

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)

## 截至二零二四年九月三十日止六個月 中期業績

本人謹此報告截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

		(未經審核)	
		截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元
	附註		
收入	2	11.8	94.2
出售成本		(9.4)	(75.8)
毛利		2.4	18.4
其他收入	3	37.8	28.4
其他虧損	4	—	(9.4)
行政開支		(31.3)	(28.1)
營業溢利	5	8.9	9.3
財務費用		(0.4)	(0.6)
攤佔除稅後聯營公司業績		28.5	27.6
除所得稅前溢利		37.0	36.3
所得稅項支出	6	(0.4)	(0.6)
<b>本公司權益持有人應佔溢利</b>		<b>36.6</b>	<b>35.7</b>
每股盈利(基本及攤薄)，港幣	7	5.9¢	5.8¢
股息，港幣百萬元			
擬派中期股息， 每普通股港幣一角二仙 (二零二三年：港幣一角二仙)	8	74.1	74.1

\* 僅供識別

## 綜合全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至	截至
	30/9/2024	30/9/2023
	止六個月	止六個月
	港幣百萬元	港幣百萬元
期內溢利	36.6	35.7
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)	(0.8)
期內及本公司權益持有人應佔全面		
收益總額	<u>34.0</u>	<u>34.9</u>

## 綜合資產負債表

於二零二四年九月三十日

		(未經審核) 30/9/2024 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2024 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備		0.9	1.0
使用權資產		17.9	22.9
聯營公司		258.9	230.4
遞延所得稅項資產		41.0	41.0
應收按揭貸款		0.1	0.1
		<u>318.8</u>	<u>295.4</u>
流動資產			
待售物業		3,136.5	3,138.3
發展中物業		2,056.2	1,924.9
應收賬款及其他應收款	9	33.1	26.1
按公允價值透過損益記賬之 金融投資		39.1	28.1
應收聯營公司款項		—	24.6
銀行存款及現金		1,117.9	1,227.0
		<u>6,382.8</u>	<u>6,369.0</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	225.8	179.5
租賃負債		10.4	11.1
本期應付所得稅項		0.7	0.4
		<u>236.9</u>	<u>191.0</u>
流動資產淨值		<u>6,145.9</u>	<u>6,178.0</u>
總資產減流動負債		<u>6,464.7</u>	<u>6,473.4</u>
非流動負債			
租賃負債		0.3	5.1
其他負債		0.7	0.7
貸款	11	59.2	23.2
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		<u>63.7</u>	<u>32.5</u>
淨資產		<u>6,401.0</u>	<u>6,440.9</u>
權益			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		5,990.4	6,027.7
其他儲備金		348.9	351.5
總權益		<u>6,401.0</u>	<u>6,440.9</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D2之規定編製。

本簡明財務報表應與二零二四年之年報一併閱讀。

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二零二四年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零二四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 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	–	88.2
物業租金毛收入	6.7	1.0
物業管理收入	5.1	5.0
	<u>11.8</u>	<u>94.2</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30/9/2024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	–	28.5
除所得稅前溢利					37.0
所得稅項支出	(0.2)	(0.2)	–	–	(0.4)
本公司權益持有人應佔溢利					<u>36.6</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30/9/2023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>

按地區劃分收入分析如下：

	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元
香港	10.0	4.9
美國	1.8	89.3
	<u>11.8</u>	<u>94.2</u>

收入約港幣6,400,000元(二零二三年：港幣88,200,000元)來自三個(二零二三年：四個)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30/9/2024

	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	5,320.2	114.1	-	1,008.4	6,442.7
聯營公司	-	-	258.9	-	258.9
總資產					6,701.6
分部負債	180.6	114.5	-	5.5	300.6
淨資產					6,401.0

於31/3/2024

	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	5,171.8	106.1	-	1,131.5	6,409.4
聯營公司	-	-	255.0	-	255.0
總資產					6,664.4
分部負債	109.1	106.3	-	8.1	223.5
淨資產					6,440.9

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

	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元
銀行利息收入	23.7	26.7
聯營公司利息收入	0.2	1.3
按公允值透過損益記賬之金融投資之收入	-	0.4
按公允值透過損益記賬之金融投資之公允值變動	11.1	-
其他	2.8	-
	37.8	28.4

#### 4. 其他虧損

	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2023 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

#### 5. 營業溢利

營業溢利已扣除下列各項目：

	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元
出售物業成本	—	61.6
折舊—物業、機器及設備	0.2	0.3
折舊—使用權資產	5.0	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%(二零二三年：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 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2023 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項 香港利得稅	0.4	0.6

