



Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)#

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：367

截至二零零五年三月三十一日止年度業績公佈

業績

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	2	500,405	404,405
銷售成本		(351,364)	(291,282)
毛利		149,041	113,123
其他收益		20,207	18,555
分銷成本		(9,819)	(8,515)
行政費用支出		(92,619)	(83,003)
其他經營支出		(4,094)	(8,330)
投資物業重估盈餘		132,518	70,040
待售物業撥備回撥		38,000	20,000
經營溢利	3	233,234	121,870
融資費用		(22,011)	(27,811)
攤佔聯營公司業績		34,194	25,287
除稅前溢利		245,417	119,346
稅項	4	(4,345)	(3,447)
除稅後溢利		241,072	115,899
少數股東權益		(11,114)	(8,104)
股東應佔溢利		229,958	107,795
撥入法定儲備		(6)	—
股息		22,170	14,780
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	5	15.6	8.0

附註：

1. 主要會計政策

本賬目採用歷史成本法編製，並根據投資物業及若干投資重估作出修訂，且沿用香港財務申報準則。香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務申報準則及會計準則 (「新訂財務申報準則」)，其對始於二零零五年一月一日或該日以後之會計期間生效。本集團並無提早在其截至二零零五年三月三十一日止年度之賬目中採納此等新訂財務申報準則。本集團已開始評估此等新訂財務申報準則之影響，惟暫無法確定此等新訂財務申報準則對其經營業績及財務狀況會否產生重大影響。

2. 營業額及分部資料

本集團主要從事物業投資及發展、手錶配件製造及銷售、噴膠棉布料及床上用品生產及銷售、證券投資及買賣，以及提供資訊科技服務。營業額及經營溢利／（虧損）按業務及地域分部分析如下：

業務分部

	物業投資 及發展 千港元	銷貨及 提供服務 千港元	證券 買賣 千港元	資訊 科技 千港元	行政及 對銷 千港元	本集團 千港元
二零零五年						
營業額	264,538	95,008	140,868	179	(188)	500,405
其他收益	4,907	1,459	26	—	13,815	20,207
分部業績	<u>271,242</u>	<u>(2,694)</u>	<u>12,029</u>	<u>(743)</u>	<u>(46,600)</u>	<u>233,234</u>
融資費用 攤佔聯營公司業績	(23)	34,635	—	(418)	—	(22,011) 34,194
除稅前溢利 稅項						245,417 (4,345)
除稅後溢利 少數股東權益	(8,702)	(11,886)	—	154	9,320	241,072 (11,114)
股東應佔溢利						<u>229,958</u>
二零零四年						
營業額	228,066	95,413	80,749	365	(188)	404,405
其他收益	4,475	1,368	2,984	—	9,728	18,555
分部業績	<u>158,237</u>	<u>2,411</u>	<u>9,921</u>	<u>(750)</u>	<u>(47,949)</u>	<u>121,870</u>
融資費用 攤佔聯營公司業績	(26)	25,826	—	(513)	—	(27,811) 25,287
除稅前溢利 稅項						119,346 (3,447)
除稅後溢利 少數股東權益	(4,547)	(10,048)	(54)	538	6,007	115,899 (8,104)
股東應佔溢利						<u>107,795</u>

地域分部

	營業額		經營溢利／（虧損）	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	428,565	327,145	239,301	121,116
中國內地	978	1,614	(7,525)	(4,662)
其他國家	70,862	75,646	1,458	5,416
	<u>500,405</u>	<u>404,405</u>	<u>233,234</u>	<u>121,870</u>

3. 經營溢利

經營溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
計入		
股息收入		
上市	1,607	397
非上市	1,828	3,791
其他投資之已變現及未變現收益淨額	<u>10,427</u>	<u>9,282</u>
扣除		
已售物業及存貨成本	199,731	197,063
折舊	15,588	13,894
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	43,918	43,778
退休福利成本	<u>2,269</u>	<u>2,097</u>

4. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本公司及附屬公司		
即期(香港)	200	93
即期(海外)	6	942
遞延	254	(14)
	<u>460</u>	<u>1,021</u>
聯營公司		
即期(香港)	2,973	2,135
即期(海外)	879	448
遞延	33	(157)
	<u>3,885</u>	<u>2,426</u>
	<u>4,345</u>	<u>3,447</u>

