



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)

二零一四年度年報

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	20
綜合損益表	22
綜合全面收益表	23
綜合資產負債表	24
資產負債表	25
綜合股東權益變動表	26
綜合現金流量表	27
財務報表附註	28
獨立核數師報告	71
物業表	73
五年財務概要	74

財務摘要

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	百分比轉變
本公司權益持有人應佔溢利	1,012.5	565.7	+79%
股息	185.2	185.2	—
總權益	6,537.2	5,699.6	+14%
每股盈利	\$1.64	\$0.92	+78%
每股股息	\$0.30	\$0.30	—

董事局

陳斌 主席及董事總經理

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 委員會主席

陳秀清

張永兆

鄺文星

薪酬委員會

郭志樑 委員會主席

陳秀清

鄺文星

提名委員會

陳斌 委員會主席

郭志樑

鄺文星

公司秘書

譚綺霞

銀行

交通銀行

東亞銀行

三菱東京UFJ銀行

恒生銀行

香港上海滙豐銀行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊辦事處

26 Burnaby Street,

Hamilton HM 11,

Bermuda.

總辦事處

香港中環遮打道3A

香港會所大廈二十樓

電話：(852) 2532 2688

圖文傳真機：(852) 2810 4108

網址：www.taicheung.com

股票登記過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

26 Burnaby Street,

Hamilton HM 11,

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，六十三歲，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三十年經驗，現為MIT Sloan Asia Executive Board成員，嶺南大學校董會成員，香港中華總商會永遠榮譽會長及香港地產建設商會會董。陳先生乃本公司董事陳秀清女士之兄。

陳秀清，BA

陳秀清，六十一歲，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，於法律界累積逾三十年經驗，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

張永兆，六十八歲，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三十年製造、營業及市場管理經驗。

郭志樑，BA MBA MH

郭志樑，六十五歲，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三十年管理經驗。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，中國香港體育協會暨奧林匹克委員會副會長，香港體育學院董事及International Sailing Federation理事會成員（J組代表）。

鄺文星，BASc

鄺文星，六十七歲，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，五十歲，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二十五年經驗。林先生亦為本集團財務總監。

李永修，BA DipMS

李永修，六十一歲，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三十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

建築部主管

辜勇勤，BEng(Hon) MSc(Civil) Eur Eng CEng MHKIE MRICS，四十六歲，本集團建築部經理。於二零一三年加入本集團前彼為一主要上市地產發展商及建築商之工程策劃經理，在香港、澳門及中國內地積逾超過二十四年之建築工程策劃及施工管理經驗。

營業及物業管理部主管

袁定華，FCCA，六十二歲，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三十年經驗。

美國業務之主管

潘志雄，BA MSc MBA，六十七歲，美國業務總裁。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三十年之工作經驗。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，六十三歲，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三十年之工作經驗。

資訊技術部主管

鄧永業，MBA，六十四歲，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三十年經驗。

人力資源部主管

黎惠敏，BBA MSc MIHRM，四十三歲，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二零一四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。

本集團之業績按報告分部詳列於財務報表附註五內。

業績及分配

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之業績詳列於第二十二頁之綜合損益表內。

董事局已於二零一四年一月八日派發中期股息每普通股港幣一角一仙，合共港幣六千七百九十萬元。

董事局建議派發末期股息每普通股港幣一角九仙，合共港幣一億一千七百三十萬元給予於二零一四年九月五日已登記之股東。

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七十四頁內。

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七十三頁內。

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，陳秀清女士及張永兆先生輪值告退，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

於二零一四年三月三十一日，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	118,573,971	-	*61,335,074	-	179,909,045
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。

本公司或任何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

於二零一四年三月三十一日，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(本公司之董事)之母。

上文披露之權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，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

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 (未經審核) 港幣百萬元	2013 (未經審核) 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*	3,226.3	3,072.0
	5,223.1	3,308.6
流動資產	4,884.8	5,719.3
流動負債	(185.3)	(256.3)
流動資產淨值	4,699.5	5,463.0
總資產減流動負債	9,922.6	8,771.6
非流動負債	(159.1)	-
若酒店物業按公開市場 估值列值之資產淨值	9,763.5	8,771.6
若酒店物業按公開市場 估值列值之每股普通股資產淨值	\$15.81	\$14.20

* 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。

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四十八及百分之十四，而首五大客戶及最大客戶則佔集團收入分別約百分之四十二及百分之十二。

於二零一四年三月三十一日，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。

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檢討。

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。

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十九頁內。

關連交易

本集團於截至二零一四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，二零一四年六月十八日

(A) 企業管治常規

截至二零一四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

本公司已採納聯交所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／股東大會及董事出席次數

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（主席及董事總經理）、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。

截至二零一四年三月三十一日止年度內舉行了四次董事局會議及一次股東週年大會。董事出席詳情如下：

董事	董事局會議 出席次數	股東週年大會 出席次數
陳 斌，主席	4	1
陳秀清	4	1
張永兆	4	1
郭志樑	4	1
鄺文星	4	1
林威廉	4	1
李永修	4	1

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) 董事局成員多元化政策

本年度內，本公司董事局已採納董事局成員多元化政策，該政策載列達致董事局成員多元化的方法。董事局成員多元化政策列明甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、人際技能、職能專業及服務任期方面。