截至二零二四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五百三十萬元(二零二三年：港幣五百二十萬元)已於綜合利潤表中納入攤佔聯營公司業績內。

#### 7. 每股盈利

每股盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利港幣三千六百六十萬元(二零二三年：港幣三千五百七十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零二三年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零二三年：無)。

#### 8. 股息

	截至 30/9/2024 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2023 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 (二零二三年：港幣一角二仙)	74.1	74.1

## 8. 股息(續)

於二零二四年十一月二十八日舉行之會議上，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，惟將於截至二零二五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

	<b>30/9/2024</b> 港幣百萬元	<b>31/3/2024</b> 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	<u>33.1</u>	<u>26.1</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

	<b>30/9/2024</b> 港幣百萬元	<b>31/3/2024</b> 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月(按發票日期)	26.7	7.9
其他應付款、按金及未付款項	<u>199.1</u>	<u>171.6</u>
	<u>225.8</u>	<u>179.5</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

	<b>30/9/2024</b> 港幣百萬元	<b>31/3/2024</b> 港幣百萬元
非流動		
銀行貸款		
— 有抵押	<u>59.2</u>	<u>23.2</u>

本集團之貸款償還期為一至二年內(二零二四年三月三十一日：償還期為一至二年內)。

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(二零二四年三月三十一日：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款值港幣59,200,000元(二零二四年三月三十一日：港幣23,200,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之七點六(二零二四年三月三十一日：百分之八點零八)。

## 中期股息

董事局宣佈將於二零二五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

股東名冊定於二零二四年十二月十三日至二零二四年十二月十八日(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，務須於二零二四年十二月十二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

截至二零二四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三千六百六十萬元，與去年同期之溢利港幣三千五百七十萬元相比，增加百分之二點五。

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二零二四年三月三十一日之公開市場估值列值。

	(未經審核) 30/9/2024 港幣百萬元	(未經審核) 31/3/2024 港幣百萬元
非流動資產，包括		
聯營公司權益	318.8	295.4
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	3,126.2	3,127.0
	<u>3,445.0</u>	<u>3,422.4</u>
流動資產	6,382.8	6,369.0
流動負債	(236.9)	(191.0)
流動資產淨值	<u>6,145.9</u>	<u>6,178.0</u>
總資產減流動負債	9,590.9	9,600.4
非流動負債	(63.7)	(32.5)
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	<u>9,527.2</u>	<u>9,567.9</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>\$15.43</u>	<u>\$15.49</u>

\* 按於二零二四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底完竣。

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，預期於二零二五年首季竣工。

## 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，正好在旅遊業不斷發展的格局下，取得競爭優勢。隨著入境旅遊穩步復甦，該期間酒店表現保持強勁，入住率維持於高水平。

港府將公布「香港旅遊業發展藍圖2.0」，以制定長遠策略，打造香港成為首選旅遊目的地。措施聚焦的範疇如推廣文創旅遊，促進盛事旅遊經濟及拓展旅客客源等，應可利好本地酒店業。

## 展望

利率下調，加上近期內地推出多項提振經濟措施，冀為本地經濟發展繼續增添動力。本港股市及樓市表現改善，料有助刺激短期內部需求。然而，持續的市場復甦，很大程度上取決於經濟振興更廣泛的實踐，以及本港能否重新激活商業增長的能力。

二零二四年度施政報告已宣佈採納更多穩定物業市場的鼓勵性措施。此外，減息週期的展開，將可加強用家及投資者入市信心。

本地超級豪華住宅市場於二零二四年第二季及第三季均錄得顯著成交，展示買家對罕有優質物業的渴求。港府推出優化「新資本投資者入境計劃」措施，期望可吸引更多投資者及新移民，促進資金流入本地豪宅市場。

展望未來，各種因素包括地緣政治緊張局勢及環球經濟前景均於不同層面上構成挑戰，集團將密切審視其對集團帶來的影響、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複雜的外圍環境。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，積極面對未來的挑戰。

## 流動資金狀況及財務資源

於二零二四年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣十億五千八百七十萬元，而於二零二四年三月三十一日則為港幣十二億零三百八十萬元。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。

於二零二四年九月三十日，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九，而二零二四年三月三十一日則為百分之零點四。

本集團以賬面值共約港幣四億二千五百一十萬元(二零二四年三月三十一日：港幣三億八千六百六十萬元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣一億二千四百三十萬元(二零二四年三月三十一日：港幣一億二千五百三十萬元)。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣五千九百二十萬元(二零二四年三月三十一日：港幣二千三百二十萬元)。

## 僱員

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共一百四十六名員工。於二零二四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，二零二四年十一月二十八日

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。