



## 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)

## 截至二零零七年九月三十日止六個月之中期業績公佈

### 未經審核中期業績

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」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表載列如下,此簡明綜合中期報表未經審核,但已由本公司之審核委員會審閱。

### 簡明綜合收益表 – 未經審核

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	2	415,426	342,723
銷售成本		(274,909)	(230,940)
毛利		140,517	111,783
其他收入及收益		38,435	20,088
分銷及銷售開支		(53,725)	(40,630)
行政開支		(35,333)	(50,035)
其他開支		(8,841)	(4,649)
財務開支	3	(17,675)	(16,240)
應佔聯營公司溢利及虧損		30,786	293,987

		截至九月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
	附註	千港元	千港元
除稅前溢利	4	94,164	314,304
稅項	5	<u>(13,000)</u>	<u>(8,765)</u>
期內溢利		<u><b>81,164</b></u>	<u><b>305,539</b></u>
應佔：			
母公司股份持有人		72,047	303,084
少數股東權益		<u>9,117</u>	<u>2,455</u>
		<u><b>81,164</b></u>	<u><b>305,539</b></u>
母公司普通股持有人	6		
應佔每股盈利			
基本 (港仙)		<u><b>7.39</b></u>	<u>40.72</u>
攤薄 (港仙)		<u><b>7.21</b></u>	<u>40.24</u>
中期股息	7	<u><b>11,141</b></u>	<u>7,456</u>

## 簡明綜合資產負債表

		二零零七年 九月三十日 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		237,053	201,486
投資物業		1,091,521	1,059,297
預付土地租賃款項		1,088	1,088
商譽		47,784	8,721
無形資產		543,249	–
佔共同控權合資公司權益		–	–
佔聯營公司權益		512,996	473,431
可供出售投資		19,884	19,708
按公平值計入損益賬之財務資產		12,092	12,092
		<u>2,465,667</u>	<u>1,775,823</u>
<b>非流動總資產</b>			
<b>流動資產</b>			
出售物業		63,404	90,458
發展中物業		662,945	–
存貨		59,465	53,862
應收賬款、按金及預付款項	8	324,870	268,610
已抵押定期存款		21,020	20,624
現金及現金等值項目		439,322	129,103
		<u>1,571,026</u>	<u>562,657</u>
<b>流動總資產</b>			
<b>流動負債</b>			
應付賬款	9	(95,401)	(38,193)
其他應付賬款、應計費用及預收按金		(358,883)	(103,110)
附息之銀行及其他貸款		(104,575)	(235,818)
應付融資租約		(253)	(288)
應繳稅項		(95,710)	(83,960)
應付股息		(22,247)	–
		<u>(677,069)</u>	<u>(461,369)</u>
<b>流動總負債</b>			

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨額	<u>893,957</u>	<u>101,288</u>
資產總值減流動負債	<u>3,359,624</u>	<u>1,877,111</u>
非流動負債		
附息之銀行及其他貸款	(493,659)	(378,846)
應付地價	(26,811)	–
應付融資租約	(191)	(319)
遞延稅項	<u>(387,591)</u>	<u>(95,445)</u>
非流動總負債	<u>(908,252)</u>	<u>(474,610)</u>
資產淨值	<u><u>2,451,372</u></u>	<u><u>1,402,501</u></u>
股本		
母公司股份持有人應佔權益		
已發行股本	111,330	74,664
儲備	2,101,700	1,271,399
建議末期股息	–	22,247
	<u>2,213,030</u>	<u>1,368,310</u>
少數股東股權益	<u>238,342</u>	<u>34,191</u>
總股本值	<u><u>2,451,372</u></u>	<u><u>1,402,501</u></u>

## 簡明綜合財務報告附註

### 1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表摘要已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「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（「上市規則」）附錄16之規定而編製。

本未經審核簡明綜合中期財務報表所採用的會計準則和編製基礎與二零零七年三月三十一日的財務報表相比，除了採納以下首次適用於本會計期間新頒佈及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括香港會計準則及詮釋）以及以下關於無形資產的會計政策以外，並無其他重大變化。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股交易

採納上述各項對此等未經審核簡明綜合中期財務資料並無構成重大影響。

#### 無形資產（商譽除外）

無形資產之可使用年期可分為有確定或不確定。無形資產不確定可使用年期應個別或按現金產生單位水平每年進行減值測試。該類無形資產不予攤銷。不確定年期之無形資產之可使用年期每年進行檢討以釐定不確定年期評估是否繼續可行。倘不可行，則可使用年期之評估從不確定至確定之變動按預期法計算。

