

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)

截至二零一二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」）截至二零一二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

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收益	2	502,537	584,368
銷售成本		<u>(246,695)</u>	<u>(318,450)</u>
毛利		255,842	265,918
其他收入及收益		79,384	50,657
分銷及銷售開支		(89,637)	(76,320)
行政開支		(66,769)	(50,513)
其他開支		(3,678)	(8,295)
財務開支	3	(22,090)	(21,743)
應佔聯營公司溢利及虧損		<u>(965)</u>	<u>(1,380)</u>

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	4	152,087	158,324
稅項	5	<u>(35,922)</u>	<u>(37,943)</u>
期內溢利		<u>116,165</u>	<u>120,381</u>
應佔：			
母公司股份持有人		88,922	83,038
非控股權益		<u>27,243</u>	<u>37,343</u>
		<u>116,165</u>	<u>120,381</u>
		港仙	港仙
母公司普通股持有人應佔每股盈利	6		
基本		<u>7.75</u>	<u>7.26</u>
攤薄		<u>7.69</u>	<u>7.17</u>
中期股息	7	<u>-</u>	<u>-</u>

簡明綜合全面收入報表

截至二零一二年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

期內溢利	116,165	120,381
其他全面收入：		
換算海外業務之匯率差異	(8,856)	34,827
可供出售投資公允價值調整	44,448	(204,462)
期內全面收入總額，扣除稅項	<u>151,757</u>	<u>(49,254)</u>
下列人士應佔：		
母公司擁有人	125,104	(86,724)
非控股權益	26,653	37,470
	<u>151,757</u>	<u>(49,254)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核) (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		477,136	485,798
投資物業		1,452,162	1,446,897
預付土地租賃款項		13,335	13,372
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		257,138	256,527
可供出售投資		977,863	933,415
按公平值列賬及於損益中處理之金融資產		19,280	8,918
發展中物業		984,196	991,084
已抵押定期存款		24,705	23,771
非流動資產總值		4,645,658	4,599,625
流動資產			
發展中物業		446,089	360,888
持作銷售物業		351,706	385,163
存貨		47,725	51,579
應收賬款、按金及預付款項	8	318,570	198,396
按公平值列賬及於損益表中處理之 金融資產		-	493
有限制現金		10,427	17,170
已抵押定期存款		13,762	13,766
現金及現金等值項目		348,887	305,200
流動資產總值		1,537,166	1,332,655
流動負債			
應付貿易賬款	9	(144,216)	(130,612)
其他應付賬款、應計費用及預收按金		(472,672)	(361,226)
應付董事		(325)	(1,351)
應付非控股股東		(8,791)	(13,005)
附息之銀行及其他貸款		(568,565)	(561,659)
應付融資租約		(323)	-
遞延收入		(11,243)	(11,274)
應付稅項		(179,959)	(139,560)
流動負債總值		(1,386,094)	(1,218,687)
流動資產淨額		151,072	113,968
資產總值減流動負債		4,796,730	4,713,593

	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
		(重列)
非流動負債		
應付一名董事	(32,222)	(30,700)
應付非控股股東	(48,706)	(48,711)
附息之銀行及其他貸款	(577,123)	(602,229)
應付融資租約	(2,156)	–
金融衍生工具	(8,914)	(8,418)
遞延收入	(204,387)	(209,554)
預收賬款	(6,425)	(6,827)
遞延稅項	(423,866)	(423,929)
	<u>(1,303,799)</u>	<u>(1,330,368)</u>
資產淨值	<u>3,492,931</u>	<u>3,383,225</u>
權益		
母公司股份擁有人應佔權益		
已發行股本	115,142	114,442
儲備	3,083,766	2,955,636
建議末期息	–	45,777
	<u>3,198,908</u>	<u>3,115,855</u>
非控股權益	<u>294,023</u>	<u>267,370</u>
權益總值	<u>3,492,931</u>	<u>3,383,225</u>

附註

簡明綜合中期財務報告附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

1. 主要會計政策

除下列影響本集團並於本期間財務報表首次採納之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（當中包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）外，編製未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之全年度財務報表所採納者一致。

