



Tai Cheung Holdings Limited

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

2010-2011 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)

2010-2011 年度中期報告

本人謹以欣悅之心情報告截至二零一零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

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至 30/9/2010 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2009 止六個月 港幣百萬元 (經重列)
收入	2	853.1	387.7
出售成本		(410.3)	(180.1)
毛利		442.8	207.6
其他收入		1.3	1.0
行政開支		(24.5)	(23.0)
可供出售投資減值		(6.6)	(13.4)
投資物業公允值之盈利		0.9	12.0
營業溢利	3	413.9	184.2
財務費用		(2.2)	(0.6)
攤佔聯營公司業績		48.1	32.5
除所得稅前溢利		459.8	216.1
所得稅項	4	(70.5)	(31.3)
本公司權益持有人應佔溢利		389.3	184.8
股息			
擬派中期股息， 每普通股港幣一角一仙 (二零零九年：港幣一角)		67.9	61.8
每股盈利(基本及攤薄)	5	63.0 ¢	29.9 ¢

綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至 30/9/2010 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2009 止六個月 港幣百萬元 (經重列)
期內溢利	389.3	184.8
其他全面收益：		
可供出售投資之公允值盈利／(虧損)	0.6	(14.0)
可供出售投資減值轉撥綜合損益表	6.6	13.4
匯兌調整	(0.1)	-
期內及本公司權益持有人應佔全面收益總額	396.4	184.2

綜合資產負債表

二零一零年九月三十日結算

	附註	(未經審核) 30/9/2010 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2010 港幣百萬元 (經重列)
非流動資產			
物業、機器及設備		1.6	1.5
投資物業		146.4	148.2
聯營公司		70.8	60.9
應收聯營公司款項		16.4	-
可供出售投資		99.5	96.1
應收按揭貸款		3.6	4.7
		338.3	311.4
流動資產			
待售物業		2,781.9	3,159.7
發展中物業		182.4	181.8
應收按揭貸款		0.1	0.2
應收賬款、按金及預付款項	6	490.4	75.3
應收聯營公司款項		6.3	22.7
銀行存款及現金		993.6	678.7
		4,454.7	4,118.4
流動負債			
應付賬款、按金及未付款項	7	92.0	86.4
貸款	8	124.1	124.2
本期應付所得稅項		101.2	34.9
		317.3	245.5
流動資產淨值		4,137.4	3,872.9
總資產減流動負債		4,475.7	4,184.3
非流動負債			
遞延所得稅項負債		5.2	5.3
淨資產		4,470.5	4,179.0
權益			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		3,988.0	3,666.6
其他儲備金		352.9	345.8
建議股息		67.9	104.9
總權益		4,470.5	4,179.0

綜合股東權益變動表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至 30/9/2010 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2009 止六個月 港幣百萬元 (經重列)
總權益於四月一日，如前呈報	3,848.4	3,719.2
採納香港會計準則17修訂之影響	330.6	309.5
總權益於四月一日，經重列	4,179.0	4,028.7
期內溢利	389.3	184.8
其他全面收益：		
可供出售投資公允值盈利／(虧損)	0.6	(14.0)
可供出售投資減值轉撥綜合損益表	6.6	13.4
匯兌調整	(0.1)	-
期內全面收益總額	396.4	184.2
與權益持有人之交易：		
股息	(104.9)	(86.4)
總權益於九月三十日	4,470.5	4,126.5



簡明綜合現金流量表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至	截至
	30/9/2010	30/9/2009
	止六個月	止六個月
	港幣百萬元	港幣百萬元
經營活動所得之淨現金流入	381.9	303.3
投資活動之淨現金流入	37.9	54.4
融資活動之淨現金流出	(104.9)	(74.6)
銀行存款及現金增加淨額	314.9	283.1
四月一日之銀行存款及現金	678.7	368.0
九月三十日之銀行存款及現金	993.6	651.1

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二零一零年之年報一併閱讀。

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二零一零年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零一零年四月一日或以後開始之會計期間採納之某些新或經修訂準則、修訂、改進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或經修訂準則、修訂、改進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。

(b) 會計政策之改變

根據香港會計準則17（經修訂）「租賃」，租賃土地應按租賃安排是否將資產所有權的大部份風險及報酬轉移至承租人，以分類為融資或經營租賃。以前，土地權益（其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團）分類為經營租賃，呈列為「租賃土地」，並按租賃期攤銷。

