

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)

截至二零一一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」）截至二零一一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

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	3	692,840	613,180
銷售成本		<u>(398,758)</u>	<u>(330,632)</u>
毛利		294,082	282,548
其他收入及收益		150,814	383,658
分銷及銷售開支		(139,754)	(131,114)
行政開支		(109,920)	(105,242)
其他開支，淨額		(13,827)	(10,404)
財務開支	4	(31,857)	(31,092)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>74,712</u>	<u>48,163</u>
除稅前溢利	5	224,250	436,517
所得稅開支	6	<u>(48,846)</u>	<u>(19,272)</u>
本年度盈利		<u><u>175,404</u></u>	<u><u>417,245</u></u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔：			
母公司擁有人		163,209	399,695
非控股權益		<u>12,195</u>	<u>17,550</u>
		<b><u>175,404</u></b>	<b><u>417,245</u></b>
		港仙	港仙
母公司普通股擁有人應佔每股盈利	8		
基本		<b><u>14.26</u></b>	<u>34.93</u>
攤薄		<b><u>14.08</u></b>	<u>34.45</u>

有關本年度擬派股息之詳情，載於附註7。

## 綜合全面收入報表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度盈利	<u>175,404</u>	<u>417,245</u>
其他全面收入／(虧損)		
可供出售投資之公允值變動	(80,007)	42,608
換算海外業務之匯兌差額	45,264	4,070
應佔一間聯營公司其他全面收益	—	34
附屬公司撤銷註冊之重新分類調整	(209)	(943)
視作出售一間聯營公司之重新分類調整	<u>—</u>	<u>(132,614)</u>
本年度其他全面虧損	<u>(34,952)</u>	<u>(86,845)</u>
本年度總全面收入	<u><u>140,452</u></u>	<u><u>330,400</u></u>
應佔：		
母公司擁有人	121,964	312,339
非控股權益	<u>18,488</u>	<u>18,061</u>
	<u><u>140,452</u></u>	<u><u>330,400</u></u>

# 綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		468,686	429,592	438,657
投資物業		1,346,196	1,238,598	1,211,768
預付土地租賃款項		13,306	13,167	13,502
商譽		40,111	40,111	40,264
其他無形資產		399,732	533,559	533,559
佔共同控制實體權益		-	-	-
佔聯營公司權益		217,214	18,129	928,582
可供出售投資		1,120,098	1,201,375	9,742
按公平值列賬及於損益中處理之 金融資產		497	489	7,347
其他應收款		-	11,626	-
發展中物業		950,004	808,831	460,909
購買土地支付的按金		-	-	80,943
已抵押定期存款		18,524	21,276	21,030
<b>非流動資產總值</b>		<b>4,574,368</b>	<b>4,316,753</b>	<b>3,746,303</b>
<b>流動資產</b>				
發展中物業		209,926	197,966	191,085
持作銷售物業		355,693	210,749	162,916
存貨		49,179	41,017	45,434
應收賬款、按金及預付款項	9	152,497	204,476	275,789
應收一名董事		652	1,291	-
應收非控股股東		67,234	-	-
按公平值列賬及於損益表中處理之 金融資產		-	8,270	-
其他應收款		11,626	-	-
有限制現金		7,018	5,827	-
已抵押定期存款		2,044	7,055	7,041
現金及現金等值項目		221,606	113,378	125,151
<b>流動資產總值</b>		<b>1,077,475</b>	<b>790,029</b>	<b>807,416</b>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款	10	(75,207)	(51,495)	(38,662)
其他應付賬款、應計費用及預收按金		(319,351)	(196,419)	(185,106)
應付董事		(2,362)	(17,874)	(1,767)
應付非控股股東		(11,566)	(9,436)	(7,559)
附息之銀行及其他貸款		(541,080)	(483,278)	(522,002)
應付融資租賃		-	(245)	(630)
遞延收入		(14,203)	-	-
應付稅項		(91,423)	(73,186)	(117,394)
<b>流動負債總值</b>		<b>(1,055,192)</b>	<b>(831,933)</b>	<b>(873,120)</b>
<b>流動資產淨額／(負債)</b>		<b>22,283</b>	<b>(41,904)</b>	<b>(65,704)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,596,651</b>	<b>4,274,849</b>	<b>3,680,599</b>

