

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)

截至二零二一年三月三十一日止年度 末期業績

財政報告

本人謹此報告截至二零二一年三月三十一日止年度(「本年度」)本集團收入增加72%至港幣七千三百八十萬元(二零二零年：港幣四千三百萬元)，主要由於物業銷售增長所致。本年度已審核本公司權益持有人應佔集團虧損為港幣二千八百二十萬元，而去年之溢利則為港幣一億二千四百七十萬元。本集團本年度業績轉盈為虧主要由於以下原因所致：

- (1) 主要歸因於本集團本年度內銀行存款結餘及香港息率下降令利息收入減少，致使本年度錄得營業虧損港幣二千八百六十萬元；及
- (2) 自2019冠狀病毒疫情爆發，酒店業受到不利的影響；本集團本年度錄得攤佔一重大聯營公司Consolidated Hotels Limited之業績因而大幅減少92%。

儘管上述所言，本集團於二零二一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，資產負債比率維持於極低水平。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二零二一年一月五日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣一角二仙予二零二一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，末期股息將於二零二一年九月十六日派發。本年度派息總額將為每股港幣二角四仙，與去年之股息相同。

綜合利潤表

截至二零二一年三月三十一日止年度

		2021	2020
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	2	73.8	43.0
出售成本		<u>(70.5)</u>	<u>(43.6)</u>
毛利／(損)		3.3	(0.6)
其他收入和收益，淨額		30.6	85.0
行政開支		<u>(62.5)</u>	<u>(63.3)</u>
營業(虧損)／溢利	3	(28.6)	21.1
財務費用		(9.9)	(15.6)
應佔除稅後聯營公司業績		<u>9.5</u>	<u>119.7</u>
除所得稅前(虧損)／溢利		(29.0)	125.2
所得稅項收益／(支出)	4	<u>0.8</u>	<u>(0.5)</u>
本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利		<u>(28.2)</u>	<u>124.7</u>
每股(虧損)／盈利(基本及攤薄)，港幣	5	<u>(\$0.05)</u>	<u>\$0.20</u>
股息，港幣百萬元	6	<u>148.2</u>	<u>148.2</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	2021	2020
	港幣百萬元	港幣百萬元
本年度(虧損)/溢利	(28.2)	124.7
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	2.0	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	1.0	(3.3)
	<u>3.0</u>	<u>1.1</u>
本公司權益持有人應佔本年度全面(虧損)/收益總額	<u>(25.2)</u>	<u>125.8</u>

綜合資產負債表

於二零二一年三月三十一日

	附註	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		2.0	2.2
使用權資產		67.6	77.0
聯營公司		147.4	149.5
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		0.1	0.2
		<u>282.7</u>	<u>269.9</u>
流動資產			
待售物業		3,172.6	3,220.3
發展中物業		1,631.2	289.2
應收賬款及其他應收款	7	9.8	20.0
按公允價值計量之金融投資		24.2	27.4
應收聯營公司款項		—	24.6
本行應收及現款		0.3	5.9
		<u>2,047.6</u>	<u>3,611.4</u>
		<u>6,885.7</u>	<u>7,198.8</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	8	138.1	180.2
租賃負債		12.9	11.2
貸款		141.9	—
本期應付所得稅項		0.1	0.1
		<u>293.0</u>	<u>191.5</u>
流動資產淨值		<u>6,592.7</u>	<u>7,007.3</u>
總資產減流動負債		<u>6,875.4</u>	<u>7,277.2</u>
非流動負債			
租賃負債		48.3	57.8
其他負債		0.7	0.7
貸款		—	218.9
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		<u>52.5</u>	<u>280.9</u>
淨資產		<u>6,822.9</u>	<u>6,996.3</u>
權益			
股本		61.7	61.7
儲備		6,687.1	6,860.5
擬派末期股息		74.1	74.1
總權益		<u>6,822.9</u>	<u>6,996.3</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) 本集團已採納於二零二零／二零二一年度生效之已公佈準則之修訂

