

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二零一九年九月三十日止上半年度本集團未經審核業績概要。

### 綜合利潤表

截至二零一九年九月三十日止六個月

		(未經審核)	
		截至 30/9/2019 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2018 止六個月 港幣百萬元
	附註		
收入	3	23.9	362.4
出售成本		(21.6)	(301.1)
毛利		2.3	61.3
其他收入和收益／(虧損)，淨額		40.4	32.3
行政開支		(32.7)	(28.8)
營業溢利	4	10.0	64.8
財務費用		(3.6)	—
攤佔除稅後聯營公司業績		64.6	67.4
除所得稅前溢利		71.0	132.2
所得稅項支出	5	(0.6)	(6.9)
<b>本公司權益持有人應佔溢利</b>		<b>70.4</b>	<b>125.3</b>
股息			
擬派中期股息，每普通股 港幣一角二仙 (二零一八年：港幣一角二仙)		74.1	74.1
每股盈利(基本及攤薄)	6	11.4¢	20.3¢

## 綜合全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至	截至
	30/9/2019	30/9/2018
	止六個月	止六個月
	港幣百萬元	港幣百萬元
期內溢利	70.4	125.3
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：		
匯兌調整	(0.3)	(0.5)
期內及本公司權益持有人應佔全面收益總額	<u>70.1</u>	<u>124.8</u>

## 綜合資產負債表

二零一九年九月三十日結算

	附註	(未經審核) 30/9/2019 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2019 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		11.2	11.1
使用權資產		74.9	—
聯營公司		147.2	137.2
應收聯營公司款項		—	24.6
遞延所得稅資產		41.0	41.0
應收按揭貸款		0.2	0.2
		<u>274.5</u>	<u>214.1</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		3,234.0	3,250.0
發展中物業		296.2	288.5
應收賬款及其他應收款	7	16.7	14.6
按公平價值透過損益記賬之 金融投資		31.1	41.8
應收聯營公司款項		24.6	—
本期應收所得稅項		5.6	—
銀行存款及現金		3,660.7	3,817.9
		<u>7,268.9</u>	<u>7,412.8</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	8	201.7	242.6
租賃負債		11.0	—
貸款	9	—	289.9
本期應付所得稅項		0.5	4.3
		<u>213.2</u>	<u>536.8</u>
流動資產淨值		<u>7,055.7</u>	<u>6,876.0</u>
總資產減流動負債		<u>7,330.2</u>	<u>7,090.1</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		63.8	—
其他負債		0.7	—
貸款	9	247.5	—
遞延所得稅負債		3.5	3.5
		<u>315.5</u>	<u>3.5</u>
淨資產		<u>7,014.7</u>	<u>7,086.6</u>
<b>權益</b>			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		6,531.1	6,534.8
其他儲備金		347.8	348.1
建議股息		74.1	142.0
總權益		<u>7,014.7</u>	<u>7,086.6</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二零一九年之年報一併閱讀。

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，惟強制於二零一九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16號「租賃」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

本集團已採納香港財務報告準則第16號並追溯至二零一九年四月一日，惟於該準則特定過渡條文之允許下，不會重述二零一九年三月三十一日報告期之比較數字。在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的實務簡易處理方法，將於二零一九年四月一日的剩餘租賃期限短於十二個月的物業經營租賃入賬列作短期租賃處理，因此，毋須調整截至二零一九年四月一日的期初資產負債表。

下表呈列於二零一九年三月三十一日披露的租約承擔與於二零一九年四月一日確認的租賃負債之對賬：

	<u>港幣百萬元</u>
於二零一九年三月三十一日披露的租約承擔	6.0
減：按直線法作為費用確認的短期租賃	<u>(6.0)</u>
於二零一九年四月一日確認的租賃負債	<u><u>-</u></u>

自二零一九年四月一日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，物業租賃將被確認為一項使用權資產和相應租賃負債。

採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」之原則分類為「經營租賃」的租賃，確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並按承租人的租賃開始日的增量借貸利率貼現。

租賃付款包括固定付款，扣除任何應收租賃獎勵。每筆租賃付款均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用於租賃期內自綜合利潤表扣除，以計算出各期間負債結餘的回定週期利率。