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 四月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
應付一名董事	(37,522)	(63,151)	(58,281)
應付非控股股東	(49,126)	(37,653)	(31,453)
附息之銀行及其他貸款	(369,424)	(221,600)	(201,967)
應付融資租約	-	-	(243)
金融衍生工具	(669)	-	-
遞延收入	(252,661)	(261,788)	-
預收賬款	(5,884)	(5,647)	-
遞延稅項	(408,844)	(391,833)	(389,756)
非流動負債總值	<u>(1,124,130)</u>	<u>(981,672)</u>	<u>(681,700)</u>
資產淨值	<u><b>3,472,521</b></u>	<u><b>3,293,177</b></u>	<u><b>2,998,899</b></u>
<b>股本</b>			
母公司股份擁有人應佔權益			
已發行股本	114,412	114,412	114,412
儲備	3,024,681	2,924,954	2,634,832
建議末期息	22,882	22,882	11,441
	<u>3,161,975</u>	<u>3,062,248</u>	<u>2,760,685</u>
非控股權益	<u>310,546</u>	<u>230,929</u>	<u>238,214</u>
權益總值	<u><b>3,472,521</b></u>	<u><b>3,293,177</b></u>	<u><b>2,998,899</b></u>

附註

7

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」），（其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（除以公平價值計算之租賃土地、投資物業、金融衍生工具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。

### 綜合準則

於二零一零年四月一日起綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一一年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制之日）起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。所有集團內公司間結存、交易、集團內公司間交易產生之未變現收益及虧損與股息已於綜合賬目內全數對銷。

即使產生虧絀結存，附屬公司之虧損仍會歸屬於非控股權益。

於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權乃入賬列作股份交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控權權益之賬面值，及(iii)於股份記錄之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值，及(iii)在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃重新分類至損益或保留盈利（如適用）。

### 於二零一零年四月一日前之綜合基準

若干上述規定已按相應基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃自先前之綜合基準結轉：

- 於二零一零年四月一日前收購之非控股權益（前稱為少數股東權益），乃按母公司實體延伸法入賬，據此，代價與所收購應佔資產淨值之賬面值之間之差額確認為商譽。
- 本集團所產生之虧損歸屬非控股權益，直至結餘被削減至零。任何進一步超出虧損歸屬母公司，惟非控股權益擁有彌補該等虧損之約束責任則除外。於二零一零年四月一日前之虧損並無於非控股權益與母公司股東之間重新分配。
- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權日期按比例應佔之資產淨值將保留投資入賬。有關投資於二零一零年四月一日之賬面值並無重列。

### 營業週期

本集團的物業投資及發展業務營業週期是取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據此業務性質，其營業週期通常大於12個月。本集團物業投資及發展業務的流動資產包括在一個正常營業週期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在報告期期末後的12個月內變現（例如持作銷售物業或發展中物業）。

本集團於本年度財務報告內首次採納下列新增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
香港財務報告準則第1號(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 —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)	香港財務報告準則第2號以股份支付—集團以現金結算以股份支付交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併
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(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列—供股的分類的修訂
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號金融工具：確認與計量—合資格對沖項目之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
包括在於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進內之 香港財務報告準則第5號之修訂	香港財務報告準則第5號持作待售非流動資產及已終 止經營業務—計劃出售於一間附屬公司之控權權益 之修訂
二零零九年香港財務報告準則之改進	於二零零九年五月頒佈對多項香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號(修訂)	香港詮釋第4號租賃—釐定有關香港土地租約租期之 長短之修訂
香港詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對包含須按要求時償還條款 之定期貸款之分類

除下文所詳述有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號及香港詮釋第5號之影響外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入了多項有關企業合併會計處理之改變，將會影響非控權權益之初始計量、交易成本之會計處理、或然代價之初始確認及隨後計量，以及分階段完成之企業合併。該等變動將會影響所確認之商譽金額、發生收購期間之呈報業績及未來呈報業績。



