

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)

截至二零二三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。

綜合利潤表

截至二零二三年九月三十日止六個月

		(未經審核)	
		截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2022 止六個月 港幣百萬元
	附註		
收入	2	94.2	17.8
出售成本		(75.8)	(16.6)
毛利		18.4	1.2
其他收入	3	28.4	11.6
其他虧損	4	(9.4)	(18.5)
行政開支		(28.1)	(28.5)
營業溢利／(虧損)	5	9.3	(34.2)
財務費用		(0.6)	(1.0)
攤佔除稅後聯營公司業績		27.6	2.4
除所得稅前溢利／(虧損)		36.3	(32.8)
所得稅項支出	6	(0.6)	(0.3)
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)		35.7	(33.1)
每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)，港幣	7	5.8¢	(5.4¢)
股息，港幣百萬元			
擬派中期股息， 每普通股港幣一角二仙 (二零二二年：港幣一角二仙)	8	74.1	74.1

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至	截至
	30/9/2023	30/9/2022
	止六個月	止六個月
	港幣百萬元	港幣百萬元
期內溢利／(虧損)	35.7	(33.1)
其他全面(虧損)／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	(0.8)	0.7
期內及本公司權益持有人應佔全面		
收益／(虧損)總額	<u>34.9</u>	<u>(32.4)</u>

綜合資產負債表
於二零二三年九月三十日

		(未經審核) 30/9/2023 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2023 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		1.2	1.2
使用權資產		27.9	32.9
聯營公司		202.5	174.9
應收聯營公司款項		–	108.6
遞延所得稅項資產		41.0	41.0
應收按揭貸款		0.1	0.1
		<u>272.7</u>	<u>358.7</u>
流動資產			
待售物業		3,148.3	3,210.3
發展中物業		1,819.0	1,762.0
應收賬款及其他應收款	9	25.1	20.7
按公允價值透過損益記賬之 金融投資		27.7	37.2
應收聯營公司款項		108.6	–
銀行存款及現金		1,257.7	1,384.6
		<u>6,386.4</u>	<u>6,414.8</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	156.5	144.0
租賃負債		10.9	10.7
貸款	11	–	88.0
本期應付所得稅項		0.6	0.1
		<u>168.0</u>	<u>242.8</u>
流動資產淨值		<u>6,218.4</u>	<u>6,172.0</u>
總資產減流動負債		<u>6,491.1</u>	<u>6,530.7</u>
非流動負債			
租賃負債		10.7	16.2
其他負債		0.7	0.7
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		<u>14.9</u>	<u>20.4</u>
淨資產		<u>6,476.2</u>	<u>6,510.3</u>
權益			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		6,062.2	6,095.5
其他儲備金		352.3	353.1
總權益		<u>6,476.2</u>	<u>6,510.3</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二零二三年之年報一併閱讀。

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，惟強制於二零二三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 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2022 止六個月 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	88.2	12.6
物業租金毛收入	1.0	0.4
物業管理收入	5.0	4.8
	<u>94.2</u>	<u>17.8</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30/9/2023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	88.2	—	—	—	88.2
—在一段時間內確認	—	5.0	—	—	5.0
其他來源之收入					
—租金收入	1.0	—	—	—	1.0
	<u>89.2</u>	<u>5.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>94.2</u>
分部業績及營業溢利	<u>(6.5)</u>	<u>2.5</u>	<u>—</u>	<u>13.3</u>	9.3
財務費用	(0.6)	—	—	—	(0.6)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	27.6	—	27.6
除所得稅前溢利					36.3
所得稅項支出	(0.2)	(0.4)	—	—	(0.6)
本公司權益持有人應佔溢利					<u>35.7</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30/9/2022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	12.6	—	—	—	12.6
—在一段時間內確認	—	4.8	—	—	4.8
其他來源之收入					
—租金收入	0.4	—	—	—	0.4
	<u>13.0</u>	<u>4.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17.8</u>
分部業績及營業虧損	<u>(23.1)</u>	<u>1.6</u>	<u>—</u>	<u>(12.7)</u>	(34.2)
財務費用	(1.0)	—	—	—	(1.0)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	2.4	—	2.4
除所得稅前虧損					(32.8)
所得稅項支出	—	(0.3)	—	—	(0.3)
本公司權益持有人應佔虧損					<u>(33.1)</u>