於年中，本集團採納於二零二零／二零二一年度生效的已公佈準則之修訂：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	「業務」之定義
香港財務報告準則第7號，香港財務報告準則第9號，香港會計準則第39號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	「重大」之定義
財務報告概念框架2018	修訂財務報告概念框架

採納已公佈準則之修訂對本集團之業績及財政狀況並無重大影響。

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(虧損)/溢利

截至二零二一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	59.0	—	—	—	59.0
—在一段時間內確認	—	11.2	—	—	11.2
其他來源之收入					
—租金收入	<u>3.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3.6</u>
	<u>62.6</u>	<u>11.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73.8</u>
分部業績及營業虧損	<u>(48.9)</u>	<u>0.7</u>	<u>—</u>	<u>19.6</u>	<u>(28.6)</u>
財務費用	(9.9)	—	—	—	(9.9)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	9.5	—	<u>9.5</u>
除所得稅前虧損					(29.0)
所得稅項收益/(支出)	0.9	(0.1)	—	—	<u>0.8</u>
本公司權益持有人應佔虧損					<u>(28.2)</u>

2. 收入及分部資料(續)

(a) 收入及本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利(續)

截至二零二零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	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	1.3	–	–	–	1.3
	<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>

按地區劃分收入分析如下：

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
香港	11.0	10.9
美國	<u>62.8</u>	<u>32.1</u>
	<u>73.8</u>	<u>43.0</u>

收入約港幣38,000,000元(二零二零年：港幣30,600,000元)來自四個(二零二零年：四個)主要客戶，每個客戶佔總收入10%或以上。

2. 收入及分部資料(續)

(b) 總資產及總負債

於二零二一年三月三十一日

	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	4,926.2	69.3	–	2,000.9	6,996.4
聯營公司	–	–	172.0	–	172.0
總資產					7,168.4
分部負債	265.3	69.0	–	11.2	345.5
淨資產					<u>6,822.9</u>

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>

除遞延所得稅項資產外，非流動資產均位於香港。

3. 營業(虧損)/溢利

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
營業(虧損)/溢利已扣除下列各項目：		
出售物業成本	48.2	29.2
折舊—物業、機器及設備	1.0	1.0
折舊—使用權資產	13.0	7.4

4. 所得稅項(收益)／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%(二零二零年：16.5%)計算。

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅		
本年度	0.4	0.5
往年超額撥備回撥	(1.2)	—
	<u>(0.8)</u>	<u>0.5</u>

5. 每股(虧損)／盈利

每股(虧損)／盈利乃按本公司權益持有人應佔虧損港幣28,200,000元(二零二零年：本公司權益持有人應佔溢利港幣124,700,000元)及已發行普通股617,531,425股(二零二零年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零二零年：無)。

6. 股息

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣一角二仙 (二零二零年：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 (二零二零年：港幣一角二仙)	74.1	74.1
	<u>148.2</u>	<u>148.2</u>

7. 應收賬款及其他應收款

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	<u>9.8</u>	<u>20.0</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。

8. 應付賬款及其他應付款

	2021 港幣百萬元	2020 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月	2.1	0.9
其他應付款、按金及未付款項	<u>136.0</u>	<u>179.3</u>
	<u>138.1</u>	<u>180.2</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

集團鴨脷洲地盤將發展為一幢豪華住宅大廈。地基工程已獲屋宇署審批，並按計劃於本年六月展開。

集團淺水灣項目「淺水灣108」的新盤銷售預備工作穩步進展。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期已展開推售，銷情理想。集團計劃於本年第三季繼續進行下一階段發展。

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。在疫情肆虐下，各地實施封關及外防輸入，來港旅客稀少。在本年度內，酒店入住率暴跌至紀錄新低；但隨著推出「宅渡假」優惠及參予指定檢疫酒店計劃，入住率有所改善。該酒店憑藉其強勁的資產負債表，加上負債比率偏低，足以抵禦疫情帶來的衝擊。現時崇光百貨租賃的整個酒店購物商場，租金收益繼續為酒店帶來穩固的收入來源。