本集團未有於此等未經審核簡明綜合中期財務資料中提前採納以下已公布但未生效之新訂及修訂香港財務報告準則。此等新修訂香港財務報告準則於本集團在2008年4月1日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本,於2009年1月1日或之後開始之會計期間生效;
香港財務報告準則第8號	經營分部,於2009年1月1日或之後開始之會計期間生效;
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排,於2008年1月1日或之後開始之會計期間生效;
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃,於2008年7月1日或之後開始之會計期間生效;及
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 界定利益資產的限額、最低資本規定及相互間的關係,於2008年1月1日或之後開始之會計期間生效。

本集團將於上述準則、準則修訂本及詮釋生效時予以採納。公司董事預計採納上述準則、準則修訂本及詮釋將不會對本集團之未經審核簡明綜合中期財務資料造成重大影響。

## 2. 分類資料—未經審核

本集團主要從事地產投資及發展,經營酒樓及食品及酒店業務以及成衣製造、貿易及分銷。此等主要業務為本集團報告其首要分類資料之基準。

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月按其主要業務劃分的收益及經營溢利貢獻/(虧損)劃分的收益分析如下:

	酒樓、食品及酒店		地產投資及發展		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
分類收入:												
銷售予外界客戶	241,770	176,902	52,720	22,016	120,936	143,805	-	-	-	-	415,426	342,723
分類間相互 之銷售	312	313	3,037	3,804	-	-	-	-	(3,349)	(4,117)	-	-
其他收入	1,999	3,168	30,861	11,882	1,482	3,451	-	768	-	-	34,342	19,269
合計	<u>244,081</u>	<u>180,383</u>	<u>86,618</u>	<u>37,702</u>	<u>122,418</u>	<u>147,256</u>	<u>-</u>	<u>768</u>	<u>(3,349)</u>	<u>(4,117)</u>	<u>449,768</u>	<u>361,992</u>
分類業績	<u>54,548</u>	<u>30,018</u>	<u>43,286</u>	<u>9,401</u>	<u>(4,711)</u>	<u>10,879</u>	<u>(2,681)</u>	<u>(1,722)</u>			<u>90,442</u>	<u>48,576</u>
未分配企業收入											4,093	819
未分配企業支出											(13,482)	(12,838)
財務開支											(17,675)	(16,240)
應佔聯營公司 溢利及虧損	-	-	30,786	293,987	-	-	-	-	-	-	30,786	293,987
除稅前溢利											94,164	314,304
稅項											(13,000)	(8,765)
期內溢利											<u>81,164</u>	<u>305,539</u>

### 3. 財務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
銀行貸款、透支及於五年內償還其他借貸之利息	17,662	16,203
融資租約之利息	13	37
財務支出總額	<u>17,675</u>	<u>16,240</u>

### 4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除或(計入)下列各項:

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	千港元	千港元
折舊	11,855	9,949
根據經營租約而支付之土地及樓宇最低租金	8,227	9,502
出售物業、廠房及設備之虧損	1,184	-
可供出售投資之減值	-	3,481
以股份結算股份認購權支出	7,111	-
利息收入	(4,093)	(820)
租金收入	<u>(19,498)</u>	<u>(17,032)</u>

## 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
集團		
即期－中國大陸	4,916	6,828
即期－海外	1,597	108
遞延稅項支出	6,487	1,829
	<hr/>	<hr/>
期內總稅項支出	<b>13,000</b>	<b>8,765</b>

由於本期內集團在香港之業務並無任何應課稅溢利，因此並無作出撥備（二零零六年九月三十日止六個月：無）。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。

遞延稅項乃按預期於變現資產或償還負債時之有關期間所適用之稅率計算。

聯營公司應佔稅項為55,966,000港元（二零零六年九月三十日止六個月：50,948,000港元）已列入簡明綜合收益表「應佔聯營公司溢利及虧損」內。



## 8. 應收賬款、按金及預付款項

其中包括73,084,000港元(二零零六年:71,259,000港元)為本集團之應收貿易賬款。此應收賬款之賬齡分析如下:

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即日至30日	46,549	36,394
31-60日	6,918	5,816
61-90日	2,184	1,558
超過90日	17,433	27,491
	<u>73,084</u>	<u>71,259</u>

## 9. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析如下:

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即日至30日	61,964	17,899
31-60日	20,941	9,798
61-90日	8,450	5,021
超過90日	4,046	5,475
	<u>95,401</u>	<u>38,193</u>

## 業務回顧及展望

截至二零零七年九月三十日止六個月內，集團的營業額為415,426,000港元，比去年同期增加21%；股東應佔溢利為72,047,000港元，比去年同期下降76%。利潤減少原因是去年同期錄得聯營公司「華南城」的大額利潤293,987,000港元，扣除華南城的利潤，集團的股東應佔溢利比去年增長超過3.5倍，增長金額達32,164,000港元。溢利及營業額增長的來源主要為酒店、酒樓及食品業務繼續錄得強勁增長。華南城利潤下降的主要原因是去年同期錄得銷售物業收益及大額物業重估利潤，今年同期並沒有物業銷售收益入帳及大額物業重估利潤，華南城本年度的物業銷售收益將於下半年度入帳。

