

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)

截至二零二零年九月三十日止六個月 中期業績

本人謹此報告截至二零二零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

截至二零二零年九月三十日止六個月

		(未經審核)	
		截至 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2019 止六個月 港幣百萬元
	附註		
收入	2	16.8	23.9
出售成本		(16.6)	(21.6)
毛利		0.2	2.3
其他收入和收益，淨額		23.2	40.4
行政開支		(30.1)	(32.7)
營業(虧損)/溢利	3	(6.7)	10.0
財務費用		(5.4)	(3.6)
攤佔除稅後聯營公司業績		2.0	64.6
除所得稅前(虧損)/溢利		(10.1)	71.0
所得稅項支出	4	(0.5)	(0.6)
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利		(10.6)	70.4
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)，港幣	5	(1.7¢)	11.4¢
股息，港幣百萬元			
擬派中期股息， 每普通股港幣一角二仙 (二零一九年：港幣一角二仙)		74.1	74.1

綜合全面收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至	截至
	30/9/2020	30/9/2019
	止六個月	止六個月
	港幣百萬元	港幣百萬元
期內(虧損)／溢利	(10.6)	70.4
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	—	(0.3)
期內及本公司權益持有人應佔全面 (虧損)／收益總額	<u>(10.6)</u>	<u>70.1</u>

綜合資產負債表
於二零二零年九月三十日

	附註	(未經審核) 30/9/2020 港幣百萬元	(已審核) 31/3/2020 港幣百萬元
非流動資產			
物業、機器及設備		2.2	2.2
使用權資產		74.1	77.0
聯營公司		151.5	149.5
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	0.2
		<u>293.5</u>	<u>269.9</u>
流動資產			
待售物業		3,212.3	3,220.3
發展中物業		1,623.2	289.2
應收賬款及其他應收款	6	13.4	20.0
按公允價值透過損益記賬之 金融投資		28.0	27.4
應收聯營公司款項		—	24.6
本期應收所得稅項		5.7	5.9
銀行存款及現金		2,157.4	3,611.4
		<u>7,040.0</u>	<u>7,198.8</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	7	153.0	180.2
租賃負債		12.4	11.2
貸款	8	197.3	—
本期應付所得稅項		0.1	0.1
		<u>362.8</u>	<u>191.5</u>
流動資產淨值		<u>6,677.2</u>	<u>7,007.3</u>
總資產減流動負債		<u>6,970.7</u>	<u>7,277.2</u>
非流動負債			
租賃負債		54.9	57.8
其他負債		0.7	0.7
貸款	8	—	218.9
遞延所得稅項負債		3.5	3.5
		<u>59.1</u>	<u>280.9</u>
淨資產		<u>6,911.6</u>	<u>6,996.3</u>
權益			
股本		61.7	61.7
保留盈餘		6,426.6	6,511.3
其他儲備金		349.2	349.2
建議股息		74.1	74.1
總權益		<u>6,911.6</u>	<u>6,996.3</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二零二零年之年報一併閱讀。

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二零二零年三月三十一日止年度年報中所採用者一致，惟強制於二零二零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 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2019 止六個月 港幣百萬元
出售樓宇之毛收入	9.8	17.6
物業租金毛收入	1.4	0.4
物業管理收入	5.6	5.9
	<u>16.8</u>	<u>23.9</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(虧損)/溢利

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>

2. 收入及分部資料(續)

(a) 收入及本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利(續)

截至30/9/2019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	17.6	—	—	—	17.6
—在一段時間內確認	—	5.9	—	—	5.9
其他來源之收入					
—租金收入	0.4	—	—	—	0.4
	<u>18.0</u>	<u>5.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23.9</u>
分部業績及營業溢利/(虧損)	<u>(28.4)</u>	<u>1.5</u>	<u>—</u>	<u>36.9</u>	10.0
財務費用	(3.6)	—	—	—	(3.6)
應佔除稅後聯營公司業績	—	—	64.6	—	64.6
除所得稅前溢利					71.0
所得稅項支出	(0.4)	(0.2)	—	—	(0.6)
本公司權益持有人應佔溢利					<u>70.4</u>

按地區劃分收入分析如下：

	截至 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2019 止六個月 港幣百萬元
香港	5.5	5.8
美國	11.3	18.1
	<u>16.8</u>	<u>23.9</u>

