

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)

截至二零一八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二零一八年九月三十日止上半年度本集團未經審核業績概要。

綜合利潤表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至 30/9/2018 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2017 止六個月 港幣百萬元
收入	3	362.4	211.4
出售成本		(301.1)	(174.6)
毛利		61.3	36.8
其他收入，淨額		32.3	16.5
行政開支		(28.8)	(31.5)
出售聯營公司收益		—	20.4
營業溢利	4	64.8	42.2
攤佔除稅後聯營公司業績		67.4	63.5
除所得稅前溢利		132.2	105.7
所得稅項支出	5	(6.9)	(2.8)
本公司權益持有人應佔溢利		125.3	102.9
股息			
擬派中期股息，每普通股 港幣一角二仙 (二零一七年：港幣一角二仙)		74.1	74.1
每股盈利(基本及攤薄)	6	20.3¢	16.7¢

綜合全面收益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至 30/9/2018 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2017 止六個月 港幣百萬元
期內溢利	125.3	102.9
其他全面收益：		
已重新分類或期後可重新分類至 損益之項目：		
可供出售投資公允值變動	—	(7.7)
匯兌調整	(0.5)	0.6
期內及本公司權益持有人應佔全面收益總額	<u>124.8</u>	<u>95.8</u>

綜合資產負債表

二零一八年九月三十日結算

	附註	(未經審核) 30/9/2018 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2018 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		11.4	11.9
聯營公司		122.0	114.6
應收聯營公司款項		24.6	—
可供出售投資		—	49.9
遞延所得稅資產		40.1	40.0
應收按揭貸款		0.2	0.2
		<u>198.3</u>	<u>216.6</u>
流動資產			
待售物業		2,955.0	3,242.6
發展中物業		453.4	410.8
應收賬款及其他應收款	7	13.3	650.2
按公平價值透過損益記賬之 金融投資		46.1	—
應收聯營公司款項		—	24.6
銀行存款及現金		4,028.9	3,275.1
		<u>7,496.7</u>	<u>7,603.3</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	8	292.4	419.0
貸款	9	259.4	—
本期應付所得稅項		81.5	63.3
		<u>633.3</u>	<u>482.3</u>
流動資產淨值		<u>6,863.4</u>	<u>7,121.0</u>
總資產減流動負債		<u>7,061.7</u>	<u>7,337.6</u>
非流動負債			
貸款	9	—	229.8
遞延所得稅負債		3.5	32.4
		<u>3.5</u>	<u>262.2</u>
淨資產		<u>7,058.2</u>	<u>7,075.4</u>
權益			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		6,570.5	6,495.0
其他儲備金		351.9	376.7
建議股息		74.1	142.0
總權益		<u>7,058.2</u>	<u>7,075.4</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二零一八年之年報一併閱讀。

編製此中期財務報表所採納之會計政策及計算方法與截至二零一八年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零一八年四月一日或以後開始之會計期間採納之某些經修訂準則、改進及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。集團已評估採納該等經修訂準則、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除香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」外並無重大影響。其影響於下文附註2中披露。

2. 會計政策變動

本集團採用經修訂追溯方式應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，其累計影響已於二零一八年四月一日之期初保留溢利結餘中確認，而比較數字未予重列。新會計政策於下文載述，而綜合財務報表之調整則載於附註2(c)。

(a) 香港財務報告準則第9號—金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債之確認、分類及計量、終止確認金融工具及其他金融資產減值以及對沖會計處理之條文。

自二零一八年四月一日起應用之會計政策：

金融資產

分類

自二零一八年四月一日起，本集團將其金融資產分類為其後按公平價值計量(無論是透過其他全面收益或透過損益記賬)或按攤銷成本計量。分類方式視乎集團管理金融資產之業務模式及現金流量合約條款而定。

就按公平價值計量之資產而言，盈虧將於損益或其他全面收益記賬。就非作買賣之股本工具投資而言，其盈虧的計量將取決於本集團是否於初始確認時已作出不撤回選擇，按公平價值透過其他全面收益將股本投資記賬。

