



大昌集團 有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：88)

二零零九年度年報

目錄

財務摘要	1
公司資料	2
董事及高層管理人員之簡歷	3
董事局報告書	5
企業管治報告	11
董事局主席報告書	18
綜合損益表	19
綜合資產負債表	20
資產負債表	21
綜合股東權益變動表	22
綜合現金流量表	23
財務報表附註	24
獨立核數師報告	63
物業表	65
五年財務概要	66

財務摘要

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	百分比轉變
本公司權益持有人應佔溢利	210.9	351.2	-40%
股息	142.0	142.0	0%
總權益	3,719.2	3,656.8	+2%
每股盈利	\$0.34	\$0.57	-40%
每股股息	\$0.23	\$0.23	0%

董事局

陳斌 主席

陳秀清

* 張永兆

* 郭志樑

* 鄺文星

林威廉

李永修

* 獨立非執行董事

審核委員會

郭志樑 主席

陳秀清

張永兆

鄺文星

秘書

譚綺霞

銀行

花旗銀行

恒生銀行

東亞銀行

香港上海滙豐銀行

三菱東京UFJ銀行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊辦事處

Rosebank Centre,

14 Bermudiana Road,

Pembroke,

Bermuda.

總辦事處

香港中環遮打道三號A

香港會所大廈二十樓

電話：2532 2688, 2522 3112

圖文傳真機：2810 4108

2868 5230

2877 2487

網址：<http://www.taicheung.com>

股票登記過戶處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda)
Limited

Rosebank Centre,

14 Bermudiana Road,

Pembroke,

Bermuda.

香港股票登記過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東一百八十三號

合和中心十七樓1712-16室

預託證券機構

The Bank of New York Mellon

American Depositary Receipts

101 Barclay Street,

22nd Floor,

New York, NY 10286,

U.S.A.

董事

陳斌，SB HonLLD

陳斌，五十八歲，一九七三年加入本集團，一九七五年獲委任為本集團董事，一九八一年晉升為主席。陳先生於建築界、地產發展及投資業務方面累積超過二十五年經驗，現為MIT Sloan Asia Executive Board成員，香港中華總商會副會長，香港地產建設商會會董及2009東亞運動會(香港)有限公司董事。陳先生乃本公司董事陳秀清女士之兄。

陳秀清，BA

陳秀清，五十六歲，一九八一年起出任本集團董事。她現時為胡關李羅律師行合夥人，為本集團提供法律顧問服務。陳女士乃本公司主席陳斌先生之妹。

張永兆，MS

張永兆，六十三歲，二零零四年獲委任為本集團董事。彼現為嘉頓有限公司及其主要附屬公司(「嘉頓集團」)之董事。張先生於嘉頓集團累積逾二十五年製造、營業及市場管理經驗。

郭志樑，BA MBA

郭志樑，六十歲，一九八三年起出任本集團董事。郭先生於銀行及金融業務方面具有超過二十五年管理經驗。郭先生現為永安國際集團有限公司、永安國際有限公司、香港

中文大學崇基學院校董會及港美學術交流中心理事會主席，香港中文大學校董及執行委員會成員，香港外展信託基金會會員，香港帆船運動總會會長，中國香港體育協會暨奧林匹克委員會副會長及香港體育學院董事。

鄺文星，BASC FHKICPA CA(Canada)

鄺文星，六十二歲，二零零六年獲委任為本集團董事。鄺先生在執業會計師羅兵咸永道會計師事務所工作逾三十二年，並由一九八零年起出任該會計師事務所合夥人一職，直至二零零二年六月三十日榮休。

林威廉，BBus MBA CPA CPA(Aust.)

CPA(US) FCCA

林威廉，四十五歲，一九九六年加入本集團，二零零四年獲委任為本集團董事。彼於核數、會計、企業融資及策略規劃方面擁有逾二十年經驗。林先生亦為本集團財務總監。

李永修，BA DipMS

李永修，五十六歲，一九九四年加入本集團，一九九七年獲委任為本集團董事。加入本集團前彼為一加拿大地產建築策劃顧問公司之工程策劃經理，在香港及加拿大積逾二十五年工程策劃之工作經驗。李先生亦為本集團工程策劃及建築控制總監。

董事及高層管理人員之簡歷

高層管理人員

營業及物業管理部主管

袁定華，FCCA，五十七歲，本集團之物業部經理。一九八零年加入本集團為會計主任。一九九一年調任營業及物業管理部主管。加入本集團前彼為一上市公司之內部核數師，於商業會計及核數、物業管理及銷售業務方面具有超過二十五年經驗。

美國業務之主管

潘志雄，BA MSc MBA，六十二歲，美國業務副總裁。彼於一九八八年加入本集團，於美國之地產發展、土木工程及建築工程方面具有超過二十五年之工作經驗。潘先生為本公司董事陳斌先生及陳秀清女士之表兄。

公司秘書部主管

譚綺霞，FCIS，五十八歲，本集團公司秘書。於一九八一年加入本集團前彼為一間國際公司之特許秘書及法律事務主任。她於公司秘書服務方面具有超過二十五年之工作經驗。

資訊技術部主管

鄧永業，MBA，五十九歲，本集團資訊技術部經理及機構事務部高級經理。一九七九年加入本集團為會計主任，一九八二年調往資訊技術部。加入本集團前彼為一上市公司之內部核數師，於商業會計、公司核數及資訊技術方面具有超過二十五年經驗。

人力資源部主管

黎惠敏，BBA，三十八歲，本集團人力資源部經理。於一九九四年加入本集團，曾出任該部門多個不同職位。加入本集團前彼於一大型建築公司工作，於人力資源管理方面具有超過十五年之工作經驗。

董事局謹向各股東提呈截至二零零九年三月三十一日止年度之董事報告及已審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務包括物業投資及發展、投資控股及物業管理，詳列於財務報表附註三十七內。

本集團之業績按業務及地域分部詳列於財務報表附註五內。

業績及分配

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之業績詳列於第十九頁之綜合損益表內。

董事局已於二零零九年一月二十日派發中期股息每普通股港幣九仙，合共港幣五千五百六十萬元。

董事局建議派發末期股息每普通股港幣一角四仙，合共港幣八千六百四十萬元給予於二零零九年九月一日已登記之股東。

儲備金

本年度本集團與本公司儲備金之變動詳列於財務報表附註二十九內。

物業、機器及設備

本年度本集團物業、機器及設備之變動詳列於財務報表附註十五內。

財務概要

本集團之五年財務概要詳列於第六十六頁內。

貸款

本集團貸款詳列於財務報表附註二十六內。

物業

本集團之主要物業列於第六十五頁內。

董事局

本公司於年內及本報告日期之董事為陳斌、張永兆*、郭志樑*、鄺文星*、林威廉、李永修及陳秀清。

根據本公司規章第八十四則，郭志樑先生及鄺文星先生輪值告退，惟如再獲選，願繼續連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條就其獨立性而作出的確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性指引，並根據該指引屬獨立人士。

本公司各董事與公司並無訂立一年內終止即需就未屆滿期間作出賠償之服務合約。

* 獨立非執行董事

董事及高層管理人員之簡歷

董事及高層管理人員之簡歷詳列於第三及四頁內。

董事權益

於二零零九年三月三十一日，依證券及期貨條例（「證券條例」）第352條而設置之登記冊所載記錄，各董事及行政總裁在本公司股份之權益如下：

姓名	股份數目				總數
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益	
陳斌	117,988,971	—	*61,335,074	—	179,324,045
陳秀清	20,132,706	—	—	—	20,132,706
郭志樑	221,212	—	—	—	221,212
李永修	73,000	—	—	—	73,000

* 該等股份透過陳斌先生一間全資擁有公司持有。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，根據本公司依據證券條例第352條而設置之登記冊所記錄或本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所獲通知，各董事及行政總裁及彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何相聯法團（定義於證券條例第XV部內界定）之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

於本年度內，本公司並無授予其董事或行政總裁任何可認購本公司股份之權利。

本年度內或年結時，本公司或各附屬公司並無訂立任何有關本集團之業務而本公司董事直接或間接佔有重大權益之重大合約。

本公司或各附屬公司在本年度內並無參與任何協議致令本公司董事取得本公司或其他公司之股份或債券而獲得利益。

主要股東

於二零零九年三月三十一日，依證券條例第336條設置之主要股東登記冊，顯示本公司已接獲有關下列合共持有本公司發行股本百分之五或以上權益之通知。此等權益並不包括於以上披露之董事及行政總裁之權益：

