

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)

2004-2005 年度中期報告

本人謹以欣悅之心情報告截至二零零四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

截至二零零四年九月三十日止六個月

(未經審核)

		截至 30/9/2004 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2003 止六個月 港幣百萬元
營業額	2	186.3	54.7
出售物業成本		(99.5)	(3.8)
物業開支		(16.7)	(16.3)
毛利		70.1	34.6
行政開支		(17.0)	(17.3)
投資證券撥備		(2.3)	(3.9)
營業溢利	3	50.8	13.4
財務費用		(0.8)	(1.4)
攤佔聯營公司溢利		36.6	8.3

除稅前溢利		86.6	20.3
稅項	4	(9.5)	(2.8)
股東應佔溢利		77.1	17.5
股息			
擬派中期股息，			
每普通股港幣四仙			
(二零零三年：			
港幣二仙)		24.7	12.4
每股盈利	5	12.5¢	2.8¢

附註：

1. 編製基準及會計政策

此未經審核綜合簡明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（「聯交所」）證券上市規則附錄16之規定編製。

本簡明賬目應與二零零四年之年報一併閱讀。

編製簡明中期報告所採納之會計政策及計算方法與截至二零零四年三月三十一日止年度年報中所採用者一致。

2. 營業額及分部資料

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。

(a) 主要報告形式 — 業務分部

	截至30/9/2004止六個月					
	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	集團 港幣百萬元
營業額	<u>135.6</u>	<u>47.5</u>	<u>3.0</u>	<u>—</u>	<u>0.2</u>	<u>186.3</u>
撥備前						
分部業績	9.2	43.0	1.5	—	(0.5)	53.2
投資證券						
撥備	—	—	—	—	(2.3)	(2.3)
分部業績	<u>9.2</u>	<u>43.0</u>	<u>1.5</u>	<u>—</u>	<u>(2.8)</u>	50.9
未分配成本						(0.1)
營業溢利						50.8
財務費用						(0.8)
攤佔聯營						
公司溢利	0.2	—	—	36.4	—	36.6
除稅前溢利						86.6
稅項						(9.5)
股東應佔溢利						<u>77.1</u>

	截至30/9/2003止六個月					
	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	集團 港幣百萬元
營業額	<u>4.1</u>	<u>47.1</u>	<u>3.4</u>	<u>—</u>	<u>0.1</u>	<u>54.7</u>

撥備前						
分部業績	(25.9)	42.2	1.5	—	(0.4)	17.4
投資證券						
撥備	—	—	—	—	(3.9)	(3.9)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
分部業績	<u>(25.9)</u>	<u>42.2</u>	<u>1.5</u>	<u>—</u>	<u>(4.3)</u>	<u>13.5</u>
未分配成本						(0.1)
營業溢利						13.4
財務費用						(1.4)
攤佔聯營						
公司溢利	—	—	—	8.3	—	8.3
除稅前溢利						20.3
稅項						(2.8)
股東應佔溢利						<u>17.5</u>

(b) 次要報告形式 — 地域分部

	營業額		營業溢利	
	截至	截至	截至	截至
	30/9/2004	30/9/2003	30/9/2004	30/9/2003
	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	100.7	54.5	32.6	16.0
美國	85.6	0.2	18.2	(2.6)
	<u>186.3</u>	<u>54.7</u>	<u>50.8</u>	<u>13.4</u>

3. 營業溢利

營業溢利已扣除下列項目：

	截至 30/9/2004 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2003 止六個月 港幣百萬元
折舊	<u>0.3</u>	<u>0.1</u>

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十七點五（二零零三年：稅率百分之十七點五）計算。

	截至 30/9/2004 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2003 止六個月 港幣百萬元
本期稅項		
香港利得稅	3.1	0.6
遞延稅項	0.1	(0.1)
稅率提高產生之遞延稅項	—	(0.9)
	<u>3.2</u>	<u>(0.4)</u>
攤佔聯營公司稅項	6.3	3.2
	<u>9.5</u>	<u>2.8</u>

5. 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣七千七百一十萬元（二零零三年：港幣一千七百五十萬元）及已發行普通股 617,531,425 股（二零零三年：617,531,425 股）計算。

中期股息

董事局宣佈將於二零零五年二月十八日派發中期股息每股港幣四仙，與去年同期之股息相比，增加百分之一百。

股東名冊

股東名冊定於二零零五年一月三日至二零零五年一月七日（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，務須於二零零四年十二月三十一日下午四時前，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

截至二零零四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七千七百一十萬元，與去年同期之溢利港幣一千七百五十萬元相比，增加百分之三百四十一，主要因為香港物業市道及酒店業務已復甦過來。

地產發展

位於加利福尼亞州之 San Clemente Technology Park II 發展物業之建築工程已完成，所有單位已全部售出。

位於春坎角之高級住宅發展物業之建築工程將於下半年度內完竣，並會於二零零四年底前開始預售。

位於山頂賓吉道之高級住宅物業之重建工程已按議定程序進行。

酒店

酒店業務已由非典型肺炎疫情中全面復甦過來。由於有更緊密經貿關係安排及內地來港自由行旅客，本港經濟有強勁增長。本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店業務預期今後數年會有強勁表現。

高科技投資

美國高科技行業已漸見復甦。集團已投資之基金中有一些公司正準備於短期內上市。

展望

香港物業市道於過去十二個月已顯著復甦起來。高級住宅物業便是其中表現最好之一類。這正是本集團專注努力發展的項目。由於經濟增長強勁及未來數年寫字樓之供應會出現短缺，這是另一類物業預期會有良好表現。本集團於這方面亦有重大投資。

流動資金狀況及財務資源

於二零零四年九月三十日，本集團在扣除現金後之貸款淨額為港幣二億六千七百四十萬元，而於二零零四年三月三十一日則為港幣二億零一百三十萬元。本集

團貸款中有百分之四十五點五須於一年內償還，有百分之五十四點五之貸款須於第二至五年內償還。本集團所有貸款均為港元。

於二零零四年九月三十日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣四億七千零一十萬元。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。於二零零四年九月三十日之資本負債比率為百分之七點九，而二零零四年三月三十一日則為百分之五點八。

本集團以賬面值共約港幣十二億零一百一十萬元（二零零四年三月三十一日：港幣九億六千六百四十萬元）之物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣五億五千七百萬元（二零零四年三月三十一日：港幣三億七千七百五十萬元）。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣三億零四百九十萬元（二零零四年三月三十一日：港幣一億九千五百八十萬元）。

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名員工。於二零零四年九月三十日止上半年度僱員開支（不包括董事酬金）達港幣二千二百三十萬元。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。

股份購買、出售或贖回

回顧上半年度，本公司並無贖回任何公司股份。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股份。

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，本公司一直遵守聯交所證券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。

於聯交所網頁公佈中期業績

載有聯交所證券上市規則（於二零零四年三月三十一日修訂前）附錄16第46(1)段至第46(6)段規定所有資料之本公司截至二零零四年九月三十日止上半年度之中期業績報告，將在適當時候在聯交所網頁內刊登。

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，二零零四年十二月九日

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）、李永修先生及林威廉先生，非執行董事陳秀清小姐，以及獨立非執行董事郭志樑先生、胡祖雄先生及張永兆先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」