收入約港幣9,800,000元(二零一九年：港幣17,600,000元)來自一個(二零一九年：兩個)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30/9/2020

	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	4,973.8	65.6	-	2,118.0	7,157.4
聯營公司	-	-	176.1	-	176.1
總資產					7,333.5
分部負債	347.5	64.8	-	9.6	421.9
淨資產					6,911.6

於31/3/2020

	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	3,647.2	69.9	-	3,577.5	7,294.6
聯營公司	-	-	174.1	-	174.1
總資產					7,468.7
分部負債	392.2	69.3	-	10.9	472.4
淨資產					6,996.3

除遞延所得稅項資產及部份使用權資產外的非流動資產均位於香港。

3. 營業(虧損)/溢利

營業(虧損)/溢利已扣除下列各項目：

	截至 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2019 止六個月 港幣百萬元
出售物業成本	8.0	15.7
折舊—物業、機器及設備	0.5	0.5
折舊—使用權資產	6.4	1.0
短期租賃相關的費用	0.4	5.2

4. 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%(二零一九年：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 30/9/2020 止六個月 港幣百萬元	截至 30/9/2019 止六個月 港幣百萬元
本期所得稅項		
香港利得稅	0.5	0.6

截至二零二零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三十萬元(二零一九年：港幣一千二百六十萬元)已於綜合利潤表中納入攤佔聯營公司業績內。

5. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃按本公司權益持有人應佔虧損港幣一千零六十萬元(二零一九年：公司權益持有人應佔溢利港幣七千零四十萬元)及已發行普通股617,531,425股(二零一九年：617,531,425股)計算。期內並沒有可攤薄的潛在普通股(二零一九年：無)。

6. 應收賬款及其他應收款

	30/9/2020 港幣百萬元	31/3/2020 港幣百萬元
其他應收款、按金及預付款項	13.4	20.0

應收賬款、其他應收款、按金及預付款項主要以港元結算。

7. 應付賬款及其他應付款

	30/9/2020 港幣百萬元	31/3/2020 港幣百萬元
應付賬款，賬齡零至三個月	3.6	0.9
其他應付款、按金及未付款項	149.4	179.3
	<u>153.0</u>	<u>180.2</u>

應付賬款、其他應付款、按金及未付款項主要以港元結算。

8. 貸款

	30/9/2020 港幣百萬元	31/3/2020 港幣百萬元
非流動		
銀行貸款		
—無抵押	—	2.3
—有抵押	—	216.6
	—	218.9
流動		
銀行貸款		
—有抵押	197.3	—
	197.3	—
總貸款	<u>197.3</u>	<u>218.9</u>

於二零二零年九月三十日，本集團之貸款償還期為一年內(二零二零年三月三十一日：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(二零二零年三月三十一日：六個月)。

貸款之賬面值與公允值相近。

貸款值港幣197,300,000元(二零二零年三月三十一日：港幣218,900,000元)以美元結算，於結算日之實際年利率為百分之三點四六(二零二零年三月三十一日：百分之四點二二)。

中期股息

董事局宣佈將於二零二一年一月五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

股東名冊定於二零二零年十二月十四日至二零二零年十二月十六日(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，務須於二零二零年十二月十一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

截至二零二零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虧損淨額為港幣一千零六十萬元，而二零一九年同期之溢利淨額則為港幣七千零四十萬元。

2019冠狀病毒大流行對經濟及本集團業績產生重大負面影響。在疫情肆虐下，本集團於該期間業績轉盈為虧主要由於以下原因所致：

- (i) 鑑於市場氣氛疲弱，本集團的物業銷售顯著減少，導致收入下滑約30%；及
- (ii) 自2019冠狀病毒疫情爆發，酒店業受到不利的影響；本集團錄得攤佔一重大聯營公司**Consolidated Hotels Limited**之業績因而大幅減少95%以上。

