

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)

截至二零二一年九月三十日止六個月 中期業績

本人謹此報告截至二零二一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

截至二零二一年九月三十日止六個月

		(未經審核)	
		截至 30/9/2021 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元
	附註		
收入	2	90.1	16.8
出售成本		(81.6)	(16.6)
毛利		8.5	0.2
其他收入和收益，淨額	3	58.6	23.2
行政開支		(29.6)	(30.1)
營業溢利／(虧損)	4	37.5	(6.7)
財務費用		(2.1)	(5.4)
攤佔除稅後聯營公司業績		4.0	2.0
除所得稅前溢利／(虧損)		39.4	(10.1)
所得稅項支出	5	(0.1)	(0.5)
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)		39.3	(10.6)
每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)，港幣	6	6.4¢	(1.7¢)
股息，港幣百萬元			
擬派中期股息， 每普通股港幣一角二仙 (二零二零年：港幣一角二仙)		74.1	74.1

綜合全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至 30/9/2021 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元
期內溢利／(虧損)	39.3	(10.6)
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	0.4	—
期內及本公司權益持有人應佔全面 收益／(虧損)總額	<u>39.7</u>	<u>(10.6)</u>

綜合資產負債表
於二零二一年九月三十日

	附註	(未經審核) 30/9/2021 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2021 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		1.8	2.0
使用權資產		60.9	67.6
聯營公司		151.3	147.4
應收聯營公司款項		—	24.6
遞延所得稅項資產		41.0	41.0
應收按揭貸款		0.1	0.1
		<u>255.1</u>	<u>282.7</u>
流動資產			
待售物業		3,105.3	3,172.6
發展中物業		1,699.5	1,631.2
應收賬款及其他應收款	7	14.7	9.8
按公允價值透過損益記賬之 金融投資		77.9	24.2
應收聯營公司款項		24.6	—
本期應收所得稅項		—	0.3
銀行存款及現金		1,914.4	2,047.6
		<u>6,836.4</u>	<u>6,885.7</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	8	160.6	138.1
租賃負債		13.1	12.9
貸款	9	62.3	141.9
本期應付所得稅項		0.1	0.1
		<u>236.1</u>	<u>293.0</u>
流動資產淨值		<u>6,600.3</u>	<u>6,592.7</u>
總資產減流動負債		<u>6,855.4</u>	<u>6,875.4</u>
非流動負債			
租賃負債		41.7	48.3
其他負債		0.7	0.7
貸款	9	21.0	—
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		<u>66.9</u>	<u>52.5</u>
淨資產		<u>6,788.5</u>	<u>6,822.9</u>
權益			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		6,300.1	6,334.9
其他儲備		352.6	352.2
建議股息		74.1	74.1
總權益		<u>6,788.5</u>	<u>6,822.9</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二零二一年之年報一併閱讀。

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二零二一年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零二一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。

期內收入包括：

	截至 30/9/2021 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	83.3	9.8
物業租金毛收入	2.1	1.4
物業管理收入	4.7	5.6
	<u>90.1</u>	<u>16.8</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／(虧損)

截至30/9/2021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	83.3	—	—	—	83.3
—在一段時間內確認	—	4.7	—	—	4.7
其他來源之收入					
—租金收入	2.1	—	—	—	2.1
	<u>85.4</u>	<u>4.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>90.1</u>
分部業績及營業溢利／(虧損)	<u>(17.2)</u>	<u>0.1</u>	<u>—</u>	<u>54.6</u>	37.5
財務費用	(2.1)	—	—	—	(2.1)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	4.0	—	4.0
除所得稅前溢利					39.4
所得稅項支出	(0.1)	—	—	—	(0.1)
本公司權益持有人應佔溢利					<u>39.3</u>

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／(虧損)(續)

