



## 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)

## 截至二零零八年三月三十一日止年度業績公佈

### 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」)截至二零零八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	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
持續業務			
收益	2	691,459	395,217
銷售成本		(420,154)	(218,564)
毛利		271,305	176,653
其他收入及收益		130,720	83,559
分銷及銷售開支		(105,043)	(86,774)
行政開支		(94,909)	(64,448)
其他開支		(6,743)	(14,692)
財務開支	3	(32,403)	(21,584)
應佔聯營公司溢利及虧損		169,630	338,014
除稅前溢利	4	332,557	410,728
稅項	5	(46,629)	(53,550)
年內持續業務溢利		285,928	357,178
非持續業務			
年內非持續業務虧損	6	(39,524)	(13,281)
本年度盈利		246,404	343,897

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
應佔：			
母公司股份持有人		<b>228,910</b>	336,670
少數股東權益		<b>17,494</b>	7,227
		<u><b>246,404</b></u>	<u>343,897</u>
<b>股息</b>	7		
中期		<b>11,141</b>	7,456
建議末期		<b>22,882</b>	22,247
		<u><b>34,023</b></u>	<u>29,703</u>
		港仙	港仙 (重列)
<b>母公司普通股持有人應佔每股盈利</b>	8		
基本			
— 一年內溢利		<u><b>21.62</b></u>	<u>45.18</u>
— 持續業務溢利		<u><b>25.63</b></u>	<u>47.59</u>
攤薄			
— 一年內溢利		<u><b>21.18</b></u>	<u>44.01</u>
— 持續業務溢利		<u><b>25.11</b></u>	<u>46.36</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		337,968	201,486
投資物業		1,191,683	1,059,297
預付土地租賃款項		137,042	1,088
商譽		41,399	8,721
其他無形資產		533,559	–
佔共同控制實體權益		–	–
佔聯營公司權益		763,996	473,431
可供出售投資		19,761	19,708
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		12,978	12,092
發展中物業		509,566	–
非流動總資產		<u>3,547,952</u>	<u>1,775,823</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		26,901	–
出售物業		187,139	90,458
存貨		51,412	53,862
應收賬款、按金及預付款項	9	273,100	268,610
已抵押定期存款		20,305	20,624
現金及現金等值項目		133,701	129,103
流動總資產		<u>692,558</u>	<u>562,657</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	(95,895)	(38,193)
其他應付賬款、應計費用及預收按金		(137,548)	(103,110)
付息之銀行及其他貸款		(259,157)	(235,818)
應付融資租約		(790)	(288)
應繳稅項		(119,919)	(83,960)
流動總負債		<u>(613,309)</u>	<u>(461,369)</u>
流動資產淨額		<u>79,249</u>	<u>101,288</u>
資產總值減流動負債		<u>3,627,201</u>	<u>1,877,111</u>

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
	附註	
<b>非流動負債</b>		
附息之銀行及其他貸款	(387,639)	(378,846)
應付融資租約	(861)	(319)
遞延稅項	(386,821)	(95,445)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
非流動總負債	(775,321)	(474,610)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
資產淨值	<b>2,851,880</b>	1,402,501
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔權益		
已發行股本	114,412	74,664
儲備	2,446,569	1,271,399
建議末期息	22,882	22,247
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
少數股東權益	2,583,863	1,368,310
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
總股本值	<b>2,851,880</b>	1,402,501
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

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」），（亦包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍採納之會計準則及香港公司條例之披露規定，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）。本財務報告乃以港元呈列，而除非另有說明，所有價值已調整至最接近之千元單位（「千港元」）。

本集團於本年度財務報告首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。除若干情況導致須新增及修訂會計政策以及增加披露資料外，採納該等新訂及經修訂準則及詮釋對財務報告並無重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號	資本披露
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易

