

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)

(股份代號：00088)

二 零 零 四 年 報 告

截至二零零四年三月三十一日止年度已審核股東應佔集團溢利為港幣一億零一百四十萬元，去年同期則有虧損港幣二億九千零四十萬元。營業溢利得以改善主要因為香港物業市場已復甦過來。

本年度中期股息港幣二仙已於二零零四年二月二十日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣三仙予二零零四年九月一日已登記之股東。如此項建議於股東週年大會獲通過，末期股息將於二零零四年九月八日派發，本年度派息總額將為每股港幣五仙，與去年之派息相比，增加百分之一百五十。

本公司將於二零零四年八月二十六日（星期四）至二零零四年九月一日（星期三）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，須於二零零四年八月二十五日（星期三）下午四時前，將有關股票連同過戶文件送達本公司在香港之股票登記過戶處香港中央證券登記有限公司於香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓。

業績

	截至二零零四年 三月三十一日 止年度	截至二零零三年 三月三十一日 止年度 (經重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額 (附註2)	182.6	197.7
出售樓宇成本	(72.5)	(86.8)
物業開支	(31.3)	(30.2)
毛利	78.8	80.7
行政開支	(36.8)	(37.0)
就待售物業撥備之轉回 / (撥備)	41.6	(361.5)
投資證券撥備	(10.1)	(15.6)
營業溢利 / (虧損) (附註3)	73.5	(333.4)
財務費用	(2.2)	(4.8)
攤佔聯營公司溢利	38.0	54.5
除稅前溢利 / (虧損)	109.3	(283.7)
稅項 (附註4)	(7.9)	(6.7)
股東應佔溢利 / (虧損)	101.4	(290.4)
股息 (附註5)	30.9	12.4
每股盈利 / (虧損) (附註6)	\$0.16	(\$0.47)

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，本集團採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。採納會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。

根據會計實務準則第12號（經修訂），遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而確認。

往年度，遞延稅項採用負債法就預計在短期內逆轉之主要稅損及加速稅項折舊之重大時間差作撥備。此會計政策已因採納會計實務準則第12號（經修訂）而變動；因此，集團之儲備金於二零零二年四月一日及二零零三年四月一日分別增加港幣七百四十萬元及港幣一千零八十萬元。是項調整導致二零零三年三月三十一日之遞延稅項資產增加港幣一千零八十萬元，而二零零三年三月三十一日止年度之虧損減少港幣三百四十萬元。

2. 營業額及分部資料

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

截至二零零四年三月三十一日止年度

	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>81.6</u>	<u>94.7</u>	<u>6.1</u>	<u>—</u>	<u>0.2</u>	<u>182.6</u>
撥備前						
分部業績	(44.2)	85.4	2.2	—	(0.6)	42.8
物業撥備之轉回	16.3	25.3	—	—	—	41.6
投資證券						
撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(10.1)</u>	<u>(10.1)</u>
分部業績	<u>(27.9)</u>	<u>110.7</u>	<u>2.2</u>	<u>—</u>	<u>(10.7)</u>	<u>74.3</u>
未分配成本						<u>(0.8)</u>
營業溢利						73.5
財務費用						(2.2)
攤佔聯營公司						
溢利	0.2	—	—	37.8	—	<u>38.0</u>
除稅前溢利						109.3
稅項						<u>(7.9)</u>
股東應佔溢利						<u>101.4</u>

截至二零零三年三月三十一日止年度

	地產發展	物業出租	物業管理	酒店經營	投資控股	集團 (經重列)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15.6)</u>	<u>(15.6)</u>
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						<u>(0.9)</u>
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)	<u>54.5</u>
除稅前虧損						(283.7)
稅項						<u>(6.7)</u>
股東應佔虧損						<u>(290.4)</u>

(b) 地域分部

	營業額		營業溢利／（虧損）	
	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
香港	182.3	117.7	78.8	(321.1)
美國	0.3	80.0	(5.3)	(12.3)
	<u>182.6</u>	<u>197.7</u>	<u>73.5</u>	<u>(333.4)</u>