香港會計準則第27號(經修訂)規定,在不失去控制權下對附屬公司權益之擁有權變動乃入賬為股份交易。因此,如此變動將不會對商譽構成影響,亦不會產生收益或損失。再者,經修訂之準則會改變該附屬公司所招致之損失及失去附屬公司控制權之會計處理方式。各種準則之隨後相應修訂包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號*所得稅*、香港會計準則第21號*外幣匯率變動之影響*、香港會計準則第28號於聯營公司之投資及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則所引入之變動已如期應用及影響於二零一零年四月一日後之收購、失去控制權及與非控權權益交易之會計處理。

(b) *香港詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類*

該詮釋規定,借貸方須於財務狀況表內將包含條款使放貸方有權無條件隨時要求償還款項的貸款悉數列為即期。無論是否曾出現違約情況,亦不論貸款協議內是否列有任何其他條款及到期日。

採納此項詮釋前,本集團的定期貸款於財務狀況表內根據到期還款日被分類為即期及非即期負債部份。本集團已追溯性地應用該項詮釋及重列比較金額。此外,由於該項變動及按照香港會計準則第1號*財務報表的呈列*的規定,此財務報告包括截至二零零九年四月一日之財務狀況表。

以上變動對本集團綜合收益表並無影響。對於綜合財務狀況表之影響總結如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
<b>流動負債</b>			
附息之銀行及其他貸款增加	<u>89,998</u>	<u>89,552</u>	<u>97,471</u>
<b>非流動負債</b>			
附息之銀行及其他貸款減少	<u>89,998</u>	<u>89,552</u>	<u>97,471</u>

對本集團之資產淨額並沒有影響。

## 2. 經營分類資料

就管理而言，本集團業務架構乃按其產品及服務為基準，分為若干業務單位，據此所須呈列之經營分類有以下三類：

- (a) 酒樓、食品及酒店分部乃從事酒樓及酒店經營及提供食品及餐飲服務；
- (b) 物業投資及開發分部從事物業開發及銷售，以及租賃商業及住宅物業；及
- (c) 其他分部包括主要投資控股及其他業務。

管理層會個別檢視經營分類之業績以決定資源分配及評估表現。分類之表現按報告之分類溢利而評估，該溢利為已調整之稅前溢利。經調整之稅前溢利之計算方法與本集團之稅前溢利一致，惟計算時不包括銀行利息收入、其他應收款利息收入、財務成本及企業支出。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價進行交易。

截至二零一一年 三月三十一日	酒樓、 食品及酒店 千港元	物業投資 及發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部收入：				
銷售予外界客戶	579,683	113,157	–	692,840
分部間之銷售	830	5,986	–	6,816
				699,656
調節：				
撤銷分部間之銷售額				(6,816)
總收入				692,840
分部業績	110,983	178,612	(152)	289,443
調節：				
銀行利息收入				981
其他應收款之利息收入				686
未能劃分之非業務及企業支出				(35,003)
財務開支				(31,857)
除稅前溢利				224,250
其他分部資料：				
應佔聯營公司溢利及虧損	–	74,712	–	74,712
附屬公司撤銷註冊之收益	22,735	–	–	22,735
應收賬款之減值	114	6,425	–	6,539
確認預付土地租賃款項	385	–	–	385
折舊				
— 分部	29,452	8,559	–	38,011
— 未分配				1,427
				39,438
聯營公司權益	–	217,056	158	217,214
資本支出				
— 分部	54,459	11,132	–	65,591
— 未分配				606
				66,197*

