

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 三 年 報 告

截至二零零三年三月三十一日止年度已審核股東應佔集團虧損為港幣二億九千三百八十萬元，去年同期則有溢利港幣七千六百七十萬元。鑑於香港經濟不景及物業市道持續疲弱，集團為發展物業作出了港幣三億六千一百五十萬元減值撥備，故此出現虧損。由於出現虧損，董事局不建議派發末期股息。

在此敬告各股東，雖然經歷去年的虧損，截至二零零三年三月三十一日止，集團的保留盈餘仍有逾港幣二十六億三千六百萬元及股東資金逾港幣四十億零九千二百萬元。每股資產淨值為港幣六元六角。

業 績

	截至二零零三年 三月三十一日 止年度	截至二零零二年 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)	197.7	284.2
出售樓宇成本	(86.8)	(177.1)
物業開支	(30.2)	(35.6)
毛利	80.7	71.5
行政開支	(37.0)	(40.1)
就待售物業撥備	(361.5)	—
投資證券撥備	(15.6)	(15.6)
營業 (虧損) / 溢利 (附註3)	(333.4)	15.8
財務費用	(4.8)	(13.2)
攤佔聯營公司溢利	54.5	89.3
除稅前 (虧損) / 溢利	(283.7)	91.9
稅項 (附註4)		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	(0.9)	(1.6)
遞延稅項	(0.3)	(1.1)
聯營公司		
香港利得稅	(8.9)	(12.5)
	(10.1)	(15.2)

股東應佔（虧損）／溢利	<u>(293.8)</u>	<u>76.7</u>
股息（附註5）	<u>12.4</u>	<u>24.7</u>
每股（虧損）／盈利 （附註6）	<u>(\$0.48)</u>	<u>\$0.12</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編製，惟投資物業及聯營公司經重估修訂後入賬。

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1號（經修訂）	：	財務報表之呈報方式
會計實務準則第11號（經修訂）	：	外幣折算
會計實務準則第15號（經修訂）	：	現金流量表
會計實務準則第33號	：	終止經營
會計實務準則第34號（經修訂）	：	員工福利

除綜合現金流量表中現金流量之重新歸類及綜合股東權益變動表之呈報外，採納以上會計準則對本集團賬目無重大影響。

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

截至二零零三年三月三十一日

	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	酒店經營 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>97.5</u>	<u>92.6</u>	<u>7.0</u>	<u>—</u>	<u>0.6</u>	<u>197.7</u>
撥備前 分部業績	(40.7)	82.5	2.9	—	(0.1)	44.6
物業撥備	(161.3)	(200.2)	—	—	—	(361.5)
投資證券 撥備	—	—	—	—	(15.6)	(15.6)
分部業績	<u>(202.0)</u>	<u>(117.7)</u>	<u>2.9</u>	<u>—</u>	<u>(15.7)</u>	<u>(332.5)</u>

未分配成本						(0.9)
營業虧損						(333.4)
財務費用						(4.8)
攤佔聯營公司						
溢利／(虧損)	0.1	—	—	56.3	(1.9)	54.5
除稅前虧損						(283.7)

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	酒店經營 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>—</u>	<u>0.5</u>	<u>284.2</u>
撥備前 分部業績	(46.5)	75.0	3.8	—	—	32.3
投資證券 撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15.6)</u>	<u>(15.6)</u>
分部業績	<u>(46.5)</u>	<u>75.0</u>	<u>3.8</u>	<u>—</u>	<u>(15.6)</u>	16.7
未分配成本						(0.9)
營業溢利						15.8
財務費用						(13.2)
攤佔聯營公司 溢利	13.1	—	—	76.2	—	89.3
除稅前溢利						<u>91.9</u>

(b) 地域分部

	營業額		營業(虧損)／溢利	
	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
香港	117.7	283.9	(321.1)	37.2
美國	<u>80.0</u>	<u>0.3</u>	<u>(12.3)</u>	<u>(21.4)</u>
	<u>197.7</u>	<u>284.2</u>	<u>(333.4)</u>	<u>15.8</u>

3. 營業（虧損）／溢利

二零零三年
港幣百萬元

二零零二年
港幣百萬元

營業（虧損）／溢利已扣除下列各項目：

折舊

	<u>0.2</u>	<u>0.2</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（二零零二年：稅率百分之十六）計算。

5. 股息

二零零三年
港幣百萬元

二零零二年
港幣百萬元

已派中期股息，每普通股二仙 （二零零二年：二仙）	12.4	12.4
不擬派末期股息 （二零零二年：二仙）	—	12.3
	<u>12.4</u>	<u>24.7</u>

6. 每股（虧損）／盈利

每股（虧損）／盈利乃按股東應佔虧損港幣二億九千三百八十萬元（二零零二年：溢利港幣七千六百七十萬元）及年內已發行普通股617,531,425股（二零零二年：617,531,425股）計算。

業務回顧

地產發展

本年度集團購入位於加利福尼亞州之 San Clemente Technology Park II。地盤之建築工程在初步籌備階段。春坎角郊區地段1164號高級住宅發展物業之地基工程正在進行中，上蓋工程預計於今年八月中展開。

酒店

本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店，房間重大翻新工程已完竣。然而，由於受到非典型肺炎疫情影響，酒店房間入住率已跌至歷史低位，預計入住率於二零零三年年終前仍未能回復較正常之水平。

高科技投資

於本年度內本集團並無承諾投資任何新高科技。由於有跡象顯示美國經濟會復甦，預期集團之高科技投資於未來數年將會為股東帶來滿意回報。

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。

於二零零三年三月三十一日，本集團在扣除現金後之貸款淨額為港幣一億六千五百三十萬元，而去年為港幣一億八千七百一十萬元。本集團之貸款以投資物業及本集團其他物業作抵押，物業賬面總值港幣八億四千零九十萬元。本集團所有貸款以港元結算。

於年結時，本集團之貸款中約百分之五十九點三須於一年內償還而百分之四十點七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）於二零零三年三月三十一日維持於百分之五點九之低水平，而去年則為百分之五點五。

於二零零三年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣二億七千九百九十萬元。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二百三十九名員工。於二零零三年三月三十一日止年度僱員開支（不包括董事酬金）達港幣四千八百二十萬元。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

於二零零三年三月三十一日，本集團之投資證券資本承擔為港幣一億零一百一十萬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

香港現正面對通貨緊縮及疲弱經濟增長的困擾，非典型肺炎疫情出現使經濟復甦遙遙無期。集團預料目前的經濟狀況將會持續多數年才可望真正全面復甦過來。集團過往的投資策略都是基於這個經濟環境而訂定；在可見的未來，集團都會朝著這方向採取適當應對措施。

集團的低負債比率及保守投資策略可助其經歷當前經濟衰退後，在眾多同行競爭者中顯得更具優勢。

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

關於本集團二零零三年度之詳細業績（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，二零零三年六月二十六日

股東週年大會通告

敬啟者：本公司訂於二零零三年九月三日（星期三）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I-II舉行股東週年大會，以便討論下列議案：

- (一) 省覽截至二零零三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) 選舉董事及釐定其酬金。
- (三) 委聘核數師並釐定其酬金。
- (四) 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四項普通決議案(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四項普通決議案(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，二零零三年六月二十六日

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. 一份載有關於上述第四(a)項決議案詳情之說明文件即將連同二零零三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。」