

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九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」)截至二零零九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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續業務			
收益	2	560,291	691,459
銷售成本		<u>(302,760)</u>	<u>(420,154)</u>
毛利		257,531	271,305
其他收入及收益		53,191	130,720
分銷及銷售開支		(121,975)	(105,043)
行政開支		(107,862)	(94,909)
其他開支		(6,299)	(6,743)
財務開支	3	(31,598)	(32,403)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>143,096</u>	<u>169,630</u>
除稅前溢利	4	186,084	332,557
稅項	5	<u>(5,408)</u>	<u>(46,629)</u>
年內持續業務溢利		180,676	285,928
非持續業務			
年內非持續業務虧損	6	<u>—</u>	<u>(39,524)</u>
本年度盈利		<u><u>180,676</u></u>	<u><u>246,404</u></u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔：			
母公司股份持有人		173,127	228,910
少數股東權益		7,549	17,494
		<u>180,676</u>	<u>246,404</u>
股息	7		
中期		-	11,141
建議末期		11,441	22,882
		<u>11,441</u>	<u>34,023</u>
		港仙	港仙
母公司普通股持有人應佔每股盈利	8		
基本			
— 一年內溢利		<u>15.13</u>	<u>21.62</u>
— 持續業務溢利		<u>15.13</u>	<u>25.63</u>
攤薄			
— 一年內溢利		<u>14.96</u>	<u>21.18</u>
— 持續業務溢利		<u>14.96</u>	<u>25.11</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		438,657	337,968
投資物業		1,211,768	1,191,683
預付土地租賃款項		13,502	1,056
商譽		40,264	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		928,582	763,996
可供出售投資		9,742	19,761
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		7,347	12,978
發展中物業		460,909	509,566
已付買地按金		80,943	135,986
已抵押定期存款		21,030	–
非流動總資產		<u>3,746,303</u>	<u>3,547,952</u>
流動資產			
發展中物業		191,085	26,901
出售物業		162,916	187,139
存貨		45,434	51,412
應收賬款、按金及預付款項	9	275,789	273,100
已抵押定期存款		7,041	20,305
現金及現金等值項目		125,151	133,701
流動總資產		<u>807,416</u>	<u>692,558</u>
流動負債			
應付貿易賬款	10	(38,662)	(95,895)
其他應付賬款、應計費用及預收按金		(185,106)	(137,548)
應付董事		(1,767)	–
應付少數股東		(7,559)	(1,168)
附息之銀行及其他貸款		(424,531)	(259,157)
應付融資租約		(630)	(790)
應繳稅項		(117,394)	(119,919)
流動總負債		<u>(775,649)</u>	<u>(614,477)</u>
流動資產淨額		<u>31,767</u>	<u>78,081</u>
資產總值減流動負債		<u>3,778,070</u>	<u>3,626,033</u>

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
	附註	
非流動負債		
應付董事	(58,281)	–
應付少數股東	(31,453)	(20,933)
附息之銀行及其他貸款	(299,438)	(387,639)
應付融資租約	(243)	(861)
遞延稅項	(389,756)	(386,821)
	<u>(779,171)</u>	<u>(796,254)</u>
資產淨值	<u><u>2,998,899</u></u>	<u><u>2,829,779</u></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	2,634,832	2,446,569
建議末期息	11,441	22,882
	<u>2,760,685</u>	<u>2,583,863</u>
少數股東權益	<u>238,214</u>	<u>245,916</u>
總股本值	<u><u>2,998,899</u></u>	<u><u>2,829,779</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。

本集團於本年度財務報告首次採納下列新詮釋及修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量及 香港財務報告準則第7號金融工具：披露—金融 資產重新分類
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

