

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)

## 截至二零二六年三月三十一日止年度 末期業績

### 財政報告

本人謹此報告截至二零二六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虧損為港幣二千二百萬元，而去年之溢利則為港幣六千二百八十萬元。

本集團本年度業績轉盈為虧，主要由於利息收入減少以及按公允價值透過損益記賬之金融投資錄得虧損，而其影響部分被本公司聯營公司Consolidated Hotels Limited之業績改善所抵銷。

儘管上述所言，本集團於二零二六年三月三十一日之綜合財務報表顯示本集團維持淨現金狀況，資產負債比率保持於低水平。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二零二六年一月七日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣六仙予二零二六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，末期股息將於二零二六年九月二十三日派發。本年度派息總額將為每股港幣一角八仙，而去年之股息則為每股港幣二角四仙。

\* 僅供識別

## 綜合利潤表

截至二零二六年三月三十一日止年度

		<b>2026</b>	<b>2025</b>
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	2	27.9	36.0
出售成本		<u>(43.8)</u>	<u>(30.0)</u>
毛(損)／利		(15.9)	6.0
其他收入	3	16.3	43.8
其他(虧損)／收益	4	(26.7)	21.3
行政開支		<u>(59.7)</u>	<u>(59.9)</u>
營業(虧損)／溢利	5	(86.0)	11.2
財務費用		(3.7)	(0.6)
應佔除稅後聯營公司業績		<u>68.2</u>	<u>52.7</u>
除所得稅前(虧損)／溢利		(21.5)	63.3
所得稅項支出	6	<u>(0.5)</u>	<u>(0.5)</u>
本公司權益持有人應佔(虧損)／溢利		<b><u>(22.0)</u></b>	<b><u>62.8</u></b>
每股(虧損)／盈利(基本及攤薄)，港幣	7	<u>(\$0.036)</u>	<u>\$0.102</u>
股息，港幣百萬元	8	<u>111.2</u>	<u>148.2</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
本年度(虧損)/溢利	(22.0)	62.8
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)	0.1	(0.8)
已重新分類或期後可能重新分類至 損益之項目：		
匯兌調整	2.9	(2.1)
	<u>3.0</u>	<u>(2.9)</u>
本公司權益持有人應佔本年度全面 (虧損)/收益總額	<u>(19.0)</u>	<u>59.9</u>

## 綜合資產負債表

於二零二六年三月三十一日

	附註	2026 港幣百萬元	2025 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		2.1	2.1
使用權資產		30.3	12.9
聯營公司		268.8	255.1
遞延所得稅項資產		41.0	41.0
		<u>342.2</u>	<u>311.1</u>
流動資產			
待售物業		5,573.2	3,128.4
發展中物業		212.1	2,218.4
應收賬款及其他應收款	9	51.6	39.9
按公允價值透過損益記賬之金融投資		21.7	48.6
本期應收所得稅項		0.1	0.1
銀行存款及現金		518.9	934.6
		<u>6,377.6</u>	<u>6,370.0</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	445.9	243.3
租賃負債		8.5	5.1
貸款		61.2	75.5
本期應付所得稅項		0.2	–
		<u>515.8</u>	<u>323.9</u>
流動資產淨值		<u>5,861.8</u>	<u>6,046.1</u>
總資產減流動負債		<u>6,204.0</u>	<u>6,357.2</u>
非流動負債			
租賃負債		13.6	–
其他負債		0.7	0.7
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		<u>17.8</u>	<u>4.2</u>
淨資產		<u>6,186.2</u>	<u>6,353.0</u>
權益			
股本		61.7	61.7
儲備金		6,087.4	6,217.2
擬派末期股息		37.1	74.1
總權益		<u>6,186.2</u>	<u>6,353.0</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) 本集團已採納於二零二五／二零二六年度生效的準則之修訂

