



# TACK HSIN HOLDINGS LIMITED

## 德興集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：611)

### 截至二零零五年三月三十一日止年度之末期業績公佈

德興集團有限公司(「本公司」)董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同二零零四年同期之比較數字如下：

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	2及3	139,480	158,903
其他收益及盈利		1,167	1,162
所用存貨之成本		(47,572)	(52,534)
職工成本		(45,646)	(52,079)
租金開支		(9,397)	(9,311)
公用事務費用		(12,911)	(15,179)
折舊費用		(3,388)	(3,535)
其他經營開支		(20,543)	(25,334)
出售投資物業盈餘		28,720	—
出售租約土地及樓宇盈餘		7,698	—
經營業務溢利		37,608	2,093
財務成本	4	(8,070)	(14,150)
應佔溢利及虧損：			
共同控制企業		313	(3)
聯營公司		217	—

除稅前溢利／（虧損）		<b>30,068</b>	(12,060)
稅項	5	<b>(280)</b>	(240)
未計少數股東權益 前溢利／（虧損）		<b>29,788</b>	(12,300)
少數股東權益		<b>(487)</b>	1,261
股東應佔日常業務 淨溢利／（虧損）		<b>29,301</b>	(11,039)
股息 擬派末期	6	<b>3,603</b>	—
每股溢利／（虧損） — 基本	7	<b>8.1仙</b>	(3.2仙)

附註：

1. 新頒佈之香港財務報告準則之影響

香港會計師公會已頒佈若干新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（以下統稱「新香港財務報告準則」），一般於二零零五年一月一日或以後開始之會計期生效。本集團並未提前於截至二零零五年三月三十一日止年度於財務報表採納該等新香港財務報告準則。本集團已就該等新香港財務報告準則之影響展開評估，但未能確定該等新香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況會否有重大影響。

2. 營業額

營業額乃指年內之食肆業務收入及投資物業之已收及應收租金總額。

### 3. 分類資料

分類資料乃按業務分類呈列。本集團之收益及業績主要來自於香港經營之業務。下表所呈列之資料為本集團按業務分類之收益及溢利／（虧損）。

	食肆		物業		企業		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分類收益：								
營業額	134,244	148,606	5,236	10,297	-	-	139,480	158,903
其他收益	1,149	1,136	17	-	-	-	1,166	1,136
合共	<u>135,393</u>	<u>149,742</u>	<u>5,253</u>	<u>10,297</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>140,646</u>	<u>160,039</u>
分類業績	<u>4,682</u>	<u>2,102</u>	<u>41,580</u>	<u>9,923</u>	<u>(8,655)</u>	<u>(9,958)</u>	<u>37,607</u>	<u>2,067</u>
利息收入							1	26
經營業務溢利							37,608	2,093
財務成本							(8,070)	(14,150)
應佔溢利及虧損：								
共同控制企業	313	-	-	(3)	-	-	313	(3)
聯營公司	217	-	-	-	-	-	217	-
除稅前溢利／（虧損）							30,068	(12,060)
稅項							(280)	(240)
未計少數股東權益前溢利／（虧損）							29,788	(12,300)
少數股東權益							(487)	1,261
股東應佔日常業務淨溢利／（虧損）							<u>29,301</u>	<u>(11,039)</u>

#### 4. 財務成本

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行貸款及透支，以及 須於五年內悉數償還 之其他貸款之利息	8,066	14,123
融資租賃利息	4	27
	<u>8,070</u>	<u>14,150</u>

#### 5. 稅項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本年度稅項支出	227	240
聯營公司應佔稅項	53	—
	<u>280</u>	<u>240</u>

香港利得稅乃根據本年度來自香港之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 作出撥備。

#### 6. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
擬派末期—每股普通股1仙 (二零零四年：無)	<u>3,603</u>	<u>—</u>

本年度擬派末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

#### 7. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本年度股東應佔日常業務淨溢利港幣29,301,000元(二零零四年：港幣11,039,000元)及360,321,620股(二零零四年：普通股之加權平均數342,780,637股)計算。