租賃相關之使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，加任何初始直接成本及修復成本，並與經由於綜合資產負債表確認之租賃有關的預付或應計租賃付款的任何款項進行調整。使用權資產乃按資產可使用年期或租賃期限(以較短者為準)以直線法折舊。

與短期租賃相關的付款以直線法於綜合利潤表中確認為開支。

呈列於簡明綜合現金流量表中之租賃負債，其現金付款之本金部份被分類為融資活動，而現金付款之利息部份則被分類為所需利息開支。

### 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 30/9/2019 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2018 止六個月 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	17.6	356.7
物業租賃收入	0.4	0.1
物業管理收入	5.9	5.6
	<u>23.9</u>	<u>362.4</u>

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30/9/2019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					
—於某一時點確認	17.6	—	—	—	17.6
—在一段時間內確認	—	5.9	—	—	5.9
其他來源之收入					
—租金收入	0.4	—	—	—	0.4
	<u>18.0</u>	<u>5.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23.9</u>
分部業績及營業溢利／(虧損)	<u>(28.4)</u>	<u>1.5</u>	<u>—</u>	<u>36.9</u>	10.0
財務費用	(3.6)	—	—	—	(3.6)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	64.6	—	64.6
除所得稅前溢利					71.0
所得稅項支出	(0.4)	(0.2)	—	—	(0.6)
本公司權益持有人應佔溢利					<u>70.4</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30/9/2018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					
- 於某一時點確認	356.7	-	-	-	356.7
- 在一段時間內確認	-	5.6	-	-	5.6
其他來源之收入					
- 租金收入	0.1	-	-	-	0.1
	<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
應佔除稅後聯營公司業績	-	-	67.4	-	67.4
除所得稅前溢利					132.2
所得稅項支出	(6.6)	(0.3)	-	-	(6.9)
本公司權益持有人應佔溢利					<u>125.3</u>

#### (b) 總資產及總負債

於30/9/2019

	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	3,684.4	61.6	-	3,625.6	7,371.6
聯營公司	-	-	171.8	-	171.8
總資產					7,543.4
分部負債	458.2	61.3	-	9.2	528.7
淨資產					<u>7,014.7</u>

於31/3/2019

	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	3,602.3	66.1	-	3,796.7	7,465.1
聯營公司	-	-	161.8	-	161.8
總資產					7,626.9
分部負債	464.4	65.5	-	10.4	540.3
淨資產					<u>7,086.6</u>

#### 4. 營業溢利

營業溢利已扣除下列各項目：

	截至 30/9/2019 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2018 止六個月 港幣百萬元
出售物業成本	16.4	287.6
折舊—物業、機器及設備	0.5	0.5
折舊—使用權資產	1.0	—

#### 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 30/9/2019 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2018 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	0.6	35.9
遞延所得稅項	—	(29.0)
	<u>0.6</u>	<u>6.9</u>

截至二零一九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一千二百六十萬元(二零一八年：港幣一千三百二十萬元)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七千零四十萬元(二零一八年：港幣一億二千五百三十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零一八年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零一八年：無)。

#### 7. 應收賬款及其他應收款

	30/9/2019 港幣百萬元	31/3/2019 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	<u>16.7</u>	<u>14.6</u>

應收賬款、其他應收款、按金及預付款項主要以港元結算。



## 8. 應付賬款及其他應付款

	<b>30/9/2019</b> 港幣百萬元	<b>31/3/2019</b> 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月	1.0	3.7
其他應付款、按金及未付款項	200.7	238.9
	<u>201.7</u>	<u>242.6</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

	<b>30/9/2019</b> 港幣百萬元	<b>31/3/2019</b> 港幣百萬元
非流動		
銀行貸款		
—無抵押	13.3	—
—有抵押	234.2	—
	<u>247.5</u>	<u>—</u>
流動		
銀行貸款		
—無抵押	—	14.1
—有抵押	—	275.8
	<u>—</u>	<u>289.9</u>
總貸款	<u>247.5</u>	<u>289.9</u>

於二零一九年九月三十日，本集團之貸款償還期為一至二年(二零一九年三月三十一日：償還期為一年內)。

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(二零一九年三月三十一日：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款值港幣247,500,000元(二零一九年三月三十一日：港幣289,900,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之五點四(二零一九年三月三十一日：百分之六點二五)。

