



Tai Cheung Holdings Limited

(INCORPORATED IN BERMUDA WITH LIMITED LIABILITY)

2002-2003 INTERIM REPORT

大昌集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

2002-2003 年度中期報告



本人謹以欣悅之心情報告截至二零零二年九月三十日止上半年度本集團未經審核業績概要。

綜合損益表

截至二零零二年九月三十日止六個月

		(未經審核) 截至 30/9/2002 止六個月 港幣百萬元	(未經審核) 截至 30/9/2001 止六個月 港幣百萬元
營業額	2	92.6	216.9
出售物業成本		(40.6)	(159.5)
物業開支		(15.2)	(17.5)
毛利		36.8	39.9
行政開支		(19.7)	(22.2)
投資證券撥備		(6.2)	(7.0)
營業溢利	3	10.9	10.7
財務費用		(2.8)	(9.9)
攤佔聯營公司溢利		32.1	43.5
除稅前溢利		40.2	44.3
稅項	4	(6.0)	(7.1)
股東應佔溢利		34.2	37.2
股息			
擬派中期股息， 每普通股二仙 (二零零一年：二仙)		12.4	12.4
每股盈利	5	5.5¢	6.0¢

**綜合資產負債表**

二零零二年九月三十日結算

		(未經審核) 30/9/2002 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2002 港幣百萬元
固定資產		178.4	178.5
聯營公司		1,352.1	1,367.0
投資證券		50.2	47.1
應收按揭貸款		21.3	20.1
流動資產			
待售物業		3,177.7	3,151.2
發展中物業		103.6	50.5
應收賬款、按金及預付款項	6	14.8	20.0
銀行存款及現金		60.0	65.5
		3,356.1	3,287.2
流動負債			
應付賬款、按金及未付款項	7	73.1	74.7
銀行貸款－有抵押		112.6	132.6
銀行貸款－無抵押		72.0	59.0
長期債項一年內應還額	8	4.0	4.0
稅項		0.9	0.2
		262.6	270.5
流動資產淨值		3,093.5	3,016.7
總資產減流動負債		4,695.5	4,629.4
資金來源：			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		2,964.9	2,943.1
其他儲備金		1,554.2	1,554.2
建議股息		12.4	12.3
股東權益		4,593.2	4,571.3
長期債項	8	101.2	57.0
遞延稅項		1.1	1.1
已運用資金		4,695.5	4,629.4



簡明綜合現金流量表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	(未經審核) 截至 30/9/2002 止六個月 港幣百萬元	(未經審核) 截至 30/9/2001 止六個月 港幣百萬元
經營活動所得之淨現金(流出)／流入	(63.4)	176.9
投資活動之淨現金流入	33.0	28.1
融資之淨現金流入／(流出)	24.9	(211.9)
現金及現金等價物減少	(5.5)	(6.9)
四月一日之現金及現金等價物	65.5	75.7
九月三十日之現金及現金等價物	60.0	68.8
現金及現金等價物結存之分析：		
銀行存款及現金	60.0	68.8

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	(未經審核) 截至 30/9/2002 止六個月 港幣百萬元	(未經審核) 截至 30/9/2001 止六個月 港幣百萬元
股東權益於四月一日	4,571.3	4,526.9
股東應佔溢利	34.2	37.2
股息	(12.3)	—
股東權益於九月三十日	4,593.2	4,564.1

附註：

1. 會計政策

此未經審核綜合中期報告乃遵照香港會計師公會發佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司上市規則附錄16之規定編製。

本賬目應與二零零二年之年報一併閱讀。

除本集團採納下列於本會計期間生效之新或經修訂之會計實務準則外，編製中期報告所採納之會計政策及計算方法與截至二零零二年三月三十一日止年度年報中所採用者一致：

會計實務準則第1號（經修訂）	：	財務報表之呈報方式
會計實務準則第11號（經修訂）	：	外幣折算
會計實務準則第15號（經修訂）	：	現金流量表
會計實務準則第25號（經修訂）	：	中期財務報告
會計實務準則第33號	：	終止經營
會計實務準則第34號	：	員工福利

