

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

截至二零二五年九月三十日止六個月 中期業績

本人謹此報告截至二零二五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

截至二零二五年九月三十日止六個月

		(未經審核)	
		截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元
	附註		
收入	2	18.9	11.8
出售成本		(18.5)	(9.4)
毛利		0.4	2.4
其他收入	3	8.7	26.7
其他收益	4	11.7	11.1
行政開支		(29.2)	(31.3)
營業(虧損)/溢利	5	(8.4)	8.9
財務費用		(0.3)	(0.4)
攤佔除稅後聯營公司業績		34.7	28.5
除所得稅前溢利		26.0	37.0
所得稅項支出	6	(0.2)	(0.4)
本公司權益持有人應佔溢利		25.8	36.6
每股盈利(基本及攤薄)，港幣	7	4.2¢	5.9¢
股息，港幣百萬元			
擬派中期股息，			
每普通股港幣一角二仙			
(二零二四年：港幣一角二仙)	8	74.1	74.1

* 僅供識別

綜合全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至	截至
	30/9/2025	30/9/2024
	止六個月	止六個月
	港幣百萬元	港幣百萬元
期內溢利	25.8	36.6
其他全面虧損：		
已重新分類或期後可重新分類至		
損益之項目：		
匯兌調整	—	(2.6)
期內及本公司權益持有人應佔全面		
收益總額	25.8	34.0

綜合資產負債表
於二零二五年九月三十日

		(未經審核) 30/9/2025 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2025 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		2.3	2.1
使用權資產		32.9	12.9
聯營公司		262.5	255.1
遞延所得稅項資產		41.0	41.0
		<u>338.7</u>	<u>311.1</u>
流動資產			
待售物業		3,281.5	3,128.4
發展中物業		2,186.8	2,218.4
應收賬款及其他應收款	9	41.4	39.9
按公允價值透過損益記賬之 金融投資		59.6	48.6
本期應收所得稅項		0.1	0.1
銀行存款及現金		706.7	934.6
		<u>6,276.1</u>	<u>6,370.0</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	207.4	243.3
租賃負債		8.2	5.1
貸款	11	73.9	75.5
		<u>289.5</u>	<u>323.9</u>
流動資產淨值		<u>5,986.6</u>	<u>6,046.1</u>
總資產減流動負債		<u>6,325.3</u>	<u>6,357.2</u>
非流動負債			
租賃負債		16.2	—
其他負債		0.7	0.7
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		<u>20.4</u>	<u>4.2</u>
淨資產		<u>6,304.9</u>	<u>6,353.0</u>
權益			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		5,894.6	5,942.7
其他儲備金		348.6	348.6
總權益		<u>6,304.9</u>	<u>6,353.0</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D2之規定編製。

本簡明財務報表應與二零二五年之年報一併閱讀。

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二零二五年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零二五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會計準則除外。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發展、投資控股及物業管理業務。

期內收入包括：

	截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	11.6	—
物業租金毛收入	2.5	6.7
物業管理收入	4.8	5.1
	<u>18.9</u>	<u>11.8</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

截至30/9/2025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	11.6	—	—	—	11.6
—在一段時間內確認	—	4.8	—	—	4.8
其他來源之收入					
—租金收入	2.5	—	—	—	2.5
	<u>14.1</u>	<u>4.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18.9</u>
分部業績及營業虧損	<u>(24.8)</u>	<u>1.4</u>	<u>—</u>	<u>15.0</u>	(8.4)
財務費用	(0.3)	—	—	—	(0.3)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	34.7	—	34.7
除所得稅前溢利					26.0
所得稅項支出	(0.1)	(0.1)	—	—	(0.2)
本公司權益持有人應佔溢利					<u>25.8</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(續)

截至30/9/2024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					
—在一段時間內確認	—	5.1	—	—	5.1
其他來源之收入					
—租金收入	6.7	—	—	—	6.7
	<u>6.7</u>	<u>5.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11.8</u>
分部業績及營業溢利	<u>(23.4)</u>	<u>2.1</u>	<u>—</u>	<u>30.2</u>	8.9
財務費用	(0.4)	—	—	—	(0.4)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	28.5	—	<u>28.5</u>
除所得稅前溢利					37.0
所得稅項支出	(0.2)	(0.2)	—	—	<u>(0.4)</u>
本公司權益持有人應佔溢利					<u><u>36.6</u></u>

