

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)

2005-2006 年度中期報告

本人謹以欣悅之心情報告截至二零零五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

截至二零零五年九月三十日止六個月

		(未經審核)	
		截至 30/9/2005 止六個月	截至 30/9/2004 止六個月 (經重列)
		港幣百萬元	港幣百萬元
	附註		
營業額	3	111.0	186.3
出售物業成本		(23.6)	(97.7)
物業開支		(30.6)	(30.4)
毛利		56.8	58.2
行政開支		(19.4)	(17.0)
就待售物業撥備之轉回		42.4	—
投資證券撥備		—	(2.3)
可供出售投資減值		(2.3)	—
營業溢利	4	77.5	38.9
財務費用		(2.4)	(0.8)
攤佔聯營公司業績		41.6	30.3
除稅前溢利		116.7	68.4
稅項	5	(5.7)	(3.2)
股東應佔溢利		111.0	65.2
股息			
擬派中期股息，每普通股港幣六仙 (二零零四年：港幣四仙)		37.1	24.7
每股盈利	6	18.0¢	10.6¢

綜合資產負債表

二零零五年九月三十日結算

		(未經審核) 30/9/2005	(已審核) 31/3/2005 (經重列)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		152.1	152.1
固定資產		2.6	2.0
預付租賃款項		1,517.0	1,526.4
聯營公司		100.5	89.9
投資證券		—	67.2
可供出售投資		74.7	—
遞延稅項資產		14.7	14.7
應收按揭貸款		23.5	24.9
		<u>1,885.1</u>	<u>1,877.2</u>
流動資產			
待售物業		1,542.8	1,469.6
發展中物業		132.6	150.3
應收按揭貸款		0.3	0.3
應收賬款、按金及預付款項	7	55.4	30.0
銀行存款及現金		55.7	97.5
		<u>1,786.8</u>	<u>1,747.7</u>
流動負債			
應付賬款、按金及未付款項	8	100.2	94.2
銀行貸款－有抵押		73.7	59.9
銀行貸款－無抵押		58.0	50.0
長期負債之現期部份	9	4.0	58.9
應付稅項		11.7	8.1
		<u>247.6</u>	<u>271.1</u>
流動資產淨值		<u>1,539.2</u>	<u>1,476.6</u>
總資產減流動負債		<u>3,424.3</u>	<u>3,353.8</u>
非流動負債			
長期負債	9	241.3	244.5
遞延稅項負債		3.5	3.4
		<u>244.8</u>	<u>247.9</u>
淨資產		<u>3,179.5</u>	<u>3,105.9</u>
資本及儲備			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		2,732.4	2,658.5
其他儲備金		348.3	348.6
建議股息		37.1	37.1
股東權益		<u>3,179.5</u>	<u>3,105.9</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

(a) 編製基準

此未經審核簡明綜合中期報告乃遵照香港會計師公會發佈之香港會計準則第34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。

本簡明賬目應與二零零五年之年報一併閱讀。

本集團除因應香港會計師公會頒佈最新或經修訂並於二零零五年一月一日或之後開始之會計年度生效之香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」）改變其若干會計政策外，編製此簡明中期報告所採納之會計政策及計算方法與截至二零零五年三月三十一日止年度年報中所採用者一致。

(b) 會計政策之改變

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團採用了以下與其運作相關之新香港財務報告準則。而去年之比較數字亦因應有關要求而予以修改。

(i) 預付租賃款項

採納經修訂之香港會計準則第17號「租賃」導致會計政策改變，租賃土地由待售物業及發展中物業重新分類至經營租賃。為租賃土地所支付的預付款項乃按租賃期限以直線法於損益賬支銷；或如有減值虧損，該減值虧損亦於損益賬中支銷。於過往年度，租賃土地乃按成本值及估計可變現淨值之較低者入賬。

(ii) 投資物業

採納經修訂之香港會計準則第40號「投資物業」導致會計政策改變，投資物業公允價值之變動均計入損益賬內。於過往年度，此等公允價值之增值部份撥入投資物業估值儲備金；減值部份首先以整個投資物業組合為基礎與先前增值之部份對銷，其後則從損益賬中支銷。其後如有任何增值，最高按先前支銷之金額為限撥入損益賬中。

(iii) 遞延稅項

採納經修訂之香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估的不可折舊資產」導致有關量度投資物業經重估而產生之遞延稅項之會計政策改變。此等遞延稅項乃以該資產持作使用時可收回之賬面值按利得稅率計算之稅務結果基準量度。

