



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：00126)

截至二零零八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」)截至二零零八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	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
持續業務			
收益	2	344,971	294,490
銷售成本		<u>(189,823)</u>	<u>(165,890)</u>
毛利		155,148	128,600
其他收入及收益		57,956	36,954
分銷及銷售開支		(62,743)	(50,891)
行政開支		(40,002)	(21,242)
其他開支		(5,630)	(7,657)
財務開支	3	(15,347)	(17,419)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(64,008)</u>	<u>30,786</u>
除稅前溢利	4	25,374	99,131
稅項	5	<u>462</u>	<u>(11,382)</u>
期內持續業務溢利		25,836	87,749
非持續業務			
期內非持續業務虧損		<u>-</u>	<u>(6,585)</u>
期內溢利		<u><u>25,836</u></u>	<u><u>81,164</u></u>

簡明綜合資產負債表

		二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		407,923	337,968
投資物業		1,208,195	1,191,683
預付土地租賃款項		143,488	137,042
商譽		41,399	41,399
其他無形資產		533,559	533,559
佔共同控制實體權益		—	—
佔聯營公司權益		725,684	763,996
可供出售投資		14,704	19,761
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		11,132	12,978
發展中物業		426,767	509,566
		<u>3,512,851</u>	<u>3,547,952</u>
非流動總資產			
流動資產			
發展中物業		158,752	26,901
出售物業		168,865	187,139
存貨		53,550	51,412
應收賬款、按金及預付款項	8	352,185	273,100
已抵押定期存款		20,244	20,305
現金及現金等值項目		147,847	133,701
		<u>901,443</u>	<u>692,558</u>
流動總資產			
流動負債			
應付貿易賬款	9	(48,633)	(95,895)
其他應付賬款、應計費用及預收按金		(219,273)	(137,548)
付息之銀行及其他貸款		(397,822)	(259,157)
應付融資租約		(726)	(790)
應繳稅項		(122,559)	(119,919)
		<u>(789,013)</u>	<u>(613,309)</u>
流動總負債			
流動資產淨額		<u>112,430</u>	<u>79,249</u>
資產總值減流動負債		<u>3,625,281</u>	<u>3,627,201</u>

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
非流動負債		
付息之銀行及其他貸款	(357,662)	(387,639)
應付融資租約	(525)	(861)
遞延稅項	(386,276)	(386,821)
	<u>(744,463)</u>	<u>(775,321)</u>
非流動總負債		
	<u>(744,463)</u>	<u>(775,321)</u>
資產淨值	<u>2,880,818</u>	<u>2,851,880</u>
股本		
母公司股份持有人應佔權益		
已發行股本	114,412	114,412
儲備	2,486,090	2,446,569
建議末期息	-	22,882
	<u>2,600,502</u>	<u>2,583,863</u>
少數股東權益	<u>280,316</u>	<u>268,017</u>
總股本值	<u>2,880,818</u>	<u>2,851,880</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二零零八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）以外，並無其他重大變化。

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
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。

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。

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。

- － 香港財務報告準則第2號（經修訂），「股權支付－歸屬條件及註銷」，於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效
- － 香港財務報告準則第3號（經修訂），「業務合併」，於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效
- － 香港財務報告準則第7號（經修訂），「金融工具：披露」，於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效
- － 香港財務報告準則第8號，「經營分類」，於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效

- 香港會計準則第1號（經修訂），「財務報表的呈列」，於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 香港會計準則第23號（經修訂），「借貸成本」，於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 香港會計準則第27號（經修訂），「綜合及獨立財務報表」，於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間生效
- 香港會計準則第32號（經修訂），「金融工具：呈列」，於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 香港會計準則第39號（經修訂），「金融工具：確認及計量」，於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第2號（經修訂），「於合作實體之股東股份及相類工具」，於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號，「客戶忠誠計劃」，於二零零八年七月一日或以後開始的年度期間生效
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號，「房地產建造協議」，於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號，「海外業務投資淨額對沖」，於二零零八年十月一日或以後開始的年度期間生效

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、食品及酒店業務。此等主要業務為本集團報告其首要分類資料之基準。

