

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)

截至二零零九年九月三十日止六個月 中期業績

本人謹以欣悅之心情報告截至二零零九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

截至二零零九年九月三十日止六個月

		(未經審核)	
	附註	截至 30/9/2009 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2008 止六個月 港幣百萬元
收入	2	387.7	297.0
出售成本		(191.3)	(124.4)
毛利		196.4	172.6
其他收入		1.0	5.0
行政開支		(23.0)	(16.2)
可供出售投資減值		(13.4)	—
投資物業公允值之盈利／(虧損)		12.0	(21.6)
營業溢利	3	173.0	139.8
財務費用		(0.6)	(4.0)
攤佔聯營公司業績		32.5	54.9
除所得稅前溢利		204.9	190.7
所得稅項	4	(32.0)	(22.5)
期間溢利		<u>172.9</u>	<u>168.2</u>
本公司權益持有人應佔溢利		<u>172.9</u>	<u>168.2</u>
股息			
擬派中期股息，每普通股港幣一角 (二零零八年：港幣九仙)		61.8	55.6
每股盈利(基本及攤薄)	5	<u>28.0¢</u>	<u>27.2¢</u>

綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至 30/9/2009 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2008 止六個月 港幣百萬元
期內溢利	172.9	168.2
其他全面收益：		
可供出售投資之公允值虧損	(14.0)	(7.0)
可供出售投資減值轉撥綜合損益表	13.4	—
匯兌調整	<u>—</u>	<u>(0.1)</u>
期內全面收益總額	<u>172.3</u>	<u>161.1</u>
本公司權益持有人應佔全面收益總額	<u>172.3</u>	<u>161.1</u>

綜合資產負債表

二零零九年九月三十日結算

		(未經審核) 30/9/2009 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2009 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		1.4	1.0
投資物業		146.3	134.3
聯營公司		57.7	96.1
可供出售投資		90.9	101.1
遞延所得稅項資產		—	0.7
應收按揭貸款		5.5	6.2
		<u>301.8</u>	<u>339.4</u>
流動資產			
待售物業		2,864.5	3,027.0
發展中物業		182.2	175.5
應收按揭貸款		0.2	0.2
應收賬款、按金及預付款項	6	30.5	17.2
應收聯營公司款項		19.9	6.3
銀行存款及現金		651.1	368.0
		<u>3,748.4</u>	<u>3,594.2</u>
流動負債			
應付賬款、按金及未付款項	7	89.3	94.0
貸款	8	117.1	105.3
本期應付所得稅項		33.9	10.7
		<u>240.3</u>	<u>210.0</u>
流動資產淨值		<u>3,508.1</u>	<u>3,384.2</u>
總資產減流動負債		<u>3,809.9</u>	<u>3,723.6</u>
非流動負債			
遞延所得稅項負債		4.8	4.4
淨資產		<u>3,805.1</u>	<u>3,719.2</u>
權益			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		3,338.6	3,227.5
其他儲備金		343.0	343.6
建議股息		61.8	86.4
總權益		<u>3,805.1</u>	<u>3,719.2</u>

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二零零九年之年報一併閱讀。

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二零零九年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零零九年四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除下列外並無重大影響。

在香港會計準則1（經修訂）「財務報表之呈報」之下，主體可選擇在一張報表（全面收益表）中，或在兩張報表（一張單獨的損益表和一張全面收益表）中呈列。本集團已選擇呈列兩張報表（綜合損益表和綜合全面收益表）。中期財務報表已根據修訂的規定編製。

香港財務準則8「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」。此準則要求採用「管理層基準」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。採用此準則對本集團之營運業績及財務狀況並無影響。本集團已決定經營分部跟香港會計準則14下之業務分部大致一樣。營業分部跟內部報告予董事之形式一致。

本集團並無提早採納某些已發出但在截至二零一零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. 收入及分部資料

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。收入亦為本集團之營業額。

分部資料按照與董事用作評估每個營業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溢利

	截至30/9/2009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	
收入	<u>384.7</u>	<u>3.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>387.7</u>
撥備前分部業績	173.3	1.7	—	(0.6)	174.4
可供出售投資減值	—	—	—	(13.4)	(13.4)
投資物業公允值之盈利	<u>12.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12.0</u>
營業溢利	<u>185.3</u>	<u>1.7</u>	<u>—</u>	<u>(14.0)</u>	173.0
財務費用	(0.6)	—	—	—	(0.6)
攤佔聯營公司業績	0.2	—	32.3	—	<u>32.5</u>
除所得稅前溢利					204.9
所得稅項	(31.7)	(0.3)	—	—	<u>(32.0)</u>
本公司權益持有人 應佔溢利					<u>172.9</u>