計量

倘一項金融資產並非按公平價值透過損益記賬，本集團在初始確認時以其公平價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用計量金融資產。按公平價值透過損益記賬之金融資產的交易成本則於損益內支銷。

(b) 香港財務報告準則第15號—客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」(用於產品及服務合約)及香港會計準則第11號「建築合約」(用於建築合約)。根據香港財務報告準則第15號，收入在產品或服務之控制權轉讓予客戶時確認。

適用於物業發展業務之會計政策自二零一八年四月一日起應用：

- 發展中物業預售收入於該資產之控制權轉讓予客戶時確認。收入於客戶取得已落成物業控制權及法定業權的某一時點確認。
- 出售已落成物業的收入確認時間將於相關物業在控制權轉讓模式下合法轉讓予客戶後確認。
- 本集團目前向客戶提供不同的付款計劃，當該合約存在重大財務部份時，交易價格及出售物業之收益金額將予以調整。
- 為取得預售物業合約而產生之若干成本將符合資格根據香港財務準則第15號予以資本化，並與相關合約之收入確認模式相符。

2. 會計政策變動(續)

(c) 對綜合財務資料之影響

本集團已自二零一八年四月一日起追溯應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。在該等會計準則相關過渡條文允許情況下，比較數字未予重列。相關重新分類及調整於二零一八年四月一日之期初綜合資產負債表內確認。下表列示就各個別項目確認之調整，不受有關變動影響之項目並無包括在內。

綜合資產負債表(摘要)	二零一八年	採納	二零一八年
	三月三十一日 以往呈列 港幣百萬元	香港財務 報告準則 第9號之影響 港幣百萬元	四月一日 經重列 港幣百萬元
非流動資產			
可供出售投資	49.9	(49.9)	—
流動資產			
按公平價值透過損益記賬之 金融投資	—	49.9	49.9
權益			
重估儲備	24.3	(24.3)	—
保留盈餘	<u>6,637.0</u>	<u>24.3</u>	<u>6,661.3</u>

於採納香港財務報告準則第9號後，於二零一八年四月一日公平價值為港幣49,900,000元之可供出售投資重新分類為按公平價值透過損益記賬之金融投資。該等投資並不符合香港財務報告準則第9號標準之按公允值計量且其變動計入其他全面收益的分類條件。於二零一八年四月一日，相關金額港幣24,300,000元的公允值收益由重估儲備轉至保留盈餘。及後的公允值變動將透過損益記賬。於二零一八年九月三十日止六個月內，港幣3,900,000元之公允值虧損於綜合利潤表入賬。

於二零一八年四月一日採納新減值方式對本集團於二零一八年九月三十日止六個月之金融資產之公平價值及綜合利潤表並無重大影響。

採納香港財務報告準則第15號對二零一八年四月一日之期初綜合資產負債表及二零一八年九月三十日止六個月之綜合利潤表並無影響。

3. 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。

期內收入包括：

	截至 30/9/2018 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2017 止六個月 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	356.7	204.3
物業租賃收入	0.1	0.6
物業管理收入	5.6	6.5
	<u>362.4</u>	<u>211.4</u>

截至二零一八年九月三十日止六個月，出售樓宇收入於某一時點確認，而物業管理收入隨著時間確認。

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30/9/2018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	總數 港幣百萬元
收入	<u>356.8</u>	<u>5.6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>362.4</u>
分部業績及營業溢利	<u>34.2</u>	<u>2.0</u>	<u>-</u>	<u>28.6</u>	64.8
攤佔除稅後聯營公司業績	-	-	67.4	-	<u>67.4</u>
除所得稅前溢利					132.2
所得稅項支出	(6.6)	(0.3)	-	-	<u>(6.9)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>125.3</u>

3. 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30/9/2017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	總數 港幣百萬元
收入	<u>204.9</u>	<u>6.5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>211.4</u>
分部業績	8.3	1.3	-	12.2	21.8
出售聯營公司收益	<u>20.4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.4</u>
營業溢利	<u>28.7</u>	<u>1.3</u>	<u>-</u>	<u>12.2</u>	42.2
攤佔除稅後聯營公司業績	1.9	-	61.6	-	<u>63.5</u>
除所得稅前溢利					105.7
所得稅項支出	(2.6)	(0.2)	-	-	<u>(2.8)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u>102.9</u>