現時本公司董事局成員於建築、地產發展、投資、銀行及金融界均擁有豐富經驗。當中包括具有逾三十年財務、會計、法律及工程策劃經驗的專業人士。

董事局認為，就目前公司業務的規模及複雜性；以及其所面對的風險及挑戰的性質而言，現時董事局成員已具備均衡的技能、經驗及知識。

提名委員會將監察董事局成員多元化政策的執行，並考慮按本集團業務發展的特定需要，每年檢討該政策。

(iii) 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。

(iv) 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。

(v) 董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，以發展並更新作為公司董事所需知識及技能。

根據董事向公司提供的培訓紀錄，所有董事於本年度內皆已參與持續專業發展，包括透過閱讀有關董事職責及責任的資料或出席有關論題的研討會。

(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) 董事局轄下委員會

(i) 薪酬委員會

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。

截至二零一四年三月三十一日止年度期間，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

薪酬委員會的主要職責為就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及待遇提供檢討及建議。薪酬委員會職權範圍與企管守則內所載條文相符，並載列於本公司網頁內。

薪酬委員會在截至二零一四年三月三十一日止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) 向董事局建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；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(二零一三年度：每名董事港幣180,000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。

(ii) 提名委員會

本公司已設立一個提名委員會，成員包括本公司董事局主席及兩名獨立非執行董事。

截至二零一四年三月三十一日止年度期間，提名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
陳 斌，委員會主席	1
郭志樑	1
龐文星	1

提名委員會的主要職責為檢討董事局的架構、人數及成員多元化；以及物色具備合適資格的人士擔任董事，並挑選提名有關人士出任本公司董事職位。本年度內，董事局採納成員多元化政策，提名委員會職權範圍的相應修訂獲批准及採納。提名委員會職權範圍與企管守則內所載條文相符，並載列於本公司網頁內。

提名委員會在截至二零一四年三月三十一日止年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討董事局的架構、人數及組成；
- (b) 考慮每位獨立非執行董事的獨立性；及
- (c) 就重選於股東週年大會上退任之董事，向董事局提供建議。

本年度內並無委任新董事成員。

(iii) 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。

截至二零一四年三月三十一日止年度期間，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	2
鄺文星	2

審核委員會的主要職責為就集團的財務匯報程序及內部監控系統的成效，提供獨立檢討。審核委員會職權範圍與企管守則內所載條文相符，並載列於本公司網頁內。

審核委員會在截至二零一四年三月三十一日止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。

(iv) 企業管治職能

董事局負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 制定及檢討公司企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及
- (e) 檢討公司遵守企管守則的情況及在企業管治報告內的披露。

(G) 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一百三十萬元及港幣十萬元。

(H) 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地互相制衡。

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。內部審核經理向審核委員會匯報。

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，就截至二零一四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。

(I) 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。在編製截至二零一四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。

(J) 股東權利

(i) 召開股東特別大會

根據百慕達一九八一年公司法第74條，股東持有本公司不少於十分之一(10%)已繳足股款及附帶本公司股東大會投票權的股本，有權要求董事局召開股東特別大會。

經請求人簽妥的要求書須列明會議目的，並送交本公司註冊辦事處或總辦事處。

(ii) 於股東大會上提呈建議

根據百慕達一九八一年公司法第79條及第80條，持有本公司不少於二十分之一(5%)總投票權之股東，或不少於一百名股東，有權於本公司股東大會上提呈建議。

經請求人簽妥的要求書須註明提呈之建議，載有關於該建議內所述事宜，並送交本公司註冊辦事處或總辦事處。

(iii) 股東提名候選董事

股東提名候選董事程序的詳情載列於本公司網頁內。

(iv) 向董事局提出查詢

股東可以書面方式透過公司秘書向董事局提出查詢，聯絡地址為本公司總辦事處（電郵地址：tcpl@taicheung.com）。

(K) 組織章程文件

本年度內本公司組織章程大綱及公司細則並無任何變動。

財政報告

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。

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。

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。

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。

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，二零一四年六月十八日

綜合損益表

(截至二零一四年三月三十一日止年度)

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
收入	5	100.4	991.8
出售成本		(47.6)	(456.6)
毛利		52.8	535.2
其他收入	6	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	17	964.3	—
投資物業之公允值變動	17	43.7	—
營業溢利	7	1,040.9	515.2
財務費用	10	(4.0)	(4.3)
應佔除稅後聯營公司業績	18	137.7	138.3
除所得稅前溢利		1,174.6	649.2
所得稅項	11	(162.1)	(83.5)
本公司權益持有人應佔溢利	12	1,012.5	565.7
股息	13	185.2	185.2
每股盈利(基本及攤薄)	14	\$1.64	\$0.92

綜合全面收益表

(截至二零一四年三月三十一日止年度)

	附註	2014 港幣百萬元	2013 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	29	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收益	29	8.0	16.5
可供出售投資減值轉撥綜合損益表	29	1.0	—
匯兌調整	29	(0.1)	—
		10.3	16.5
本公司權益持有人應佔本年度全面收益總額		1,022.8	582.2

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	15	11.6	11.5
投資物業	17	1,779.0	–
聯營公司	18	93.2	85.2
應收聯營公司款項	18	–	24.6
可供出售投資	19	112.4	114.1
應收按揭貸款	20	0.6	1.2
		1,996.8	236.6
流動資產			
待售物業	21	810.6	1,567.6
發展中物業	22	1,886.9	1,875.1
應收按揭貸款	20	–	0.1
應收賬款、按金及預付款項	23	26.4	102.1
應收聯營公司款項	18	25.3	0.7
本期應收所得稅項		2.6	0.5
銀行存款及現金	24	2,133.0	2,173.2
		4,884.8	5,719.3
流動負債			
應付賬款、按金及未付款項	25	78.2	86.0
貸款	26	107.1	113.0
本期應付所得稅項		–	57.3
		185.3	256.3
流動資產淨值		4,699.5	5,463.0
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	27	159.1	–
淨資產		6,537.2	5,699.6
權益			
股本	28	61.7	61.7
儲備金	29	6,358.2	5,520.6
擬派末期股息	29	117.3	117.3
總權益		6,537.2	5,699.6

