

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)

截至二零二零年三月三十一日止年度 末期業績

財政報告

本人謹以欣悅之心情報告截至二零二零年三月三十一日止年度(「本年度」)已審核本公司權益持有人應佔集團溢利為港幣一億二千四百七十萬元(二零一九年：港幣二億三千一百六十萬元)。本年度本集團收入為港幣四千三百萬元(二零一九年：港幣三億六千八百四十萬元)。溢利大幅下調主要由於本地持續的社會動盪及出現冠狀病毒大流行，市場氣氛疲弱，導致本年度香港物業銷售顯著減少，令收入大幅下滑所致。儘管上述所言，本集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務報表顯示本集團現金狀況強勁。董事局認為本集團整體財務狀況依然良好和穩健。

股息

本年度中期股息每股港幣一角二仙已於二零二零年一月七日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣一角二仙予二零二零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，末期股息將於二零二零年九月十六日派發。本年度派息總額將為每股港幣二角四仙。

綜合利潤表

截至二零二零年三月三十一日止年度

		2020	2019
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	3	43.0	368.4
出售成本		<u>(43.6)</u>	<u>(306.5)</u>
毛(損)/利		(0.6)	61.9
其他收入和收益，淨額		85.0	72.1
行政開支		<u>(63.3)</u>	<u>(57.2)</u>
營業溢利	4	21.1	76.8
財務費用		(15.6)	—
應佔除稅後聯營公司業績		<u>119.7</u>	<u>158.0</u>
除所得稅前溢利		125.2	234.8
所得稅項支出	5	<u>(0.5)</u>	<u>(3.2)</u>
本公司權益持有人應佔溢利		<u>124.7</u>	<u>231.6</u>
每股盈利(基本及攤薄)，港幣	6	<u>\$0.20</u>	<u>\$0.38</u>
股息，港幣百萬元	7	<u>148.2</u>	<u>216.1</u>

綜合全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	2020	2019
	港幣百萬元	港幣百萬元
本年度溢利	124.7	231.6
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收益／(虧損)	4.4	(4.4)
已重新分類或期後可能重新分類至 損益之項目：		
匯兌調整	(3.3)	0.1
	1.1	(4.3)
本公司權益持有人應佔本年度全面收益總額	125.8	227.3

綜合資產負債表

於二零二零年三月三十一日

	附註	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		2.2	11.1
使用權資產		77.0	—
聯營公司		149.5	137.2
應收聯營公司款項		—	24.6
遞延所得稅項		41.0	41.0
應收按揭貸款		0.2	0.2
		<u>269.9</u>	<u>214.1</u>
流動資產			
待售物業		3,220.3	3,250.0
發展中物業		289.2	288.5
應收賬款及其他應收款	8	20.0	14.6
按公允價值計量之金融投資		27.4	41.8
應收聯營公司款項		24.6	—
本行應收存款及現金		5.9	—
		<u>3,611.4</u>	<u>3,817.9</u>
		<u>7,198.8</u>	<u>7,412.8</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	180.2	242.6
租賃負債		11.2	—
貸款		—	289.9
本期應付所得稅項		0.1	4.3
		<u>191.5</u>	<u>536.8</u>
流動資產淨值		<u>7,007.3</u>	<u>6,876.0</u>
總資產減流動負債		<u>7,277.2</u>	<u>7,090.1</u>
非流動負債			
租賃負債		57.8	—
其他負債		0.7	—
貸款		218.9	—
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		<u>280.9</u>	<u>3.5</u>
淨資產		<u>6,996.3</u>	<u>7,086.6</u>
權益			
股本		61.7	61.7
儲備		6,860.5	6,882.9
擬派末期股息		74.1	142.0
總權益		<u>6,996.3</u>	<u>7,086.6</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，並就按公允價值透過損益記賬之金融投資按公允值列賬而作出修訂。

