



# Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)<sup>#</sup>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：367

## 截至二零零六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」) 截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績及於二零零六年三月三十一日結算之綜合資產負債表如下：

### 綜合損益賬

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	經重列 二零零五年 千港元
營業額	2	798,314	500,405
銷售成本		(627,380)	(351,364)
毛利		170,934	149,041
其他收入		56,065	20,207
分銷成本		(14,926)	(9,819)
行政費用支出		(119,084)	(109,375)
其他經營支出		(8,165)	(4,094)
投資物業之公平值變動		194,936	132,518
待售物業撥備回撥		—	38,000
經營溢利	3	279,760	216,478
融資費用		(59,068)	(22,011)
攤佔聯營公司業績		18,740	30,308
除稅前溢利		239,432	224,775
稅項	4	(28,741)	(33,740)
本年度溢利		210,691	191,035
應佔：			
本公司普通股股東		198,572	187,200
少數股東權益		12,119	3,835
		210,691	191,035
股息		22,170	22,170
撥入法定儲備		—	(6)
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	5	13.44	12.67

<sup>#</sup> 僅供識別

綜合資產負債表  
二零零六年三月三十一日結算

	附註	二零零六年 千港元	經重列 二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		87,696	96,113
投資物業		2,875,225	2,675,350
租用土地及土地使用權		968,793	971,823
待發展／發展中物業		35,832	208,863
聯營公司		212,665	149,949
可供出售之融資資產		21,896	—
投資證券		—	75,845
貸款及應收賬款		35,430	56,409
遞延稅項資產		6,164	21,359
		<b>4,243,701</b>	<b>4,255,711</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業		280,233	305,930
存貨		17,079	18,501
應收賬款及預付款項	6	100,457	49,879
可退回稅項		223	160
其他投資		63,663	27,585
現金及銀行結存		783,859	421,533
		<b>1,245,514</b>	<b>823,588</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	7	115,084	104,400
長期借款之即期部份		62,244	87,676
稅項		25,909	15,931
		<b>203,237</b>	<b>208,007</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,042,277</b>	<b>615,581</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,285,978</b>	<b>4,871,292</b>
<b>權益</b>			
股本		369,502	369,502
儲備		2,637,780	2,434,190
擬派末期股息		14,780	14,780
股東資金		<b>3,022,062</b>	<b>2,818,472</b>
少數股東權益		623,443	602,484
<b>權益總額</b>		<b>3,645,505</b>	<b>3,420,956</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		1,174,158	970,602
其他非流動負債		466,315	479,734
		<b>1,640,473</b>	<b>1,450,336</b>
		<b>5,285,978</b>	<b>4,871,292</b>

附註：

## 1. 編製基準

財務報告採用歷史成本法編製，並根據按公平值列賬之投資物業、可供出售融資資產及其他投資之重估作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）。

### (a) 會計政策之更改

於截至二零零六年三月三十一日止財政年度，本集團採納下列新訂或經修訂之香港財務申報準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「香港會計準則－詮釋」）（統稱「新訂或經修訂之香港財務申報準則」）（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及適用於本集團之業務）：

香港會計準則第1號	財務報告之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變動及誤差
香港會計準則第10號	結算日以後之事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部呈列
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士之披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第28號	聯營公司之投資
香港會計準則第32號	融資工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然債務及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	融資工具：確認及計量
香港會計準則第39號（修訂）	融資資產及融資債務之過渡及初步確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則－詮釋第12號（修訂）	綜合－特定目的實體
香港會計準則－詮釋第15號	經營租約－獎勵
香港會計準則－詮釋第21號	所得稅－經重估非折舊資產之回收
香港財務申報準則第3號	業務合併

採納新訂或經修訂之香港會計準則第1、2、7、8、10、12、14、16、18、19、21、23、24、27、28、33及37號與香港會計準則－詮釋第12號（修訂）及第15號，對本集團之會計政策並不會有任何重大影響。有關會計政策之主要更改概述如下：

- (i) 由於採納經修訂之香港會計準則第17號，有關將物業、廠房及設備與待發展／發展中物業之預付租約金額重新分類入租用土地及土地使用權之會計政策已作出更改。就租用地及土地使用權撥支之預付款項按租約年期以直線法攤銷，而倘若出現減值，則有關減值將在損益賬內支銷。若租用地之物業正在進行建築工程，租用地及土地使用權之攤銷將在有關資產下作資本化。

於過往年度，租用地及土地使用權列入物業、廠房及設備與待發展／發展中物業。列入物業、廠房及設備之租用地及樓宇乃按成本值扣除累積折舊及非短暫性質之減值撥備列賬，而列入待發展／發展中物業者則按成本值（包括發展項目應佔之土地成本、已支銷之發展及建築費用，以及任何利息及其他直接成本）扣除撥備列賬。