董事局於二零一四年六月十八日通過上述財務報表。

陳斌
李永修
董事

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			
附屬公司	16	2,349.2	2,349.2
流動資產			
應收附屬公司款項	16	506.8	501.7
銀行存款及現金	24	4.5	4.1
		511.3	505.8
流動負債			
按金及未付款項	25	6.3	5.9
		6.3	5.9
流動資產淨值		505.0	499.9
淨資產		2,854.2	2,849.1
權益			
股本	28	61.7	61.7
儲備金	29	2,675.2	2,670.1
擬派末期股息	29	117.3	117.3
總權益		2,854.2	2,849.1

董事局於二零一四年六月十八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

(截至二零一四年三月三十一日止年度)

	附註	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
年初之總權益		5,699.6	5,302.6
本年度溢利	29	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	29	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收益	29	8.0	16.5
可供出售投資減值轉撥綜合損益表	29	1.0	—
匯兌調整	29	(0.1)	—
本年度全面收益總額		1,022.8	582.2
與權益持有人之交易：			
股息	29	(185.2)	(185.2)
年終之總權益		6,537.2	5,699.6

綜合現金流量表

(截至二零一四年三月三十一日止年度)

	附註	2014 港幣百萬元	2013 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／(流出)	35	85.3	(704.1)
已付利息		(4.0)	(4.3)
已付香港利得稅		(62.4)	(109.6)
經營活動所得之淨現金流入／(流出)		18.9	(818.0)
投資活動所得之現金流量			
購買物業、機器及設備		(0.8)	(0.1)
已收利息		20.0	21.9
已收聯營公司股息		131.1	125.6
增加投資物業		(28.7)	—
增加可供出售投資		(7.0)	(8.3)
分派可供出售投資		16.7	14.0
應收按揭貸款減少		0.7	0.9
投資活動之淨現金流入		132.0	154.0
融資活動所得之現金流量			
償還貸款		(5.9)	(5.8)
已派股息		(185.2)	(185.2)
融資活動之淨現金流出		(191.1)	(191.0)
銀行存款及現金減少淨額		(40.2)	(855.0)
年初之銀行存款及現金		2,173.2	3,028.2
年終之銀行存款及現金		2,133.0	2,173.2

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。註冊辦事處之地址在26 Burnaby Street, Hamilton HM11, Bermuda。

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。

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，與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。

2. 主要會計政策(續)

- (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，按此等項目其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。於財務報表附註18中之聯營公司，已採納新的披露。

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。集團於財務報表附註3(c)，附註17及附註19中已包括此披露。

2. 主要會計政策(續)

(c) 未生效之新準則、改進及已公佈準則之修訂

某些於二零一四年四月一日及其後會計年度強制生效之新或經修訂準則、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：

香港會計準則32(修訂本)	金融工具：呈報－金融資產及金融負債之抵銷 ¹
香港會計準則36(修訂本)	非財務資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則39(修訂本)	金融工具：確認及計量－衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則 9	金融工具 ³
香港財務報告準則10，12及香港會計準則27(2011)(修訂本)	投資主體的合併 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋21	徵費 ¹
年度改進2012 ²	
年度改進2013 ²	

¹ 二零一四年一月一日或之後開始年度期間生效

² 二零一四年七月一日或之後開始年度期間生效

³ 可採用－強制生效日期有待香港財務報告準則9完成未完成階段細節後確定

本集團現正對此等新或經修訂準則、改進及已公佈準則之修訂之影響作出評估，惟尚未能確定該等修訂會否對本集團之業績及財務狀況可能有重大影響。

2. 主要會計政策(續)

(d) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。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。

(a) 業務合併

本集團進行業務合併時採用收購會計法。收購附屬公司之轉讓代價為本集團所轉讓資產、被收購方的前所有人產生負債及所發行股權之公平價。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平值計量。按逐項收購基準，本集團以公平值或按非控制性權益所佔被收購方可識別資產淨值之比例確認於被收購方之任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨識淨資產公允價值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入附屬公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在綜合損益表中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利益予以對銷。未變現損失亦予以對銷。附屬公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

(b) 出售附屬公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動應恰當地在損益表中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營公司或金融資產。此外，之前在其他綜合全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合全面收益中確認的數額重新分類至綜合損益表。

2. 主要會計政策(續)

(d) 綜合賬目(續)

(ii) 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的總全面收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

(iii) 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主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認。而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營公司的投資包括購買時已辨認的商譽。在購買聯營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營企業可辨認資產和負債的公允價淨額的差額確認為商譽。

如聯營公司的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合全面收益中確認的數額重新分類至綜合損益表(如適當)。

本集團應佔聯營公司購買後溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔其購買後的其他綜合全面收益變動則於其他綜合全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在綜合損益表中確認於「應佔聯營公司業績」旁。

2. 主要會計政策(續)

(d) 綜合賬目(續)

(iii) 聯營公司(續)

本集團與其聯營公司之間的上流和下流交易的溢利和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的財務資料已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策符合一致。

在聯營公司投資中所產生的攤薄盈利和虧損於綜合損益表確認。

(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。歷史成本包括購買該等項目直接應佔的開支。物業、機器及設備之折舊乃採用直線攤銷法就各項資產之估計可用年限內撇銷其成本值或重估價值減累積減值如下：

