

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)

截至二零二二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二零二二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二百九十萬元，而去年之虧損則為港幣二千八百二十萬元。

本集團本年度業績轉虧為盈，主要由於集團確認按公允值透過損益記賬之金融投資收入，及其相關之公允值變動，合共港幣三千四百七十萬元所致。該收入及其按公允值透過損益記賬之金融投資之公允值變動，主要來自本集團持有一投資基金所派發的美國上市股本證券。

股息

本年度中期股息每股港幣一角二仙已於二零二二年一月四日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣一角二仙予二零二二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，末期股息將於二零二二年九月二十日派發。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

截至二零二二年三月三十一日止年度

		2022	2021
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	2	131.9	73.8
出售成本		<u>(128.9)</u>	<u>(70.5)</u>
毛利		3.0	3.3
其他收入和收益，淨額	3	42.5	30.6
行政開支		<u>(58.5)</u>	<u>(62.5)</u>
營業虧損	4	(13.0)	(28.6)
財務費用		(3.1)	(9.9)
應佔除稅後聯營公司業績		<u>19.4</u>	<u>9.5</u>
除所得稅前溢利／(虧損)		3.3	(29.0)
所得稅項(支出)／收益	5	<u>(0.4)</u>	<u>0.8</u>
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)		<u>2.9</u>	<u>(28.2)</u>
每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)，港幣	6	<u>\$0.005</u>	<u>(\$0.046)</u>
股息，港幣百萬元	7	<u>148.2</u>	<u>148.2</u>

綜合全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	2022	2021
	港幣百萬元	港幣百萬元
本年度溢利／(虧損)	2.9	(28.2)
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	(3.3)	2.0
已重新分類或期後可能重新分類至 損益之項目：		
匯兌調整	2.0	1.0
	(1.3)	3.0
本公司權益持有人應佔本年度全面 收益／(虧損)總額	1.6	(25.2)

綜合資產負債表
於二零二二年三月三十一日

	附註	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		1.5	2.0
使用權資產		54.2	67.6
聯營公司		163.4	147.4
應收延稅		14.0	24.6
遞延所得稅		41.0	41.0
其他項		0.1	0.1
		<u>274.2</u>	<u>282.7</u>
流動資產			
待發展中物業		3,070.0	3,172.6
應收賬款		1,809.7	1,631.2
按公允價值計量的金融投資	8	9.7	9.8
應收賬款		57.2	24.2
其他應收項		24.6	—
應收稅項		—	0.3
現金		1,729.5	2,047.6
		<u>6,700.7</u>	<u>6,885.7</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	9	154.9	138.1
租賃負債		13.4	12.9
貸款		—	141.9
本應付所得稅項		0.1	0.1
		<u>168.4</u>	<u>293.0</u>
流動資產淨值		<u>6,532.3</u>	<u>6,592.7</u>
總資產減流動負債		<u>6,806.5</u>	<u>6,875.4</u>
非流動負債			
租賃負債		34.9	48.3
其他負債		0.7	0.7
貸款		91.1	—
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		<u>130.2</u>	<u>52.5</u>
淨資產		<u>6,676.3</u>	<u>6,822.9</u>
權益			
股本		61.7	61.7
儲備		6,540.5	6,687.1
擬派末期股息		74.1	74.1
總權益		<u>6,676.3</u>	<u>6,822.9</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) 本集團已採納於二零二一／二零二二年度生效之已公佈準則之修訂

於年中，本集團採納於二零二一／二零二二年度生效的已公佈準則之修訂：

香港會計準則第39號，香港財務報告準則第4號，香港財務報告準則第7號，香港財務報告準則第9號，香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準第二期改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與COVID-19相關的租金優惠
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日以後與COVID-19相關的租金優惠

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溢利／(虧損)