由於此項會計政策作出上述更改，於二零零五年三月三十一日，租用地及土地使用權之賬面淨值已予增加971,823,000港元，物業、廠房及設備已予減少10,794,000港元，待發展／發展中物業已予減少1,139,588,000港元，待售物業已予增加1,951,000港元，保留溢利已予減少101,262,000港元，而少數股東權益已予減少75,346,000港元。

- (ii) 由於採納香港會計準則第32、39及39號（修訂），有關可供出售融資資產及其他投資之分類與貸款及應收賬款之確認的會計政策已作出更改。貸款及應收賬款採用實際利息法按已攤銷成本值列賬。貸款及應收賬款列入流動資產，惟由結算日起計超過十二個月後到期之貸款及應收賬款將列為非流動資產。可供出售之融資資產為非持作買賣用途之非衍生工具。可供出售之融資資產乃按公平值列入非流動資產。持作買賣用途之其他投資按公平值列賬，並在資產負債表內列為流動資產。因可供出售融資資產之公平值變動而產生之未變現損益乃在權益內確認。於融資資產出售或出現減值時，其累積之公平值調整將撥入損益賬。因其他投資之公平值變動而產生之已變現及未變現損益則於其產生期間列入損益賬。

於過往年度，擬作長期持有或因策略理由持有之投資均列入資產負債表在非流動資產下之投資證券，並按成本值扣除任何撥備列賬。個別投資之賬面值將於每個結算日進行審閱，以評估其公平值是否已降至低於賬面值。若出現非短暫性質之降值，該等投資之賬面值將削減至其公平值。有關減值虧損將在損益賬內確認為開支，而倘若引致撤減之情況或事項不再存在，且有具信服力之證據顯示新情況或事項於可見未來將會持續，則有關減值虧損將撥回損益賬。主要為把握短期價格波動獲利而購入之投資乃按公平值在資產負債表內列為流動資產，因公平值變動而產生之未變現收益或虧損淨額（包括匯兌差額）將在損益賬內確認。出售投資之損益乃指其出售所得款項淨額與賬面值之差額，將於其出現時在損益賬內確認。

香港會計準則第39號並不容許根據此項準則以追溯方式確認、撤消確認及計算融資資產及負債。本集團就投資證券及其他投資引用過往之會計實務準則第24號「證券投資之會計」。由於此項會計政策作出上述更改，於二零零五年四月一日之投資已予重列，而本集團之期初其他儲備及少數股東權益分別已予減少8,181,000港元及5,432,000港元。於二零零五年三月三十一日之比較數額則並未予重列。

- (iii) 由於採納經修訂之香港會計準則第40號，有關會計政策已作出更改，據此投資物業之公平值變動將在損益賬內確認。

於過往年度，公平值增加乃撥入投資物業重估儲備。公平值減少則首先以整個物業組合為基準與以往之估值增值對銷，然後撥入損益賬內支銷。出售投資物業時，所變現之任何有關重估盈餘將轉撥入損益賬。此項會計政策已作出更改，以符合香港會計準則第40號之規定。因此，於二零零五年四月一日之投資物業重估儲備69,252,000港元已轉撥入保留溢利。

- (iv) 由於採納香港會計準則－詮釋第21號，有關投資物業重估產生之遞延稅項之會計政策已作出更改。有關遞延稅項應根據有關物業之賬面值將透過運用予以復原之基準計算。

於過往年度，投資物業重估產生之遞延稅項乃根據有關物業之賬面值將透過出售予以復原之基準計算。因此，已作出往年度調整，將於二零零五年三月三十一日之保留溢利減少124,022,000港元，以及將遞延稅項資產及負債分別增加21,359,000港元及145,381,000港元。

- (v) 由於採納香港財務申報準則第3號與香港會計準則第36及38號，有關商譽之會計政策已作出更改。本集團每年或於情況顯示出現減值時就商譽進行減值測試，並按成本值扣除累積減值虧損將有關商譽列賬。所購入可識別淨資產超過負債之公平值及業務合併成本之差額將即時在損益賬內確認。

於過往年度，因收購產生之商譽乃在資產負債表內另列為資產，並採用直線法按其預算使用年期以不超過二十年攤銷。本集團每年審閱商譽之賬面值，並於公司董事認為已出現非短暫性質之減值時作出撥備。若有關淨資產公平值超過收購代價，有關差額會於所購入非貨幣資產之收購年度或按其加權平均使用年期在損益賬內確認。

由於此項更改，本集團已採納有關過渡規定，將55,358,000港元之負商譽在二零零五年四月一日之期初保留溢利及少數股東權益內分別撤消確認36,197,000港元及19,161,000港元，惟二零零五年三月三十一日之比較數額則並未予重列。

