

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)

截至二零一四年三月三十一日止年度 末期業績

業績

本人謹以欣悅之心情報告截至二零一四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十億一千二百五十萬元，與去年同期之溢利港幣五億六千五百七十萬元相比，增加百分之七十九。於本年度，由於政府推出對房地產的反投機措施，導致物業銷售受到不利影響。盈利增加主要是由於沙田新都廣場由待售物業重新分類為投資物業。

股息

本年度中期股息每股港幣一角一仙已於二零一四年一月八日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣一角九仙予二零一四年九月五日已登記之股東。如此項建議於二零一四年股東週年大會獲通過，末期股息將於二零一四年九月十六日派發，本年度派息總額將為每股港幣三角。

綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

		2014	2013
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	2	100.4	991.8
出售成本		<u>(47.6)</u>	<u>(456.6)</u>
毛利		52.8	535.2
其他收入		28.3	22.2
行政開支		(47.2)	(42.2)
可供出售投資減值		(1.0)	-
重新分類待售物業為投資物業之公允值收益		964.3	-
投資物業之公允值變動		<u>43.7</u>	<u>-</u>
營業溢利	3	1,040.9	515.2
財務費用		(4.0)	(4.3)
應佔除稅後聯營公司業績		<u>137.7</u>	<u>138.3</u>
除所得稅前溢利		1,174.6	649.2
所得稅項	4	<u>(162.1)</u>	<u>(83.5)</u>
本公司權益持有人應佔溢利		<u>1,012.5</u>	<u>565.7</u>
股息	5	<u>185.2</u>	<u>185.2</u>
每股盈利(基本及攤薄)	6	<u>\$1.64</u>	<u>\$0.92</u>

綜合全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	2014	2013
	港幣百萬元	港幣百萬元
本年度溢利	1,012.5	565.7
其他全面收益：		
期後不會重新分類至損益表之項目：		
應佔聯營公司之其他全面收益	1.4	—
期後可能重新分類至損益表之項目：		
可供出售投資之公允值盈利	8.0	16.5
可供出售投資減值轉撥綜合損益表	1.0	—
匯兌調整	(0.1)	—
	<u>10.3</u>	<u>16.5</u>
本公司權益持有人應佔本年度全面收益總額	<u>1,022.8</u>	<u>582.2</u>

綜合資產負債表

於二零一四年三月三十一日

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		11.6	11.5
投資物業		1,779.0	–
聯營公司		93.2	85.2
應收聯營公司款項		–	24.6
可供出售投資		112.4	114.1
應收按揭貸款		0.6	1.2
		<u>1,996.8</u>	<u>236.6</u>
流動資產			
待售物業		810.6	1,567.6
發展中物業		1,886.9	1,875.1
應收按揭貸款		–	0.1
應收賬款、按金及預付款項	7	26.4	102.1
應收聯營公司款項		25.3	0.7
本期應收所得稅項		2.6	0.5
銀行存款及現金		2,133.0	2,173.2
		<u>4,884.8</u>	<u>5,719.3</u>
流動負債			
應付賬款、按金及未付款項	8	78.2	86.0
貸款		107.1	113.0
本期應付所得稅項		–	57.3
		<u>185.3</u>	<u>256.3</u>
流動資產淨值		<u>4,699.5</u>	<u>5,463.0</u>
總資產減流動負債		6,696.3	5,699.6
非流動負債			
遞延所得稅項負債		159.1	–
淨資產		<u>6,537.2</u>	<u>5,699.6</u>
權益			
股本		61.7	61.7
儲備金		6,358.2	5,520.6
擬派末期股息		117.3	117.3
總權益		<u>6,537.2</u>	<u>5,699.6</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按公允值列賬而作出修訂。除附註1(b)所採納香港財務報告準則之新及經修訂準則及修訂外，此等會計政策與本集團二零一三年三月三十一日止年度年報中所述一致。

(b) 本集團已採納於二零一三／二零一四年度生效之新及經修訂準則及已公佈準則之修訂

於年中，本集團採納於二零一三／二零一四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及修訂：

香港會計準則1(修訂本)	財務報表的呈報
香港會計準則19(修訂本)	員工福利
香港會計準則27(經修訂2011)	獨立財務報表
香港會計準則28(經修訂2011)	聯營公司和合營投資
香港財務報告準則7(修訂本)	金融工具：披露—金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則10	合併財務報表
香港財務報告準則11	合營安排
香港財務報告準則12	在其他主體權益的披露
香港財務報告準則10，11和12 (修改)	合併財務報表，合營安排及在其他主體權益的披露：有關過渡指引
香港財務報告準則13 年度改進2011	公允價值計量