本集團並未於此等財務報表採用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎支付之歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號（修訂本）	可沽金融工具及清盤時之責任
香港（國際財務報告準則詮釋 委員會）－詮釋第12號	服務經營權安排
香港（國際財務報告準則詮釋 委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告準則詮釋 委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－對界定福利資產 限制、最低資金需求規定及兩者之互動關係

## 2. 分類資料

本集團之經營業務乃按其業務性質及該等業務所提供之產品及服務分類及管理。本集團各業務分類乃指提供產品及服務之策略性業務單位，而其所涉風險及回報乃有別於其他業務分類之風險及回報。業務分類之概要如下：

### 持續業務

- 酒樓、食品及酒店分類從事餐廳及酒店業務及提供食品及飲品服務；
- 地產投資及發展分類包括地產之發展與銷售，租賃商業與住宅房產；及
- 「其他」分類主要包括投資控股及其他業務。

### 非持續業務

- 成衣分類從事成衣之製造、買賣及分銷；

本集團截至二零零八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）及按其地域劃分的收益分析如下：

#### (a) 按主要業務劃分：

	持續業務								非持續業務				綜合	
	酒樓、食品及酒店		地產投資及發展		其他		對銷		總計		成衣			
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收益：														
銷售予外界客戶	423,978	348,105	267,481	47,112	-	-	-	-	691,459	395,217	153,860	260,594	845,319	655,811
分類間相互之銷售	770	742	5,943	7,609	-	-	(6,713)	(8,351)	-	-	-	-	-	-
其他收益	3,355	1,070	120,811	78,625	1,057	1,001	-	-	125,223	80,696	5,911	9,855	131,134	90,551
合計	<u>428,103</u>	<u>349,917</u>	<u>394,235</u>	<u>133,346</u>	<u>1,057</u>	<u>1,001</u>	<u>(6,713)</u>	<u>(8,351)</u>	<u>816,682</u>	<u>475,913</u>	<u>159,771</u>	<u>270,449</u>	<u>976,453</u>	<u>746,362</u>
分類業績	<u>68,895</u>	<u>47,308</u>	<u>164,375</u>	<u>76,392</u>	<u>(1,185)</u>	<u>528</u>	<u>(770)</u>	<u>-</u>	<u>231,315</u>	<u>124,228</u>	<u>(39,821)</u>	<u>(4,853)</u>	<u>191,494</u>	<u>119,375</u>
未分配企業收入													5,497	2,863
未分配企業支出													(41,483)	(32,793)
財務開支													(33,091)	(33,688)
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	169,630	338,014	-	-	-	-	169,630	338,014	-	-	169,630	338,014
除稅前溢利													292,047	393,771
稅項													(45,643)	(49,874)
本年度溢利													<u>246,404</u>	<u>343,897</u>

## (b) 按地域分佈劃分：

	美洲		南非		香港		中國大陸		其他		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	<u>54,033</u>	<u>113,137</u>	<u>81,796</u>	<u>123,724</u>	<u>42,249</u>	<u>37,878</u>	<u>651,406</u>	<u>360,238</u>	<u>15,835</u>	<u>20,834</u>	<u>845,319</u>	<u>655,811</u>
其他地域資料：												
分類資產	<u>2,361</u>	<u>8,892</u>	<u>8,329</u>	<u>30,076</u>	<u>137,909</u>	<u>161,013</u>	<u>2,736,194</u>	<u>1,541,340</u>	<u>1,057</u>	<u>1,493</u>	<u>2,885,850</u>	<u>1,742,814</u>
資本支出：												
一分類	<u>57</u>	<u>112</u>	<u>1,584</u>	<u>544</u>	<u>1,289</u>	<u>172</u>	<u>147,862</u>	<u>44,075</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150,792</u>	<u>44,903</u>
一未分配											<u>1,619</u>	<u>105</u>
											<u>152,411</u>	<u>45,008</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：