融資租約之租賃土地	按963年剩餘租約
樓宇	按14年剩餘租約或可用年限(按較短之年期)
汽車、裝置及設備	20%

於資產負債表結算日，資產之剩餘價值及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))。

2. 主要會計政策(續)

(f) 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及待完成後出售。發展中物業按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值包括土地購入成本、建築期內至完工期間建築費用及借貸成本。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。

(g) 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備，且同時並非由本集團佔用的物業。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資物業的物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資物業按公允價值列賬，公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公允價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。公允價值變動在綜合損益表內記錄。

(h) 附屬公司、聯營公司及非財務資產減值

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。已蒙受減值的非財務資產(商譽除外)在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2. 主要會計政策(續)

(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，但預期將於報告期末起計超過12個月結算的數額，則分類為非流動資產。貸款及應收款包括應收按揭貸款、應收賬款及按金、銀行存款及現金及應收聯營公司款項。

(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貸款及應收款之非衍生工具。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。

常規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。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。

對於貸款及應收款，及可供出售投資，其投資初始按其公允價值加交易成本確認。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其他全面收益中確認。貸款及應收款其後按攤銷成本值列賬(附註2(j))。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，在權益中確認的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投資的股權證券，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，減該股權證券之前在綜合損益表確認的任何減值虧損計算—自權益重新歸類入綜合損益表中。在綜合損益表確認的股權證券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。

2. 主要會計政策(續)

(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。

(k) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款以公允值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(l) 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。除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

(m) 本期應付及遞延所得稅項

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合損益表中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

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。

2. 主要會計政策(續)

(m) 本期應付及遞延所得稅項(續)

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確認。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資產負債日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現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只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應課稅短暫時差而撥備，但假若本集團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。

當有法定可執權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得資產與負債互相抵銷。

(n) 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)

(o) 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，以及其未來經濟效益可能歸於買家，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一般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。

(p) 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。營業性租賃之租賃收入於租賃期內以直線法入賬。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

2. 主要會計政策(續)

(q) 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) 退休金債務

界定供款計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

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。

在香港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，作為費用支銷。

(r) 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。

2. 主要會計政策(續)

(r) 外幣匯兌(續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期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。

非貨幣性金融資產(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重估儲備金內。

(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在其他全面收益中確認。

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。

2. 主要會計政策(續)

(s) 借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。其他借貸成本在產生期內的綜合損益表支銷。

(t) 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。

(u) 分部報告

經營分部按照向本公司董事提供的內部報告貫徹一致的方式報告。執行董事被認定為作出策略性決定的指導委員會，負責分配資源及評估經營分部的表現。

(v) 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。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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。

本集團有政策確保物業銷售及出租及按揭貸款之客戶擁有適當信貸歷史。本集團會評估客戶及聯營公司的信貸質素，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。

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。

3. 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

	集團 一年內 港幣百萬元
於二零一四年三月三十一日	
應付賬款及按金	72.4
貸款	107.1
總計	179.5
於二零一三年三月三十一日	
應付賬款及按金	79.8
貸款	113.0
總計	192.8

(iv) 現金流量利率風險

本集團的利率風險來自貸款、應收按揭貸款及應收一聯營公司款項。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0.5%(二零一三年：0.5%)，而所有其他因素維持不變，則本集團除稅後溢利會高出／低了大約港幣600,000元(二零一三年：港幣600,000元)，因為銀行貸款之借貸成本變更所致。

沒有重大現金流量利率風險源自應收按揭貸款及應收一聯營公司款項。

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%(二零一三年：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11,200,000元(二零一三年：港幣11,400,000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。

本集團的總資金以綜合資產負債表中之總權益及借貸計算。本公司之策略自二零一三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，試圖維持一個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總權益之比率計算。

於二零一四年及二零一三年三月三十一日的資產負債比率如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
總貸款	107.1	113.0
總權益	6,537.2	5,699.6
資產負債比率	1.6%	2.0%

3. 財務風險管理(續)

(c) 公允值估計

(i) 金融工具及投資物業

金融工具及投資物業的公允值計量乃按公允值計量架構披露：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

下表顯示本集團資產按二零一四年及二零一三年三月三十一日計量的公允價值。

	2014 第3層 港幣百萬元	2013 第3層 港幣百萬元
資產		
投資物業	1,779.0	-
可供出售投資	112.4	114.1
	1,891.4	114.1

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該資產列入第3層。

投資物業及可供出售投資之公允值計量在財務報表附註17及附註19中列出。

(ii) 應收賬款及應付賬款

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) 待售物業及發展中物業之估計可變現淨值

待售物業及發展中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) 估計投資物業的公允值

投資物業之公允值由獨立估值師按市值釐定。在作出判斷時，主要考慮於結算日之市況及適當資本化利率作為根據之假設。管理層對該等估計作出評估及定期與實際市場數據作比較。

(c) 估計可供出售投資的公允值

沒有在活躍市場買賣的可供出售投資的公允值利用估值技術釐定。本集團主要根據結算日之市場情況作出評估。

(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或數額，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。

4. 關鍵會計估算及假設(續)

(e) 收入確認

本集團確認出售物業之收入在附註2(o)中註明。在評估何時將擁有權之主要風險及得益已轉給買家，及出售樓宇收入確認之其他因素，本集團需查看交易之個別情況。

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：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	61.2	912.8
物業租金毛收入	31.4	71.3
物業管理收入	7.8	7.7
	100.4	991.8

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。

5. 收入及分部資料(續)

