

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」)截至二零零九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

截至二零零九年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
收益	2	399,656	344,971
銷售成本		(229,271)	(189,823)
毛利		170,385	155,148
其他收入及收益		328,138	57,956
分銷及銷售開支		(62,302)	(62,743)
行政開支		(47,277)	(40,002)
其他開支		(3,003)	(5,630)
財務開支	3	(15,633)	(15,347)
應佔聯營公司溢利及虧損		48,638	(64,008)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	4	418,946	25,374
稅項	5	<u>(11,118)</u>	<u>462</u>
期內溢利		<u>407,828</u>	<u>25,836</u>
應佔：			
母公司股份持有人		390,341	17,080
少數股東權益		<u>17,487</u>	<u>8,756</u>
		<u>407,828</u>	<u>25,836</u>
		港仙	港仙
母公司普通股持有人應佔每股盈利	6		
基本		<u>34.12</u>	<u>1.49</u>
攤薄		<u>33.64</u>	<u>1.47</u>
中期股息	7	<u>-</u>	<u>-</u>

簡明綜合全面收入報表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
期內溢利	407,828	25,836
其他全面收入		
換算海外業務之匯率差異	5,472	8,902
可供出售投資公允價值調整	264,850	—
本期間全面收入總額	<u>678,150</u>	<u>34,738</u>
下列人士應佔：		
母公司股份持有人	661,202	22,439
少數股東權益	16,948	12,299
	<u>678,150</u>	<u>34,738</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		427,999	438,657
投資物業		1,212,321	1,211,768
預付土地租賃款項		13,709	13,502
商譽		40,264	40,264
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		12,709	928,582
可供出售投資		1,423,617	9,742
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		19,258	7,347
發展中物業		600,681	460,909
已付買地按金		-	80,943
已抵押定期存款		21,205	21,030
		<u>4,305,322</u>	<u>3,746,303</u>
非流動總資產			
流動資產			
發展中物業		191,085	191,085
出售物業		136,666	162,916
存貨		42,064	45,434
應收賬款、按金及預付款項	8	305,948	275,789
已抵押定期存款		7,016	7,041
現金及現金等值項目		169,161	125,151
		<u>851,940</u>	<u>807,416</u>
流動總資產			
流動負債			
應付貿易賬款	9	(45,857)	(38,662)
其他應付賬款、應計費用及預收按金		(258,244)	(185,106)
應付董事		-	(1,767)
應付少數股東		(8,783)	(7,559)
付息之銀行及其他貸款		(376,114)	(424,531)
應付融資租約		(530)	(630)
應繳稅項		(130,718)	(117,394)
		<u>(820,246)</u>	<u>(775,649)</u>
流動總負債			
流動資產淨額		<u>31,694</u>	<u>31,767</u>
資產總值減流動負債		<u>4,337,016</u>	<u>3,778,070</u>

簡明綜合財務狀況表（續）

於二零零九年九月三十日

	二零零九年 九月三十日	二零零九年 三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
附註		
非流動負債		
應付董事	(55,411)	(58,281)
應付少數股東	(40,257)	(31,453)
付息之銀行及其他貸款	(294,755)	(299,438)
應付融資租約	-	(243)
遞延稅項	(389,851)	(389,756)
	<u>(780,274)</u>	<u>(779,171)</u>
資產淨值	<u>3,556,742</u>	<u>2,998,899</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	3,187,168	2,634,832
建議末期息	-	11,441
	<u>3,301,580</u>	<u>2,760,685</u>
少數股東權益	<u>255,162</u>	<u>238,214</u>
總股本值	<u>3,556,742</u>	<u>2,998,899</u>

簡明綜合中期財務報告附註

於二零零九年九月三十日

1. 編製基準及會計政策變動之影響概要

簡明綜合中期財務報告乃根據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主板證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

簡明綜合中期財務報告並不包括須於年度財務報告載列之所有資料及披露，應與本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報告一併閱讀。

編製中期財務報告時所採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報告所採用者一致，惟本集團於本期間之財務報告首次採用以下新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外：

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號之修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則及 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之修訂
香港財務報告準則第2號之修訂	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款－歸屬條 件及註銷之修訂
香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第7號金融工具披露－改善金融工具 之披露之修訂
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號（經修訂） 香港會計準則第23號（經修訂） 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號之修訂	經營分部 財務報表之呈報 借貸成本 香港會計準則第32號金融工具：呈報及香港會計準則第1 號財務報表之呈報－可沽售金融工具及清盤時產生之 責任之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號及香港會計準則 第39號之修訂	香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號重估內嵌 式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具：確認及 計量－內嵌式衍生工具之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第15號	有關興建房地產之協議
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第16號	對境外業務淨投資之套期