會計政策之所有更改乃根據有關準則訂明之過渡規定作出，而除香港會計準則第32、39、39號（修訂）及40號與香港財務申報準則第3號以外，有關更改均須追溯應用。因此，二零零五年之比較數字亦已根據有關規定予以重列或修訂。有關所有會計政策更改之影響概述於下文附註(b)及(c)。

(b) 對二零零六年財務報告之影響

以下載列採納新訂或經修訂之香港財務申報準則對截至二零零六年三月三十一日止年度綜合損益賬及於二零零六年三月三十一日結算之綜合資產負債表內有關項目之影響：

(i) 綜合損益賬

	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港會計準則 - 詮釋第21號 千港元	香港財務申報 準則第3號 千港元	總額 千港元
其他收入					4,293	4,293
行政費用支出		(16,743)				(16,743)
投資物業之公平值變動			194,936			194,936
攤佔聯營公司業績	(4,981)				(5,938)	(10,919)
除稅前溢利						171,567
稅項	4,981			(22,725)		(17,744)
本年度溢利	—	(16,743)	194,936	(22,725)	(1,645)	153,823
應佔：						
本公司普通股股東	—	(9,453)	174,986	(22,725)	632	143,440
少數股東權益	—	(7,290)	19,950	—	(2,277)	10,383
	—	(16,743)	194,936	(22,725)	(1,645)	153,823
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股盈利	—	(0.64)	11.84	(1.54)	0.04	9.70

(ii) 綜合資產負債表

	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計準則 第32及39號 千港元	香港會計 準則第40號 千港元	香港會計準則 - 詮釋第21號 千港元	香港財務申報 準則第3號 千港元	總額 千港元
<b>非流動資產</b>							
物業、廠房及設備		(23,202)					(23,202)
租用土地及土地使用權		968,794					968,794
待發展／發展中物業		(1,140,894)					(1,140,894)
聯營公司	(32,070)					42,316	10,246
可供出售之融資資產			21,896				21,896
投資證券			(52,327)				(52,327)
貸款及應收賬款	12,238						12,238
遞延稅項資產					6,164		6,164
<b>流動資產</b>							
待售物業		1,951					1,951
應收賬款及預付款項	32,070		5,675				37,745
<b>流動負債</b>							
應付賬款及應計費用	(416)						(416)
	11,822	(193,351)	(24,756)	—	6,164	42,316	(157,805)
<b>權益</b>							
其他儲備			(14,878)	(244,238)			(259,116)
保留溢利		(110,715)		244,238	(146,748)	36,829	23,604
少數股東權益	(40,432)	(82,636)	(9,878)			16,884	(116,062)
<b>權益總額</b>							(351,574)
<b>非流動負債</b>							
其他非流動負債	52,254				152,912	(11,397)	193,769
	11,822	(193,351)	(24,756)	—	6,164	42,316	(157,805)

(c) 對二零零五年財務報告之影響  
以下載列採納上述有關新訂或經修訂之香港財務申報準則之過渡規定對以往財務報告所列截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合損益賬及於二零零五年三月三十一日結算之綜合資產負債表內有關項目之影響：

(i) 綜合損益賬

	以往呈列 千港元	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計準則 — 詮釋第21號 千港元	經重列 千港元
營業額	500,405				500,405
銷售成本	(351,364)				(351,364)
毛利	149,041				149,041
其他收入	20,207				20,207
分銷成本	(9,819)				(9,819)
行政費用支出	(92,619)		(16,756)		(109,375)
其他經營支出	(4,094)				(4,094)
投資物業之公平值變動	132,518				132,518
待售物業撥備回撥	38,000				38,000
經營溢利	233,234				216,478
融資費用	(22,011)				(22,011)
攤佔聯營公司業績	34,194	(3,886)			30,308
除稅前溢利	245,417				224,775
稅項	(4,345)	3,886		(33,281)	(33,740)
本年度溢利	241,072	—	(16,756)	(33,281)	191,035
應佔：					
本公司普通股股東	229,958	—	(9,477)	(33,281)	187,200
少數股東權益	11,114	—	(7,279)	—	3,835
	241,072	—	(16,756)	(33,281)	191,035
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股盈利	15.56	—	(0.64)	(2.25)	12.67

