

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)

截至二零零九年三月三十一日止年度 末期業績

截至二零零九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二億一千零九十萬元，去年同期之溢利則為港幣三億五千一百二十萬元。盈利下降的主要原因為金融海嘯後物業銷售速度減慢所致。

本年度中期股息每股港幣九仙已於二零零九年一月二十日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣一角四仙予二零零九年九月一日已登記之股東。如此項建議於股東週年大會獲通過，末期股息將於二零零九年九月八日派發，本年度派息總額將為每股港幣二角三仙，與去年之派息相同。

本公司將於二零零九年八月二十七日(星期四)至二零零九年九月一日(星期二)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，須於二零零九年八月二十六日(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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
收入	2	365.4	452.0
出售成本		<u>(154.8)</u>	<u>(193.2)</u>
毛利		210.6	258.8
其他收入		8.9	10.6
行政開支		(30.8)	(32.7)
待售物業撥備之轉回		—	62.2
可供出售投資減值		(22.0)	—
投資物業公允值之(虧損)/盈利		<u>(21.6)</u>	<u>1.4</u>
營業溢利	3	145.1	300.3
財務費用		(6.2)	(7.1)
攤佔聯營公司業績		<u>104.6</u>	<u>113.6</u>
除所得稅前溢利		243.5	406.8
所得稅項	4	<u>(32.6)</u>	<u>(55.6)</u>
本公司權益持有人應佔溢利		<u>210.9</u>	<u>351.2</u>
股息	5	<u>142.0</u>	<u>142.0</u>
每股盈利(基本及攤薄)	6	<u>\$0.34</u>	<u>\$0.57</u>

綜合資產負債表
於二零零九年三月三十一日

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		1.0	1.6
投資物業		134.3	155.9
聯營公司		96.1	78.8
可供出售投資		101.1	113.0
遞延所得稅項資產		0.7	1.0
應收按揭貸款		6.2	8.9
		<u>339.4</u>	<u>359.2</u>
流動資產			
待售物業		3,027.0	2,670.0
發展中物業		175.5	555.8
應收按揭貸款		0.2	0.3
應收賬款、按金及預付款項	7	17.2	114.5
應收聯營公司款項		6.3	6.3
銀行存款及現金		368.0	429.3
		<u>3,594.2</u>	<u>3,776.2</u>
流動負債			
應付賬款、按金及未付款項	8	94.0	84.7
貸款		105.3	228.7
本期應付所得稅項		10.7	32.3
		<u>210.0</u>	<u>345.7</u>
流動資產淨值		<u>3,384.2</u>	<u>3,430.5</u>
總資產減流動負債		<u>3,723.6</u>	<u>3,789.7</u>
非流動負債			
貸款		—	128.0
遞延所得稅項負債		4.4	4.9
		<u>4.4</u>	<u>132.9</u>
淨資產		<u>3,719.2</u>	<u>3,656.8</u>
權益			
股本		61.7	61.7
儲備金		3,571.1	3,508.7
擬派末期股息		86.4	86.4
總權益		<u>3,719.2</u>	<u>3,656.8</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及香港會計準則編制。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) 本集團已採納於二零零八／二零零九年度生效之已公佈修訂及詮釋

於年中，本集團採納與其業務相關的香港財務報告準則及香港會計準則之新修訂及詮釋。本集團已評估採納此等新修訂及詮釋之影響，並認為對本集團之業績、財務狀況及會計政策無重大影響。