(b) 總資產及總負債

於30/9/2018

	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	總數 港幣百萬元
分部資產	3,476.8	85.9	-	3,985.7	7,548.4
聯營公司	-	-	146.6	-	<u>146.6</u>
總資產					7,695.0
分部負債	530.0	86.2	-	20.6	<u>636.8</u>
淨資產					<u>7,058.2</u>

於31/3/2018

	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	總數 港幣百萬元
分部資產	4,352.3	80.7	-	3,247.7	7,680.7
聯營公司	-	-	139.2	-	<u>139.2</u>
總資產					7,819.9
分部負債	654.0	80.5	-	10.0	<u>744.5</u>
淨資產					<u>7,075.4</u>

4. 營業溢利

營業溢利已扣除下列各項目：

	截至 30/9/2018 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2017 止六個月 港幣百萬元
出售物業成本	287.6	163.4
折舊	0.5	0.5

5. 所得稅項支出

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(二零一七年：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 30/9/2018 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2017 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	35.9	19.2
遞延所得稅項	(29.0)	(16.4)
	<u>6.9</u>	<u>2.8</u>

截至二零一八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一千三百二十萬元(二零一七年：港幣一千二百一十萬元)已於綜合利潤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一億二千五百三十萬元(二零一七年：港幣一億零二百九十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零一七年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零一七年：無)。

7. 應收賬款及其他應收款

	30/9/2018 港幣百萬元	31/3/2018 港幣百萬元
應收貿易賬款，賬齡零至三個月	—	639.5
其他應收款、按金及預付款項	13.3	10.7
	<u>13.3</u>	<u>650.2</u>

7. 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款、其他應收款、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。

於二零一八年三月三十一日，應收貿易賬款中有港幣639,500,000元已全數獲得履行。

於二零一八年三月三十一日，沒有減值應收貿易賬款。

8. 應付賬款及其他應付款

	30/9/2018 港幣百萬元	31/3/2018 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月	27.7	15.4
其他應付款、按金及未付款項	264.7	403.6
	<u>292.4</u>	<u>419.0</u>

應付賬款、其他應付款、按金及未付款項主要以港元結算。

9. 貸款

	30/9/2018 港幣百萬元	31/3/2018 港幣百萬元
非流動		
銀行貸款		
—無抵押	—	7.8
—有抵押	—	222.0
	<u>—</u>	<u>229.8</u>
流動		
銀行貸款		
—無抵押	7.8	—
—有抵押	251.6	—
	<u>259.4</u>	<u>—</u>
總貸款	<u>259.4</u>	<u>229.8</u>

於二零一八年九月三十日，本集團之貸款償還期為一年內(二零一八年三月三十一日：償還期為一至二年)。

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(二零一八年三月三十一日：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款值港幣259,400,000元(二零一八年三月三十一日：港幣229,800,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之五點八(二零一八年三月三十一日：百分之五點零)。

中期股息

董事局宣佈將於二零一九年一月三日派發中期股息每股港幣一角二仙，與去年同期之股息相同。

股東名冊

股東名冊定於二零一八年十二月十七日至二零一八年十二月十九日(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，務須於二零一八年十二月十四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份過戶登記分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

截至二零一八年九月三十日止上半年度(「該期間」)本集團未經審核本公司權益持有人應佔溢利增加百分之二十二至港幣一億二千五百三十萬元(二零一七年：港幣一億零二百九十萬元)。溢利增加主要由於物業銷售增長所致。

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二零一八年三月三十一日之公開市場估值列值。

	(未經審核) 30/9/2018 港幣百萬元	(未經審核) 31/3/2018 港幣百萬元
非流動資產，包括		
聯營公司權益	198.3	216.6
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	3,260.9	3,253.5
	<u>3,459.2</u>	<u>3,470.1</u>
流動資產	7,496.7	7,603.3
流動負債	(633.3)	(482.3)
流動資產淨值	<u>6,863.4</u>	<u>7,121.0</u>
總資產減流動負債	10,322.6	10,591.1
非流動負債	(3.5)	(262.2)
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	<u>10,319.1</u>	<u>10,328.9</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>港幣 16.71 元</u>	<u>港幣 16.73 元</u>

