

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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)

截至二零一一年三月三十一日止年度 末期業績

截至二零一一年三月三十一日止年度本公司權益持有人應佔集團溢利為港幣七億零六百一十萬元，與去年同期之溢利港幣二億九千六百三十萬元相比，增加百分之一百三十八。

本年度中期股息每股港幣一角一仙已於二零一一年一月六日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣一角九仙予二零一一年八月二十五日已登記之股東。如此項建議於股東週年大會獲通過，末期股息將於二零一一年八月三十一日派發，本年度派息總額將為每股港幣三角，與去年之派息相比，增加百分之一。

本公司將於二零一一年八月二十二日(星期一)至二零一一年八月二十五日(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，須於二零一一年八月十九日(星期五)下午四時三十分前，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

截至二零一一年三月三十一日止年度

		經重列	
		2010	
	附註	2011	港幣百萬元
		港幣百萬元	港幣百萬元
收入	2	1,460.9	563.4
出售成本		<u>(728.0)</u>	<u>(237.5)</u>
毛利		732.9	325.9
其他收入		11.4	1.6
行政開支		(51.9)	(49.1)
出售投資物業之盈利		32.1	—
可供出售投資減值		(7.5)	(18.0)
投資物業公允值之盈利		<u>0.9</u>	<u>13.9</u>
營業溢利	3	717.9	274.3
財務費用		(4.6)	(3.8)
攤佔聯營公司業績		<u>105.7</u>	<u>73.9</u>
除所得稅前溢利		819.0	344.4
所得稅項	4	<u>(112.9)</u>	<u>(48.1)</u>
本公司權益持有人應佔溢利		<u>706.1</u>	<u>296.3</u>
股息	5	<u>185.2</u>	<u>166.7</u>
每股盈利(基本及攤薄)	6	<u>\$1.14</u>	<u>\$0.48</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	2011 港幣百萬元	經重列 2010 港幣百萬元
本年度溢利	706.1	296.3
其他全面收益：		
可供出售投資之公允值盈利／(虧損)	11.8	(15.9)
可供出售投資減值轉撥綜合損益表	7.5	18.0
匯兌調整	0.2	0.1
	<u>19.5</u>	<u>2.2</u>
本公司權益持有人應佔本年度全面收益總額	<u>725.6</u>	<u>298.5</u>

綜合資產負債表

於二零一一年三月三十一日

	附註	31/3/2011 港幣百萬元	經重列 31/3/2010 港幣百萬元	經重列 1/4/2009 港幣百萬元
非流動資產				
物業、機器及設備		12.3	1.5	1.0
投資物業		—	148.2	134.3
聯營公司		67.0	60.9	96.1
應收聯營公司款項		17.7	—	—
可供出售投資		100.9	96.1	101.1
應收按揭貸款		2.8	4.7	6.2
		<u>200.7</u>	<u>311.4</u>	<u>338.7</u>
流動資產				
待售物業		2,508.6	3,159.7	3,337.2
發展中物業		187.8	181.8	175.5
應收按揭貸款		0.2	0.2	0.2
應收賬款、按金及預付款項	7	174.7	75.3	17.2
應收聯營公司款項		0.7	22.7	6.3
銀行存款及現金		1,980.5	678.7	368.0
		<u>4,852.5</u>	<u>4,118.4</u>	<u>3,904.4</u>
流動負債				
應付賬款、按金及未付款項	8	114.2	86.4	94.0
貸款		124.5	124.2	105.3
本期應付所得稅項		82.7	34.9	10.7
		<u>321.4</u>	<u>245.5</u>	<u>210.0</u>
流動資產淨值		<u>4,531.1</u>	<u>3,872.9</u>	<u>3,694.4</u>
總資產減流動負債		<u>4,731.8</u>	<u>4,184.3</u>	<u>4,033.1</u>
非流動負債				
遞延所得稅項負債		—	5.3	4.4
淨資產		<u>4,731.8</u>	<u>4,179.0</u>	<u>4,028.7</u>
權益				
股本		61.7	61.7	61.7
儲備金		4,552.8	4,012.4	3,880.6
擬派末期股息		117.3	104.9	86.4
總權益		<u>4,731.8</u>	<u>4,179.0</u>	<u>4,028.7</u>

附註：

1. 編制基準及會計政策

(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。

(b) 本集團已採納於二零一零／二零一一年度生效之新及經修訂準則及已公佈準則之修訂

於年中，本集團採納於二零一零／二零一一年度生效與其業務相關的香港財務報告準則之新及經修訂準則、詮釋及修訂：

香港會計準則27(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務準則3(經修訂)	企業合併
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
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進2009
香港詮釋5	財務報表列報— 借款人對包含通知償還條款的 有期貸款的分類

本集團已評估採納該等新及經修訂準則、詮釋及修訂之影響，並認為對本集團之業績、財務狀況及集團之會計政策除下列外，並無重大影響。

根據香港會計準則17(經修訂)「租賃」，租賃土地應按租賃安排是否將資產所有權的大部份風險及報酬轉移至承租人，以分類為融資或經營租賃。以前，土地權益(其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團)分類為經營租賃，呈列為「待售物業」中之租賃土地，並按租賃期攤銷。土地權益款項攤銷在綜合損益表中支銷(於建築期間之待售物業除外)。

