



達成集團

TAK SING ALLIANCE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 126)

截至二零零七年三月三十一日止年度業績公佈

摘要

| | 二零零七年 | 變動 |
|--------|--------|-------|
| 股東應佔溢利 | 337百萬元 | +500% |
| 每股基本盈利 | 0.45元 | +494% |
| 每股資產淨值 | 1.83元 | +34% |
| 每股年度股息 | 3仙 | +200% |
| 每股末期股息 | 2仙 | +100% |
| 股東回報 | 427% | +402% |

業績

達成集團(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈,本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合業績連同去年之比較數字載列如下:

綜合收益表

| | 附註 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|-------------|----|--------------|--------------|
| 收益 | 2 | 655,811 | 595,339 |
| 銷售成本 | | (441,211) | (406,807) |
| 毛利 | | 214,600 | 188,532 |
| 其他收入及收益 | | 93,414 | 56,988 |
| 銷售及分銷開支 | | (104,972) | (88,900) |
| 行政開支 | | (95,700) | (82,013) |
| 其他開支 | | (17,897) | (48,738) |
| 融資成本 | 3 | (33,688) | (24,968) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | | 338,014 | 69,135 |
| 除稅前溢利 | 4 | 393,771 | 70,036 |
| 稅項 | 5 | (49,874) | (12,140) |
| 本年度溢利 | | 343,897 | 57,896 |

| | 附註 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|-------------------------|----|----------------|---------------|
| 應佔： | | | |
| 母公司權益持有人 | | 336,670 | 56,130 |
| 少數股東權益 | | 7,227 | 1,766 |
| | | <u>343,897</u> | <u>57,896</u> |
| 股息 | | | |
| 中期 | 6 | 7,456 | — |
| 建議末期 | | 22,247 | 7,436 |
| | | <u>29,703</u> | <u>7,436</u> |
| 母公司普通股權持有人應佔每股盈利 | | | |
| 基本 | 7 | 45.18 仙 | 7.60 仙 |
| 攤薄 | | 44.01 仙 | 7.58 仙 |

綜合資產負債表

| | | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|----------------|---|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 201,486 | 174,087 |
| 投資物業 | | 1,059,297 | 974,783 |
| 預付土地租賃款項 | | 1,088 | 1,120 |
| 商譽 | | 8,721 | 8,721 |
| 佔聯營公司權益 | | 473,431 | 102,144 |
| 可供出售投資 | | 19,708 | 16,771 |
| 按公平值計入損益賬之金融資產 | | 12,092 | 10,531 |
| | | <u>1,775,823</u> | <u>1,288,157</u> |
| 非流動資產總額 | | | |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | | 90,458 | 107,068 |
| 存貨 | | 53,862 | 46,148 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 8 | 268,610 | 242,490 |
| 已抵押定期存款 | | 20,624 | 7,490 |
| 現金及現金等值項目 | | 129,103 | 115,553 |
| | | <u>562,657</u> | <u>518,749</u> |
| 流動資產總額 | | | |

| | 附註 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 9 | (38,193) | (36,616) |
| 其他應付賬款、應計費用及預收按金 | | (103,110) | (93,706) |
| 附息之銀行及其他貸款 | | (235,818) | (214,026) |
| 應付融資租約 | | (288) | (597) |
| 應繳稅項 | | (83,960) | (72,824) |
| | | <u>(461,369)</u> | <u>(417,769)</u> |
| 流動負債總額 | | (461,369) | (417,769) |
| 流動資產淨額 | | 101,288 | 100,980 |
| 資產總值減流動負債 | | 1,877,111 | 1,389,137 |
| 非流動負債 | | | |
| 附息之銀行及其他貸款 | | (378,846) | (294,079) |
| 應付融資租約 | | (319) | (612) |
| 遞延稅項 | | (95,445) | (53,328) |
| | | <u>(474,610)</u> | <u>(348,019)</u> |
| 非流動負債總額 | | (474,610) | (348,019) |
| 資產淨值 | | 1,402,501 | 1,041,118 |
| 股本 | | | |
| 母公司股權持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | | 74,664 | 74,359 |
| 儲備 | | 1,271,399 | 934,309 |
| 建議末期息 | | 22,247 | 7,436 |
| | | <u>1,368,310</u> | <u>1,016,104</u> |
| 少數股東權益 | | 34,191 | 25,014 |
| 權益總額 | | 1,402,501 | 1,041,118 |