## 中期股息

董事局宣佈將於二零二零年一月七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

股東名冊定於二零一九年十二月十六日至二零一九年十二月十八日(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，務須於二零一九年十二月十三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

截至二零一九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為港幣七千零四十萬元(二零一八年：港幣一億二千五百三十萬元)。溢利大幅下調主要由於該期間物業銷售顯著減少所致。儘管上述所言，本集團該期間之未經審核綜合財務報表顯示本集團現金狀況強勁。董事局認為本集團整體財務狀況依然良好和穩健。

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二零一九年三月三十一日之公開市場估值列值。

	(未經審核) 30/9/2019 港幣百萬元	(未經審核) 31/3/2019 港幣百萬元
非流動資產，包括		
聯營公司權益	274.5	214.1
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	3,488.4	3,478.6
	<u>3,762.9</u>	<u>3,692.7</u>
流動資產	7,268.9	7,412.8
流動負債	(213.2)	(536.8)
流動資產淨值	<u>7,055.7</u>	<u>6,876.0</u>
總資產減流動負債	10,818.6	10,568.7
非流動負債	(315.5)	(3.5)
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	<u>10,503.1</u>	<u>10,565.2</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17.01元</u>	<u>港幣17.11元</u>

\* 按於二零一九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「淺水灣108」的新盤銷售預備工作正在進行中。市場推廣活動進展順利。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。

位於加利福尼亞州之工商業發展項目French Valley Airport Center，正在分階段發展。該項目毗鄰French Valley Airport，位置優越，將建構為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。全面落成後，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。該項目的第一及第二階段已於本年首季落成，並已展開銷售。其餘階段的上蓋工程正逐步進行，並預計將由二零二一年上半年起分段竣工。

## 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。近月香港經歷持續大規模暴力示威活動，回顧十多年來，現時酒店業的營商環境最為惡劣，旅客人數較去年同期暴跌。由於該酒店位處於示威集中地區，其入住率及房租價格已錄得顯著跌幅。儘管經濟放緩，酒店購物商場繼續為酒店提供穩定的租金收益。

港府及酒店業界可望推出更多措施以吸引來港旅客，並刺激本地市場。然而，尚待香港社會恢復秩序，酒店業始能全面復甦。

## 展望

全球經濟同步放緩已被確認，這不僅是短期的現象。美國在貿易政策上態度強硬，增添全球經濟壓力，加上香港社會動盪持續多月，本地經濟面對前所未有的沉重打擊。

置業人士及投資者態度已轉趨審慎。然而，本地樓市供應短缺的情況依然存在。港府最近宣佈的房屋政策措施，可望有助短期內改善樓市整體氣氛。值得注意的是，豪宅價格一向受到供應短缺，負利率及本地資金充裕等因素所支持。故此，料豪宅價格大幅下調的機會極微。我們對集團淺水灣項目充滿信心，並相信能為股東帶來可觀回報。

憑藉鞏固的金融體系及穩定的港元匯率，本港於過去數月以來，得以保持金融穩定。本集團過去經歷多個市場週期，一直維持穩固強韌，因而有信心應對不同挑戰，長遠達致可持續的業績表現。集團擁有強勁的資產負債表和充裕的手頭現金，既可抵禦市場變化亦能作好準備把握機遇，佔盡優勢，迎接商機。

## 流動資金狀況及財務資源

於二零一九年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣三十四億一千三百二十萬元，而於二零一九年三月三十一日則為港幣三十五億二千八百萬元。本集團之貸款須於一至二年償還。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。

於二零一九年九月三十日，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。於二零一九年九月三十日之資本負債比率為百分之三點五，而二零一九年三月三十一日則為百分之四點一。

本集團以賬面值共約港幣四億七千五百二十萬元(二零一九年三月三十一日：港幣四億八千三百五十萬元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣二億三千九百萬元(二零一九年三月三十一日：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二億三千四百二十萬元(二零一九年三月三十一日：港幣二億七千五百八十萬元)。

## 僱員

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共一百九十名員工。於二零一九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，二零一九年十一月二十七日

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。