

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：88)

二零零六年報告

截至二零零六年三月三十一日止年度已審核本公司權益持有人應佔集團溢利為港幣二億一千六百八十萬元，與去年同期經重列之溢利港幣一億八千三百萬元相比，增加百分之十八，主要因為香港物業市道及酒店業務之增長。

本年度中期股息每股港幣六仙已於二零零六年二月八日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣八仙予二零零六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，末期股息將於二零零六年九月十三日派發，本年度派息總額將為每股港幣一角四仙，與去年之派息相比，增加百分之四十。

本公司將於二零零六年八月三十一日(星期四)至二零零六年九月六日(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，須於二零零六年八月三十日(星期三)下午四時前，將有關股票連同過戶文件送達香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓1712-16室，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，辦理登記手續。

綜合損益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 (經重列) 港幣百萬元
營業額	2	267.4	310.2
出售物業成本		(87.2)	(125.2)
物業開支		(55.7)	(57.6)
毛利		124.5	127.4
其他收入		1.8	0.9
行政開支		(38.5)	(38.2)
待售物業撥備之轉回		42.1	15.5
租賃土地減值之轉回		24.8	31.0
投資證券撥備		—	(7.0)
可供出售投資減值		(5.5)	—
投資物業公允值之 盈利／(虧損)		1.5	(4.4)
營業溢利	3	150.7	125.2
財務費用		(5.3)	(1.8)
攤佔聯營公司業績		83.6	68.1
除所得稅前溢利		229.0	191.5
所得稅項	4	(12.2)	(8.5)

本公司權益持有人應佔溢利		216.8	183.0
股息	5	86.5	61.8
每股盈利(基本及攤薄)	6	\$0.35	\$0.30

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 (經重列) 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		2.3	2.0
投資物業		153.6	152.1
租賃土地		1,499.3	1,526.4
聯營公司		67.8	79.9
投資證券		—	67.2
可供出售投資		82.6	—
遞延所得稅項資產		14.1	14.7
應收按揭貸款		19.2	24.9
		<u>1,838.9</u>	<u>1,867.2</u>
流動資產			
待售物業		1,505.9	1,469.6
發展中物業		156.6	150.3
應收按揭貸款		0.3	0.3
應收賬款、按金及預付款項	7	71.8	30.0
應收聯營公司款項		6.3	10.0
本期所得稅項資產		0.1	—
銀行存款及現金		86.5	97.5
		<u>1,827.5</u>	<u>1,757.7</u>
流動負債			
應付賬款、按金及未付款項	8	89.7	94.2
貸款		104.0	168.8
本期應付所得稅項		7.8	8.1
		<u>201.5</u>	<u>271.1</u>
流動資產淨值		<u>1,626.0</u>	<u>1,486.6</u>
總資產減流動負債		<u>3,464.9</u>	<u>3,353.8</u>
非流動負債			
貸款		212.9	244.5
遞延所得稅項負債		3.9	3.4
		<u>216.8</u>	<u>247.9</u>
淨資產		<u>3,248.1</u>	<u>3,105.9</u>

權益		
股本	61.7	61.7
儲備金	3,137.0	3,007.1
建議末期股息	49.4	37.1
總權益	<u>3,248.1</u>	<u>3,105.9</u>

附註：

1. 編制基準及會計政策

(a) 編制基準

綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港會計準則（統稱「新香港財務報告準則」）編制。綜合財務報表已按歷史成本慣例編制，並就可供出售投資及投資物業的重估按公允值列賬而作出修訂。

(b) 會計政策之改變

在二零零六年三月三十一日止年度，本集團採納下列與其業務相關的新／經修訂財務準則及詮釋。去年的比較數字已按有關之規定作出修訂。

(i) 租賃土地

採納經修訂之香港會計準則第17號「租賃」導致會計政策改變，租賃土地由待售物業及發展中物業重新分類至經營租賃。為租賃土地所支付的預付款項乃按租賃期限以直線法於損益賬支銷；或如有減值虧損，該減值虧損亦於損益賬中支銷。於過往年度，租賃土地乃按成本值及估計可變現淨值之較低者入賬。