於過往年度，資產之賬面值預期於出售時收回。因遞延稅項乃根據最終出售時之稅率計算，而此稅率在香港為零，故此並未為香港投資物業重估之遞延稅項作出撥備。

(iv) 酒店物業

採納香港詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」導致會計政策改變，自行營運之酒店將以物業、機器及設備入賬。酒店樓宇部分之折舊額將依照其剩餘可使用期間計算折舊，而租賃土地則以其賬面值按租賃期限計算攤銷。

於過往年度，聯營公司持有之酒店物業以投資物業入賬，故此未對其作出任何折舊撥備及攤銷。

(v) 金融工具

採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」導致金融工具之確認、計量及披露之會計政策改變。

根據香港會計準則第32號及第39號，本集團已將長期投資重新分類為可供出售投資。可供出售投資的公允價值之改變將計入權益內。當可供出售投資的公允價值被斷定為減值，該虧損將計入損益賬內。貸款及應收賬項則採用實際利率法按攤銷成本計量。

於過往年度，投資證券是以成本值扣除撥備入賬。

(vi) 採納新香港財務報告準則對截至二零零五年九月三十日及二零零四年九月三十日之綜合損益表之影響如下：

	增加／(減少) 採納以下之影響					總數 港幣百萬元
	會計準則 第17號 港幣百萬元	會計準則 第40號 港幣百萬元	會計 準則詮釋 第21號 港幣百萬元	香港詮釋 第2號 港幣百萬元	會計準則 第39號 港幣百萬元	
(a) 截至二零零五年 九月三十日 六個月						
物業開支	14.9	—	—	—	—	14.9
出售物業成本	(0.5)	—	—	—	—	(0.5)
股東應佔溢利	(14.4)	—	—	—	—	(14.4)
每股盈利	(2.3¢)	—	—	—	—	(2.3¢)
(b) 截至二零零四年 九月三十日 六個月						
物業開支	13.7	—	—	—	—	13.7
出售物業成本	(1.8)	—	—	—	—	(1.8)
股東應佔溢利	(11.9)	—	—	—	—	(11.9)
每股盈利	(1.9¢)	—	—	—	—	(1.9¢)

(vii) 採納新香港財務報告準則對於二零零五年九月三十日及二零零五年三月三十一日之綜合資產負債表之影響如下：

	增加／(減少) 採納以下之影響					總數 港幣百萬元
	會計準則 第17號 港幣百萬元	會計準則 第40號 港幣百萬元	會計 準則詮釋 第21號 港幣百萬元	香港詮釋 第2號 港幣百萬元	會計準則 第39號 港幣百萬元	
(a) 於二零零五年 九月三十日						
預付租賃款項	1,517.0	—	—	—	—	1,517.0
聯營公司	—	—	—	(1,523.6)	—	(1,523.6)
投資證券	—	—	—	—	(74.7)	(74.7)
可供出售投資	—	—	—	—	74.7	74.7
待售物業	(1,496.2)	—	—	—	—	(1,496.2)
發展中物業	(248.9)	—	—	—	—	(248.9)
遞延稅項負債	—	—	1.2	—	—	1.2
淨資產	(228.1)	—	(1.2)	(1,523.6)	—	(1,752.9)
保留盈餘	(228.1)	6.8	(1.2)	—	—	(222.5)
其他儲備金	—	(6.8)	—	(1,523.6)	—	(1,530.4)
股東權益	(228.1)	—	(1.2)	(1,523.6)	—	(1,752.9)

(b) 於二零零五年 三月三十一日						
預付租賃款項	1,526.4	—	—	—	—	1,526.4
聯營公司	—	—	—	(1,523.6)	—	(1,523.6)
投資證券	—	—	—	—	(67.2)	(67.2)
可供出售投資	—	—	—	—	67.2	67.2
待售物業	(1,487.2)	—	—	—	—	(1,487.2)
發展中物業	(253.0)	—	—	—	—	(253.0)
遞延稅項負債	—	—	1.2	—	—	1.2
淨資產	<u>(213.8)</u>	<u>—</u>	<u>(1.2)</u>	<u>(1,523.6)</u>	<u>—</u>	<u>(1,738.6)</u>
保留盈餘	(213.8)	6.8	(1.2)	—	—	(208.2)
其他儲備金	—	(6.8)	—	(1,523.6)	—	(1,530.4)
股東權益	<u>(213.8)</u>	<u>—</u>	<u>(1.2)</u>	<u>(1,523.6)</u>	<u>—</u>	<u>(1,738.6)</u>

2. 重要會計估算及判斷

根據過往經驗及其他因素，包括在目前情況下對未來事項相信為合理期望等，對編製本財務報表所使用之估算及判斷不斷進行評估。本集團對未來作出估算及假設。按定義所得之會計估算很少與相關實際結果一致。對資產及負債賬面值有重要影響之估算及假設包括與投資物業、資產減值及所得稅之估算及假設。

