

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」）截至二零一一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

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	2	584,368	464,837
銷售成本		<u>(318,450)</u>	<u>(277,875)</u>
毛利		265,918	186,962
其他收入及收益		50,657	48,648
分銷及銷售開支		(76,320)	(61,573)
行政開支		(50,513)	(43,919)
其他開支		(8,295)	(510)
財務開支	3	(21,743)	(15,258)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(1,380)</u>	<u>(272)</u>

		截至九月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利	4	158,324	114,078
稅項	5	<u>(37,943)</u>	<u>(17,484)</u>
期內溢利		<u>120,381</u>	<u>96,594</u>
應佔：			
母公司股份持有人		83,038	73,606
非控股權益		<u>37,343</u>	<u>22,988</u>
		<u>120,381</u>	<u>96,594</u>
		港仙	港仙
母公司普通股持有人應佔每股盈利	6		
基本		<u>7.26</u>	<u>6.43</u>
攤薄		<u>7.17</u>	<u>6.35</u>
中期股息	7	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合全面收入報表

截至二零一一年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

期內溢利	120,381	96,594
其他全面收入：		
換算海外業務之匯率差異	34,827	23,461
可供出售投資公允價值調整	(204,462)	(133,345)
期內全面收入總額，扣除稅項	<u>(49,254)</u>	<u>(13,290)</u>
下列人士應佔：		
母公司股份持有人	(86,724)	(38,217)
非控股權益	<u>37,470</u>	<u>24,927</u>
	<u>(49,254)</u>	<u>(13,290)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		483,550	468,686
投資物業		1,376,269	1,346,196
預付土地租賃款項		14,069	13,306
商譽		40,111	40,111
其他無形資產		399,732	399,732
佔共同控制實體權益		-	-
佔聯營公司權益		248,043	217,214
可供出售投資		915,636	1,120,098
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		4,899	497
發展中物業		964,668	950,004
已抵押定期存款		17,680	18,524
非流動總資產		4,464,657	4,574,368
流動資產			
發展中物業		441,284	209,926
持作銷售物業		289,592	355,693
存貨		54,320	49,179
應收賬款、按金及預付款項	8	245,588	152,497
應收董事		740	652
應收非控股股東		68,475	67,234
按公平值列賬及於損益表中處理之 金融資產		45,649	-
其他應收款		11,626	11,626
有限制現金		6,855	7,018
已抵押定期存款		2,052	2,044
現金及現金等值項目		361,842	221,606
流動資產總值		1,528,023	1,077,475
流動負債			
應付貿易賬款	9	(91,678)	(75,207)
其他應付賬款、應計費用及預收按金		(611,659)	(319,351)
應付董事		(1,333)	(2,362)
應付非控股股東		(3,823)	(11,566)
附息之銀行及其他貸款		(627,232)	(541,080)
遞延收入		(14,585)	(14,203)
應付稅項		(134,457)	(91,423)
流動負債總值		(1,484,767)	(1,055,192)
流動資產淨額		43,256	22,283
資產總值減流動負債		4,507,913	4,596,651

	二零一一年 九月三十日	二零一一年 三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
非流動負債		
應付一名董事	(27,989)	(37,522)
應付非控股股東	(49,184)	(49,126)
附息之銀行及其他貸款	(353,660)	(369,424)
金融衍生工具	(7,866)	(669)
遞延收入	(248,213)	(252,661)
預收賬款	(6,023)	(5,884)
遞延稅項	(413,497)	(408,844)
	<u>(1,106,432)</u>	<u>(1,124,130)</u>
資產淨值	<u><u>3,401,481</u></u>	<u><u>3,472,521</u></u>
權益		
母公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	114,442	114,412
儲備	2,939,023	3,024,681
建議末期息	—	22,882
	<u>3,053,465</u>	<u>3,161,975</u>
非控股權益	<u>348,016</u>	<u>310,546</u>
	<u><u>3,401,481</u></u>	<u><u>3,472,521</u></u>