	持續業務						非持續業務				綜合	
	酒樓、食品及酒店		地產投資及發展		其他		總計		成衣			
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類資產	<u>481,196</u>	<u>282,995</u>	<u>2,370,151</u>	<u>1,310,075</u>	<u>23,196</u>	<u>35,898</u>	<u>2,874,543</u>	<u>1,628,968</u>	<u>11,307</u>	<u>113,846</u>	<u>2,885,850</u>	<u>1,742,814</u>
聯營公司之權益	<u>(7)</u>	<u>(6)</u>	<u>766,897</u>	<u>475,821</u>	<u>(2,894)</u>	<u>(2,402)</u>	<u>763,996</u>	<u>473,413</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>763,996</u>	<u>473,431</u>
未分配資產											<u>590,664</u>	<u>122,235</u>
總資產											<u>4,240,510</u>	<u>2,338,480</u>
分類負債	<u>93,821</u>	<u>69,250</u>	<u>134,583</u>	<u>44,211</u>	<u>2,564</u>	<u>6,277</u>	<u>230,968</u>	<u>119,738</u>	<u>2,479</u>	<u>21,565</u>	<u>233,447</u>	<u>141,303</u>
未分配負債											<u>1,155,183</u>	<u>794,676</u>
總負債											<u>1,388,630</u>	<u>935,979</u>
其他分類資料：												
折舊												
一分類	<u>12,897</u>	<u>10,210</u>	<u>9,448</u>	<u>6,111</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,345</u>	<u>16,321</u>	<u>1,928</u>	<u>2,570</u>	<u>24,273</u>	<u>18,891</u>
一未分配											<u>1,602</u>	<u>2,045</u>
											<u>25,875</u>	<u>20,936</u>
資本支出												
一分類	<u>144,898</u>	<u>25,606</u>	<u>4,154</u>	<u>16,683</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>149,052</u>	<u>42,289</u>	<u>1,740</u>	<u>2,614</u>	<u>150,792</u>	<u>44,903</u>
一未分配											<u>1,619</u>	<u>105</u>
											<u>152,411</u>	<u>45,008</u>
於收益表確認之減值虧損：												
應收賬款之減值	<u>1,311</u>	<u>369</u>	<u>-</u>	<u>4,541</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,311</u>	<u>4,910</u>	<u>73</u>	<u>-</u>	<u>1,384</u>	<u>4,910</u>
應收賬款減值回撥	<u>(819)</u>	<u>(203)</u>	<u>(314)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,133)</u>	<u>(203)</u>	<u>-</u>	<u>(78)</u>	<u>(1,133)</u>	<u>(281)</u>
其他應收款項之減值	<u>1,172</u>	<u>-</u>	<u>872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,044</u>	<u>-</u>	<u>11,009</u>	<u>8</u>	<u>13,053</u>	<u>8</u>
撇減存貨至可變現淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,462</u>	<u>1,953</u>	<u>1,462</u>	<u>1,953</u>
											<u>14,766</u>	<u>6,590</u>
投資物業公平值增減	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>117,883</u>	<u>78,213</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>117,883</u>	<u>78,213</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>117,883</u>	<u>78,213</u>

### 3. 財務支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
利息：		
銀行貸款、透支及須於五年內悉數償還之其他貸款	39,601	33,614
融資租約	51	74
	<u>39,652</u>	<u>33,688</u>
非透過損益及按公允值計算之金融負債之利息開支總額	39,652	33,688
減：資本化利息	(6,561)	—
	<u>33,091</u>	<u>33,688</u>
非持續業務之應佔部份	688	12,104
於綜合收益表呈報持續業務之應佔部份	32,403	21,584
	<u>33,091</u>	<u>33,688</u>