截至30/9/2020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	9.8	—	—	—	9.8
—在一段時間內確認	—	5.6	—	—	5.6
其他來源之收入					
—租金收入	1.4	—	—	—	1.4
	<u>11.2</u>	<u>5.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16.8</u>
分部業績及營業(虧損)／溢利	<u>(27.7)</u>	<u>1.5</u>	<u>—</u>	<u>19.5</u>	(6.7)
財務費用	(5.4)	—	—	—	(5.4)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	2.0	—	2.0
除所得稅前虧損					(10.1)
所得稅項支出	(0.3)	(0.2)	—	—	(0.5)
本公司權益持有人應佔虧損					<u>(10.6)</u>

按地區劃分收入分析如下：

	截至 30/9/2021 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元
香港	4.6	5.5
美國	85.5	11.3
	<u>90.1</u>	<u>16.8</u>

收入約港幣60,000,000元(二零二零年：港幣9,800,000元)來自四個(二零二零年：一個)主要客戶，每個客戶佔總收入10%或以上。

2. 收入及分部資料(續)

(b) 總資產及總負債

於30/9/2021

	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	4,926.3	76.9	-	1,912.4	6,915.6
聯營公司	-	-	175.9	-	175.9
總資產					7,091.5
分部負債	217.4	76.3	-	9.3	303.0
淨資產					6,788.5

於31/3/2021

	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	4,926.2	69.3	-	2,000.9	6,996.4
聯營公司	-	-	172.0	-	172.0
總資產					7,168.4
分部負債	265.3	69.0	-	11.2	345.5
淨資產					6,822.9

除遞延所得稅資產外的非流動資產主要位於香港。

3. 其他收入和收益，淨額

	截至 30/9/2021 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元
利息收入	3.6	21.4
按公允值透過損益記賬之金融投資之公允值變動	55.0	1.8
	58.6	23.2

4. 營業溢利／(虧損)

營業溢利／(虧損)已扣除下列各項目：

	截至 30/9/2021 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元
出售物業成本	67.5	8.0
折舊—物業、機器及設備	0.4	0.5
折舊—使用權資產	6.6	6.4
短期租賃相關的費用	—	0.4

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16.5%(二零二零年：16.5%)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 30/9/2021 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	0.1	0.5

截至二零二一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八十萬元(二零二零年：港幣三十萬元)已於綜合利潤表中納入攤佔聯營公司業績內。

6. 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔盈利港幣三千九百三十萬元(二零二零年：公司權益持有人應佔虧損港幣一千零六十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零二零年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零二零年：無)。

7. 應收賬款及其他應收款

	30/9/2021 港幣百萬元	31/3/2021 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	14.7	9.8

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

	30/9/2021 港幣百萬元	31/3/2021 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月	20.3	2.1
其他應付款、按金及未付款項	140.3	136.0
	<u>160.6</u>	<u>138.1</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

	30/9/2021 港幣百萬元	31/3/2021 港幣百萬元
非流動		
銀行貸款		
—有抵押	21.0	—
	21.0	—
流動		
銀行貸款		
—有抵押	62.3	141.9
	62.3	141.9
總貸款	<u>83.3</u>	<u>141.9</u>

於二零二一年九月三十日，本集團之貸款償還期為二年內(二零二一年三月三十一日：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(二零二一年三月三十一日：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款值港幣83,300,000元(二零二一年三月三十一日：港幣141,900,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之三點四五(二零二一年三月三十一日：百分之三點四三)。

中期股息

董事局宣佈將於二零二二年一月四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

股東名冊定於二零二一年十二月十五日至二零二一年十二月十七日(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，務須於二零二一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

截至二零二一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淨額為港幣三千九百三十萬元，而二零二零年同期之虧損淨額則為港幣一千零六十萬元。

本集團該期間業績轉虧為盈，主要由於集團確認以公允價值計量且其變動計入損益的金融投資的公允價值淨收益港幣五千五百萬元所致。該公允價值收益主要來自本集團持有的投資基金中，其一投資組合公司進行首次公開招股上市所致。