(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	92.6	7.8	-	-	100.4
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 公允值收益	964.3	-	-	-	964.3
投資物業之公允值變動	43.7	-	-	-	43.7
營業溢利	1,013.3	0.1	-	27.5	1,040.9
財務費用	(4.0)	-	-	-	(4.0)
應佔除稅後聯營公司業績	0.8	-	136.9	-	137.7
除所得稅前溢利					1,174.6
所得稅項	(162.1)	-	-	-	(162.1)
本公司權益持有人應佔溢利					1,012.5

5. 收入及分部資料(續)

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

5. 收入及分部資料(續)

(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	21.9	-	103.7	(7.1)	118.5
總資產					6,881.6
分部負債	285.8	50.5	-	8.1	344.4
淨資產					6,537.2

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	20.6	-	96.6	(6.7)	110.5
總資產					5,955.9
分部負債	198.1	50.8	-	7.4	256.3
淨資產					5,699.6

6. 其他收入

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
利息收入	21.1	20.2
可供出售投資之收入	7.2	2.0
	28.3	22.2

7. 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：		
核數師酬金	1.3	1.3
出售物業成本	36.1	436.1
折舊	0.7	0.5
營業性租賃之房地產租金	10.7	9.8
物業之支出	1.1	1.7

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：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
薪金及津貼	53.4	51.5
公積金供款減沒收額(附註(a))	3.1	3.0
減：資本化於發展中物業及投資物業	(12.4)	(10.9)
減：轉收物業管理基金之僱員開支(附註(b))	(26.1)	(25.5)
	18.0	18.1

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(二零一三年：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(二零一三年：無)可用作減少未來之應付供款。於二零一四年三月三十一日，應付供款為港幣200,000元(二零一三年：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

二零一四年三月三十一日止年度董事酬金如下：

董事姓名	薪金及			公積金	總數
	袍金	其他酬金	酌情花紅	計劃供款	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
陳斌	0.36	2.62	0.22	0.26	3.46
林威廉	0.18	1.32	0.11	0.13	1.74
李永修	0.18	1.61	0.13	0.16	2.08
陳秀清	0.18	-	-	-	0.18
張永兆	0.18	-	-	-	0.18
郭志樑	0.18	-	-	-	0.18
鄺文星	0.18	-	-	-	0.18
	1.44	5.55	0.46	0.55	8.00

二零一三年三月三十一日止年度董事酬金如下：

董事姓名	薪金及			公積金	總數
	袍金	其他酬金	酌情花紅	計劃供款	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
陳斌	0.36	2.51	0.21	0.25	3.33
林威廉	0.18	1.26	0.10	0.13	1.67
李永修	0.18	1.54	0.13	0.15	2.00
陳秀清	0.18	-	-	-	0.18
張永兆	0.18	-	-	-	0.18
郭志樑	0.18	-	-	-	0.18
鄺文星	0.18	-	-	-	0.18
	1.44	5.31	0.44	0.53	7.72

9. 董事及高層管理人員之酬金(續)

(b) 高層管理人員

(高層管理人員之簡歷詳列於第四頁)

- (i) 集團五位薪酬最高僱員中三名(二零一三年：三名)為董事，其酬金詳情已詳列在附註9(a)內，其餘兩名(二零一三年：兩名)為高層管理人員，酬金如下：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
薪金及其他酬金	2.6	2.5
酌情花紅	0.2	0.2
公積金計劃供款	0.3	0.2
	3.1	2.9

以上酬金分析如下：

	僱員數目	
	2014	2013
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1

- (ii) 餘下高層管理人員酬金在下列組合範圍內：

	僱員數目	
	2014	2013
港幣1,000,000元或以下	2	1
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	2

附註：以上酬金包括薪金及其他酬金，酌情花紅及公積金計劃供款。

10. 財務費用

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
銀行貸款利息－須於五年內全部償還之銀行貸款	4.0	4.3

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%(二零一三年：16.5%)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。

	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(附註27)	159.1	-
	162.1	83.5

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：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
除所得稅前溢利	1,174.6	649.2
減：應佔除稅後聯營公司業績	(137.7)	(138.3)
	1,036.9	510.9
理論稅額按稅率16.5%(二零一三年：16.5%)	171.1	84.3
無須課稅之收入	(11.6)	(3.5)
不可扣稅之支出	1.6	1.6
未確認稅損	1.5	1.3
其他	(0.5)	(0.2)
所得稅項	162.1	83.5

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190,300,000元(二零一三年：港幣190,300,000元)。

13. 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)(附註)	117.3	117.3
	185.2	185.2

附註：於二零一四年六月十八日舉行之會議上，董事局擬派末期股息每普通股港幣一角九仙。此項擬派股息並無於此財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零一五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1,012,500,000元(二零一三年：港幣565,700,000元)及已發行普通股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)。

15. 物業、機器及設備

集團

	土地及樓宇 港幣百萬元	汽車、 裝置及設備 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
成本值			
二零一三年四月一日結餘	11.1	35.5	46.6
年中增加	-	0.8	0.8
年中出售	-	(0.1)	(0.1)
二零一四年三月三十一日結餘	11.1	36.2	47.3
累積折舊			
二零一三年四月一日結餘	0.6	34.5	35.1
年中折舊	0.2	0.5	0.7
年中出售	-	(0.1)	(0.1)
二零一四年三月三十一日結餘	0.8	34.9	35.7
賬面淨值			
二零一四年三月三十一日結餘	10.3	1.3	11.6
集團			
	土地及樓宇 港幣百萬元	汽車、 裝置及設備 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
成本值			
二零一二年四月一日結餘	11.1	35.6	46.7
年中增加	-	0.1	0.1
年中出售	-	(0.2)	(0.2)
二零一三年三月三十一日結餘	11.1	35.5	46.6
累積折舊			
二零一二年四月一日結餘	0.4	34.4	34.8
年中折舊	0.2	0.3	0.5
年中出售	-	(0.2)	(0.2)
二零一三年三月三十一日結餘	0.6	34.5	35.1
賬面淨值			
二零一三年三月三十一日結餘	10.5	1.0	11.5