姓名	股份數目
*陳潘慧娟	96,185,380

* 陳潘慧娟女士乃陳斌先生之母。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，本公司並無獲任何其他人士(上文披露之一名本公司董事除外)知會，彼於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司依據證券條例第336條而設置之登記冊之權益或淡倉。

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。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料，及董事所知悉，本公司於年內及本報告日已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

優先購買權

對於有關發行公司新股，百慕達之法例並無優先購買權規定。

管理合約

本年度內本公司並無就全盤業務或其中重大部份簽訂或存有管理及行政合約。

資產值

根據現行會計準則，喜來登酒店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，此乃根據本集團按其酒店物業於二零零九年三月三十一日之公開市場估值列值。

	2009 (未經審核) 港幣百萬元	2008 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	339.4	359.2
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	1,964.7	2,178.5
	2,304.1	2,537.7
流動資產	3,594.2	3,776.2
流動負債	(210.0)	(345.7)
流動資產淨值	3,384.2	3,430.5
總資產減流動負債	5,688.3	5,968.2
非流動負債	(4.4)	(132.9)
若酒店物業按公開市場 估值列值之資產淨值	5,683.9	5,835.3
若酒店物業按公開市場 估值列值之每股普通股資產淨值	HK\$9.20	HK\$9.45

* 分別按於二零零九年及二零零八年三月三十一日之公開市場估值計算。

主要供應商及客戶

本年度內，本集團首五大供應商及最大供應商佔集團採購總額分別約百分之六十五及百分之二十六，而首五大客戶及最大客戶則佔集團收入分別約百分之四十八及百分之二十六。

於二零零九年三月三十一日，本公司各董事及其聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司股份百分之五或以上者)並無實益持有該五大供應商或五大客戶之權益。

業務回顧

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。

於二零零九年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣二億六千二百七十萬元，而去年為港幣七千二百六十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣五億五千三百七十萬元。本集團所有貸款為美元。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，本集團所有貸款須於一年內償還。

資產負債比率(即銀行借貸佔權益之比率)於二零零九年三月三十一日維持於百分之二點八之低水平，而去年則為百分之九點八。

於二零零九年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣三億八千四百七十萬元。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。

庫務政策

本集團之整體庫務及融資政策以風險管理及控制為主。集團之資產及負債均以港元或美元結算，因而將本集團面對之外匯波動風險減至最低。然而本集團仍會密切監察整體貨幣及利率風險，如認為適當時，會作貨幣風險對沖之措施。

薪酬政策

本集團一般員工之薪酬政策乃由本集團之管理層按各員工之優點、資格及才能而釐定。

本公司董事及高級管理人員之薪酬則由薪酬委員會根據個人職責及市場慣例而釐定。

人力資源

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共二百四十五名員工。於二零零九年三月三十一日止年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣五千三百萬元。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。

或然負債

本公司提供貸款擔保予部份全資附屬公司以取得銀行貸款。

公司監管

本公司之企業管治常規載於第十一至十七頁內。

關連交易

本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度沒有進行根據上市規則之關連交易。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度財務報表完竣，彼等願意侯聘續任。

承董事局命

董事局主席

陳斌

香港，二零零九年六月二十五日

(A) 企業管治常規

截至二零零九年三月三十一日止年度期間，本公司已應用上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「企管守則」）所列的所有原則。除下文所述的偏離情況外，本公司已遵守該守則內的有關守則條文。茲將有關原則的應用及上述偏離守則條文的原因列述於下文各分部。

(B) 董事的證券交易

本公司已採納香港聯合交易所有限公司不時所修訂的上市規則附錄十所載標準守則以規範董事的證券交易。公司已向所有董事作出查詢，所有董事已確認在本年度內均已遵守標準守則。

(C) 董事局

(i) 董事局組成、董事局會議及董事出席次數

本公司的董事局具備均衡的技能和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。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、郭志樑先生及鄺文星先生。陳秀清女士乃陳斌先生之妹。

截至二零零九年三月三十一日止財政年度內舉行了四次董事局會議。董事出席詳情如下：

董事	會議出席次數
陳 斌，主席	4
陳秀清	4
張永兆	3
郭志樑	4
鄺文星	4
林威廉	4
李永修	4

本公司每名董事均按其才幹、經驗和地位，及其對本集團可提供適當指引及於業務上可作出貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事局批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

(ii) 董事局運作

本公司由一個具有效率的董事局領導，董事局客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其他相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則須於董事局會議期間向董事簡報，或向董事發出定期更新及資料，以令董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事則獲得彼等作為一名董事的法律和其他責任以及董事局角色的簡報及資料。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，令董事得以在掌握有關資料的情況下作出決定，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

董事局與管理層之間有清晰的責任分工。重大事宜的決策由董事局作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和資金，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

本公司已就針對其董事及高級職員提出之法律訴訟安排適當保險。董事局每年檢討有關保險。

(iii) 董事重選

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。

本公司每名董事，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外)須至少每三年輪流退任一次。根據本公司法例第4(g)條，本公司任何主席或董事總經理毋須根據細則輪流退任。

(D) 主席及行政總裁

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。

(E) 非執行董事

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任告退及重選連任。

(F) 董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司一名非執行董事及兩名獨立非執行董事。

截至二零零九年三月三十一日止財政年度期間，薪酬委員會舉行了一次會議。成員出席詳情如下：

成員	會議出席次數
郭志樑，委員會主席	1
陳秀清	1
鄺文星	1

薪酬委員會的職權範圍與企管守則內所載的條文相符。薪酬委員會的主要職責如下：

- (a) 考慮本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；

- (c) 透過參照董事局不時通過的公司目標，檢討按表現而釐定的薪酬；
- (d) 檢討向執行董事及高級管理人員支付與失去或終止職務或委任有關的賠償；及
- (e) 檢討因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

薪酬委員會在截至二零零九年三月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 考慮全體董事及高級管理人員的酬金；及
- (c) 檢討董事袍金水平。

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃因應個人的職責及參考市場慣例而釐定。支付予本公司董事的董事袍金(二零零八年度：每名董事每年港幣150,000元)，乃參考香港上市公司一般支付予其董事性質類似的袍金水平而釐定。董事袍金須不時由本公司股東於股東週年大會上議決通過。

(G) 董事提名

本公司並無設立提名委員會，概因此類委員會的角色及職能乃由董事局擔任。

董事局負責制定提名政策、向股東建議重選的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對重選作出決定，以及於有需要時提名適當人選填補臨時空缺或作為董事局之新增董事。主席不時檢討董事局的組成，特別要確保董事局內有適當數目的董事獨立於管理層。彼亦物色及提名合資格人士委任為本公司新董事。本公司的新董事乃由董事局委任。於提名新董事成員時，董事局會考慮其專業知識、經驗、誠信及承擔等各方面的資歷。每名新董事須於委任後緊接的本公司股東週年大會上退任，並可於股東週年大會上膺選連任。本年度內並無委任新董事成員。

(H) 核數師酬金

本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所提供核數及其他服務的相關費用分別為港幣一百一十萬元及港幣十萬元。

(I) 審核委員會

本公司已設立一個審核委員會，成員包括本公司一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

截至二零零九年三月三十一日止財政年度期間，審核委員會舉行了兩次會議。成員出席詳情如下：

成員	會議出席次數
郭志樑，委員會主席	2
陳秀清	2
張永兆	1
鄺文星	2

審核委員會職權範圍與企管守則內所載的條文相符。董事局已採納審核委員會職權範圍的更新版本，以符合近期修訂的上市規則。審核委員會主要職責如下：

- (a) 考慮外聘核數師的委任及處理任何辭職或解僱的問題；
- (b) 核數工作開始前先與核數師討論核數性質及範疇；
- (c) 向董事局提交半年度及年度財務報表前先行審閱，並特別針對下列事項：
 - (i) 會計政策及實務的任何更改；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因核數而出現的重大調整；
 - (iv) 企業持續經營的假設；
 - (v) 遵守會計準則的情況；及
 - (vi) 遵守聯交所規定及其他有關法規；

- (d) 討論因核數工作產生的問題和保留意見，以及任何外聘核數師希望討論的事項；及
- (e) 檢討核數程序，及確保內部核數功能和外聘核數師的工作得到協調。

審核委員會在截至二零零九年三月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (b) 在向董事局提交半年度及年度財務報表前作出審閱；
- (c) 審閱內部核數審核結果及內部審核計劃書；
- (d) 檢討內部監控系統之效用；
- (e) 審閱外聘核數師的核數計劃書；及
- (f) 向董事局提供有關重新委任外聘核數師的建議。