按地區劃分收入分析如下：

	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2022 止六個月 港幣百萬元
香港	4.9	4.6
美國	89.3	13.2
	<u>94.2</u>	<u>17.8</u>

收入約港幣88,200,000元(二零二二年：港幣12,600,000元)來自四個(二零二二年：一個)主要客戶，該客戶佔總收入10%或以上。

2. 收入及分部資料(續)

(b) 總資產及總負債

於30/9/2023

	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	5,078.9	87.6	-	1,181.5	6,348.0
聯營公司	-	-	311.1	-	311.1
總資產					6,659.1
分部負債	88.1	88.3	-	6.5	182.9
淨資產					6,476.2

於31/3/2023

	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	5,089.3	82.8	-	1,317.9	6,490.0
聯營公司	-	-	283.5	-	283.5
總資產					6,773.5
分部負債	167.6	83.0	-	12.6	263.2
淨資產					6,510.3

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

	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2022 止六個月 港幣百萬元
銀行利息收入	26.7	9.9
聯營公司利息收入	1.3	0.5
按公允值透過損益記賬之金融投資之收入	0.4	-
香港特別行政區政府設立的防疫基金項下 保就業計劃提供的補貼	-	1.2
	28.4	11.6

4. 其他虧損

	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2022 止六個月 港幣百萬元
按公允值透過損益記賬之金融投資之公允值變動	9.4	18.5

5. 營業溢利／(虧損)

營業溢利／(虧損)已扣除下列各項目：

	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2022 止六個月 港幣百萬元
出售物業成本	61.6	8.2
折舊—物業、機器及設備	0.3	0.3
折舊—使用權資產	5.0	6.4

6. 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%(二零二二年：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 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2022 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項 香港利得稅	0.6	0.3

截至二零二三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五百二十萬元(二零二二年：港幣二十萬元)已於綜合利潤表中納入攤佔聯營公司業績內。

7. 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣三千五百七十萬元(二零二二年：公司權益持有人應佔虧損港幣三千三百一十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零二二年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零二二年：無)。

8. 股息

	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2022 止六個月 港幣百萬元
擬派中期股息，每普通股港幣一角二仙 (二零二二年：港幣一角二仙)	74.1	74.1

8. 股息(續)

於二零二三年十一月三十日舉行之會議上，董事局擬派中期股息每普通股港幣一角二仙。此項擬派股息並無於此綜合財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零二四年三月三十一日止年度列作保留盈利分派。

9. 應收賬款及其他應收款

	30/9/2023 港幣百萬元	31/3/2023 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	<u>25.1</u>	<u>20.7</u>

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。

10. 應付賬款及其他應付款

	30/9/2023 港幣百萬元	31/3/2023 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月(按發票日期)	8.9	2.3
其他應付款、按金及未付款項	<u>147.6</u>	<u>141.7</u>
	<u>156.5</u>	<u>144.0</u>

應付賬款、其他應付款、按金及未付款項主要以港元結算。

11. 貸款

	30/9/2023 港幣百萬元	31/3/2023 港幣百萬元
流動		
銀行貸款		
— 有抵押	<u>—</u>	<u>88.0</u>

於二零二三年三月三十一日，本集團之貸款償還期為一年內。

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。

貸款之賬面值與公允值相近。

於二零二三年三月三十一日，貸款值港幣88,000,000元以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之八點二四。

中期股息

董事局宣佈將於二零二四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

股東名冊定於二零二三年十二月十四日至二零二三年十二月十九日(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，務須於二零二三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

截至二零二三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三千五百七十萬元，而二零二二年同期之虧損淨額則為港幣三千三百一十萬元。

本集團該期間業績轉虧為盈，主要由於(i)集團旗下物業銷情改善；(ii)息率攀升令利息收入增加；及(iii)受惠於商務及旅遊活動復常，集團聯營公司**Consolidated Hotels Limited**業績顯著改善。