### 地產

期內，地產的營業額及溢利分別為52,720,000港元（截至二零零六年九月三十日止六個月：22,016,000港元）及43,286,000港元（截至二零零六年九月三十日止六個月：9,401,000港元）。集團投資物業的租金收益穩步增長，佳寧娜友誼廣場在2007年初完成裝修工程後，出租面積增加約1,000平方米，出租率亦回升至約90%，駿庭名園商場出租率則達到100%。隨著深圳住宅價格在2007年上半年標升，集團亦出售部份駿庭名園的剩餘住宅物業，並錄得理想盈利。目前，集團在深圳尚有約5,000平方米的住宅物業作短暫出租，集團將於合適時間出售此等物業。

集團位於湖南省益陽市的梓山湖新城首期共103,000平方米住宅項目建設及銷售進度理想，已推出市場的單位售出超過八成，物業將於2008年第一季度入伙，售樓收益亦可在下半財政年度入帳。此外，梓山湖沿街商舖亦在2008年1月份推出銷售，為集團提供持續的物業銷售收益。聯營公司華南城於本期間進行了幾項重大業務發展。2007年5月與江西省南昌市政府簽訂協議，發展共3,875,000平方米的物流、住宅及倉儲房地產項目。此外，華南城亦在2007年10月與廣西省南寧市簽訂框架協議書，發展「南寧東盟國際工業原料產品物流城」，項目佔地3,000畝(2,000,000平方米)。2007年7月，華南城發行總值125,000,000美元(約975,000,000港元)的可換股債券給四家國際知名投資基金，為華南城集團業務發展提供資金。

深圳華南城的出租率不斷提高，紡織及皮革市場租務已經供不應求，需要建設臨時舖位，容納新租戶。紡織及皮革市場二期供740,000平方米交易中心已經在2007年7月動工，預期在2008年底完成。另外，120,000平方米的住宅在2007年8月開售，除預留給二期交易中心的約30%單位外，全部單位在開售一週內售出。該批住宅將於2008年初完工及入帳。本集團於期內在華南城持續錄得理想應佔收益。

## 酒店、酒樓及食品

期內，酒店、酒樓及食品業務及溢利分別為241,770,000港元（截至二零零六年九月三十日止六個月：176,902,000港元）及54,548,000港元（截至二零零六年九月三十日止六個月：30,018,000港元），比去年同期大幅增長37%及82%。其中深圳及武漢的酒樓業務錄得最為理想增長，深圳、海南及昆明的月餅銷售亦表現優異，佛山佳寧娜大酒店則繼續維持良好的現金流及溢利貢獻。

隨著內地的經濟持續增長，佳寧娜餐飲的品牌價值及帶來的溢利貢獻每年都持續增長，集團將會投資更多資源發展此分部業務，為股東帶來可觀之回報。期內，第二間武漢酒樓於2007年8月開業，酒樓總數增加至11間。集團正籌備在2008年第一季度在北京市開辦兩間佳寧娜酒樓；興建中的五星級湖南省益陽國際大酒店亦預期在2008年首季開始營業。

## 成衣

期內，成衣業務的營業額及虧損分別為120,936,000港元（截至二零零六年九月三十日止六個月143,805,000港元）及4,711,000港元（截至二零零六年九月三十日止六個月盈利10,879,000港元）。在2007年年報內，管理層向股東報告將在本財政年度內結束本集團的成衣業務。現時，成衣業務的終結按計劃進行，集團已經在2007年11月出售南非製衣公司，並錄得輕微出售溢利。中國的業務亦已停止接收新的訂單，加拿大業務將營運至2008年3月。

## 財務回顧

### 現金流量及財政資源

於二零零七年五月，本集團完成收購佳寧娜(湖南)實業有限公司(「湖南佳寧娜」)的55%股權，總代價為人民幣417,450,000元，其中人民幣60,000,000元以現金支付，另外人民幣357,450,000元則透過於二零零七年五月發行224,258,432股本公司普通股按每股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）支付。主要從事地產開發的湖南佳寧娜成為本公司附屬公司。

於二零零七年八月，本集團完成增購湖南佳寧娜的20%權益，總代價為人民幣167,000,000元，其中人民幣83,500,000元以現金支付，另外人民幣83,500,000元透過於二零零七年十月發行30,476,677股本公司普通股按每股2.80港元價格（本公司股份於二零零七年五月二十二日的收市價）支付。於二零零七年九月三十日，本集團共持有湖南佳寧娜的75%權益。

