

# 主席報告書

## 財務業績

董事會（「董事會」）欣然報告本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核普通股股東應佔溢利約為36,000,000港元（二零零五年：經重列為11,800,000港元），而每股盈利為港幣3.52仙（二零零五年：經重列為港幣1.16仙）。

## 業績分析

本集團於回顧財政年度錄得營業額約77,200,000港元（二零零五年：54,900,000港元），增幅為40.6%，主要由於在中華人民共和國（「中國」）東莞黃金海岸之物業銷售收益。此外，在香港投資物業之租金收入、製造業務之銷售額，以及股息和利息收入各方面，集團亦取得增長。

因物業部及製造部之業績均有改善，本年度毛利增長50.3%至約26,600,000港元。年內本集團錄得其他收入約20,400,000港元，主要由於本集團於二零零一年出售之物業之遞延收益變現以及其建築成本及稅項負債承擔撥備回撥。再者，隨著香港寫字樓物業市道好轉，年內本集團錄得重估盈餘約50,000,000港元。成本方面，行政費用支出增加6.8%至約61,400,000港元，而由於利率上升，融資費用增至約11,700,000港元。綜合上述因素後，除稅前溢利由去年約11,100,000港元增至本年約34,200,000港元，而本公司普通股股東應佔溢利增長超過兩倍至約36,000,000港元，相當於每股盈利港幣3.52仙。

## 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十一日或之前派付予二零零六年八月十八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（二零零五年：零）。本年度股息總額為每股港幣1.0仙（二零零五年：每股港幣1.0仙）。

## 業務回顧

### 在中國之物業發展

本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逾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 (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。



東莞黃金海岸



東莞黃金海岸之住客會所

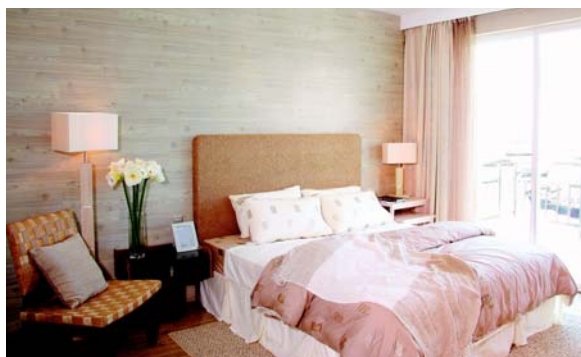
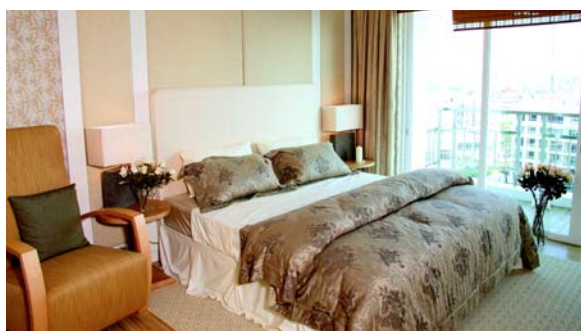


地下大堂

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，而截至本報告日期止，經已售出149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。