(b) 本集團已採納於二零一九／二零二零年度生效之新準則、已公佈準則之修訂、詮釋及改進

於年中，本集團採納於二零一九／二零二零年度生效的新準則、已公佈準則之修訂、詮釋及改進：

年度改進項目	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂，削減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向賠償之提前還款特徵
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

本集團於採納香港財務報告準則第16號後須改變其會計政策，並於附註2中披露。採納其他已公佈準則之修訂、詮釋及改進對本集團之業績及財政狀況並無重大影響。

2. 會計政策變動

本集團已採納香港財務報告準則第16號並追溯至二零一九年四月一日，惟於該準則特定過渡條文之允許下，不會重述二零一九年三月三十一日報告期之比較數字。在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的實務簡易處理方法，將於二零一九年四月一日的剩餘租賃期限短於十二個月的物業經營租賃入賬列作短期租賃處理，因此，毋須調整截至二零一九年四月一日的期初資產負債表。於二零一九年四月一日，港幣8,500,000元之租賃土地從物業、機器及設備重新分類為使用權資產。

下表呈列於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔與於二零一九年四月一日確認的租賃負債之對賬：

	港幣百萬元
於二零一九年三月三十一日披露的經營租賃承擔	6.0
減：按直線法作為費用確認的短期租賃	<u>(6.0)</u>
於二零一九年四月一日確認的租賃負債	<u>—</u>

2. 會計政策變動(續)

自二零一九年四月一日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，物業租賃將被確認為一項使用權資產和相應租賃負債。

採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」之原則分類為「經營租賃」的租賃，確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並按承租人的租賃開始日的增量借貸利率貼現。

租賃付款包括固定付款，扣除任何應收租賃獎勵。每筆租賃付款均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用於租賃期內自綜合利潤表扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。

租賃相關之使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，加任何初始直接成本及修復成本，並與經由於綜合資產負債表確認之租賃有關的預付或應計租賃付款的任何款項進行調整。使用權資產乃按資產可使用年期或租賃期限(以較短者為準)以直線法折舊。

與短期租賃相關的付款以直線法於綜合利潤表中確認為開支。

呈列於綜合現金流量表中之租賃負債，其現金付款之本金部份被分類為融資活動，而現金付款之利息部份則被分類為所需利息開支。

3. 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

截至二零二零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					
—於某一時點確認	30.6	—	—	—	30.6
—在一段時間內確認	—	11.1	—	—	11.1
其他來源之收入					
—租金收入	<u>1.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1.3</u>
	<u>31.9</u>	<u>11.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43.0</u>
分部業績及營業溢利	<u>(56.2)</u>	<u>1.1</u>	<u>—</u>	<u>76.2</u>	21.1
財務費用	(15.6)	—	—	—	(15.6)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	119.7	—	<u>119.7</u>
除所得稅前溢利					125.2
所得稅項支出	(0.3)	(0.2)	—	—	<u>(0.5)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>124.7</u>

3. 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)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	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	
收入					
– 於某一時點確認	356.7	–	–	–	356.7
– 在一段時間內確認	–	11.4	–	–	11.4
其他來源之收入					
– 租金收入	0.3	–	–	–	0.3
	<u>357.0</u>	<u>11.4</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>368.4</u>
分部業績及營業溢利	<u>10.4</u>	<u>2.7</u>	<u>–</u>	<u>63.7</u>	76.8
應佔除稅後聯營公司業績	–	–	158.0	–	<u>158.0</u>
除所得稅前溢利					234.8
所得稅項支出	(2.8)	(0.4)	–	–	<u>(3.2)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>231.6</u>

按地區劃分收入分析如下：

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
香港	10.9	367.5
美國	<u>32.1</u>	<u>0.9</u>
	<u>43.0</u>	<u>368.4</u>

收入約港幣30,600,000元(二零一九年：港幣341,083,000元)來自四個(二零一九年：三個)主要客戶，每個客戶佔總收入10%或以上。

3. 收入及分部資料(續)