### 4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
折舊	25,875	20,936
應收賬款減值	1,384	4,910
其他應收款減值	13,053	8
根據經營租約而支付之土地及樓宇最低租金	17,988	18,054
投資物業公平值增減	(117,883)	(78,213)
出售可供出售投資之虧損	—	3,621
出售物業、廠房及設備之虧損	5,128	228
出售投資物業之虧損	169	—
出售一間子公司之虧損	9,083	—
銀行利息收入	(5,797)	(2,863)
總租金收入	(42,070)	(32,412)
	<u>(42,070)</u>	<u>(32,412)</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(二零零七年: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。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
集團		
即期－香港		
本年度支出	—	1,012
即期－中國大陸		
企業所得稅	23,380	7,185
土地增值稅	12,186	—
即期－海外		
本年度支出	—	4
以前年度超額撥備	—	(295)
遞延稅項支出	10,077	41,968
本年度總稅項支出	<u>45,643</u>	<u>49,874</u>
代表：		
非持續經營應佔之稅項收益	(986)	(3,676)
於綜合收益表呈報之持續經營應佔之稅項支出	46,629	53,550
本年度總稅項支出	<u>45,643</u>	<u>49,874</u>

## 6. 非持續業務

面對成衣業務之市場競爭激烈及微薄之邊際利潤，董事局已於二零零七年七月二十七日通過結束集團之成衣業務。

於二零零七年十月三十一日，本集團出售 Amica Fashion Company (Proprietary) Limited (「Amica Fashion」) 之80%權益。Amica Fashion是從事成衣製造，貿易及分銷業務及其分部業務屬於南非業務分部之一部份。

非持續業務截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日之比較數字載列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
收益	<b>153,860</b>	260,594
銷售成本	<b>(142,555)</b>	(222,647)
毛利	<b>11,305</b>	37,947
其他收入及收益	<b>5,911</b>	9,855
分銷及銷售開支	<b>(10,436)</b>	(18,199)
行政開支	<b>(22,210)</b>	(31,252)
其他開支	<b>(15,309)</b>	(3,204)
財務開支	<b>(688)</b>	(12,104)
非持續業務除稅前虧損	<b>(31,427)</b>	(16,957)
稅項	<b>986</b>	3,676
非持續業務除稅後虧損	<b>(30,441)</b>	(13,281)
出售Amica Fashion之虧損	<b>(9,083)</b>	-
本年度非持續業務虧損	<b><u>(39,524)</u></b>	<b><u>(13,281)</u></b>
應佔：		
母公司股份持有人	<b>(42,445)</b>	(17,946)
少數股東權益	<b>2,921</b>	4,665
本年度非持續業務虧損	<b><u>(39,524)</u></b>	<b><u>(13,281)</u></b>

來自非持續業務的現金淨流量如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
經營業務	11,600	(11,254)
投資活動	(8,677)	(1,481)
融資活動	-	-
淨現金流入／(流出)	<u>2,923</u>	<u>(12,735)</u>
	二零零八年	二零零七年 (重列)
每股虧損：		
－基本，由非持續業務	(4.01港仙)	(2.41港仙)
－攤薄，由非持續業務	<u>(3.93港仙)</u>	<u>(2.35港仙)</u>

每股非持續業務基本虧損及攤薄虧損計算基於：

	二零零八年	二零零七年 (重列)
普通股權持有人應佔虧損	(42,445,000)港元	(17,946,000)港元
年內用於計算每股基本虧損之 已發行普通股加權平均數數目	1,058,914,904	745,181,877
用作計算每股攤薄虧損之加權平均普通股數目	<u>1,080,653,672</u>	<u>764,962,926</u>

## 7. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期－每股普通股1港仙(二零零七年:每股1港仙)	11,141	7,456
建議末期－每股普通股2港仙(二零零七年:每股2港仙)	22,882	22,247
	<u>34,023</u>	<u>29,703</u>

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。

## 8. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之母公司		
普通股權持有人應佔溢利		
來自持續業務	271,355	354,616
來自非持續業務	(42,445)	(17,946)
	<u>228,910</u>	<u>336,670</u>
<u>股份數目</u>		
	二零零八年	二零零七年
<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	1,058,914,904	745,181,877
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	21,738,768	19,781,049
	<u>1,080,653,672</u>	<u>764,962,926</u>

