

# 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198,600,000港元（二零零五年：經重列為187,200,000港元），而每股盈利為港幣13.4仙（二零零五年：經重列為港幣12.7仙）。

## 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。



尖沙咀莊士倫敦廣場

隨着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。

#### 九龍尖沙咀彌敦道219號莊士倫敦廣場（擁有100%權益）

此購物及娛樂商場位於九龍尖沙咀購物中心之心臟地帶及地鐵出口旁邊，其面積合共113,233平方呎。此廣場所處位置優越，故能吸引優質租戶，包括渣打銀行、豐澤電器、Body Shop、吉之島、元氣壽司、聖安娜餅屋及多家著名食肆。本年內此物業之平均出租率約為90%。本集團已委聘專業顧問，就此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。

### 九龍紅磡蕪湖街83號莊士紅磡廣場 (擁有100%權益)

此物業由本集團發展，位於紅磡之中心地帶，其商用、寫字樓及停車場面積合共173,092平方呎。本年內此物業之平均出租率約為95%。

### 香港灣仔摩利臣山道39號莊士城市大廈 (擁有100%權益)

此物業由本集團發展，其商用及寫字樓面積共約56,000平方呎。憑藉傑出之建築設計，此物業曾榮獲香港建築師學會頒贈建築設計優秀大獎。本年內此物業之平均出租率約為93%。



灣仔莊士城市大廈

### 香港灣仔駱克道382號莊士企業大廈部份 (擁有100%權益)

此物業位於灣仔之中心地帶，為本集團所發展一項優質之商用及寫字樓物業。於售出此大廈之商業裙樓（地下至3樓）及部份寫字樓樓層後，本集團將此大廈其餘十一層寫字樓（面積共約27,000平方呎）持有作長期投資。本年內此物業之平均出租率約為97%。



紅磡莊士紅磡廣場



灣仔莊士企業大廈



深水灣柏園 (重建後之外貌)

香港深水灣香島道37號柏園 (擁有100%權益)

為把握豪宅市場之強勁需求，本集團將把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。

香港中環干諾道中30-32號莊士大廈 (莊士中國投資有限公司擁有100%權益)

此物業位於中環心臟地帶，毗鄰地鐵中環站出口及機場鐵路快線香港站出口。其商用及寫字樓面積合共60,587平方呎。本年內此物業之平均出租率約為96%。



中環莊士大廈



馬來西亞吉隆坡中央廣場

馬來西亞吉隆坡郵區50250蘇丹依斯邁路34號中央廣場（擁有100%權益）

中央廣場為本集團發展之物業，曾憑卓越之建築設計而贏得馬來西亞建築師學會頒贈之商廈建築設計大獎。位於吉隆坡有名之「黃金三角」地段，此物業共有約380,000平方呎之商用、寫字樓及停車場面積。本年內此物業之平均出租率約為72%。

### (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）。截至本報告日期止，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。



半山莊士明德軒

### 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底落成。



馬來西亞栢林花園



新蒲崗大有街1號

### 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。



新的旗下產品品牌



新的旗下產品

## 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%。隨着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。隨着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。

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（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。