(b) 總資產及總負債

於二零二零年三月三十一日

	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	3,647.2	69.9	–	3,577.5	7,294.6
聯營公司	–	–	174.1	–	174.1
總資產					7,468.7
分部負債	392.2	69.3	–	10.9	472.4
淨資產					<u>6,996.3</u>

於二零一九年三月三十一日

	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	3,602.3	66.1	–	3,796.7	7,465.1
聯營公司	–	–	161.8	–	161.8
總資產					7,626.9
分部負債	464.4	65.5	–	10.4	540.3
淨資產					<u>7,086.6</u>

除遞延所得稅項資產外，非流動資產均位於香港。

4. 營業溢利

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項目：		
出售物業成本	29.2	287.6
折舊—物業、機器及設備	1.0	0.9
折舊—使用權資產	7.4	–
	<u>37.6</u>	<u>288.5</u>

5. 所得稅項支出

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%(二零一九年：16.5%)計算。

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	0.5	33.1
遞延所得稅項	—	(29.9)
	<u>0.5</u>	<u>3.2</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124,700,000元(二零一九年：港幣231,600,000元)及已發行普通股617,531,425股(二零一九年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零一九年：無)。

7. 股息

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣一角二仙 (二零一九年：港幣一角二仙)	74.1	74.1
擬派末期股息，每普通股港幣一角二仙 (二零一九年：港幣二角三仙)	74.1	142.0
	<u>148.2</u>	<u>216.1</u>

8. 應收賬款及其他應收款

	2020 港幣百萬元	2019 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	<u>20.0</u>	<u>14.6</u>

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。

9. 應付賬款及其他應付款

	2020	2019
	港幣百萬元	港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月	0.9	3.7
其他應付款、按金及未付款項	179.3	238.9
	<u>180.2</u>	<u>242.6</u>

應付賬款、其他應付款、按金及未付款項主要以港元結算。

10. 報告期後事項

於二零二零年五月二十七日，本公司一全資附屬公司以港幣1,332,800,000元成功向香港特別行政區政府投得一幅為期50年之香港租賃土地。

業務回顧

地產發展

集團淺水灣項目「淺水灣108」的新盤銷售預備工作進展良好。市場推廣活動正順利進行。此超級豪華住宅項目盡享極緻淺水灣海景及蔥翠山巒，環境清幽、恬靜怡人。物業建有八幢獨立大屋及住客會所設施，推崇兼具高尚尊貴與輕鬆愜意的生活體驗。豪華府邸優雅而獨特的建築外貌成為該區新地標建築。

位於加利福尼亞州之工商業發展項目French Valley Airport Center，正在分階段發展。該項目毗鄰French Valley Airport，位置優越，將建構為一個悉心設計的商務中心，包括多座單層式大樓及配套設施。全面落成後，此現代化建築可提供嶄新、優質及注重能源效益的環境，以便各行各業的商戶及川流不息的顧客使用。該項目的第一及第二階段已展開銷售。其餘階段的上蓋工程正逐步進行，並預計將由二零二一年下半年起分段竣工。

集團本年五月以約港幣十三億三千萬元購入位於鴨脷洲海旁道一幅地皮，將發展為一個豪華住宅項目。

酒店

本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店，一直躋身為香港享譽盛名的五星級酒店之一。自二零一九年下半年起，持續不斷的社會動盪，令酒店入住率開始下滑；而二零二零年初冠狀病毒疫情爆發，香港實施的出入境限制及航班取消，導致酒店入住率暴跌至紀錄新低。

隨著疫情緩和，香港正籌劃與鄰近疫情受控地區建立「旅遊氣泡」，有限制地互相開放旅遊；同時積極探討解除相關檢疫隔離限制，以便地區民眾往來。我們期望整體疫情將於未來數月內持續改善，對旅遊業的影響開始減弱之後，內地和東南亞旅客可能先選鄰近目的地——香港旅遊，惟香港社會恢復秩序，酒店業始能全面復甦。