採納以上新或經修訂之會計準則對中期賬目無重大影響。

2. 營業額、收益及分部資料

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或地域列出。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。

2. 營業額、收益及分部資料 (續)

(a) 主要報告形式－業務分部

	截至30/9/2002止六個月					集團 港幣百萬元
	地產發展 港幣百萬元	物業出租 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	
營業額	43.6	45.0	3.7	-	0.3	92.6
分部業績	(23.7)	39.7	1.8	-	(6.8)	11.0
未分配成本						(0.1)
營業溢利						10.9
財務費用						(2.8)
攤佔聯營公司溢利	0.3	-	-	31.8	-	32.1
除稅前溢利						40.2
稅項						(6.0)
股東應佔溢利						34.2

	截至30/9/2001止六個月					集團 港幣百萬元
	地產發展 港幣百萬元	物業出租 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	
營業額	169.8	42.3	4.4	-	0.4	216.9
分部業績	(20.8)	36.6	2.5	-	(7.5)	10.8
未分配成本						(0.1)
營業溢利						10.7
財務費用						(9.9)
攤佔聯營公司溢利	3.0	-	-	40.5	-	43.5
除稅前溢利						44.3
稅項						(7.1)
股東應佔溢利						37.2

(b) 次要報告形式－地域分部

	營業額		營業溢利	
	截至 30/9/2002 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2001 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2002 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2001 止六個月 港幣百萬元
香港	66.9	216.7	12.7	13.2
美國	25.7	0.2	(1.8)	(2.5)
	92.6	216.9	10.9	10.7

3. 營業溢利

	截至 30/9/2002 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2001 止六個月 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項目：		
核數師酬金	0.5	0.6
折舊	0.1	0.1
董事酬金		
— 袍金	0.1	0.1
— 薪金、花紅及其他酬金	1.6	1.6
— 公積金供款	0.1	0.1
營業性租賃之租金—房地產	3.0	2.9
物業之支出		
— 投資物業	1.8	1.5
— 其他物業	1.5	1.7
公積金供款減沒收額	1.4	1.2
僱員開支(不包括董事 酬金及公積金供款)	21.5	21.3

4. 稅項

香港利得稅準備乃根據期內估計之應課稅溢利按照稅率百分之十六(二零零一年:稅率百分之十六)計算。

	截至 30/9/2002 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2001 止六個月 港幣百萬元
本公司及附屬公司 香港利得稅	1.2	0.8
聯營公司 香港利得稅	4.8	6.3
	6.0	7.1

5. 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣三千四百二十萬元(二零零一年:港幣三千七百二十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零零一年:617,531,425股)計算。

6. 應收賬款、按金及預付款項

賬齡分析	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
應收賬款—零至三個月	3.8	6.1
按金及預付款項	11.0	13.9
	14.8	20.0

給予顧客之信貸條款各異,一般在三個月內。

7. 應付賬款、按金及未付款項

賬齡分析

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
應付賬款 — 零至三個月	1.4	—
— 三個月以上	0.3	1.0
按金及未付款項	1.7 71.4	1.0 73.7
	73.1	74.7

8. 長期債項

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
有抵押之銀行貸款 — 須於五年內全部償還	105.2	61.0
減：已包括在流動負債之一年內 應還額	(4.0)	(4.0)
	101.2	57.0

本集團長期債項之到期日如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
有抵押之銀行貸款		
— 一年內	4.0	4.0
— 二年內	51.0	4.0
— 三至五年內	50.2	53.0
	105.2	61.0

9. 承擔

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
投資證券之資本承擔	107.4	116.7
就發展中物業已簽約但未撥備之 發展開支	2.8	16.3
	110.2	133.0

中期股息

董事局宣佈將於二零零三年二月二十一日派發中期股息每股港幣二仙，與去年同期之股息相同。

股東名冊

股東名冊定於二零零三年一月六日至二零零三年一月十日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股票過戶手續。凡持有本公司股份而欲收取上述中期股息者，務須於二零零三年一月三日下午四時前，將有關股票連同過戶文件交到本公司在香港之股票登記過戶處香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。