16. 附屬公司

	公司	
	2014 港幣百萬元	2013 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。

17. 投資物業

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
於年初	-	-
由待售物業轉入	734.7	-
由待售物業重新分類之公允值收益	964.3	-
增加	36.3	-
公允值收益	43.7	-
於年終	1,779.0	-

背景及估值流程

投資物業「新都廣場」位於沙田。於二零一三年三月三十一日，該物業分類為待售物業。於本年度，該待售物業轉為投資物業之日期為二零一三年九月三十日，而稅前公允值收益為港幣964,300,000元。

投資物業已於二零一三年九月三十日及二零一四年三月三十一日由獨立專業測計師戴德梁行有限公司重估。財務部就財務報告目的對獨立估值進行檢討。為配合本集團的中期和年度報告日期，財務部與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

17. 投資物業(續)

估值技術

於二零一四年三月三十一日，投資物業仍在進行改建。投資物業公允值釐定仍參考相關物業市場近期交易(假設於估值日物業已完成)。同時亦考慮已使用及將使用之改建工程費用，加上發展商預計之溢利及毛利風險。於本年度，估值技術沒有改變。

按重大不可觀察輸入釐定公允值之資料

投資物業估值採用假設包括該物業市場價值及估計改建費用。估計完成物業之市場價值增加，投資物業之公允值則增加。估計改建費用及發展商預計溢利及毛利風險增加，投資物業之公允值則減少。

不可觀察輸入

調整後市場交易價格	港幣4,770/平方呎
估計完成成本	港幣115.0百萬元
貼現率	3.5%
估計毛利率	10%

香港之投資物業及其賬面值分析如下：

	集團	
	2014	2013
	港幣百萬元	港幣百萬元
十至五十年中期租約	1,779.0	-

18. 聯營公司

	集團	
	2014	2013
	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔淨資產，非上市投資	93.2	85.2

應收一聯營公司款項港幣24,600,000元(二零一三年：港幣24,600,000元)附帶香港銀行同業拆息加百分之零點八(二零一三年：百分之零點八)之利率及還款日期為二零一四年七月三十一日。其他應收聯營公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。應收聯營公司款項之賬面值與公允值相近。

18. 聯營公司(續)

以下為對本集團屬重大的聯營公司 Consolidated Hotels Limited 之財務摘要。該聯營公司財務報告之資料反映如下(非本集團應佔值)。該聯營公司投資以權益法入賬。

	2014 港幣百萬元
收入	986.4
支銷	(518.4)
除所得稅前溢利	468.0
所得稅項	(77.0)
本年度溢利	391.0
其他全面收益	4.1
全面收益總額	395.1
資產	
非流動資產	467.6
流動資產	150.0
	617.6
負債	
非流動負債	(38.5)
流動負債	(352.7)
	(391.2)
淨資產	226.4
聯營公司權益(35%)	79.2

18. 聯營公司(續)

集團應佔個別非重大聯營公司合計值如下：

	2014 港幣百萬元
持續經營溢利及全面收益總額	0.8

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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
於年初	114.1	103.3
增加	7.0	8.3
分派	(16.7)	(14.0)
其他全面收益中確認之公允值收益(附註29)	8.0	16.5
於年終	112.4	114.1

於資產負債表結算日，本集團認為所呈報之資產淨值為公允值。該價值於金融工具公允值計量架構列入第3層。

集團之可供出售投資並無報價及以美元結算。

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。於二零一四年三月三十一日，應收按揭貸款港幣600,000元(二零一三年：港幣1,300,000元)已全數獲得履行。

20. 應收按揭貸款(續)

於二零一四年三月三十一日，本集團沒有就應收按揭貸款減值作出全撥備(二零一三年：無)。

應收按揭貸款之賬面值與公允值相近。

21. 待售物業

於二零一四年三月三十一日，以待售物業港幣42,400,000元(二零一三年：港幣42,800,000元)作抵押，取得銀行授信額(附註30)。

22. 發展中物業

於二零一四年三月三十一日，以發展中物業港幣195,300,000元(二零一三年：港幣192,800,000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	
	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	6.7	6.0
	26.4	102.1

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)經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。

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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
港元	2,110.3	2,154.7	4.5	4.1
美元	22.7	18.5	-	-
	2,133.0	2,173.2	4.5	4.1

本集團與不同物業管理基金訂立管理協議為物業經理，並於指定銀行戶口代物業管理基金於二零一四年三月三十一日持有受限制銀行存款約港幣49,200,000元(二零一三年：港幣48,200,000元)。

25. 應付賬款、按金及未付款項

	集團		公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元	2013 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	64.9	85.7	6.3	5.9
	78.2	86.0	6.3	5.9

應付賬款及按金主要以港元結算。

26. 貸款

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
流動		
銀行貸款		
— 無抵押	30.2	31.8
— 有抵押(附註30)	76.9	81.2
總貸款	107.1	113.0

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(二零一三年：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款港幣107,100,000元(二零一三年：港幣113,000,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之三點七(二零一三年：百分之三點七)。

27. 遞延所得稅項負債

遞延稅項採用負債法就短暫時差按主要稅率16.5%(二零一三年：16.5%)作全數撥備。

於年內，綜合資產負債表之遞延所得稅項負債變動如下：

	集團 公允值收益 港幣百萬元
於二零一二及二零一三年四月一日	—
在綜合損益表支銷(附註11)	159.1
於二零一四年三月三十一日	159.1

遞延所得稅項負債全數結餘於超過12個月後結算。

27. 遞延所得稅項負債(續)