附註

簡明綜合中期財務報告附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

1. 主要會計政策

除於本期間之未經審核中期財務資料內首次採納由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之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」）（其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）以及對香港財務報告準則的修訂外，編製未經審核中期財務資料所採納之會計政策與本集團編製截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致：

香港財務報告準則第1號之修訂	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則一與香港財務報告準則第7號首次採納者之披露比較之有限度豁免
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） 一詮釋第14號之修訂	香港（國際財務報告詮釋委員會）一詮釋第14號之修訂預付最低資金要求
香港（國際財務報告詮釋委員會） 一詮釋第19號	以股本清償財務負債
香港財務報告準則之改進 （二零一零年）	多項香港財務報告準則之修訂

採納該等新制訂和經修訂的香港財務報告準則對未經審核中期財務資料之會計政策無重大財務影響，亦並無對財務資料應用任何重大變動。

本集團在財務資料並未提前應用任何已發出但於截至二零一一年九月三十日止六個月尚未生效的新制定和經修訂的香港財務報告準則。本集團正在評估這些新制定和經修訂的香港財務報告準則的影響，到目前為止並不適宜指出該等新制定和經修訂的香港財務報告準則會否對經營業績和財務狀況產生重大影響。

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。

本集團截至二零一一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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
分部收入：								
銷售予外界客戶	411,518	382,407	172,850	82,430	-	-	584,368	464,837
分部間之銷售	132	16,195	2,246	3,895	-	-	2,378	20,090
							586,746	484,927
調節：								
撤銷分部間之銷售額							(2,378)	(20,090)
總收入							584,368	464,837
分部業績	102,905	78,453	95,197	64,829	(79)	(122)	198,023	143,160
調節：								
銀行利息收入及 未分配企業收入							1,021	297
未能劃分之非業務及 企業支出							(18,977)	(14,121)
財務開支							(21,743)	(15,258)
除稅前溢利							158,324	114,078

3. 財務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
銀行貸款、透支及須於五年內悉數償還之 其他貸款或按要求	6,031	15,258
銀行貸款不須於五年內悉數償還	<u>19,095</u>	<u>—</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	25,126	15,258
減：資本化利息	<u>(3,383)</u>	<u>—</u>
	<u>21,743</u>	<u>15,258</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	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
折舊	21,110	13,852
根據經營租約而支付之及樓宇最低租金土地	13,095	10,798
出售物業、廠房及設備之溢利	—	(3,165)
銀行利息收入	(685)	(297)
投資物業公平值變動淨額	(23,828)	(20,570)
租金收入總額	(31,973)	(24,327)
可供銷售上市投資股息收入	(22,224)	(17,779)

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
集團：		
即期－中國大陸		
期內支出	32,148	12,341
遞延稅項支出	<u>5,795</u>	<u>5,143</u>
期內總稅項支出	<u>37,943</u>	<u>17,484</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（二零一零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。

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	
	二零一一年	二零一零年
	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>83,038</u>	<u>73,606</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	(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	1,144,325,607	1,144,122,328
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>13,447,050</u>	<u>15,148,560</u>
	<u>1,157,772,657</u>	<u>1,159,270,888</u>

7. 中期股息

董事會不建議派付截至二零一一年九月三十日止六個月之任何中期股息（二零一零年：無）。

8. 應收賬款、按金及預付款項

其中包括115,896,000港元(二零一一年三月三十一日:42,510,000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:

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	46,749	10,346
31-60日	48,859	5,016
61-90日	2,706	3,292
超過90日	17,582	23,856
	<u>115,896</u>	<u>42,510</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:

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	80,142	23,885
31-60日	5,714	14,111
61-90日	4,239	14,721
超過90日	1,583	22,490
	<u>91,678</u>	<u>75,207</u>