3. 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30/9/2005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>56.6</u>	<u>50.7</u>	<u>3.0</u>	<u>—</u>	<u>0.7</u>	<u>111.0</u>
撥備前分部業績	(2.6)	38.7	1.6	—	(0.2)	37.5
就待售物業	19.9	22.5	—	—	—	42.4
撥備之轉回	—	—	—	—	—	—
可供出售投資減值	—	—	—	—	(2.3)	(2.3)
分部業績	<u>17.3</u>	<u>61.2</u>	<u>1.6</u>	<u>—</u>	<u>(2.5)</u>	<u>77.6</u>
未分配成本						<u>(0.1)</u>
營業溢利						77.5
財務費用						(2.4)
攤佔聯營公司業績	0.3	—	—	41.3	—	41.6
除稅前溢利						<u>116.7</u>
稅項						<u>(5.7)</u>
股東應佔溢利						<u>111.0</u>

	截至30/9/2004止六個月(經重列)					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	135.6	47.5	3.0	—	0.2	186.3
撥備前分部業績	5.9	34.4	1.5	—	(0.5)	41.3
投資證券撥備	—	—	—	—	(2.3)	(2.3)
分部業績	5.9	34.4	1.5	—	(2.8)	39.0
未分配成本						(0.1)
營業溢利						38.9
財務費用						(0.8)
攤佔聯營公司業績	0.2	—	—	30.1	—	30.3
除稅前溢利						68.4
稅項						(3.2)
股東應佔溢利						65.2

(b) 次要報告形式－地域分部

	營業額		營業溢利	
	截至 30/9/2005 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2004 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2005 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2004 止六個月 (經重列) 港幣百萬元
香港	110.8	100.7	81.2	20.7
美國	0.2	85.6	(3.7)	18.2
	111.0	186.3	77.5	38.9

4. 營業溢利

營業溢利已扣除下列項目：

	截至 30/9/2005 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2004 止六個月 (經重列) 港幣百萬元
預付租賃款項攤銷	14.9	13.7
折舊	0.3	0.3

5. 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（二零零四年：稅率百分之十七點五）計算。

	截至 30/9/2005 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2004 止六個月 港幣百萬元
本期稅項：		
香港利得稅	5.6	3.1
遞延稅項	0.1	0.1
	<u>5.7</u>	<u>3.2</u>

截至二零零五年九月三十日止六個月之集團攤佔聯營公司稅項港幣八百七十萬元（二零零四年：港幣六百三十萬元）已於綜合損益表中納入攤佔聯營公司業績內。

6. 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔溢利港幣一億一千一百萬元（二零零四年：港幣六千五百二十萬元，經重列）及已發行普通股617,531,425股（二零零四年：617,531,425股）計算。

7. 應收賬款、按金及預付款項

	30/9/2005 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
應收賬款，賬齡		
零至三個月	8.1	21.1
三個月以上	36.0	—
	<u>44.1</u>	<u>21.1</u>
按金及預付款項	11.3	8.9
	<u>55.4</u>	<u>30.0</u>

給予顧客之信貸條款各異，一般在三個月內。

8. 應付賬款、按金及未付款項

	30/9/2005 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
應付賬款，賬齡		
零至三個月	2.1	5.9
三個月以上	3.2	3.2
	<u>5.3</u>	<u>9.1</u>
按金及未付款項	94.9	85.1
	<u>100.2</u>	<u>94.2</u>

9. 長期負債

	30/9/2005 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
須於五年內全部償還 有抵押之銀行貸款	245.3	303.4
減：長期負債中流動負債	(4.0)	(58.9)
	<u>241.3</u>	<u>244.5</u>

本集團長期負債之到期日如下：

	30/9/2005 港幣百萬元	31/3/2005 港幣百萬元
有抵押之銀行貸款		
一年內	4.0	58.9
二年內	116.3	4.0
三至五年內	125.0	240.5
	<u>245.3</u>	<u>303.4</u>

中期股息

董事局宣佈將於二零零六年二月八日派發中期股息每股港幣六仙，與去年同期之股息相比，增加百分之五十。

股東名冊

股東名冊定於二零零六年一月三日至二零零六年一月六日（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，務須於二零零五年十二月三十日下午四時前，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

截至二零零五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一億一千一百萬元，與去年同期經重列之溢利港幣六千五百二十萬元相比，增加百分之七十，主要因為香港物業市道及酒店業務之增長。

本集團已採納於二零零五年四月一日開始的會計年度生效之多項新增或經修訂香港會計準則，以編製本集團之中期報告，而同期之有關比較數字亦已相應重列。

於二零零五年四月一日前，本集團之政策為根據以往一般適用之有關會計準則，其所擁有及經營之酒店物業乃按每年公開市場估值列值，並不計算折舊。於本集團採納新會計準則後，喜來登酒店現按成本減除酒店土地及建築物之累計折舊及攤銷後列值。

