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）

截至二零二六年九月三十日止六個月
中期業績

本人謹此報告截至二零二六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
截至二零二六年九月三十日止六個月

	附註	（未經審核） 截至 30/9/2026 止六個月 港幣百萬元	 截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元
收入	2	20.8	18.9
出售成本		(25.4)	(18.5)
毛(損)／利		(4.6)	0.4
其他收入	3	4.5	8.7
其他收益	4	4.1	11.7
行政開支		(31.2)	(29.2)
營業虧損	5	(27.2)	(8.4)
財務費用		(2.0)	(0.3)
攤佔除稅後聯營公司業績		38.8	34.7
除所得稅前溢利		9.6	26.0
所得稅項支出	6	(0.2)	(0.2)
本公司權益持有人應佔溢利		**9.4**	**25.8**
每股盈利(基本及攤薄)，港幣	7	1.5¢	4.2¢
股息，港幣百萬元			
擬派中期股息，每普通股港幣六仙（二零二五年：港幣一角二仙）	8	37.1	74.1

* *僅供識別*

綜合全面收益表

截至二零二六年九月三十日止六個月

	（未經審核）	
	截至 30/9/2026 止六個月	**截至 30/9/2025 止六個月**
	港幣百萬元	**港幣百萬元**
期內溢利	9.4	25.8
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：		
匯兑調整	0.3	–
期內及本公司權益持有人應佔全面收益總額	9.7	25.8

綜合資產負債表
於二零二六年九月三十日

	附註	（未經審核） **30/9/2026** 港幣百萬元	（已審核） **31/3/2026** 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		1.8	2.1
使用權資產		25.9	30.3
聯營公司		280.3	268.8
遞延所得稅項資產		41.0	41.0
		349.0	342.2
流動資產			
待售物業		5,563.5	5,573.2
發展中物業		213.0	212.1
應收賬款及其他應收款	*9*	78.9	51.6
按公允價值透過損益記賬之金融投資		25.8	21.7
本期應收所得稅項		–	0.1
銀行存款及現金		441.4	518.9
		6,322.6	6,377.6
流動負債			
應付賬款及其他應付款	*10*	459.1	445.9
租賃負債		8.9	8.5
貸款	*11*	31.1	61.2
本期應付所得稅項		0.2	0.2
		499.3	515.8
流動資產淨值		5,823.3	5,861.8
總資產減流動負債		6,172.3	6,204.0
非流動負債			
租賃負債		9.1	13.6
其他負債		0.7	0.7
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		13.3	17.8
淨資產		6,159.0	6,186.2
權益			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		5,745.4	5,772.9
其他儲備金		351.9	351.6
總權益		6,159.0	6,186.2

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二零二六年之年報一併閱讀。

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二零二六年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零二六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。

於期內，本集團採納了下列於二零二六／二零二七年度生效的新訂及經修訂準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及性質相關電力的合同
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號	香港財務報告會計準則年度改進－第11卷
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號(修訂本)	財務報表中不確定性的披露

採納該等新訂及經修訂準則對本集團之經營業績及財務狀況並無任何重大影響。

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 30/9/2026 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	11.8	11.6
物業租金毛收入	4.4	2.5
物業管理收入	4.6	4.8
	20.8	18.9

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30/9/2026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	11.8	–	–	–	11.8
－在一段時間內確認	–	4.6	–	–	4.6
其他來源之收入					
－租金收入	4.4	–	–	–	4.4
	16.2	4.6	–	–	20.8
分部業績及營業虧損	(31.6)	1.1	–	3.3	(27.2)
財務費用	(2.0)	–	–	–	(2.0)
應佔除稅後聯營公司業績	–	–	38.8	–	38.8
除所得稅前溢利					9.6
所得稅項支出	(0.1)	(0.1)	–	–	(0.2)
本公司權益持有人應佔溢利					9.4

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30/9/2025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
	14.1	4.8	–	–	18.9
分部業績及營業虧損	(24.8)	1.4	–	15.0	(8.4)
財務費用	(0.3)	–	–	–	(0.3)
應佔除税後聯營公司業績	–	–	34.7	–	34.7
除所得税前溢利					26.0
所得税項支出	(0.1)	(0.1)	–	–	(0.2)
本公司權益持有人應佔溢利					25.8