業務回顧及展望

截至二零一一年九月三十日止六個月內，集團的營業額為584,368,000港元，比去年同期增加25%；股東應佔溢利為83,038,000港元，比去年同期增加13%。營業額增長主要來源為湖南益陽市梓山湖新城項目兩幢湖景住宅「梓蘭庭」銷售金額入帳約港幣1億零800萬元。另外，酒店、酒樓及食品業務亦錄得理想營業額及經營溢利增長。期內，江蘇連雲港「華東城」項目錄得營銷及行政費用港幣800萬元，而華東城的相關銷售收入將在下半年入帳，扣除此等費用，持續經營業務帶來的股東應佔溢利比去年同期增長24%，增幅與營業額相若。

地產

期內，地產業務營業額為172,850,000港元，比去年同期增長110%；分部溢利為95,197,000港元，比去年增加47%。扣除物業重估增值23,828,000港元，實際經營溢利為71,369,000港元，比去年增加61%。湖南益陽市「梓蘭庭」約27,000平方米湖景住宅在2011年5月交付使用，已售出95%物業約港幣1億零800萬元在期內入帳。梓山湖新城二期住宅正全面動工，預計在2012年年中開始銷售，首期將推出4至5萬平方米。

期內，江蘇連雲港「華東城」項目皮革及建材市場工程進展順利，預期在2011年底及2012年初分批交付使用。合約銷售金額已經超過港幣4億元，銷售面積超過70,000平方米，佔首期推出市場銷售的95,000平方米約75%。

此外，集團佔50%股權的聯營公司「華南國際採購交易中心有限公司」位於東莞市區的78,000平方米的商業用地已經完成前期規劃，將建設超過300,000平方米的家居建材城及配套辦公樓及住宅，項目將於2012年動工。建成後，項目總值將超過人民幣30億元。

投資物業方面，香港、深圳及番禺的出租物業均錄得理想的租金收入增長，其中最重要的投資物業佳寧娜友誼廣場出租率及平均租金均有所提高。

酒店、酒樓及食品

期內，酒店、酒樓及食品營業額為411,518,000港元，比去年同期增長8%，經營溢利為102,905,000港元，比去年同期大幅增加31%。期間，各項業務均錄得營業額增長，其中酒店及食品均錄得雙位數增幅，酒樓營業額比去年同期只有輕微增長。利潤增加主要由食品帶動，酒店營利亦有良好增長，唯酒樓利潤受到原料及人力成本增加的影響，比去年同期有所下降。

期內，受到中國緊縮經濟政策影響，各行業尤其是房地產業的商務宴請亦相對減少，集團酒樓業務依然錄得營業額輕微增長，表現可算滿意。唯期間食品原材料價格及人力資源成本增幅均超過百分之十以上，令到大部份酒樓的毛利率減少約1-2%，總體酒樓經營溢利因而比去年下降。管理層將會繼續加強成本控制，並調整部份餐價，爭取下半年回復正常毛利，以帶動經營溢利回復增長。

食品業務持續有雙位數的營業額增長。由於海南食品廠開始生產月餅主要原材料蓮蓉，令到整體毛利比去年同期增加5%，為食品業務營利增長的主要來源。在近年投資擴大生產能力及生產效益的基礎上，集團正增加資源開發新市場及擴大分銷網絡，預計食品業務將繼續成為集團其中一個營利增長的主要來源。

酒店方面，益陽及佛山的佳寧娜大酒店均錄得雙位數的營業額增長，經營溢利亦比去年錄得理想增幅。益陽佳寧娜大酒店近月已經開始錄得經營溢利，是全體員工經過兩年努力的成果。展望來年，酒店業務將繼續為集團帶來經營溢利。

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。於二零一一年九月三十日，本集團流動現金及銀行存款為361,842,000港元（二零一一年三月三十一日：221,606,000港元）。本集團於二零一一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961,160,000港元（二零一一年三月三十一日：889,936,000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599,318,000港元（二零一一年三月三十一日：668,330,000港元），佔本集團股東應佔綜合資產淨值的20%（二零一一年三月三十一日：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119,755,000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2,002,099,000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

截至二零一一年九月三十日止，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，包括審閱截至二零一一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二零一一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，截至二零一一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二零一一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)。而二零一一年／二零一二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，二零一一年十一月二十八日

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。