

大昌集團有限公司

Tai Cheung Holdings Limited (於百慕達註冊成立之有限公司)

二 零 零 二 年 報 告

本人謹以欣悅之心情報告截至二零零二年三月三十一日止年度已審核股東應佔集團溢利為港幣七千六百七十萬元，去年同期則有虧損港幣八千五百四十萬元。營業溢利得以改善主因為香港物業市場已穩定下來。

本年度中期股息二仙已於二零零二年二月二十二日派發。董事局建議派發末期股息每股二仙予二零零二年九月六日已登記之股東。如此項建議於股東週年大會獲通過，本年度派息總額將為每股四仙。

業 績

	截至二零零二年 三月三十一日 止年度	截至二零零一年 三月三十一日 止年度
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額 (附註2)	284.2	244.3
出售樓宇成本	(177.1)	(119.5)
物業開支	(35.6)	(34.3)
毛利	71.5	90.5
行政開支	(40.1)	(35.8)
就待售物業撥備	—	(78.0)
投資證券撥備	(15.6)	(7.8)
營業溢利 / (虧損) (附註3)	15.8	(31.1)
財務費用	(13.2)	(21.8)
攤佔聯營公司溢利 / (虧損)	89.3	(15.5)
除稅前溢利 / (虧損)	91.9	(68.4)
稅項 (附註4)		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	(1.6)	(3.8)
遞延稅項	(1.1)	0.4
聯營公司		
香港利得稅	(12.5)	(13.6)
股東應佔溢利 / (虧損)	<u>76.7</u>	<u>(85.4)</u>
股息 (附註5)	<u>24.7</u>	<u>12.4</u>
每股盈利 / (虧損) (附註6)	<u>\$0.12</u>	<u>(\$0.14)</u>

附註：

1. 編製基準

本賬目乃按照符合香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則而編製。本賬目按歷史成本慣例經投資物業及聯營公司重估修訂後入賬。

本年度內，本集團採納以下由香港會計師公會頒佈之會計實務準則，該等會計準則於本財政年度生效：

會計實務準則第9號（經修訂）	:	資產負債表日後事項
會計實務準則第14號（經修訂）	:	租賃
會計實務準則第26號	:	分部報告
會計實務準則第28號	:	準備、或有負債和或有資產
會計實務準則第30號	:	企業合併
會計實務準則第31號	:	資產減值
會計實務準則第32號	:	綜合財務報表和對附屬公司投資之會計處理

本集團會計政策之主要變更及採納此等新政策之影響載列如下。此等會計政策已按追溯原則應用，往年之比較數字經重列以符合該等會計政策變更。

會計實務準則第30號：企業合併

原先因購入附屬公司股份產生之商譽於收購當年從儲備金賬項中扣除。按照會計實務準則第30號，商譽應予以資本化並於其不多於二十年之估計可用年期以直線法攤銷。任何商譽之減值於損益表中確認。

本集團先前從儲備金賬項中扣除港幣二百五十萬元之商譽如予以資本化並分二十年攤銷，現已全數攤銷，故本集團採納會計實務準則第30號時按追溯原則將此等已抵扣之商譽從其他儲備金轉撥至保留盈餘。按此，採納此新會計實務準則後並沒有對本集團截至二零零二年三月三十一日止及二零零一年三月三十一日止年度之損益表有任何影響。

2. 營業額、收益及分部資料

本集團主要從事地產投資及發展、投資控股及物業管理業務。

(a) 業務分部

截至二零零二年三月三十一日

	地產發展 港幣百萬元	物業出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	集團 港幣百萬元
營業額	<u>188.1</u>	<u>87.7</u>	<u>7.9</u>	<u>0.5</u>	<u>284.2</u>
分部業績	<u>(46.5)</u>	<u>75.0</u>	<u>3.8</u>	<u>(15.6)</u>	16.7
未分配成本					<u>(0.9)</u>
營業溢利					<u>15.8</u>

截至二零零一年三月三十一日

	地產發展 港幣百萬元	物業出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	集團 港幣百萬元
營業額	<u>162.9</u>	<u>71.0</u>	<u>9.2</u>	<u>1.2</u>	<u>244.3</u>
分部業績	<u>(90.1)</u>	<u>62.1</u>	<u>5.1</u>	<u>(7.3)</u>	(30.2)
未分配成本					<u>(0.9)</u>
營業虧損					<u>(31.1)</u>

(b) 地域分部

	營業額		營業溢利 / (虧損)	
	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
香港	283.9	220.4	37.2	(20.7)
美國	<u>0.3</u>	<u>23.9</u>	<u>(21.4)</u>	<u>(10.4)</u>
	<u>284.2</u>	<u>244.3</u>	<u>15.8</u>	<u>(31.1)</u>

3. 營業溢利／（虧損）

二零零二年
港幣百萬元

二零零一年
港幣百萬元

營業溢利／（虧損）已扣除下列各項目：

折舊

	<u>0.2</u>	<u>0.4</u>
--	------------	------------

4. 稅項

香港利得稅準備乃根據是年度之估計應納稅溢利按照稅率百分之十六（二零零一年：稅率百分之十六）計算。

5. 股息

二零零二年
港幣百萬元

二零零一年
港幣百萬元

已派中期股息，每普通股二仙 （二零零一年：二仙）	12.4	12.4
擬派末期股息，每普通股二仙 （二零零一年：無）	<u>12.3</u>	<u>—</u>
	<u>24.7</u>	<u>12.4</u>

6. 每股盈利／（虧損）

每股盈利／（虧損）乃按股東應佔溢利港幣七千六百七十萬元（二零零一年：股東應佔虧損港幣八千五百四十萬元）及年內已發行普通股617,531,425股（二零零一年：617,531,425股）計算。