除上述香港會計準則1(修訂本)、香港財務報告準則12及香港財務報告準則13外，採納其他新訂及修訂準則對本集團並無重大影響。

採納上述新訂及修訂準則對集團的影響如下：

香港會計準則1(修訂本)，財務報表的呈報

此修改的主要變動為規定主體將在「其他全面收益」中呈報的項目，按此等項目期後是否有機會重新分類至損益(重新分類調整)而組合起來。並在綜合全面收益表中呈報那些項目。

香港財務報告準則12，在其他主體權益的披露

此新準則包括在其他主體的所有形式的權益的延伸披露規定，包括合營安排、聯營、特別用途工具和其他資產負債表外工具。

- (b) 本集團已採納於二零一三／二零一四年度生效之新及經修訂準則及已公佈準則之修訂(續)

香港財務報告準則13，公允價值計量

此新準則目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。

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之財務資料呈列。

- (a) 收入及本公司權益持有人應佔溢利

截至二零一四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>92.6</u>	<u>7.8</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100.4</u>
分部業績	5.3	0.1	-	28.5	33.9
可供出售投資減值	-	-	-	(1.0)	(1.0)
重新分類待售物業為 投資物業之公允價值收益	964.3	-	-	-	964.3
投資物業之公允價值變動	<u>43.7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43.7</u>
營業溢利	<u>1,013.3</u>	<u>0.1</u>	<u>-</u>	<u>27.5</u>	<u>1,040.9</u>
財務費用	(4.0)	-	-	-	(4.0)
應佔除稅後聯營公司業績	0.8	-	136.9	-	<u>137.7</u>
除所得稅前溢利					1,174.6
所得稅項	(162.1)	-	-	-	<u>(162.1)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>1,012.5</u>

(a) 收入及本公司權益持有人應佔溢利(續)

截至二零一三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>984.1</u>	<u>7.7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>991.8</u>
分部業績及營業溢利	<u>492.3</u>	<u>4.1</u>	<u>-</u>	<u>18.8</u>	<u>515.2</u>
財務費用	(4.3)	-	-	-	(4.3)
應佔除稅後聯營公司業績	1.7	-	136.6	-	<u>138.3</u>
除所得稅前溢利					649.2
所得稅項	(82.8)	(0.7)	-	-	<u>(83.5)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>565.7</u>

(b) 總資產及總負債

於二零一四年三月三十一日

	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
分部資產	4,520.0	49.3	-	2,193.8	6,763.1
聯營公司	<u>21.9</u>	<u>-</u>	<u>103.7</u>	<u>(7.1)</u>	<u>118.5</u>
總資產					6,881.6
分部負債	285.8	50.5	-	8.1	<u>344.4</u>
淨資產					<u>6,537.2</u>

於二零一三年三月三十一日

	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
分部資產	3,558.7	48.3	-	2,238.4	5,845.4
聯營公司	<u>20.6</u>	<u>-</u>	<u>96.6</u>	<u>(6.7)</u>	<u>110.5</u>
總資產					5,955.9
分部負債	198.1	50.8	-	7.4	<u>256.3</u>
淨資產					<u>5,699.6</u>

3. 營業溢利

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項目：		
出售物業成本	36.1	436.1
折舊	<u>0.7</u>	<u>0.5</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%(二零一三年：16.5%)計算。

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	3.0	83.5
遞延所得稅項	<u>159.1</u>	<u>—</u>
	<u>162.1</u>	<u>83.5</u>

5. 股息

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣一角一仙 (二零一三年：港幣一角一仙)	67.9	67.9
擬派末期股息，每普通股港幣一角九仙 (二零一三年：港幣一角九仙)	<u>117.3</u>	<u>117.3</u>
	<u>185.2</u>	<u>185.2</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1,012,500,000元(二零一三年：港幣565,700,000元)及年內已發行普通股617,531,425股(二零一三年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零一三年：無)。

7. 應收賬款、按金及預付款項

	2014	2013
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬款，賬齡零至三個月	19.7	96.1
按金及預付款項	<u>6.7</u>	<u>6.0</u>
	<u>26.4</u>	<u>102.1</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。

於二零一四年三月三十一日，應收貿易賬款中有港幣19,300,000元(二零一三年：港幣93,000,000元)已全數獲得履行。

於二零一四年三月三十一日，沒有減值應收貿易賬款(二零一三年：無)。應收貿易賬款中有港幣400,000元(二零一三年：港幣3,100,000元)已逾期但認為並無減值，彼等賬齡在一百五十日內(二零一三年：一百五十日)，而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。大部分應收賬款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

	2014	2013
	港幣百萬元	港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月	13.3	0.3
按金及未付款項	<u>64.9</u>	<u>85.7</u>
	<u>78.2</u>	<u>86.0</u>

