



Tai Cheung Holdings Limited

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

2014-2015 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)

2014-2015 年度中期報告

本人謹以欣悅之心情報告截至二零一四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

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至 30/9/2014 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2013 止六個月 港幣百萬元
收入	2	189.7	63.4
出售成本		(111.9)	(31.1)
毛利		77.8	32.3
其他收入		13.1	10.0
行政開支		(25.6)	(25.0)
重新分類待售物業為投資物業之 公允值盈利	6	-	964.3
投資物業之公允值變動	6	231.3	-
營業溢利	3	296.6	981.6
財務費用		(2.0)	(2.1)
攤佔除稅後聯營公司業績		67.2	67.3
除所得稅前溢利		361.8	1,046.8
所得稅項	4	(10.9)	(161.8)
本公司權益持有人應佔溢利		350.9	885.0
股息			
擬派中期股息， 每普通股港幣一角一仙 (二零一三年：港幣一角一仙)		67.9	67.9
每股盈利(基本及攤薄)	5	56.8¢	143.3¢

綜合全面收益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至	截至
	30/9/2014	30/9/2013
	止六個月	止六個月
	港幣百萬元	港幣百萬元
期內溢利	350.9	885.0
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盈利／(虧損)	3.0	(2.7)
匯兌調整	0.1	(0.1)
期內及本公司權益持有人應佔全面收益總額	354.0	882.2

綜合資產負債表

二零一四年九月三十日結算

		(未經審核) 30/9/2014 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2014 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		11.7	11.6
投資物業	6	2,091.0	1,779.0
聯營公司		100.4	93.2
應收聯營公司款項		24.6	-
可供出售投資		109.9	112.4
應收按揭貸款		0.6	0.6
		2,338.2	1,996.8
流動資產			
待售物業		715.7	810.6
發展中物業		1,891.4	1,886.9
應收賬款、按金及預付款項	7	147.1	26.4
應收聯營公司款項		0.7	25.3
可退回本期所得稅		2.2	2.6
銀行存款及現金		2,037.9	2,133.0
		4,795.0	4,884.8
流動負債			
應付賬款、按金及未付款項	8	87.0	78.2
貸款	9	104.1	107.1
本期應付所得稅項		9.1	-
		200.2	185.3
流動資產淨值		4,594.8	4,699.5
總資產減流動負債		6,933.0	6,696.3
非流動負債			
遞延所得稅負債		159.1	159.1
淨資產		6,773.9	6,537.2
權益			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		6,231.0	5,948.0
其他儲備金		413.3	410.2
建議股息		67.9	117.3
總權益		6,773.9	6,537.2

綜合股東權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至 30/9/2014 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2013 止六個月 港幣百萬元
總權益於四月一日	6,537.2	5,699.6
期內溢利	350.9	885.0
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盈利／(虧損)	3.0	(2.7)
匯兌調整	0.1	(0.1)
期內全面收益總額	354.0	882.2
與權益持有人之交易：		
股息	(117.3)	(117.3)
總權益於九月三十日	6,773.9	6,464.5

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至 30/9/2014 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2013 止六個月 港幣百萬元
經營活動所得之現金流量		
經營活動所得之現金流入	21.3	91.7
已付利息	(2.0)	(2.1)
已付香港利得稅	(1.4)	(8.9)
經營活動所得之淨現金流入	17.9	80.7
投資活動所得之現金流量		
購買物業、機器及設備	(0.4)	(0.2)
已收利息	14.3	7.7
已收聯營公司股息	60.0	65.4
增加投資物業	(72.1)	-
增加可供出售投資	(2.4)	(4.6)
分派可供出售投資	7.9	9.9
投資活動之淨現金流入	7.3	78.2
融資活動所得之現金流量		
償還貸款	(3.0)	(5.8)
已派股息	(117.3)	(117.3)
融資活動之淨現金流出	(120.3)	(123.1)
銀行存款及現金(減少)/增加淨額	(95.1)	35.8
四月一日之銀行存款及現金	2,133.0	2,173.2
九月三十日之銀行存款及現金	2,037.9	2,209.0