對可抵扣虧損確認為遞延所得稅項資產的數額，是透過有可能產生的未來應課稅利潤實現的相關稅務利益而確認。源自未用稅損港幣305,200,000元(二零一三年：港幣297,100,000元)之遞延所得稅項資產港幣59,100,000元(二零一三年：港幣57,500,000元)，並未在財務報表中確認。此等未用稅損可結轉以抵銷未來應課稅收益。

此等未用稅損中有港幣255,200,000元(二零一三年：港幣248,500,000元)無期限，餘額將於不同年期中屆滿，直至並包括二零三四年。

28. 股本

	2014	2013
	港幣百萬元	港幣百萬元
法定股本：		
1,000,000,000股(二零一三年：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(二零一三年：617,531,425股)		
普通股每股面值港幣一角	61.7	61.7

29. 儲備金

	其他儲備金 港幣百萬元	重估儲備金 港幣百萬元	匯兌變動 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	總數 港幣百萬元
集團						
二零一三年四月一日結餘	-	51.5	0.4	5,238.0	348.0	5,637.9
本年度溢利	-	-	-	1,012.5	-	1,012.5
應佔聯營公司之其他全面收益	1.4	-	-	-	-	1.4
可供出售投資之公允值收益	-	8.0	-	-	-	8.0
可供出售投資減值轉撥綜合損益表	-	1.0	-	-	-	1.0
匯兌調整	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)
二零一三年已派末期股息	-	-	-	(117.3)	-	(117.3)
二零一四年已派中期股息	-	-	-	(67.9)	-	(67.9)
二零一四年三月三十一日結餘	1.4	60.5	0.3	6,065.3	348.0	6,475.5
代表：						
二零一四年擬派末期股息						117.3
二零一四年三月三十一日儲備金						6,358.2
						6,475.5
公司						
二零一三年四月一日結餘	-	-	-	844.1	1,943.3	2,787.4
本年度溢利	-	-	-	190.3	-	190.3
二零一三年已派末期股息	-	-	-	(117.3)	-	(117.3)
二零一四年已派中期股息	-	-	-	(67.9)	-	(67.9)
二零一四年三月三十一日結餘	-	-	-	849.2	1,943.3	2,792.5
代表：						
二零一四年擬派末期股息						117.3
二零一四年三月三十一日儲備金						2,675.2
						2,792.5

貢獻盈餘為本集團於重組當年所產生及可分派之盈餘。本公司於二零一四年三月三十一日可分派之儲備為港幣2,792,500,000元(二零一三年：港幣2,787,400,000元)。

29. 儲備金(續)

	重估儲備金 港幣百萬元	匯兌變動 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	總數 港幣百萬元
集團					
二零一二年四月一日結餘	35.0	0.4	4,857.5	348.0	5,240.9
本年度溢利	-	-	565.7	-	565.7
可供出售投資之公允值收益	16.5	-	-	-	16.5
二零一二年已派末期股息	-	-	(117.3)	-	(117.3)
二零一三年已派中期股息	-	-	(67.9)	-	(67.9)
二零一三年三月三十一日結餘	51.5	0.4	5,238.0	348.0	5,637.9
代表：					
二零一三年擬派末期股息					117.3
二零一三年三月三十一日儲備金					5,520.6
					5,637.9
公司					
二零一二年四月一日結餘	-	-	839.0	1,943.3	2,782.3
本年度溢利	-	-	190.3	-	190.3
二零一二年已派末期股息	-	-	(117.3)	-	(117.3)
二零一三年已派中期股息	-	-	(67.9)	-	(67.9)
二零一三年三月三十一日結餘	-	-	844.1	1,943.3	2,787.4
代表：					
二零一三年擬派末期股息					117.3
二零一三年三月三十一日儲備金					2,670.1
					2,787.4

30. 資產之抵押

本集團以賬面值共港幣237,700,000元(二零一三年：港幣235,600,000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116,900,000元(二零一三年：港幣121,300,000元)。於資產負債表結算日，上述已動用之貸款計為港幣76,900,000元(二零一三年：港幣81,200,000元)。

31. 承擔

	集團	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
可供出售投資之資本承擔	15.5	22.5
物業已簽約但未撥備之發展開支	176.5	-
	192.0	22.5

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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一年內	11.4	4.5
二至五年內	15.4	1.0
	26.8	5.5

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	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
一年內	10.5	27.0
二至五年內	2.4	6.5
	12.9	33.5

34. 財務擔保

	公司	
	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
提供貸款擔保予附屬公司	107.1	113.0

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／(流出)對賬：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
除所得稅前溢利	1,174.6	649.2
應佔除稅後聯營公司業績	(137.7)	(138.3)
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	(43.7)	-
折舊	0.7	0.5
可供出售投資減值	1.0	-
利息支出	4.0	4.3
利息收入	(21.1)	(20.2)
未計營運資金變動前之營業溢利	13.5	495.5
待售物業減少	22.3	361.4
發展中物業增加	(11.8)	(1,685.0)
應收賬款、按金及預付款項減少	76.7	126.7
應付賬款、按金及未付款項減少	(15.4)	(2.7)
經營活動所得之現金流入／(流出)	85.3	(704.1)