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零四年:17.5%)撥備。海外利得稅則根據本年度之估計應課稅溢利按有關公司經營業務所在國家之稅率計算。

5. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利229,958,000港元(二零零四年:107,795,000港元)及本年內已發行股份之加權平均數1,478,006,155(二零零四年:1,352,186,483)股計算。

6. 資產抵押

於二零零五年三月三十一日,本集團之借貸融資乃以賬面淨值合共3,193,600,000港元(二零零四年:2,706,300,000港元)之若干物業(包括投資物業、土地及樓宇、待發展/發展中物業與待售物業)作為抵押。

7. 資本承擔

於二零零五年三月三十一日,本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為47,240,000港元(二零零四年:4,133,000港元)。

8. 或然債務

於二零零五年三月三十一日,一間附屬公司給予銀行3,113,000港元(二零零四年:4,189,000港元)擔保,以獲該銀行為其所售物業之買家提供按揭貸款。

業績分析

於回顧年度,本集團業務受惠於本港經濟及地產市道之復甦。

本集團之營業額由去年約404,400,000港元增至本年約500,400,000港元,增幅約為23.7%。源自物業投資及發展之營業額約為264,500,000港元(二零零四年:228,000,000港元),較去年增長16.0%,主要由於本年內物業銷售增加約33,300,000港元。製造及貿易業務錄得營業額約95,000,000港元(二零零四年:95,400,000港元),較去年下跌0.4%。由於本年內市場氣氛好轉,本集團增加旗下證券投資業務,源自證券買賣業務之營業額銳升至約140,900,000港元(二零零四年:80,700,000港元)。

毛利增長31.7%至約149,000,000港元(二零零四年:113,100,000港元),主要由於物業銷售之溢利增加。經營溢利增長91.3%至約233,200,000港元(二零零四年:121,900,000港元),此乃由於毛利增長,且投資物業之重估盈餘及待售物業之撥備回撥同告增加。因本年度利率低企及借貸減少,故能節省融資費用約5,800,000港元。攤佔聯營公司業績增加35.2%至約34,200,000港元(二零零四年:25,300,000港元)。因此,股東應佔溢利增長1.13倍至約230,000,000港元(二零零四年:107,800,000港元)。

股息

董事會建議宣派末期股息每股港幣1.0仙(二零零四年:每股港幣1.0仙),此項股息將於二零零五年九月二十日或之前派付予二零零五年八月二十六日名列本公司股東名冊之股東。本財政年度已派發中期股息每股港幣0.5仙(二零零四年:零)。本年度股息總額為每股港幣1.5仙(二零零四年:每股港幣1.0仙),較去年增加50%。

業務回顧

1. 莊土地產發展有限公司

(a) 投資物業

本集團擁有優質之商業、寫字樓及住宅投資物業組合,為本集團帶來穩定之經常性收入。本集團旗下主要投資物業包括香港之莊士倫敦廣場、莊士紅磡廣場、莊士城市大廈、莊士企業大廈部份、柏園及莊士大廈,以及馬來西亞吉隆坡之中央廣場。本年度源自本集團投資物業之租金及其他收入約為99,800,000港元,較去年增加3.3%。本集團現計劃將位於深水灣之住宅物業柏園重建為四幢別墅。重建工程之總建築圖則已獲屋宇署批准,重建工程將於二零零六年第三季開展。

本年內，本集團以代價33,000,000港元出售淺水灣道63號曼克頓大廈之一個住宅單位連車位。出售所得收益已於本財政年度入賬。

(b) 待售／待發展物業

物業發展方面，多個物業發展項目均如期進展，而本集團已採取行動，成功增補土地儲備。本年內，物業銷售收益約為131,600,000港元。

(i) 香港半山聖士提反里5號莊士明德軒（擁有100%權益）

此項目已發展為一幢28層高住宅大廈，面積共約57,300平方呎（包括73個住宅單位及住客會所設施）。本年內已開始推廣此物業項目。

(ii) 香港半山巴丙頓道6D及6E號（擁有100%權益）

本集團於二零零四年十二月購入此物業。現擬將此物業重建為一幢高級住宅大廈（樓面面積共約52,000平方呎）。重建工程之總建築圖則將於短期內提交有關當局。現擬重建工程將於二零零六年下半年開展。