3. 營業溢利／（虧損）

二零零四年
港幣百萬元

二零零三年
港幣百萬元

營業溢利／（虧損）已扣除下列各項目：

折舊

0.2

0.2

4. 稅項

香港利得稅準備乃根據是年度之估計應課稅溢利按照稅率百分之十七點五（二零零三年：稅率百分之十六）計算。於二零零三年，政府通過二零零三／二零零四財政年度之利得稅率由百分之十六改為百分之十七點五。

二零零四年
港幣百萬元

二零零三年
(經重列)
港幣百萬元

本期稅項

香港利得稅

1.7

0.8

遞延稅項

(0.6)

(3.1)

稅率提高產生之遞延稅項

(0.9)

—

攤佔聯營公司稅項

0.2

(2.3)

7.7

9.0

7.9

6.7

5. 股息

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣二仙 (二零零三年：港幣二仙)	12.4	12.4
擬派末期股息，每普通股港幣三仙 (二零零三年：無)	18.5	—
	<u>30.9</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一億零一百四十萬元(二零零三年：虧損港幣二億九千零四十萬元)及年內已發行普通股617,531,425股(二零零三年：617,531,425股)計算。

業務回顧

地產發展

回顧本年度，本集團購入下列兩個地盤，提供可發展樓面總面積六萬五千三百三十平方呎：

- (1) 位於郊區建屋地段647號賓吉道，將重建為二萬三千三百三十平方呎之高級住宅物業。
- (2) 位於加利福尼亞州之 San Clemente Technology Park III，將發展為四萬二千平方呎之工業樓宇。

位於春坎角之高級住宅發展物業建築工程將於今年十月完竣，並會於工程快將完成時推出發售。

位於加利福尼亞州之 San Clemente Technology Park II 發展物業之建築工程將於今年七月完成，所有單位已全部預售。

酒店

本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店業務於二零零三年上半年度受到非典型肺炎疫情之負面影響。然而，疫情過後，酒店業務由二零零三年第四季開始復甦起來，步伐較預期強勁。由於有更緊密經貿關係安排，內地來港自由行旅客及香港的經濟表現有所改進，今後數年整體酒店業務將會有強勁增長。

高科技投資

美國高科技行業已漸見復甦，尤其是生物科技行業方面。集團已投資之基金中有一些公司正準備於短期內上市。

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。

於二零零四年三月三十一日，本集團在扣除現金後之貸款淨額為港幣二億零一百三十萬元，而去年為港幣一億六千五百三十萬元。本集團之貸款以投資物業及本集團其他物業作抵押，物業賬面總值港幣九億六千六百四十萬元。本集團貸款中約百分之八十八點四為港元，其餘百分之十一點六則為美元。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七十八點八須於一年內償還而百分之二十一點二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）於二零零四年三月三十一日維持於百分之五點八之低水平，而去年則為百分之五點九。

於二零零四年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣二億九千一百七十萬元。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二百三十三名員工。於二零零四年三月三十一日止年度僱員開支（不包括董事酬金）達港幣四千三百二十萬元。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

於二零零四年三月三十一日，本集團之投資證券資本承擔為港幣八千九百二十萬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

香港物業市道在過去之六個月展現出非常顯著的復甦。自非典型肺炎疫情結束後，某些物業類別的造價錄得高達百分之一百的升幅，高級住宅物業便是其中表現最好之一，這正是本集團專注發展的項目。未來數年高級住宅物業的需求將會強勁，對獨立式或半獨立式洋房的需求尤甚，可是供應量依然有限。預期本集團於發展高級住宅物業方面將會為股東帶來重大回報。

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

載有香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（於二零零四年三月三十一日修訂前）附錄16第45(1)段至第45(3)段規定之所有資料的本公司截至二零零四年三月三十一日止年度之年報將在適當時候在聯交所網頁內刊登。

承董事局命

主席

陳斌

香港，二零零四年六月二十四日

於本公佈日期，本公司董事局成員包括執行董事陳斌先生（主席）及李永修先生，非執行董事陳秀清小姐，以及獨立非執行董事郭志樑先生及胡祖雄先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」