(J) 內部監控

董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保有效核對及平衡。

集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性和遵守有關法例及規則。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。內部審核師向審核委員會匯報。

上市規則經修訂，取消合資格會計師之要求，與此同時加入一項新守則條文C.2.2條，由二零零九年一月一日起上市公司需要每年檢討會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗的足夠性，以及員工所接受的培訓及有關預算是否充足。

儘管上市規則已取消合資格會計師之要求，依本公司之一貫政策，財務及會計職能由持有合資格會計專業的部門主管管理。財務及會計職能之主管為林威廉先生，本公司執行董事及集團財務總監，其簡歷已載於第三頁董事及高級管理人員之簡歷內。

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討。該檢討涵蓋所有必需的監控，包括財務、運作和合規以及風險管理，並考慮本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗的足夠性，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。審核委員會其後向董事局就該檢討作出匯報。根據檢討結果，就截至二零零九年三月三十一日止年度而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效及足夠。

(K) 董事對財務報表的責任

董事確認其監察編製各財務年度財務報表的責任，賬目須真實公平地反映本公司的財務狀況。在編製截至二零零九年三月三十一日止年度的財務報表時，董事已確保採用並貫徹應用適當的會計政策，作出審慎合理的判斷及估計，列明任何重大偏離香港適用會計準則的原因，並確保按持續營運基準編製財務報表。

財政報告

本人謹以欣悅之心情報告截至二零零九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二億一千零九十萬元，去年同期之溢利則為港幣三億五千一百二十萬元。盈利下降的主要原因為金融海嘯後物業銷售速度減慢所致。

本年度中期股息每股港幣九仙已於二零零九年一月二十日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣一角四仙予二零零九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，末期股息將於二零零九年九月八日派發。本年度派息總額將為每股港幣二角三仙，與去年之派息相同。

地產發展

位於山頂賓吉道高級住宅發展物業之入伙紙於二零零八年四月初發出，示範單位之室內裝修工程並於二零零九年初完成，物業之推廣銷售活動亦已展開。雖有金融海嘯的困擾，高級住宅物業售價仍能以接近紀錄成交，因此本集團有信心是項發展物業將會達至理想之收益。

位於加利福尼亞州FRENCH VALLEY AIRPORT CENTER發展物業之地盤平整工程已完工。該發展物業進一步的工程要視乎美國經濟情況而定。

酒店

由於未來數年新落成五星級酒店之供應有限，本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店業務雖然受到經濟環境的挑戰，其於未來數年將會繼續表現平穩。

當確立經濟復甦已開始，酒店管理層有計劃提升位於喜來登酒店內購物商場之質素，以加強其競爭力和租金收入潛力。

高科技投資

最近的跡象顯示美國高科技行業已在復甦中。NASDAQ指數從二零零九年三月的低位一直向上飆升。集團已投資之基金中有一些公司已透過出售予大型科技及製藥公司反映其真實價值。

展望

跟其他經濟體系的情況相比，香港受到這次金融海嘯的衝擊仍屬有限。二零零八年九月開始約有六個月地產市道氣氛低迷。由於利率處於歷史性低水平及經濟並未有原先擔心那樣差勁，物業市道已從數月前復甦起來。本集團物業銷售從二零零九年五月起已錄得顯著增長。

本集團之財政狀況非常穩固，並且是較少數之香港地產公司財政上處於淨現金的狀況。本集團有充分準備，緩和這場金融風暴對我們的衝擊，並能於未來任何新的商機上佔得優勢。

最後本人謹對公司同寅之勤奮與忠誠深表感謝。

董事局主席

陳斌

香港，二零零九年六月二十五日

綜合損益表

(截至二零零九年三月三十一日止年度)

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
收入	5	365.4	452.0
出售成本		(154.8)	(193.2)
毛利		210.6	258.8
其他收入	6	8.9	10.6
行政開支		(30.8)	(32.7)
待售物業撥備之轉回		—	62.2
可供出售投資減值		(22.0)	—
投資物業公允值之(虧損)/盈利		(21.6)	1.4
營業溢利	7	145.1	300.3
財務費用	10	(6.2)	(7.1)
攤佔聯營公司業績		104.6	113.6
除所得稅前溢利		243.5	406.8
所得稅項	11	(32.6)	(55.6)
本公司權益持有人應佔溢利	12	210.9	351.2
股息	13	142.0	142.0
每股盈利(基本及攤薄)	14	\$0.34	\$0.57

綜合資產負債表

(於二零零九年三月三十一日)

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備	15	1.0	1.6
投資物業	16	134.3	155.9
聯營公司	18	96.1	78.8
可供出售投資	19	101.1	113.0
遞延所得稅項資產	27	0.7	1.0
應收按揭貸款	20	6.2	8.9
		339.4	359.2
流動資產			
待售物業	21	3,027.0	2,670.0
發展中物業	22	175.5	555.8
應收按揭貸款	20	0.2	0.3
應收賬款、按金及預付款項	23	17.2	114.5
應收聯營公司款項	18	6.3	6.3
銀行存款及現金	24	368.0	429.3
		3,594.2	3,776.2
流動負債			
應付賬款、按金及未付款項	25	94.0	84.7
貸款	26	105.3	228.7
本期應付所得稅項		10.7	32.3
		210.0	345.7
流動資產淨值		3,384.2	3,430.5
總資產減流動負債		3,723.6	3,789.7
非流動負債			
貸款	26	—	128.0
遞延所得稅項負債	27	4.4	4.9
		4.4	132.9
淨資產		3,719.2	3,656.8
權益			
股本	28	61.7	61.7
儲備金	29	3,571.1	3,508.7
擬派末期股息	29	86.4	86.4
總權益		3,719.2	3,656.8

董事局於二零零九年六月二十五日通過上述財務報表。

陳斌
李永修
董事

資產負債表

(於二零零九年三月三十一日)

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	17	2,349.2	2,349.2
流動資產			
應收附屬公司款項	17	491.7	532.9
銀行存款及現金	24	2.7	2.4
		494.4	535.3
流動負債			
按金及未付款項	25	4.5	4.0
		4.5	4.0
流動資產淨值		489.9	531.3
淨資產		2,839.1	2,880.5
權益			
股本	28	61.7	61.7
儲備金	29	2,691.0	2,732.4
擬派末期股息	29	86.4	86.4
總權益		2,839.1	2,880.5

董事局於二零零九年六月二十五日通過上述財務報表。

陳斌
李永修
董事

綜合股東權益變動表

(截至二零零九年三月三十一日止年度)

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
年初之總權益		3,656.8	3,432.6
匯兌調整	29	(0.2)	(0.3)
可供出售投資之公允值虧損	29	(28.3)	(9.3)
可供出售投資減值轉撥綜合損益表	29	22.0	—
在權益直接確認的淨支出		(6.5)	(9.6)
本公司權益持有人應佔溢利	29	210.9	351.2
總確認收入		204.4	341.6
股息	29	(142.0)	(117.4)
年終之總權益		3,719.2	3,656.8

綜合現金流量表

(截至二零零九年三月三十一日止年度)

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
經營活動所得之現金流量			
經營活動所得之現金流入	35	312.4	333.8
已付利息		(8.8)	(17.1)
已付香港利得稅		(54.4)	(46.9)
經營活動所得之淨現金流入			
		249.2	269.8
投資活動所得之現金流量			
購買物業、機器及設備		—	(0.3)
已收利息		9.0	10.5
已收聯營公司股息		87.3	98.2
投資於可供出售投資		(16.4)	(8.3)
應收按揭貸款減少		2.8	3.9
投資活動之淨現金流入			
		82.7	104.0
融資活動所得之現金流量			
新貸款		41.3	96.2
償還貸款		(292.5)	(66.6)
已派股息		(142.0)	(117.3)
融資活動之淨現金流出			
		(393.2)	(87.7)
銀行存款及現金(減少)/增加淨額			
		(61.3)	286.1
年初之銀行存款及現金			
		429.3	143.2
年終之銀行存款及現金			
		368.0	429.3

1. 一般資料

大昌集團有限公司是於百慕達註冊成立之有限公司。

本公司的股份主要在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司主要從事投資控股。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。

2. 主要會計政策

編制本財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編制基準

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「香港財務報告準則」）編制。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。