附註：

1. 編製基準

本財務報告乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），其亦包括香港會計準則之（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍採納之會計準則、香港公司條例及上市條例之披露規定，並採用歷史成本法編製（已以公平值計算之投資物業及若干金融資產除外）。

本集團已於本年度財務報告採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。除因若干情況導致須採納新訂及經修訂會計政策及作出其他披露外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對本財務報告並無重大影響。

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| 香港會計準則第21號 | 境外業務之投資淨額 |
| 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（修訂本） | 財務擔保合約 |
| 香港會計準則第39號（修訂本） | 預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理 |
| 香港會計準則第39號（修訂本） | 公平值選擇 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） 第4號詮釋 | 決定一項安排是否包含租賃 |

本集團並無於本財務報告中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 資本披露 |
| 香港會計準則第23號（經修訂） | 借貸成本（經修訂） |
| 香港財務報告準則第7號 | 金融工具：披露 |
| 香港財務報告準則第8號 | 業務分類 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） 第8號詮釋 | 香港財務報告準則第2號的範疇 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） 第9號詮釋 | 重估嵌入式衍生工具 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） 第10號詮釋 | 中期財務報告及減值 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） 第11號詮釋 | 香港財務報告準則第2號－集團及 庫存股份交易 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） 第12號詮釋 | 專營服務安排 |

2. 分類資料

本集團主要從事經營酒樓、食品及酒店業務、物業投資及發展，以及成衣製造、貿易及分銷。

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度按其主要業務劃分的收益及經營溢利貢獻／（虧損）及按其經營地區劃分的收益分析如下：

(a) 按主要業務劃分：

| | 酒樓、食品及酒店 | | 物業投資及發展 | | 成衣 | | 其他 | | 對銷 | | 綜合 | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 348,105 | 286,574 | 47,112 | 37,312 | 260,594 | 270,946 | - | 507 | - | - | 655,811 | 595,339 |
| 分類間相互之銷售 | 742 | 332 | 7,609 | 8,953 | - | - | - | - | (8,351) | (9,285) | - | - |
| 其他收益 | 1,070 | 2,736 | 78,625 | 39,541 | 9,855 | 7,776 | 1,001 | 6,209 | - | - | 90,551 | 56,262 |
| 合計 | <u>349,917</u> | <u>289,642</u> | <u>133,346</u> | <u>85,806</u> | <u>270,449</u> | <u>278,722</u> | <u>1,001</u> | <u>6,716</u> | <u>(8,351)</u> | <u>(9,285)</u> | <u>746,362</u> | <u>651,601</u> |
| 分類業績 | <u>47,308</u> | <u>27,961</u> | <u>76,392</u> | <u>20,803</u> | <u>(4,853)</u> | <u>*(7,059)</u> | <u>528</u> | <u>1,838</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>119,375</u> | <u>43,543</u> |
| 未分配企業收入 | | | | | | | | | | | 2,863 | 726 |
| 未分配企業支出 | | | | | | | | | | | (32,793) | (18,400) |
| 財務開支 | | | | | | | | | | | (33,688) | (24,968) |
| 應佔聯營公司溢利及虧損 | - | - | 338,014 | 69,135 | - | - | - | - | - | - | 338,014 | 69,135 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | | | | 393,771 | 70,036 |
| 稅項 | | | | | | | | | | | (49,874) | (12,140) |
| 本年度溢利 | | | | | | | | | | | <u>343,897</u> | <u>57,896</u> |

* 於去年度成衣業務之分類業績中包括危地馬拉停止業務而產生之物業、廠房及設備減值虧損12,693,000港元以及應收賬款及其他應收賬減值2,998,000港元。

(b) 按業務地區分佈劃分：

| | 美國 | | 南非 | | 香港 | | 中國大陸 | | 其他 | | 綜合 | |
|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 分類收入： | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | <u>113,137</u> | <u>113,601</u> | <u>123,724</u> | <u>131,402</u> | <u>37,878</u> | <u>43,521</u> | <u>360,238</u> | <u>288,956</u> | <u>20,834</u> | <u>17,859</u> | <u>655,811</u> | <u>595,339</u> |