\* 資本性開支包括增加物業、廠房及設備。

截至二零一零年 三月三十一日	酒樓、 食品及酒店 千港元	物業投資 及發展 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>				
銷售予外界客戶	517,362	95,818	–	613,180
分部間之銷售	1,717	5,717	–	7,434
				620,614
<b>調節：</b>				
撇銷分部間之銷售額				(7,434)
總收入				613,180
<b>分部業績</b>	74,059	408,594	19,627	502,280
<b>調節：</b>				
銀行利息收入				867
其他應收款之利息收入				174
未能劃分之非業務及企業支出				(35,712)
財務開支				(31,092)
除稅前溢利				436,517
<b>其他分部資料：</b>				
應佔聯營公司溢利及虧損	–	48,163	–	48,163
視作出售聯營公司之收益	–	330,717	–	330,717
一間附屬公司撤銷註冊之收益	943	–	–	943
應收賬款之減值	606	3,342	–	3,948
確認預付土地租賃款項	378	–	–	378
折舊				
– 分部	27,251	9,226	–	36,477
– 未分配				1,497
				37,974
聯營公司權益	–	17,894	235	18,129
資本支出				
– 分部	23,302	6,432	–	29,734
– 未分配				304
				30,038*

\* 資本性開支包括增加物業、廠房及設備及預付土地租賃款項。

## 地域資料

### (a) 由外界客戶之收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	44,174	43,452
中國大陸	<u>648,666</u>	<u>569,728</u>
	<u><b>692,840</b></u>	<u><b>613,180</b></u>

上述收入資料乃根據客戶所在之地區而定。

### (b) 非流動資產

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	150,814	127,402
中國大陸	<u>3,137,421</u>	<u>2,936,456</u>
	<u><b>3,288,235</b></u>	<u><b>3,063,858</b></u>

上述非流動資產乃根據資產所在之地區而定（金融工具除外）。

於二零一一年及二零一零年三月三十一日止年度並沒有銷售予任何單一客戶之收入達到或多於本集團總收入之百份之十。

### 3. 收入

收益即相等於本集團之營業額，指年內酒樓及食品業務收入總額及已售貨品發票淨值減相關營業稅及貿易折扣額、提供服務之收入、出售物業收益及已收取之租金收入總額及應收賬款。

收入分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
酒店、酒樓及食品業務收入	579,683	517,362
租金收入總額	58,840	52,388
出售物業收益	54,317	43,430
	<u>692,840</u>	<u>613,180</u>

### 4. 財務開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	27,510	30,488
銀行貸款不須於五年內悉數償還	5,220	4,117
融資租約	4	45
	<u>32,734</u>	<u>34,650</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	32,734	34,650
減：資本化利息	(877)	(3,558)
	<u>31,857</u>	<u>31,092</u>

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已售存貨及已提供服務之成本	398,758	330,632
折舊	39,438	37,974
預付土地租賃款項之確認	385	378
出售已發展物業之商譽攤銷*	-	153
有關土地及樓宇經營租約的租金：		
最低租金	25,335	22,761
或然租金	1,765	1,684
	<u>27,100</u>	<u>24,445</u>
核數師薪酬	2,790	2,523
僱員福利開支（董事薪酬除外）#：		
工資及薪金	92,625	86,774
以權益結算的購股權開支	368	-
退休金計劃供款（指定供款計劃）	8,405	8,554
	<u>101,398</u>	<u>95,328</u>
滙兌差額淨值	10,346	2,516
應收款減值	6,539	3,948
按公平值計入損益賬之金融資產公平值，淨額	71	(908)
投資物業公平值變動，淨額	(98,874)	(26,186)
衍生工具之公平值－對沖除外	2,927	-
租金收入總額	(58,840)	(52,388)
投資物業租金收入之直接營運支出（包括維修及保養）	1,910	1,623
	<u>(56,930)</u>	<u>(50,765)</u>
銀行利息收入	(981)	(867)
其他應收款之利息收入	(686)	(174)
可供銷售上市投資股息收入	(17,779)	-
出售可供銷售投資之收益	(6)	(20,587)
出售物業、廠房及設備（收益）／虧損	(3,620)	29
撤銷物業、廠房及設備	-	2,354
附屬公司撤銷註冊之收益	(22,735)	(943)
視作出售一間聯營公司之收益	-	(330,717)
	<u><u>-</u></u>	<u><u>(330,717)</u></u>