編制符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

(b) 本集團已採納於二零零八／二零零九年度生效之已公佈修訂及詮釋

於年中，本集團採納與其業務相關的香港財務報告準則及香港會計準則之新修訂及詮釋。本集團已評估採納此等新修訂及詮釋之影響，並認為對本集團之業績、財務狀況及會計政策無重大影響。

2. 主要會計政策(續)

(c) 未生效之準則、詮釋、改進及已公佈準則之修訂

某些於二零零九年一月一日及其後會計年度強制生效之新準則、詮釋、改進及現存準則之修訂，並對本集團之營運及財務報表相關如下：

		於以下日子及期後 會計年度生效
香港會計準則1(經修訂)	財務報表之呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則23(經修訂)	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則27(經修訂)	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港會計準則32及 香港會計準則1(修訂本)	金融工具：呈列	二零零九年一月一日
香港財務準則3(經修訂)	企業合併	二零零九年七月一日
香港財務準則8	營運分部	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋15	房地產建築協議	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋17	向擁有人分派非現金資產	二零零九年七月一日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進	二零零九年一月一日、 二零零九年七月一日及 二零一零年一月一日

本集團現正對此等新準則、詮釋、改進及修訂之影響作出評估，但並未達決定它們對本集團之業績及財務狀況有無重大影響之階段。

2. 主要會計政策(續)

(d) 綜合賬

本集團綜合賬目，包括截至三月三十一日止年度本公司與各附屬公司之賬目，及本集團所攤佔聯營公司之業績與所佔其自收購後之儲備金。合併入集團綜合賬之聯營公司，其賬目結算日期均不早於本公司結算日期三個月，並為最近期能得到的已審核財務報表。若有重大事項於聯營公司結算日及本集團結算日期間發生，本集團之綜合賬目將就該事項予以調整。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制所有實體。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。

在本公司之資產負債表內，對附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司已收股息入賬。

(ii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

2. 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備是以成本值減累積折舊及累積減值入賬。物業、機器及設備主要為辦公室設備及汽車，其折舊乃採用直線攤銷法按折舊年率百分之二十就各項資產之估計可用年限內撇銷其成本值減累積減值。

於資產負債表結算日，資產之可用年限被評估及如適用，會作出修訂。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間的綜合損益表支銷。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2(h))。

(f) 投資物業

投資物業乃所持土地樓房之權益，而該等土地樓房之建築及發展工程業已完竣，並持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備之用。

投資物業包括以營運租賃持有的土地及以融資租賃持有之樓宇，初步按其成本計量，包括相關的交易成本。

公允值變動在綜合損益表列賬。

在初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值每年由外部估值師檢討。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合損益表支銷。

2. 主要會計政策(續)

(g) 發展中物業及待售物業

發展中物業乃土地及樓房而該等樓房之建築及發展工程尚未完成之投資。發展中物業按成本值及可變現淨值之較低者入賬。土地部分包括計入租賃土地款項攤銷及累計租賃土地減值之預付租賃土地。樓房部分值包括建築期內至完工期間建築費用、資本化租賃土地款項攤銷及借貸成本減累計減值。完工後，該等物業以賬面值重新分類為待售物業。

待售物業乃按成本值及可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值乃在正常市況下估計物業可售得之價值扣除銷售支出。

(h) 附屬公司、聯營公司及非財務資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於損益表內確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非財務資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

(i) 財務資產

本集團將其財務資產分類為貸款及應收款，以及可供出售投資。分類視乎購入財務資產之目的。本集團在初始確認時釐定財務資產的分類。

(i) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款包括應收按揭貸款、應收貿易賬款、銀行存款及現金及應收聯營公司款項。

2. 主要會計政策(續)

(i) 財務資產(續)

(ii) 可供出售投資

可供出售投資為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

定期購入及出售的財務資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。投資初步按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，財務資產即終止確認。可供出售投資其後按公允值列賬。可供出售投資之公允值變動在權益中確認。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，累計公允值調整列入綜合損益表作為投資證券的盈虧。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公允值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若存在此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公允值的差額，減該財務資產之前在綜合損益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在綜合損益表記賬。在綜合損益表確認的股權工具減值虧損不會透過綜合損益表撥回。貸款及應收款之減值政策在附註2(j)中說明。

(j) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款初步以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收賬款設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合損益表中確認。如一項應收賬款無法收回，其會與貿易應收賬款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回綜合損益表中。

2. 主要會計政策(續)

(k) 貸款

貸款初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在綜合損益表確認。

(l) 本期應付及遞延所得稅項

本期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得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。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅項採用在當遞延所得稅資產發生或遞延所得稅負債定下時之預期適用稅率釐定。

遞延所得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。

遞延所得稅乃就附屬公司及聯營公司之短暫時差而撥備，但假若可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(m) 財務擔保

財務擔保是一種要求發行人須對持有者就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修改條文在付款期限前作出付款時承諾補償持有者之損失的合約。本集團未就財務擔保之負債作初始確認，但於每個報告日就其財務擔保之負債淨額的賬面值與其現行法定或推定責任之數額進行負債撥備恰當測試。假若其負債淨額的賬面值是低於其現行法定或推定責任之數額時，相差之數額將即時全數於綜合損益表中確認。

2. 主要會計政策(續)

(n) 收入確認

收入包括在本集團平常活動中出售貨品及服務的公允值，並扣除折扣以及對銷集團內部銷售。收入確認如下：

(i) 樓宇出售

在樓宇擁有權之主要風險及得益已轉給買家及本集團再沒有因擁有權而對該等已售物業維持管理及控制權後，出售樓宇之收益方計算入賬。本集團認為擁有權之主要風險及得益在該樓宇買賣合約已簽訂或有關入伙紙發出後兩者較遲者方為轉妥。

(ii) 租金收入

來自出租投資物業及其他物業之租金收入根據租約期按直線法計算入賬。

(iii) 股息收入

股息收入在本集團收取股息之權利確立後入賬。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例入賬。

(v) 物業管理收入

物業管理收入在提供服務後入賬。

(o) 營業性租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在綜合損益表支銷。

2. 主要會計政策(續)

(p) 僱員福利

(i) 僱員應有假期

僱員之應有年假按積累入賬。截至資產負債表結算日之僱員估計年假作出撥備。

僱員之病假及分娩假於放假時確認。

(ii) 公積金計劃

關於僱員無需供款之定額供款公積金計劃，本集團根據信託契約之條款就該計劃定期支付之每月供款於賬目中支銷。本集團之公積金供款按僱員薪金某百分比計算。倘僱員在未獲得所有既定供款前退出該計劃，該等供款將被沒收並作為減低集團未來需支付之供款額。該計劃中之資產是與本集團之資產分開，並由專業受託人管轄及由獨立基金經理管理。

在強制性公積金計劃中，本集團之供款乃根據香港強制性公積金計劃條例所界定之僱員有關入息之百分之五供款，每月供款額最高為港幣1,000元，作為費用支銷。

(q) 外幣匯兌

(i) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合損益表確認。

非貨幣項目的換算差額在損益表中呈報為公允值盈虧的一部份。非貨幣項目(例如分類為可供出售投資的權益)的換算差額包括在權益的公允值儲備內。

2. 主要會計政策(續)

(q) 外幣匯兌(續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資，以及換算借貸所產生的匯兌差額列入權益。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在綜合損益表確認為出售盈虧的一部份。

(r) 借貸成本

凡與興建某項資產期間之有關之借貸成本，均資本化為該資產之部分成本。其他借貸成本在損益表支銷。

(s) 或然負債

或然負債乃由已發生事情導致之可能責任，並將因一或更多不肯定的事情之發生或沒發生而確定。它亦可是由過往已發生事件導致之責任，該等責任因經濟資源流失機會不大或不能準確地量度該責任而沒被確認。

或然負債未被確認，但在財務報表附註中披露。當經濟資源流失機會轉變至有可能，將會被確立為撥備。

2. 主要會計政策(續)

(t) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地域分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。

按照本集團之內部財務報告，本集團將業務分部資料以主要報告形式呈列，而地域分部資料則以次要報告形式呈列。

未分配成本指集團整體性開支。分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、應收賬款及經營現金而不包括稅項。分部負債包括經營負債而不包括稅項。資本開支包括對物業、機器及設備的增加。

關於地域分部報告，收入、營業業績、總資產及資本開支按照資產所在地區計算。

(u) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東或董事批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險、現金流量利率風險及價格風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 外匯風險