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—嚴重惡性通脹及就首次採納者撤銷固定日期之修訂

香港財務報告準則第7號（修訂本） 香港財務報告準則第7號財務工具：披露—轉讓財務資產之修訂

香港會計準則第12號（修訂本） 香港會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂

除下文關於香港會計準則第12號（修訂本）影響之進一步闡述者外，於本中期期間採納新訂及經修訂香港財務報告準則對此等簡明綜合財務報表及／或此等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

香港會計準則第12號修訂本釐清以公平價值計量之投資物業之遞延稅項之釐定。該修訂引入可推翻假定，即以公平價值計量之投資物業之遞延稅項應以其賬面值透過出售而可收回之基準而釐定。此外，該修訂納入先前於香港（詮釋常務委員會）—詮釋第21號所得稅—收回重估非折舊資產之規定，即採用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產之遞延稅項，應以出售基準計量。

由於香港會計準則第12號之修訂致使會計政策有變，本集團現時按透過出售而非使用（採納此等修訂前所應用者）收回資產所應用之稅率計量其投資物業公平值變動所產生之遞延稅項負債。此會計政策變動已追溯應用，而採納上述修訂對本集團之影響概述如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一一年 (未經審核) 千港元
簡明綜合收益表		
所得稅開支減少及母公司擁有人應佔本期間溢利增加	—	—
母公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利增加	<u>—</u>	<u>—</u>
	於二零一二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一二年 三月三十一日 (未經審核) 千港元
		於二零一一年 四月一日 (未經審核) 千港元

簡明綜合財務狀況表

遞延稅項負債減少及保留溢利增加	<u>1,040</u>	<u>1,040</u>	<u>512</u>
-----------------	--------------	--------------	------------

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。

本集團截至二零一二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	
			截至九月三十日止六個月					
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
分部收入：								
銷售予外界客戶	414,203	411,518	88,334	172,850	-	-	502,537	584,368
分部間之銷售	425	132	561	2,246	-	-	986	2,378
							503,523	586,746
調節：								
撤銷分部間之銷售額							(986)	(2,378)
總收入							502,537	584,368
分部業績	108,381	102,905	81,818	95,197	(255)	(79)	189,944	198,023
調節：								
銀行利息收入及 未分配企業收入							1,275	1,021
未能劃分之非業務及 企業支出							(17,042)	(18,977)
財務開支							(22,090)	(21,743)
除稅前溢利							152,087	158,324

3. 財務開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (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	21,827	6,031
銀行貸款不須於五年內悉數償還	5,938	19,095
融資租約	42	—
	<hr/>	<hr/>
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	27,807	25,126
減：資本化利息	(5,717)	(3,383)
	<hr/>	<hr/>
	22,090	21,743
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
折舊	24,978	21,110
根據經營租約而支付之及樓宇最低租金土地	14,396	13,095
銀行利息收入	(870)	(685)
投資物業公平值變動淨額	(6,000)	(23,828)
租金收入總額	(33,728)	(31,973)
可供銷售上市投資股息收入	(66,673)	(22,224)

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
集團：		
即期－香港		
期內支出	425	—
即期－中國大陸		
期內支出	35,497	32,148
遞延稅項支出	—	5,795
	<u> </u>	<u> </u>
期內總稅項支出	<u>35,922</u>	<u>37,943</u>

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（二零一一年：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。

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	
	二零一二年	二零一一年
	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>88,922</u>	<u>83,038</u>
	股份數目	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	(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	1,147,099,924	1,144,325,607
攤薄之影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>9,144,800</u>	<u>13,447,050</u>
	<u>1,156,244,724</u>	<u>1,157,772,657</u>

7. 中期股息

董事會不建議派付截至二零一二年九月三十日止六個月之任何中期股息（二零一一年：無）。

8. 應收賬款、按金及預付款項

其中包括186,596,000港元(二零一二年三月三十一日:62,180,000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:

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	158,713	33,331
31-60日	16,746	5,014
61-90日	3,020	4,611
超過90日	8,117	19,224
	<u>186,596</u>	<u>62,180</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:

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	117,319	97,564
31-60日	18,030	9,557
61-90日	7,325	11,483
超過90日	1,542	12,008
	<u>144,216</u>	<u>130,612</u>

