



# Tai Cheung Holdings Limited

(INCORPORATED IN BERMUDA WITH LIMITED LIABILITY)  
(Stock Code: 88)

**2007-2008 INTERIM REPORT**

**大昌集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：88)

**2007-2008 年度中期報告**

本人謹以欣悅之心情報告截至二零零七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

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至 30/9/2007 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2006 止六個月 港幣百萬元
營業額	2	149.1	119.0
出售物業成本		(30.6)	(19.8)
物業開支		(27.5)	(29.0)
毛利		91.0	70.2
其他收入		4.8	1.7
行政開支		(20.3)	(17.7)
待售物業撥備之轉回		28.2	31.2
租賃土地減值之轉回		34.0	37.6
投資物業公允值盈利		—	0.4
營業溢利	3	137.7	123.4
財務費用		(3.8)	(3.0)
攤佔聯營公司業績		56.0	45.0
除所得稅前溢利		189.9	165.4
所得稅項	5	(26.9)	(23.9)
<b>本公司權益持有人應佔溢利</b>		<b>163.0</b>	<b>141.5</b>
股息			
擬派中期股息，			
每普通股港幣九仙			
(二零零六年：港幣八仙)		55.6	49.4
每股盈利 (基本及攤薄)	6	26.4¢	22.9¢

**綜合資產負債表**

二零零七年九月三十日結算

	附註	(未經審核) 30/9/2007 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2007 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1.8	1.9
投資物業		154.5	154.5
租賃土地		1,483.4	1,477.6
聯營公司		70.3	63.4
可供出售投資		114.7	114.0
遞延所得稅項資產		2.1	4.5
應收按揭貸款		11.8	12.8
		<b>1,838.6</b>	<b>1,828.7</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,526.8	1,520.2
發展中物業		273.1	228.6
應收按揭貸款		0.3	0.3
應收賬款、按金及預付款項	7	44.3	144.3
應收聯營公司款項		6.3	6.3
銀行存款及現金		318.9	143.2
		<b>2,169.7</b>	<b>2,042.9</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及未付款項	8	83.9	79.9
貸款	9	228.5	327.1
本期應付所得稅項		45.8	27.6
		<b>358.2</b>	<b>434.6</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,811.5</b>	<b>1,608.3</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,650.1</b>	<b>3,437.0</b>
<b>非流動負債</b>			
貸款	9	111.5	—
遞延所得稅項負債		4.5	4.4
		<b>116.0</b>	<b>4.4</b>
<b>淨資產</b>		<b>3,534.1</b>	<b>3,432.6</b>
<b>權益</b>			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		3,056.8	2,949.4
其他儲備金		360.0	359.7
建議股息		55.6	61.8
<b>總權益</b>		<b>3,534.1</b>	<b>3,432.6</b>



## 綜合股東權益變動表

截至二零零七年九月三十日止六個月

(未經審核)

	截至 30/9/2007 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2006 止六個月 港幣百萬元
總權益於四月一日	3,432.6	3,248.1
匯兌調整	(0.4)	0.5
可供出售投資公允值盈利	0.7	5.5
在權益直接確認的淨收入	0.3	6.0
本公司權益持有人應佔溢利	163.0	141.5
總確認收入	163.3	147.5
股息	(61.8)	(49.4)
總權益於九月三十日	3,534.1	3,346.2

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至 30/9/2007 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2006 止六個月 港幣百萬元
經營活動所得之淨現金流入／(流出)	169.9	(0.7)
投資活動之淨現金流入	54.5	44.5
融資活動之淨現金流出	(48.7)	(46.3)
銀行存款及現金增加／(減少)淨額	175.7	(2.5)
四月一日之銀行存款及現金	143.2	86.5
九月三十日之銀行存款及現金	318.9	84.0

附註：

1. 編製基準及會計政策

此未經審核簡明綜合中期財務報表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。

本簡明財務報表應與二零零七年之年報一併閱讀。

編製此簡明中期財務報表所採納之會計政策及計算方法與截至二零零七年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間採納之某些新訂準則，修訂及詮釋之香港財務報告準則（「新香港財務報告準則」）除外。集團已評估採納該等新訂準則、修訂及詮釋之影響及認為對本集團之業績、財務狀況及集團之會計政策並無重大影響。惟採納香港會計準則第1號（修訂）「財務報表之表達：資金披露」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」需要在週年年報作出更多披露。

本集團並無提早採納某些已發出但在截至二零零八年三月三十一日止年度仍未生效之新香港財務報告準則之新訂準則，修訂及詮釋。本集團現正就此等新訂準則，修訂及詮釋對經營業績及財務狀況之影響進行評估。

## 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30/9/2007止六個月				集團 港幣百萬元
	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	
營業額	146.1	3.0	—	—	149.1
撥備前分部業績	70.1	1.7	—	3.8	75.6
待售物業撥備之轉回	28.2	—	—	—	28.2
租賃土地減值之轉回	34.0	—	—	—	34.0
分部業績	132.3	1.7	—	3.8	137.8
未分配成本					(0.1)
營業溢利					137.7
財務費用					(3.8)
攤佔聯營公司業績	0.4	—	55.6	—	56.0
除所得稅前溢利					189.9
所得稅項					(26.9)
本公司權益持有人應佔溢利					163.0