## 9. 應收賬款、按金及預付款項

結餘包括83,518,000港元(二零零七年:71,259,000港元)為本集團之應收貿易賬款。

本集團成衣業務之應收貿易賬款及票據之信貸政策條款由三十日至九十日不等。酒樓業務一般以現金收入為主。物業出售之信貸政策則按照買賣合約而釐定。該等應收賬款之賬齡分析如下:

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即日－30日	56,410	36,394
31－60日	5,005	5,816
61－90日	2,320	1,558
超過90日	19,783	27,491
	<u>83,518</u>	<u>71,259</u>

## 10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即日－30日	21,320	17,899
31－60日	27,213	9,798
61－90日	14,881	5,021
超過90日	32,481	5,475
	<u>95,895</u>	<u>38,193</u>

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團總營業額為691,459,000港元（二零零七年：395,217,000港元），較去年增加75%。於本年度內，集團已經終止成衣業務，上述營業額不包括成衣業務的營業額。本年度持續業務溢利為285,928,000港元（二零零七年：357,178,000港元），比去年減少20%，71,250,000港元。持續業務溢利減少的數額是應佔聯營公司溢利減少168,384,000港元及其他持續業務（地產及酒店餐飲）溢利增加97,134,000港元之相差數。應佔聯營公司溢利減少的原因是聯營公司華南城控股有限公司（華南城集團）去年錄得大額物業重估增值利潤，本年度並沒有重覆。此外，地產及酒店餐飲業務在年內均錄得營業額及利潤的強勁增長。從持續業務溢利減除少數股東權益及非持續業務虧損，本年度股東應佔溢利為228,910,000港元（二零零七年：336,670,000港元），比去年減少32%。

### 業務回顧

#### 地產

年內，集團的地產業務營業額及溢利分別為267,481,000港元（二零零七年：47,112,000港元）及164,375,000港元（二零零七年：76,392,000港元），大幅增長4.7倍及1.2倍。營業額及溢利大幅增加主要因為湖南省益陽市梓山湖新城項目首期售樓收益188,420,000港元，共63,600平方米竣工入帳。受到二零零八年一、二月份的雪災影響，部份首期住宅項目未能在二零零八年三月三十一日前竣工，剩餘的39,500平方米尾盤銷售及竣工入帳需要延遲至下一年度。另外，梓山湖新城的38,000平方米沿街商舖項目亦受到雪災影響工程進度，將於二零零八年第三及四季度分階段完成。

年內集團亦出售部份深圳剩餘住宅物業，連同投資物業帶來的租金收益，帶來接近8千萬港元的收益，比去年增加67%。

於二零零七年六月，本集團及其他投資者與江蘇省連雲港市訂立協議，發展時尚工業製成品及原料批發市場，該項目佔地約1,250,000平方米。集團其後成立「華東國際時尚物料城開發（連雲港）有限公司」，佔72%權益，並在二零零八年初經公開拍賣程序獲得614,000平方米土地，每平方米樓面地價為183港元（詳見二零零八年一月三十一日股東通函），集團現正進行項目發展規劃及市場策劃工作，由於項目籌劃及審批需時，估計在二零零八年底或二零零九年初動工。此項目地理位置優越，加上地價便宜，將為集團帶來良好收益。

聯營公司華南城集團於年內完成160,000平方米的住宅項目，並售出超過七成，加上租金及其他經營收益增加，經營溢利比去年大幅增加，唯去年有巨額物業重估增值利潤，引致本年度集團應佔該聯營公司溢利有所下降。華南城集團於年內亦完成125,000,000美元的融資，作二期市場發展，其中共700,000平方米的二期紡織及皮革市場將於二零零八年內完成。此外，華南城集團亦分別在二零零七年五月及十月與江西省南昌市及廣西自治區南寧市簽訂協議發展類似深圳華南城的大型原材料物流交易中心及相關配套設施，共佔地3,700,000平方米，該兩項目將為華南城集團帶來持續的業務增長。集團在華南城集團的投資亦將有更良好的前景。

