

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)

## 截至二零一七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二零一七年三月三十一日止年度(「本年度」)集團收入增加百分之二十六至港幣七億四千二百五十萬元(二零一六年：港幣五億八千八百六十萬元)。本年度集團除所得稅前溢利增加百分之七至港幣二億零四百七十萬元(二零一六年：港幣一億九千一百一十萬元)。收入及除所得稅前溢利增加主要由於物業銷售增長所致。

經扣減本年度所得稅項支出，而上年度則錄得所得稅項收益，本年度權益持有人應佔集團溢利下調百分之十三至港幣一億九千六百二十萬元(二零一六年：港幣二億二千六百三十萬元)。

### 股息

本年度中期股息每股港幣一角一仙已於二零一七年一月五日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣二角一仙予二零一七年九月七日已登記本公司股東名冊上之股東。如此項建議於股東週年大會獲通過，末期股息將於二零一七年九月十九日派發。本年度派息總額將為每股港幣三角二仙，與去年之派息相比，增加百分之七。

## 綜合利潤表

截至二零一七年三月三十一日止年度

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	2	742.5	588.6
出售成本		<u>(651.0)</u>	<u>(518.3)</u>
毛利		91.5	70.3
其他收入		27.1	35.8
行政開支		<u>(53.1)</u>	<u>(54.2)</u>
營業溢利	3	65.5	51.9
財務費用		–	(3.3)
應佔除稅後聯營公司業績		<u>139.2</u>	<u>142.5</u>
除所得稅前溢利		204.7	191.1
所得稅項(支出)/收益	4	<u>(8.5)</u>	<u>35.2</u>
本公司權益持有人應佔溢利		<u><b>196.2</b></u>	<u><b>226.3</b></u>
股息	5	<u>197.6</u>	<u>185.2</u>
每股盈利(基本及攤薄)	6	<u>\$0.32</u>	<u>\$0.37</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
本年度溢利	196.2	226.3
其他全面收益：		
期後不會重新分類至損益之項目：		
應佔聯營公司之其他全面(虧損)/收益	(2.3)	1.6
已重新分類或期後可能重新分類至 損益之項目：		
可供出售投資之公允值變動	(11.1)	(18.6)
匯兌調整	0.4	—
	(13.0)	(17.0)
本公司權益持有人應佔本年度全面收益總額	183.2	209.3

## 綜合資產負債表

於二零一七年三月三十一日

	附註	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		11.8	11.4
聯營公司		118.9	113.1
應收聯營公司款項		24.6	—
可供出售投資		71.6	82.7
遞延所得稅項資產		40.0	40.0
應收按揭貸款		0.4	0.4
		<u>267.3</u>	<u>247.6</u>
流動資產			
待售物業		1,704.8	2,323.6
發展中物業		2,275.5	2,042.4
應收賬款及其他應收款	7	552.6	15.6
應收聯營公司款項		0.7	25.3
銀行存款及現金		2,669.4	2,754.9
		<u>7,203.0</u>	<u>7,161.8</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	8	157.3	105.5
貸款		189.1	—
本期應付所得稅項		64.4	52.7
		<u>410.8</u>	<u>158.2</u>
流動資產淨值		<u>6,792.2</u>	<u>7,003.6</u>
總資產減流動負債		<u>7,059.5</u>	<u>7,251.2</u>
非流動負債			
貸款		—	127.5
遞延所得稅項負債		116.0	178.2
		<u>116.0</u>	<u>305.7</u>
淨資產		<u>6,943.5</u>	<u>6,945.5</u>
權益			
股本		61.7	61.7
儲備金		6,752.1	6,766.5
擬派末期股息		129.7	117.3
總權益		<u>6,943.5</u>	<u>6,945.5</u>

附註：

## 1. 編制基準及會計政策

### (a) 編制基準

綜合財務報表是根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編制。綜合財務報表已按歷史成本慣例編制，並就可供出售投資按公允值列賬而作出修訂。除附註1(b)所採納之新準則、已公佈準則之修訂及改進外，此等會計政策與本集團二零一六年三月三十一日止年度綜合財務報表中所述一致。

### (b) 本集團已採納於二零一六／二零一七年度生效之新準則、已公佈準則之修訂及改進

於年中，本集團採納於二零一六／二零一七年度生效的新準則、已公佈準則之修訂及改進：

香港會計準則1(修訂本)	披露計劃
香港會計準則16及38(修訂本)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則27(修訂本)	獨立財務報表中使用權益法
香港財務報告準則10、12及 香港會計準則28(修訂本)	關於投資性主體：應用合併的例外規定
香港財務報告準則11(修訂本)	收購共同經營權益的會計法
香港財務報告準則14	價格監管遞延賬戶
年度改進項目	2012-2014週期年度改進