(ii) 投資物業

採納經修訂之香港會計準則第40號「投資物業」導致會計政策改變，投資物業公允價值之變動均計入損益賬內。於過往年度，此等公允價值之增值部份撥入投資物業估值儲備金；減值部份首先以整個投資物業組合為基礎與先前增值之部份對銷，其後則從損益賬中支銷。其後如有任何增值，最高按先前支銷之金額為限撥入損益賬中。

(iii) 遞延所得稅項

採納經修訂之香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估的不可折舊資產」導致有關量度投資物業經重估而產生之遞延所得稅項之會計政策改變。此等遞延所得稅項乃以該資產持作使用時可收回之賬面值按利得稅率計算之稅務結果基準量度。

於過往年度，投資物業之賬面值預期於出售時收回。因遞延所得稅項乃根據最終出售時之稅率計算，而此稅率在香港為零，故此並未為香港投資物業重估之遞延所得稅項作出撥備。

(iv) 酒店物業

採納香港詮釋第2號「酒店物業之適當政策」導致會計政策改變，自行營運之酒店將以物業、機器及設備入賬。酒店樓宇部分之折舊額將依照其剩餘可使用期間計算折舊，而租賃土地則以其賬面值按租賃期限計算攤銷。

於過往年度，聯營公司持有之酒店物業以投資物業入賬，故此未對其作出任何折舊撥備及攤銷。

(v) 金融工具

採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」導致金融工具之確認、計量及披露之會計政策改變。根據香港會計準則第32號及第39號，本集團已將投資證券重新分類為可供出售投資。可供出售投資的公允價值之改變將計入權益內。當可供出售投資的公允價值被斷定為減值，該虧損將計入損益賬內。

於過往年度，投資證券是以成本值扣除撥備入賬。

(vi) 採納新／經修訂之香港財務報告準則對截至二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日之綜合損益表之影響如下：

	會計準則 第17號 港幣百萬元	會計準則 第40號 港幣百萬元	增加/(減少) 採納以下之影響		會計準則 第39號 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
			會計準則 註釋第21號 港幣百萬元	香港詮釋 第2號 港幣百萬元		
(a) 截至二零零六年 三月三十一日止年度						
物業開支	29.9	—	—	—	—	29.9
出售物業成本	(2.0)	—	—	—	—	(2.0)
投資物業公允值之盈利	—	1.5	—	—	—	1.5
所得稅項	—	—	0.2	—	—	0.2
本公司權益持有人 應佔溢利	(27.9)	1.5	(0.2)	—	—	(26.6)
每股盈利(香港仙)	(4.5)	0.2	—	—	—	(4.3)
(b) 截至二零零五年 三月三十一日止年度						
物業開支	27.6	—	—	—	—	27.6
出售物業成本	(3.9)	—	—	—	—	(3.9)
投資物業公允值之虧損	—	4.4	—	—	—	4.4
所得稅項	—	—	(0.8)	—	—	(0.8)
本公司權益持有人 應佔溢利	(23.7)	(4.4)	0.8	—	—	(27.3)
每股盈利(香港仙)	(3.8)	(0.7)	0.1	—	—	(4.4)

(vii) 採納新/經修訂之香港財務報告準則對於二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表之影響如下：