展望來年，梓山湖沿街商舖及住宅銷售將為地產收益的主要來源，華南城集團亦將繼續為集團提供良好的盈利貢獻。

### **酒店、酒樓及食品**

年內，酒店、酒樓及食品業務營業額及溢利分別為423,978,000港元（二零零七年：348,105,000港元）及68,895,000港元（二零零七年：47,308,000港元），比去年增加22%及46%。深圳、昆明、海南及武漢等地的酒樓業務及月餅銷售均有理想增幅，為本分部業務帶來持續增長。

展望來年，集團在湖南省益陽市的準五星級酒店主樓客房在二零零八年六月完成，副樓的餐廳及娛樂中心亦將在二零零八年九月完成，二零零八年第四季度開始，將為集團帶來新的收益增長。集團位於北京西城區的新酒樓亦將在二零零八年七月底開業，加上籌備中的北京東城區酒樓預期在二零零八年底開業，酒店、酒樓及食品業務來年將繼續提供良好盈利增長。

### **成衣**

承如去年的年報報告，集團在年內已經將所有成衣業務結束，去年的成衣分部業績在綜合收益表中紀錄為非持續業務虧損。

### **財務回顧**

#### **流動資金及財政資源**

在二零零八年三月三十一日，本集團的扣除少數股東權益後綜合資產淨值為2,583,863,000港元（二零零七年：1,368,310,000港元），每股扣除少數股東權益後綜合資產淨值為2.26港元（二零零七年：1.83港元）。

本集團的自由現金及銀行結存為133,701,000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626,491,000港元。銀行借貸淨額減自由現金及銀行結存為492,790,000港元，佔本集團扣除少數股東權益後綜合資產淨值19%（二零零七年：34%）。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，收購佳寧娜（湖南）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元則透過按每股1.60港元發行本公司224,258,432股普通股給馬介璋先生及馬介欽先生支付。該項收購已於二零零七年五月三十一日完成。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。

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，收購佳寧娜（湖南）實業有限公司額外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。該交易於二零零七年八月三十一日完成。完成後，本集團持有佳寧娜（湖南）實業有限公司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。

於二零零七年十月三十一日，本集團出售Amica Fashsion 80%之股本權益，該公司於南非從事成衣製造、貿易及分銷業務。該出售以現金代價10,568,000港元繳付。

### **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約19,808,000港元（二零零七年：32,512,000港元）。本集團就聯營公司獲銀行信貸而作出擔保約9,490,000港元（二零零七年：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1,440,566,000港元（二零零七年：935,520,000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、發展中物業及存貨，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。



於二零零七年七月十一日，本集團擁有20%權益之一間聯營公司，華南城集團發行125,000,000美元的有抵押可換股票據。因此，本集團作為華南城集團之股東訂立了抵押2,040,000股華南城集團之股份及提供若干彌償保證協議，詳情刊載於本集團二零零七年七月十一日之公告。

於去年，本集團以賬面值為23,309,000港元之出售物業作為本集團銀行信貸抵押。

### **外匯波動風險及財務政策**

本集團的主要交易以港元、人民幣及美元計值。除人民幣外，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。

### **僱員及酬金政策**

本集團有約100名本港僱員及約2,100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。

### **末期股息**

董事建議就截至二零零八年三月三十一日止年度向於二零零八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（二零零七年：每股2港仙）。末期股息擬於二零零八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**

本公司將由二零零八年八月十八日（星期一）至二零零八年八月二十一日（星期四）（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，務須於二零零八年八月十五日（星期五）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。

### **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事宜，包括審閱截至二零零八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，截至二零零八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二零零八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二零零八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，二零零八年七月二十二日

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、盧文傑先生及黃思競先生。