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）

截至二零二五年三月三十一日止年度
末期業績

財政報告

本人謹此報告截至二零二五年三月三十一日止年度(「本年度」)本集團業績。本年度已審核本公司權益持有人應佔集團溢利為港幣六千二百八十萬元(二零二四年：港幣七千四百九十萬元)。

本年度溢利的減少主要由於物業銷售額下降和利息收入減少，而部份被按公允價值透過損益記賬之金融投資收益所抵銷。

股息

本年度中期股息每股港幣一角二仙已於二零二五年一月七日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣一角二仙予二零二五年九月九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，末期股息將於二零二五年九月二十三日派發。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。

* *僅供識別*

綜合利潤表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
收入	*2*	36.0	121.7
出售成本		(30.0)	(98.7)
毛利		6.0	23.0
其他收入	*3*	43.8	62.3
其他收益／(虧損)	*4*	21.3	(8.7)
行政開支		(59.9)	(56.0)
營業溢利	*5*	11.2	20.6
財務費用		(0.6)	(1.0)
應佔除稅後聯營公司業績		52.7	56.1
除所得稅前溢利		63.3	75.7
所得稅項支出	*6*	(0.5)	(0.8)
本公司權益持有人應佔溢利		**62.8**	**74.9**
每股盈利(基本及攤薄)，港幣	*7*	$0.102	$0.121
股息，港幣百萬元	*8*	148.2	148.2

綜合全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	2025 *港幣百萬元*	2024 *港幣百萬元*
本年度溢利	62.8	74.9
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	(0.8)	(0.6)
已重新分類或期後可能重新分類至損益之項目： 匯兑調整	(2.1)	(1.0)
	(2.9)	(1.6)
本公司權益持有人應佔本年度全面收益總額	59.9	73.3

綜合資產負債表
於二零二五年三月三十一日

	附註	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		2.1	1.0
使用權資產		12.9	22.9
聯營公司		255.1	230.4
遞延所得稅項資產		41.0	41.0
		311.1	295.3
流動資產			
待售物業		3,128.4	3,138.3
發展中物業		2,218.4	1,924.9
應收賬款及其他應收款	*9*	39.9	26.2
按公允價值透過損益記賬之金融投資		48.6	28.1
應收聯營公司款項		–	24.6
本期應收所得稅項		0.1	–
銀行存款及現金		934.6	1,227.0
		6,370.0	6,369.1
流動負債			
應付賬款及其他應付款	*10*	243.3	179.5
租賃負債		5.1	11.1
貸款		75.5	–
本期應付所得稅項		–	0.4
		323.9	191.0
流動資產淨值		6,046.1	6,178.1
總資產減流動負債		6,357.2	6,473.4
非流動負債			
租賃負債		–	5.1
其他負債		0.7	0.7
貸款		–	23.2
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		4.2	32.5
淨資產		6,353.0	6,440.9
權益			
股本		61.7	61.7
儲備金		6,217.2	6,305.1
擬派末期股息		74.1	74.1
總權益		6,353.0	6,440.9

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) 本集團已採納於二零二四／二零二五年度生效之已公佈準則之修訂及詮釋

於年中，本集團採納於二零二四／二零二五年度生效的已公佈準則之修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租中的租賃責任
香港詮釋第5號(2020)	呈列財務報表－借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

採納已公佈準則之修訂及詮釋對本集團之營運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

截至二零二五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	15.3	–	–	–	15.3
－在一段時間內確認	–	9.6	–	–	9.6
其他來源之收入					
－租金收入	11.1	–	–	–	11.1
	26.4	9.6	–	–	36.0
分部業績及營業溢利	(44.0)	2.4	–	52.8	11.2
財務費用	(0.6)	–	–	–	(0.6)
應佔除稅後聯營公司業績	–	–	52.7	–	52.7
除所得稅前溢利					63.3
所得稅項支出	(0.3)	(0.2)	–	–	(0.5)
本公司權益持有人應佔溢利					62.8

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(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

	地產發展及出租	物業管理	酒店經營	投資控股	總數
	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					
–於某一時點確認	102.8	–	–	–	102.8
–在一段時間內確認	–	9.9	–	–	9.9
其他來源之收入					
–租金收入	9.0	–	–	–	9.0
	111.8	9.9	–	–	121.7
分部業績及營業溢利	(21.8)	2.9	–	39.5	20.6
財務費用					(1.0)
應佔除税後聯營公司業績			56.1		56.1
除所得税前溢利					75.7
所得税項支出					(0.8)
本公司權益持有人應佔溢利					74.9