廣州莊士•映蝶藍灣第一期



住客會所

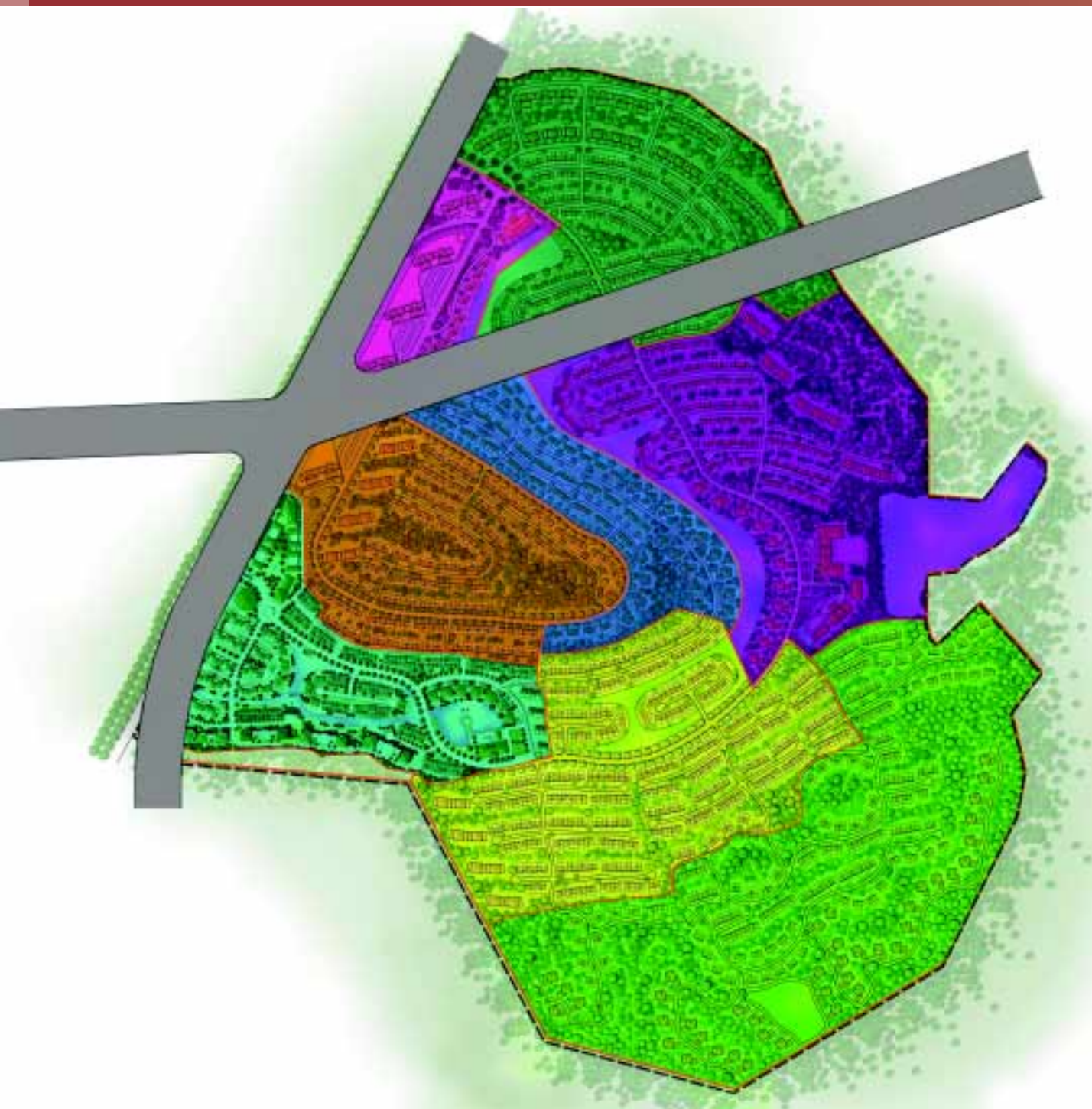


平台花園



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（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。



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（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

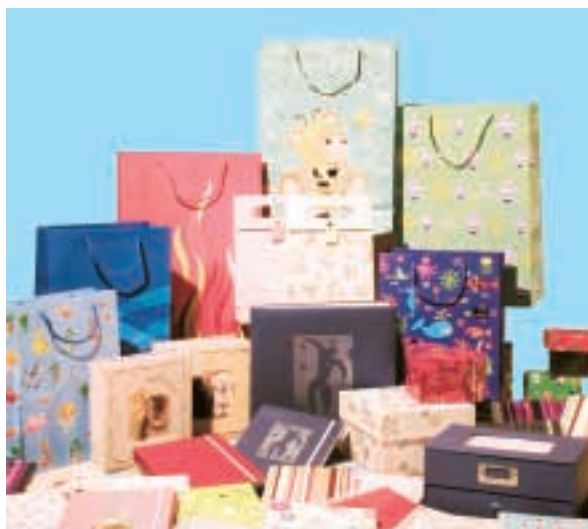
本集團為旗下開發之物業項目之住客提供售後物業管理及服務。有關服務包括保安全管理、維修保養、住客會所營運、花園及林藝管理，以及其他客戶服務。為提升服務水平，本集團延聘國際物業管理公司為顧問。

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。



禮品包裝產品



立體圖書



兒童圖書



## 主席報告書

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。

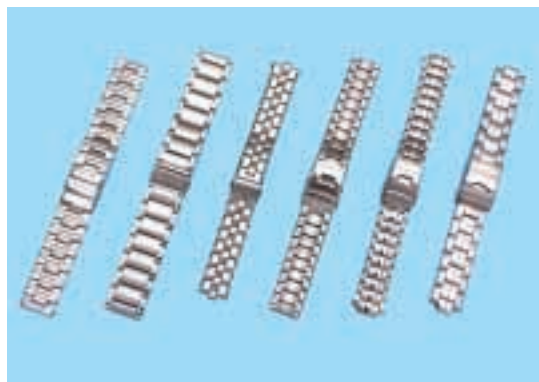
### 遠生金屬製品(1988)有限公司（「遠生」）（莊士中國擁有100%權益）

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。



手鏈



錶帶

### 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。

# 主席報告書

## 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。隨着中國經濟繼續增長，全球經濟環境穩定發展，本港經濟前景依然樂觀。

在香港，隨着失業率下降，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。

## 主席報告書

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。隨着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。

### 致意

最後，本人謹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

**莊紹綏**

香港，二零零六年七月十二日