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。

分部資料按本集團之業務及地域列出。業務分部被選擇為主要報告形式呈列，因此形式與本集團之運作模式較切合。

(a) 主要報告形式—業務分部

於及截至二零零九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>359.4</u>	<u>6.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>365.4</u>
撥備前分部業績	177.4	2.8	—	9.6	189.8
可供出售投資減值	—	—	—	(22.0)	(22.0)
投資物業公允值之虧損	<u>(21.6)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(21.6)</u>
分部業績	<u>155.8</u>	<u>2.8</u>	<u>—</u>	<u>(12.4)</u>	146.2
未分配成本					<u>(1.1)</u>
營業溢利					145.1
財務費用					(6.2)
攤佔聯營公司業績	3.8	—	100.8	—	<u>104.6</u>
除所得稅前溢利					243.5
所得稅項					<u>(32.6)</u>
本公司權益持有人 應佔溢利					<u>210.9</u>
分部資產	3,364.6	34.5	—	437.7	3,836.8
聯營公司	13.8	—	87.5	(5.2)	96.1
未分配資產					<u>0.7</u>
總資產					<u>3,933.6</u>
分部負債	158.2	35.0	—	6.1	199.3
未分配負債					<u>15.1</u>
總負債					<u>214.4</u>
折舊	0.6	—	—	—	0.6
攤銷	<u>37.4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>37.4</u>

(a) 主要報告形式－業務分部(續)

於及截至二零零八年三月三十一日止年度

	地產				集團
	發展及出租	物業管理	酒店經營	投資控股	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	港幣百萬元
收入	<u>446.1</u>	<u>5.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>452.0</u>
撥備前分部業績	223.7	2.7	—	11.2	237.6
待售物業撥備之轉回	62.2	—	—	—	62.2
投資物業公允值之盈利	<u>1.4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1.4</u>
分部業績	<u>287.3</u>	<u>2.7</u>	<u>—</u>	<u>11.2</u>	301.2
未分配成本					<u>(0.9)</u>
營業溢利					300.3
財務費用					(7.1)
攤佔聯營公司業績	0.5	—	113.1	—	<u>113.6</u>
除所得稅前溢利					406.8
所得稅項					<u>(55.6)</u>
本公司權益持有人 應佔溢利					<u>351.2</u>
分部資產	3,513.2	34.8	—	507.6	4,055.6
聯營公司	9.7	—	73.9	(4.8)	78.8
未分配資產					<u>1.0</u>
總資產					<u>4,135.4</u>
分部負債	400.6	35.2	—	5.6	441.4
未分配負債					<u>37.2</u>
總負債					<u>478.6</u>
資本開支	0.3	—	—	—	0.3
折舊	0.6	—	—	—	0.6
攤銷	<u>30.4</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30.4</u>

(b) 次要報告形式—地域分部

於及截至二零零九年三月三十一日止年度

	收入 港幣百萬元	營業溢利／ (虧損) 港幣百萬元	總資產 港幣百萬元	資本開支 港幣百萬元
香港	365.4	147.6	3,752.6	—
美國	—	(2.5)	181.0	—
	<u>365.4</u>	<u>145.1</u>	<u>3,933.6</u>	<u>—</u>

於及截至二零零八年三月三十一日止年度

	收入 港幣百萬元	營業溢利／ (虧損) 港幣百萬元	總資產 港幣百萬元	資本開支 港幣百萬元
香港	452.0	308.7	3,994.9	0.1
美國	—	(8.4)	140.5	0.2
	<u>452.0</u>	<u>300.3</u>	<u>4,135.4</u>	<u>0.3</u>

3. 營業溢利

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項目：		
租賃土地款項攤銷(扣除資本化於發展中物業 港幣200,000元(二零零八年：港幣8,000,000元))	37.4	30.4
折舊	0.6	0.6
出售物業成本	<u>91.6</u>	<u>125.2</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%(二零零八年：17.5%)計算。

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	32.8	51.6
遞延所得稅項	<u>(0.2)</u>	<u>4.0</u>
	<u>32.6</u>	<u>55.6</u>

5. 股息

	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣九仙 (二零零八年：港幣九仙)	55.6	55.6
擬派末期股息，每普通股港幣一角四仙 (二零零八年：港幣一角四仙)	86.4	86.4
	<u>142.0</u>	<u>142.0</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210,900,000元(二零零八年：351,200,000元)及年內已發行普通股617,531,425股(二零零八年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零零八年：無)。

7. 應收賬款、按金及預付款項

	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬款，賬齡		
零至三個月	6.6	105.3
三個月以上	1.0	—
	<u>7.6</u>	<u>105.3</u>
按金及預付款項	9.6	9.2
	<u>17.2</u>	<u>114.5</u>