採納該新詮釋及修訂對財務報告並無重大財務影響，亦對於財務報告內應用之會計政策並無重大變更。

本集團並無在財務報表採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第1號（修訂本）及 香港會計準則第27號（修訂本）	修訂香港財務報告準則第1號首次採納國際 財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及 獨立財務報表—於附屬公司、共同控制實體或 聯營公司之投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	修訂國際財務報告準則第2號以股份為 基礎的付款—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	修訂香港財務報告準則第7號金融工具： 披露—改善關於金融工具之披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號(經修訂)及 香港會計準則第1號(修訂本)	修訂香港會計準則第32號金融工具:呈列及 香港會計準則第1號財務報表之呈列 —可認沽金融工具及因清盤而產生的責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	修訂香港會計準則第39號金融工具: 確認及計量—合資格對沖項目 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第9號(修訂本)及香港會計準則 第39號(修訂本)	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第9號重估嵌入式衍生工具及 香港會計準則第39號金融工具:確認及計量 —嵌入式衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第15號	房產建造協議 ¹
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第18號	自客戶轉移資產 ⁶

除上文所述者外,香港會計師公會已頒佈經改進之香港財務報告準則,對若干香港財務報告準則進行了修訂,主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年六月三十日或之後的年度期間生效

⁶ 於二零零九年七月一日或之後進行的轉讓生效

本集團正在評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則於初始應用期間之影響。暫時的結論是,雖然採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號(經修訂)可能導致新增或需修訂披露以及採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策之改變,惟此等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

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；

本集團截至二零零九年及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				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元			
分類收益：															
銷售予外界客戶	475,105	423,978	85,186	267,481	-	-	-	-	560,291	691,459	-	153,860	560,291	845,319	
分類間相互之銷售	666	770	3,472	5,943	-	-	(4,138)	(6,713)	-	-	-	-	-	-	
其他收益	2,160	3,355	8,760	120,811	40,933	1,057	-	-	51,853	125,223	-	5,911	51,853	131,134	
合計	477,931	428,103	97,418	394,235	40,933	1,057	(4,138)	(6,713)	612,144	816,682	-	159,771	612,144	976,453	
分類業績	50,971	68,895	12,429	164,375	37,495	(1,185)	(667)	(770)	100,228	231,315	-	(39,821)	100,228	191,494	
未分配企業收入													1,338	5,497	
未分配企業支出													(26,980)	(41,483)	
財務開支													(31,598)	(33,091)	
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	143,096	169,630	-	-	-	-	143,096	169,630	-	-	143,096	169,630	
除稅前溢利													186,084	292,047	
稅項													(5,408)	(45,643)	
本年度溢利													180,676	246,404	

(b) 按地域分佈劃分：

	美洲		南非		香港		中國大陸		其他		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收益：												
銷售予外界客戶	-	54,033	-	81,796	41,958	42,249	518,333	651,406	-	15,835	560,291	845,319
其他地域資料：												
分類資產	-	2,361	-	8,329	127,256	137,909	2,937,077	2,736,194	1,135	1,057	3,065,468	2,885,850
資本支出：												
一分類	-	57	-	1,584	860	1,289	161,447	147,862	-	-	162,307	150,792
一未分配											356	1,619
											162,663	152,411

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		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債												
分類資產	591,216	481,196	2,457,606	2,370,151	16,646	23,196	3,065,468	2,874,543	-	11,307	3,065,468	2,885,850
聯營公司之權益	(7)	(7)	931,602	766,897	(3,013)	(2,894)	928,582	763,996	-	-	928,582	763,996
未分配資產											559,669	590,664
總資產											4,553,719	4,240,510
分類負債	130,854	84,128	89,221	155,868	3,695	13,073	223,770	253,069	-	2,479	223,770	255,548
未分配負債											1,331,050	1,155,183
總負債											1,554,820	1,410,731
其他分類資料：												
折舊												
一分類	23,807	12,897	11,121	9,448	37	-	34,965	22,345	-	1,928	34,965	24,273
一未分配											1,541	1,602
											36,506	25,875
資本支出												
一分類	154,408	144,898	7,899	4,154	-	-	162,307	149,052	-	1,740	162,307	150,792
一未分配											356	1,619
											162,663	152,411
其他分類資料												
於收益表確認之減值虧損：												
應收賬款之減值	322	1,311	-	-	-	-	322	1,311	-	73	322	1,384
應收賬款減值回撥	(758)	(819)	-	(314)	-	-	(758)	(1,133)	-	-	(758)	(1,133)
其他應收款項之減值	287	1,172	240	872	942	-	1,469	2,044	-	11,009	1,469	13,053
撇減存貨至可變現淨值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,462	-	1,462
											1,033	14,766
投資物業公平值增減	-	-	6,983	117,883	-	-	6,983	117,883	-	-	6,983	117,883