於年中，本公司及附屬公司(統稱「集團」)採納於二零二五／二零二六年度生效的準則之修訂：

香港會計準則第21號及香港財務 報告準則第1號(修訂本)	缺乏可互換性
---------------------------------	--------

採納準則之修訂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(虧損)/溢利

截至二零二六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	11.6	—	—	—	11.6
—在一段時間內確認	—	9.2	—	—	9.2
其他來源之收入					
—租金收入	<u>7.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7.1</u>
	<u>18.7</u>	<u>9.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27.9</u>
分部業績及營業(虧損)/溢利	<u>(67.9)</u>	<u>1.7</u>	<u>—</u>	<u>(19.8)</u>	(86.0)
財務費用	(3.7)	—	—	—	(3.7)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	68.2	—	<u>68.2</u>
除所得稅前虧損					(21.5)
所得稅項支出	(0.4)	(0.1)	—	—	<u>(0.5)</u>
本公司權益持有人應佔虧損					<u>(22.0)</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)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	地產				總數
	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
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
	<u>26.4</u>	<u>9.6</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>36.0</u>
分部業績及營業溢利	<u>(44.0)</u>	<u>2.4</u>	<u>–</u>	<u>52.8</u>	11.2
財務費用	(0.6)	–	–	–	(0.6)
應佔除稅後聯營公司業績	–	–	52.7	–	<u>52.7</u>
除所得稅前溢利					63.3
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>62.8</u>

按地區劃分收入分析如下：

	2026	2025
	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	12.3	17.0
美國	<u>15.6</u>	<u>19.0</u>
	<u>27.9</u>	<u>36.0</u>

收入約港幣11,600,000元(二零二五年：港幣19,800,000元)來自一個(二零二五年：兩個)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

於二零二六年三月三十一日

	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	5,913.0	107.0	–	431.0	6,451.0
聯營公司	–	–	268.8	–	268.8
總資產					6,719.8
分部負債	418.5	106.9	–	8.2	533.6
淨資產					<u>6,186.2</u>

於二零二五年三月三十一日

	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	5,486.2	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					<u>6,353.0</u>

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

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
利息收入	15.5	41.0
按公允價值透過損益記賬之金融投資之收入	0.7	-
其他	0.1	2.8
	<u>16.3</u>	<u>43.8</u>

### 4. 其他(虧損)/收益

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
按公允價值透過損益記賬之金融投資之公允價值變動	<u>(26.7)</u>	<u>21.3</u>

### 5. 營業(虧損)/溢利

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	港幣百萬元	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	7.4	9.4
折舊—物業、機器及設備	0.7	0.7
折舊—使用權資產	9.4	10.0
	<u>9.4</u>	<u>10.0</u>

### 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%(二零二五年：16.5%)計算。

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	港幣百萬元	港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	<u>0.5</u>	<u>0.5</u>

### 7. 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22,000,000元(二零二五年：本公司權益持有人應佔溢利港幣62,800,000元)及已發行普通股617,531,425股(二零二五年：617,531,425股)計算。年內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零二五年：無)。

## 8. 股息

	<b>2026</b> 港幣百萬元	<b>2025</b> 港幣百萬元
已派中期股息，每普通股港幣一角二仙 (二零二五年：港幣一角二仙)	74.1	74.1
擬派末期股息，每普通股港幣六仙 (二零二五年：港幣一角二仙)	37.1	74.1
	<u>111.2</u>	<u>148.2</u>

## 9. 應收賬款及其他應收款

	<b>2026</b> 港幣百萬元	<b>2025</b> 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	<u>51.6</u>	<u>39.9</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。

## 10. 應付賬款及其他應付款

	<b>2026</b> 港幣百萬元	<b>2025</b> 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月(按發票日期)	15.6	39.0
其他應付款、按金及未付款項	430.3	204.3
	<u>445.9</u>	<u>243.3</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

集團鴨脷洲項目「璟南」已於二零二六年二月獲發滿意紙，新盤市場推廣活動隨即展開。項目坐落於港島南區海旁，前迎政府近日銳意落實「躍動港島南」發展計劃中所重視的遊艇主題區域。「璟南」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，以滿足現時對面積較大住宅單位的殷切需求。此外，只供住戶專享的會所設施及充足的停車位更為住戶帶來便捷及優越的居住體驗。

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坐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，該項目第三期銷情取得穩步進展。第四期建造工程已於本年度內竣工。

### 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。結合當代設計，酒店客房經現代化升級，既提升了賓客住宿體驗，同時也鞏固其在行業中的市場競爭力。

酒店本年度內表現相對穩健，在全球旅遊業不斷演變的格局下，展現出持續韌性。該酒店入住率保持高企，反映了訪港旅客的實質增長勢頭。國際訪港旅客數量亦持續錄得上升，多個主要客源市場均有顯著增長。