(ii) 綜合資產負債表

	以往呈列 千港元	香港會計 準則第1號 千港元	香港會計 準則第17號 千港元	香港會計準則 — 詮釋第21號 千港元	經重列 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	106,907				96,113
投資物業	2,675,350		(10,794)		2,675,350
租用土地及土地使用權	—			971,823	971,823
待發展／發展中物業	1,348,451		(1,139,588)		208,863
聯營公司	181,786	(31,837)			149,949
投資證券	75,845				75,845
貸款及應收賬款	13,195	43,214			56,409
遞延稅項資產	—			21,359	21,359
	4,401,534				4,255,711
<b>流動資產</b>					
待售物業	303,979		1,951		305,930
存貨	18,501				18,501
應收賬款及預付款項	49,879				49,879
可退回稅項	160				160
其他投資	27,585				27,585
現金及銀行結存	421,533				421,533
	821,637				823,588
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	104,400				104,400
長期借款之即期部份	87,676				87,676
稅項	15,931				15,931
	208,007				208,007
<b>流動資產淨值</b>	613,630				615,581
<b>總資產減流動負債</b>	5,015,164	11,377	(176,608)	21,359	4,871,292
<b>權益</b>					
股本	369,502				369,502
其他儲備	1,045,305				1,045,305
保留溢利	1,628,949		(101,262)	(124,022)	1,403,665
股東資金	3,043,756				2,818,472
少數股東權益	721,125	(43,295)	(75,346)		602,484
<b>權益總額</b>	3,764,881				3,420,956
<b>非流動負債</b>					
長期借款	970,602				970,602
其他非流動負債	279,681	54,672		145,381	479,734
	1,250,283				1,450,336
	5,015,164	11,377	(176,608)	21,359	4,871,292

## 2. 營業額及分部資料

本集團主要從物業投資及發展、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。按業務分部及地域分部呈列之營業額、經營溢利／（虧損）與資產及負債分析如下：

### 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
<b>二零零六年</b>						
營業額	464,430	92,170	241,712	178	(176)	798,314
其他收入	26,895	1,650	—	—	27,520	56,065
分部業績	313,755	1,344	10,340	(1,003)	(44,676)	279,760
融資費用 攤佔聯營公司業績	(31)	19,179	—	(408)	—	(59,068) 18,740
除稅前溢利 稅項						239,432 (28,741)
本年度溢利						210,691
分部資產 聯營公司 未分配資產	4,249,948 (713)	73,622 212,553	63,666 —	611 825	— —	4,387,847 212,665 888,703
						5,489,215
分部負債 未分配負債	1,403,918	8,399	5	515	—	1,412,837 430,873
						1,843,710

### 二零零五年（經重列）

營業額	264,538	95,008	140,868	179	(188)	500,405
其他收入	4,907	1,459	26	—	13,815	20,207
分部業績	254,486	(2,694)	12,029	(743)	(46,600)	216,478
融資費用 攤佔聯營公司業績	(35)	30,761	—	(418)	—	(22,011) 30,308
除稅前溢利 稅項						224,775 (33,740)
本年度溢利						191,035
分部資產 聯營公司 未分配資產	4,257,330 (633)	86,720 149,373	27,592 —	222 1,209	— —	4,371,864 149,949 557,486
						5,079,299
分部負債 未分配負債	1,219,270	8,717	106	244	—	1,228,337 430,006
						1,658,343

### 地域分部

	營業額 千港元	資產總值 千港元
<b>二零零六年</b>		
香港	712,950	3,916,286
中國內地	18,084	1,243,148
其他國家	67,280	329,781
	798,314	5,489,215
<b>二零零五年（經重列）</b>		
香港	428,565	3,591,938
中國內地	978	1,174,372
其他國家	70,862	312,989
	500,405	5,079,299

### 3. 經營溢利

	二零零六年 千港元	經重列 二零零五年 千港元
經營溢利已計入：		
股息收入		
上市	1,085	1,607
非上市	—	1,828
貸款及應收賬款之利息收入	1,429	437
出售物業之已變現遞延收益 (附註)	6,025	—
建築成本及稅項負債承擔撥備回撥 (附註)	12,395	—
出售物業、廠房及設備之收益	354	—
出售投資物業之收益	1,688	11,500
其他投資之已變現及未變現收益淨額	<u>9,263</u>	<u>10,427</u>
並已扣除：		
租用土地及土地使用權攤銷	17,010	16,986
已售物業及存貨成本	374,916	199,731
折舊	15,698	15,317
出售物業、廠房及設備之虧損	—	35
員工成本，包括董事酬金：		
工資及薪酬	47,061	43,918
退休福利成本	<u>2,063</u>	<u>2,269</u>

附註：於二零零一年十二月，一間附屬公司 Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) 將若干物業出售予一間聯營公司，部份出售收益予以遞延。此外，莊士中國曾向該聯營公司作出承諾，承擔該等物業之建築成本及稅項負債。於本年度，該聯營公司將部份該等物業出售予第三者，莊士中國因而確認有關遞延收益及回撥有關承擔撥備。