按地區劃分收入分析如下：

	截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元
香港	5.4	10.0
美國	<u>13.5</u>	<u>1.8</u>
	<u><u>18.9</u></u>	<u><u>11.8</u></u>

收入約港幣11,600,000元(二零二四年：港幣6,400,000元)來自一個(二零二四年：三個)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30/9/2025

	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	5,589.8	103.3	–	659.2	6,352.3
聯營公司	–	–	262.5	–	262.5
總資產					6,614.8
分部負債	198.6	103.4	–	7.9	309.9
淨資產					6,304.9

於31/3/2025

	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	5,486.2	117.1	–	822.7	6,426.0
聯營公司	–	–	255.1	–	255.1
總資產					6,681.1
分部負債	202.9	117.3	–	7.9	328.1
淨資產					6,353.0

分部資產是指除聯營公司投資以外的資產。

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 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元
銀行利息收入	8.5	23.7
聯營公司利息收入	–	0.2
其他	0.2	2.8
	8.7	26.7

4. 其他收益

	截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2024 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	11.7	11.1

5. 營業(虧損)/溢利

營業(虧損)/溢利已扣除下列各項目：

	截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元
出售物業成本	7.3	—
折舊—物業、機器及設備	0.4	0.2
折舊—使用權資產	4.9	5.0

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%(二零二四年：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 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項 香港利得稅	0.2	0.4

截至二零二五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六百六十萬元(二零二四年：港幣五百三十萬元)已於綜合利潤表中納入攤佔聯營公司業績內。

7. 每股盈利

每股盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣二千五百八十萬元(二零二四年：港幣三千六百六十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零二四年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零二四年：無)。

8. 股息

	截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2024 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 (二零二四年：港幣一角二仙)	74.1	74.1

8. 股息(續)

於二零二五年十一月二十七日舉行之會議上，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，惟將於截至二零二六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

	30/9/2025 港幣百萬元	31/3/2025 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	41.4	39.9

其他應收款、按金及預付款項主要以港元結算。

10. 應付賬款及其他應付款

	30/9/2025 港幣百萬元	31/3/2025 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月(按發票日期)	9.9	39.0
其他應付款、按金及未付款項	197.5	204.3
	207.4	243.3

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

	30/9/2025 港幣百萬元	31/3/2025 港幣百萬元
流動		
銀行貸款		
—有抵押	73.9	75.5

本集團之貸款償還期為一年內(二零二五年三月三十一日：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(二零二五年三月三十一日：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款值港幣73,900,000元(二零二五年三月三十一日：港幣75,500,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之七點零七(二零二五年三月三十一日：百分之七點零七)。

中期股息

董事局宣佈將於二零二六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。

暫停辦理股份過戶登記

釐定股東享有中期股息之權利的記錄日期為二零二五年十二月十八日(星期四)。本公司將於二零二五年十二月十五日(星期一)至二零二五年十二月十八日(星期四)首尾兩天包括在內暫停辦理過戶手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。為確保享有獲派發中期股息之權利，所有過戶文件連同有關股票須於二零二五年十二月十二日(星期五)下午四時三十分前，呈交至本公司在香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

管理層之討論及分析

中期業績

截至二零二五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二千五百八十萬元(二零二四年：港幣三千六百六十萬元)。該期間溢利的減少主要由於利息收入下降，而部份因酒店業績改善而有所抵銷。

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二零二五年三月三十一日之公開市場估值列值。

	(未經審核) 30/9/2025 港幣百萬元	(未經審核) 31/3/2025 港幣百萬元
非流動資產，包括		
聯營公司權益	338.7	311.1
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	2,862.3	2,855.4
	<u>3,201.0</u>	<u>3,166.5</u>
流動資產	6,276.1	6,370.0
流動負債	(289.5)	(323.9)
流動資產淨值	<u>5,986.6</u>	<u>6,046.1</u>
總資產減流動負債	9,187.6	9,212.6
非流動負債	(20.4)	(4.2)
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	<u>9,167.2</u>	<u>9,208.4</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>\$14.84</u>	<u>\$14.91</u>