應收賬款及按金之賬面值與公允值相近。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。

於二零零九年三月三十一日，應收貿易賬款中有港幣500,000元(二零零八年：港幣99,100,000元)並未逾期。

於二零零九年三月三十一日，沒有減值應收貿易賬款(二零零八年：無)。應收貿易賬款中有港幣7,100,000元(二零零八年：港幣6,200,000元)經已逾期但並無減值，彼等賬齡在一百五十日內(二零零八年：九十日)。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，大部分並有租金按金相抵。

8. 應付賬款、按金及未付款項

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
應付賬款，賬齡		
零至三個月	2.4	4.7
三個月以上	2.9	4.5
	<hr/>	<hr/>
	5.3	9.2
按金及未付款項	88.7	75.5
	<hr/>	<hr/>
	94.0	84.7
	<hr/>	<hr/>

應付賬款及按金之賬面值與公允值相近。應付賬款及按金主要以港元結算。

業務回顧

地產發展

位於山頂賓吉道高級住宅發展物業之入伙紙於二零零八年四月初發出，示範單位之室內裝修工程並於二零零九年初完成，物業之推廣銷售活動亦已展開。雖有金融海嘯的困擾，高級住宅物業售價仍能以接近紀錄成交，因此本集團有信心是項發展物業將會達至理想之收益。

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。該發展物業進一步的工程要視乎美國經濟情況而定。

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雖然受到經濟環境的挑戰，其於未來數年將會繼續表現平穩。

當確立經濟復甦已開始，酒店管理層有計劃提升位於喜來登酒店內購物商場之質素，以加強其競爭力和租金收入潛力。

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。

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及攤銷後列值。

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二零零九年三月三十一日之公開市場估值列值。

	2009 (未經審核) 港幣百萬元	2008 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	339.4	359.2
加：應佔酒店物業之重估盈餘 ⁽¹⁾	<u>1,964.7</u>	<u>2,178.5</u>
	----- 2,304.1	----- 2,537.7
流動資產	3,594.2	3,776.2
流動負債	<u>(210.0)</u>	<u>(345.7)</u>
流動資產淨值	----- <u>3,384.2</u>	----- <u>3,430.5</u>
總資產減流動負債	5,688.3	5,968.2
非流動負債	<u>(4.4)</u>	<u>(132.9)</u>
若酒店物業按公開市場 估值列值之資產淨值	<u>5,683.9</u>	<u>5,835.3</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>HK\$9.20</u>	<u>HK\$9.45</u>

⁽¹⁾ 分別按於二零零九年及二零零八年三月三十一日之公開市場估值計算。

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。

於二零零九年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣二億六千二百七十萬元，而去年為港幣七千二百六十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣五億五千三百七十萬元。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。

資產負債比率(即銀行借貸佔權益之比率)於二零零九年三月三十一日維持於百分之二點八之低水平，而去年則為百分之九點八。

於二零零九年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣三億八千四百七十萬元。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二百四十五名員工。於二零零九年三月三十一日止年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣五千三百萬元。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

於二零零九年三月三十一日，本集團可供出售投資及發展中物業之資本承擔為港幣七千三百五十萬元。於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何或然負債。

展望

跟其他經濟體系的情況相比，香港受到這次金融海嘯的衝擊仍屬有限。二零零八年九月開始約有六個月地產市道氣氛低迷。由於利率處於歷史性低水平及經濟並未有原先擔心那樣差勁，物業市道已從數月前復甦起來。本集團物業銷售從二零零九年五月起已錄得顯著增長。

本集團之財政狀況非常穩固，並且是較少數之香港地產公司財政上處於淨現金的狀況。本集團有充分準備，緩和這場金融風暴對我們的衝擊，並能於未來任何新的商機上佔得優勢。

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二零零九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二零零九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二零零九年年報之「企業管治報告」內。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零零九年九月一日舉行。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，二零零九年六月二十五日

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。