香港會計準則17(經修訂)於二零一零年一月一日開始年度生效，並已追溯應用。本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在二零一零年四月一日未屆滿的租賃土地的分類，並追溯確認香港的租賃土地為融資租賃。

重分類為融資租賃的租賃土地及物業權益持作在一般業務過程中出售，該土地權益在「待售物業」下列為存貨，並按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。

- (b) 本集團已採納於二零一零／二零一一年度生效之新及經修訂準則及已公佈準則之修訂(續)

採納香港會計準則17修訂之影響如下：

	31/3/2011 港幣百萬元	31/3/2010 港幣百萬元	1/4/2009 港幣百萬元
待售物業增加	295.1	330.8	310.2
遞延所得稅項資產減少	—	(0.2)	(0.7)
保留盈餘增加	<u>295.1</u>	<u>330.6</u>	<u>309.5</u>
		截至 31/3/2011 止年度 港幣百萬元	截至 31/3/2010 止年度 港幣百萬元
出售成本增加／(減少)		35.7	(45.8)
待售物業撥備之轉回減少		—	25.2
所得稅項減少		(0.2)	(0.5)
本公司權益持有人應佔溢利(減少)／增加		<u>(35.5)</u>	<u>21.1</u>
每股盈利—基本(減少)／增加		<u>(\$0.06)</u>	<u>\$0.03</u>

2. 收入及分部資料

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。收入亦為本集團之營業額。

分部資料按照與董事用作評估每個報告分部之表現所採用的相同基準呈列。

(a) 收入及本公司權益持有人應佔溢利

截至二零一一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	<u>1,454.8</u>	<u>6.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,460.9</u>
撥備前分部業績	685.9	2.6	-	3.9	692.4
出售投資物業之盈利	32.1	-	-	-	32.1
可供出售投資減值	-	-	-	(7.5)	(7.5)
投資物業公允值之盈利	<u>0.9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>0.9</u>
營業溢利	<u>718.9</u>	<u>2.6</u>	<u>-</u>	<u>(3.6)</u>	717.9
財務費用	(4.6)	-	-	-	(4.6)
攤佔聯營公司業績	0.6	-	105.1	-	<u>105.7</u>
除所得稅前溢利					819.0
所得稅項	(112.5)	(0.4)	-	-	<u>(112.9)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>706.1</u>

(a) 收入及本公司權益持有人應佔溢利(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度(經重列)

	地產				集團 港幣百萬元
	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	
收入	<u>557.4</u>	<u>6.0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>563.4</u>
撥備前分部業績	273.6	2.3	-	2.5	278.4
可供出售投資減值	-	-	-	(18.0)	(18.0)
投資物業公允值之盈利	<u>13.9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.9</u>
營業溢利	<u>287.5</u>	<u>2.3</u>	<u>-</u>	<u>(15.5)</u>	274.3
財務費用	(3.8)	-	-	-	(3.8)
攤佔聯營公司業績	1.0	-	72.9	-	<u>73.9</u>
除所得稅前溢利					344.4
所得稅項	(47.7)	(0.4)	-	-	<u>(48.1)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>296.3</u>

(b) 總資產及總負債

於二零一一年三月三十一日

	地產				集團 港幣百萬元
	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	
分部資產	2,903.8	43.5	-	2,020.5	4,967.8
聯營公司	<u>17.0</u>	<u>-</u>	<u>74.6</u>	<u>(6.2)</u>	<u>85.4</u>
總資產					5,053.2
分部負債	267.3	45.9	-	8.2	<u>321.4</u>
淨資產					<u>4,731.8</u>

(b) 總資產及總負債(續)

於二零一零年三月三十一日(經重列)

	地產				集團 港幣百萬元
	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	
分部資產	3,570.7	38.6	-	736.9	4,346.2
聯營公司	<u>21.2</u>	<u>-</u>	<u>67.7</u>	<u>(5.3)</u>	<u>83.6</u>
總資產					4,429.8
分部負債	206.1	38.6	-	6.1	<u>250.8</u>
淨資產					<u>4,179.0</u>

於二零零九年四月一日(經重列)

	地產				集團 港幣百萬元
	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	
分部資產	3,668.5	34.5	-	437.7	4,140.7
聯營公司	<u>20.1</u>	<u>-</u>	<u>87.5</u>	<u>(5.2)</u>	<u>102.4</u>
總資產					4,243.1
分部負債	173.1	35.2	-	6.1	<u>214.4</u>
淨資產					<u>4,028.7</u>

3. 營業溢利

	經重列	
	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項目：		
出售物業成本	685.9	204.1
折舊	<u>0.6</u>	<u>0.6</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16.5%(二零一零年：16.5%)計算。

	2011 港幣百萬元	經重列 2010 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	118.2	47.2
遞延所得稅項	(5.3)	0.9
	<u>112.9</u>	<u>48.1</u>