本集團在香港及美國營運，承受不同貨幣產生的外匯風險有限，因大部份資產及負債以港幣及美元結算。

本集團並無進行遠期合約用以管理外匯風險。當認為適當時，會主要以有關外幣貸款作貨幣風險對沖之措施。

(ii) 信貸風險

應收按揭貸款、應收賬款及按金、銀行存款及現金與應收聯營公司款項之賬面值代表本集團有關財務資產之最大信貸風險。信貸風險是按照組合方式管理。信貸風險來自銀行與財務機構的存款，應收按揭貸款，亦有來自物業出售及租賃客戶的信貸風險，包括未償付的應收賬款和已承諾交易。

本集團有政策確保物業銷售及出租之客戶擁有適當信貸歷史。本集團會評估客戶的信貸質素，並考慮其財務狀況、過往狀況和其他因素。本集團亦有要求出租之客戶於租賃開始前交租金按金之政策。

本集團將存款存進信譽良好之銀行以減輕來自銀行之風險。

(iii) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團的財務負債按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	集團			
	一年內 港幣百萬元	一至二年 港幣百萬元	二至五年 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零零九年 三月三十一日				
應付賬款及按金	88.5	—	—	88.5
貸款	105.3	—	—	105.3
總計	193.8	—	—	193.8
於二零零八年 三月三十一日				
應付賬款及按金	77.2	—	—	77.2
貸款	235.6	71.0	60.0	366.6
總計	312.8	71.0	60.0	443.8

(iv) 現金流量利率風險

本集團的利率風險來自貸款。按變動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。因利率風險不大，本集團並無進行利率掉期合約。

於結算日，假若貸款利率低了／高出1% (二零零八年：1%)，而所有其他因素維持不變，則本集團除稅後溢利會增加／減少大約港幣400,000元 (二零零八年：港幣1,900,000元)，因為銀行貸款之借貸成本變更所致。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 價格風險

本集團承受可供出售投資之股權證券價格風險。本集團不承受商品價格風險。

假若可供出售投資之公允值增加／減少10%(二零零八年：10%)，可供出售投資及重估儲備金(任何再減值前)會增加／減少大約港幣10,100,000元(二零零八年：港幣11,300,000元)。

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供利益，同時維持最佳的資本結構。

本公司的董事定期監察資本結構，並考慮資金成本及帶來的風險。公司董事並透過支付股息、發行新股及新貸款與償還貸款來平衡整體資本結構。

本公司的總資金以資產負債表中之總權益計算。本公司之策略自二零零八年三月三十一日起無改變，年中之總資金並無重大變動。

本集團根據現行市場環境及經濟狀況，維持保守水平的資產負債比率以監察其資本。此比率按銀行借貸佔權益之比率計算。

於二零零九年及二零零八年三月三十一日的資產負債比率如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
總貸款	105.3	356.7
總權益	3,719.2	3,656.8
資產負債比率	2.8%	9.8%

二零零九年之資產負債比率因償還貸款而減少。

3. 財務風險管理(續)

(c) 公允值估計

本集團之金融工具並沒有在活躍市場買賣。沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

應收賬款和應付賬款的賬面值扣減減值撥備調整，被假定接近其公允值。作為披露目的，財務負債公允值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

4. 關鍵會計估算及假設

估算和假設會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 待售物業之估計可變現淨值

待售物業之可變現淨值乃根據在正常市況下估計物業可售得之價值扣除估計銷售及完成合約支出。此估計乃根據市況及以往銷售經驗而定。因市場狀況變動，估計因而有重大變動。於資產負債表結算日，管理層會重新評估估計。

(b) 投資物業公允值估計

投資物業的估值乃根據香港測量師學會就物業的估值發表的估值準則。估值每年由合資格估值師考慮多方面的資料而作出判斷，包括：i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格，經調整以反映此等差別；ii) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；及iii) 根據對未來現金流量的可靠估計而計算的貼現現金流量預測，並源自任何現有租賃及其他合約的條款，以及(如可能)來自例如在同一地點和狀況的相類似物業的當時市場租金等外間憑證，並利用貼現率反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定的評估。

4. 關鍵會計估算及假設(續)

(c) 遞延所得稅

本集團估計在司法權區繳納所得稅之公司之將來溢利抵銷稅損。此估計根據資產負債表結算日之市況而定；因此市況之不肯定會導致轉變。

(d) 可供出售投資減值

本集團在釐定一項可供出售投資是否已減值時，依循香港會計準則39的指引。此項釐定需要有重大判斷。在作出此項判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公允值低於其成本的持續時間和數額，以及被投資者的財政健全情況和近期業務前景，包括例如行業和範疇表現、技術變遷以及營運和融資現金流量等因素。

5. 收入及分部資料

本公司主要從事投資控股。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。

年中收入亦為本集團營業額包括：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	232.8	326.6
租金毛收入		
— 投資物業	7.2	7.7
— 其他物業	119.4	111.8
物業管理收入	6.0	5.9
	365.4	452.0

5. 收入及分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部

於及截至二零零九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
收入	359.4	6.0	—	—	365.4
撥備前分部業績	177.4	2.8	—	9.6	189.8
可供出售投資減值	—	—	—	(22.0)	(22.0)
投資物業公允值之虧損	(21.6)	—	—	—	(21.6)
分部業績	155.8	2.8	—	(12.4)	146.2
未分配成本					(1.1)
營業溢利					145.1
財務費用					(6.2)
攤佔聯營公司業績	3.8	—	100.8	—	104.6
除所得稅前溢利					243.5
所得稅項					(32.6)
本公司權益持有人應佔溢利					210.9
分部資產	3,364.6	34.5	—	437.7	3,836.8
聯營公司	13.8	—	87.5	(5.2)	96.1
未分配資產					0.7
總資產					3,933.6
分部負債	158.2	35.0	—	6.1	199.3
未分配負債					15.1
總負債					214.4
折舊	0.6	—	—	—	0.6
攤銷	37.4	—	—	—	37.4

5. 收入及分部資料(續)

(a) 主要報告形式－業務分部(續)

於及截至二零零八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
收入	446.1	5.9	—	—	452.0
撥備前分部業績	223.7	2.7	—	11.2	237.6
待售物業撥備之轉回	62.2	—	—	—	62.2
投資物業公允值之盈利	1.4	—	—	—	1.4
分部業績	287.3	2.7	—	11.2	301.2
未分配成本					(0.9)
營業溢利					300.3
財務費用					(7.1)
攤佔聯營公司業績	0.5	—	113.1	—	113.6
除所得稅前溢利					406.8
所得稅項					(55.6)
本公司權益持有人應佔溢利					351.2
分部資產	3,513.2	34.8	—	507.6	4,055.6
聯營公司	9.7	—	73.9	(4.8)	78.8
未分配資產					1.0
總資產					4,135.4
分部負債	400.6	35.2	—	5.6	441.4
未分配負債					37.2
總負債					478.6
資本開支	0.3	—	—	—	0.3
折舊	0.6	—	—	—	0.6
攤銷	30.4	—	—	—	30.4

5. 收入及分部資料(續)

(b) 次要報告形式－地域分部

於及截至二零零九年三月三十一日止年度

	收入 港幣百萬元	營業溢利 ／(虧損) 港幣百萬元	總資產 港幣百萬元	資本開支 港幣百萬元
香港	365.4	147.6	3,752.6	—
美國	—	(2.5)	181.0	—
	365.4	145.1	3,933.6	—

於及截至二零零八年三月三十一日止年度

	收入 港幣百萬元	營業溢利 ／(虧損) 港幣百萬元	總資產 港幣百萬元	資本開支 港幣百萬元
香港	452.0	308.7	3,994.9	0.1
美國	—	(8.4)	140.5	0.2
	452.0	300.3	4,135.4	0.3

6. 其他收入

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
利息收入	8.9	10.6

7. 營業溢利

	2009 港幣百萬元	2008 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 (扣除資本化於發展中物業港幣200,000元 (二零零八年：港幣8,000,000元))	37.4	30.4
核數師酬金	1.1	1.1
出售物業成本	91.6	125.2
折舊	0.6	0.6
應收按揭貸款減值撥備之轉回	(0.1)	(0.1)
前應收按揭貸款撇賬減值轉回	(0.2)	—
營業性租賃之房地產租金	7.3	5.5
物業之支出		
— 投資物業	2.9	2.6
— 其他物業	3.1	3.2