(iii) 九龍新蒲崗大有街1號（擁有30%權益）

此物業將重建為一幢高級工業／寫字樓大廈（樓面面積共約190,000平方呎）。打樁及地基工程料於短期內開展。本集團持有此發展項目之30%權益。恒基兆業地產有限公司擁有此項目其餘之70%權益，並為此發展項目之項目經理。預計此項目將於二零零七年年底落成。

(iv) 馬來西亞芙蓉區栢林花園（2148號地段）（擁有60%權益）

本年內，本集團購入位於馬來西亞芙蓉區之一個發展項目之60%權益。此項目（地盤面積約為1,300,000平方呎）為一個低密度之綜合發展項目，包括單層及雙層洋房、公寓及購物商舖（樓面面積共約690,000平方呎）。此項目第一期包括66幢單層洋房及45套公寓（樓面面積共約93,800平方呎）已接近落成，而於預售時已大致售罄。本集團對此項目長遠之潛力表示樂觀，並將因應當地之市場情況規劃及發展此項目其餘各期之物業。

2. 莊士實業（集團）有限公司

新的尼龍棉製廠（私人）有限公司（「新的」）（擁有88.2%權益）

新的於新加坡註冊成立，並於一九七零年中開業。新的為新加坡主要床上用品製造商，產品品牌包括「Sintex」、「Monzo」、「Shecando」、「Merican」及「Homestyle」。新的之生產廠房位於新加坡裕廊鎮，地盤面積約為250,000平方呎，廠房樓面面積共約78,000平方呎。新的現聘用約81名職員。

由於新加坡之市場消費持續疲弱，加上價格競爭激烈，新的之營業額比去年下跌10.4%，致本年度錄得輕微虧損。為提高銷售額及進一步加強旗下之零售業務，新的計劃以其品牌「Homestyle」開設更多零售店舖。

3. CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED（莊士中國投資有限公司）（「莊士中國」）

莊士中國（本集團擁有60.1%權益之附屬公司，其在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）及其附屬公司（統稱「莊士中國集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業發展及投資，以及製造業務。莊士中國於截至二零零五年三月三十一日止年度錄得股東應佔溢利約27,500,000港元。

(a) 物業部

莊士中國集團在中國持有物業權益，其發展土地儲備位於廣東省之廣州、東莞及惠州與湖南省之長沙。以下概述莊士中國集團在中國之主要物業發展項目現時之進展情況：

(i) 廣東省廣州市番禺區莊士大都會（莊士中國擁有85%權益）

莊士大都會位於廣州市番禺區，為配套設備完善之新市鎮發展項目，提供住宅、商業、寫字樓、酒店物業及其他配套設施。此物業項目第一期經已落成。由於番禺已成為廣州市之一個區，隨着廣州市持續之經濟增長，特別是由廣州市連接番禺區興建中之地下鐵路鄰近此地盤，此項目長遠之發展潛力令人鼓舞。因應有關市場發展，莊士中國集團已委聘Terry Farrell & Partners為顧問檢討此物業項目之總體發展規劃。待有關檢討完成後，本集團將立即開展此項目之第二期發展。

(ii) 廣東省東莞市莊士新都（莊士中國擁有100%權益）

莊士新都位於東莞市沙田鎮，為配套設備完善之新市鎮發展項目，提供物流、住宅、商業、寫字樓、酒店物業及其他配套設施。此物業項目第一期經已落成。本集團行政辦事處及此物業項目第二期及第三期發展工程之進展情況概述如下：