香港會計準則17（經修訂）於二零一零年一月一日開始年度生效，並已追溯應用。本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在二零一零年四月一日未屆滿的租賃土地的分類，並追溯確認香港的租賃土地為融資租賃。因此，本集團已將若干租賃土地自經營租賃重分類為融資租賃。

1. 編製基準及會計政策(續)

(b) 會計政策之改變(續)

重分類為融資租賃的租賃土地及物業權益持作在一般業務過程中出售，該土地權益在「待售物業」下列為存貨，並按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。在此修訂前，土地權益款項攤銷在綜合損益表中支銷。

採納香港會計準則17修訂之影響如下：

	30/9/2010	31/3/2010
	<i>港幣百萬元</i>	<i>港幣百萬元</i>
待售物業增加	304.7	330.8
遞延所得稅項資產減少	(0.2)	(0.2)
保留盈餘增加	304.5	330.6
	截至	截至
	30/9/2010	30/9/2009
	止六個月	止六個月
	<i>港幣百萬元</i>	<i>港幣百萬元</i>
出售成本增加／(減少)	26.2	(11.2)
所得稅項減少	-	(0.7)

採納香港會計準則17修訂亦導致二零零九年四月一日之期初保留盈餘增加港幣309,500,000元。

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報告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30/9/2010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	850.1	3.0	-	-	853.1
撥備前分部業績	418.2	1.8	-	(0.4)	419.6
可供出售投資減值	-	-	-	(6.6)	(6.6)
投資物業公允值之盈利	0.9	-	-	-	0.9
營業溢利	419.1	1.8	-	(7.0)	413.9
財務費用	(2.2)	-	-	-	(2.2)
攤佔聯營公司業績	(0.2)	-	48.3	-	48.1
除所得稅前溢利					459.8
所得稅項	(70.2)	(0.3)	-	-	(70.5)
本公司權益持有人 應佔溢利					389.3

2. 收入及分部資料(續)

(a) 收入及本公司權益持有人應佔溢利(續)

	截至30/9/2009止六個月(經重列)				
	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	384.7	3.0	-	-	387.7
撥備前分部業績	184.5	1.7	-	(0.6)	185.6
可供出售投資減值	-	-	-	(13.4)	(13.4)
投資物業公允值之盈利	12.0	-	-	-	12.0
營業溢利	196.5	1.7	-	(14.0)	184.2
財務費用	(0.6)	-	-	-	(0.6)
攤佔聯營公司業績	0.2	-	32.3	-	32.5
除所得稅前溢利					216.1
所得稅項	(31.0)	(0.3)	-	-	(31.3)
本公司權益持有人 應佔溢利					184.8

(b) 總資產及總負債

	於30/9/2010				
	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	3,613.0	39.4	-	1,047.1	4,699.5
聯營公司	21.3	-	77.9	(5.7)	93.5
總資產					4,793.0
分部負債	285.2	30.5	-	6.8	322.5
淨資產					4,470.5

2. 收入及分部資料(續)

(b) 總資產及總負債(續)

	於31/3/2010(經重列)				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	3,570.7	38.6	-	736.9	4,346.2
聯營公司	21.2	-	67.7	(5.3)	83.6
總資產					4,429.8
分部負債	206.1	38.6	-	6.1	250.8
淨資產					4,179.0

3. 營業溢利

	截至 30/9/2010 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2009 止六個月 港幣百萬元 (經重列)
營業溢利已扣除下列各項目：		
出售物業成本	388.3	161.5
折舊	0.2	0.3
出售物業、機器及設備虧損	-	0.1

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(二零零九年：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溢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 30/9/2010 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2009 止六個月 港幣百萬元 (經重列)
本期所得稅項		
香港利得稅	70.6	30.9
遞延所得稅項	(0.1)	0.4
	70.5	31.3

截至二零一零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九百五十萬元(二零零九年：港幣六百五十萬元)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三億八千九百三十萬元(二零零九年：港幣一億八千四百八十萬元，經重列)及已發行普通股617,531,425股(二零零九年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零零九年：無)。

6. 應收賬款、按金及預付款項

	30/9/2010 港幣百萬元	31/3/2010 港幣百萬元
應收貿易賬款，賬齡		
零至三個月	311.5	66.4
三個月以上	168.1	0.4
	479.6	66.8
按金及預付款項	10.8	8.5
	490.4	75.3

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。

6. 應收賬款、按金及預付款項(續)