儘管上述所言，本集團於二零二零年九月三十日之未經審核綜合財務報表顯示本集團現金狀況強勁，資產負債比率維持於極低水平。董事局認為本集團整體財務狀況依然良好和穩健。

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二零二零年三月三十一日之公開市場估值列值。

	(未經審核) 30/9/2020 港幣百萬元	(未經審核) 31/3/2020 港幣百萬元
非流動資產，包括		
聯營公司權益	293.5	269.9
加：應佔酒店物業之重估盈餘*	3,103.7	3,097.5
	<u>3,397.2</u>	<u>3,367.4</u>
流動資產	7,040.0	7,198.8
流動負債	(362.8)	(191.5)
流動資產淨值	<u>6,677.2</u>	<u>7,007.3</u>
總資產減流動負債	10,074.4	10,374.7
非流動負債	(59.1)	(280.9)
若酒店物業按公開市場估值列值 之資產淨值	<u>10,015.3</u>	<u>10,093.8</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>\$16.22</u>	<u>\$16.35</u>

* 按於二零二零年三月三十一日之公開市場估值計算。

地產發展

集團鴨脷洲發展地盤之有關圖則已交屋宇署審批。該地盤將發展為一幢豪華住宅大廈。工地勘測工程現已完成，土地平整及挖掘工程計劃於二零二一年第二季開始施工。

集團淺水灣項目「淺水灣108」的新盤銷售預備工作穩步進展。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。該項目的第一及第二期已進行銷售，市場反應良好。下一階段的發展正計劃於二零二一年展開。

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。在疫情肆虐下，各地實施出入境限制及航班取消，導致酒店入住率在該期間前所未有大幅下滑，業務表現遭受嚴重影響。然而，該酒店憑藉其強勁的資產負債表，加上負債比率偏低，足以抵禦疫情帶來的衝擊。

香港旅遊業歡迎政府最近落實與新加坡訂立雙邊「旅遊氣泡」安排，此乃疫情下振興本地經濟的重要一步，冀盼有關安排可延伸至其他目的地。酒店業積極透過新營商思維及採取有效防疫措施應對客人的旅遊新常態。當疫潮過後，預期酒店業將面對結構性的轉變格局。

展望

全球加緊研發2019冠狀病毒疫苗，近期已有科研團隊相繼公佈疫苗項目取得重大進展，市場憧憬經濟於二零二一年可逐漸重回正軌。世界各地能否走出疫情下的經濟困局，取決於疫苗的實際成效，以至分配及部署計劃，這方面亦存在不少挑戰。歐美等地疫情尤為嚴峻，預計短期內將對經濟帶來一定衝擊。此外，當前美國總統大選結果對全球及地緣政治的影響仍有待觀察。

香港政府除了努力控制疫情，盡力減低其對經濟的影響外，亦推出各項支援措施和前瞻性項目，幫助本地企業渡過難關。至於內地方面，預期中央政府將繼續提供財政刺激方案及制訂穩健貨幣政策以支持經濟復甦及增長。

美國聯儲局資產負債表總值升至歷史新高，所有跡象都顯示其量化寬鬆計劃將進一步展開，市場普遍預期聯儲局將繼續維持聯邦基金利率於低水平，以振興美國經濟。因此，香港的低息環境將進一步延伸。

隔離措施及入境限制令睇樓活動驟減，加上很多潛在買家留於中國內地，導致近期本地豪宅市道疲弱，相信目前情況持續。但值得緊記市場流動資金非常充裕及利率仍然維持歷史新低。尚待疫情的影響逐漸減退，相信採取觀望態度的豪宅買家將重新考慮入市。

儘管面對疫情肆虐及地緣政治緊張局勢的衝擊，香港根基依然穩固而完備。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

於二零二零年九月三十日，本集團在扣除貸款後之現金淨額為港幣十九億六千零一十萬元，而於二零二零年三月三十一日則為港幣三十三億九千二百五十萬元。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。

於二零二零年九月三十日，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。於二零二零年九月三十日之資本負債比率為百分之二點九，而二零二零年三月三十一日則為百分之三點一。

本集團以賬面值共約港幣四億四千六百五十萬元(二零二零年三月三十一日：港幣四億五千四百五十萬元)之待售物業及發展中物業作抵押，取得銀行貸款額共港幣二億三千六百四十萬元(二零二零年三月三十一日：港幣二億三千六百四十萬元)。於資產負債表結算日，上述貸款額已被動用者計為港幣一億九千七百三十萬元(二零二零年三月三十一日：港幣二億一千六百六十萬元)。

僱員

除聯營公司外，本集團於香港及美國兩地僱用共一百七十一名員工。於二零二零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。

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，二零二零年十一月二十六日

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。