3. 財務支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 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	41,131	39,601
融資租約	103	51
	<u>41,234</u>	<u>39,652</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	41,234	39,652
減：資本化利息	(9,636)	(6,561)
	<u>31,598</u>	<u>33,091</u>
於綜合收益表呈報持續業務之應佔部份	31,598	32,403
非持續業務之應佔部份 (附註6)	—	688
	<u>31,598</u>	<u>33,091</u>

4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已售存貸及已提供股務之成本	302,760	562,709
折舊	36,506	25,875
預付土地租賃款項之確認	94	32
出售已發展物業之商譽攤銷	1,135	—
根據經營租約而支付之土地及樓宇最低租金	25,551	17,988
投資物業公平值增減	(6,983)	(117,883)
出售可供出售投資之收益，淨額	(39,999)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	2,791	5,128
出售投資物業之虧損／(收益)	(365)	169
出售一間子公司之虧損／(收益)	(271)	9,083
銀行利息收入	(1,338)	(5,797)
總租金收入	(50,299)	(42,070)

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16.5%計算（二零零八年：17.5%）。由二零零八年／二零零九年應課稅年度起，香港利得稅之稅率下降，因此適用於二零零九年三月三十一日止年度之全年源於香港應課稅盈利。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。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
集團		
即期－香港		
以前年度超額撥備	(201)	—
即期－中國大陸		
企業所得稅	13,520	23,380
土地增值稅	570	12,186
以前年度超額撥備	(11,187)	—
遞延稅項支出	2,706	10,077
本年度總稅項支出	<u>5,408</u>	<u>45,643</u>
代表：		
於綜合收益表呈報之持續經營應佔之稅項支出	5,408	46,629
非持續經營應佔之稅項收益（附註6）	—	(986)
	<u>5,408</u>	<u>45,643</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本集團之成衣業務。

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於南非是從事成衣製造，貿易及分銷業務。

非持續業務截至二零零八年三月三十一日之數字載列如下：

	二零零八年 千港元
收益	153,860
銷售成本	<u>(142,555)</u>
毛利	11,305
其他收入及收益	5,911
分銷及銷售開支	(10,436)
行政開支	(22,210)
其他開支	(15,309)
財務開支	(688)
出售Amica Fashion之虧損	<u>(9,083)</u>
非持續業務除稅前虧損	(40,510)
稅項	<u>986</u>
本年度非持續業務虧損	<u><u>(39,524)</u></u>
應佔：	
母公司股份持有人	(42,445)
少數股東權益	<u>2,921</u>
本年度非持續業務虧損	<u><u>(39,524)</u></u>

來自非持續業務的現金淨流量如下：

	二零零八年 千港元
經營業務	11,600
投資活動	(8,677)
融資活動	—
	<u> </u>
淨現金流入	<u><u>2,923</u></u>

	二零零八年
每股虧損：	
— 基本，由非持續業務	(4.01港仙)
— 攤薄，由非持續業務	<u><u>(3.93港仙)</u></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
普通股權持有人應佔虧損	(42,445,000港元)
年內用於計算母股基本虧損之已發行普通股加權平均數數目	1,058,914,904
用作計算每股攤薄虧損之加權平均普通數目	<u><u>1,080,653,672</u></u>

7. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中期—無（二零零八年：每股1港仙）	—	11,141
建議末期—每股普通股1港仙（二零零八年：每股2港仙）	<u>11,441</u>	<u>22,882</u>
	<u><u>11,441</u></u>	<u><u>34,023</u></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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 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：		
來自持續業務	173,127	271,355
來自非持續業務 (附註6)	—	(42,445)
	<u>173,127</u>	<u>228,910</u>
<u>股份數目</u>		
	二零零九年	二零零八年
<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	1,144,122,328	1,058,914,904
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>13,384,920</u>	<u>21,738,768</u>
	<u>1,157,507,248</u>	<u>1,080,653,672</u>

9. 應收賬款、按金及預付款項

結餘包括70,754,000港元(二零零八年:83,518,000港元)為本集團之應收貿易賬款。

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款	83,444	96,636
減值	(12,690)	(13,118)
	<u>70,754</u>	<u>83,518</u>

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同而釐定。應收貿易賬款乃按其原發票金額扣除當為無可能悉數收取賒款而作之應收賬款減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

該等應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即日至30日	9,695	56,410
31至60日	6,312	5,005
61至90日	5,841	2,320
超過90日	48,906	19,783
	<u>70,754</u>	<u>83,518</u>

10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即日至30日	11,499	21,320
31至60日	10,262	27,213
61至90日	8,460	14,881
超過90日	8,441	32,481
	<u>38,662</u>	<u>95,895</u>

11. 若干比較數字已經重新整理，以符合本年度財務報表的編列。

管理層討論及分析

業績

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團總營業額為560,291,000港元（二零零八年：691,459,000港元），較去年減少19%。股東應佔溢利為173,127,000港元（二零零八年：228,910,000港元），比去年減少24%。集團的酒店、酒樓及食品業務在金融海嘯的沖擊下仍然錄得營業額增長，唯房地產銷售的跌幅較大，引致集團總體營業額下降。股東應佔溢利下跌主要因為投資物業增值大幅下降111,000,000港元，扣除投資物業增值及相關遞延稅項，聯營公司利潤減少及去年已終止的成衣業務虧損等非集團持續經營項目，集團持續經營業務帶來的股東應佔溢利實際比去年增加約19,000,000港元。

地產

年內，地產營業額及溢利分別為85,186,000港元（二零零八年：267,481,000港元）及12,429,000港元（二零零八年：164,375,000港元），比去年下降68%及92%。去年初開始，內地實行緊縮經濟政策，引致物業市場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，及至年底及二零零九年初，貨幣政策因金融海嘯影響改為比較寬鬆，唯截至年度結算日為止，湖南省的住宅市場仍未復甦，集團位於湖南省益陽市梓山湖新城共十萬平方米的首期住宅尚餘二萬多平方米尚未賣出。此外，梓山湖新城共38,000平方米的沿街商舖預售亦較預期略低，因應湖南省物業市場尚需一段時間復甦，沿街商舖推遲至二零零九年第三季度竣工，相關銷售將於下一個財政年度入帳。管理層預期剩餘住宅及沿街商舖將於下一個財政年度內售出大部份，現正規劃約三萬平方米的高層臨湖住宅於年內動工，以確保集團的持續售樓收益來源。

集團佔72%權益的另一個大型地產項目江蘇省連雲港市商業物流中心因應金融海嘯的影響推遲至二零零九年底或二零一零年初開始動工，現正進行整體規劃及融資安排。項目公司以低於每平方米200元的樓面地價取得614,000平方米土地，土地費用均由股東資金支付，目前並沒有任何銀行借款。二零零九年六月，中央政府立項加速發展以連雲港為首的江蘇省沿海城市，引致市場一致看好連雲港的發展潛力，目前市場土地價格已經比項目公司成本價高出一倍以上。隨著連雲港市經濟在中央政府重點支持下得到較快發展，管理層相信連雲港項目將會帶來良好的收益。

年內，集團的收租物業出租率及租金均保持穩定。

聯營公司「華南城」在年內完成350,000平方米的二期紡織市場，另一幢360,000平方米的皮革市場則於2009年6月竣工。雖然受到金融海嘯的影響，首期商舖銷售依然理想，下一年度將連同皮革市場推出更多商舖銷售，隨著深圳物業投資市場復甦較快，預期華南城明年將繼續提供良好的盈利貢獻。