於二零一零年九月三十日，應收貿易賬款中有港幣475,100,000元(二零一零年三月三十一日：港幣61,100,000元)已全數獲得履行。

於二零一零年九月三十日，沒有減值應收貿易賬款(二零一零年三月三十一日：無)。應收貿易賬款中有港幣4,500,000元(二零一零年三月三十一日：港幣5,700,000元)被認為經已逾期但並無減值，彼等賬齡在一百五十日內(二零一零年三月三十一日：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，大部份並有租金按金相抵。

7. 應付賬款、按金及未付款項

	30/9/2010 港幣百萬元	31/3/2010 港幣百萬元
應付賬款，賬齡		
零至三個月	5.4	1.8
三個月以上	1.8	1.9
	7.2	3.7
按金及未付款項	84.8	82.7
	92.0	86.4

應付賬款，按金及未付款項主要以港元結算。

8. 貸款

	30/9/2010 港幣百萬元	31/3/2010 港幣百萬元
流動		
銀行貸款		
— 無抵押	34.9	34.9
— 有抵押	89.2	89.3
總貸款	124.1	124.2

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。

貸款之賬面值港幣124,100,000元(二零一零年三月三十一日：港幣124,200,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之三點八(二零一零年三月三十一日：百分之三點二)。

中期股息

基於政府最近公佈的措施引致地產市道有不明朗因素，董事局宣佈將於二零一一年一月六日派發中期股息每股港幣一角一仙，與去年同期派發之股息港幣一角相比，增加百分之十。

股東名冊

股東名冊定於二零一零年十二月二十日至二零一零年十二月二十二日(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，務須於二零一零年十二月十七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

截至二零一零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三億八千九百三十萬元，與去年同期之溢利港幣一億八千四百八十萬元相比，增加百分之一百一十，溢利增長主要是由於香港物業市道暢旺。

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二零一零年三月三十一日之公開市場估值列值。

	30/9/2010 (未經審核) 港幣百萬元	31/3/2010 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	338.3	311.4
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	2,013.0	2,003.6
	2,351.3	2,315.0
流動資產	4,454.7	4,118.4
流動負債	(317.3)	(245.5)
流動資產淨值	4,137.4	3,872.9
總資產減流動負債	6,488.7	6,187.9
非流動負債	(5.2)	(5.3)
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	6,483.5	6,182.6
若酒店物業按公開市場估值列值 之每股普通股資產淨值	10.50元	10.01元

* 按於二零一零年三月三十一日之公開市場估值計算。

地產發展

高級住宅物業，尤其是位於山頂之豪宅，成交呎價繼續創出新紀錄。我們有信心集團之山頂賓吉道豪華住宅發展物業將會為股東帶來非常高的回報。

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，尤其美國聯邦儲備局決定推出第二輪貨幣量化寬鬆措施後。該地盤之建築工程很可能於明年內動工。

酒店

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有滿意表現。二零一零年上半年酒店之業績與去年同期相比有顯著增長。

酒店管理層正研究各種不同的方案於不久的將來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，尤其美國聯邦儲備局決定推出第二輪貨幣量化寬鬆措施後，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

香港政府雖有冷卻樓市之措施，由於利率處於歷史低水平及有美國第二輪貨幣量化寬鬆措施推出，香港物業市道前景保持樂觀。香港政府於二零一零年十一月十九日宣佈更多措施以維持一個長期穩定的樓市。

集團已藉著近期的暢旺市道，出售非核心物業。集團將會繼續進行這方面的售賣以便反映物業組合的真實價值。因此，集團之財務狀況已顯著增強，並可競投更具規模及盈利潛質高的項目。

流動資金狀況及財務資源

於二零一零年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣八億六千九百五十萬元，而於二零一零年三月三十一日則為港幣五億五千四百五十萬元。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。

於二零一零年九月三十日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣三億七千零二十萬元。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。於二零一零年九月三十日之資本負債比率為百分之二點八，而二零一零年三月三十一日則為百分之三。

本集團以賬面值共約港幣五億四千一百二十萬元(二零一零年三月三十一日：港幣六億零三百四十萬元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣一億八千九百四十萬元(二零一零年三月三十一日：港幣一億九千七百六十萬元)。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣八千九百二十萬元(二零一零年三月三十一日：港幣八千九百三十萬元)。

人力資源

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共二百四十五名員工。於二零一零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

於二零一零年九月三十日，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	118,221,971	-	*61,335,074	-	179,557,045
陳秀清	20,132,706	-	-	-	20,132,706
郭志樑	221,212	-	-	-	221,212
李永修	73,000	-	-	-	73,000

*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。

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

於二零一零年九月三十日，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，於二零一零年九月三十日，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，二零一零年十一月二十五日

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。