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二零一四年之年報一併閱讀。

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二零一四年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零一四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。

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30/9/2014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	185.4	4.3	-	-	189.7
分部業績	52.3	1.7	-	11.3	65.3
投資物業之公允值變動	231.3	-	-	-	231.3
營業溢利	283.6	1.7	-	11.3	296.6
財務費用	(2.0)	-	-	-	(2.0)
攤佔除稅後聯營公司 業績	0.3	-	66.9	-	67.2
除所得稅前溢利					361.8
所得稅項	(10.6)	(0.3)	-	-	(10.9)
本公司權益持有人 應佔溢利					350.9

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30/9/2013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)

(b) 總資產及總負債 於30/9/2014

	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	4,861.5	52.6	-	2,093.4	7,007.5
聯營公司	22.2	-	110.6	(7.1)	125.7
總資產					7,133.2
分部負債	303.0	49.4	-	6.9	359.3
淨資產					6,773.9

於31/3/2014

	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	4,520.0	49.3	-	2,193.8	6,763.1
聯營公司	21.9	-	103.7	(7.1)	118.5
總資產					6,881.6
分部負債	285.8	50.5	-	8.1	344.4
淨資產					6,537.2

3. 營業溢利

截至 30/9/2014 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2013 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	95.8	22.7
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(二零一三年：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。

	截至 30/9/2014 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2013 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	10.9	2.7
遞延所得稅項	-	159.1
	10.9	161.8

截至二零一四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一千二百七十萬元(二零一三年：港幣一千三百三十萬元)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三億五千零九十萬元(二零一三年：港幣八億八千五百萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零一三年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零一三年：無)。

6. 投資物業

	30/9/2014 港幣百萬元	31/3/2014 港幣百萬元
於期初	1,779.0	-
由待售物業轉入	-	734.7
由待售物業重新分類之公允值收益	-	964.3
增加	80.7	36.3
公允值收益	231.3	43.7
於期終	2,091.0	1,779.0

投資物業已於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日由獨立專業測計師戴德梁行有限公司重估。

於期內，估值技術沒有改變。

7. 應收賬款、按金及預付款項

	30/9/2014	31/3/2014
	<i>港幣百萬元</i>	<i>港幣百萬元</i>
應收貿易賬款，賬齡零至三個月	137.6	19.7
按金及預付款項	9.5	6.7
	147.1	26.4

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。

於二零一四年九月三十日，應收貿易賬款中有港幣137,100,000元(二零一四年三月三十一日：港幣19,300,000元)已全數獲得履行。

於二零一四年九月三十日，沒有減值應收貿易賬款(二零一四年三月三十一日：無)。應收貿易賬款中有港幣500,000元(二零一四年三月三十一日：港幣400,000元)經已逾期但認為並無減值，彼等賬齡在一百五十日內(二零一四年三月三十一日：一百五十日)，而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。大部份應收賬款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

	30/9/2014	31/3/2014
	<i>港幣百萬元</i>	<i>港幣百萬元</i>
應付賬款，賬齡零至三個月	14.4	13.3
按金及未付款項	72.6	64.9
	87.0	78.2

應付賬款及按金主要以港元結算。

9. 貸款

	30/9/2014 港幣百萬元	31/3/2014 港幣百萬元
流動		
銀行貸款		
— 無抵押	29.5	30.2
— 有抵押	74.6	76.9
總貸款	104.1	107.1

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(二零一四年三月三十一日：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款值港幣104,100,000元(二零一四年三月三十一日：港幣107,100,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之三點七(二零一四年三月三十一日：百分之三點七)。

10. 財務風險管理及公允值估計

(i) 金融工具

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)。

下表顯示本集團資產按二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日計量的公允價值。

	30/9/2014 第3層 港幣百萬元	31/3/2014 第3層 港幣百萬元
資產		
可供出售投資	109.9	112.4

10. 財務風險管理及公允值估計(續)

