

# 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 五 年 報 告

截至二零零五年三月三十一日止年度已審核股東應佔集團溢利為港幣二億一千零三十萬元，與去年同期之溢利港幣一億零一百四十萬元相比，增加百分之一百零七，主要因為香港物業市道及酒店業務已復甦過來。

本年度中期股息港幣四仙已於二零零五年二月十八日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣六仙予二零零五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，末期股息將於二零零五年九月八日派發，本年度派息總額將為每股港幣一角，與去年之派息相比，增加百分之一百。

本公司將於二零零五年八月二十六日（星期五）至二零零五年九月一日（星期四）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，須於二零零五年八月二十五日（星期四）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

	截至二零零五年 三月三十一日 止年度	截至二零零四年 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)	311.1	182.6
出售樓宇成本	(129.1)	(72.5)
物業開支	(30.0)	(31.3)
毛利	152.0	78.8
行政開支	(38.2)	(36.8)
就待售物業撥備之轉回	46.5	41.6
投資證券撥備	(7.0)	(10.1)
營業溢利 (附註3)	153.3	73.5
財務費用	(1.8)	(2.2)
攤佔聯營公司溢利	82.3	38.0
除稅前溢利	233.8	109.3
稅項 (附註4)	(23.5)	(7.9)
股東應佔溢利	<b>210.3</b>	<b>101.4</b>
股息 (附註5)	61.8	30.9
每股盈利 (附註6)	<b>\$0.34</b>	<b>\$0.16</b>

### 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。

香港會計師公會已頒佈若干全新及經修訂的香港財務報告準則以及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），並於二零零五年一月一日或其後開始的會計年度生效。本集團無須採納新香港財務報告準則以編製截至二零零五年三月三十一日止年度的賬目，但已就該等新香港財務報告準則所構成之影響進行評估，就目前情況而言尚未能指出該等新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 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

截至二零零五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>206.7</u>	<u>97.8</u>	<u>5.7</u>	<u>—</u>	<u>0.9</u>	<u>311.1</u>
撥備前						
分部業績	21.9	89.5	2.7	—	0.5	114.6
物業撥備之轉回	45.9	0.6	—	—	—	46.5
投資證券						
撥備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7.0)</u>	<u>(7.0)</u>
分部業績	<u>67.8</u>	<u>90.1</u>	<u>2.7</u>	<u>—</u>	<u>(6.5)</u>	154.1
未分配成本						<u>(0.8)</u>
營業溢利						153.3
財務費用						(1.8)
攤佔聯營公司						
溢利	0.5	—	—	81.8	—	<u>82.3</u>
除稅前溢利						233.8
稅項						<u>(23.5)</u>
股東應佔溢利						<u>210.3</u>

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>

(b) 地域分部

	營業額		營業溢利 / (虧損)	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
香港	<u>225.5</u>	<u>182.3</u>	<u>138.4</u>	<u>78.8</u>
美國	<u>85.6</u>	<u>0.3</u>	<u>14.9</u>	<u>(5.3)</u>
	<u>311.1</u>	<u>182.6</u>	<u>153.3</u>	<u>73.5</u>

### 3. 營業溢利

二零零五年  
港幣百萬元

二零零四年  
港幣百萬元

營業溢利已扣除下列各項目：

折舊

	<u>0.4</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課稅溢利按照稅率百分之十七點五（二零零四年：稅率百分之十七點五）計算。

二零零五年  
港幣百萬元

二零零四年  
港幣百萬元

本期稅項

香港利得稅

	9.8	1.7
--	-----	-----

海外稅項

	1.1	—
--	-----	---

遞延稅項

	(1.6)	(0.6)
--	-------	-------

稅率提高產生之遞延稅項

	—	(0.9)
--	---	-------

	<u>9.3</u>	<u>0.2</u>
--	------------	------------

攤佔聯營公司稅項

	14.2	7.7
--	------	-----

	<u>23.5</u>	<u>7.9</u>
--	-------------	------------

### 5. 股息

二零零五年  
港幣百萬元

二零零四年  
港幣百萬元

已派中期股息，每普通股港幣四仙  
（二零零四年：港幣二仙）

	24.7	12.4
--	------	------

擬派末期股息，每普通股港幣六仙  
（二零零四年：港幣三仙）

	37.1	18.5
--	------	------

	<u>61.8</u>	<u>30.9</u>
--	-------------	-------------

## 6. 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣二億一千零三十萬元（二零零四年：一億零一百四十萬元）及年內已發行普通股617,531,425股（二零零四年：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 II** 發展物業之建築工程已完成，所有單位已全部售出。

位於加利福尼亞州之 **Avanzado Technology Park** 發展物業之建築工程將於本年九月完竣，所有單位已全部預售。

回顧本年度，本集團購入位於加利福尼亞州之 **French Valley Airport Center**，將發展為約九十四萬平方呎之工商業樓宇。

位於春坎角之高級住宅發展物業建築工程已完竣。由於高級住宅物業市道持續向好，原定於二零零四年年底前把該項發展物業推出發售，現已押後並將於未來數月展開推售。

位於山頂賓吉道之高級住宅物業之拆卸工程已完竣，地基及地盤平整工程相繼展開。

### 酒店

酒店業務已由非典型肺炎疫情中全面復甦過來。由於有更緊密經貿關係安排及內地來港自由行旅客，本港經濟有強勁增長。本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店業務預期今後數年會有強勁表現。

### 高科技投資

美國高科技行業已漸見復甦。集團已投資之基金中有一些公司正準備於短期內上市或出售。集團新承諾投資三百九十萬美元於這些基金中並將於未來數年內投入。

## 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。

於二零零五年三月三十一日，本集團在扣除現金後之貸款淨額為港幣三億一千五百八十萬元，而去年為港幣二億零一百三十萬元。本集團之貸款以投資物業及本集團其他物業作抵押，物業賬面總值港幣十三億九千一百六十萬元。本集團貸款中約百分之八十四點四為港元，其餘百分之十五點六則為美元。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四十點八須於一年內償還而百分之五十九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）於二零零五年三月三十一日維持於百分之八點五之低水平，而去年則為百分之五點八。

於二零零五年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣五億零八百萬元。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。於二零零五年三月三十一日止年度僱員開支（不包括董事酬金）達港幣四千六百五十萬元。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

於二零零五年三月三十一日，本集團之投資證券資本承擔為港幣九千八百萬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

香港物業市道於過去十二個月已顯著復甦。高級住宅物業便是其中表現最好之一。這正是本集團專注努力發展的項目。由於經濟增長強勁及未來數年寫字樓之供應會出現短缺，預期寫字樓會有良好表現。本集團於這方面亦有重大投資。

受惠於美國強勁之市道，集團投資於美國之發展項目有良好表現。喜來登酒店業務預期今後數年亦會有強勁表現。

雖然利率續步上升，但相對於過往紀錄仍屬低水平。集團投資發展之各類項目於可見將來會繼續有良好表現。

## 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。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零零五年九月一日舉行。股東週年大會通告將於稍後刊登及寄發予股東。

## 於聯交所網頁公佈年報

本公司將於稍後於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之網頁發佈截至二零零五年三月三十一日止年度之年報，當中載有聯交所證券上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定必須提供之全部資料。

承董事局命  
主席  
陳斌

香港，二零零五年六月二十三日

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）、林威廉先生及李永修先生，非執行董事陳秀清小姐，以及獨立非執行董事郭志樑先生、張永兆先生及胡祖雄先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」