* 按於二零一八年三月三十一日之公開市場估值計算。

地產發展

集團淺水灣項目已獲發滿意紙，並快將展開新盤銷售。此超級豪華住宅項目盡享極緻淺水灣海景及蔥翠山巒，環境清幽、恬靜怡人。物業建有八幢獨立大屋及住客會所設施，推崇兼具高尚尊貴與輕鬆愜意的生活體驗。豪華府邸優雅而獨特的建築外貌成為該區新地標建築。

新都廣場剩餘發售單位銷售進展順利，成績穩健。於二零一八年九月三十日，接近全部單位已成功售出。

位於加利福尼亞州之工商業發展項目French Valley Airport Center，其上蓋工程進度良好。該項目毗鄰French Valley Airport，位置優越，擬興建一個悉心設計的商務中心，包括多座單層式大樓及配套設施。預計此發展項目將由二零一八年下半年起分階段竣工。落成後，此現代化建築可提供嶄新、優質及注重能源效益的環境，以便各行各業的商戶及川流不息的顧客使用。

酒店

本集團擁有百分之三十五權益之喜來登酒店，一直躋身為香港享譽盛名的五星級酒店之一。訪港旅客持續增加，帶動酒店業的興旺。該期間內，該酒店入住率維持高水平，房租價格保持平穩，業務表現令人鼓舞。現時崇光百貨租賃的整個酒店購物商場，租金收益繼續為酒店帶來穩定的收入來源。

廣深港高鐵及港珠澳大橋已先後順利通車，將進一步促進人流，吸引更多旅客訪港，鞏固香港作為國際旅遊城市的地位。香港酒店行業未來前景保持正面。

展望

受限於市場的不確定因素影響，包括美國貿易保護政策及美國利率趨升等，全球經濟增長預測增添變數。儘管面對種種宏觀挑戰，香港目前仍保持合理充裕的流動資金。過去一年，香港政府一直積極參與推展大灣區建設工作，預期將為本地帶來經濟增長新領域。

近期，本港樓市有疲軟跡象。然而，新落成的優質超級豪華住宅供應依然十分匱乏，特別位處傳統優越地段的盤源，臨海豪華府邸更加得到富豪及投資者青睞。我們對集團的淺水灣項目充滿信心，並相信能為股東帶來可觀回報。

香港主要銀行先後上調港元利率，雖然幅度較美國為低，來年港元利率或會進一步上升。我們將密切留意加息周期及市場波動所帶來的影響，集團擁有強勁的資產負債表和充裕的手頭現金，定能靈活應變、駕馭挑戰。由於政府已提出多項土地供應計劃，我們將繼續物色機會，挑選具發展潛力的優質地皮，以補充集團的土地儲備。

流動資金狀況及財務資源

於二零一八年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣三十七億六千九百五十萬元，而於二零一八年三月三十一日則為港幣三十億零四千五百三十萬元。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。

於二零一八年九月三十日，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。於二零一八年九月三十日之資本負債比率為百分之三點七，而二零一八年三月三十一日則為百分之三點二。

本集團以賬面值共約港幣四億五千三百四十萬元(二零一八年三月三十一日：港幣四億一千零八十萬元)之發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣三億四千九百四十萬元(二零一八年三月三十一日：港幣三億五千零三十萬元)。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣二億五千一百六十萬元(二零一八年三月三十一日：港幣二億二千二百萬元)。

僱員

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共二百零一名員工。於二零一八年九月三十日止上半年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣三千二百一十萬元。本集團深明僱員為寶貴資產。本集團按年檢討僱員之薪酬，其他僱員福利包括醫療津貼、毋須僱員供款之公積金計劃及強制性公積金計劃。本集團亦為合資格僱員提供教育津貼。

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、風險管理與財務申報事宜，包括審閱此未經審核綜合中期財務報表。

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，所有董事已確認在該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，二零一八年十一月二十八日

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。