# 主席報告書



東莞黃金海岸之示範單位



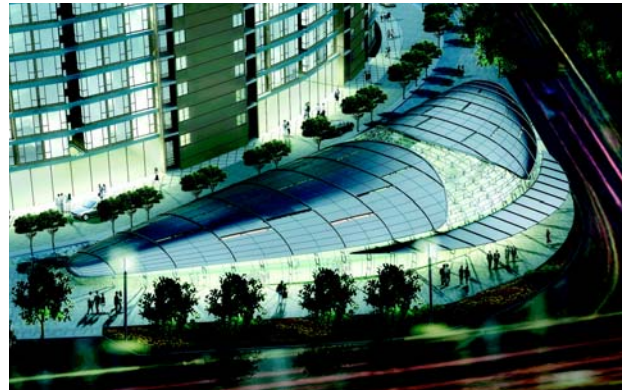
廣州莊士•映蝶藍灣第一期

## 廣東省廣州市莊士•映蝶藍灣（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。



廣州莊士 • 映蝶藍灣第一期



住客會所

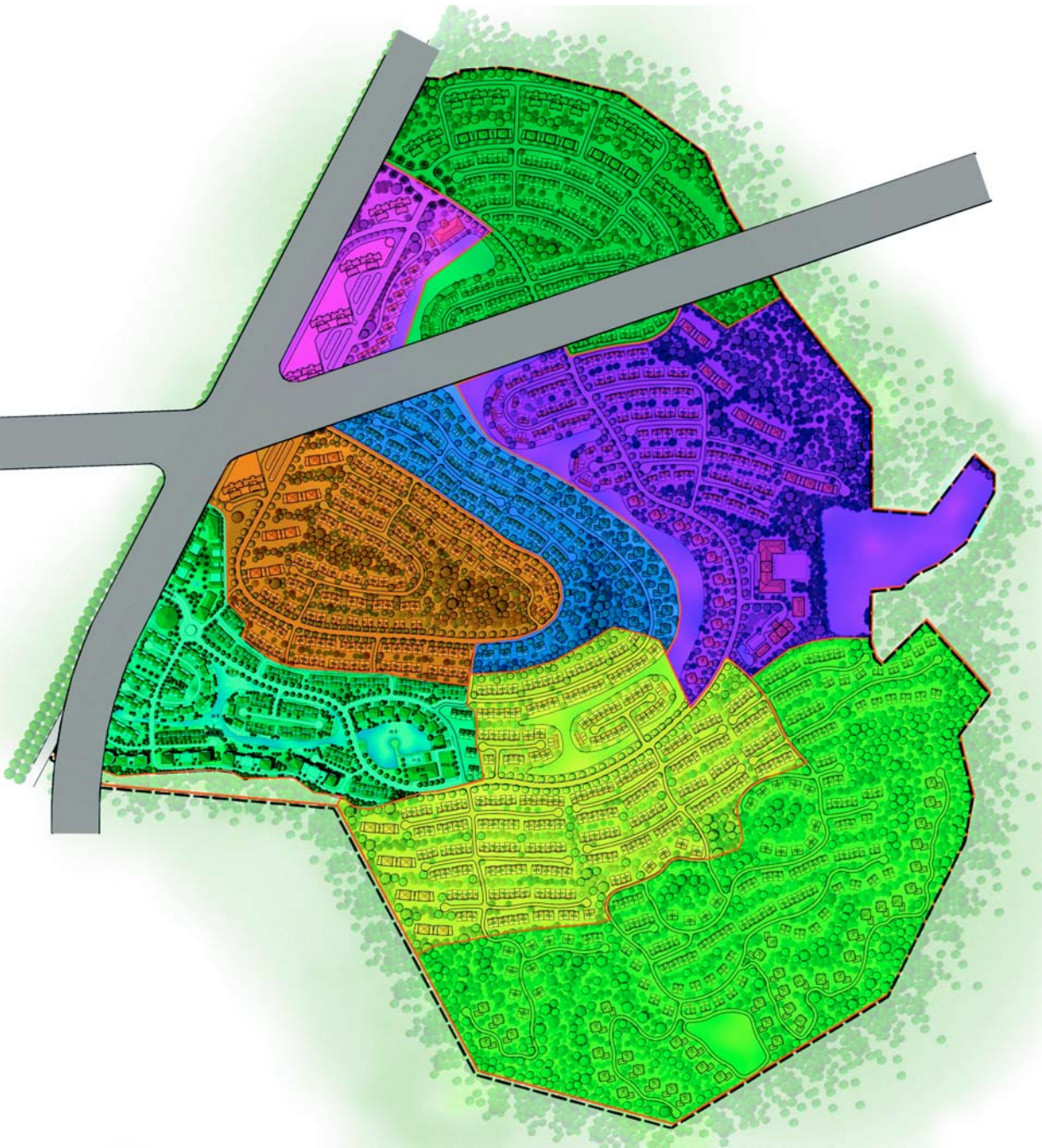


平台花園



平台花園

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。



長沙比華利山之總體發展規劃圖

湖南省長沙市比華利山（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。



長沙比華利山第一期



別墅



排屋



住客會所



購物大道





長沙比華利山第一期(施工中)

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(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。在此項目中,本集團尚有共逾340,000平方米之樓面面積可供未來發展。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(擁有50%權益)