本集團截至二零零八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）分析如下：

	持續業務						對銷		總計		非持續業務		綜合	
	酒樓、食品及酒店		地產投資及發展		其他		截至九月三十日止六個月				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
分類收入：														
銷售予外界客戶	296,333	241,770	48,638	52,720	-	-	-	-	344,971	294,490	-	120,936	344,971	415,426
分類間相互之銷售	370	312	450	3,037	-	-	(820)	(3,349)	-	-	-	-	-	-
其他收入	2,594	1,999	24,568	30,861	-	-	-	-	27,162	32,860	-	1,482	27,162	34,342
合計	<u>299,297</u>	<u>244,081</u>	<u>73,656</u>	<u>86,618</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(820)</u>	<u>(3,349)</u>	<u>372,133</u>	<u>327,350</u>	<u>-</u>	<u>122,418</u>	<u>372,133</u>	<u>449,768</u>
分類業績	<u>55,572</u>	<u>54,548</u>	<u>28,088</u>	<u>43,286</u>	<u>(10)</u>	<u>(2,681)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,650</u>	<u>95,153</u>	<u>-</u>	<u>(4,711)</u>	<u>83,650</u>	<u>90,442</u>
未分配企業收入														30,794
未分配企業支出														(9,715)
財務開支														(15,347)
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	(64,008)	30,786	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,008)	30,786
除稅前溢利														25,374
稅項														462
期內溢利														<u>25,836</u>
														<u>81,164</u>

3. 財務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元 (重列)
銀行貸款、透支及於五年內償還其他借貸之利息	21,035	21,043
融資租約之利息	55	13
利息支出總額	21,090	21,056
減：資本化利息	(5,743)	(3,381)
	<u>15,347</u>	<u>17,675</u>
非持續業務之應佔部份	-	256
於綜合收益表呈報持續業務之應佔部份	<u>15,347</u>	<u>17,419</u>
	<u>15,347</u>	<u>17,675</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	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
折舊	7,938	11,855
根據經營租約而支付之及樓宇最低租金土地	11,560	8,227
出售物業、廠房及設備之(溢利)/虧損	(1,367)	1,184
可供出售投資之減值	308	-
以股份結算購股權支出	(8,487)	7,111
銀行利息收入	(870)	(4,093)
租金收入總額	<u>(26,254)</u>	<u>(19,498)</u>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
集團:		
即期—中國大陸		
本期內支出	7,757	4,916
以前年度超額撥備	(11,168)	-
即期—海外	-	1,597
遞延稅項支出	<u>2,949</u>	<u>6,487</u>
期內總稅項(收入)/支出	<u>(462)</u>	<u>13,000</u>
代表:		
非持續經營應佔之稅項支出	-	1,618
於綜合收益表呈報之持續經營應佔之稅項(收入)/支出	<u>(462)</u>	<u>11,382</u>
	<u>(462)</u>	<u>13,000</u>

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(二零零七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。

應佔聯營公司稅項收入為16,087,000港元(二零零七年九月三十日止六個月：稅項支出為55,966,000港元)已列入簡明綜合收益表「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

6. 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母公司普通股權持有人應佔期內溢利及期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。在計算時所採用之加權平均股數即為計算每股基本盈利所採用之期內已發行股份，以及假設所有尚未行使購股權於該期內被視為全面行使後以無代價方式發行之加權平均股數計算。

每股基本盈利及攤薄盈利計算基於：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
盈利		
每股基本盈利之母公司普通股權持有人應佔溢利		
來自持續業務	17,080	78,705
來自非持續業務	-	(6,658)
	<u>17,080</u>	<u>72,047</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核)
股份		
計算每股基本盈利所採用之該期已發行普通股加權平均數	1,144,122,328	974,309,556
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	16,013,340	25,370,885
	<u>1,160,135,668</u>	<u>999,680,441</u>

7. 中期股息

董事會不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零零七年:1港仙)。

8. 應收賬款、按金及預付款項

其中包括91,411,000港元(二零零七年:83,518,000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:

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即日至30日	64,997	56,410
31-60日	6,046	5,005
61-90日	2,270	2,320
超過90日	18,098	19,783
	<u>91,411</u>	<u>83,518</u>

9. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即日至30日	30,098	21,320
31-60日	7,314	27,213
61-90日	2,500	14,881
超過90日	8,721	32,481
	<u>48,633</u>	<u>95,895</u>