業務回顧

地產發展

位於加利福尼亞州之 San Clemente Technology Park 發展物業經已動工，預售成績令人鼓舞。

本財政年度結束後，集團購入位於春坎角郊區地段1164號地盤發展為一個超過三萬平方呎之高級住宅物業，預計工程約需兩年時間完成。

酒店

本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店業務較預期為佳。雖然「九一一」恐怖襲擊事件發生後，遊客數目下降，自二零零一年底後，酒店營業額大部份已恢復上年度之水平。

高科技投資

本集團新承諾投資四百萬美元於美國創業資本基金，該等基金將會於未來四至五年內，主要投資於電訊科技及生物科技業務上。

流動資金狀況及財務資源

本集團所需之資金來自現有現金、內部產生之現金及部份按需要以浮息率向銀行借貸。其他資金來源包括來自聯營公司之股息收入。

於二零零二年三月三十一日，本集團在扣除現金後之貸款淨額為港幣一億八千七百一十萬元，而去年為港幣三億九千零二十萬元。本集團之貸款以投資物業及本集團其他物業作抵押，物業賬面總值港幣八億六千五百五十萬元。本集團所有貸款中約百分之九十四點二為港元，其餘百分之五點八則為美元。由於美元貸款與本集團於美國之業務有直接關連，因此該等貸款大部份與同一貨幣之資產互相抵銷。

於年結時，本集團之貸款中約百分之七十七點四須於一年內償還而百分之二十二點六須於二至五年內償還。

資產負債比率（即銀行借貸佔股東權益之比率）於二零零二年三月三十一日維持於百分之五點五之低水平，而去年則為百分之十點三。

於二零零二年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣一億四千八百二十萬元。連同於未來十二個月內因出租及出售集團之物業而向租戶及買家收取之款項，本集團之流動資金將足夠應付預計來年營運資金之需求。

人力資源

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共二百四十一名員工。於二零零二年三月三十一日止年度僱員開支（不包括董事酬金）達港幣四千五百一十萬元。本集團按年檢討僱員之薪酬，其他僱員福利包括醫療津貼、無需僱員供款之公積金計劃及強制性公積金計劃。

資本承擔及或然負債

於二零零二年三月三十一日，本集團之投資證券資本承擔為港幣一億一千六百七十萬元及本公司已提供貸款擔保予部份全資附屬公司以取得銀行貸款。

展望

經過四年多的波動時期，香港的物業市場終於穩定下來。然而，經濟處於通縮期及高失業率，未來數年地產發展商仍要面對一個具挑戰性的營商環境。

由於集團的財政狀況穩健及參予地產發展的競爭者減少，本集團希望可藉著現時的地產市況而受惠。

股份購買、出售或贖回

本年度內，本公司並無贖回任何公司股份。另本公司或各附屬公司於年內均無購買或出售本公司任何股份。

於香港聯合交易所有限公司網頁公佈年報

關於本集團二零零二年度之詳細業績（即包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定的全部資料），將在適當時間在聯交所網頁上登載。

承董事局命
主席
陳斌

香港，二零零二年六月二十七日

股東週年大會通告

敬啟者：本公司訂於二零零二年九月六日（星期五）上午十時假座香港干諾道中三號麗嘉酒店宴會樓層宴會廳III舉行股東週年大會，以便討論下列議案：

- （一）省覽截至二零零二年三月三十一日止全年度之結算書及董事局與核數師報告書。
- （二）宣佈派發末期股息。
- （三）選舉董事及釐定其酬金。
- （四）委聘核數師並釐定其酬金。
- （五）考慮及酌情通過下列議案為普通決議案：

(a) 「動議：

- (i) 在本決議案(ii)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事局可於有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力，按照所適用之法例及香港聯合交易所有限公司之上市規則購回本公司每股面值港幣0.10元之股份；
- (ii) 本公司根據本決議案(i)段而購回之股份，其面值總額不得超過本公司於此

項決議案通過當日之已發行股本面值總額百分之十，而上文之批准亦應以此為限；及

(iii) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案通過之日期至下列三者中較早之日期：

(1) 本公司下屆股東週年大會結束；

(2) 按法律規定舉行下屆股東週年大會之期間屆滿時；及

(3) 本決議案所授權力經由本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改之日。」

(b) 「動議：

無條件授權董事局增發及處理不超過本公司於本決議案通過當日之已發行股本百分之二十之新股，此授權令有效至下屆股東週年大會為止。」

(c) 「動議：

本公司根據本大會通告第五項普通決議案(a)項授予董事之授權所購回本公司股本中之股份總面值，將加入本公司董事根據本大會通告第五項普通決議案(b)項增發及處理之股本面值，惟數額不得超過本公司於通過本決議案當日之已發行股本總面值百分之十。」

承董事局命
秘書
譚綺霞

香港，二零零二年六月二十七日

附註：

1. 凡有權出席上述會議並投票表決之股東即有權委任一位或多位代表出席會議，並於表決時代為投票，所委任之代表無須為本公司股東。
2. 委任代表表格最遲須於大會召開時間四十八小時前送達本公司在香港之股票登記過戶處香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓香港中央證券登記有限公司，方為有效。
3. 本公司將於二零零二年八月三十一日（星期六）至二零零二年九月六日（星期五）首尾兩天包括在內暫停辦理過戶手續，如欲享有建議派發之股息者，須於二零零二年八月三十日（星期五）下午四時前，將有關股票連同過戶文件送達本公司上述之股票登記過戶處。
4. 一份載有關於上述第五(a)項決議案詳情之說明文件即將連同二零零二年度年報一併寄予各股東。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」