

### 業績

董事會（「董事會」）欣然報告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股東應佔溢利約為27,500,000港元（二零零四年：20,400,000港元）。每股盈利為港幣2.69仙（二零零四年：港幣1.99仙）。

### 業績分析

本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度之營業額約為54,900,000港元（二零零四年：53,900,000港元），主要包括在中華人民共和國（「中國」）之物業銷售收益、香港投資物業之租金收入、源自製造業務之收入，以及股息和利息收入。

本年度之毛利由約22,200,000港元下跌至約17,700,000港元，主要由於股息收入減少及本集團手錶配件製造業務之溢利貢獻減少。再者，本年度本集團之行政費用增加15.9%，其他經營支出卻由去年約3,400,000港元縮減至本年約1,000,000港元。隨着本港地產市道之復甦，本集團亦受惠於旗下香港投資物業錄得約25,000,000港元之重估盈餘。

計及上述所有因素後，本年度本集團之經營溢利約為2,000,000港元（二零零四年：3,200,000港元）。由於本年全年利率低企，融資費用下降21.3%至約4,500,000港元。再者，攤佔本集團聯營公司之業績（主要源自勤達集團國際有限公司（「勤達集團」））銳增至約34,200,000港元（二零零四年：25,300,000港元）。整體而言，本年度本集團錄得股東應佔溢利約27,500,000港元（二零零四年：20,400,000港元），較去年增長約34.8%。

### 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十二日或之前派付予二零零五年八月十九日名列本公司股東名冊之股東。本財政年度並無派發中期股息（二零零四年：零）。本年度股息總額為每股港幣1.0仙（二零零四年：每股港幣1.0仙）。

### 業務回顧

#### 1. 物業部

##### (a) 中國之物業權益

本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。以下概述本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 (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，本集團已委聘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 (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，現為本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。



位於東莞之行政辦事處

(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



東莞莊士新都黃金海岸



東莞莊士新都黃金海岸



東莞莊士新都黃金海岸會所



高層公寓之地下大堂



低層公寓之地下大堂



示範單位－客廳



示範單位－客廳



示範單位－飯廳



示範單位－主房

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 (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，本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 (擁有54%權益)

於回顧年度，本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



長沙比華利山第一期



購物中心



別墅



排屋



低層公寓

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。待此物業項目之發展規劃獲有關機關批准（預計於二零零五年七月）後，便將開展地盤平整及建築工程。



中環莊士大廈

**(b) 香港之物業權益**

莊士大廈位於香港中環之黃金地段，毗鄰地鐵中環站及機場鐵路快線香港站之出口，提供面積合共60,587平方呎之商業及寫字樓樓面。莊士大廈目前之出租率為97.6%。本年度錄得約12,200,000港元之租金及其他收入，仍為本集團穩定之收入來源。

**2. 製造部**

**(a) 勤達集團（擁有44.6%權益）**

勤達集團（在香港聯合交易所有限公司（「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



書版印刷產品摘覽

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, 本集團成為勤達集團之單一最大股東。於二零零三年七月, 本集團增持其於勤達集團之股

權至42.7%。於回顧年度, 本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%。

### (b) 遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)(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, 遠生之營業額由約33,000,000港元增至約37,400,000港元。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, 致錄得經營虧損約700,000港元。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。



紙品印刷產品摘覽



遠生產品

(c) **北海集團有限公司（「北海」）（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。本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1,531,700,000港元，相等於每股1.5港元。

## 財務狀況

於二零零五年三月三十一日，本集團之銀行結存及現金約為157,900,000港元（二零零四年：184,200,000港元）。於同日，本集團之銀行借貸約為239,000,000港元（二零零四年：245,000,000港元）。本集團之淨負債與資本比率（即本集團扣除銀行結存及現金後之銀行借貸除以資產淨值總額之百分比）為5.3%（二零零四年：4.0%）。於截至二零零五年三月三十一日止年度，勤達集團已以現金贖回本集團所持有面值75,000,000港元之優先股。目前，本集團尚持有面值23,500,000港元之勤達集團優先股，將可由勤達集團於二零零六年十二月十四日或之前隨時以現金贖回。此等優先股之贖回將為本集團提供額外之營運資金。

本集團約78%之銀行結存及現金以港元或美元為單位，其餘22%則以人民幣為單位，故滙兌風險不大。

本集團所有銀行借貸均以港元為單位。本集團之銀行借貸中，約2.5%須於一年內償還，3.4%須於第二年內償還，而其餘94.1%須於第三至第五年內償還。

## 展望

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可穩步增長。

於二零零四年，本港之經濟環境及市場氣氛均見復甦。中國持續穩定之措施及增長，加上本港與珠三角地區之進一步融合，並在緊貿安排及泛珠三角區域合作框架協議等政策之協助下，將加速珠三角地區、廣州及本港之間之融合發展。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。

### 職員

本集團之總辦事處位於香港，而於中國長沙、成都、東莞、惠州及廣州均設有辦事處及代表辦事處。

於二零零五年三月三十一日，本集團聘有159名職員。此外，本集團之加工廠聘有約889名職工。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。

### 董事變動

董事會副主席陳相照先生已於二零零五年六月二十七日離世，為此董事會深表遺憾。陳先生曾對本集團之增長及發展作出寶貴貢獻。董事會暨本集團全體同寅謹向陳先生家屬致以懇切慰問，對陳先生深表懷念。

本人謹代表董事會歡迎李世慰先生出任董事會之新任副主席及陳維端先生出任獨立非執行董事。

### 致意

本人謹代表董事會向各董事同寅及集團全體員工致意，感謝其於年內盡忠職守及竭誠作出貢獻。

主席

黃鑑博士

香港，二零零五年六月二十九日