當前本地酒店業的復甦進一步受內地經濟表現、持續貿易的緊張局勢及全球經濟不確定性所影響。儘管面對上述挑戰，在政府的支持及推動下，預期二零二六年的下半年香港將繼續舉辦一系列精彩活動，從世界級大型娛樂活動及體育賽事，以至充滿活力的節慶慶典，勢為酒店業帶來商機。此外，二零二六／二零二七年度財政預算案已撥出專項資源，旨在提升本港旅遊吸引力，招徠高端過夜客羣，並鼓勵旅客再次訪港。

## 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二零二六年三月三十一日之公開市場估值列值。

	<b>2026</b> (未經審核) 港幣百萬元	<b>2025</b> (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	342.2	311.1
加：應佔酒店物業之重估盈餘 <sup>(1)</sup>	<u>2,593.1</u>	<u>2,855.4</u>
	----- 2,935.3	----- 3,166.5
流動資產	6,377.6	6,370.0
流動負債	<u>(515.8)</u>	<u>(323.9)</u>
流動資產淨值	----- <u>5,861.8</u>	----- <u>6,046.1</u>
總資產減流動負債	8,797.1	9,212.6
非流動負債	<u>(17.8)</u>	<u>(4.2)</u>
若酒店物業按公開市場估值列值之資產淨值	<u>8,779.3</u>	<u>9,208.4</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>\$14.22</u>	<u>\$14.91</u>

<sup>(1)</sup> 分別按於二零二六年及二零二五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。

於二零二六年三月三十一日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣四億五千七百七十萬元，而去年則為港幣八億五千九百一十萬元。本集團之信貸額以本集團物業作抵押，物業賬面總值港幣四億四千零四十萬元。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。於二零二六年三月三十一日之比率為百分之一點零，而去年則為百分之一點二。

於二零二六年三月三十一日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣二千五百二十萬元。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一百六十二名員工。於二零二六年三月三十一日止年度僱員開支(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

於二零二六年三月三十一日，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一百八十萬元。於二零二六年三月三十一日，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

香港的經濟前景大致保持強韌，受惠於訪港旅遊業持續興旺、跨境金融活動蓬勃，及商用服務需求穩定。預期相對穩健的商業及消費信心可支持本地需求。然而，近期外圍環境中潛在的不利因素包括地緣政治緊張局勢，將加劇全球金融市場的波動，並對經濟增長構成挑戰。

美國聯儲局息率於二零二六年首季保持穩定，惟面對持續通脹及地緣政治動盪，市場愈趨關注聯儲局下一步的政策動向。另一方面，若環球投資者欲尋求投資及財富管理的避風港，香港正具備吸引資金流的優勢。

香港住宅印花稅自二零二六年二月起，物業價值超過港幣一億元所須繳付的稅率由百分之四點二五增加至百分之六點五，對超級豪華住宅市場的負面影響溫和。長遠而言，香港豪華住宅供應匱乏，加上本地富豪及內地新貴對本港高端物業的持續需求，將支持豪宅樓價保持韌性。縱使宏觀經濟不確定性繼續影響市場氣氛，預期今年餘下時間，其他基本面包括平穩的租賃需求及政策穩定性，皆可為香港住宅市場帶來支持。

展望未來，全球經濟環境尤為複雜，貿易爭端、持續的通脹壓力、地緣政治緊張局勢以及貨幣政策轉向等多變因素，將繼續影響經濟活動及市場信心。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。集團維持淨現金狀況，足以保持堅韌、適應性和競爭力，積極面對未來不明朗的經濟前景。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

本公司或任何本公司之附屬公司於本年度內均無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## **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二零二六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二零二六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二零二六年年報之「企業管治報告」內。

## 股東週年大會

本公司二零二六年股東週年大會將於二零二六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

- (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二零二六年八月二十六日(星期三)。本公司將於二零二六年八月二十一日(星期五)至二零二六年八月二十六日(星期三)首尾兩天包括在內暫停辦理過戶手續。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，須於二零二六年八月二十日(星期四)下午四時三十分前，將有關股票連同過戶文件(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二零二六年九月九日(星期三)。本公司將於二零二六年九月四日(星期五)至二零二六年九月九日(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。如欲享有建議派發之末期股息者，須於二零二六年九月三日(星期四)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，二零二六年六月二十五日

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、鄺文星先生及黃志光先生。