截至二零二二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	119.4	—	—	—	119.4
—在一段時間內確認	—	9.6	—	—	9.6
其他來源之收入					
—租金收入	<u>2.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2.9</u>
	<u>122.3</u>	<u>9.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>131.9</u>
分部業績及營業虧損	<u>(48.0)</u>	<u>0.7</u>	<u>—</u>	<u>34.3</u>	<u>(13.0)</u>
財務費用	(3.1)	—	—	—	(3.1)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	19.4	—	<u>19.4</u>
除所得稅前溢利					3.3
所得稅項支出	(0.3)	(0.1)	—	—	<u>(0.4)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>2.9</u>

2. 收入及分部資料(續)

(a) 收入及本公司權益持有人應佔溢利/(虧損)(續)

截至二零二一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	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	3.6	—	—	—	3.6
	<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>	(28.6)
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>

按地區劃分收入分析如下：

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
香港	9.3	11.0
美國	<u>122.6</u>	<u>62.8</u>
	<u>131.9</u>	<u>73.8</u>

收入約港幣28,700,000元(二零二一年：港幣38,000,000元)來自一個(二零二一年：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

於二零二二年三月三十一日

	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	5,027.4	79.0	–	1,666.5	6,772.9
聯營公司	–	–	202.0	–	202.0
總資產					6,974.9
分部負債	208.6	78.7	–	11.3	298.6
淨資產					<u>6,676.3</u>

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>

除遞延所得稅項資產外，非流動資產主要位於香港。

3. 其他收入和收益，淨額

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
其他收入		
利息收入	7.8	27.1
按公允值透過損益記賬之金融投資之收入	50.1	1.8
香港特別行政區政府保就業計劃提供的補貼	—	2.8
	<u>57.9</u>	<u>31.7</u>
其他虧損		
按公允值透過損益記賬之金融投資之公允值變動	(15.4)	(1.1)
	<u>42.5</u>	<u>30.6</u>

4. 營業虧損

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
營業虧損已扣除下列各項目：		
出售物業成本	100.5	48.2
折舊—物業、機器及設備	0.8	1.0
折舊—使用權資產	13.3	13.0

5. 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%(二零二一年：16.5%)計算。

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅		
本年度	0.4	0.4
往年超額撥備回撥	—	(1.2)
	<u>0.4</u>	<u>(0.8)</u>

6. 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣2,900,000元(二零二一年：本公司權益持有人應佔虧損港幣28,200,000元)及已發行普通股617,531,425股(二零二一年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零二一年：無)。

7. 股息

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣一角二仙 (二零二一年：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 (二零二一年：港幣一角二仙)	74.1	74.1
	<u>148.2</u>	<u>148.2</u>

8. 應收賬款及其他應收款

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	<u>9.7</u>	<u>9.8</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

	2022 港幣百萬元	2021 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月	10.2	2.1
其他應付款、按金及未付款項	144.7	136.0
	<u>154.9</u>	<u>138.1</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。一般建築圖則，挖掘與側向承托圖則，以及基礎圖則均已獲屋宇署批准。打樁工程已完竣，大型挖掘工程亦於二零二二年六月中旬展開。

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。受惠於市場情況改善，該項目的第一及第二期銷情向好。第三期建造工程進展順利，並計劃於二零二二年第四季竣工。

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。於本年度內，酒店曾參與指定檢疫酒店計劃，令平均入住率較上年度有所提昇。

該酒店憑藉其強勁的資產負債表，加上負債比率偏低，定能應付當前具挑戰的經營環境。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。自二零二一年十一月底，酒店一直進行翻新工程，以加強其競爭力及收入潛力。預計翻新工程將於二零二二年十月竣工。

本地酒店業界雖已轉為集中拓展本土市場，行業復甦將很大程度上取決於放寬旅遊入境限制以及恢復正常通關等因素。行業在復甦路途中，經營上更要克服不少由熟練勞工短缺，通脹加劇及供應鏈問題等引發的種種障礙。