採納該等新準則、已公佈準則之修訂及改進對本集團之會計政策或本集團之業績及財政狀況並無重大改變或影響。

## 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。

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

截至二零一七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	總數 港幣百萬元
收入	<u>729.9</u>	<u>12.6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>742.5</u>
分部業績及營業溢利	<u>43.7</u>	<u>2.6</u>	<u>-</u>	<u>19.2</u>	65.5
應佔除稅後聯營公司業績	1.1	-	138.1	-	<u>139.2</u>
除所得稅前溢利					204.7
所得稅項支出	(8.1)	(0.4)	-	-	<u>(8.5)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>196.2</u>

(a) 收入及本公司權益持有人應佔溢利(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

	地產 發展及出租 港幣百萬元	物業管理 港幣百萬元	酒店經營 港幣百萬元	投資控股 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
收入	<u>578.5</u>	<u>10.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>588.6</u>
分部業績及營業溢利	<u>14.6</u>	<u>1.8</u>	<u>-</u>	<u>35.5</u>	51.9
財務費用	(3.3)	-	-	-	(3.3)
應佔除稅後聯營公司業績	2.9	-	139.6	-	<u>142.5</u>
除所得稅前溢利					191.1
所得稅項收益/(支出)	35.5	(0.3)	-	-	<u>35.2</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>226.3</u>

(b) 總資產及總負債

於二零一七年三月三十一日

	地產				總數 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	4,584.2	68.2	–	2,673.7	7,326.1
聯營公司	<u>28.5</u>	<u>–</u>	<u>123.9</u>	<u>(8.2)</u>	<u>144.2</u>
總資產					7,470.3
分部負債	449.6	67.8	–	9.4	<u>526.8</u>
淨資產					<u>6,943.5</u>

於二零一六年三月三十一日

	地產				總數 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	4,433.0	61.7	–	2,776.3	7,271.0
聯營公司	<u>27.0</u>	<u>–</u>	<u>119.2</u>	<u>(7.8)</u>	<u>138.4</u>
總資產					7,409.4
分部負債	393.0	61.5	–	9.4	<u>463.9</u>
淨資產					<u>6,945.5</u>

3. 營業溢利

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項目：		
出售物業成本	618.8	485.8
折舊	<u>0.8</u>	<u>0.7</u>



#### 4. 所得稅項支出／(收益)

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%(二零一六年：16.5%)計算。

	<b>2017</b> 港幣百萬元	<b>2016</b> 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	70.7	52.8
遞延所得稅項	(62.2)	(88.0)
	<u>8.5</u>	<u>(35.2)</u>

#### 5. 股息

	<b>2017</b> 港幣百萬元	<b>2016</b> 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣一角一仙 (二零一六年：港幣一角一仙)	67.9	67.9
擬派末期股息，每普通股港幣二角一仙 (二零一六年：港幣一角九仙)	129.7	117.3
	<u>197.6</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196,200,000元(二零一六年：港幣226,300,000元)及已發行普通股617,531,425股(二零一六年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零一六年：無)。

#### 7. 應收賬款及其他應收款

	<b>2017</b> 港幣百萬元	<b>2016</b> 港幣百萬元
應收貿易賬款，賬齡零至三個月	539.2	5.6
其他應收款、按金及預付款項	13.4	10.0
	<u>552.6</u>	<u>15.6</u>

應收賬款、其他應收款、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。

於二零一七年三月三十一日，應收貿易賬款中有港幣539,200,000元(二零一六年：港幣5,600,000元)已全數獲得履行。

於二零一七年三月三十一日，沒有減值應收貿易賬款(二零一六年：無)。

## 8. 應付賬款及其他應付款

	2017 港幣百萬元	2016 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月	30.1	6.4
其他應付款、按金及未付款項	127.2	99.1
	<u>157.3</u>	<u>105.5</u>

應付賬款、其他應付款、按金及未付款項主要以港元結算。

## 業務回顧

### 地產發展

位於淺水灣發展地盤之上蓋工程正處於最後完成階段。現正為申請批出入伙紙的驗證程序作準備。該地盤位處豪宅區一帶，坐擁極緻淺水灣海景，背靠連綿翠綠山巒。預期此發展項目將於二零一七年下半年竣工，落成後將成為該區超級豪華住宅地標建築。