8. 僱員開支

僱員開支(不包括附註9之董事酬金)在綜合損益表支銷代表：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
薪金及津貼	50.0	47.9
公積金供款減沒收額(附註(a))	3.0	2.9
減：轉收物業管理基金之僱員開支(附註(b))	(24.1)	(22.9)
減：資本化於發展中物業	(17.1)	(11.7)
	11.8	16.2

附註：

(a) 於年內，沒有因僱員退出該計劃而令致供款被沒收之數額(二零零八年：無)，用作減少集團年內需支付之供款額。於結算日，沒有被沒收之供款(二零零八年：無)可用作減少未來之應付供款。於結算日，應付供款為港幣200,000元(二零零八年：港幣200,000元)。

(b) 僱員開支於提供物業管理服務時轉收。

9. 董事及高層管理人員之酬金

(a) 董事酬金

二零零九年三月三十一日止年度董事酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他酬金 港幣百萬元	酌情花紅 港幣百萬元	公積金 計劃供款 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
陳斌	0.30	2.21	0.18	0.22	2.91
林威廉	0.15	1.11	0.09	0.11	1.46
李永修	0.15	1.36	0.11	0.13	1.75
陳秀清	0.15	—	—	—	0.15
張永兆	0.15	—	—	—	0.15
郭志樑	0.15	—	—	—	0.15
鄺文星	0.15	—	—	—	0.15
	1.20	4.68	0.38	0.46	6.72

二零零八年三月三十一日止年度董事酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他酬金 港幣百萬元	酌情花紅 港幣百萬元	公積金 計劃供款 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
陳斌	0.24	2.02	0.17	0.20	2.63
林威廉	0.12	1.01	0.08	0.10	1.31
李永修	0.12	1.24	0.10	0.12	1.58
陳秀清	0.12	—	—	—	0.12
張永兆	0.12	—	—	—	0.12
郭志樑	0.12	—	—	—	0.12
鄺文星	0.12	—	—	—	0.12
	0.96	4.27	0.35	0.42	6.00

9. 董事及高層管理人員之酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

集團五位薪酬最高僱員中三名(二零零八年：三名)為董事，其酬金詳情已在上述列出。其餘兩名(二零零八年：兩名)僱員酬金如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
薪金及其他酬金	2.4	2.3
酌情花紅	0.2	0.2
公積金計劃供款	0.2	0.2
	2.8	2.7

以上酬金分析如下：

	2009 僱員數目	2008 僱員數目
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	2	2

10. 財務費用

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
財務費用包括以下：		
銀行貸款利息－須於五年內全部償還之		
銀行貸款及透支利息	8.4	17.1
減：資本化於發展中物業之金額(附註)	(2.2)	(10.0)
	6.2	7.1

附註：資本化比率百分之四點零(二零零八年：百分之四點八)被採用，即用作發展中物業財務費用之貸款成本。

11. 所得稅項

香港利得稅準備乃根據是年度估計之應課稅溢利按照稅率16.5% (二零零八年：17.5%) 計算。海外盈利之稅款則按照本年度估計應課稅溢利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	32.8	51.6
遞延所得稅項 (附註 27)	(0.2)	4.0
	32.6	55.6

本集團有關除所得稅前溢利與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
除所得稅前溢利	243.5	406.8
減：攤佔聯營公司業績	(104.6)	(113.6)
	138.9	293.2
理論稅額按稅率16.5% (二零零八年：17.5%)	22.9	51.3
無須課稅之收入	(1.4)	(1.7)
不可扣稅之支出	3.6	—
使用早前未有確認之稅損	(0.9)	(0.6)
未確認稅損	4.2	3.4
稅率降低產生之遞延稅項	(0.2)	—
其他未有確認暫時差異	4.4	3.2
所得稅項	32.6	55.6

12. 本公司權益持有人應佔溢利

是年本公司權益持有人應佔溢利包括本公司財務報表內之溢利港幣100,600,000元(二零零八年：港幣100,600,000元)。

13. 股息

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣九仙 (二零零八年：港幣九仙)	55.6	55.6
擬派末期股息，每普通股港幣一角四仙 (二零零八年：港幣一角四仙)(附註)	86.4	86.4
	142.0	142.0

附註：於二零零九年六月二十五日舉行之會議上，董事擬派末期股息每普通股港幣一角四仙。此項擬派股息並無於此財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零一零年三月三十一日止年度列作保留盈利分派。

14. 每股盈利

每股盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣210,900,000元(二零零八年：港幣351,200,000元)及已發行普通股617,531,425股(二零零八年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零零八年：無)。

15. 物業、機器及設備

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
成本值		
於年初	35.5	35.4
年中增加	—	0.3
年中出售	(0.1)	(0.2)
於年終	35.4	35.5
累積折舊		
於年初	33.9	33.5
年中折舊	0.6	0.6
年中出售	(0.1)	(0.2)
於年終	34.4	33.9
賬面淨值		
於年初	1.6	1.9
於年終	1.0	1.6

16. 投資物業

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於年初	155.9	154.5
公允值(虧損)/盈利	(21.6)	1.4
於年終	134.3	155.9

16. 投資物業(續)

香港之投資物業及其賬面值分析如下：

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
五十年以上長期租約	10.3	10.9
十至五十年中期租約	124.0	145.0
	134.3	155.9

投資物業已於二零零九年及二零零八年三月三十一日由獨立專業測計師戴德梁行有限公司按公開市值基準予以重估。

17. 附屬公司

	公司	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
非上市證券，成本值	2,349.2	2,349.2

應收附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

附屬公司之詳情載於財務報表附註37。

18. 聯營公司

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於年初	78.8	63.4
攤佔聯營公司業績		
－ 除所得稅前溢利	122.7	133.1
－ 所得稅項	(18.1)	(19.5)
股息	(87.3)	(98.2)
於年終	96.1	78.8

聯營公司貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

攤佔聯營公司(全非上市公司)之業績及財務狀況如下：

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
資產		
非流動資產	223.9	231.4
流動資產	68.2	84.6
	292.1	316.0
負債		
非流動負債	103.6	109.2
流動負債	92.4	128.0
	196.0	237.2
淨資產	96.1	78.8
收入	286.1	308.8
支銷	(163.4)	(175.7)
	122.7	133.1
所得稅項	(18.1)	(19.5)
攤佔業績	104.6	113.6

聯營公司其他詳情載於財務報表附註37。

19. 可供出售投資

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於年初	113.0	114.0
增加	16.4	8.3
公允值之虧損 (附註 29)	(28.3)	(9.3)
於年終	101.1	113.0

集團之可供出售投資以美元結算。

20. 應收按揭貸款

應收按揭貸款指給與某些本集團發展之物業買家以物業作抵押之二按。應收按揭貸款以港元結算，年息率按港元最優惠利率加百分之一，並自按揭日起有十八個月至三年免息期。免息期後供款分期在十至二十三年內償還。十二個月內到期之金額列作流動資產。

根據本集團之信貸條款，逾期少於三個月之應收按揭貸款不會當作減值。於二零零九年三月三十一日，應收按揭貸款港幣6,400,000元(二零零八年：港幣9,200,000元)已全數獲得履行。

於二零零九年三月三十一日，本集團應收按揭貸款減值之全撥備為港幣900,000元(二零零八年：港幣1,000,000元)。

應收按揭貸款之賬面值與公允值相近。

21. 待售物業

待售物業中包括未攤銷之租賃土地港幣1,359,800,000元(二零零八年：港幣1,204,200,000元)。

於二零零九年三月三十一日，以待售物業港幣378,200,000元(二零零八年：港幣458,800,000元)作抵押，取得銀行授信額(附註30)。

22. 發展中物業

發展中物業中沒有包括未攤銷之租賃土地(二零零八年：港幣228,900,000元)。

於二零零九年三月三十一日，以發展中物業港幣175,500,000元(二零零八年：港幣555,800,000元)作抵押，取得銀行授信額(附註30)。

23. 應收賬款、按金及預付款項

	集團	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
應收貿易賬款，賬齡		
零至三個月	6.6	105.3
三個月以上	1.0	—
	7.6	105.3
按金及預付款項	9.6	9.2
	17.2	114.5