\* 收購一間附屬公司產生之商譽，其主要業務為物業投資及發展，於出售有關已發展物業時釋出。此數據已包括於綜合收益表內「其他開支，淨額」。

# 其中包括分類為銷售存貨及提供服務成本71,316,000港元（二零一零年：67,471,000港元）。

## 6. 所得稅

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（二零一零年：16.5%）。中國大陸應課稅溢利之稅項乃根據中國大陸之現行稅率計算撥備。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期－香港		
本年度稅項支出	701	360
即期－中國大陸		
企業所得稅	27,753	16,328
土地增值稅	—	545
以前年度超額撥備	4,031	—
遞延稅項	16,361	2,039
本年度總稅項支出	<u>48,846</u>	<u>19,272</u>

## 7. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
建議末期－每股普通股2港仙（二零一零年：每股2港仙）	<u>22,882</u>	<u>22,882</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. 母公司普通股權擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度母公司普通股權擁有人應佔溢利及年內已發行普通股之加權平均數1,144,122,328股（二零一零年：1,144,122,328股）計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度母公司普通股權擁有人應佔溢利計算。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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 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擁有人應佔溢利	<u>163,209</u>	<u>399,695</u>
	<u>股份數目</u>	
	二零一一年	二零一零年
<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	<u>1,144,122,328</u>	1,144,122,328
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>15,291,270</u>	<u>16,023,990</u>
	<u>1,159,413,598</u>	<u>1,160,146,318</u>

## 9. 應收賬款、按金及預付款項

結餘包括42,510,000港元(二零一零年: 50,577,000港元)為本集團之應收貿易賬款。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬款	58,557	63,916
減值	(16,047)	(13,339)
	<u>42,510</u>	<u>50,577</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貿易賬款減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

於報告期末，應收貿易賬款按發票日期及減值之賬齡之分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即日至30日	10,346	8,768
31至60日	5,016	5,653
61至90日	3,292	3,957
超過90日	23,856	32,199
	<u>42,510</u>	<u>50,577</u>

## 10. 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即日至30日	23,885	21,734
31至60日	14,111	11,533
61至90日	14,721	5,120
超過90日	22,490	13,108
	<u>75,207</u>	<u>51,495</u>

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團營業額為692,840,000港元（二零一零年：613,180,000港元），較去年增加13%；股東應佔溢利為163,209,000港元（二零一零年：399,695,000港元），比去年減少59%。溢利減少主要原因為去年因華南城控股有限公司在香港交易所上市為集團帶來一次性利潤3.3億港元，扣除此特殊收益，本年度集團股東應佔溢利實際增加136%。集團兩大主要業務地產及酒樓、酒店及食品均錄得理想的營業額及經營溢利增長。

### 地產

本年度地產業務營業額為113,157,000港元（二零一零年：95,818,000港元）比去年增加18%；扣除去年「華南城」上市帶來的一次性特殊利潤及投資物業公平值變動利潤，分部盈利為79,738,000港元（二零一零年：51,691,000港元）比去年增加54%。其中租金收入比去年增加12%至58,840,000港元，售樓收益比去年增加25%至54,317,000港元。年內，集團在深圳的商場，佳寧娜友誼廣場及駿庭名園的出租率及平均租金均有所上昇，連同深圳及香港的其他收租物業，為集團帶來穩定及持續增長的租金收益。

去年入帳的售樓收益主要為湖南益陽市梓山湖新城項目一期的剩餘住宅單位。一期最後兩幢共27,000平方米的湖景高層住宅已經竣工，正在辦理相關竣工驗證手續，預期在2011年第三季度入伙，按照相關會計準則，年內已經銷售超過90%約港幣一億元的售樓收益將在下一財政年度入帳。此外，梓山湖新城二期六幢共160,000平方米高層湖景住宅及商場已經動工，預期在2012年及2013年底分期落成。

年內，集團位於江蘇省連雲港市的商業物流項目「華東國際時尚物料城」首期經營皮革及建築材料共160,000平方米的物流中心已經動工，預期在2011年底及2012年中相繼落成。在2011年6月集團推出約100,000平方米的商舖銷售，在兩週內已經售出超過一半，淨銷售額超過港幣3億元，將在下一財政年度內入帳。