### 4. 稅項

	二零零六年 千港元	經重列 二零零五年 千港元
本公司及附屬公司		
即期 (香港)	7,483	200
即期 (海外)	(151)	6
遞延	<u>21,409</u>	<u>33,534</u>
	<u>28,741</u>	<u>33,740</u>

香港利得稅根據本年度之估計應課稅溢利按稅率 17.5% (二零零五年：17.5%) 撥備。海外利得稅則根據本期間之估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之稅率計算。

攤佔聯營公司截至二零零六年三月三十一日止年度之稅項 4,981,000 港元 (二零零五年：3,886,000 港元) 乃在損益賬內列為攤佔聯營公司業績。

### 5. 每股盈利

每股盈利乃根據本公司普通股股東應佔溢利 198,572,000 港元 (二零零五年：經重列為 187,200,000 港元) 及本年內已發行股份 1,478,006,155 股 (二零零五年：1,478,006,155 股) 計算。

由於並無潛在具攤薄作用之已發行股份，故兩個有關年度均無每股攤薄盈利。

### 6. 應收賬款及預付款項

租金及管理費可預先收取。銷貨之信貸期限主要為 30 天至 90 天。本集團業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
少於 30 天	8,054	11,348
31 至 60 天	4,167	3,958
61 至 90 天	3,339	3,375
超過 90 天	<u>6,119</u>	<u>10,709</u>
	<u>21,679</u>	<u>29,390</u>

### 7. 應付賬款及應計費用

本集團業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
少於 30 天	4,224	3,540
31 至 60 天	1,377	1,437
超過 60 天	<u>11,495</u>	<u>21,267</u>
	<u>17,096</u>	<u>26,244</u>

### 8. 或然債務

於二零零六年三月三十一日，一間附屬公司給予銀行 12,600,000 港元 (二零零五年：3,100,000 港元) 擔保，以獲該等銀行為其所售物業之買家提供按揭貸款。

本公司就莊士中國之一項投資物業之按揭銀行貸款提供總額 233,000,000 港元 (二零零五年：239,000,000 港元) 之擔保。為此，莊士中國已就本公司因該項擔保而可能承受之一切損失及債務向本公司作出反彌償保證。

### 9. 資本承擔

於二零零六年三月三十一日，本集團已簽約惟未撥備之資本開支承擔為 28,079,000 港元 (二零零五年：47,240,000 港元)。

### 10. 資產抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團已將其附屬公司之股份及賬面淨值合共 3,074,938,000 港元 (二零零五年：經重列為 3,212,121,000 港元) 之資產 (包括投資物業、物業、廠房及設備，租用土地及土地使用權，待發展／發展中物業，以及待售物業) 作為抵押，以便有關附屬公司取得銀行信貸融資。

### 11. 結算日以後之事項

於二零零六年四月，莊士中國完成四供一之供股，據此按現金每股 0.40 港元之價格配發及發行 256,109,922 股每股面值 0.05 港元之新股份，集資約 100,000,000 港元 (扣除費用)。有關供股詳情載於二零零六年三月二十九日莊士中國致股東之通函內。根據是次供股，本集團獲配發 153,923,911 股新股份，總值約 61,570,000 港元。

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零零六年三月三十一日止年度初步業績公佈所載之以上數字與本集團本年度綜合財務報告初稿所載之數額核對一致。就此而言，羅兵咸永道會計師事務所之工作並未構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則及香港保證委聘準則進行之核證委聘。

## 業績分析

於回顧年度，本集團業務受惠於香港及中華人民共和國（「中國」）持續之經濟增長。

本集團之營業額由去年約500,400,000港元增至本年約798,300,000港元，增幅約為59.5%。源自物業投資及發展之營業額約為464,400,000港元（二零零五年：264,500,000港元），較去年增加75.6%，主要由於本年內物業銷售增加約198,300,000港元。製造及貿易業務錄得營業額約92,200,000港元（二零零五年：95,000,000港元），較去年減少2.9%。由於本年內市場氣氛好轉，本集團增加旗下證券投資業務，因此源自證券買賣業務之營業額上升至約241,700,000港元（二零零五年：140,900,000港元）。

毛利增長14.7%至約170,900,000港元（二零零五年：149,000,000港元），主要由於物業銷售收益增加。經營溢利增長29.2%至約279,800,000港元（二零零五年：216,500,000港元），乃因毛利及其他收入上升，以及投資物業之公平值增加。因本年內利率上升，融資費用增加約37,100,000港元。此外，攤佔聯營公司業績減少38.3%至約18,700,000港元（二零零五年：30,300,000港元）。綜合上述因素後，本公司普通股股東應佔溢利增長6.1%至約198,600,000港元（二零零五年：187,200,000港元）。