按地區劃分收入分析如下:

	2025	2024
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
香港	17.0	15.8
美國	19.0	105.9
	36.0	121.7

收入約港幣19,800,000元(二零二四年:港幣80,700,000元)來自兩個(二零二四年:三個)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

於二零二五年三月三十一日

	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*
分部資產	5,486.2	117.1	–	822.7	6,426.0
聯營公司	–	–	255.1	–	255.1
總資產					6,681.1
分部負債	202.9	117.3	–	7.9	328.1
淨資產					6,353.0

於二零二四年三月三十一日

	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*
分部資產	5,171.8	106.1	–	1,131.5	6,409.4
聯營公司	–	–	255.0	–	255.0
總資產					6,664.4
分部負債	109.1	106.3	–	8.1	223.5
淨資產					6,440.9

分部資產是指除聯營公司投資以外的資產。

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

	2025 *港幣百萬元*	2024 *港幣百萬元*
利息收入	41.0	57.0
按公允值透過損益記賬之金融投資之收入	–	2.8
其他	2.8	2.5
	43.8	62.3

4. 其他收益／(虧損)

	2025 *港幣百萬元*	2024 *港幣百萬元*
按公允值透過損益記賬之金融投資之公允值變動	21.3	(8.7)

5. 營業溢利

	2025 *港幣百萬元*	2024 *港幣百萬元*
營業溢利已扣除下列各項目：		
出售物業成本	9.4	71.4
折舊－物業、機器及設備	0.7	0.7
折舊－使用權資產	10.0	10.0

6. 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%(二零二四年：16.5%)計算。

	2025 *港幣百萬元*	2024 *港幣百萬元*
本期所得稅項		
香港利得稅	0.5	0.8

7. 每股盈利

每股盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣62,800,000元(二零二四年：港幣74,900,000元)及已發行普通股617,531,425股(二零二四年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零二四年：無)。

8. 股息

	2025 *港幣百萬元*	2024 *港幣百萬元*
已派中期股息，每普通股港幣一角二仙 (二零二四年：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 (二零二四年：港幣一角二仙)	74.1	74.1
	148.2	148.2

9. 應收賬款及其他應收款

	2025 *港幣百萬元*	2024 *港幣百萬元*
其他應收款、按金及預付款項	39.9	26.2

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。

10. 應付賬款及其他應付款

	2025 *港幣百萬元*	2024 *港幣百萬元*
應付賬款，賬齡零至三個月(按發票日期)	39.0	7.9
其他應付款、按金及未付款項	204.3	171.6
	243.3	179.5

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

集團鴨脷洲地盤正發展為一幢豪華住宅大廈，備有康樂設施及停車場。預期上蓋工程將於二零二五年底完竣。預售樓花同意書已獲政府有關部門批出。該建築臨近港島南區海旁，景色亮麗雅緻，享有優化的便捷交通，毗鄰舒適的海濱環境步道。物業設計富有當代色彩，共有三十八個純四房住宅單位，部份特式單位更採用大平層及複式設計。鑑於市場趨勢利好，對面積較大的單位需求特別殷切，集團正計劃於二零二五年第三季以預售樓花方式推售該物業。

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座落於南邊翠綠山巒間，飽覽淺水灣迷人海景。物業建有八幢獨立大屋，寬敞典雅，高尚尊貴，住客會所設施齊備。豪華府邸以時尚的建築外貌，及其創新設計成為該區獨特地標建築。

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，周邊基本設施完備，計劃建構為一個精心設計的商務中心。此現代化的優質建築，位置便利，提供多座全新單層式大樓。基於現時市況，該項目第三期銷情理想。預計第四期建造工程將於二零二五年第三季竣工。

酒店

香港喜來登酒店，一家位於本港市中心備受讚頌的五星級酒店，由本集團擁有百分之三十五權益，繼續保持其市場聲望。經翻新後，酒店客房煥然一新，配合室內時尚佈置裝潢，有助提升賓客住宿體驗，在行業中獲取競爭優勢。

該酒店年內表現持續理想，在旅遊業不斷發展的格局下，展現韌性及適應力。此外，訪港團體、商務以及國際客量的增長勢頭，帶動本地市場需求上升，該酒店入住率保持高企。

隨著過夜旅客量不斷增長，加上本地各項振興措施，如拓展客源市場，推動大型國際盛事及旅遊倡議等，皆有利本地酒店業未來發展。當前酒店業界亦面對種種挑戰，包括如何吸引高消費訪客，人手短缺，以及成本上漲壓力等。