業務回顧及展望

截至二零零八年九月三十日止六個月內，集團的營業額為344,971,000港元，比去年同期增加17%；股東應佔溢利為17,080,000港元，比去年同期下降76%。利潤減少的原因為聯營公司華南城控股有限公司（「華南城」）在期內因為投資物業減值錄得虧損。扣除「華南城」的業績，股東應佔溢利為81,088,000港元，比去年同期增加97%。集團營業額及溢利增長的主要因為酒店、酒樓及食品業務繼續過去數年的良好增長。由於2008年珠江三角洲工業增長放緩，「華南城」持有的原材料交易中心物業估值需因應市場價格作出減值，下半年「華南城」計劃完成350,000平方米的大型服裝原材料及製成品交易中心，預期錄得部份商舖銷售收益及新建成投資物業增值盈利，足以抵銷原有投資物業的減值虧損。

地產

本年初內地開始實行緊縮經濟政策令到股市及物業市場的價格及成交量均大幅下降，物業投資者及置業者均抱觀望態度。集團在湖南省益陽市的住宅物業在上一年度售出約三分之二共六萬多平方米已完成物業後在期內受到宏觀政策影響引致銷情較淡。期間，集團全力完成該住宅物業的大部份配套設施，包括周邊的園林景觀及住客會所，以期在農曆新年前後的三個月銷售旺季將剩餘物業推售。全球金融危機後，中國政府推出各種措施放鬆銀根及鼓勵置業，管理層預期下半年銷售將較上半年有較大增幅。此外，集團在2008年底推出約12,000平方米的沿街商舖發售，初步反應理想，將會增加全年銷售收益。

期內集團的出租物業出租率及租金保持穩定。集團的另一個發展項目江蘇省連雲港市物流中心因應目前的金融環境將會推遲動工，項目公司已取得600,000平方米土地並沒有任何負債。

聯營公司「華南城」在期內全力建設二期兩幢約700,000平方米的大型皮革及服裝原材料及成品展銷中心，其中紡織及服裝展銷大樓約350,000平方米計劃在2009年3月完成。「華南城」已經推出部份商舖銷售，將帶來銷售收益。部份保留作長期持有的投資物業預期有資產評估增值，增值利潤預期超過一期投資物業的評估減值。

酒店、酒樓及食品

期內，酒樓、酒店及食品營業額及毛利錄得理想增幅，增長均為23%。增長的主要因為月餅銷售增幅比預期理想，酒樓營業額在經濟環境轉差下仍持續增長。展望下半年，外圍經濟因素持續轉差，經營情況將較為困難。

期間，集團在湖南省益陽市的酒店主樓建築完成，並在2008年7月開始試營業，初期入住率約三成，到2008年12月上半月，入住率提高至接近50%。加上位於廣東佛山的酒店，集團目前經營2間酒店、12家位於香港和不同中國大陸城市的酒樓以及位於海南、深圳及昆明等3間食品廠，結合在內地有20多年良好聲譽的「佳寧娜」品牌，將為集團帶來長遠及穩定的盈利及現金收益。

2009年集團將審慎控制資本開支，目前沒有計劃建新酒樓，除盡力提高酒樓及酒店的營業額外，將會生產更多食品及半製成食品，增加去年投資的三間食品廠的效益，以提高現金及盈利貢獻。

財務回顧

現金流量及財政資源

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。於二零零八年九月三十日，本集團流動現金及銀行存款為147,847,000港元（二零零八年三月三十一日：133,701,000港元）。本集團於二零零八年九月三十日的銀行貸款淨額（總貸款減除用作貸款抵押之存款）為735,240,000港元（二零零八年三月三十一日：626,491,000港元），而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為587,393,000港元（二零零八年三月三十一日：492,790,000港元），佔本集團股東應佔綜合資產淨值的22%（二零零八年三月三十一日：19%）。本集團的借貸主要以浮息為基礎。

外匯風險

本集團主要於香港及中國大陸營運而承受外匯交易風險，主要為人民幣。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的匯率相對穩定。本集團並沒有就匯率波動進行對沖。

本集團於中國大陸之重要投資產生匯兌差額風險。管理層認為外匯波動並沒有重大不利影響。

或然負債

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17,172,000港元，為購買本集團物業的置業者的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4,500,000港元。

資產抵押

於結算日，本集團共有總賬面值1,459,503,000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

本集團於期內並無重大的收購及出售事項。

僱員及薪酬政策

截至二零零八年九月三十日止，本集團有約100名本港僱員及約2,300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事宜，包括審閱截至二零零八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二零零八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，截至二零零八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。

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)。而二零零八／二零零九年中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，二零零八年十二月十九日

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。獨立非執行董事為勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。