



# Tai Cheung Holdings Limited

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

**2013-2014 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)

**2013-2014 年度中期報告**

本人謹以欣悅之心情報告截至二零一三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

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至 30/9/2013 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2012 止六個月 港幣百萬元
收入	2	<b>63.4</b>	735.8
出售成本		<b>(31.1)</b>	(326.3)
毛利		<b>32.3</b>	409.5
其他收入		<b>10.0</b>	13.8
行政開支		<b>(25.0)</b>	(19.4)
重新分類待售物業為投資物業之 公允值盈利	6	<b>964.3</b>	-
營業溢利	3	<b>981.6</b>	403.9
財務費用		<b>(2.1)</b>	(2.2)
攤佔除稅後聯營公司業績		<b>67.3</b>	65.7
除所得稅前溢利		<b>1,046.8</b>	467.4
所得稅項	4	<b>(161.8)</b>	(65.7)
<b>本公司權益持有人應佔溢利</b>		<b>885.0</b>	401.7
股息			
擬派中期股息， 每普通股港幣一角一仙 (二零一二年：港幣一角一仙)		<b>67.9</b>	67.9
<b>每股盈利(基本及攤薄)</b>	5	<b>143.3¢</b>	65.0¢

## 綜合全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至	截至
	30/9/2013	30/9/2012
	止六個月	止六個月
	港幣百萬元	港幣百萬元
期內溢利	<b>885.0</b>	401.7
其他全面收益：		
期後可重新分類至損益表之項目：		
可供出售投資公允值(虧損)/盈利	<b>(2.7)</b>	7.3
匯兌調整	<b>(0.1)</b>	(0.2)
期內及本公司權益持有人應佔全面收益總額	<b>882.2</b>	408.8

## 綜合資產負債表

二零一三年九月三十日結算

		(未經審核) 30/9/2013 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2013 港幣百萬元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		11.4	11.5
投資物業	6	1,699.0	-
聯營公司		87.1	85.2
應收聯營公司款項		-	24.6
可供出售投資		106.1	114.1
應收按揭貸款		1.2	1.2
		<b>1,904.8</b>	<b>236.6</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業		820.2	1,567.6
發展中物業		1,879.6	1,875.1
應收按揭貸款		0.1	0.1
應收賬款、按金及預付款項	7	26.3	102.1
應收聯營公司款項		25.3	0.7
本期應收所得稅項		1.5	0.5
銀行存款及現金		2,209.0	2,173.2
		<b>4,962.0</b>	<b>5,719.3</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及未付款項	8	84.0	86.0
貸款	9	107.1	113.0
本期應付所得稅項		52.1	57.3
		<b>243.2</b>	<b>256.3</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,718.8</b>	<b>5,463.0</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,623.6</b>	<b>5,699.6</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		159.1	-
<b>淨資產</b>		<b>6,464.5</b>	<b>5,699.6</b>
<b>權益</b>			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		5,937.8	5,120.7
其他儲備金		397.1	399.9
建議股息		67.9	117.3
<b>總權益</b>		<b>6,464.5</b>	<b>5,699.6</b>

## 綜合股東權益變動表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至 30/9/2013 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2012 止六個月 港幣百萬元
總權益於四月一日	5,699.6	5,302.6
期內溢利	885.0	401.7
其他全面收益：		
期後可重新分類至損益表之項目：		
可供出售投資公允值(虧損)/盈利	(2.7)	7.3
匯兌調整	(0.1)	(0.2)
期內全面收益總額	882.2	408.8
與權益持有人之交易：		
股息	(117.3)	(117.3)
總權益於九月三十日	6,464.5	5,594.1

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至	截至
	30/9/2013	30/9/2012
	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／(流出)	<b>80.7</b>	(1,279.7)
投資活動之淨現金流入	<b>78.2</b>	70.5
融資活動之淨現金流出	<b>(123.1)</b>	(123.1)
銀行存款及現金增加／(減少)淨額	<b>35.8</b>	(1,332.3)
四月一日之銀行存款及現金	<b>2,173.2</b>	3,028.2
九月三十日之銀行存款及現金	<b>2,209.0</b>	1,695.9

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二零一三年之年報一併閱讀。

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二零一三年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零一三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、改進及修訂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、改進及修訂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，除卻(i)香港會計準則1（修訂本）—「財務報表的呈報—其他全面收益項目之呈報」規定其他全面收益項目須按其後會否潛在重新分類至損益（重新分類調整）而分別呈列及(ii)香港財務報告準則13—「公允價值計量」規定對按公允價值入賬的資產作出額外披露。