## 股息

董事會建議宣派末期股息每股港幣1.0仙（二零零五年：每股港幣1.0仙），此項股息將於二零零六年九月十八日或之前派付予二零零六年八月二十五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（二零零五年：每股港幣0.5仙）。本年度股息總額為每股港幣1.5仙（二零零五年：每股港幣1.5仙）。

## 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，為本集團穩健之經常性收入來源。本集團之主要投資物業包括香港尖沙咀莊士倫敦廣場、紅磡莊士紅磡廣場、灣仔莊士城市大廈、灣仔莊士企業大廈部份、深水灣柏園及中環莊士大廈，以及馬來西亞吉隆坡中央廣場。於本年內，源自投資物業之租金及其他收入約為101,400,000港元。

隨著香港寫字樓物業市道轉強，本集團將於適當時候評估出售旗下若干寫字樓大廈之好處。同時，本集團積極研究及實施有關提升旗下投資物業價值之計劃，所採取之主要行動如下：

- (i) 為把握豪宅市場之強勁需求，本集團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。
- (ii) 本集團已委聘專業顧問，就莊士倫敦廣場進行全面改裝工程提供建議。改裝工程之目的在於提升此廣場之形象，擴大零售商舖之樓面及增加此廣場之人流，從而提高其租金回報。

#### (b) 待售／待發展物業

物業發展方面，本集團之物業發展項目均如期進展。於本年內，物業銷售收益約為362,900,000港元。

##### 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，樓面面積共約57,300平方呎（包括73個住宅單位及住客會所設施）。截至本公佈日期止，經已售出57個住宅單位。本集團將善價推售其餘單位。

##### 香港半山巴丙頓道6D及6E號（擁有100%權益）

此物業由本集團於二零零四年十二月以178,000,000港元購入。於本年內，本集團以240,000,000港元完成出售此物業。所得出售收益已於本財政年度入賬。

##### 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）。地基工程經已完成，而上蓋建築工程正在進行中。預計此項目將於二零零七年年年底落成。

##### 馬來西亞芙蓉區栢林花園（2148號地段）（擁有100%權益）

於本年內，本集團增持此項目之權益，由60%增至100%。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244幢單層及雙層洋房、406套公寓及多間購物商舖（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（樓面面積合共93,800平方呎），經已大致售罄。單層洋房已於二零零五年九月獲批入伙紙，而有關物業已交付予買家。至於公寓，預計短期內可獲批入伙紙。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發展其餘各期之物業。

### 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。新的為主要之床上用品製造商及零售商，產品品牌包括「Sintex」、「Monzo」、「Shecando」及「Merican」。新的產品在新加坡之大型百貨公司設有銷售點。新的之辦事處及生產廠房均設於新加坡裕廊鎮，地盤面積約為250,000平方呎，樓面面積合共78,000平方呎。

由於業內價格競爭激烈，新的之營業額比去年下跌7.9%，致其本年度錄得輕微虧損。為提高銷售額及設立連鎖零售店，新的經營三家「Homestyle」專賣店，銷售其自設品牌及產品。為進一步加強零售網絡，新的計劃未來將開設更多零售店。

### 3. Chuang's China Investments Limited（莊士中國投資有限公司）（「莊士中國」）

莊士中國（本集團擁有約60%權益之附屬公司，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」）主要在中國從事物業發展及投資，以及製造業務。莊士中國截至二零零六年三月三十一日止年度之普通股股東應佔溢利約為36,000,000港元。

#### (a) 在中國之物業發展

莊士中國集團專注在中國從事物業發展，受惠於中國經濟之強勁增長，因其二零零五年之國內生產總值繼續增長約9%。隨著國內年度平均可用收入之增加，人民致力改善居住環境，加上預期在人民幣升值下人民幣資產之吸引力將會提升，中國之房地產發展令人鼓舞。

##### 土地儲備

本集團正專注發展其現有之土地儲備。本集團在中國持有龐大之土地儲備組合，足可供應未來五至七年之發展所需，其發展土地儲備位於廣州、東莞、惠州、長沙及成都，可供發展樓面面積共約2,500,000平方米。集團之目標為發展具現代建築設計、卓越建築水平及提供優質物業管理服務之物業，並以市場足以承擔之價格推售予國內買家。

土地儲備增新方面，本集團繼續通過不同渠道在多個省市或直轄市購入土地，尤其集中在長沙、成都及北京等。



## 物業組合

### 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，可供未來發展之樓面面積共逾600,000平方米。隨著毗鄰莊士新都之政府新辦公廳最近落成啟用，道路擴建工程正在集團物業發展地盤附近一帶展開。有關基建改善工程將於二零零六年年底前完成，屆時莊士新都之交通網絡及受歡迎程度將進一步提升。