位於沙田之樓盤項目「新都廣場」，根據政府賦予之特別豁免書，於二零一四年底由工業用途轉為辦公室及商舖用途。大廈用途轉型可帶來更高回報及租金收入。新都廣場毗鄰港鐵石門站及飽覽城門河景色，吸引欲於該區購置或租賃優質寫字樓的買家及租客。鑑於核心商業地區的寫字樓物業價格上漲，更多買家考慮遷往非核心地區。在樂觀的市場氣氛下，近期銷售表現令人鼓舞。

由於美國的經濟正在改善中，位於加利福尼亞州French Valley Airport Center之發展項目，其上蓋工程剛於二零一七年六月開始動工。

### 酒店

本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店，是一間在香港具有良好聲譽的五星級酒店。該酒店憑藉一直保持的競爭優勢，本年度內業務表現令人滿意。崇光百貨自二零一四年起租賃酒店內整個購物商場，繼續為酒店帶來可觀和穩定的租金收益。過往數月訪港旅客人數已見回升。縱使本港旅遊業及其他相關行業的情況已較穩定，但預期來年仍然充滿挑戰。

## 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二零一七年三月三十一日之公開市場估值列值。

	<b>2017</b> (未經審核) 港幣百萬元	<b>2016</b> (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	267.3	247.6
加：應佔酒店物業之重估盈餘 <sup>(1)</sup>	<u>3,174.4</u>	<u>3,227.8</u>
	----- 3,441.7	----- 3,475.4
流動資產	7,203.0	7,161.8
流動負債	<u>(410.8)</u>	<u>(158.2)</u>
流動資產淨值	----- <u>6,792.2</u>	----- <u>7,003.6</u>
總資產減流動負債	10,233.9	10,479.0
非流動負債	<u>(116.0)</u>	<u>(305.7)</u>
若酒店物業按公開市場估值列值之資產淨值	<u>10,117.9</u>	<u>10,173.3</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>\$16.38</u>	<u>\$16.47</u>

<sup>(1)</sup> 分別按於二零一七年及二零一六年三月三十一日之公開市場估值計算，由獨立專業測量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。

於二零一七年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣二十四億八千零三十萬元，而去年則為港幣二十六億二千七百四十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣三億零二百萬元。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。於二零一七年三月三十一日之比率為百分之二點七，而去年則為百分之一點八。

於二零一七年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣七千零二十萬元。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。

## 僱員

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。於二零一七年三月三十一日止年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣六千三百二十萬元。本集團深明僱員為寶貴資產。本集團按年檢討僱員之薪酬，其他僱員福利包括醫療津貼、毋須僱員供款之公積金計劃及強制性公積金計劃。本集團亦為合資格僱員提供教育津貼。

## 資本承擔及或然負債

於二零一七年三月三十一日，本集團可供出售投資及物業之資本承擔為港幣一億四千七百五十萬元。於二零一七年三月三十一日，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，藉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

環球經濟前景好轉及國內持續的經濟增長帶動下，預期香港經濟增長勢頭可於二零一七年持續。假若美國的利率正常化步伐循序漸進，本港利率於來年的預期升幅應屬可應付範圍。儘管政府先後推出多輪壓抑樓市措施，但基於本地物業供應緊絀，加上經濟基調穩健，令樓市持續受惠。

預期未來數年住宅單位供應將大幅增加。供應充裕會對中小型住宅價格構成影響。然而，由於豪宅新盤供應十分匱乏，特別是位處優越地段的盤源，豪宅價格因此相對會保持穩定。我們有信心集團的淺水灣發展項目能為股東帶來可觀回報。

集團擁有強勁的資產負債表和充裕的手頭現金，締造有利條件。由於政府已透過賣地計劃增加土地供應，我們將繼續物色機會，挑選具發展潛力的優質地皮，以補充集團的土地儲備。

## 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二零一七年三月三十一日止年度的綜合財務報表，包括集團採用的會計原則及常規。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團本年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表、綜合利潤表及相關附註，所列數字與本集團本年度的草擬綜合財務報表所列載數字核對一致。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二零一七年年報之「企業管治報告」內。

## 股東週年大會

本公司二零一七年股東週年大會將於二零一七年八月二十四日舉行。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) 於二零一七年八月二十一日(星期一)至二零一七年八月二十四日(星期四)首尾兩天包括在內暫停辦理過戶手續。如欲出席二零一七年股東週年大會並於會上投票者，須於二零一七年八月十八日(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183號合和中心17樓1712-16室，本公司在香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，辦理登記手續。
- (2) 於二零一七年九月五日(星期二)至二零一七年九月七日(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末期股息者，須於二零一七年九月四日(星期一)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，本公司在香港之股份過戶登記分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，二零一七年六月二十八日

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。