	會計準則 第17號 港幣百萬元	會計準則 第40號 港幣百萬元	增加/(減少) 採納以下之影響		會計準則 第39號 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
			會計準則 註釋第21號 港幣百萬元	香港詮釋 第2號 港幣百萬元		
(a) 於二零零六年三月三十一日						
租賃土地	1,499.3	—	—	—	—	1,499.3
聯營公司	—	—	—	(1,922.1)	—	(1,922.1)
投資證券	—	—	—	—	(82.6)	(82.6)
可供出售投資	—	—	—	—	82.6	82.6
待售物業	(1,485.2)	—	—	—	—	(1,485.2)
發展中物業	(245.0)	—	—	—	—	(245.0)
遞延所得稅項負債	—	—	1.4	—	—	1.4
淨資產	(230.9)	—	(1.4)	(1,922.1)	—	(2,154.4)
保留盈餘	(230.9)	8.3	(1.4)	—	—	(224.0)
其他儲備金	—	(8.3)	—	(1,922.1)	—	(1,930.4)
總權益	(230.9)	—	(1.4)	(1,922.1)	—	(2,154.4)
(b) 於二零零五年三月三十一日						
租賃土地	1,526.4	—	—	—	—	1,526.4
聯營公司	—	—	—	(1,523.6)	—	(1,523.6)
投資證券	—	—	—	—	(67.2)	(67.2)
可供出售投資	—	—	—	—	67.2	67.2
待售物業	(1,487.2)	—	—	—	—	(1,487.2)
發展中物業	(253.0)	—	—	—	—	(253.0)
遞延所得稅項負債	—	—	1.2	—	—	1.2
淨資產	(213.8)	—	(1.2)	(1,523.6)	—	(1,738.6)
保留盈餘	(213.8)	6.8	(1.2)	—	—	(208.2)
其他儲備金	—	(6.8)	—	(1,523.6)	—	(1,530.4)
總權益	(213.8)	—	(1.2)	(1,523.6)	—	(1,738.6)

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。

分部資料按本集團之業務或地域列出。業務分部被選擇為主要報告形式呈列，因此形式與本集團之運作模式較切合。

(a) 主要報告形式－業務分部

於及截至二零零六年三月三十一日止年度

	地產發展及出租 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>261.9</u>	<u>5.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>267.4</u>
撥備前分部業績	84.9	2.4	—	1.4	88.7
待售物業撥備之轉回	42.1	—	—	—	42.1
租賃土地減值之轉回	24.8	—	—	—	24.8
可供出售投資減值	—	—	—	(5.5)	(5.5)
投資物業公允值之盈利	1.5	—	—	—	1.5
分部業績	<u>153.3</u>	<u>2.4</u>	<u>—</u>	<u>(4.1)</u>	<u>151.6</u>
未分配成本					(0.9)
營業溢利					150.7
財務費用					(5.3)
攤佔聯營公司業績	0.6	—	83.0	—	83.6
除所得稅前溢利					229.0
所得稅項					(12.2)
本公司權益持有人應佔溢利					<u>216.8</u>
分部資產	3,438.4	40.0	—	106.0	3,584.4
聯營公司	3.0	—	68.2	(3.4)	67.8
未分配資產					14.2
總資產					<u>3,666.4</u>
分部負債	362.3	39.5	—	4.8	406.6
未分配負債					11.7
總負債					<u>418.3</u>
資本開支	1.0	—	—	—	1.0
折舊	0.7	—	—	—	0.7
攤銷	<u>29.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29.9</u>

於及截至二零零五年三月三十一日止年度（經重列）

	地產發展及出租 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>304.5</u>	<u>5.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>310.2</u>
撥備前分部業績	87.7	2.7	—	0.5	90.9
待售物業撥備之轉回	15.5	—	—	—	15.5
租賃土地減值之轉回	31.0	—	—	—	31.0
投資證券撥備	—	—	—	(7.0)	(7.0)
投資物業公允值之虧損	(4.4)	—	—	—	(4.4)
分部業績	<u>129.8</u>	<u>2.7</u>	<u>—</u>	<u>(6.5)</u>	<u>126.0</u>
未分配成本					(0.8)
營業溢利					125.2
財務費用					(1.8)
攤佔聯營公司業績	0.6	—	67.5	—	68.1

除所得稅前溢利					191.5
所得稅項					(8.5)
本公司權益持有人應佔溢利					<u>183.0</u>
分部資產	3,397.6	37.0	—	95.7	3,530.3
聯營公司	1.8	—	80.9	(2.8)	79.9
未分配資產					14.7
總資產					<u>3,624.9</u>
分部負債	467.3	36.0	—	4.2	507.5
未分配負債					11.5
總負債					<u>519.0</u>
資本開支	1.3	0.1	—	—	1.4
折舊	0.4	—	—	—	0.4
攤銷	27.6	—	—	—	27.6

(b) 次要報告形式—地域分部

於及截至二零零六年三月三十一日止年度

	營業額 港幣百萬元	營業溢利 港幣百萬元	總資產 港幣百萬元	資本開支 港幣百萬元
香港	211.3	148.8	3,547.3	0.9
美國	56.1	1.9	119.1	0.1
	<u>267.4</u>	<u>150.7</u>	<u>3,666.4</u>	<u>1.0</u>