* 按於二零二五年三月三十一日之公開市場估值計算。

地產發展

集團鴨脷洲項目「璟南」已獲發入伙紙。申請獲取滿意紙的籌備工作目前正在進行中。該項目之預售樓花同意書已獲相關政府部門批出。豪華住宅大廈坐落於港島南區海旁，景色亮麗雅緻，享有優化的便捷交通，配備康樂設施及充足的泊車位。物業設計富有當代色彩，共有三十八個純四房住宅單位，部份特式單位更採用大平層及複式設計，以滿足現時對面積較大單位的殷切需求。

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坐落於南邊翠綠山巒間，飽覽淺水灣迷人海景。物業建有八幢獨立大屋，寬敞典雅，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**，周邊基本設施完備，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。基於現時市況，該項目第三期銷情取得穩步進展。第四期建造工程已於二零二五年第三季度完成。

酒店

香港喜來登酒店，一家位於本港市中心備受讚頌的五星級酒店，由本集團擁有百分之三十五權益，繼續保持其市場聲望。經翻新後，酒店客房煥然一新，配合室內時尚佈置裝潢，有助提升賓客住宿體驗，鞏固市場定位。

隨著訪港團體及商務旅客回歸，二零二五年入境旅客量錄得顯著增長。該酒店期內表現強勁，入住率保持高企。

為推廣高端旅客市場，新旅遊經濟策略將相繼在本港推出，範疇涵蓋多元化的針對性措施，包括遊艇經濟、賽馬旅遊、郵輪旅遊及生態遊體驗等。此外，政府積極拓展客源市場，於短期及長遠而言，定能為酒店業發展增添動力。

展望

當前本地經濟發展勢頭向好。金融市場興旺，旅客入境數字穩步上升，加上盛事活動項目接續出航，預期將進一步支持香港於今年餘下時間以至二零二六年的復甦步伐。

隨著國家「十五五規劃」新征程的開啟，香港將在此現代化進程中，繼續擔當重要角色，進一步鞏固提升其作為國際金融、航運及貿易中心地位，並加快於本地建設國際創新科技中心，為本港締造新的發展機遇。

近期本港豪華住宅市場的樂觀情緒有所回升，主要受到股市暢旺，中美貿易緊張局勢暫時緩解，以及利率放緩的推動。二零二五年八月，港島山頂區錄得破紀錄成交，標誌本港其中一項最高住宅物業成交價紀錄，正好印證本地超級豪宅市場的潛力。

二零二五年施政報告已宣佈一系列刺激投資措施，包括優化「新資本投資者計劃」，以放寬可算入的住宅物業投資額，成交價門檻由港幣五千萬元下調至港幣三千萬元，措施有望刺激高級住宅物業需求及交投。

展望未來，環球經濟發展將繼續受到地緣政治局勢及貿易政策環境等不明朗因素所主導。集團將保持警惕，密切審視各種挑戰對集團帶來的潛在影響、風險和不確定性，在資源分配方面將更加慎重。此外，集團將秉持審慎的風險管理方針及精益的營運能力，並因應外圍環境之迅速變化調整業務策略。集團擁有強勁的資產負債表和充裕的手頭現金，足以保持堅韌、適應性和競爭力，著力平穩發展，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

於二零二五年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣六億三千二百八十萬元，而於二零二五年三月三十一日則為港幣八億五千九百一十萬元。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。

於二零二五年九月三十日，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，資本負債比率為百分之一點二，而二零二五年三月三十一日亦為百分之一點二。

本集團以賬面值共約港幣四億三千四百五十萬元(二零二五年三月三十一日：港幣四億三千四百八十萬元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣一億零一百六十萬元(二零二五年三月三十一日：港幣一億二千四百五十萬元)。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣七千三百九十萬元(二零二五年三月三十一日：港幣七千五百五十萬元)。

僱員

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共一百五十一名員工。於二零二五年九月三十日止上半年度僱員開支(不包括董事酬金)達港幣三千零八十萬元。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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或任何本公司之附屬公司於上半年度內均無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

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聯交所上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》(「企管守則」)當中的所有良好企業管治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所適用的守則條文，惟下列事項除外：

- (1) 根據企管守則第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) 根據企管守則第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C3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。本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，二零二五年十一月二十七日

於本公告日期，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、鄺文星先生及黃志光先生。