(1) 行政辦事處

此4層高之綜合大樓（樓面面積共約46,000平方呎）經已落成，現為莊士中國集團在珠三角地區之總辦事處，亦為東莞物業發展之營業推廣處。

- (2) 莊士新都黃金海岸
東莞莊士新都第二期黃金海岸包括11幢住宅大樓，提供374個住宅單位（樓面面積共約610,000平方呎）及370個停車位，並配套住客會所（樓面面積共約62,000平方呎）及一個戶外泳池和一個室內泳池。於本公佈日期，上蓋建築工程經已完成。內部及外牆粉飾工程正在進行中。黃金海岸預計將於二零零五年年底落成，而其推廣活動已於二零零五年第二季展開。
- (3) 第三期
東莞莊士新都第三期之發展目前正在規劃階段。
- (iii) 廣東省惠州市惠陽區莊士新城（莊士中國擁有100%權益）
莊士新城位於惠州市惠陽區，為配套設備完善之新市鎮發展項目，提供住宅、商業、寫字樓、酒店物業及其他非住宅之配套設施。莊士新城第一期（樓面面積共約1,100,000平方呎）經已落成及售罄。由於區內對優質居住環境趨增之需求及經濟增長，莊士中國集團現正積極檢討此物業項目之整體發展規劃。
- (iv) 湖南省長沙比華利山（莊士中國擁有54%權益）
於回顧年度，莊士中國集團購入一間公司之54%實際權益，該公司擁有位於湖南省長沙、面積約10,800,000平方呎之一幅土地之發展權。該幅土地位於長沙縣，距離湖南省政府新辦公廳約4公里。整幅土地之發展將分階段進行。約1,000,000平方呎土地面積之土地費已予支付，並已取得有關之土地使用權。比華利山第一期將發展為設置優雅園林之低密度住宅，提供約190幢別墅、半獨立屋及排屋、5幢低層公寓以及零售商場（樓面面積共約693,000平方呎）。比華利山為住客提供之專用配套設施包括娛樂及消閒設備齊全之會所（樓面面積約18,000平方呎）及泳池。此物業項目之發展規劃已獲有關機關批准，地盤平整及建築工程即將展開。
- (b) 製造部
- (i) 勤達集團國際有限公司（「勤達集團」）（莊士中國擁有44.6%權益）
勤達集團（在聯交所上市之公司）及其附屬公司從事書版印刷、紙品印刷及物業投資。其總辦事處（樓面面積約32,000平方呎）設於香港，而生產廠房（樓面總面積超逾1,000,000平方呎）設於中國圓洲及東莞。勤達集團現聘有約3,000名職員及工人。
於二零零零年年初，莊士中國集團成為勤達集團之單一最大股東。於二零零三年七月，莊士中國集團增持其於勤達集團之股權至42.7%。於回顧年度，莊士中國集團進一步增持有關股權至44.6%。本集團於勤達集團之總投資成本約為110,000,000港元，相當於每股勤達集團股份約0.46港元。
自本集團成為勤達集團之股東後，勤達集團在業務及純利方面均取得顯著增長。截至二零零四年十二月三十一日止年度，勤達集團之營業額由去年約675,200,000港元增至約736,900,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止年度之純利增至約60,600,000港元，較去年約52,400,000港元增長約16%。
- (ii) 遠生金屬製品(1988)有限公司（「遠生」）（莊士中國擁有100%權益）
遠生主要從事製造及銷售錶殼、錶帶及錶帶釦，產品以出口歐洲及美國為主。遠生之總辦事處設於香港，而生產廠房設於中國惠州，樓面面積共約88,100平方呎。連同其加工廠之工人，遠生聘有約889名員工。
於本年度，遠生之營業額較去年上升約13.3%。然而，由於本年內價格競爭激烈及原材料成本上漲，遠生之毛利率大受影響，致錄得輕微虧損。遠生將致力加強市場推廣及發掘具有協同效益之業務，以為日後開闢新收入來源。
- (iii) 北海集團有限公司（「北海」）（莊士中國擁有12.8%權益）
北海為在聯交所上市之公司。北海及其附屬公司之主要業務為以「菊花牌」、「長頸鹿牌」、「玩具牌」及「丹尼斯牌」等自設品牌產製及銷售油漆產品，而香港及中國為其重點市場。尤以中國市場之潛力而言，本集團認為化工產業長遠之前景樂觀。莊士中國集團擬將其於北海之權益持作一項長期之策略投資。

資產淨值

於二零零五年三月三十一日，本集團之資產淨值約為3,043,800,000港元，相等於每股約2.06港元。

財務狀況

於二零零五年三月三十一日，本集團之銀行結存、現金及其他投資約為449,100,000港元（二零零四年：575,900,000港元）。於同日，本集團之銀行及其他借貸約為1,058,300,000港元（二零零四年：1,131,400,000港元）。本集團之淨負債與資本比率（即本集團扣除銀行結存、現金及

其他投資後之銀行及其他借貸除以資產淨值總額之百分比)約為20.0%(二零零四年:20.1%)。

本集團約92.3%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位,其餘7.7%則以人民幣為單位。

本集團約94.1%之銀行及其他借貸以港元為單位,其餘5.9%則以馬來西亞元為單位。本集團之銀行及其他借貸中,約8.3%(二零零四年:7.1%)須於一年內償還,43.9%(二零零四年:18.3%)須於一年後但兩年內償還,41.4%(二零零四年:66.5%)須於兩年後但五年內償還,而其餘6.4%(二零零四年:8.1%)須於五年後償還。