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二零二零年三月三十一日之公開市場估值列值。

	2020	2019
	(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	269.9	214.1
加：應佔酒店物業之重估盈餘 ⁽¹⁾	3,097.5	3,478.6
	<u>3,367.4</u>	<u>3,692.7</u>
流動資產	7,198.8	7,412.8
流動負債	(191.5)	(536.8)
流動資產淨值	<u>7,007.3</u>	<u>6,876.0</u>
總資產減流動負債	10,374.7	10,568.7
非流動負債	(280.9)	(3.5)
若酒店物業按公開市場估值列值之資產淨值	<u>10,093.8</u>	<u>10,565.2</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>\$16.35</u>	<u>\$17.11</u>

⁽¹⁾ 分別按於二零二零年及二零一九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。

於二零二零年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣三十三億九千二百五十萬元，而去年則為港幣三十五億二千八百萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣四億五千四百五十萬元。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至二年內償還。

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。於二零二零年三月三十一日之比率為百分之三點一，而去年則為百分之四點一。

於二零二零年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣五千三百四十萬元。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一百七十二名員工。於二零二零年三月三十一日止年度已支付僱員開支(不包括董事酬金)達港幣六千二百七十萬元。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

於二零二零年三月三十一日，本集團按公允價值透過損益記賬之金融投資之資本承擔為港幣三百六十萬元。於二零二零年三月三十一日，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的投資回報。

此外，集團所持有之酒店權益，屬一項位於黃金地段的長遠投資，為集團帶來穩定的經常性收入。

本集團日常財務管理謹慎嚴格，於制定業務策略時，務必全面考慮市場機遇、本集團財務資源及其核心競爭力。

憑藉於行業內的資深經驗及雄厚的財政實力，本集團致力發展業務，期望達至長期可持續增長，以保持及提升股東價值。

展望

冠狀病毒疫情肆虐，重挫全球經濟。雖然多國最近已逐漸放寬限制措施，並重啟商業及民生活動，經濟的穩步復甦，仍可能需要一段時間。展望未來，地緣政治緊張局勢及貿易保護主義等帶來的不確定性將繼續對世界經濟構成重大的下行風險。

經歷去年持續的社會動盪，香港又受到疫情帶來的第二次重大衝擊。政府已推出前所未有的大規模救援措施以保經濟。面對近期本地反政府示威再度重臨，料不穩定的營商環境將在短期內持續。

美國聯儲局正展開最進取的量化寬鬆計劃，預期在未來數年會繼續維持接近零的低基準利率。因此，香港的低息環境將進一步延伸。

預計香港土地供應持續短缺及潛在的強勁住屋需求將為本地住宅樓市帶來支持動力。集團藉著這合適時機，購入位於鴨脷洲的一幅住宅發展地皮，而現時同區之高級住宅物業供應盤源依然匱乏。我們對豪宅市場展望樂觀，尤其是位處優越地段，亦同時對集團的淺水灣項目充滿信心，相信能為股東帶來可觀回報。

儘管面對本地社會動盪、疫情肆虐及全球貿易緊張局勢的衝擊，香港根基依然穩固而完備。集團將繼續密切審視這些事件對集團帶來的影響、風險和不確定性，並秉持一直審慎的管理方針，將繼續採取靈活策略來應對市場波動；集團擁有強勁的資產負債表和充裕的手頭現金，定能渡過經濟不景氣，並隨時準備抓住商機。

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二零二零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二零二零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二零二零年年報之「企業管治報告」內。

股東週年大會

本公司二零二零年股東週年大會將於二零二零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) 於二零二零年八月二十一日(星期五)至二零二零年八月二十六日(星期三)首尾兩天包括在內暫停辦理過戶手續。如欲出席二零二零年股東週年大會並於會上投票者，須於二零二零年八月二十日(星期四)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) 於二零二零年九月三日(星期四)至二零二零年九月七日(星期一)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，須於二零二零年九月二日(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，二零二零年六月二十四日

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。