業務回顧及展望

截至二零一二年九月三十日止六個月內，集團的營業額為502,537,000港元，比去年同期減少14%；股東應佔溢利為88,922,000港元，比去年同期增加7%。扣除物業重估增值及相關稅項，股東應佔經營溢利為82,922,000港元，比去年同期大幅增加28%。營業額減少主要因為期內住宅銷售入帳祇有約港幣5,500萬元，比去年同期減少約8,500萬元；其他業務包括酒樓、酒店及食品和租金收入均有輕微增長。股東應佔溢利增加主要因為酒樓、酒店及食品業務繼續錄得溢利增長，華南城股息收入增長抵銷了售樓收益減少對盈利的影響。

地產

期內，地產業務營業額為88,334,000港元，比去年同期減少49%；分部溢利為81,818,000港元，比去年減少7%。扣除物業重估增值6,000,000港元，實際經營溢利為75,818,000港元，比去年增加6%。營業額減少主要因為去年同期湖南益陽市「梓蘭庭」約27,000平方米湖景住宅交付使用，帶來約港幣1億零800萬元售樓收入入帳，今年期內祇有約5,500萬元售樓收入，主要為部份連雲港商舖銷售完成交付手續入帳。

經營溢利增長主要因為集團投資的華南城控股業績理想，華南城股息收入增加抵銷了售樓收入減少對利潤的影響。物業投資方面，2012年廣東省及深圳市的經濟增長及消費力都因地產業調控及出口減慢受到影響，集團的租金收益祇能比去年同期輕微增長1%。

展望下半年，湖南益陽市梓山湖新城二期合同銷售已超過人民幣2億2,000萬元，將在2013年完成建築交付時分期入帳。江蘇省連雲港市華東城商業項目，首期可銷售面積約167,000平方米，集團計劃銷售其中約95,000平方米，其餘由集團持有作收租用途以配合華東城商業區域的總體規劃。截至2012年9月30日，已完成合同銷售約81,500平方米，佔計劃銷售的86%。其中59,700平方米已於去年入帳，本期入帳9,100平方米，約港幣5,300萬元，其餘約13,000平方米將於完成交付後入帳。

集團佔50%股權位於東莞市的家具建材城項目正在辦理報建手續，將在2013年初動工，項目總建築面積約410,000平方米，其中95,000平方米由國內家居商場第一品牌紅星美凱龍興建及經營，項目公司佔其30%權益。其餘310,000平方米由項目公司興建及經營，包括面積約190,000平方米的商場和店舖，其餘為辦公樓、公寓、商務酒店及停車場等配套設施。

酒店、酒樓及食品

期內，酒店、酒樓及食品業務的營業額為414,203,000港元，比去年同期輕微增長1%，分部溢利為108,381,000港元，比去年同期增長5%。期間國內緊縮經濟政策及歐美經濟不景引致出口放緩，商務餐飲行業受到較大影響，大部份企業尤其是房地產行業的宴會次數及消費金額都明顯減少，集團酒樓業務營業額下降約10%；酒店方面，營業額亦下降11%，唯集團佳寧娜品牌的月餅及其他食品銷售在困難的經營環境下依然錄得理想的11%增長，足夠抵銷酒店及酒樓營業額的下降。由於食品毛利率較高，總體酒店、酒樓及食品溢利亦比去年多5,476,000港元(5%)。

展望下半年，酒樓業進入旺季，加上經濟在2012年第四季度有望見底回升，營業額及利潤應該比上半年有所提升，管理層亦將繼續提高服務及食品質素，並控制成本增長，以祈提高經營溢利。由於食品銷售持續增長，集團將再度擴建海南食品廠以提高產量，保持明年銷售繼續增長，為集團提供良好的盈利貢獻。

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。於二零一二年九月三十日，本集團流動現金及銀行存款為348,887,000港元（二零一二年三月三十一日：305,200,000港元）。本集團於二零一二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1,107,221,000港元（二零一二年三月三十一日：1,126,351,000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758,334,000港元（二零一二年三月三十一日：821,151,000港元），佔本集團股東應佔綜合資產淨值的22%（二零一二年三月三十一日：24%）。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117,715,000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2,022,207,000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

截至二零一二年九月三十日止，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，包括審閱截至二零一二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二零一二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，截至二零一二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。截至二零一二年九月三十日止六個月內，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。於二零一二年十月二十二日，陳尚禮先生獲委任為本公司行政總裁，自此本公司完全遵守守則。

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二零一二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)。而二零一二／二零一三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，二零一二年十一月三十日

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、陳尚禮先生、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。