

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)

截至二零一零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」）截至二零一零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

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收益	2	464,837	399,656
銷售成本		(277,875)	(229,271)
毛利		186,962	170,385
其他收入及收益		48,648	328,138
分銷及銷售開支		(61,573)	(62,302)
行政開支		(43,919)	(47,277)
其他開支		(510)	(3,003)
財務開支	3	(15,258)	(15,633)
應佔聯營公司溢利及虧損		(272)	48,638

		截至九月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利	4	114,078	418,946
稅項	5	<u>(17,484)</u>	<u>(11,118)</u>
期內溢利		<u>96,594</u>	<u>407,828</u>
應佔：			
母公司股份持有人		73,606	390,341
非控股權益		<u>22,988</u>	<u>17,487</u>
		<u>96,594</u>	<u>407,828</u>
		港仙	港仙
母公司普通股持有人應佔每股盈利	6		
基本		<u>6.43</u>	<u>34.12</u>
攤薄		<u>6.35</u>	<u>33.64</u>
中期股息	7	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合全面收入報表

截至二零一零年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

期內溢利	96,594	407,828
其他全面收入		
換算海外業務之匯率差異	23,461	5,472
可供出售投資公允價值調整	(133,345)	264,850
期內全面收入總額，扣除稅項	<u>(13,290)</u>	<u>678,150</u>
下列人士應佔：		
母公司股份持有人	(38,217)	661,202
非控股權益	24,927	16,948
	<u>(13,290)</u>	<u>678,150</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		440,100	429,592
投資物業		1,263,179	1,238,598
預付土地租賃款項		13,427	13,167
商譽		39,852	40,111
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		70,550	18,129
可供出售投資		1,068,030	1,201,375
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		497	489
其他應收款		11,626	11,626
發展中物業		809,295	808,831
已抵押定期存款		16,443	21,276
非流動總資產		4,266,558	4,316,753
流動資產			
發展中物業		247,474	197,966
持作銷售物業		175,493	210,749
存貨		39,680	41,017
應收賬款、按金及預付款項	8	280,155	204,476
應收董事		1,629	1,291
按公平值列賬及於損益表中處理之 金融資產		8,396	8,270
有限制現金		6,799	5,827
已抵押定期存款		7,063	7,055
現金及現金等值項目		225,417	113,378
流動資產總值		992,106	790,029
流動負債			
應付貿易賬款	9	(75,918)	(51,495)
其他應付賬款、應計費用及預收按金		(267,670)	(196,419)
應付董事		-	(17,874)
應付少數股東		(9,574)	(9,436)
附息之銀行及其他貸款		(273,004)	(393,726)
應付融資租賃		(2)	(245)
應付稅項		(91,316)	(73,186)
流動負債總值		(717,484)	(742,381)
流動資產淨額		274,622	47,648
資產總值減流動負債		4,541,180	4,364,401

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
應付一名董事	(50,814)	(63,151)
應付少數股東	(44,454)	(37,653)
附息之銀行及其他貸款	(518,960)	(311,152)
遞延收入	(266,959)	(261,788)
預收賬款	(5,758)	(5,647)
遞延稅項	(397,230)	(391,833)
	<u>(1,284,175)</u>	<u>(1,071,224)</u>
非流動總負債		
	<u>(1,284,175)</u>	<u>(1,071,224)</u>
資產淨值	<u>3,257,005</u>	<u>3,293,177</u>
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	114,412	114,412
儲備	2,886,737	2,924,954
建議末期息	—	22,882
	<u>3,001,149</u>	<u>3,062,248</u>
非控股權益	<u>255,856</u>	<u>230,929</u>
權益總額	<u>3,257,005</u>	<u>3,293,177</u>