本集團按主要業務劃分之若干資產、負債及其他資料分析如下：

| | 酒樓、食品及酒店 | | 物業投資及發展 | | 成衣 | | 其他 | | 綜合 | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
| 分類資產 | 282,995 | 233,469 | 1,310,075 | 1,233,725 | 113,846 | 117,631 | 35,898 | 8,563 | 1,742,814 | 1,593,388 |
| 聯營公司之權益 | (6) | (6) | 475,821 | 104,317 | 18 | 18 | (2,402) | (2,185) | 473,431 | 102,144 |
| 未分配資產 | | | | | | | | | 122,235 | 111,374 |
| 總資產 | | | | | | | | | <u>2,338,480</u> | <u>1,806,906</u> |
| 分類負債 | 69,250 | 53,818 | 44,211 | 41,128 | 21,565 | 27,863 | 6,277 | 7,514 | 141,303 | 130,323 |
| 未分配負債 | | | | | | | | | 794,676 | 635,465 |
| 總負債 | | | | | | | | | <u>935,979</u> | <u>765,788</u> |
| 其他分類資料 | | | | | | | | | | |
| 折舊 | | | | | | | | | | |
| —分類 | 10,210 | 9,544 | 6,111 | 4,799 | 2,570 | 3,321 | — | 482 | 18,891 | 18,146 |
| —未分配 | | | | | | | | | 2,045 | 2,211 |
| | | | | | | | | | <u>20,936</u> | <u>20,357</u> |
| 資本支出 | | | | | | | | | | |
| —分類 | 25,606 | 3,678 | 16,683 | 599 | 2,614 | 1,560 | — | 1,682 | 44,903 | 7,519 |
| —未分配 | | | | | | | | | 105 | 689 |
| | | | | | | | | | <u>45,008</u> | <u>8,208</u> |
| 於收益表中減值虧損 | | | | | | | | | | |
| 應收賬款及其他 | | | | | | | | | | |
| 應收賬減值 | 369 | 1,177 | 4,541 | 1,205 | 8 | 10,739 | — | 656 | 4,918 | 13,777 |
| 估聯營公司權益減值 | — | — | — | — | — | 2,306 | — | 733 | — | 3,039 |
| 物業廠房及 | | | | | | | | | | |
| 設備減值 | — | — | — | — | — | 12,693 | — | — | — | 12,693 |
| 存貨撇減至 | | | | | | | | | | |
| 可變現淨值 | — | — | — | — | 1,953 | 1,225 | — | — | 1,953 | 1,225 |
| | | | | | | | | | <u>6,871</u> | <u>30,734</u> |
| 投資物業 | | | | | | | | | | |
| 公平值增減 | — | 2,642 | 78,213 | 37,021 | — | — | — | — | 78,213 | 39,663 |

3. 財務支出

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 利息： | | |
| 銀行貸款、透支及須於五年內悉數償還之其他貸款 | 33,614 | 24,861 |
| 代理融資安排 | - | 1 |
| 融資租約 | 74 | 106 |
| | <u>33,688</u> | <u>24,968</u> |

4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 折舊 | 20,936 | 20,357 |
| 應收賬款及其他應收款減值 | 4,918 | 13,777 |
| 根據經營租約而支付之土地及樓宇最低租金 | 18,054 | 14,564 |
| 投資物業公平值增減 | (78,213) | (39,663) |
| 出售可供銷售投資之虧損 | 3,621 | - |
| 銀行利息收入 | (2,863) | (2,068) |
| 總租金收入 | <u>(32,412)</u> | <u>(33,799)</u> |

5. 稅項

香港利得稅乃根據年度內源於香港之估計應課稅盈利按稅率17.5%計算(二零零六年：17.5%)。海外地區應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營所處國家之現行法例、詮釋及慣例之現行稅率計算撥備。

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 集團： | | |
| 即期－香港 | | |
| 本年度支出 | 1,012 | 3,657 |
| 以前年度超額撥備 | - | (116) |
| 即期－中國大陸 | 7,185 | 5,329 |
| 即期－海外 | | |
| 年內利得稅撥備 | 4 | 4 |
| 以前年度超額撥備 | (295) | (1,065) |
| 遞延稅項支出 | <u>41,968</u> | <u>4,331</u> |
| 本年度總稅項支出 | <u>49,874</u> | <u>12,140</u> |