## 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30/9/2013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	59.4	4.0	-	-	63.4
分部業績	9.3	1.1	-	6.9	17.3
重新分類待售物業為 投資物業之公允值 盈利	964.3	-	-	-	964.3
營業溢利	973.6	1.1	-	6.9	981.6
財務費用	(2.1)	-	-	-	(2.1)
攤佔除稅後聯營公司 業績	0.2	-	67.1	-	67.3
除所得稅前溢利					1,046.8
所得稅項	(161.6)	(0.2)	-	-	(161.8)
本公司權益持有人 應佔溢利					885.0



## 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30/9/2012止六個月				
	地產發展 及出租	物業管理	酒店經營	投資控股	集團
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	731.9	3.9	-	-	735.8
分部業績及營業溢利	389.4	2.4	-	12.1	403.9
財務費用	(2.2)	-	-	-	(2.2)
攤佔除稅後聯營公司 業績	0.4	-	65.3	-	65.7
除所得稅前溢利					467.4
所得稅項	(65.3)	(0.4)	-	-	(65.7)
本公司權益持有人 應佔溢利					401.7

## 2. 收入及分部資料(續)

### (b) 總資產及總負債

	於30/9/2013				
	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	4,441.7	47.7	-	2,265.0	6,754.4
聯營公司	20.8	-	98.3	(6.7)	112.4
總資產					6,866.8
分部負債	350.8	44.9	-	6.6	402.3
淨資產					6,464.5

	於31/3/2013				
	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	3,558.7	48.3	-	2,238.4	5,845.4
聯營公司	20.6	-	96.6	(6.7)	110.5
總資產					5,955.9
分部負債	198.1	50.8	-	7.4	256.3
淨資產					5,699.6

## 3. 營業溢利

	截至 30/9/2013 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2012 止六個月 港幣百萬元
營業溢利已扣除下列各項目：		

出售物業成本	22.7	313.3
折舊	0.3	0.3

#### 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(二零一二年：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 30/9/2013 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2012 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	2.7	65.7
遞延所得稅項	159.1	-
	<b>161.8</b>	<b>65.7</b>

截至二零一三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一千三百三十萬元(二零一二年：港幣一千二百九十萬元)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八億八千五百萬元(二零一二年：港幣四億零一百七十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零一二年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零一二年：無)。

#### 6. 投資物業

	30/9/2013 港幣百萬元	31/3/2013 港幣百萬元
於期初	-	-
由待售物業轉入	1,699.0	-
於期終	<b>1,699.0</b>	-

待售物業轉為投資物業之日期為二零一三年九月三十日，而稅前公允值盈利為港幣九億六千四百三十萬元。

香港之投資物業及其賬面值分析如下：

	30/9/2013 港幣百萬元	31/3/2013 港幣百萬元
十至五十年中期租約	1,699.0	-

投資物業已於二零一三年九月三十日由獨立專業測計師戴德梁行有限公司按公開市值基準予以重估。

## 7. 應收賬款、按金及預付款項

	30/9/2013 港幣百萬元	31/3/2013 港幣百萬元
應收貿易賬款，賬齡 零至三個月	19.5	96.1
按金及預付款項	6.8	6.0
	<b>26.3</b>	<b>102.1</b>

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。

於二零一三年九月三十日，應收貿易賬款中有港幣18,600,000元(二零一三年三月三十一日：港幣93,000,000元)已全數獲得履行。

於二零一三年九月三十日，沒有減值應收貿易賬款(二零一三年三月三十一日：無)。應收貿易賬款中有港幣900,000元(二零一三年三月三十一日：港幣3,100,000元)被認為經已逾期但並無減值，彼等賬齡在一百五十日內(二零一三年三月三十一日：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，大部份並有集團已收之租金按金相抵。

## 8. 應付賬款、按金及未付款項

	30/9/2013 港幣百萬元	31/3/2013 港幣百萬元
應付賬款，賬齡 零至三個月	0.5	0.3
按金及未付款項	83.5	85.7
	<b>84.0</b>	<b>86.0</b>

應付賬款，按金及未付款項主要以港元結算。

## 9. 貸款

	30/9/2013 港幣百萬元	31/3/2013 港幣百萬元
流動		
銀行貸款		
— 無抵押	30.3	31.8
— 有抵押	76.8	81.2
總貸款	<b>107.1</b>	<b>113.0</b>