黃金海岸為此項目之第二期發展。黃金海岸提供374套住宅單位(可供出售樓面面積合共57,056平方米)及370個停車位。其住客會所(樓面面積合共5,770平方米)設有室內及戶外泳池、林藝花園、水池噴泉及沿河畔而建之寬闊長廊。本集團已於二零零六年三月中取得有關批文，可將物業交付予買家。306套單位(樓面面積介乎96平方米至145平方米)之推廣活動已於本年內開展，而截至本公佈日期止，經已售出152套單位。此項目之68套複式公寓(樓面面積介乎217平方米至320平方米)之推廣活動將於短期內開展。

此項目之第三期發展(樓面面積共約100,000平方米)將於短期內開始施工。

### 廣東省廣州市莊士·映蝶藍灣 (莊士中國擁有85%權益)

莊士·映蝶藍灣距離往來香港之蓮花山碼頭僅1公里，距離蓮花山高爾夫球渡假村2.5公里，可供未來發展之樓面面積共逾450,000平方米。此項目與興建中連接廣州市中心之地下鐵路4號線車站相距約3公里。在此地下鐵路車站啟用後，莊士·映蝶藍灣與廣州市中心之往來交通將更加方便。

此項目之第一期發展(預計樓面面積共約60,000平方米)將提供11幢住宅大廈(共約530套單位，包括樓面面積53平方米之單臥室公寓、90平方米之雙臥室公寓、約130平方米之三臥室公寓及約260平方米之複式公寓)，並包括住客會所設施、泳池及零售商場。地盤勘察經已完成，而建築工程將於短期內展開。

### 湖南省長沙市比華利山 (莊士中國擁有54%權益)

本集團擁有毗鄰長沙市中心之一幅土地(可供發展樓面面積合共1,200,000平方米)之發展權。此地盤亦鄰近中信深圳(集團)公司已公佈將投資約人民幣56億元興建一個頂級中心商業發展項目之地盤。

本集團之物業開發項目將分階段發展。第一期為比華利山(樓面面積共約64,000平方米)，將發展為低密度住宅社區，提供367套住宅單位，包括135套別墅、半獨立屋及排屋、52套疊加別墅及180套公寓。比華利山亦將提供娛樂及消閒設備齊全之住客會所、泳池及零售商場。地盤平整及上蓋建築工程正在進行中。比華利山之初步推廣活動得到市場之熱烈反應。比華利山將於二零零六年九月推出預售。此項目之第二期發展(可供發展樓面面積共約380,000平方米)正在規劃階段。

### 廣東省惠州市莊士新城 (莊士中國擁有100%權益)

莊士新城位於惠陽，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102,000平方米)經已落成及售罄。此項目尚有共逾340,000平方米之樓面面積可供發展。由於惠陽鄰近深圳，其經濟發展將受惠於深圳之持續增長。本集團現正密切評估區內之最新發展情況，包括其經濟及基建規劃進展，並將據此檢討發展策略。

### 四川省成都市 (莊士中國擁有50%權益)

莊士中國集團正成立合營企業，以開發一幅位於成都市中心府河西岸、眺望江樓公園、毗鄰四川大學並座落於九三公路、郭家橋北街與郭家橋南街交界之土地(地盤面積約6,700平方米)。現擬將該土地開發成多幢高級商業/住宅大廈(樓面面積共約30,000平方米)。待有關合營企業成立後，本集團將開展此項目之總體發展規劃。

## 物業管理及服務

本集團為旗下開發之物業項目之住客提供售後物業管理及服務。有關服務包括保安管理、維修保養、住客會所營運、花園及林藝管理，以及其他客戶服務。為提升服務水平，本集團延聘國際物業管理公司為顧問。

除提供優質之售後服務以外，本集團將成立至尊會，其為一項尊貴會籍，旨在提供予集團旗下物業項目之業主及住客特別優惠及多項額外獎賞及回贈。

## (b) 製造業務

### 勤達集團國際有限公司 (「勤達集團」) (莊士中國擁有44.7%權益)

勤達集團在聯交所上市，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(樓面面積共逾1,000,000平方呎)設於中國惠州及東莞。勤達集團聘有約3,000名職員及工人。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，勤達集團之營業額增至約758,300,000港元，而去年約為736,900,000港元。勤達集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之普通股股東應佔溢利下跌26%至約43,000,000港元，相較去年約為58,300,000港元。

### 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、錶帶及錶帶扣，產品以出口歐洲及美國為主。其總辦事處設於香港，而生產廠房(樓面面積共約88,100平方呎)設於中國惠州。連同其加工廠之工人，遠生聘有約823名員工。