5. 稅項 (續)

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），自二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，國內公司適用的企業所得稅率將於二零零八年一月一日起由33%減至25%或由15%增至25%。企業所得稅率統一將於二零零八年起直接減少或增加本集團預期實際稅率。根據香港會計準則第12號，遞延稅項資產及遞延稅項負債須按預期會應用於資產變現或清償負債期間的稅率計算。因此，企業所得稅率對本集團截至二零零七年三月三十一日止年度的業績及財政狀況的影響如下：

| | 二零零七年 千港元 |
|-------------|--------------|
| 增加：本年度所得稅支出 | 32,612 |
| 增加：聯營公司應佔稅項 | 65,738 |
| 減少：持有聯營公司權益 | 67,465 |
| 增加：遞延稅項負債 | 32,646 |
| 減少：匯兌平衡儲備 | 1,761 |

於本財務報告獲准刊發日期，新企業所得稅法的計算詳情尚未頒佈。除計算應課稅收入的計算詳情及其他相關法規以及稅務優惠及其相關過渡條文另有規定者外，本集團隨著更多計算詳情及其他相關法規相繼公佈，將進一步評估對其未來期間經營業績及財政狀況的影響。

6. 股息

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|----------------------------|---------------|--------------|
| 中期－每股普通股1港仙（二零零六年：無） | 7,456 | — |
| 建議末期－每股普通股2港仙（二零零六年：每股1港仙） | 22,247 | 7,436 |
| | <u>29,703</u> | <u>7,436</u> |

本年度之建議末期股息乃根據截至本公佈日期本公司已發行繳足的1,112,346,000股股份計算。

本年度之建議末期股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准。

7. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度母公司普通股權持有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度母公司普通股權持有人應佔溢利計算。在計算時所採用之普通股加權平均數即為計算每股基本盈利所採用之本年已發行普通股數目，以及假設被視為行使或兌換所有潛在攤薄普通股為普通股後已按無償方式發行的普通股加權平均數。

每股基本盈利及攤薄盈利計算基於：

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>盈利</u> | | |
| 用於計算每股基本盈利之母公司普通股權 持有人應佔溢利 | <u>336,670</u> | <u>56,130</u> |
| | 股份數目 | |
| | 二零零七年 | 二零零六年 |
| <u>股份</u> | | |
| 年內用於計算每股基本盈利之 已發行普通股加權平均數 | 745,181,877 | 738,751,603 |
| 攤薄之影響－普通股加權平均數： 購股權 | <u>19,781,049</u> | <u>1,480,386</u> |
| | <u>764,962,926</u> | <u>740,231,989</u> |

8. 應收賬款、按金及預付款項

結餘包括71,259,000港元（二零零六年：74,879,000港元）為本集團之應收貿易賬款。該等應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|--------|---------------|---------------|
| 即日－30日 | 36,394 | 30,686 |
| 31－60日 | 5,816 | 7,342 |
| 61－90日 | 1,558 | 5,389 |
| 超過90日 | 27,491 | 31,462 |
| | <u>71,259</u> | <u>74,879</u> |

9. 應付賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零七年 千港元 | 二零零六年 千港元 |
|--------|---------------|---------------|
| 即日－30日 | 17,899 | 19,076 |
| 31－60日 | 9,798 | 5,403 |
| 61－90日 | 5,021 | 6,387 |
| 超過90日 | 5,475 | 5,750 |
| | <u>38,193</u> | <u>36,616</u> |

管理層討論及分析

業績

於截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團的總營業額為655,800,000港元，較去年的595,300,000港元上升10%，而股東應佔溢利為336,700,000港元，為去年56,100,000港元的5倍。酒樓及食品業務錄得強勁增長，以及在中國市場之物業銷售額上升，成為本集團營業額上升的主要動力。年內股東應佔溢利大幅上升主要來自本集團其中一家主要聯營公司華南城控股有限公司（「華南城集團」）之溢利及酒樓及食品業務溢利顯著上升所致。