應付賬款及按金主要以港元結算。

業務回顧

地產發展

位於淺水灣地盤之發展計劃已向政府各部門提交圖則審批，建築圖則已獲批准。該地盤之平整及地基工程已在進行中。

位於沙田之工業大廈新都廣場，樓面面積約為四十三萬平方呎，已獲取政府之正式批准，賦予特別豁免書，可由工業用途轉為辦公室及商舖用途而無須補地價。待售物業轉為投資物業之日期為二零一三年九月三十日。改建工程已在進行中，並預計於二零一五年初之前完成。

由於美國的經濟正在改善中，位於加利福尼亞州**FRENCH VALLEY AIRPORT CENTRE**發展物業之建築工程將於今年下半年動工。

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未來數年將會繼續有令人滿意表現。崇光百貨已同意租賃喜來登酒店內整個購物商場，預計這將會為酒店帶來更高和穩定的收益。

資產值

本集團於喜來登酒店投資以權益法入賬。酒店土地及建築物採用成本法計量，根據現行會計準則，按成本減除累計折舊後列值。

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，此乃根據本集團按該酒店物業於二零一四年三月三十一日之公開市場估值列值。

	2014	2013
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	1,996.8	236.6
加：應佔酒店物業之重估盈餘 ⁽¹⁾	<u>3,226.3</u>	<u>3,072.0</u>
	----- 5,223.1	----- 3,308.6
流動資產	4,884.8	5,719.3
流動負債	<u>(185.3)</u>	<u>(256.3)</u>
流動資產淨值	----- <u>4,699.5</u>	----- <u>5,463.0</u>
總資產減流動負債	9,922.6	8,771.6
非流動負債	<u>(159.1)</u>	<u>—</u>
若酒店物業按公開市場估值列值之資產淨值	<u>9,763.5</u>	<u>8,771.6</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>\$15.81</u>	<u>\$14.20</u>

⁽¹⁾ 分別按於二零一四年及二零一三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。

於二零一四年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣二十億二千五百九十萬元，而去年為港幣二十億六千零二十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣二億三千七百七十萬元。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。

本集團致力維持其資產負債比率(即銀行借貸佔權益之比率)於低水平。於二零一四年三月三十一日之比率為百分之一點六，而去年則為百分之二點零。

於二零一四年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣四千零一十萬元。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二百零九名員工。於二零一四年三月三十一日止年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣五千六百五十萬元。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

於二零一四年三月三十一日，本集團可供出售投資及物業之資本承擔為港幣一億九千二百萬元。於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何或然負債。

業務策略

本集團主要於香港致力建設優質發展物業及提供完善的物業管理服務，近年則專注於豪宅發展物業，籍此為我們的股東帶來可觀而穩定的投資回報。

本集團憑藉其雄厚的財務狀況及過去於本行業內之經歷，使其能識別有高潛力的新發展項目，在適當時候，加進集團土地儲備內；同時亦會考慮市場的前景，洞察市場發展趨勢可能造成的影響，實現其長遠目標。

展望

政府的反投機措施已影響到香港的物業銷售。然而，有跡象顯示，最近的物業銷售有所增長。除非政府有新措施推出，房地產市場很可能會在目前水平穩定下來。

集團的現金狀況仍然非常強勁。由於政府已有計劃增加土地銷售，這是一個很好的機會給予集團於未來十二個月增加其土地儲備。

從近期政府以招標方式承投土地的結果，已印證集團專注於發展超級豪宅物業是正確策略。尤其是位於新界區的中小型住宅發展物業的土地價格一直在下跌。但是，位於市區可供發展豪宅的土地價格則一直在上升。一般中小型住宅物業發展項目已受到較低物業銷售價格及較高的建築成本影響。本集團並無投資於這類別發展物業。然而，超級豪宅物業受到較高建築成本的影響比較少；由於可供發展豪宅物業的土地供應有限，此因素亦幫助了豪宅物業市場得以維持相對較高的物業價格。

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二零一四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二零一四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二零一四年年報之「企業管治報告」內。

股東週年大會

本公司二零一四年股東週年大會將於二零一四年八月二十六日舉行。股東週年大會通告將於稍後刊登及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列時段暫停辦理股份過戶登記手續：

- (1) 於二零一四年八月二十一日(星期四)至二零一四年八月二十六日(星期二)首尾兩天包括在內暫停辦理過戶手續。如欲出席二零一四年股東週年大會並於會上投票者，須於二零一四年八月二十日(星期三)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**183**號合和中心**17**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。
- (2) 於二零一四年九月三日(星期三)至二零一四年九月五日(星期五)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末期股息者，須於二零一四年九月二日(星期二)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**183**號合和中心**17**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。

承董事局命
主席
陳斌

香港，二零一四年六月十八日

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。