本年度遠生之營業額微升2.1%，而遠生亦轉虧為盈。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。

### 北海集團有限公司 (「北海」) (莊士中國擁有12.8%權益)

北海在聯交所上市，其附屬公司之主要業務為物業投資及發展和以「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。近年來，北海繼續結束虧損業務及出售非核心資產，致其可集中於核心之製漆業務。因此，北海之經營業績已有所改善。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

於二零零六年三月三十一日，本公司普通股股東應佔之資產淨值約為3,022,100,000港元，相等於每股約2.04港元。

## 財務狀況

於二零零六年三月三十一日，本集團之銀行結存、現金及其他投資約為847,500,000港元(二零零五年：449,100,000港元)。於同日，本集團之銀行借貸約為1,236,400,000港元(二零零五年：1,058,300,000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借貸除以本公司普通股股東應佔資產淨值總額之百分比)約為12.9%(二零零五年：21.6%)。

本集團約94.8%之銀行結存、現金及其他投資以港元或美元為單位，其餘5.2%則以人民幣為單位。本集團約91.1%之銀行借貸以港元為單位，其餘8.9%則以馬來西亞元及人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團之銀行借貸中，約5.0%(二零零五年：8.3%)須於一年內償還，23.7%(二零零五年：43.9%)須於一年後但兩年內償還，66.6%(二零零五年：41.4%)須於兩年後但五年內償還，而其餘4.7%(二零零五年：6.4%)須於五年後償還。

## 展望

儘管油價飆升及利率趨升，本港經濟於二零零五年維持持續增長。隨著中國經濟繼續增長，全球經濟環境穩定發展，本港經濟前景依然樂觀。

在香港，隨著失業率下降，市場回復輕微通脹，經濟基調穩健，收入呈現溫和增長，對優質私營房屋之需求長遠來說應保持旺盛。本集團將繼續積極尋求機會，增新土地儲備。

本集團之物業投資方面，在新訂及續訂租約之租金調升帶動下，其出租物業組合應有不俗之表現。零售商舖租務市場將繼續受惠於旅客增多及本港消費力轉強。經濟活動轉趨活躍，寫字樓租金料將持續攀升。為增加收益，本集團將繼續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，以進一步提高該等物業之租金及出租率。

至於中國之房地產市場，最近中國政府公佈多項調控措施，旨在壓抑部份房產過熱之城市之樓房炒賣活動，惟同時保持關顧及支持普羅大眾對住屋日趨殷切之實際需求。此等措施旨在進一步規範內地房地產市場，使其可平穩地健康發展。隨著經濟之持續增長及都市化比率之提升，中國市場對住宅物業之需求依然強勁。本集團將繼續專注發展存在基本用家需求而較少投機活動之住宅市場。於二零零七財政年度，本集團將全力推售旗下位於東莞及長沙之物業項目（樓面面積共逾100,000平方米）。憑藉充足之土地儲備及資本資源，本集團將因應市況轉變實施靈活之業務策略，並會加快旗下物業項目之發展步伐。

由於中國維持高速之經濟增長，內地蓬勃之市場實在商機處處，前景樂觀。本集團將在製造業內物色以中國為營運基地之投資項目，以把握內地市場之龐大潛力爭取盈利。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年八月二十三日（星期三）至二零零六年八月二十五日（星期五）期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。股東須於二零零六年八月二十二日（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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，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廣州、東莞、惠州、長沙及成都均亦設有辦事處。於二零零六年三月三十一日，本集團聘有1,217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。

## 買賣本公司之證券

於本年度，本公司並無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司概無買賣本公司之任何上市股份。

## 企業管治

為符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載自二零零五年一月一日起生效之企業管治常規守則（「管治守則」）A4.1及A4.2條之守則條文，董事會已於二零零五年三月批准每位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，並須每三年至少輪值告退一次。於二零零五年八月舉行之本公司股東週年大會上，本公司亦已批准其公司細則作出若干修訂，使其符合管治守則A4.1及A4.2條之守則條文。除上述者外，本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度內均有遵守管治守則之守則條文。

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的標準守則（「標準守則」）。經向本公司全體董事作出特別查詢後，本公司已接獲彼等確認均有遵守標準守則所訂之標準。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會以審視及監督本公司之財務申報程序及內部管理。現任審核委員會成員為陳普芬博士、李頌熹先生及石禮謙先生（均為本公司獨立非執行董事）。本公司審核委員會已依照有關要求召開會議，審閱本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之業績。

## 在聯交所網頁內登載業績

本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之年報（載有上市規則附錄十六第45段規定披露之所有適用資料）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、莊蕭秀純女士、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)  
董事總經理  
高上智

香港，二零零六年七月十二日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」