新企業所得稅法將於二零零八年一月一日生效，而管理層已計及企業所得稅率將由15%增至25%或由33%降至25%的日後稅項風險，亦已就此預留額外遞延稅項撥備約98,400,000港元（包括分佔聯營公司稅項65,700,000港元）。倘未作出該遞延稅項撥備，則本集團本年度溢利應為442,200,000港元。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，股東回報（即本公司年內股份價格的上升加上年內分派之股息）為約427%（二零零六年：25%）。

業務回顧

二零零七年是本集團蛻變的一年，業務增長非常迅速。於二零零七年二月，本集團簽訂協議，於湖南省作出重要的策略收購，藉此於中國物業市場建立穩健市場地位，並大幅增加土地儲備達建築面積（「建築面積」）3,000,000平方米。於回顧財政年度後，本集團訂立協議收購另外兩項大型土地儲備，分別為透過本集團附屬公司收購江蘇省建築面積達1,900,000平方米及透過本集團主要聯營公司華南城集團收購江西省建築面積達3,800,000平方米的土地。連同華南城集團現有位於廣東省深圳市建築面積為2,200,000平方米的儲備，本集團於中國的土地儲備總額建築面積達10,900,000平方米，足以應付本集團未來數年的發展所需。

為於中國物業市場大展鴻圖及鞏固資本基礎，本集團於二零零七年六月向知名國際機構投資者配售133,000,000股新股份，代價為406,000,000港元，而華南城集團亦於二零零七年七月發行五年期債券，代價為975,000,000港元。兩項融資共為本集團注入14億港元的資本，並得到公眾投資者及股東肯定本集團矢志成為中國物業發展商的決心。

物業

回顧

年內，物業的營業額及溢利分別為47,112,000港元（二零零六年：37,312,000港元）及76,392,000港元（二零零六年：20,803,000港元）。營業額增長主要由於深圳地區剩餘的住宅物業銷售額上升，而分類溢利增長則主要來自本集團持作投資物業的重估收益。

二零零七年二月，本集團訂立協議收購湖南省益陽市名為梓山湖新城的物業項目的55%權益，有關交易於二零零七年五月二十五日完成。本集團於二零零七年五月再訂立協議增購20%權益，使所持該項目的權益增至75%。預期該項交易於二零零七年八月完成。（交易詳情分別於本公司二零零七年三月三十日及二零零七年五月十八日的通函中披露）。該項目的總建築面積約3,000,000平方米，而第一期103,000平方米住宅物業已於二零零七年一月展開建築工程，預期於二零零七年底落成。

年內，華南國際工業原料城的出租率及成交量均持續增加，特別是本集團須興建臨時店舖以應付皮革及紡織市場的超額租戶。由於出租率及租金收入提升，華南城集團錄得顯著物業重估收益。年內，華南城集團亦動工興建120,000平方米的住宅物業，以配合原材料市場租戶的需要。

年內租金收入受到佳寧娜友誼廣場的裝修工程影響。於二零零八年初裝修工程完成後，實際租金及佔用率均有理想改善。

展望

梓山湖新城第一期住宅物業於二零零七年五月首次發售，市場反應熱烈。首期推出市場合共54,000平方米中，約90%（50,000平方米）於首月售出。第一期其餘約49,000平方米將於二零零七年九月推出市場。預期第一期工程將於二零零七年底完成，而該物業將於二零零八年首季交付予客戶。另外，約40,000平方米的商店街亦於二零零七年七月展開工程，將於二零零七年第四季發售並預期於二零零八年初落成。

本集團擁有50%權益位於東莞市的合營項目建築面積達350,000平方米的電子產品分銷中心發展計劃已獲政府批准。預期土地所有權轉讓程序將於數月內完成，而建築工程預期於二零零八年初展開。

於二零零七年六月，本集團及其他投資者與江蘇省以北港口城市連雲港訂立協議，發展工業原料及製成品市場。該項目佔地約1,250,000平方米，估計建築容積率約為1.5倍。該項目現正進行規劃，預期於二零零八年初動工。本集團擁有項目公司56%權益。

面積約600,000平方米的華南國際工業原料城皮革及紡織市場第二期建築工程已於二零零七年七月展開，預期於二零零八年完成。已動工的120,000平方米的住宅物業將於本年度較後時間推出市場，預期於二零零七年底落成。

二零零七年五月，華南城集團與江西省省會南昌市訂立協議，發展類似深圳工業原料城的項目。該項目包括建築面積為1,125,000平方米的原料市場、建築面積為750,000平方米的倉庫及建築面積為1,875,000平方米的住宅樓宇。該項目現正進行規劃，預期於二零零八年動工。