於及截至二零零五年三月三十一日止年度(經重列)

	營業額 港幣百萬元	營業溢利 港幣百萬元	總資產 港幣百萬元	資本開支 港幣百萬元
香港	224.9	110.3	3,466.6	1.2
美國	85.3	14.9	158.3	0.2
	<u>310.2</u>	<u>125.2</u>	<u>3,624.9</u>	<u>1.4</u>

3. 營業溢利

二零零六年	二零零五年 (經重列)
港幣百萬元	港幣百萬元

營業溢利已扣除下列各項目：

租賃土地款項攤銷	29.9	27.6
折舊	<u>0.7</u>	<u>0.4</u>

4. 所得稅項

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(二零零五年：稅率百分之十七點五)計算。

二零零六年	二零零五年 (經重列)
港幣百萬元	港幣百萬元

本期所得稅項		
香港利得稅	10.9	9.8
海外稅項	0.2	1.1
遞延所得稅項	1.1	(2.4)
	<u>12.2</u>	<u>8.5</u>

5. 股息

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣六仙 (二零零五年：港幣四仙)	37.1	24.7
擬派末期股息，每普通股港幣八仙 (二零零五年：港幣六仙)	49.4	37.1
	<u>86.5</u>	<u>61.8</u>

6. 每股盈利

每股盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣二億一千六百八十萬元(二零零五年：一億八千三百萬元，經重列)及年內已發行普通股617,531,425股(二零零五年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零零五年：無)。

7. 應收賬款、按金及預付款項

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
應收賬款，賬齡		
零至三個月	11.8	21.1
三個月以上	51.1	—
	<u>62.9</u>	<u>21.1</u>
按金及預付款項	8.9	8.9
	<u>71.8</u>	<u>30.0</u>

應收賬款、按金及預付款項之賬面值與公允值相近。

給予顧客之信貸條款各異，一般在三至六個月內。

應收賬款並無集中的信貸風險，因為本集團有眾多客戶。

8. 應付賬款、按金及未付款項

	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元
應付賬款，賬齡		
零至三個月	1.7	5.9
三個月以上	1.3	3.2
	<u>3.0</u>	<u>9.1</u>
按金及未付款項	86.7	85.1
	<u>89.7</u>	<u>94.2</u>

應付賬款、按金及未付款項之賬面值與公允值相近。

業務回顧

地產發展

位於加利福尼亞州之 **Avanzado Technology Park** 發展物業之建築工程已完成，所有單位已全部預售。該發展物業之溢利已於下半年財政年度內入賬。

位於春坎角之高級住宅發展物業之建築工程已完竣。集團發售該發展物業有穩定進展。

位於山頂賓吉道之高級住宅發展物業之地基工程快將完竣，上蓋工程將於短期內動工。該發展物業完成後，將會是香港最高級的住宅之一。

酒店

最近有兩間五星級酒店落成。然而，一間位於九龍之大型五星級酒店在拆卸中，而最終將會引致五星級酒店房間之供應出現負增長。由於需求強勁及新供應量短缺，因此本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店今後數年將會繼續表現理想。

資產值

一如截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告所載，於二零零五年四月一日前，本集團之政策為根據以往一般適用之有關會計準則，其所擁有及經營之酒店物業乃按每年公開市場估值列值，並不計算折舊。於本集團採納新／經修訂之會計準則後，此等物業現按成本減除酒店土地及建築物之累計折舊及攤銷後列值。

為全面反映本集團酒店物業之實質經濟價值，本集團認為應向股東呈列下文有關本集團資產淨值之補充資料，此乃根據本集團以往所採納之會計準則按其酒店物業於二零零六年三月三十一日之公開市場估值列值。