應收賬款及按金之賬面值與公允值相近。應收賬款、按金及預付款項主要以港元結算。

給予顧客之信貸條款各異，一般在三至六個月內。

於二零零九年三月三十一日，應收貿易賬款中有港幣500,000元(二零零八年：港幣99,100,000元)已全數獲得履行。

於二零零九年三月三十一日，沒有減值應收貿易賬款(二零零八年：無)。應收貿易賬款中有港幣7,100,000元(二零零八年：港幣6,200,000元)經已逾期但並無減值，彼等賬齡在一百五十日內(二零零八年：九十日)。此等款項涉及有良好還款和最近沒有拖欠還款記錄的應收賬款，大部分並有租金按金相抵。

24. 銀行存款及現金

銀行存款及現金賬面值以下列貨幣結算：

	集團		公司	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
港元	337.0	419.1	2.7	2.4
美元	31.0	10.2	—	—
	368.0	429.3	2.7	2.4

25. 應付賬款、按金及未付款項

	集團		公司	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
應付賬款，賬齡				
零至三個月	2.4	4.7	—	—
三個月以上	2.9	4.5	—	—
	5.3	9.2	—	—
按金及未付款項	88.7	75.5	4.5	4.0
	94.0	84.7	4.5	4.0

應付賬款及按金之賬面值與公允值相近。應付賬款及按金主要以港元結算。

26. 貸款

	集團	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動		
銀行貸款		
— 無抵押	—	25.4
— 有抵押 (附註 30)	—	102.6
	—	128.0
流動		
銀行貸款		
— 無抵押	34.8	50.0
— 有抵押 (附註 30)	70.5	178.7
	105.3	228.7
總貸款	105.3	356.7

貸款之到期日如下：

	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內	105.3	228.7
二年內	—	68.5
三至五年內	—	59.5
	105.3	356.7

本集團之貸款在利率變動時承擔的風險及合約重新定價日期全為年終後六個月內(二零零八年：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

26. 貸款(續)

貸款之賬面值以下列貨幣結算，於結算日之實際利率如下：

集團

	2009 港幣百萬元	2009 實際利率	2008 港幣百萬元	2008 實際利率
港元	—	—%	292.5	2.8%
美元	105.3	2.6%	64.2	5.1%
	105.3		356.7	

27. 遞延所得稅項資產／(負債)

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率16.5%(二零零八年：17.5%)作全數撥備。遞延所得稅項資產及負債之變動如下：

遞延所得稅項資產

集團

	稅損		租賃土地款項攤銷		總數	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於年初	—	4.5	1.0	—	1.0	4.5
在綜合損益表(支銷)／記賬	—	(4.5)	(0.3)	1.0	(0.3)	(3.5)
於年終	—	—	0.7	1.0	0.7	1.0

27. 遞延所得稅項資產／(負債)(續)

遞延所得稅項負債

集團

	投資物業公允價值變動		加速稅項折舊		總數	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於年初	1.8	1.6	3.1	2.8	4.9	4.4
在綜合損益表(記賬)／支銷	(0.6)	0.2	0.1	0.3	(0.5)	0.5
於年終	1.2	1.8	3.2	3.1	4.4	4.9

分別源自未用稅損港幣371,800,000元(二零零八年：港幣371,200,000元)及租賃土地項目攤銷港幣305,900,000元(二零零八年：港幣277,700,000元)之遞延所得稅項資產港幣75,500,000元(二零零八年：港幣78,000,000元)及港幣50,500,000元(二零零八年：港幣48,600,000元)，並未在財務報表中確認。

此等未用稅損中有港幣291,300,000元(二零零八年：港幣291,900,000元)無期限，餘額將於不同年期中屆滿，直至並包括二零二九年。

28. 股本

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
法定股本：		
1,000,000,000股(二零零八年：1,000,000,000股) 普通股每股面值港幣一角	100.0	100.0
已發行及實收股本：		
617,531,425股(二零零八年：617,531,425股) 普通股每股面值港幣一角	61.7	61.7

29. 儲備金

	匯兌變動				總數 港幣百萬元
	重估儲備金 港幣百萬元	儲備金 港幣百萬元	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	
集團					
二零零八年四月一日結餘	1.6	0.5	3,245.0	348.0	3,595.1
匯兌調整	—	(0.2)	—	—	(0.2)
本年度溢利	—	—	210.9	—	210.9
可供出售投資之公允值虧損	(28.3)	—	—	—	(28.3)
可供出售投資減值轉撥綜合損益表	22.0	—	—	—	22.0
二零零八年已派末期股息	—	—	(86.4)	—	(86.4)
二零零九年已派中期股息	—	—	(55.6)	—	(55.6)
二零零九年三月三十一日結餘	(4.7)	0.3	3,313.9	348.0	3,657.5
代表：					
二零零九年擬派末期股息					86.4
二零零九年三月三十一日儲備金					3,571.1
					3,657.5
公司					
二零零八年四月一日結餘	—	—	875.5	1,943.3	2,818.8
本年度溢利	—	—	100.6	—	100.6
二零零八年已派末期股息	—	—	(86.4)	—	(86.4)
二零零九年已派中期股息	—	—	(55.6)	—	(55.6)
二零零九年三月三十一日結餘	—	—	834.1	1,943.3	2,777.4
代表：					
二零零九年擬派末期股息					86.4
二零零九年三月三十一日儲備金					2,691.0
					2,777.4

貢獻盈餘為本集團於重組當年所產生之盈餘。本公司於二零零九年三月三十一日可分派之儲備為港幣2,777,400,000元(二零零八年：港幣2,818,800,000元)。

29. 儲備金(續)

	匯兌變動				總數 港幣百萬元
	重估儲備金 港幣百萬元	儲備金 港幣百萬元	保留盈餘 港幣百萬元	貢獻盈餘 港幣百萬元	
集團					
二零零七年四月一日結餘	10.9	0.8	3,011.2	348.0	3,370.9
匯兌調整	—	(0.3)	—	—	(0.3)
本年度溢利	—	—	351.2	—	351.2
可供出售投資之公允值虧損	(9.3)	—	—	—	(9.3)
二零零七年已派末期股息	—	—	(61.8)	—	(61.8)
二零零八年已派中期股息	—	—	(55.6)	—	(55.6)
二零零八年三月三十一日結餘	1.6	0.5	3,245.0	348.0	3,595.1
代表：					
二零零八年擬派末期股息					86.4
二零零八年三月三十一日儲備金					3,508.7
					3,595.1
公司					
二零零七年四月一日結餘	—	—	892.3	1,943.3	2,835.6
本年度溢利	—	—	100.6	—	100.6
二零零七年已派末期股息	—	—	(61.8)	—	(61.8)
二零零八年已派中期股息	—	—	(55.6)	—	(55.6)
二零零八年三月三十一日結餘	—	—	875.5	1,943.3	2,818.8
代表：					
二零零八年擬派末期股息					86.4
二零零八年三月三十一日儲備金					2,732.4
					2,818.8

30. 資產之抵押

本集團以賬面值共約港幣553,700,000元(二零零八年：港幣1,159,600,000元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行授信額共港幣174,700,000元(二零零八年：港幣424,000,000元)。於資產負債表結算日，上述已動用之貸款計為港幣70,500,000元(二零零八年：港幣281,300,000元)。

31. 承擔

	集團	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
可供出售投資之資本承擔	72.3	70.1
就發展中物業已簽約但未撥備之發展開支	1.2	11.2
	73.5	81.3

32. 租約承擔

本集團根據不可撤銷之房地產經營租賃而須於未來支付之最低租賃付款如下：

	集團	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內	7.3	7.2
二至五年內	25.8	27.3
五年後	1.0	2.8
	34.1	37.3

33. 未來應收經營租賃

本集團根據不可撤銷之房地產經營租賃而於未來應收之最低租賃收入如下：

	集團	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內	92.4	81.8
二至五年內	86.2	36.6
	178.6	118.4

34. 財務擔保

	公司	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
提供貸款擔保予附屬公司	105.3	356.7

35. 綜合現金流量表

除所得稅前溢利與經營活動所得之現金流入對賬：

	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
除所得稅前溢利	243.5	406.8
攤佔聯營公司業績	(104.6)	(113.6)
待售物業撥備之轉回	—	(62.2)
租賃土地款項攤銷	37.4	30.4
折舊	0.6	0.6
可供出售投資減值	22.0	—
投資物業公允值之虧損／(盈利)	21.6	(1.4)
利息支出	6.2	7.1
利息收入	(8.9)	(10.6)
未計營運資金變動前之營業溢利	217.8	257.1
待售物業(增加)／減少	(394.6)	122.7
發展中物業減少／(增加)	382.3	(80.6)
應收賬款、按金及預付款項減少	97.2	29.8
應付賬款、按金及未付款項增加	9.7	4.8
經營活動所得之現金流入	312.4	333.8