附註：非現金交易

於年內，投資物業增加包括港幣7,600,000元應付及未付建造費用。

36. 有關連人士交易

於年內，除載於附註18之聯營公司貸款及附註9(a)之董事酬金外，有以下有關連人士交易：

	2014 港幣百萬元	2013 港幣百萬元
聯營公司利息收入(附註18)	0.3	0.3
主要管理人員酬金		
— 薪金及其他僱員福利(附註9b)	3.1	2.9

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		已發行股本 股數
		股權之百分比 集團	公司	
		%	%	
Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited	投資控股	100	100	100
大昌地產有限公司	投資控股及物業發展	100	—	386,633,750
Acmax Enterprises Limited	物業發展	100	—	2
Acura Enterprises Limited	物業發展	100	—	2
Avanzado Technology Park, Inc.	物業發展	100	—	100
大同置業有限公司	物業控股	100	—	1,000,000
Denmore Limited	投資控股	100	—	2
Dumex Limited	投資控股	100	—	30,000
Edward Contractors, Inc.	建築合約服務	100	—	10,000
Edward Properties LLC	物業管理	100	—	—
Enrich Investments Limited	物業發展	100	—	2
French Valley Airport Center LLC	物業發展	100	—	—
Jaco Limited	物業投資	100	—	2
Junco (Nominees) Limited	代理人	100	—	2
利美企業有限公司	物業發展	100	—	12
美善同建築有限公司	建築	100	—	60,000
South Land Enterprises Limited	物業發展	100	—	2
森龍置業有限公司	物業發展	100	—	100,000
大昌資本有限公司	投資控股	100	—	50,000
大昌建築有限公司	物業發展	100	—	2,500
大昌物業管理有限公司	物業管理	100	—	45,000
大昌秘書有限公司	公司秘書	100	—	2
Taico Properties, Inc.	物業發展	100	—	1,000,000
Tareau International Company Limited	投資控股	100	—	2
Walsmith Corporation Limited	投資控股	100	—	2
宏業建築有限公司	建築	100	—	50,000
Winfield Investments Limited	物業發展	100	—	2
Woodmont Investments Limited	物業發展	100	—	2
華利企業有限公司	物業發展	100	—	14,000,000
Yescott International Limited	投資控股	100	—	2
Zebrine Investments Limited	物業發展	100	—	2

37. 附屬公司及聯營公司資料(續)

聯營公司	主要業務	主要經營地點	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	香港	35	—
* Macfull Limited	物業發展	香港	20	—
* Macfull Finance Limited	投資控股	香港	20	—
* 集寶投資有限公司	投資控股	香港	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；及Tai Cheung (B.V.I.) Company Limited在英屬處女群島註冊之外，其餘均在香港註冊。另外，除Tai Cheung (B.V.I.) Company 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」)已審計列載於第二十二至七十頁大昌集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年三月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合股東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資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達《一九八一年公司法》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計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非為對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年三月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二零一四年六月十八日

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，故此只將本集團於二零一四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)
屯門栢麗廣場 屯門屯喜道2號	完成	不適用	C/P	100%	127,866
環角路33號 春坎角環角路33號	完成	不適用	R	100%	2,170
賓吉道3號 山頂賓吉道3號	完成	不適用	R	100%	19,443
R.B.L. 1165 淺水灣	地盤平整及 地基工程 已動工	2016	R	100%	42,000
French Valley Airport Center California, U.S.A.	設計階段	分段由 2016年尾 至2019年尾	I/C	100%	781,000

(II) 投資物業

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)
新都廣場 沙田安耀街2號	加建及改動 工程進行中	2015	由I改建為C	100%	429,483

(III) 酒店物業

地點	簡述	集團所佔權益	集團所佔樓面面積約數 (平方呎)
香港喜來登酒店 尖沙咀彌敦道20號	酒店及購物商場	35%	208,796

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

	2010 港幣百萬元	2011 港幣百萬元	2012 港幣百萬元	2013 港幣百萬元	2014 港幣百萬元
綜合損益表					
營業額	563.4	1,460.9	1,381.9	991.8	100.4
本公司權益持有人應佔溢利	296.3	706.1	737.9	565.7	1,012.5
股息	166.7	185.2	185.2	185.2	185.2
綜合資產負債表					
物業、機器及設備	1.5	12.3	11.9	11.5	11.6
投資物業	148.2	–	–	–	1,779.0
聯營公司	60.9	67.0	72.5	85.2	93.2
應收聯營公司款項	–	17.7	–	24.6	–
可供出售投資	96.1	100.9	103.3	114.1	112.4
應收按揭貸款	4.7	2.8	2.1	1.2	0.6
流動資產淨值	3,872.9	4,531.1	5,112.8	5,463.0	4,699.5
總資產減流動負債	4,184.3	4,731.8	5,302.6	5,699.6	6,696.3
遞延所得稅項負債	5.3	–	–	–	159.1
淨資產	4,179.0	4,731.8	5,302.6	5,699.6	6,537.2
股本	61.7	61.7	61.7	61.7	61.7
儲備金	4,012.4	4,552.8	5,123.6	5,520.6	6,358.2
擬派末期股息	104.9	117.3	117.3	117.3	117.3
總權益	4,179.0	4,731.8	5,302.6	5,699.6	6,537.2
業績統計					
每股盈利	\$0.48	\$1.14	\$1.19	\$0.92	\$1.64
每股股息	\$0.27	\$0.30	\$0.30	\$0.30	\$0.30
盈利派息比率	1.8	3.8	4.0	3.1	5.5
每股資產淨值	\$6.77	\$7.66	\$8.59	\$9.21	\$10.59
流動資產與流動負債比率	16.8	15.1	18.6	22.3	26.4
資產負債比率	3.0%	2.6%	2.2%	2.0%	1.6%