為進一步加強本集團資源，以擴展其中國房地產業務，本公司於二零零七年六月，透過先舊後新形式以每股3.05港元發行133,000,000股普通股，籌集資金淨額約為392,390,000港元。

由於收購合併及集資活動，股東應佔本集團的綜合資產淨值大幅增加62%至2,213,030,000港元（二零零七年三月三十一日：1,368,310,000港元），股東應佔本集團每股綜合資產淨值亦增加11%至2.0港元（二零零七年三月三十一日：1.8港元）。基於增購湖南佳寧娜20%權益的代價股份已於十月初完成發行，股東應佔本集團的綜合資產淨值將增加86,172,000港元，至2,299,202,000港元。

本集團就其整體業務採納審慎資金及財務政策，並維持多項信貸融資額。於二零零七年九月三十日，本集團流動現金及銀行結餘大幅增加為439,322,000港元（二零零七年三月三十一日：129,103,000港元）。雖然本集團的銀行貸款淨額（總貸款減除用作貸款抵押之存款）只輕微降低至577,214,000港元（二零零七年三月三十一日：594,040,000港元），但是銀行貸款淨額減去流動現金及銀行存款後的淨借貸餘額則顯著減少至137,892,000港元（二零零七年三月三十一日：464,937,000港元），佔本集團股東應佔綜合資產淨值的6.2%（二零零七年三月三十一日：34.0%）。本集團的借貸主要以浮息為基礎。

## 外匯風險

本集團主要於香港、美洲、南非及中國大陸營運而承受外匯交易風險，主要為人民幣及美元。外匯風險由日後商業交易，已確認資產及負債及於中國大陸之投資活動而產生。董事認為於可見未來港元兌人民幣及美元的匯率相對穩定，人民幣對港元的幣值預期較溫和。因此，本集團並沒有面對重大匯率波動風險，亦無任何相關對沖。

本集團於美洲、南非及中國大陸之投資產生匯兌差額風險。人民幣之溫和升值對集團於中國之淨資產帶來利益，因此管理層認為集團的投資並沒有重大不利外匯影響。

## 或然負責及已承諾之主要投資

於結算日，本集團的主要或然負債為向銀行提供的擔保共約17,634,000港元，為購買本集團物業的置業者銀行按揭貸款提供還款保證。本集團就聯營公司獲銀行信貸而作出擔保約11,000,000港元。

## 資產抵押

於結算日，本集團共有總賬面值1,510,755,000港元之若干物業、廠房及設備、投資物業、定期存款、按公平值計入盈利及虧損之財務資產、出售物業及存貨已作抵押，以取得一般銀行、貿易融資及其他信貸。本集團亦以部份投資物業之租金收益作抵押，以取得銀行之信貸。

## 重大收購及出售事項

於截至二零零七年九月三十日之期間，

- (a) 本集團完成向本公司主要股東及執行董事馬介璋先生及馬介欽先生收購湖南佳寧娜的55%股權，總代價為人民幣417,450,000元，其中人民幣60,000,000元以現金支付，另外人民幣357,450,000元則透過向馬介璋先生及馬介欽先生發行224,258,432股普通股支付。主要從事地產開發的湖南佳寧娜成為本公司附屬公司。
- (b) 本集團向益陽市銀業發工貿有限公司（「銀業發」）完成增購湖南佳寧娜的20%權益，總代價為人民幣167,000,000元，其中人民幣83,500,000元以現金支付，另外人民幣83,500,000元透過向銀業發發行30,476,677股普通股支付。於收購完成後，本集團共持有湖南佳寧娜的75%權益。

本集團於期內並無重大的出售事項。

## 僱員及薪酬政策

截至二零零七年九月三十日止，本集團有約100名本港僱員及約3,100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。

## 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九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報告。

## 董事進行證券交易的守則

本公司已採納載列於《證券上市規則》附錄十之上市公司董事進行證券交易之標準守則，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九月三十日止六個月內均遵守標準守則之標準要求。

## 遵守企業管治常規守則

董事會認為，截至二零零七年九月三十日止六個月，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。直至本中期報告日期，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，及考慮於適當時委任人士擔任行政總裁。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年一月二十四日（星期四）至二零零八年一月二十九日（星期二）（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上述中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零八年一月二十三日（星期三）下午四時正前送達本公司在香港之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，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。

## 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九月三十日止六個月內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 刊登中期業績公佈及中期報告

中期業績公佈將分別刊登於本公司之網站 (<http://www.taksing.com.hk>) 及聯交所之網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。而二零零七／二零零八年中期報告將於適當時候寄發予本公司之股東及於相同網站刊登。

## 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  
達成集團  
主席  
馬介璋博士

香港，二零零七年十二月十七日

於本公佈日期，本公司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、盧文傑先生及黃思競先生。

亦請參閱將於英文虎報及香港經濟日報刊發的本公告通知。