總括而言，梓山湖新城將成為本集團下一財政年度的主要溢利來源，而來自投資物業的租金收入應多於去年，華南城集團亦將繼續為本集團帶來溢利貢獻。

隨著華南城皮革及紡織市場第二期於二零零八年竣工，而南昌、連雲港及東莞項目的建築工程亦將相繼動工，管理層對本集團物業發展業務的前景非常樂觀。

酒店、酒樓及食品

回顧

年內，酒店、酒樓及食品營業額及溢利分別為348,105,000港元（二零零六年：286,574,000港元）及47,308,000港元（二零零六年：27,961,000港元）。由於年內在深圳市福田區及武漢開設兩間酒樓，以及月餅與其他中國傳統食品的銷售額理想，營業額及溢利分別大增21%及69%。佛山佳寧娜大酒店年內亦錄得理想溢利增長。

展望

中國作為全球人口最多及經濟持續增長的國家，擁有龐大客戶基礎，為飲食業提供充裕增長機會。本集團將把握此黃金機遇，繼續拓展有關業務，包括於二零零七年八月初在武漢開設新酒樓。計入深圳福田酒樓將有全年的業績，管理層有信心於來年可繼續取得可觀業績。

二零零七年五月，本集團收購益陽市一幢興建中的五星級酒店，益陽國際大酒店。該酒店位於市中心，有兩幢主樓及350個酒店房間。現時，酒店仍在建設中，預期於二零零八年首季開業。

成衣

回顧

年內，成衣業務的營業額及虧損分別為260,594,000港元（二零零六年：270,946,000港元）及4,853,000港元（二零零六年：7,059,000港元）。由於競爭激烈，引致營業額減少並未能獲取利潤。

展望

鑑於成衣業務面對激烈競爭及溢利率微薄，且需要持續投入資本提升生產能力及增加規模經濟效益，管理層決定削減成衣業務的資源，並尋求方法以最佳成本效益於下個財政年度內終止該業務。

財務回顧

流動資金及財政資源

在二零零七年三月三十一日，本集團的扣除少數股東權益後綜合資產淨值為1,368,310,000港元（二零零六年：1,016,104,000港元），每股綜合資產淨值為1.83港元（二零零六年：1.37港元）。

本集團的自由現金及銀行結存為129,103,000港元。扣除借貸的已抵押現金存款後，本集團的銀行借貸淨額為594,040,000港元。銀行借貸淨額減自由現金及銀行結存為464,937,000港元，佔本集團扣除少數股東權益後綜合資產淨值34%（二零零六年：38%）。本集團的借貸主要以浮動利率計息。

重大收購及出售

於二零零七年二月八日，本集團與馬介璋先生及馬介欽先生、本公司重要股東及執行董事訂立協議，收購湖南佳寧娜實業有限公司（「湖南佳寧娜」）55%股權，總代價為人民幣417,450,000元，當中人民幣60,000,000元以現金支付，而人民幣357,450,000元則透過本公司向馬介璋先生及馬介欽先生發行224,258,432股普通股支付。收購於二零零七年五月二十五日本公司向馬介璋及馬介欽支付現金代價及按每股1.62港元價格（本公司股份於二零零七年二月二日的收市價）發行224,258,432股新股份後完成。完成後，主要從事物業開發的湖南佳寧娜已成為本公司附屬公司。該交易詳情已於本公司二零零七年三月三十日刊發的通函披露。

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度內並無重大出售事項。

或然負債及未來承諾

於結算日，本集團的主要或然負債為就購買物業向銀行提供按揭貸款信貸擔保的主要或然負債約32,512,000港元（二零零六年：65,228,000港元）。本集團就聯營公司獲銀行信貸而作出擔保約11,000,000港元（二零零六年：11,000,000港元）。

本集團資產抵押

於結算日，本集團共有總賬面值約958,830,000港元（二零零六年：826,356,000港元）之若干物業、廠房及設備、投資物業、定期存款、按公平值計入損益賬之金融資產、持作出售物業及存貨，以作為一般銀行、貿易融資及其他信貸的抵押。本集團亦轉讓部份投資物業之租金收益予銀行，以作為信貸的抵押。