## 2. 營業額及分部資料(續)

### (a) 主要報告形式－業務分部(續)

	截至30/9/2006止六個月				集團 港幣百萬元
	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	
營業額	115.9	3.1	—	—	119.0
撥備前分部業績	52.6	1.9	—	(0.2)	54.3
待售物業撥備之轉回	31.2	—	—	—	31.2
租賃土地減值之轉回	37.6	—	—	—	37.6
投資物業公允值盈利	0.4	—	—	—	0.4
分部業績	121.8	1.9	—	(0.2)	123.5
未分配成本					(0.1)
營業溢利					123.4
財務費用					(3.0)
攤佔聯營公司業績	0.1	—	44.9	—	45.0
除所得稅前溢利					165.4
所得稅項					(23.9)
本公司權益持有人應佔溢利					141.5

### (b) 次要報告形式－地域分部

	營業額		營業溢利	
	截至 30/9/2007 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2006 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2007 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2006 止六個月 港幣百萬元
香港	149.0	118.7	142.2	126.8
美國	0.1	0.3	(4.5)	(3.4)
	149.1	119.0	137.7	123.4



### 3. 營業溢利

	截至 30/9/2007 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2006 止六個月 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項目：		
租賃土地款項攤銷	15.2	15.0
核數師酬金	0.5	0.5
折舊	0.3	0.3
董事酬金		
— 袍金	0.6	0.4
— 薪金、花紅及其他酬金	2.4	2.3
— 公積金供款	0.2	0.2
營業性租賃之租金 — 房地產	1.9	1.5
物業之支出		
— 投資物業	1.3	1.3
— 其他物業	1.6	1.6

### 4. 僱員開支

僱員開支(不包括附註3之董事酬金)在綜合損益表支銷代表：

	截至 30/9/2007 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2006 止六個月 港幣百萬元
薪金及津貼	23.4	22.6
公積金供款減沒收額	1.4	1.4
減：轉收物業管理基金之僱員開支	(10.6)	(10.1)
	14.2	13.9

### 5. 所得稅項

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(二零零六年：稅率百分之十七點五)計算。海外盈利之稅款則按照期內估計應課稅盈利依本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。兩年度之期間因沒有估計之應課稅溢利而沒有海外稅項。

	截至 30/9/2007 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2006 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	24.4	15.5
遞延所得稅項	2.5	8.4
	26.9	23.9

截至二零零七年九月三十日止六個月之集團攤佔聯營公司所得稅項港幣七百六十萬元(二零零六年：港幣九百三十萬元)已於綜合損益表中納入攤佔聯營公司業績內。

## 6. 每股盈利

每股盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣一億六千三百萬元(二零零六年:港幣一億四千一百五十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零零六年:617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零零六年:無)。

## 7. 應收賬款、按金及預付款項

	30/9/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
應收賬款, 賬齡		
零至三個月	35.9	112.9
三個月以上	—	18.3
	35.9	131.2
按金及預付款項	8.4	13.1
	<b>44.3</b>	<b>144.3</b>

應收賬款及按金之賬面值與公允值相近。

給予顧客之信貸條款各異, 一般在三至六個月內。

應收賬款並無集中的信貸風險, 因為本集團有眾多客戶。

## 8. 應付賬款、按金及未付款項

	30/9/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
應付賬款, 賬齡		
零至三個月	6.2	3.9
三個月以上	3.4	1.9
	9.6	5.8
按金及未付款項	74.3	74.1
	<b>83.9</b>	<b>79.9</b>

應付賬款、按金及未付款項之賬面值與公允值相近。

## 9. 貸款

	30/9/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
非流動		
銀行貸款		
— 無抵押	17.9	—
— 有抵押	93.6	—
	<b>111.5</b>	—
流動		
銀行貸款		
— 無抵押	50.0	60.0
— 有抵押	178.5	267.1
	<b>228.5</b>	327.1
總貸款	<b>340.0</b>	327.1

貸款之到期日如下：

	30/9/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
一年內	228.5	327.1
二年內	49.9	—
三至五年內	61.6	—
	<b>340.0</b>	327.1

貸款之賬面值與公允值相近。

## 10. 承擔

	30/9/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
可供出售投資之資本承擔	84.2	70.1
就發展中物業已簽約但未撥備之 發展開支	64.8	80.3
	<b>149.0</b>	150.4

## 中期股息

董事局宣佈將於二零零八年二月一日派發中期股息每股港幣九仙，與去年同期之股息相比，增加百分之十三。

## 股東名冊

股東名冊定於二零零八年一月七日至二零零八年一月十日（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，務須於二零零八年一月四日下午四時三十分前，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灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓1712-16室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