由於本年度並不存在攤薄事件，故並無披露截至二零零五年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額。由於截至二零零四年三月三十一日止年度尚未行使之認股權證對該年度之每股攤薄虧損有反攤薄影響，故並無披露該年度之每股攤薄虧損金額。

## 業績回顧

### 股息

董事建議向二零零五年九月十二日(星期一)名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣一仙(二零零四年：無)。股息將於二零零五年十月四日(星期二)派付。

### 財務回顧

回顧二零零四年本地經濟隨外圍帶動開始復蘇，亦同時受惠於中國內地旅客之自由行政策，而香港地產物業市道顯得暢旺，集團因藉此機會以合理價格出售旗下物業，包括位於香港糖街1、3、5號銅鑼灣商業大廈，九龍麼地道67號半島中心二樓全層及九龍庇利金街富利商業大廈十二字樓一商業單位，令集團現金流有所提高。

集團經審核綜合營業額較去年減少港幣19,423,000元，經審核綜合股東應佔日常業務淨溢利由去年之虧損淨額港幣11,039,000元轉虧為盈，扭轉為二零零五年之溢利淨額29,301,000港元。淨溢利增加主要來自出售物業，集團正不斷節省成本及精簡人手，但酒樓業務在過去一年仍然面對不少挑戰。

本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度錄得港幣139,480,000元之營業額，而上年度則錄得營業額港幣158,903,000元。股東應佔淨溢利為港幣29,301,000。每股淨盈利為港幣8.1仙(二零零四年：每股虧損3.2仙)。

雖然食品成本價格已顯著上升，集團在採購方面不斷尋找優質食品，令毛利達致在控制範圍內，而本年度毛利比率仍可穩定保持在64%水平內。鑑於近期銀行利率有上調趨勢，集團現時在擁有充裕現金流情況下，除有助內部資源靈活調配外，亦可為集團增加額外之利息收益，有利於進一步改善盈利情況。

### 食肆業務

為迎合年青潮流新口味，令「有骨氣」品牌業務更進一步發展市場，於二零零五年六月份在尖沙咀再加開「德米」分店，以新款式及多元化精緻食品作市場推廣，冀望未來可增強盈利能力。集團持有其百分之三十三股權。

## 物業投資

基於香港近期物業市場好轉，本集團藉此機會以合理價出售旗下物業，於二零零四年八月十日出售位於香港糖街1、3、5號銅鑼灣商業大廈地下B商舖、一樓、二樓及三樓、四樓A、B及C室、四樓A、B及C2平台、五樓B及C室、地下至四樓之「D」升降機及五樓之升降機機房等物業，作價為港幣136,800,000元，本集團將以出售事項所得款項淨額港幣134,463,000元作以下用途：

1. 約港幣90,000,000元已償還本集團之若干未償還借貸；及
2. 約港幣44,463,000元作為本集團現有食肆業務之額外營運資金。（有關詳情可參考二零零四年九月十三日之公佈。）

另於二零零四年九月十七日本集團出售位於九龍麼地道67號半島中心二樓全層。該物業現時由本集團用作其中式食肆業務。於交易完成後，本集團將根據賣方與買方簽訂之新租約，以每月租金港幣700,000元繼續使用該物業作其現時之業務，為期三年。租金由買方與賣方經公平磋商釐定以及根據物業估值師忠誠測量行有限公司意見認為接近市值。租賃期將於完成日期起開始。該項租約亦給予本集團可按公開市值租金續期三年之選擇權。本公司將給予買方負債總額不超過港幣25,200,000元（港幣700,000元 x 12 x 3）（根據租約三年期之合共租金）之公司擔保，以保證妥為履行租約。本公司承擔負債之期間限於由租約日期起計之三年。公司擔保由買方與賣方經公平磋商釐定。

本集團將把所得款項淨額港幣145,626,000元作以下用途：

1. 約港幣99,828,000元已償還本集團之若干未償還借貸；及
2. 約港幣45,798,000元作為本集團現有食肆業務包括食肆翻新及市場推廣活動之額外營運資金。（有關詳情可參考二零零四年十月十四日之公佈。）