附註

簡明綜合中期財務報告附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

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表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表並不包括須於年度財務報表載列之所有資料及披露，應與本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製中期財務報表時所採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟本集團於本期間之財務報表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（經修訂）	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免之修訂
香港財務報告準則第2號（修訂本）	香港財務報告準則第2號以股份支付之支出一集團以現金結算之以股份支付之交易之修訂
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及個別財務報告
香港會計準則第32號（修訂本）	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股分類之修訂
香港財務報告準則第5號之修訂 （包含於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進）	香港財務報告準則第5號列為持作可供出售之非流動資產及已終止經營業務—計劃出售於附屬公司之控股權益之修訂
香港會計準則第39號（修訂本）	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂
年度改進項目	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港詮釋第4號	租賃—有關香港租賃土地租賃期之釐訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第17號	向擁有人派發非現金資產

採納上述新訂準則及詮釋對本集團的會計政策及未經審核中期簡明綜合財務報表的計算方法並無重大影響。

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。

本集團截至二零一零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		物業投資及發展		其他		總計	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分部收入：								
銷售予外界客戶	382,407	340,962	82,430	58,694	-	-	464,837	399,656
分部間之銷售	16,195	156	3,895	2,690	-	-	20,090	2,846
							484,927	402,502
調節：								
撤銷分部間之銷售額							(20,090)	(2,846)
總收入							464,837	399,656
分部業績	78,453	73,736	64,829	363,696	(122)	20,568	143,160	458,000
調節：								
銀行利息收入及未分配企業收入							297	106
未能劃分之非業務及企業支出							(14,121)	(23,527)
財務開支							(15,258)	(15,633)
除稅前溢利							114,078	418,946

3. 財務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	15,258	17,156
融資租約之利息	—	30
	<u>15,258</u>	<u>17,186</u>
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	15,258	17,186
減：資本化利息	—	(1,553)
	<u>15,258</u>	<u>15,633</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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
折舊	13,852	11,609
根據經營租約而支付之及樓宇最低租金土地	10,798	13,724
出售物業、廠房及設備之溢利	(3,165)	—
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)
銀行利息收入	(297)	(106)
投資物業公平值變動淨額	(20,570)	(334)
租金收入總額	(24,327)	(24,039)

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
集團：		
即期－中國大陸		
期內支出	12,341	11,034
遞延稅項支出	<u>5,143</u>	<u>84</u>
期內總稅項(收入)／支出	<u>17,484</u>	<u>11,118</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（二零零九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。

二零零九年九月三十日止六個月應佔聯營公司稅項支出為23,949,000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	
	二零一零年	二零零九年
	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>73,606</u>	<u>390,341</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(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>15,148,560</u>	<u>16,164,570</u>
	<u>1,159,270,888</u>	<u>1,160,286,898</u>

7. 中期股息

董事會不建議派付截至二零一零年九月三十日止六個月之任何中期股息（二零零九年：無）。

8. 應收賬款、按金及預付款項

其中包括133,688,000港元(二零一零年三月三十一日:50,577,000港元)為本集團之應收貿易賬款。於報告期末應收賬款之賬齡分析如下:

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	114,493	8,768
31-60日	4,760	5,653
61-90日	813	3,957
超過90日	13,622	32,199
	<u>133,688</u>	<u>50,577</u>

9. 應付貿易賬款

於報告期末,應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析如下:

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	69,401	21,734
31-60日	3,055	11,533
61-90日	1,195	5,120
超過90日	2,267	13,108
	<u>75,918</u>	<u>51,495</u>

業務回顧及展望

截至二零一零年九月三十日止六個月內，集團的營業額為464,837,000港元，比去年同期增加16%；股東應佔溢利為73,606,000港元，比去年同期減少81%。扣除去年因集團聯營公司「華南城控股有限公司」在香港交易所上市帶來的一次性利潤300,923,000港元及應佔該聯營公司上市前的利潤48,638,000港元，由集團持續經營業務帶來的股東應佔溢利比去年同期增加80%。經營期內，兩大主要營運部門，地產及酒店、酒樓及食品均錄得理想的營業額及經營溢利增長。