由於訪港旅遊業依然處於低迷，香港酒店業前景短期內充滿挑戰。跨境旅遊暫難以恢復。疫情後復甦進展將取決於多項因素，包括放寬旅遊限制，發展及採用疫苗護照，更需配以其他便利措施及讓消費者重拾信心。酒店業繼續於本地市場重整銷售及推廣策略，當疫潮過後，預期酒店業將面對結構性的轉變格局。

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二零二一年三月三十一日之公開市場估值列值。

	2021 (未經審核) 港幣百萬元	2020 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益 加：應佔酒店物業之重估盈餘 ⁽¹⁾	282.7 <u>3,211.3</u>	269.9 <u>3,097.5</u>
	<u>3,494.0</u>	<u>3,367.4</u>
流動資產 流動負債	6,885.7 <u>(293.0)</u>	7,198.8 <u>(191.5)</u>
流動資產淨值	<u>6,592.7</u>	<u>7,007.3</u>
總資產減流動負債 非流動負債	10,086.7 <u>(52.5)</u>	10,374.7 <u>(280.9)</u>
若酒店物業按公開市場估值列值之資產淨值	<u>10,034.2</u>	<u>10,093.8</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>\$16.25</u>	<u>\$16.35</u>

⁽¹⁾ 分別按於二零二一年及二零二零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。

於二零二一年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣十九億零五百七十萬元，而去年則為港幣三十三億九千二百五十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣四億零九百一十萬元。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。於二零二一年三月三十一日之比率為百分之二點一，而去年則為百分之三點一。

於二零二一年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣三千六百一十萬元。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。

僱員

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共一百六十八名員工。於二零二一年三月三十一日止年度已支付僱員開支(不包括董事酬金)達港幣五千九百六十萬元。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

於二零二一年三月三十一日，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。於二零二一年三月三十一日，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

內地經濟增長以及西方經濟體陸續解除封城措施，帶動全球經濟復甦，香港經濟已呈現強勁反彈勢頭。然而，本地經濟復甦並不全面，近期表現亦未能回復疫前水平。

疫苗接種是現時全球抗疫工作的重點。香港政府以「疫苗氣泡」的概念，作為抗疫新路向，以逐步有序回復社會常態為目標。在政府多項逆周期措施的支持下，加上社交距離措施逐步放寬，倘若疫情繼續受控，營商及消費者信心有望於今年較後時間更全面地改善。

環球主要經濟體實施量化寬鬆政策，將令全球市場資金流動性在更長時間內保持較高水平。港元與美元掛鈎意味著息率將於未來兩至三年仍會維持低水平，繼續有利本港房地產市場。

儘管疫情期間充斥不利經濟氛圍，香港住宅市場仍大致保持平穩，受惠於充裕資金流動性及息率低企所致。住宅需求依然強勁，豪華住宅物業更受富豪所青睞。此外，近期政府批售山頂地皮，創住宅官地呎價新高，反映市場對超級豪宅前景充滿信心。

儘管經歷漫長的疫情周期，加上跨境旅客絕跡以及受地緣政治風險因素影響，香港繼續迎難而上。隨著各地疫苗接種計劃相繼推出，為重開邊境奠定基礎，市場對香港前景增添不少信心。集團將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足以維持平穩發展，積極面對未來不明朗的經濟前景。

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內部核數師審閱集團截至二零二一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二零二一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二零二一年年報之「企業管治報告」內。

股東週年大會

本公司二零二一年股東週年大會將於二零二一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) 於二零二一年八月二十三日(星期一)至二零二一年八月二十六日(星期四)首尾兩天包括在內暫停辦理過戶手續。如欲出席二零二一年股東週年大會並於會上投票者，須於二零二一年八月二十日(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) 於二零二一年九月三日(星期五)至二零二一年九月七日(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末期股息者，須於二零二一年九月二日(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。

承董事局命
主席
陳斌

香港，二零二一年六月二十九日

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。