除香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況並無影響。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）之主要影響載列如下：

香港財務報告準則第8號經營分部

本準則已取代香港會計準則14號分部報告，訂明實體應依據供其主要營運決策者作分部資源分配及評估分部表現之實體組成部分之資料，報告實體經營分部資料之方法。準則亦規定披露分部提供之產品及服務、本集團營運所在之地區及本集團來自主要客戶之收益之資料。採納此準則不會對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。本集團決定經營分部與之前根據香港會計準則第14號分部報告識別之業務分部相同。

香港會計準則第1號（經修訂）財務報表之呈報

此經修訂準則使財務報表之呈報及披露出現變動，規定分開呈報擁有人及非擁有人於權益之變動。權益變動表將僅載列與擁有人之交易詳情，而非擁有人於權益之所有變動將以單一項目呈報。此外，此準則亦引進全面收入報表，將於收益表確認之所有收支項目連同直接於權益確認之所有其他收支項目以單一報表呈報，或以兩個相關之報表呈報。本集團選擇以兩個報表呈報。

2. 分類資料－未經審核

本集團按主要經營決策者所審閱並賴以作出決策的報告釐定其經營分部。

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。

本集團截至二零零九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：

	酒樓、食品及酒店		地產投資及發展		其他		對銷		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	截至九月三十日止六個月		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
分類收入：					二零零九年 千港元	二零零八年 千港元				
銷售予外界客戶	340,962	296,333	58,694	48,638	-	-	-	-	399,656	344,971
分類間相互之銷售	156	370	2,690	450	-	-	(2,846)	(820)	-	-
其他收入	2,276	2,594	4,246	24,568	20,587	-	-	-	27,109	27,162
合計	<u>343,394</u>	<u>299,297</u>	<u>65,630</u>	<u>73,656</u>	<u>20,587</u>	<u>-</u>	<u>(2,846)</u>	<u>(820)</u>	<u>426,765</u>	<u>372,133</u>
分類業績	<u>73,736</u>	<u>55,572</u>	<u>14,135</u>	<u>28,088</u>	<u>20,568</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>108,439</u>	<u>83,650</u>
未分配企業收入									301,029	30,794
未分配企業支出									(23,527)	(9,715)
財務開支									(15,633)	(15,347)
應佔聯營公司溢利及虧損	-	-	48,638	(64,008)	-	-	-	-	48,638	(64,008)
除稅前溢利									418,946	25,374
稅項									(11,118)	462
期內溢利									<u>407,828</u>	<u>25,836</u>

3. 財務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
銀行貸款、透支及須於五年內悉數償還之其他借貸之利息	17,156	21,035
融資租約之利息	30	55
非按公平值列賬及損益中處理之金融負債的利息支出總額	17,186	21,090
減：資本化利息	(1,553)	(5,743)
	15,633	15,347

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	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
折舊	11,609	7,938
根據經營租約而支付之及樓宇最低租金土地	13,724	11,560
出售物業、廠房及設備之溢利	-	(1,367)
視作出售一間聯營公司之收益	(300,923)	-
出售可供銷售投資之收益	(20,587)	-
以股份結算購股權支出	-	(8,487)
銀行利息收入	(106)	(870)
租金收入總額	(24,039)	(26,254)

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
集團：		
即期－中國大陸		
期內支出	11,034	7,757
以前年度超額撥備	-	(11,168)
遞延稅項支出	84	2,949
	<u>11,118</u>	<u>(462)</u>
期內總稅項(收入)/支出	<u>11,118</u>	<u>(462)</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（二零零八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。

應佔聯營公司稅項支出為23,949,000港元（二零零八年九月三十日止六個月：稅項收入為16,087,000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普通股數目，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	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<u>盈利</u>		
每股基本盈利之母公司普通股權持有人應佔溢利	<u>390,341</u>	<u>17,080</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	(未經審核)	(未經審核)
<u>股份</u>		
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	1,144,122,328
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>16,164,570</u>	<u>16,013,340</u>
	<u>1,160,286,898</u>	<u>1,160,135,668</u>

7. 中期股息

董事會不建議派付截至二零零九年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零零八年：無)。

8. 應收賬款、按金及預付款項

其中包括91,611,000港元(二零零九年三月三十一日:70,754,000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:

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	33,730	9,695
31-60日	8,120	6,312
61-90日	4,060	5,841
超過90日	45,751	48,906
	<u>91,661</u>	<u>70,754</u>

9. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零零九年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	27,729	11,499
31-60日	6,237	10,262
61-90日	3,904	8,460
超過90日	7,987	8,441
	<u>45,857</u>	<u>38,662</u>

業務回顧及展望

截至二零零九年九月三十日止六個月內，集團的營業額為399,656,000港元，比去年同期增加16%；股東應佔溢利為390,341,000港元，比去年同期大幅增加21倍。利潤增加的主要原因為聯營公司華南城於期內在香​​港交易所上市，集團持有的華南城股權在上市當日按其資產淨值入帳帶來大額利潤約3億港元。除華南城外，集團的經常性業務均錄得理想的營業額及溢利增長。

地產

聯營公司「華南城控股有限公司」於2009年9月30日在香港交易所上市。期內，集團應佔該聯營公司上市前的溢利為48,638,000港元，比去年同期應佔虧損64,008,000港元大幅改善。於上市當天，按照香港會計準則第27號、28號及39號，集團需以應佔「華南城」資產淨值入帳，並因此帶來300,923,000港元收益。於「華南城」上市後，集團佔其擴大後股本的權益由20%下降至14.8%，該公司亦終止成為集團的聯營公司，並以「可供出售投資」紀錄在集團的綜合財務狀況表。此外，於綜合財務狀況表日，此等「可供出售投資」需按其市值入帳，該市值比集團應佔「華南城」的資產淨值有264,850,000港元的溢價，此溢價直接紀錄在綜合權益變動表為「可供出售投資重估儲備」。

「華南城」項目的投資為集團帶來多年的良好盈利貢獻，上市後，集團擁有「可供出售投資」金額達到14億2千萬港元，大大增強了集團的資產實力及質素。

期內，集團的其他地產業務表現良好，營業額為58,694,000港元，比去年增長21%；經營溢利為14,135,000港元，比去年減少49%，扣除物業重估增值，實際經營溢利比去年增加1.8倍。期內，香港及廣東省的收租物業出租率及租金均相對穩定。湖南省益陽市梓山湖新城一期剩餘單位銷售較預期慢，但仍錄得3仟5佰萬港元的銷售，比去年同期增加50%。商舖預售情況進度理想，但需要明年初完成所有工程才能入帳。

集團位於江蘇省連雲港市的大型商業物流項目取得良好進展。期內，完成614,000平方米土地證的辦理手續，扣除政府的環境建設補助，每平方米土地成本低於200港元。項目正進行規劃設計，將於2010年第二季度開始施工建設。

酒店、酒樓及食品

期內，酒樓、酒店及食品營業額為340,962,000港元，比去年同期增長15%，經營溢利為73,736,000港元，比去年同期增加33%。在金融海嘯影響下，業績實屬難能可貴，比大部份同業均較為優勝。

酒樓業務期內受到經濟環境普遍困難的影響，營業額輕微下降4%，在有效控制成本下，經營溢利增加13%。其中業績較好的3家酒樓位於昆明及武漢，均錄得理想增長，其餘9家酒樓均錄得營業額輕微下降。

食品業務錄得43%營業額增長及37%經營溢利增長，主要原因為「佳寧娜」品牌月餅的銷售繼續錄得強勁增長。酒店方面，位於湖南省益陽市的佳寧娜國際大酒店入住率及經營業績均錄得理想增長，入住率超過六成，位於佛山市的佳寧娜大酒店則受到珠江三角洲製造業大幅放緩影響，業績比去年倒退。

展望下半年，隨著經濟逐漸復甦，管理層期望酒店、酒樓及食品將會達到更全面的業績增長。

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。於二零零九年九月三十日，本集團流動現金及銀行存款為169,161,000港元（二零零九年三月三十一日：125,151,000港元）。本集團於二零零九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642,648,000港元（二零零九年三月三十一日：695,898,000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473,487,000港元（二零零九年三月三十一日：570,747,000港元），佔本集團股東應佔綜合資產淨值的14%（二零零九年三月三十一日：21%）。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，承受的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9,541,000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。

資產抵押

於結算日，本集團共有總賬面值1,178,065,000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財務資產及出售物業已作抵押，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

截至二零零九年九月三十日止，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。

審核委員會

審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。

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九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報告。

遵守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二零零九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，截至二零零九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個別人士擔任行政總裁。

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二零零九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)。而二零零九／二零一零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，二零零九年十二月十八日

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、吳恩光先生、馬鴻銘先生及袁偉文先生。獨立非執行董事為勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。