	二零零六年 (未經審核) 港幣百萬元	二零零五年 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益 加：應佔酒店物業之重估盈餘 ⁽¹⁾	1,838.9 1,922.1	1,867.2 1,523.6
	<u>3,761.0</u>	<u>3,390.8</u>
流動資產	1,827.5	1,757.7
流動負債	(201.5)	(271.1)
流動資產淨值	<u>1,626.0</u>	<u>1,486.6</u>
總資產減流動負債 非流動負債	<u>5,387.0</u> (216.8)	<u>4,877.4</u> (247.9)
若酒店物業按公開市場 估值列值之資產淨值	<u>5,170.2</u>	<u>4,629.5</u>
若酒店物業按公開市場 估值列值之每股普通股 資產淨值	<u>HK\$8.37</u>	<u>HK\$7.50</u>

⁽¹⁾ 按於二零零六年三月三十一日之公開市場估值計算。

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。

於二零零六年三月三十一日，本集團在扣除現金後之貸款淨額為港幣二億三千零四十萬元，而去年為港幣三億一千五百八十萬元。本集團之貸款以投資物業及本集團其他物業作抵押，物業賬面總值港幣十億八千一百九十萬元。本集團貸款中約百分之九十一點二為港元，其餘百分之八點八則為美元。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三十二點八須於一年內償還而百分之六十七點二須於二至五年內償還。

資產負債比率（即銀行借貸佔權益之比率）於二零零六年三月三十一日維持於百分之九點八之低水平，而去年則為百分之十三點三。

於二零零六年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣四億五千二百六十萬元。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二百四十二名員工。於二零零六年三月三十一日止年度僱員開支（不包括董事酬金）達港幣四千七百四十萬元。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

於二零零六年三月三十一日，本集團之可供出售投資資本承擔為港幣九千五百五十萬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

在過去十二個月內利率已逐漸提升，預測未來利率將會以較緩慢的步伐進一步向上。由於利率向上，中小型住宅物業市場會最受影響。然而高級住宅及寫字樓物業因新供應短缺，這兩方面將會繼續造好。

本集團集中投資發展高級住宅和寫字樓物業及五星級酒店。由於供應有限及一貫的需求強勁，預料這三方面的市道於未來數年表現良好。

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。

審閱財務報表

審核委員會已聯同本公司的外聘核數師及內部核數師審閱集團截至二零零六年三月三十一日止年度的綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及常規。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零零六年三月三十一日止年度的初步業績公佈中所列數字與本集團年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核證。

遵守企業管治常規守則

本年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「企管守則」），惟下列事項除外：

- (1) 根據企管守則A.2.1條守則條文，主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

本公司主席及行政總裁之角色並無區分，陳斌先生現同時擔任本公司主席及行政總裁職務。董事局認為，由同一人兼任主席及行政總裁職務可以提高本公司的企業決策及執行效率，有助於本集團更有效及迅速抓緊商機。眾多本港及國際機構均採用該項安排，可令公司敏捷地作出決策從而達到較高效益，此乃在應付迅速轉變的營商環境所需具備之條件。

- (2) 根據企管守則A.4.1條守則條文，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

本公司的非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之細則規定，在股東週年大會上輪席告退及重選連任。

- (3) 根據企管守則A.4.2條守則條文第二部份，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

董事提議於股東週年大會上尋求股東批准一項特別決議案，以修訂相關之細則，務使每名董事（包括有指定任期的董事，惟根據本公司於一九九零年

在百慕達採納的本公司法例，任何主席或董事總經理除外)須至少每三年輪流退任一次。

- (4) 根據企管守則D.1.2條守則條文，發行人應規範賦予董事局之職能及轉授予管理層之職能。

本公司董事局及管理層之職能已分別確立並以書面列載，且已於二零零五年六月獲董事局批准。

有關本公司遵守企管守則之詳細資料將列載於二零零六年年報之「企業管治報告」內。

建議修訂公司現有細則

為使公司細則符合上市規則包括企管守則之有關條文，董事提議於股東週年大會上尋求股東批准一項特別決議案，以修訂現有之細則，詳細內容載於股東週年大會通告第八項特別決議案內。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零零六年九月六日舉行。股東週年大會通告將於稍後刊登及寄發予股東。

承董事局命
主席
陳斌

香港，二零零六年六月二十二日

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，非執行董事陳秀清女士，以及獨立非執行董事張永兆先生、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。」