本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。

## 在香港之物業投資

莊士大廈位於香港中環之中心地段，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91%，本年度錄得約13,600,000港元之租金及其他收入，為本集團提供穩定之收入來源。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莊士大廈之利益。



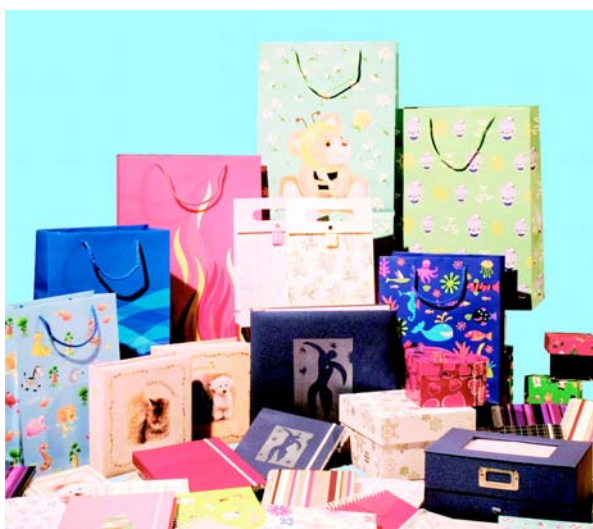
中環莊士大廈

## 製造業務

勤達集團國際有限公司（「勤達集團」）（擁有44.7%權益）

勤達集團在香港聯合交易所有限公司（「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。



禮品包裝產品



立體圖書



兒童圖書

## 主席報告書

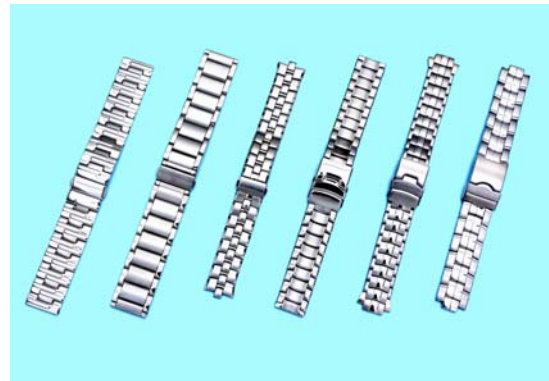
### 遠生金屬製品(1988)有限公司(「遠生」)(擁有100%權益)

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。

遠生之營業額由去年約37,400,000港元增至本年約38,200,000港元，而遠生亦轉虧為盈，錄得經營溢利約2,900,000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。



手鏈



錶帶

### 北海集團有限公司(「北海」)(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。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1,414,100,000港元。每股資產淨值為1.38港元。於二零零六年四月，本公司成功完成四供一之供股，籌得現金款項淨額約100,000,000港元，其中約80,000,000港元將用於物業發展，其餘約20,000,000港元則撥作一般營運資金。計及是次供股後，本公司之資產淨值增至約1,514,100,000港元，相等於每股1.18港元。

## 財務狀況

於二零零六年三月三十一日，本集團之現金及銀行結存約為147,700,000港元（二零零五年：157,900,000港元）。於同日，本集團之銀行借貸約為281,300,000港元（二零零五年：239,000,000港元）。

本集團之淨負債與資本比率（即本集團扣除現金及銀行結存後之銀行借貸除以本公司普通股股東應佔資產淨值之百分比）為9.5%（二零零五年：5.95%）。計及上述供股所得之款項後，本集團之淨負債與資本比率已下降至約2.2%。

本集團約70.1%之現金及銀行結存以港元或美元為單位，其餘29.9%則以人民幣為單位。本集團約82.8%之銀行借貸以港元為單位，其餘17.2%則以人民幣為單位。匯兌風險不大。

本集團之銀行借貸中，約2.8%須於一年內償還，80.0%須於第二年內償還，而其餘17.2%須於第三至第五年內償還。

# 主席報告書

## 展望

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。本集團將在製造業界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。

## 職員

本集團之總辦事處位於香港，而於中國廣州、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193名職員。此外，本集團之加工廠聘有約823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。

## 致意

本人謹代表董事會歡迎蘇瑾瑤小姐出任董事，並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，二零零六年七月三日