36. 有關連人士交易

於年內，除載於附註18之聯營公司貸款外，有以下有關連人士交易：

主要管理人員報酬

	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
薪金及其他僱員福利	2.8	2.7

37. 附屬公司及聯營公司資料

附屬公司	主要業務	擁有已發行普通股 股權之百分比		已發行 股本資料	
		集團 %	公司 %	股數	面值
Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited	投資控股	100	100	100	US\$1
大昌地產有限公司	投資控股及物業發展	100	—	386,633,750	HK\$1
Acmex Enterprises Limited	物業發展	100	—	2	HK\$1
Acura Enterprises Limited	物業發展	100	—	2	HK\$1
Antier Investment Company Limited	物業發展	100	—	3	HK\$100
Avanzado Technology Park, Inc.	物業發展	100	—	100	US\$10
Centrax Limited	物業投資	100	—	2	HK\$1
大同置業有限公司	物業投資	100	—	1,000,000	HK\$1
Denmore Limited	投資控股	100	—	2	HK\$1
Dumex Limited	投資控股	100	—	30,000	HK\$100
Edward Contractors, Inc.	建築合約服務	100	—	10,000	US\$1
Edward Properties LLC	物業管理	100	—	—	—
Enrich Investments Limited	物業發展	100	—	2	HK\$1
Fliutshire Properties Limited	物業發展	100	—	2	HK\$1
French Valley Airport Center LLC	物業發展	100	—	—	—
凱嘉有限公司	物業發展	100	—	10,000	HK\$100
Jaco Limited	物業發展	100	—	2	HK\$1
大地投資有限公司	物業發展	100	—	3,600,000	HK\$10
Junco (Nominees) Limited	代理人	100	—	2	HK\$100
Karness Limited	投資控股	100	—	1	US\$1
Kenic Properties Limited	投資控股	100	—	2	HK\$100
利美企業有限公司	物業發展	100	—	12	HK\$5
美善同建築有限公司	建築	100	—	60,000	HK\$10
South Land Enterprises Limited	物業發展	100	—	2	HK\$1
森龍置業有限公司	物業發展	100	—	100,000	HK\$100
大昌資本有限公司	投資控股	100	—	50,000	HK\$100
大昌建築有限公司	物業發展	100	—	2,500	HK\$200
大昌物業管理有限公司	物業管理	100	—	45,000	HK\$100
大昌秘書有限公司	公司秘書	100	—	2	HK\$1
Taico Properties, Inc.	物業發展	100	—	1,000,000	US\$1
Tareau International Company Limited	投資控股	100	—	2	HK\$1
Tatrine Development Company Limited	物業發展	100	—	2	HK\$10
Turnhouse Limited	物業發展	100	—	2	HK\$1
Walsmith Corporation Limited	投資控股	100	—	2	HK\$1
宏業建築有限公司	建築	100	—	50,000	HK\$100
Winfield Investments Limited	物業發展	100	—	2	HK\$1
Woodmont Investments Limited	物業發展	100	—	2	HK\$1
華利企業有限公司	物業發展	100	—	14,000,000	HK\$1
Yescott International Limited	投資控股	100	—	2	HK\$1
Zebrine Investments Limited	物業發展	100	—	2	HK\$10

37. 附屬公司及聯營公司資料(續)

聯營公司	主要業務	擁有已發行普通股 股權之百分比	
		集團 %	公司 %
** Consolidated Hotels Limited	酒店投資	35	—
* ** Macfull Limited	物業發展	20	—
* ** Macfull Finance Limited	投資控股	20	—
** 集寶投資有限公司	投資控股	48	—

上列附屬公司及聯營公司，除 Avanzado Technology Park, Inc. , Edward Contractors, Inc. , Edward Properties LLC, French Valley Airport Center LLC 及 Taico Properties, Inc. 在美國註冊；Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited 在英屬處女群島註冊與及 Karness Limited 在科克群島註冊之外，其餘均在香港註冊。另外，除 Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited 及 Karness Limited 之經營地點屬國際性外，全部附屬公司及聯營公司之主要經營地點亦即其註冊地點。

上列有* 之聯營公司之賬目並非由香港羅兵咸永道會計師事務所審核而由其他會計師行核數。本集團應佔該等聯營公司之淨資產及除稅前溢利分別為港幣8,600,000元(二零零八年：港幣4,900,000元)及港幣3,800,000元(二零零八年：港幣500,000元)。

上列有** 之聯營公司之年度結算日為十二月三十一日。

獨立核數師報告

致大昌集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第十九至六十二頁大昌集團有限公司(「公司」)及其子公司(以下合稱「集團」)的財務報表，此財務報表包括於二零零九年三月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》(「公司法」)第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

致大昌集團有限公司全體股東(續)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實兼公平地反映 貴集團與 貴公司於二零零九年三月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二零零九年六月二十五日

物業表

董事局認為將本集團所擁有之物業全部列出將會過於冗長，故此只將本集團於二零零九年三月三十一日結算日之重要物業列出如下：

(I) 供發展或出售之物業

地點	完成階段	預計 完成日期	類別	集團 所佔權益	集團 所佔樓面 面積約數 (平方呎)
南匯廣場 香港仔業興街11號	完成	不適用	C/P	100%	303,241
東匯廣場 筲箕灣耀興道3號	完成	不適用	C	100%	110,923
新都廣場 沙田安耀街2號	完成	不適用	I	100%	429,483
萬昌中心 新蒲崗六合街23號	完成	不適用	I	100%	116,333
屯門栢麗廣場 屯門屯喜道2號	完成	不適用	C/P	100%	313,172
屯門中央廣場 屯門海榮路22號	完成	不適用	C/P	100%	469,644
環角路33號 春坎角環角路33號	完成	不適用	R	100%	23,703
賓吉道3號 山頂賓吉道3號	完成	不適用	R	100%	23,330
French Valley Airport Center California, U.S.A.	設計階段	分段由 2010年12月 至2013年12月	I/C	100%	781,000

(II) 投資物業

地點	契約年期	類別	集團所佔 權益	集團所佔樓面 面積約數 (平方呎)
大同新邨 九龍大角咀	由1871年8月5日 起99年	C	100%	2,161
康宏廣場 尖沙咀暢運道與科學館道交界	2047年6月30日	P	100%	99,562

附註： I = 工業樓宇 R = 住宅樓宇 C = 商業樓宇 P = 公眾停車場

五年財務概要

	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2009 港幣百萬元
綜合損益表					
營業額	310.2	267.4	304.8	452.0	365.4
本公司權益持有人應佔溢利	183.0	216.8	271.8	351.2	210.9
股息	61.8	86.5	111.2	142.0	142.0
綜合資產負債表					
物業、機器及設備	2.0	2.3	1.9	1.6	1.0
投資物業	152.1	153.6	154.5	155.9	134.3
聯營公司	79.9	67.8	63.4	78.8	96.1
投資證券	67.2	—	—	—	—
可供出售投資	—	82.6	114.0	113.0	101.1
遞延所得稅項資產	14.7	14.1	4.5	1.0	0.7
應收按揭貸款	24.9	19.2	12.8	8.9	6.2
流動資產淨值	3,013.0	3,125.3	3,085.9	3,430.5	3,384.2
總資產減流動負債	3,353.8	3,464.9	3,437.0	3,789.7	3,723.6
貸款	244.5	212.9	—	128.0	—
遞延所得稅項負債	3.4	3.9	4.4	4.9	4.4
	247.9	216.8	4.4	132.9	4.4
淨資產	3,105.9	3,248.1	3,432.6	3,656.8	3,719.2
股本	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7
儲備金	3,007.1	3,137.0	3,309.1	3,508.7	3,571.1
擬派末期股息	37.1	49.4	61.8	86.4	86.4
總權益	3,105.9	3,248.1	3,432.6	3,656.8	3,719.2
業績統計					
每股盈利	\$0.30	\$0.35	\$0.44	\$0.57	\$0.34
每股股息	\$0.10	\$0.14	\$0.18	\$0.23	\$0.23
盈利派息比率	3.0	2.5	2.4	2.5	1.5
每股資產淨值	\$5.03	\$5.26	\$5.6	\$5.9	\$6.02
流動資產與流動負債比率	12.1	16.5	8.1	10.9	17.1
資產負債比率	13.3%	9.8%	9.5%	9.8%	2.8%