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。

## 9. 貸款(續)

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款值港幣107,100,000元(二零一三年三月三十一日：港幣113,000,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之三點七(二零一三年三月三十一日：百分之三點七)。

## 10. 財務風險管理及金融工具之公允值估計

金融工具的公允值計量乃按公允值計量架構披露：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

下表顯示本集團財務資產和負債按二零一三年九月三十日及三月三十一日計量的公允價值。

	<b>30/9/2013</b> 第3層 港幣百萬元	31/3/2013 第3層 港幣百萬元
資產		
可供出售投資	<b>106.1</b>	114.1

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

本集團決定以報告資產淨值能代表資產負債表日之公允值。

	截至 <b>30/9/2013</b> 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2012 止六個月 港幣百萬元
於期初	<b>114.1</b>	103.3
增加	<b>4.6</b>	6.3
分派	<b>(9.9)</b>	(1.2)
其他全面收益中確認之公允值 (虧損)/盈利	<b>(2.7)</b>	7.3
於期終	<b>106.1</b>	115.7

## 中期股息

董事局宣佈將於二零一四年一月八日派發中期股息每股港幣一角一仙，與去年同期之股息相同。

## 股東名冊

股東名冊定於二零一三年十二月十八日至二零一三年十二月二十日(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，務須於二零一三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

截至二零一三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八億八千五百萬元，與去年同期之溢利港幣四億零一百七十萬元相比，增加百分之一百二十。期內回顧，由於政府推出對房地產的反投機措施，導致物業銷售受到不利影響。盈利增加主要是位於沙田之新都廣場由待售物業重新分類為投資物業。

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二零一三年三月三十一日之公開市場估值列值。

	30/9/2013 (未經審核) 港幣百萬元	31/3/2013 (未經審核) 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	1,904.8	236.6
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	3,080.3	3,072.0
	4,985.1	3,308.6
流動資產	4,962.0	5,719.3
流動負債	(243.2)	(256.3)
流動資產淨值	4,718.8	5,463.0
總資產減流動負債	9,703.9	8,771.6
非流動負債	(159.1)	-
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	9,544.8	8,771.6
若酒店物業按公開市場估值列值 之每股普通股資產淨值	港幣15.46元	港幣14.20元

\* 按於二零一三年三月三十一日之公開市場估值計算。

### 地產發展

位於淺水灣地盤之發展計劃已向政府各部門提交圖則審批，建築圖則已獲批准。

位於沙田之工業大廈新都廣場，樓面面積約為四十三萬平方呎，已獲取政府之正式批准，賦予特別豁免書，可由工業用途轉為辦公室及商舖用途而無須補地價。改建工程以提升整座大廈的素質已經展開。

由於美國的經濟正在改善中，位於加利福尼亞州FRENCH VALLEY AIRPORT CENTRE發展物業之建築工程將於明年動工。

### 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未來數年將會繼續有令人滿意表現。

### 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指數一直向上飆升。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

政府的反投機措施已影響到香港的物業銷售。然而，有跡象顯示，最近的物業銷售有所增長。除非政府有新措施推出，房地產市場很可能會在目前水平穩定下來。

集團的現金狀況非常強勁。由於政府已有計劃增加土地銷售，這是一個很好的機會給予集團於未來十二個月增加其土地儲備。

### 流動資金狀況及財務資源

於二零一三年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣二十一億零一百九十萬元，而於二零一三年三月三十一日則為港幣二十億六千零二十萬元。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。

於二零一三年九月三十日，本集團已獲批核但未動用之信貸額為港幣四千萬元。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。於二零一三年九月三十日之資本負債比率為百分之一點七，而二零一三年三月三十一日則為百分之二點零。

本集團以賬面值共約港幣二億三千六百一十萬元(二零一三年三月三十一日：港幣二億三千五百六十萬元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣一億一千六百八十萬元(二零一三年三月三十一日：港幣一億二千一百三十萬元)。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣七千六百八十萬元(二零一三年三月三十一日：港幣八千一百二十萬元)。

### 人力資源

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共二百一十八名員工。於二零一三年九月三十日止上半年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣二千七百八十萬元。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

於二零一三年九月三十日，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	118,412,971	-	*61,335,074	-	<b>179,748,045</b>
陳秀清	20,132,706	-	-	-	<b>20,132,706</b>
郭志樑	221,212	-	-	-	<b>221,212</b>
李永修	73,000	-	-	-	<b>73,000</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

於二零一三年九月三十日，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，於二零一三年九月三十日，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，二零一三年十一月二十七日

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。