按地區劃分收入分析如下:

	截至 **30/9/2026** 止六個月 港幣百萬元	截至 **30/9/2025** 止六個月 港幣百萬元
香港	7.0	5.4
美國	13.8	13.5
	20.8	18.9

收入約港幣14,200,000元(二零二五年:港幣11,600,000元)來自兩個(二零二五年: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30/9/2026

	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	5,930.2	110.0	–	351.1	6,391.3
聯營公司	–	–	280.3	–	280.3
總資產					6,671.6
分部負債	393.8	110.2	–	8.6	512.6
淨資產					6,159.0

於31/3/2026

	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	5,913.0	107.0	–	431.0	6,451.0
聯營公司	–	–	268.8	–	268.8
總資產					6,719.8
分部負債	418.5	106.9	–	8.2	533.6
淨資產					6,186.2

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 **30/9/2026** 止六個月 港幣百萬元	截至 **30/9/2025** 止六個月 港幣百萬元
銀行利息收入	4.5	8.5
其他	–	0.2
	4.5	8.7

4. 其他收益

	截至 30/9/2026 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2025 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	4.1	11.7

5. 營業虧損

營業虧損已扣除下列各項目：

	截至 30/9/2026 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元
出售物業成本	9.9	7.3
折舊－物業、機器及設備	0.3	0.4
折舊－使用權資產	4.4	4.9

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%(二零二五年：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 30/9/2026 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	0.2	0.2

截至二零二六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七百四十萬元(二零二五年：港幣六百六十萬元)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九百四十萬元(二零二五年：港幣二千五百八十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零二五年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零二五年：無)。

8. 股息

	截至 30/9/2026 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2025 止六個月 港幣百萬元
擬派中期股息，每普通股港幣六仙 (二零二五年：港幣一角二仙)	37.1	74.1

8. 股息(續)

於二零二六年十一月二十六日舉行之會議上，董事局擬派中期股息每普通股港幣六仙。此項擬派股息並無於此綜合財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零二七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

	30/9/2026 港幣百萬元	31/3/2026 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	78.9	51.6

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

	30/9/2026 港幣百萬元	31/3/2026 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月(按發票日期)	19.7	15.6
其他應付款、按金及未付款項	439.4	430.3
	459.1	445.9

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

	30/9/2026 港幣百萬元	31/3/2026 港幣百萬元
流動		
銀行貸款		
－有抵押	31.1	61.2

本集團之貸款償還期為一年內(二零二六年三月三十一日：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(二零二六年三月三十一日：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款值港幣31,100,000元(二零二六年三月三十一日：港幣61,200,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之六點六五(二零二六年三月三十一日：百分之六點四二)。

中期股息

董事局宣佈將於二零二七年一月六日派發中期股息每股港幣六仙(二零二五年：港幣一角二仙)。

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二零二六年十二月十七日(星期四)。本公司將於二零二六年十二月十四日(星期一)至二零二六年十二月十七日(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二零二六年十二月十一日(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

截至二零二六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九百四十萬元(二零二五年：港幣二千五百八十萬元)。該期間溢利的減少主要由於利息收入減少以及按公允價值透過損益記賬之金融投資收益下跌，惟本公司聯營公司Consolidated Hotels Limited業績改善，抵銷了部分有關影響。

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二零二六年三月三十一日之公開市場估值列值。

	（未經審核） **30/9/2026** 港幣百萬元	（未經審核） **31/3/2026** 港幣百萬元
非流動資產，包括		
聯營公司權益	349.0	342.2
*加：應佔酒店物業之重估盈餘**	2,603.3	2,593.1
	2,952.3	2,935.3
流動資產	6,322.6	6,377.6
流動負債	(499.3)	(515.8)
流動資產淨值	5,823.3	5,861.8
總資產減流動負債	8,775.6	8,797.1
非流動負債	(13.3)	(17.8)
若酒店物業按公開市場估值列值之資產淨值	8,762.3	8,779.3
若酒店物業按公開市場估值列值之每股普通股資產淨值	港幣14.19元	港幣14.22元