(i) 金融工具(續)

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該資產列入第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。該價值於公允值計量架構列入第3層。

於期內，估值技術沒有改變。

	截至 30/9/2014 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2013 止六個月 港幣百萬元
於期初	112.4	114.1
增加	2.4	4.6
分派	(7.9)	(9.9)
其他全面收益中確認之 公允值盈利/(虧損)	3.0	(2.7)
於期終	109.9	106.1

(ii) 應收賬款及應付賬款

應收賬款和應付賬款的賬面值扣減減值撥備調整，被假定接近其公允值。作為披露目的，財務負債公允值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

中期股息

董事局宣佈將於二零一五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

股東名冊定於二零一四年十二月十七日至二零一四年十二月十九日(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，務須於二零一四年十二月十六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

截至二零一四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三億五千零九十萬元，去年同期之溢利則為港幣八億八千五百萬元。溢利大幅下調主要由於期內本集團投資物業估值收益較去年同期減少。然而，如不計算本集團投資物業估值收益及有關遞延稅項，本集團於期內之本公司權益持有人應佔基本溢利較去年同期有顯著增幅。

本集團於喜來登酒店投資以權益法入賬。酒店土地及建築物採用成本法計量，根據現行會計準則，按成本減除累計折舊後列值。

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，此乃根據本集團按該酒店物業於二零一四年三月三十一日之公開市場估值列值。

	(未經審核) 30/9/2014 港幣百萬元	(未經審核) 31/3/2014 港幣百萬元
非流動資產，包括聯營公司權益	2,338.2	1,996.8
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	3,230.1	3,226.3
	5,568.3	5,223.1
流動資產	4,795.0	4,884.8
流動負債	(200.2)	(185.3)
流動資產淨值	4,594.8	4,699.5
總資產減流動負債	10,163.1	9,922.6
非流動負債	(159.1)	(159.1)
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	10,004.0	9,763.5
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16.20元	港幣15.81元

* 按於二零一四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。該地盤之平整及地基工程已在進行中。預期上蓋工程將於二零一五年上半年展開。

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。改建工程經已完成。政府屋宇署已於十月正式對工程完竣報告發出不反對通知書。

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首季動工。

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。崇光百貨已租賃喜來登酒店內整個購物商場，這將會為酒店帶來更高和穩定的收益。崇光百貨亦於十一月初試行營業。喜來登酒店鄰近的一幅地皮最近以大幅高於市場預期的價格售出。

展望

地產市場於過去十二個月經歷政府反投機措施及佔領中環行動所影響。然而，基於龐大的市場需求及低利息的因素，地產市道相對維持穩定。

集團的現金狀況仍然非常強勁。近期政府以招標方式承投的土地，大部份以市場預期下限成交。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

於二零一四年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣十九億三千三百八十萬元，而於二零一四年三月三十一日則為港幣二十億二千五百九十萬元。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。

於二零一四年九月三十日，本集團已獲批核之銀行信貸額以浮動利率計算利息，而有關息率會定期調整。於二零一四年九月三十日之資本負債比率為百分之一點五，而二零一四年三月三十一日則為百分之一點六。

本集團以賬面值共約港幣一億九千七百四十萬元(二零一四年三月三十一日：港幣二億三千七百七十萬元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣七千四百七十萬元(二零一四年三月三十一日：港幣一億一千六百九十萬元)。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣七千四百六十萬元(二零一四年三月三十一日：港幣七千六百八十萬元)。

人力資源

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共二百一十五名員工。於二零一四年九月三十日止上半年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣二千八百二十萬元。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。

董事權益

於二零一四年九月三十日，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	118,587,971	-	*61,335,074	-	179,923,045
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

於二零一四年九月三十日，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(本公司之董事)之母。

上文披露之權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，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度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，二零一四年十一月二十七日

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。