管理層之討論及分析

中期業績

截至二零零二年九月三十日止上半年度本集團未經審核股東應佔溢利為港幣三千四百二十萬元，去年同期則為港幣三千七百二十萬元。

地產發展

位於加利福尼亞州之San Clemente Technology Park發展物業已完成，所有單位已全部預售。春坎角郊區地段1164號高級住宅發展物業之地盤平整工程將於短期內展開。

酒店

本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店，房間重大翻新工程進展順利，明年初翻新工程完竣後，酒店將擁有非常富競爭力之五星級房間，收入將會因此有所增加。

高科技投資

上半年度內本集團並無承諾投資任何新高科技。由於有跡象顯示美國經濟會復甦，預期集團之高科技投資於未來數年將會為股東帶來滿意回報。

展望

香港政府最近提出九項措施刺激本地物業市場，樓市交投量因此有所增加。然而，地產市道能真正持久復甦將要靠通貨緊縮的消除及經濟回復較高的增長，這現象於短期內不大可能出現。

本集團藉著其穩健的財政狀況，將會把握目前經濟下調所帶來的任何商機進行有利的投資活動。

流動資金狀況及財務資源

於二零零二年九月三十日，本集團在扣除現金後之貸款淨額為港幣二億二千九百八十萬元，而於二零零二年三月三十一日則為港幣一億八千七百一十萬元。本集團貸款中有65.1%須於一年內償還，有34.9%之貸款須於第二至五年內償還。本集團所有貸款中約93.6%為港元，其餘6.4%則為美元。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。

於二零零二年九月三十日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣二億六千六百九十萬元。所有該等銀行融資以浮動利率計算利息，而有關息率會定期調整。於二零零二年九月三十日之資本負債比率為6.3%，而二零零二年三月三十一日則為5.5%。

本集團以賬面值共約港幣九億七千六百五十萬元（二零零二年三月三十一日：港幣八億六千五百五十萬元）之物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣三億八千三百七十萬元（二零零二年三月三十一日：港幣二億七千七百八十萬元）。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣二億一千七百八十萬元（二零零二年三月三十一日：港幣一億九千三百六十萬元）。

人力資源

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共二百四十六名員工。於二零零二年九月三十日止上半年度僱員開支（不包括董事酬金）達港幣二千二百九十萬元。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。

董事權益

於二零零二年九月三十日，依證券（披露權益）條例第二十九條而設置之登記冊所載記錄，各董事及行政總裁在本公司股份中之權益如下：

姓名	股份數目				總數
	個人權益	家屬權益	法團權益	其他權益	
陳 斌	106,317,971	—	*61,335,074	—	167,653,045
陳秀清	20,132,706	—	—	—	20,132,706
郭志樑	221,212	—	—	—	221,212
李永修	37,000	—	—	—	37,000

*註：該等股份乃透過一間由陳斌先生全資擁有之公司所持有。

於上半年度，本公司並無授予其董事或行政總裁任何可認購本公司股份之權利。

主要股東

於二零零二年九月三十日，依證券（披露權益）條例第十六（一）條設置之主要股東登記冊，顯示本公司已接獲下列持有超過本公司已發行股本百分之十或以上權益之通知。此權益並不包括於以上透露之董事及行政總裁之權益內：

姓名	實益持有股份數目
陳潘慧娟	96,185,380

購買、出售或贖回上市證券

回顧上半年度，本公司並無贖回任何公司之上市證券。另本公司或各附屬公司於上半年內均無購買或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會與管理層已審閱本集團之會計原則及慣例，並商討過內部監控與財務申報事宜，包括審閱此未經審核中期賬目。

遵守最佳應用守則

在上半年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則之最佳應用守則，惟因根據本公司之細則規定，非執行董事須在股東週年大會上輪值告退及重選連任，彼等之任期並無訂明。

最後本人謹對公司同寅之勤奮與忠誠深表感謝。

承董事局命

陳斌

主席

香港，二零零二年十二月十二日