集團持有50%的聯營公司華南國際採購交易中心有限公司在東莞市萬江區的商業項目已經支付所有地價共人民幣4億1仟萬元並取得相關土地證，項目土地面積約80,000平方米，可建樓面約300,000平方米，目前正進行前期規劃工作，預計在2011年底開始動工。

展望來年，梓山湖新城及華東城已經出售的物業金額約4億港元，加上投資物業帶來的穩定及持續增長的租金收益，地產分部業績預期將比今年有明顯的增長。

### 酒店、酒樓及食品

年內，酒店、酒樓及食品營業額為579,683,000港元（二零一零年：517,362,000港元），比去年增加12%，經營溢利為110,983,000港元（二零一零年：74,059,000港元），比去年大幅增加50%。營業額及溢利的增長主要來自食品業務，海南食品廠的產量增加及成本效益提升對提高食品銷售的營業額及利潤均帶來積極作用。

酒樓方面，雖然競爭激烈，集團大部份酒樓均錄得營業額增長，其中香港及海南的增長較大。唯由於人力及原材料均大幅增加，酒樓經營溢利祇能維持與去年相約。酒店方面，營業額及經營溢利均比去年有所提高，其中益陽國際大酒店業績提升較大，佛山佳寧娜大酒店業績則與去年相約。

展望來年，集團已經準備擴建海南食品廠，以期進一步提高產量及成本效益，加上昆明食品廠投產，預期食品業務將會持續增長。酒樓及酒店方面，人力及原材料成本上升壓力將會持續，管理層將繼續努力控制成本及提升服務，繼續在競爭激烈的環境中提高營業額及經營溢利。

### **流動資金及財政資源**

在二零一一年三月三十一日，本集團的扣除非控股權益後綜合資產淨值為3,161,975,000港元（二零一零年：3,062,248,000港元），每股扣除非控股權益後綜合資產淨值為2.76港元（二零一零年：2.68港元）。

本集團的自由現金及銀行結存為221,606,000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889,936,000港元。銀行借貸淨額減自由現金及銀行結存為668,330,000港元，佔本集團扣除非控股權益後綜合資產淨值21%（二零一零年：18%）。本集團的借貸主要以浮動利率計息。

### **重大收購及出售**

本集團截至二零一一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**

於報告期末，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117,642,000港元（二零一零年：90,238,000港元）。

## **本集團資產抵押**

於報告期末，本集團共有總賬面值約1,993,949,000港元（二零一零年：1,515,962,000港元）之若干物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、持有以作出售之物業、定期存款、按公平值計入損益賬之金融資產及其他應收款，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。

## **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。

## **末期股息及暫停辦理股份過戶登記**

董事建議就截至二零一一年三月三十一日止年度派發末期股息每股2港仙（二零一零年：每股2港仙）。末期股息擬於二零一一年十月十四日或之前派發，惟須待股東在即將舉行之股東週年大會上通過方可作實。

為確定股東享有建議之末期股息，本公司將於二零一一年九月二十八日（星期三）至二零一一年九月三十日（星期五），首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為符合資格享有建議之末期股息（惟須待將於股東週年大會上獲股東批准），請將過戶表格連同有關股票最遲於二零一一年九月二十七日（星期二）下午四時三十分前，送交香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓卓佳登捷時有限公司，即本公司之香港股份過戶登記處辦理過戶手續。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於二零一一年八月二十九日（星期一）上午十一時正，假座香港灣仔告士打道151號一樓佳寧娜（潮州）酒樓舉行股東週年大會。股東週年大會通告將登載在香港交易及結算所有限公司之網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司之網站(<http://www.taksing.com.hk>)，並載列於將於稍後寄發予各股東之二零一一年年報內。

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票，本公司將於二零一一年八月二十四日（星期三）至二零一一年八月二十九日（星期一），首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。股東為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，請將過戶表格連同有關股票最遲於二零一一年八月二十三日（星期二）下午四時三十分前，送交香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓卓佳登捷時有限公司，即本公司之香港股份過戶登記處辦理過戶手續。

## 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，包括審閱截至二零一一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，截至二零一一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二零一一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二零一一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，二零一一年六月三十日

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。獨立非執行董事為勞明智先生、盧文傑先生及黃思競先生。