董事認為出售事項乃本公司以合理價格將物業變現之最佳時機，而有關出售協議之條款乃經公平磋商釐定並屬正常商業條款。由於上述兩項物業已相繼在本年度十一月及十二月上旬完成交易，故有關物業貸款亦全部清還與銀行，而貸款額亦相應大幅下降，利息開支則大幅減少。

於二零零四年十二月二十四日，集團出售位於九龍庇利金街富利商業大廈十二字樓一商業單位，作價為港幣460,000元，買家為獨立第三方，單位原作存貨之用途。

集團對近期大嶼山物業前景樂觀，因此買入一項持有作發展物業，地皮面積約9,500平方呎，成交價約港幣4,665,000元，可作重建住宅之用，預期有升值潛力，可為集團帶來利潤。

另一方面，集團相信自遊行除帶動本地之消費商機外，對酒店業務前景亦充滿信心，並且於二零零五年六月訂立一項租賃協議，在旺角市中心區租賃一幢商廈物業，地處朗豪坊背後，可作酒店用途，房間數目超過50間，顧客對象以自遊行人士為主，而租期可達十年，預算投資總額約港幣6,000,000元。

### **現金流量及財政資源**

截至二零零五年三月三十一日，本集團以部份物業作抵押，取得銀行貸款港幣11,893,000元，銀行結存及現金約共港幣56,727,000元（二零零四年：港幣12,289,000元），較上年度增加362%，大部份均為銀行定期存款。股東資金為港幣106,747,000元（二零零四年：港幣59,993,000元）。非流動負債相對股東資金比率為0.11（二零零四年：3.35）。

本集團之現金及借貸主要以港元結算，因此並無匯兌風險。

### **或然負債**

於結算日，本集團共提供為數1,000,000港元（二零零四年：2,620,000港元）之銀行擔保，用以替代物業租金按金。

### **僱員人數及酬金政策**

於二零零五年三月三十一日，本集團僱員人數超過360名，有關薪酬制度乃參照市場實際情況於每年持續例行檢討。

## 前景

在利率持續上揚情況下，集團將會額外增加利息收益，而利息開支相對大幅下調，此將有助增強未來盈利能力。

鑑於近期香港經濟有實際改善，加上於九月份迪士尼主題公園開幕，本集團對市場發展前景樂觀，除經常關注及物色適當投資機會外，亦會配合現時資源以保持集團競爭優勢為未來發展奠定良好基礎。

## 暫停辦理股東登記

本公司將於二零零五年九月五日（星期一）至二零零五年九月十二日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間所有股份轉讓概不受理。所有股份轉讓連同相關股票必須於二零零五年九月二日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

## 購買、贖回或出售本公司上市股份

本公司或其附屬公司於截至年內概無購買、贖回或出售本公司之股份。

## 最佳應用守則

董事認為，本公司於年報涵蓋之會計期間一直遵守二零零五年一月一日前生效之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之最佳應用守則（「守則」），惟本公司非執行董事並非根據守則第7段之規定以特定任期委任，而須根據本公司之公司細則於每屆股東週年大會上輪席告退並膺選連任。

## 審核委員會

本公司已跟據守則之規定成立審核委員會，負責檢討及監察本集團之財務申報過程及內部控制。審核委員會三位成員為本公司獨立非執行董事孔蕃昌先生、陳嘉齡先生及盧建章先生。審核委員會已審閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之全年業績。



## 股東週年大會

本公司之二零零五年股東週年大會將於二零零五年九月十二日(星期一)舉行，而股東週年大會通告將於適當時候根據上市規則規定之方式刊發及寄發。

## 於香港聯交所網頁刊登年報

載有上市規則附錄十六第45(1)至第45(3)段規定(二零零四年三月三十一日前生效，且根據過渡安排適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈者)將於適當時候於香港聯合交易所有限公司網頁刊載。

承董事會命  
主席  
陳樹傑

香港，二零零五年七月二十五日

於本公佈日期，本公司執行董事為陳樹傑先生、龔永堯先生、陳顥文先生以及獨立非執行董事為孔蕃昌先生、陳嘉齡先生及盧建章先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」