截至30/9/2008止六個月

	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	集團 港幣百萬元
收入	<u>293.9</u>	<u>3.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>297.0</u>
撥備前分部業績	155.5	1.9	—	4.0	161.4
投資物業公允值之虧損	<u>(21.6)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(21.6)</u>
營業溢利	<u>133.9</u>	<u>1.9</u>	<u>—</u>	<u>4.0</u>	139.8
財務費用	(4.0)	—	—	—	(4.0)
攤佔聯營公司業績	3.3	—	51.6	—	<u>54.9</u>
除所得稅前溢利					190.7
所得稅項	(22.2)	(0.3)	—	—	<u>(22.5)</u>
本公司權益持有人 應佔溢利					<u>168.2</u>

(b) 總資產及總負債

	於30/9/2009				
	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	集團 港幣百萬元
分部資產	3,230.2	36.4	—	706.0	3,972.6
聯營公司	20.3	—	62.5	(5.2)	<u>77.6</u>
總資產					4,050.2
分部負債	209.7	28.3	—	7.1	<u>245.1</u>
淨資產					<u>3,805.1</u>

	於31/3/2009				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	
分部資產	3,359.0	34.5	—	437.7	3,831.2
聯營公司	20.1	—	87.5	(5.2)	102.4
總資產					3,933.6
分部負債	173.1	35.2	—	6.1	214.4
淨資產					<u>3,719.2</u>

3. 營業溢利

營業溢利已扣除下列各項目：

	截至 30/9/2009 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2008 止六個月 港幣百萬元
租賃土地款項攤銷(沒有扣除資本化於發展中物業金額 (二零零八年：港幣200,000元))	18.1	18.6
出售物業成本	154.6	90.8
折舊	0.3	0.3
出售物業、機器及設備虧損	<u>0.1</u>	<u>—</u>

4. 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十六點五(二零零八年：稅率百分之十六點五)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 30/9/2009 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2008 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	30.9	26.1
遞延所得稅項	<u>1.1</u>	<u>(3.6)</u>
	<u>32.0</u>	<u>22.5</u>

截至二零零九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六百五十萬元(二零零八年：港幣一千零一十萬元)已於綜合損益表中納入攤佔聯營公司業績內。

5. 每股盈利

每股盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣一億七千二百九十萬元(二零零八年：港幣一億六千八百二十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零零八年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零零八年：無)。

6. 應收賬款、按金及預付款項

	30/9/2009 <u>港幣百萬元</u>	31/3/2009 <u>港幣百萬元</u>
應收貿易賬款，賬齡		
零至三個月	22.4	6.6
三個月以上	<u>0.1</u>	<u>1.0</u>
	22.5	7.6
按金及預付款項	<u>8.0</u>	<u>9.6</u>
	<u><u>30.5</u></u>	<u><u>17.2</u></u>

應收賬款及按金之賬面值與公允值相近。應收賬款、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。

於二零零九年九月三十日，應收貿易賬款中有港幣16,800,000元(二零零九年三月三十一日：港幣500,000元)已全數獲得履行。

於二零零九年九月三十日，沒有減值應收貿易賬款(二零零九年三月三十一日：無)。應收貿易賬款中有港幣5,700,000元(二零零九年三月三十一日：港幣7,100,000元)經已逾期但並無減值，彼等賬齡在一百八十日內(二零零九年三月三十一日：一百五十日)。此等款項涉及有良好還款和最近沒有拖欠還款記錄的應收賬款，大部分並有租金按金相抵。

7. 應付賬款、按金及未付款項

	30/9/2009 <u>港幣百萬元</u>	31/3/2009 <u>港幣百萬元</u>
應付賬款，賬齡		
零至三個月	4.1	2.4
三個月以上	<u>2.0</u>	<u>2.9</u>
	6.1	5.3
按金及未付款項	<u>83.2</u>	<u>88.7</u>
	<u><u>89.3</u></u>	<u><u>94.0</u></u>

應付賬款及按金之賬面值與公允值相近。應付賬款及按金主要以港元結算。

8. 貸款

	30/9/2009 <u>港幣百萬元</u>	31/3/2009 <u>港幣百萬元</u>
流動		
銀行貸款		
— 無抵押	34.9	34.8
— 有抵押	<u>82.2</u>	<u>70.5</u>
總貸款	<u><u>117.1</u></u>	<u><u>105.3</u></u>