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二零二五年三月三十一日之公開市場估值列值。

	2025 （未經審核） *港幣百萬元*	**2024** （未經審核） *港幣百萬元*
非流動資產，包括聯營公司權益	311.1	295.3
加：應佔酒店物業之重估盈餘[1]	2,855.4	3,127.0
	3,166.5	3,422.3
流動資產	6,370.0	6,369.1
流動負債	(323.9)	(191.0)
流動資產淨值	6,046.1	6,178.1
總資產減流動負債	9,212.6	9,600.4
非流動負債	(4.2)	(32.5)
若酒店物業按公開市場估值列值之資產淨值	9,208.4	9,567.9
若酒店物業按公開市場估值列值之每股普通股資產淨值	$14.91	$15.49

[1] 分別按於二零二五年及二零二四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。

於二零二五年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣八億五千九百一十萬元，而去年則為港幣十二億零三百八十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣四億三千四百八十萬元。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。於二零二五年三月三十一日之比率為百分之一點二，而去年則為百分之零點四。

於二零二五年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣五千七百萬元。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一百四十八名員工。於二零二五年三月三十一日止年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣五千九百五十萬元。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

於二零二五年三月三十一日，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二億七千六百六十萬元。於二零二五年三月三十一日，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，並堅持其精益管理的商業策略，近年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，為集團帶來了一項可靠、穩定和持續的經常性收入。

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，並透過尋求潛在機遇，以保持及提升股東價值。

展望

受惠於國際貿易往來驅動，及訪港旅遊業持續改善，香港經濟穩步前行。隨著近期內地投資者大量資金流入香港物業及股票市場，本港經濟呈現樂觀的復甦勢態，奠定回暖的信心。此外，國際投資者日益視香港為區域增長的中轉站，這趨勢受到內地刺激經濟措施及其科技領域上的突破所推動，市場充滿期待。展望未來，香港定能迎來更大的發展機遇。

美國的貿易政策仍存在不確定性，其貨幣政策的走向依然未明朗。因此，環球金融狀況難免受到影響而出現波動。

縱使環球局勢動盪，香港住宅物業市道保持平穩，用家重投市場，趨勢向好。受惠於本地推進的各項專才計劃，內地買家繼續為市場增添動力。

本地豪宅市場表現堅韌。近期優質地段錄得顯著成交，反映實力買家對高級物業的強勁需求。預期借貸成本下降，以及股市表現改善等誘因，均有助吸引嚮往豪華生活空間或尋找實質投資機會的買家入市，為豪宅市場發展提供支持。

展望未來，貿易磨擦，地緣政局及環球金融狀況多變等因素，將繼續影響經濟及消費者信心。集團將保持警惕，密切審視各種挑戰對集團帶來的潛在影響、風險和不確定性，在資源分配方面將更加慎重。此外，集團將繼續秉持審慎的風險管理方針及精益的營運能力，並因應外圍環境之迅速變化調整業務策略。集團擁有強勁的資產負債表和充裕的手頭現金，足以保持堅韌、適應性和競爭力，著力平穩發展，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二零二五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二零二五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C1所載的《企業管治守則》(「企管守則」)當中所有良好企業管治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) 根據企管守則第C.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。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) 根據企管守則第B.2.2條守則條文，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二零二五年年報之「企業管治報告」內。

股東週年大會

本公司二零二五年股東週年大會將於二零二五年八月二十七日舉行。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

(1) 釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份的記錄日期為二零二五年八月二十七日(星期三)。本公司將於二零二五年八月二十二日(星期五)至二零二五年八月二十七日(星期三)首尾兩天包括在內暫停辦理過戶手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。如欲出席股東週年大會並於會上投票者，須於二零二五年八月二十一日(星期四)下午四時三十分前，將有關股票連同過戶文件(統稱「股份過戶文件」)呈交，辦理登記手續。

(2) 釐定股東享有建議之末期股息之權利的記錄日期為二零二五年九月九日(星期二)。本公司將於二零二五年九月四日(星期四)至二零二五年九月九日(星期二)首尾兩天包括在內暫停辦理過戶手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。如欲享有建議派發之末期股息者，須於二零二五年九月三日(星期三)下午四時三十分前，將有關股份過戶文件呈交，辦理登記手續。

(3) 股份過戶文件須呈交至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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

承董事局命
主席
陳斌

香港，二零二五年六月二十六日

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、鄺文星先生及黃志光先生。