5. 股息

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣一角一仙 (二零一零年：港幣一角)	67.9	61.8
擬派末期股息，每普通股港幣一角九仙 (二零一零年：港幣一角七仙)	117.3	104.9
	<u>185.2</u>	<u>166.7</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706,100,000元(二零一零年(經重列)：港幣296,300,000元)及年內已發行普通股617,531,425股(二零一零年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零一零年：無)。

7. 應收賬款、按金及預付款項

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
應收貿易賬款，賬齡		
零至三個月	165.9	66.4
三個月以上	0.3	0.4
	<u>166.2</u>	<u>66.8</u>
按金及預付款項	8.5	8.5
	<u>174.7</u>	<u>75.3</u>

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。

於二零一一年三月三十一日，應收貿易賬款中有港幣161,100,000元(二零一零年：港幣61,100,000元)並未逾期。

7. 應收賬款、按金及預付款項(續)

於二零一一年三月三十一日，沒有減值應收貿易賬款(二零一零年：無)。應收貿易賬款中有港幣5,100,000元(二零一零年：港幣5,700,000元)被認為已逾期但並無減值，彼等賬齡在一百五十日內(二零一零年：一百五十日)。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，大部分並有集團已收之租金按金相抵。

8. 應付賬款、按金及未付款項

	2011 港幣百萬元	2010 港幣百萬元
應付賬款，賬齡		
零至三個月	1.1	1.8
三個月以上	2.0	1.9
	<u>3.1</u>	<u>3.7</u>
按金及未付款項	111.1	82.7
	<u>114.2</u>	<u>86.4</u>

應付賬款及按金主要以港元結算。

業務回顧

地產發展

高級住宅物業，尤其是位於山頂之豪宅，成交呎價繼續創出新紀錄。我們有信心集團之山頂賓吉道豪華住宅發展物業將會為股東帶來非常高的回報。

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。有跡象顯示美國經濟正逐步改善，尤其美國聯邦儲備局推出第二輪貨幣量化寬鬆措施後。該地盤之建築工程很可能於未來十二個月內動工。

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，於未來數年會繼續有滿意表現。二零一零年酒店之業績與二零零九年相比有顯著增長。預期酒店業績在未來數年將會繼續表現出有令人滿意的改進。

酒店管理層正研究各種不同的方案於不久的將來進行翻新工程以提升位於喜來登酒店內購物商場之素質，加強其競爭力和租金之潛力。與此同時，租戶的組合亦因應現時遊客購物的模式而更換。

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，我們預期集團投資之基金表現將會於未來數年有所改進。

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二零一一年三月三十一日之公開市場估值列值。

	2011 (未經審核) 港幣百萬元	2010 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	200.7	311.4
加：應佔酒店物業之重估盈餘 ⁽¹⁾	<u>2,365.2</u>	<u>2,003.6</u>
	----- 2,565.9	----- 2,315.0
流動資產	4,852.5	4,118.4
流動負債	<u>(321.4)</u>	<u>(245.5)</u>
流動資產淨值	<u>----- 4,531.1</u>	<u>----- 3,872.9</u>
總資產減流動負債	7,097.0	6,187.9
非流動負債	<u>----- -</u>	<u>----- (5.3)</u>
若酒店物業按公開市場估值列值之資產淨值	<u>----- 7,097.0</u>	<u>----- 6,182.6</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>----- \$11.49</u>	<u>----- \$10.01</u>

⁽¹⁾ 分別按於二零一一年及二零一零年三月三十一日之公開市場估值計算，由獨立專業測計師戴德梁行有限公司重估。

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。

於二零一一年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣十八億五千六百萬元，而去年為港幣五億五千四百五十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣三億七千五百二十萬元。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)於二零一一年三月三十一日維持於百分之二點六之低水平，而去年則為百分之三。

於二零一一年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣三億二千零二十萬元。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二百三十八名員工。於二零一一年三月三十一日止年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣五千四百萬元。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。

資本承擔及或然負債

於二零一一年三月三十一日，本集團可供出售投資之資本承擔為港幣四千五百六十萬元。於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何或然負債。

展望

香港政府雖有冷卻樓市之措施，由於利率處於歷史低水平及有美國聯邦儲備局第二輪貨幣量化寬鬆措施推出，香港物業市道仍然十分活躍。香港政府雖然已宣佈多項措施以維持一個長期穩定的樓市，然而社會上有一個普遍的共識，穩定樓市最好的方法之一，就是復建居者有其屋計劃，政府至今仍拒絕執行。

集團已藉著近期的暢旺市道，出售非核心物業。集團將會繼續進行這方面的售賣以便反映物業組合的真實價值。因此，集團之財務狀況已顯著增強，並可競投更具規模及盈利潛質高的項目。

政府目前正面對相當大的政治壓力，需要通過拍賣或招標，大幅度增加土地供應。於本年底或明年初，利率亦有可能會提升。這是一個有利的環境對集團增加土地儲備。

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二零一一年三月三十一日止年度的財務報表，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二零一一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。

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。

有關本公司遵守企管守則之詳細資料將列載於二零一一年年報之「企業管治報告」內。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零一一年八月二十五日舉行。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，二零一一年六月十五日

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、郭志樑先生及鄺文星先生。