本集團於香港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二零二三年三月三十一日之公開市場估值列值。

	(未經審核) 30/9/2023 港幣百萬元	(未經審核) 31/3/2023 港幣百萬元
非流動資產，包括		
聯營公司權益	272.7	358.7
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	3,135.6	3,145.2
	<u>3,408.3</u>	<u>3,503.9</u>
流動資產	6,386.4	6,414.8
流動負債	(168.0)	(242.8)
流動資產淨值	<u>6,218.4</u>	<u>6,172.0</u>
總資產減流動負債	9,626.7	9,675.9
非流動負債	(14.9)	(20.4)
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	<u>9,611.8</u>	<u>9,655.5</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>\$15.56</u>	<u>\$15.64</u>

* 按於二零二三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，備有康樂設施及停車場。上蓋工程正依計劃穩步進行，預期將於二零二五年完竣。

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座落翠綠山巒間，飽覽淺水灣海景，環境恬靜優美。物業建有八幢獨立大屋，寬敞雅致，高尚尊貴，住客會所設施齊備。豪華府邸以時尚的建築外貌，及其創新設計成為該區獨特地標建築。

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，計劃建構為一個精心設計的商務中心。此現代化的優質建築，位置便利，提供多座全新單層式大樓。鑑於現時市況，該項目第三期銷情理想。第四期建造工程已於二零二三年八月展開，預期於二零二四年底竣工。

酒店

本集團擁有百分之三十五權益之香港喜來登酒店，一直躋身為本港享譽盛名的五星級酒店之一。酒店客房翻新及改善工程已相繼完竣，正好迎來恢復通關後的市場商機。該酒店入住率於二零二三年第二季及第三季錄得顯著升幅，房租亦跟隨市況上漲。

本地獨有的城市魅力正逐漸重現香江，為酒店業界發展增添所需動力。受惠於本地需求恢復，航空運力改善，加上入境旅客增加，料酒店業前景穩步向好。另一方面，展望來年，預期包括通脹問題及人手短缺等因素將會持續對行業帶來種種挑戰。

展望

利率高企，環球經濟及地緣政治局勢的不確定性，正拖累本港經濟復甦步伐。預料環球及本港經濟形勢將持續波動。

倘若美國聯儲局的息口趨向平穩及走勢明朗化，市場氣氛可望於隨後一至兩季度有所改善。香港高息環境將持續一段時間，基於集團的淨現金財務狀況，高息率將大大增加其利息收入。

最新的施政報告宣佈放寬樓市調控措施，料有助刺激住宅物業交投量。長遠而言，調整及放寬物業印花稅，可為香港住宅市場帶來支持。本地豪宅物業向來供應緊絀，市場不乏潛在買家，期待趁機吸納優質物業，作長遠自住用途。

集團將密切審視各種挑戰對集團帶來的影響、風險和不確定性，並一直秉持審慎的管理方針，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，足以維持平穩發展，積極面對未來不明朗的經濟前景。

流動資金狀況及財務資源

於二零二三年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣十二億五千七百七十萬元，而於二零二三年三月三十一日則為港幣十二億九千六百六十萬元。

於二零二三年三月三十一日，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，資本負債比率為百分之一點四。

於二零二三年三月三十一日，本集團以賬面值共約港幣四億零二百四十萬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九千零九十萬元。上述貸款額已被動用者計為港幣八千八百萬元。

僱員

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共一百四十七名員工。於二零二三年九月三十日止上半年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣二千八百七十萬元。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

本公司的企業管治常規乃以香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「企管守則」)當中的原則及守則條文為基礎。在上半年度內，本公司一直遵守企管守則內的守則條文，惟下列事項除外：

- (1) 根據企管守則C.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。董事局相信，該項安排將不會損害權力與職權之間的平衡，由於現時之董事局由經驗豐富及具才幹之人士組成，當中有充足數目之本公司獨立非執行董事，足以繼續確保權力與職權的均衡。

- (2) 根據企管守則B.2.2條守則條文，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。董事局相信，主席及董事總經理持續在職可令本集團保持強而穩定的領導，使策劃及執行長期業務策略更具效率。董事局認為，現有之安排對於本公司及股東之整體利益最為有利。

董事局將繼續檢討及監察本公司的企業管治常規以維持高水準的企業管治。

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，二零二三年十一月三十日

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、鄺文星先生及黃志光先生。