截至二零零七年九月三十日止上半年度本集團未經審核本公司權益持有人應佔溢利為港幣一億六千三百萬元，與去年同期之溢利港幣一億四千一百五十萬元相比，增加百分之十五，主要因為香港物業市道及酒店業務之增長。

根據現行會計準則，喜來登酒店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，此乃根據本集團按其酒店物業於二零零七年三月三十一日之公開市場估值列值。

	30/9/2007 (未經審核) 港幣百萬元	31/3/2007 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括		
聯營公司權益	1,838.6	1,828.7
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	1,948.5	1,938.3
	<b>3,787.1</b>	<b>3,767.0</b>
流動資產	2,169.7	2,042.9
流動負債	(358.2)	(434.6)
流動資產淨值	1,811.5	1,608.3
總資產減流動負債	5,598.6	5,375.3
非流動負債	(116.0)	(4.4)
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	5,482.6	5,370.9
若酒店物業按公開市場估值列值 之每股普通股資產淨值	8.88元	8.70元

\* 按於二零零七年三月三十一日之公開市場估值計算。

### 地產發展

位於山頂賓吉道之高級住宅發展物業之上蓋工程已完成。該發展物業之建築工程預計將於二零零八年度下半年完竣。最近山頂豪宅的成交呎價創出新紀錄。連同股票價格高企及經濟強勁因素，預期這個趨勢會持續。

位於加利福尼亞州FRENCH VALLEY AIRPORT CENTER發展物業第一期之設計及重新規劃預期可於短期內完成，地盤平整工程將於二零零八年首季展開。

### 酒店

由於未來數年新落成五星級酒店之供應有限及訪港旅客持續增加，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。預期二零零八年度之奧運會及二零零九年之東亞運動會可令酒店入住率增加。

位於喜來登酒店內之購物商場將於明年進行提升品級工程，這將會提高其形象和租金收入。

### 高科技投資

美國高科技行業正持續復甦，集團已投資之基金中有一些公司如DivX, Inc.、Acme Packet, Inc.及Hansen Medical, Inc.已透過出售或成功上市反映其真實價值。本集團於這方面之投資預期會有令人滿意的回報。

### 展望

就現時之趨勢而言，未來數年香港物業市道表現最強勁之三方面是寫字樓物業、超級豪華住宅及五星級酒店。本集團已專注於發展這三方面之物業。這三方面之物業並沒有跡象顯示過熱，現時香港這類型物業的價格是遠低於其他金融中心如倫敦。

因此，本集團之財政狀況是非常穩固和健全。這可使集團能於未來任何新的商機上佔得優勢。

### 流動資金狀況及財務資源

於二零零七年九月三十日，本集團在扣除現金後之貸款淨額為港幣二千一百一十萬元，而於二零零七年三月三十一日則為港幣一億八千三百九十萬元。本集團貸款中有百分之六十七點二須於一年內償還，有百分之三十二點八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八十六點五為港元，其餘百分之十三點五則為美元。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。

於二零零七年九月三十日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣四億三千四百八十萬元。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。於二零零七年九月三十日之資本負債比率為百分之九點六，而二零零七年三月三十一日則為百分之九點五。

本集團以賬面值共約港幣十一億七千二百九十萬元（二零零七年三月三十一日：港幣十一億三千七百三十萬元）之租賃土地、待售物業、發展中物業及投資物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣四億五千九百一十萬元（二零零七年三月三十一日：港幣四億四千九百一十萬元）。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣二億七千二百一十萬元（二零零七年三月三十一日：港幣二億六千七百一十萬元）。

## 人力資源

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共二百四十二名員工。於二零零七年九月三十日止上半年度僱員開支（不包括董事酬金）達港幣二千四百八十萬元。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

於二零零七年九月三十日，依證券及期貨條例（「證券條例」）第352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	112,786,971	—	*61,335,074	—	<b>174,122,045</b>
陳秀清	20,132,706	—	—	—	<b>20,132,706</b>
郭志樑	221,212	—	—	—	<b>221,212</b>
李永修	63,000	—	—	—	<b>63,000</b>

\*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。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，根據本公司依據證券條例第352條而設置之登記冊所記錄或本公司及聯交所根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）所獲通知，各董事及行政總裁及彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何相聯法團（定義於證券條例第XV部內界定）之股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉。

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

於二零零七年九月三十日，依證券條例第336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五或以上權益之通知。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	股份數目
*陳潘慧娟	96,185,380

\*註：陳潘慧娟女士乃陳斌先生之母。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零零七年九月三十日，本公司並無獲任何其他人士（上文披露之一名本公司董事除外）知會，彼於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司依據證券條例第336條而設置之登記冊之權益或淡倉。

## 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財務報表。

## 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》（「《企管守則》」），惟下列事項除外：

- (1) 根據《企管守則》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《企管守則》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《企管守則》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。

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。

### **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，二零零七年十二月十二日

於本報告日期，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、郭志樑先生及鄺文星先生。