外匯波動風險及財務政策

本集團的主要交易以港元、人民幣、南非蘭特、加拿大元及美元計值。除南非蘭特及加拿大元外，本集團並沒有重大外匯風險。其他主要貨幣的匯率於年內相對穩定。

結算日後事項

除上述「重大收購及出售」一節所披露外，本集團於二零零七年三月三十一日後的重
大結算日後事項如下：

- (i) 於二零零七年五月二十五日，本集團與益陽市銀業發工貿有限公司（「賣方」）訂立協議，收購湖南佳寧娜額外20%股權，總代價為人民幣167,000,000元，當中人民幣83,500,000元以現金支付，而人民幣83,500,000元則透過本公司向賣方發行30,476,677股普通股支付。完成後，本集團將持有湖南佳寧娜75%股權。該交易詳情已於本公司二零零七年五月十八日刊發的通函披露。該交易截至本公佈日期尚未完成。
- (ii) 於二零零七年六月二十六日，本集團與馬介璋先生及配售代理訂立配售、包銷及認購協議。根據該協議，馬介璋先生同意按每股價格3.05港元向獨立專業、機構及其他投資者配售本公司133,000,000股股份。完成配事後，馬介璋先生將根據協議以同一價格認購133,000,000股新股。該等交易詳情已於本公司二零零七年六月二十六日刊發的公佈披露。該交易已於二零零七年七月九日完成。
- (iii) 於二零零七年七月十一日，本集團擁有20%股權的聯營公司華南城集團已發行已抵押可換股票據125,000,000美元。作為票據的保證條款，本集團（作為華南城集團股東）已抵押華南城集團2,040,000股股份（相當於本集團所持華南城集團股權總額的51%）及給予票據持有人若干保證。該交易詳情已於本公司二零零七年七月十一日刊發的公佈披露。

僱員及酬金政策

本集團有約150名本港僱員及約3,250名海外僱員。僱員的薪酬及花紅在本集團的制度下按僱員的個別表現釐定。

末期股息

董事建議就截至二零零七年三月三十一日止年度於二零零七年八月二十二日名列本公司股東名冊之股東派發末期股息每股2港仙(二零零六年:每股1港仙)。末期股息擬於二零零七年十月十五日或之前派發,惟須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過方可作實。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年八月十七日(星期五)至二零零七年八月二十二日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續,在該期間內任何股份之轉讓將不予辦理。為確定合資格獲派發建議之末期股息,所有過戶文件連同隨附有關股票,務須於二零零七年八月十六日(星期四)下午四時正前送達本公司在香港之股份過戶登記處登捷時有限公司,地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓,辦理股份過戶登記手續。

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。

審核委員會與管理層已審閱本集團所採用之會計政策及慣例,並商討審核、內部監控及財務申報程序,包括審閱截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報告。

遵守企業管治常規守則

董事認為,截至二零零七年三月三十一日止年度,本公司一直遵守《證券上市規則》附錄十四《企業管治常規守則》(「守則」)所載列之適用守則條文,惟與守則條文第A.2.1條有所偏離如下。

根據守則條文第A.2.1條,主席及行政總裁之職能應分開,不應由一人同時兼任。直至本公佈日期,董事會尚未委任任何人士擔任行政總裁一職。行政總裁之職責乃由本公司所有執行董事(包括主席)共同擔任。董事會認為,該安排讓各位擁有不同專業的執行董事共同決策,亦可貫徹執行本公司之政策及策略,故符合本集團利益。展望未來,董事會將定期檢討該安排之成效,及考慮於適當時間委任個別人士擔任行政總裁。

遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納載列於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」),作為本公司董事進行證券交易的守則。因應本公司之特定查詢,各董事確認已於截至二零零七年三月三十一日止年度內均遵守標準守則之標準要求。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零七年三月三十一日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

感謝

董事會謹藉此機會向本集團的商業伙伴、股東和忠誠勤奮的員工致以衷心的感謝。

代表董事會
主席
馬介璋博士

香港，二零零七年七月二十七日

本公司目前之執行董事為馬介璋先生、馬介欽先生及吳恩光先生，非執行董事為葉慶忠先生及張化橋先生。獨立非執行董事為勞明智先生、游永強先生及盧文傑先生。