展望

隨着中、港兩地之更緊密經貿關係安排及內地個人遊計劃之實施,本港經濟已見復甦。在穩定之環球經濟情況下,加上本港消費信心逐漸增強,本年度之經濟前景持續樂觀。本年較後時間迪士尼主題公園開幕料將令本港之旅遊業進一步復興。

健康之經濟環境應對住宅物業市場持續有利。隨着失業率下降,收入呈現溫和增長,市場回復輕微通脹,加上息率相對低企,本港對私營房屋之需求應保持旺盛。本集團將繼續積極尋求機會,增補土地儲備。

本集團之物業投資方面,租金料將隨經濟持續增長而續見攀升。零售商舖租務市場將繼續受惠於旅遊業之蓬勃發展及本港消費力之提升。經濟活動轉旺,市場對寫字樓之租務需求將亦隨之增加。為增加收益,本集團已提升旗下投資物業之質素及採取進取而具有效益之租務策略,以進一步提高其租金及出租率。

最近中國政府公佈多項調控內地房地產市場之措施。此等政策旨在進一步規範內地房地產市場,使其可持續地健康發展。隨着中國之經濟條件及人均收入大幅提升,長遠而言內地房地產市場料可穩步增長。本集團將繼續專注在內地發展廉價而優質之房屋。憑藉在東莞、廣州、惠州及長沙所持有優質之發展土地儲備,本集團對未來之業務增長及前景表示樂觀。

至於製造業務方面,本集團將透過內部增長及在中國進行業務收購,積極尋求擴展旗下之製造業務,而重點在於開發龐大之中國市場。

買賣或贖回本公司之上市證券

於本年內,本公司並無贖回其任何股份,而本公司或其任何附屬公司亦概無買賣本公司之任何股份。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年八月二十四日(星期三)至二零零五年八月二十六日(星期五)期間(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零五年八月二十三日(星期二)下午四時前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司在香港之股份過戶登記處標準證券登記有限公司,地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下,以辦理登記手續。

職員

本集團之總辦事處位於香港,而於新加坡、馬來西亞吉隆坡與中國之長沙、成都、東莞、惠州及廣州均亦設有辦事處。於二零零五年三月三十一日,本集團聘有1,254名職員。本集團為其職員提供其他福利,包括酌定獎金、供款公積金、購股權及醫療保險。在有需要時,本集團亦會提供職員培訓計劃。

建議修訂本公司之公司細則

董事會已議決建議就本公司之公司細則作出若干修訂,以進一步提高本公司之企業管治質素及符合已於二零零五年一月一日生效之企業管治常規守則。

企業管治

本年內本公司均有遵守以往載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之最佳應用守則,惟本公司並無訂定非執行董事之任期,因彼等須遵照本公司之公司細則在本公司之股東週年大會上輪流告退及重選連任。

為符合上市規則附錄十四所載自二零零五年一月一日起生效之新訂企業管治常規守則,董事會已於二零零五年三月批准各獨立非執行董事之任期均由二零零五年四月一日起計三年,此後須重選連任,而各獨立非執行董事每三年須至少輪流告退一次。

本公司已成立審核委員會以審閱及監督本公司之財務申報程序及內部控制。審核委員會已依照有關要求召開會議,審閱截至二零零五年三月三十一日止年度之全年業績。現任審核委員會成員為三位獨立非執行董事陳普芬博士、李頌熹先生及石禮謙先生。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則。

財務資料詳情

上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段(於二零零四年三月三十一日前生效,而根據過渡安排仍適用於會計期間始於二零零四年七月一日前之業績公佈)規定披露之所有資料將於適當時登載於聯交所之網頁內。

一般事項

於本公佈刊發日期，莊紹綏先生、蕭莊秀純女士、高上智先生、呂立基先生、蘇瑾瑤小姐及陳頌珊小姐為本公司之執行董事，而陳普芬博士、李頌熹先生及石禮謙先生為獨立非執行董事。

承董事會命
Chuang's Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)
主席
莊紹綏

香港，二零零五年七月十二日

僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」