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，此乃根據本集團繼續按其酒店物業於二零零五年三月三十一日之公開市場估值且不計算折舊列值。

	30/9/2005 (未經審核) 港幣百萬元	31/3/2005 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產		
聯營公司權益	100.5	89.9
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	1,535.0	1,523.6
	<u>1,635.5</u>	<u>1,613.5</u>
其他非流動資產	1,784.6	1,787.3
	<u>3,420.1</u>	<u>3,400.8</u>
流動資產	1,786.8	1,747.7
流動負債	(247.6)	(271.1)
流動資產淨額	<u>1,539.2</u>	<u>1,476.6</u>
總資產減流動負債	4,959.3	4,877.4
非流動負債	(244.8)	(247.9)
若酒店物業按公開市場估值列值之資產淨值	<u>4,714.5</u>	<u>4,629.5</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>7.63元</u>	<u>7.49元</u>

* 按於二零零五年三月三十一日之公開市場估值計算。

地產發展

位於加利福尼亞州之 **Avanzado Technology Park** 發展物業之建築工程已完成，所有單位已全部預售。該發展物業之溢利將於下半年財政年度內入賬。

位於春坎角之高級住宅發展物業之建築工程已完竣。集團發售該發展物業有穩定進展。

位於山頂賓吉道之高級住宅發展物業之地基及地盤平整工程依程序表正在進行中。

酒店

最近有兩間五星級酒店落成。然而，一間位於九龍之大型五星級酒店快將拆卸，而最終將會引致五星級酒店房間之供應出現負增長。由於需求強勁及新供應量短缺，因此本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店今後數年將會繼續表現理想。

展望

在過去六個月內利率已逐漸提升，預測未來六個月利率將會再加 1/4厘至 1/2厘。由於利率向上，物業市場近期成交已減慢。然而，現時之利率水平與過去三十年經歷之水平相比仍然是相當低，因此預期物業市道於未來數月後將會再度蓬勃起來。

本集團集中於發展高級住宅及寫字樓這兩方面。因為座落於傳統豪宅區之高級住宅物業供應有限而需求強勁，預期這方面之發展物業將會繼續造好。

為了要遵守巴塞爾 II (Basel II) 之規定，於香港運作之眾多金融機構將要在二零零七年一月前提升其後勤寫字樓及緊急復原中心。這方面的要求，再加上由經濟復甦所產生的需求將會對寫字樓面積的需要提供一個強勁的刺激作用。

流動資金狀況及財務資源

於二零零五年九月三十日，本集團在扣除現金後之貸款淨額為港幣三億二千一百三十萬元，而於二零零五年三月三十一日則為港幣三億一千五百八十萬元。本集團貸款中有百分之三十六須於一年內償還，有百分之六十四之貸款須於第二至五年內償還。本集團所有貸款中約百分之八十點九為港元，其餘百分之十九點一則為美元。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。

於二零零五年九月三十日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣四億二千一百萬元。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。於二零零五年九月三十日之資本負債比率為百分之十一點九，而二零零五年三月三十一日則為百分之十三點三。

本集團以賬面值共約港幣十一億一千七百二十萬元（二零零五年三月三十一日：港幣十三億三千八百萬元）之物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣五億二千五百萬元（二零零五年三月三十一日：港幣六億四千八百三十萬元）。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣三億一千九百萬元（二零零五年三月三十一日：港幣三億六千三百三十萬元）。

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。於二零零五年九月三十日止上半年度僱員開支（不包括董事酬金）達港幣二千三百二十萬元。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。

遵守企業管治常規守則

在上半年度內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》（「《常規守則》」），惟下列事項除外：

- (1) 根據《常規守則》A.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。

- (2) 根據《常規守則》A.4.1條守則條文，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。

- (3) 根據《常規守則》A.4.2條守則條文第二部份，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。

根據本公司細則規定，於每屆股東週年大會上，按當時在任董事人數計三分一董事（或倘數目並非三之倍數，則為最接近但不超過三分一之數目）必須輪值告退，惟主席或董事總經理職務者無須輪值告退。董事局認為主席任期之連續性可予集團強而穩定的領導方向，乃對集團業務之順暢經營運作極為重要。

- (4) 根據《常規守則》D.1.2條守則條文，發行人應規範賦予董事局之職能及轉授予管理層之職能。

本公司董事局及管理層之職能已分別確立並以書面列載，且已於二零零五年六月獲董事局批准。

遵守董事證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）以規範董事的證券交易。公司已向所有董事作出查詢，所有董事已確認在期間內均已遵守標準守則。

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，二零零五年十二月八日

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。」