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二零二二年三月三十一日之公開市場估值列值。

	2022 (未經審核) 港幣百萬元	2021 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	274.2	282.7
加：應佔酒店物業之重估盈餘 ⁽¹⁾	<u>3,231.5</u>	<u>3,211.3</u>
	----- 3,505.7	----- 3,494.0
流動資產	6,700.7	6,885.7
流動負債	<u>(168.4)</u>	<u>(293.0)</u>
流動資產淨值	----- <u>6,532.3</u>	----- <u>6,592.7</u>
總資產減流動負債	10,038.0	10,086.7
非流動負債	<u>(130.2)</u>	<u>(52.5)</u>
若酒店物業按公開市場估值列值之資產淨值	<u>9,907.8</u>	<u>10,034.2</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>\$16.04</u>	<u>\$16.25</u>

⁽¹⁾ 分別按於二零二二年及二零二一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。

於二零二二年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣十六億三千八百四十萬元，而去年則為港幣十九億零五百七十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣三億九千二百九十萬元。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。於二零二二年三月三十一日之比率為百分之一點四，而去年則為百分之二點一。

於二零二二年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣八千三百五十萬元。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一百五十名員工。於二零二二年三月三十一日止年度已支付僱員開支(不包括董事酬金)達港幣五千七百一十萬元。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

於二零二二年三月三十一日，本集團按公允價值透過損益記賬之金融投資及物業之資本承擔為港幣二億二千一百八十萬元。於二零二二年三月三十一日，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

隨著疫苗接種率上升，加上過往感染個案帶來的群體免疫力擴大，目前本港整體疫情平穩。期望政府新一輪支援措施及日漸放寬的社交距離措施有助市場復甦。

展望未來，環球經濟在短期內將面對重大挑戰。地緣政治風險及宏觀經濟不確定因素預期持續。再者，主要央行加快收緊貨幣政策，以及美國聯儲局息率攀升皆窒礙市場氣氛。

香港步向加息週期，已是市場所料之中，預期對地產市場不會即時帶來巨大衝擊。過去數月，本地豪宅市場較中小型住宅市場，表現相對強韌，反映豪宅供應匱乏及其投資潛力。此外，於二零二二年二月，政府批售一幅位於淺水灣的住宅地皮，創住宅官地呎價新高，顯示市場對豪宅前景充滿信心。

縱使香港已逐步放寬入境防疫限制措施，但預計本港與內地恢復全面通關短期內難以實現，為經濟前景帶來挑戰。

集團將密切審視這些挑戰對集團帶來的影響、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二零二二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二零二二年三月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合利潤表、綜合全面收益表及相關附註，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

本公司的企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「企管守則」)當中的原則及守則條文為基礎。本年度內，本公司一直遵守企管守則內的守則條文，惟下列事項除外：

- (1) 根據企管守則A.2.1條守則條文(自二零二二年一月一日起，重新編為C.2.1條)，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。董事局相信，該項安排將不會損害權力與職權之間的平衡，由於現時之董事局由經驗豐富及具才幹之人士組成，當中有充足數目之本公司獨立非執行董事，足以繼續確保權力與職權的均衡。

- (2) 根據企管守則A.4.1條守則條文(於二零二二年一月一日刪除)，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。董事局認為，本公司細則條文及其企業管治措施與企管守則A.4.1條所規定者無大差異。

- (3) 根據企管守則A.4.2條守則條文第二部份(自二零二二年一月一日起，重新編為B.2.2條)，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。董事局相信，主席及董事總經理持續在職可令本集團保持強而穩定的領導，使策劃及執行長期業務策略更具效率。董事局認為，現有之安排對於本公司及股東之整體利益最為有利。

董事局將繼續檢討及監察本公司的企業管治常規以維持高水準的企業管治。

有關本公司遵守企管守則之詳細資料將列載於二零二二年年報之「企業管治報告」內。

股東週年大會

本公司二零二二年股東週年大會將於二零二二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) 於二零二二年八月十九日(星期五)至二零二二年八月二十四日(星期三)首尾兩天包括在內暫停辦理過戶手續。如欲出席二零二二年股東週年大會並於會上投票者，須於二零二二年八月十八日(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) 於二零二二年九月五日(星期一)至二零二二年九月七日(星期三)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，須於二零二二年九月二日(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。

承董事局命
主席
陳斌

香港，二零二二年六月三十日

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。