* *按於二零二六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」已於二零二六年二月獲發滿意紙，新盤市場推廣活動持續推進，銷情正穩步進展。項目坐落於港島南區海旁，前迎政府近日銳意落實「躍動港島南」發展計劃中所重視的遊艇主題區域。「璟南」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住宅單位的殷切需求。此外，只供住戶專享的會所設施及充足的停車位更為住戶帶來便捷及優越的居住體驗。

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。

位於美國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，該項目第四期銷售取得進展。

酒店

香港喜來登酒店，一家位於本港市中心享負盛名的五星級酒店，由本集團擁有百分之三十五權益，繼續保持其市場聲望。隨着酒店客房及活動場地經現代化升級，進一步提升了賓客住宿體驗，並鞏固了酒店的市場定位及強化其競爭優勢。

區域旅遊暢旺，為本地市場提供持續的客源支柱，香港旅遊業保持強勁的勢頭。此外，多項國際盛事及大型活動亦有助吸引大量旅客訪港。酒店於該期間經營表現穩健，受到團體旅客、商務旅客及休閒旅客所青睞，入住率維持高企。

香港第一個五年規劃(二零二六至二零三零年)以及二零二六年施政報告涵蓋酒店與旅遊業界的未來發展藍圖，旨在將香港打造為世界級旅遊目的地，可為酒店業締造重大發展商機。該等策略為行業發展提供明確方向，包括積極推動文化、體育與旅遊的協同發展，同時深化旅遊體驗及豐富優質旅遊產品。

展望

展望香港經濟前景在本年餘下時間以至二零二七年維持審慎樂觀。區域互聯互通的持續改善，進一步鞏固本港作為連接國際資本與內地企業的「超級聯繫人」角色。本港金融市場活動發展蓬勃、旅遊景氣持續樂觀提升，加上各類大型盛事活動接踵而來，預期將為本港經濟增長及持續復甦注入動能。

美國聯邦儲備局於二零二六年九月上調息率二十五個基點。部分受到油價推升的壓力影響下，通脹持續處於較高水平，市場因而普遍預期美國聯邦儲備局貨幣政策將維持審慎且緊縮性的取向。短期內，投資者正將融資成本上升的因素納入考量，並更密切關注投資收益率的表現。

長遠來看，在香港位處優越地段之豪華住宅單位供應匱乏，租金趨升，加上非本地人才和內地專才持續流入等因素，均有望繼續為豪華住宅市場帶來支持。

在政策方面，政府於二零二六年六月提出的附帶權益稅務豁免建議，對收入包括附帶權益及業績報酬的基金管理人、家族辦公室及投資專業人士而言，應該具有相當吸引力。預期相關措施將令更多高級金融專才及富裕人士考慮落戶香港，可望帶動高端物業的住屋需求。

展望未來，環球經濟前景充滿變數。貿易格局演化、持續通脹壓力、地緣政治緊張局勢、貨幣政策調整，以及人工智能及其他科技快速發展等因素，將繼續影響全球經濟活動及市場氣氛，並帶來機遇與風險。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，集團將繼續秉持審慎風險管理方針，持續深化其精益管理策略，並因應外圍環境之迅速變化調整業務策略。集團維持淨現金狀況，足以保持堅韌、適應性和競爭力，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

於二零二六年九月三十日，本集團在扣除貸款後之銀行存款及現金淨額為港幣四億一千零三十萬元，而於二零二六年三月三十一日則為港幣四億五千七百七十萬元。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。

於二零二六年九月三十日，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零點五，而二零二六年三月三十一日則為百分之一點零。

本集團以賬面值共約港幣四億三千一百六十萬元(二零二六年三月三十一日：港幣四億四千零四十萬元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣四千六百八十萬元(二零二六年三月三十一日：港幣七千八百四十萬元)。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣三千一百一十萬元(二零二六年三月三十一日：港幣六千一百二十萬元)。

僱員

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共一百五十三名員工。於二零二六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。

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，二零二六年十一月二十六日

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。