貸款之到期日如下：

	30/9/2009 <u>港幣百萬元</u>	31/3/2009 <u>港幣百萬元</u>
一年內	<u><u>117.1</u></u>	<u><u>105.3</u></u>

本集團之貸款在利率變動時承擔的風險及合約重新定價日期全為結算日後六個月內。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款之賬面值以下列貨幣結算，於結算日之實際利率如下：

	30/9/2009 <u>港幣百萬元</u>	30/9/2009 <u>實際利率</u>	31/3/2009 <u>港幣百萬元</u>	31/3/2009 <u>實際利率</u>
港元	—	—	—	—
美元	<u>117.1</u>	3.3%	<u>105.3</u>	2.6%
	<u><u>117.1</u></u>		<u><u>105.3</u></u>	

中期股息

董事局宣佈將於二零一零年一月二十日派發中期股息每股港幣一角，與去年同期派發之股息港幣九仙相比，增加百分之十一點一。

股東名冊

股東名冊定於二零一零年一月七日至二零一零年一月十一日(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，務須於二零一零年一月六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

截至二零零九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一億七千二百九十萬元，與去年同期之溢利港幣一億六千八百二十萬元相比，增加百分之二點八。

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二零零九年三月三十一日之公開市場估值列值。

	30/9/2009 (未經審核) <u>港幣百萬元</u>	31/3/2009 (未經審核) <u>港幣百萬元</u>
非流動資產，包括		
聯營公司權益	301.8	339.4
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	<u>1,966.1</u>	<u>1,964.7</u>
	<u>2,267.9</u>	<u>2,304.1</u>
流動資產	3,748.4	3,594.2
流動負債	<u>(240.3)</u>	<u>(210.0)</u>
流動資產淨值	<u>3,508.1</u>	<u>3,384.2</u>
總資產減流動負債	5,776.0	5,688.3
非流動負債	<u>(4.8)</u>	<u>(4.4)</u>
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	<u><u>5,771.2</u></u>	<u><u>5,683.9</u></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><u>9.35 元</u></u>	<u><u>9.20 元</u></u>

* 按於二零零九年三月三十一日之公開市場估值計算。

地產發展

位於山頂賓吉道豪華住宅發展物業之推廣銷售活動已展開。由於頂級豪宅物業之價格持續上升，本集團有信心是項發展物業將會達至理想之收益。

位於加利福尼亞州 FRENCH VALLEY AIRPORT CENTER 發展物業之地盤平整工程已完工。有跡象顯示美國經濟正逐步改善，該地盤之建築工程會於明年動工。

酒店

酒店業務普遍受到環球經濟放緩及甲型豬流感病毒爆發之影響，但相信最壞的時刻已過去。

由於未來數年新落成五星級酒店之供應有限，本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店業務，其於未來數年將會繼續表現平穩。

酒店管理層有計劃於明年進行翻新工程以提升位於喜來登酒店內購物商場之素質，加強其競爭力和租金之潛力。

高科技投資

最近的跡象顯示美國高科技行業已在復甦中。**NASDAQ**指數從二零零九年三月的低位一直向上飆升。集團已投資之基金中有一些公司已透過出售予大型科技及製藥公司反映其真實價值。我們預期集團投資之基金表現將會於未來數年有所改進。

展望

香港的豪華住宅物業價格持續向上創出成交紀錄。香港政府最近推出穩定物業市場之措施來防止泡沫出現。我們對此等措施表示歡迎。這些措施對物業市場的長遠發展起到穩定作用。本集團財務狀況很健全，並將會藉著這個優勢把握機會增加集團土地儲備。

流動資金狀況及財務資源

於二零零九年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣五億三千四百萬元，而於二零零九年三月三十一日則為港幣二億六千二百七十萬元。本集團之貸款須於一年內償還。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。

於二零零九年九月三十日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣三億九千三百一十萬元。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。於二零零九年九月三十日之資本負債比率為百分之三點一，而二零零九年三月三十一日則為百分之二點八。

本集團以賬面值共約港幣五億四千四百九十萬元(二零零九年三月三十一日：港幣五億五千三百七十萬元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣一億九千七百六十萬元(二零零九年三月三十一日：港幣一億七千四百七十萬元)。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣八千二百二十萬元(二零零九年三月三十一日：港幣七千零五十萬元)。

人力資源

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共二百五十一名員工。於二零零九年九月三十日止上半年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣二千五百六十萬元。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《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，二零零九年十二月十一日

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、郭志樑先生及鄺文星先生。