展望來年，梓山湖首期住宅剩餘部份及沿街商舖銷售開始入帳，加上穩定租金收益及應佔華南城盈利，地產收益將繼續為集團提供良好盈利貢獻。

酒店、酒樓及食品

年內，酒店、酒樓及食品營業額為475,105,000港元（二零零八年：423,978,000港元），比去年增加12%，經營溢利為50,971,000港元（二零零八年：68,895,000）港元，比去年減少26%。營業額增加原因為於年內開業位於北京的佳寧娜酒樓及位於湖南的佳寧娜益陽國際大酒店帶來新增銷售金額及原有酒樓及食品銷售的營業額增加約6%。經營溢利在扣除北京佳寧娜酒樓及佳寧娜益陽國際大酒店的初期經營虧損約23,742,000港元後，實際增長5,818,000港元(8%)。在金融海嘯的影響下，集團持續經營的酒店、酒樓及食品業務仍然錄得盈利增長，實屬難能可貴，業績比絕大部份同業均較為優勝，佳寧娜品牌的相對優勢及管理層的高效營運均是集團的重要資產，當整體經濟復甦時，將帶領酒店、酒樓及食品業務回復往年較高的增長率。

年內，集團完成五星級標準的佳寧娜益陽國際大酒店，並於二零零八年七月開始部份營業，入住率由初期約三成增長至目前超過六成，隨著擴大營銷網絡以建立更多長期客戶及娛樂設施將於二零零九年下半年開始投入服務，入住率及經營現金貢獻將會持續增加，連同佛山佳寧娜酒店，將為集團提供穩定的盈利貢獻及良好的物業升值潛力。

展望來年，經營環境將會持續困難，集團將不會投資新酒店或酒樓，專注提高酒店及酒樓的營運效率，減少外圍因素對營業額及利潤的影響。去年投資位於海南、深圳及昆明的食品廠，現正計劃增加生產食品種類，以期提高對集團的盈利貢獻。加上益陽酒店將會逐漸轉虧為盈，總體業務前景仍然審慎樂觀。

流動資金及財政資源

在二零零九年三月三十一日，本集團的扣除少數股東權益後綜合資產淨值為2,760,685,000港元（二零零八年：2,583,863,000港元），每股扣除少數股東權益後綜合資產淨值為2.41港元（二零零八年：2.26港元）。

本集團的自由現金及銀行結存為125,151,000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695,898,000港元。銀行借貸淨額減自由現金及銀行結存為570,747,000港元，佔本集團扣除少數股東權益後綜合資產淨值21%（二零零八年：19%）。本集團的借貸主要以浮動利率計息。

重大收購及出售

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度並無重大收購及出售事項。

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約13,101,000港元（二零零八年：19,808,000港元）。本集團就聯營公司獲銀行信貸而作出擔保約8,516,000港元（二零零八年：9,490,000港元）。

本集團資產抵押

於結算日，本集團共有總賬面值約1,610,487,000港元（二零零八年：1,440,566,000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、持有以作出售之物業及存貨，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。

外匯波動風險及財務政策

本集團的主要交易以港元及人民幣計值。本集團並沒有重大外匯風險。

僱員及酬金政策

本集團有約100名本港僱員及約2,200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

董事建議就截至二零零九年三月三十一日止年度向於二零零九年八月二十八日名列本公司股東名冊之股東派發末期股息每股1港仙（二零零八年：每股2港仙）。末期股息擬於二零零九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

本公司將由二零零九年八月二十五日（星期二）至二零零九年八月二十八日（星期五）（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，務須於二零零九年八月二十四日（星期一）下午四時三十分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，包括審閱截至二零零九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，截至二零零九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二零零九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二零零九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，二零零九年七月二十三日

本公司目前之執行董事為馬介璋先生、馬介欽先生、吳恩光先生、馬鴻銘先生及袁偉文先生。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。