地產

期內，地產業務營業額為82,430,000港元，比去年同期增長40%；經營溢利為64,829,000港元，比去年大幅增加3.6倍。扣除物業重估增值20,570,000港元，實際經營溢利比去年增加2.1倍。期內，物業銷售及租金收益均有理想增長。

期內，集團物業銷售收入主要來源為位於湖南省益陽市的梓山湖新城項目，剩餘的第一期住宅及商舖銷售比去年同期有所增長。另外，正在施工的兩幢約27,000平方米湖景高層住宅已經賣出超過一半，平均售價約每平方米人民幣3,600元，預期該兩幢住宅在二零一一年第一季度竣工後銷售金額可以入帳，成為下半年售樓收益的主要來源。位於江蘇省連雲港市的商業物流中心項目第一期亦已經動工，預期在二零一一年第一季度開始預售部份商舖，並在二零一一年下半年竣工。收租物業方面，出租率及平均租金均比去年同期有輕微增長。

「華南城控股有限公司」自二零零九年九月三十日在香港交易所上市後，集團持有的「華南城」股份攤薄至14.8%，該公司自該日起終止作為集團的聯營公司，集團持有的股份在綜合財務狀況表紀錄為可供出售投資。

此外，集團佔50%股權的另一聯營公司「華南國際採購交易中心有限公司」經過與東莞市政府多年商討，達成協議取消原來的土地開發合同，並於二零一零年九月經過公開拍賣正式取得東莞市萬江區一塊面積78,268平方米的商業用地，可建樓面積為273,938平方米。拍賣價扣除取消原來開發合同獲得的政府賠償後，相當於樓面地價約每平方米人民幣1,000元。該項目原來計劃開發成為東莞市城區的大型商業中心，包括辦公樓、公寓及電子商品批發及零售中心。聯營公司現正重新對土地作出開發規劃及籌備建設等工作，預計在二零一一年下半年動工，項目建成後將可為集團帶來可觀的利潤。

酒店、酒樓及食品

期內，酒店、酒樓及食品營業額為382,407,000港元，比去年同期增長12%，經營溢利為78,453,000港元，比去年同期增加6%。期間，各項業務均錄得營業額增長，唯工資成本大幅增加及食品原材料價格增加令經營溢利增長幅度較營業額為少。

期內，香港、深圳及北京的酒樓營業額增長比其他酒樓理想，其中香港及北京均錄得理想的經營溢利增長，唯深圳酒樓由於成本增加，經營溢利比去年有所倒退。管理層正積極制定各種措施，控制成本以期提高經營溢利。

食品業務營業額及利潤增長繼續錄得超過20%的理想增幅，主要原因為集團在海南、昆明及深圳的有效分銷網絡及海南食品廠帶來的生產能力增加及生產效率提高。集團已經在昆明市購入一幅約8,000平方米的土地，準備建設一間新食品廠，預期於明年中完成並開始生產，將可繼續提高集團的食品生產能力及降低食品生產成本。

酒店方面，營業額及入住率均比去年有所增長，唯由於人力成本增加，經營溢利比去年有所倒退。展望下半年，二零一零年第四季度的入住率持續增長，加上管理層積極控制成本，將會很快回復盈利增長。

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。於二零一零年九月三十日，本集團流動現金及銀行存款為225,417,000港元（二零一零年三月三十一日：113,378,000港元）。本集團於二零一零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768,458,000港元（二零一零年三月三十一日：676,547,000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543,041,000港元（二零一零年三月三十一日：563,169,000港元），佔本集團股東應佔綜合資產淨值的18%（二零一零年三月三十一日：18%）。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

於報告期末，本集團的主要或然負債為向銀行提供的擔保共約89,378,000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

於報告期末，本集團共有總賬面值1,596,756,000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

截至二零一零年九月三十日止，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，包括審閱截至二零一零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二零一零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，截至二零一零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二零一零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)。而二零一零／二零一一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，二零一零年十一月二十九日

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、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。