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二零二一年三月三十一日之公開市場估值列值。

	(未經審核) 30/9/2021 港幣百萬元	(未經審核) 31/3/2021 港幣百萬元
非流動資產，包括		
聯營公司權益	255.1	282.7
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	3,216.6	3,211.3
	<u>3,471.7</u>	<u>3,494.0</u>
流動資產	6,836.4	6,885.7
流動負債	(236.1)	(293.0)
流動資產淨值	<u>6,600.3</u>	<u>6,592.7</u>
總資產減流動負債	10,072.0	10,086.7
非流動負債	(66.9)	(52.5)
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	<u>10,005.1</u>	<u>10,034.2</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>\$16.20</u>	<u>\$16.25</u>

* 按於二零二一年三月三十一日之公開市場估值計算。

地產發展

集團鴨脷洲地盤將發展為一幢豪華住宅大廈，建築圖則已獲屋宇署批准。地基工程自今年六月順利展開亦正穩步推進。

集團淺水灣項目「淺水灣108」的新盤銷售預備工作進展良好。市場推廣活動正順利進行。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。受惠於市場情況改善，該項目的第一及第二期銷情向好。第三期建造工程如期於今年七月展開。

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。儘管疫情防控窒礙旅客來港，但隨著該期間酒店參予指定檢疫酒店計劃，入住率有所改善。該酒店憑藉其強勁的資產負債表，加上負債比率偏低，定能應付當前具挑戰的經營環境。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固的收入來源。酒店翻新工程於本年十一月底展開，並預計於二零二二年中竣工。

期盼隨著主要發達國家的疫苗接種速度加快，國際旅遊限制可以逐步放寬。香港政府當前急務，乃力爭儘快逐步有序恢復與內地通關，重啟正常跨境往來；如能實現，本港酒店業復甦，指日可待。

展望

在貨物出口需求強勁反彈及本地疫情穩定的支持下，香港經濟逐步復甦。全城疫苗接種計劃正在加緊推進，而消費券計劃亦有助刺激個人消費意慾，為更廣泛的經濟復甦創造有利條件。在可預見的未來，變種新冠病毒對全球地方性防疫抗疫構成威脅，是世界經濟發展的最大隱憂。

美國聯儲局已開始縮減其量化寬鬆規模，但維持目前美國息率不變。由於市場普遍預期聯儲局在未來六個月，將繼續保持利率於接近零的低水平，香港加息風險較預期樂觀。

香港經濟復甦邁步向前，整體樓市交投暢旺。若本地疫情持續受控，基於豪宅供應依然匱乏，預計需求將保持強勁。此外，香港及深圳的公開招股上市活動頻繁，造就新一批高管精英、專業才俊及富戶，成為購買本地豪華住宅物業的理想客源。

香港政府正計劃多管齊下，增加土地及房屋供應。期盼這些措施長遠有助改善本港社會民生經濟發展。

展望將來，全球疫情變化及地緣政治緊張局勢仍是前景不明朗的主因。集團將密切審視這些事件對集團帶來的影響、風險和不確定性，並秉持一直審慎的管理方針，將繼續採取靈活策略來應對市場波動。集團擁有強勁的資產負債表和充裕的手頭現金，足以在挑戰中維持平穩發展。

流動資金狀況及財務資源

於二零二一年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣十八億三千一百一十萬元，而於二零二一年三月三十一日則為港幣十九億零五百七十萬元。本集團之貸款須於二年內償還。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。

於二零二一年九月三十日，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。於二零二一年九月三十日之資本負債比率為百分之一點二，而二零二一年三月三十一日則為百分之二點一。

本集團以賬面值共約港幣三億八千七百六十萬元(二零二一年三月三十一日：港幣四億零九百一十萬元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣一億六千九百六十萬元(二零二一年三月三十一日：港幣一億四千二百萬元)。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣八千三百三十萬元(二零二一年三月三十一日：港幣一億四千一百九十萬元)。

僱員

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共一百五十八名員工。於二零二一年九月三十日止上半年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣二千九百三十萬元。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，二零二一年十一月三十日

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。