



泰昇集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：687)

08/09
中期報告



目 錄

	頁數
管理層討論及分析	2
企業管治	5
其他資料	6
未經審核中期財務報表	
綜合損益表	10
綜合資產負債表	11
綜合權益變動表	13
簡明綜合現金流量表	15
未經審核中期財務報表附註	16
公司資料	24



管理層討論及分析

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團錄得創紀錄之本公司權益持有人應佔溢利298,000,000港元(二零零七年九月三十日：42,000,000港元)，較同期增加6倍(相當於每股0.36港元)，而營業額躍升1.6倍至1,993,000,000港元(二零零七年九月三十日：749,000,000港元)。

香港市場

地基打樁

本集團地基打樁業務持續受惠於行業之興旺勢頭得以實現出色業績。於回顧期間，本集團地基業務之營業額上升29%至740,000,000港元，而溢利貢獻則上升64%至97,000,000港元，而去年同期為59,000,000港元。本集團現時持有之主要項目包括國泰航空公司之貨運站、嘉華、南豐及信和置業於惠福道之合資發展項目、嘉里之黃大仙項目及新鴻基於海暉道之項目。

其他建築相關項目

於回顧期間，本集團之機電工程及樓宇建築部門之營業額及溢利分別為172,000,000港元及16,000,000港元。由於發展商持更謹慎態度，競爭可能更趨激烈。

於回顧期內，本集團之機械租賃及貿易部門之營業額為8,000,000港元，接近取得收支平衡。隨著機械租賃及貿易市場放緩，本集團預期該部門之未來貢獻依舊低迷。

中國市場

物業發展及投資

本年度乃反映本集團於上海之住宅發展項目「泰欣嘉園」銷售所得之首個財政年度，該項目包括9棟住宅樓，總建築面積為147,000平方米。於回顧期內，合共1,100,000,000港元之收益，溢利貢獻達486,000,000港元。最近期售價約為每平方米人民幣30,000元，而餘下可供銷售面積約為67,000平方米。除現有地鐵三號線及四號線外，於二零零九年開幕的地鐵七號線將進一步提升泰欣嘉園直達地鐵站的特點的便利。憑藉其位處內環，交通便利以及優質物業管理，本集團預期該發展項目持續獲得市場歡迎。

鑑於天津發展勢頭逐漸復甦，本集團計劃於二零零九年預售河西區海河河畔住宅發展項目泰悅豪庭。

於二零零七年十二月，本集團購入瀋陽皇姑區之地盤，總建築面積約165,000平方米，該項目現時處於規劃階段，擬發展為一個優質住宅及商業發展項目。

本集團位於上海及天津之投資物業持續錄得穩定之經常性收入及理想之入住率。物業投資部門於回顧期內之營業額達52,000,000港元，經扣除重估及銷售投資物業之溢利貢獻為24,300,000港元，而去年同期為28,800,000港元。



管理層討論及分析

前景

全球金融危機給香港經濟之整體前景蒙上陰影，繼而影響建築業之前景。從積極方面，此已促使香港政府採取果斷行動實施10個大型基建項目。由於地基打樁為建築之最早階段，我們預期本集團將成為首批受益該等項目之企業。鑑於澳門以賭博業推動之經濟不斷增長之負面氣氛，本集團已決定將其於澳門之資源按策略調回香港。該行動已證明是正確之舉，本集團仍對打樁行業之前景保持樂觀。

中央政府已採取一系列旨在擴大內在需求及刺激經濟增長之刺激措施。特別是，大幅削減利率、降低契稅及交易相關費用有助於推動房地產市場之發展。儘管該等措施之著重點仍集中在「普通住房」，但仍會刺激交易，同時向整體市場發出積極信號。儘管全球經濟增長放緩，但本集團認為中國仍將為世界上經濟增長最快之經濟體系，並將成為首先自金融危機中復甦之國家之一。本集團將繼續在中國尋求商機，同時仍然審慎管理其現有物業項目。

財務回顧

本集團繼續採取審慎之理財政策，並維持穩健之資本結構，現金流量充裕。於二零零八年九月三十日，本集團持有現金約422,000,000港元（二零零八年三月三十一日：247,000,000港元），而資產總值及資產淨值（不包括少數股東權益後）分別約為3,671,000,000港元（二零零八年三月三十一日：3,698,000,000港元）及1,172,000,000港元（二零零八年三月三十一日：859,000,000港元）。於二零零八年九月三十日，本集團之營運資金約為335,000,000港元（二零零八年三月三十一日：68,000,000港元）。

本集團之借款淨額為267,000,000港元，而去年年結則為277,000,000港元。債務淨額對權益（包括少數股東權益）之資本負債比率為14%，而上年年結則為19%。於二零零八年九月三十日，與履約保證擔保有關之或然負債由136,000,000港元增至220,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保達102,000,000港元（二零零八年三月三十一日：281,000,000港元）。本集團賬面值約為682,000,000港元之若干資產，已予質押作為本集團取得若干銀行融資之抵押。本集團之銀行借款大部分以港元為單位，惟亦為中國附屬公司安排人民幣借貸。人民幣借款之貨幣風險已以本集團之人民幣資產及中國物業所產生之收益對沖。

聘用及薪酬政策

於二零零八年九月三十日，本集團，包括其位於香港及中國之所有附屬公司及合營企業，合共聘用約1,330名僱員。本集團之薪酬政策，主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關僱員之表現而釐定。本集團亦提供其他福利，包括公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員並可根據本集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。



管理層討論及分析

中期股息

董事局議決就截至二零零八年九月三十日止六個月宣派中期股息每股普通股1港仙(二零零七年：1港仙)。中期股息將於二零零九年一月十六日支付予於二零零九年一月二日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零九年一月二日暫停辦理股東登記手續，而當日將不會處理任何本公司股份過戶登記。為符合享有截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息之資格，所有本公司股份之過戶文件連同有關股票及適用之過戶表格，最遲須於二零零八年十二月三十一日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理過戶登記手續。



企業管治

本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則，惟下列偏離情況除外：

守則條文A4.1條訂明非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司之獨立非執行董事並無按指定任期委任，但須按本公司之公司章程細則，於本公司之股東週年大會上輪值退任及接受重選。因此，董事局認為本公司之非執行董事毋須按指定任期獲委任。

守則條文A4.2條訂明每名董事須至少每三年一次輪流退任。

根據本公司之公司章程細則，於每屆股東週年大會上，三分之一之董事須輪流退任，惟董事局主席及本公司之董事總經理毋須輪值退任或並不計入須退任之董事人數內。由於延續為長期成功實行業務計劃之主要因素，董事局相信，董事局主席及董事總經理擔當着為本集團提供強大一致領導地位之角色，讓本集團能夠更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事局認為，本公司之董事局主席及董事總經理毋須輪流退任。

審核委員會

本集團之審核委員會有三名成員，分別為范佐浩先生、謝文彬先生及龍子明先生，全部均為本公司之獨立非執行董事。范佐浩先生為審核委員會主席。

審核委員會之主要職責為審閱及監督本公司之財務申報程序及內部監控制度、提名及監察外部核數師以及向董事提供意見及建議。

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表已由審核委員會審閱。

標準守則

本公司一直採納上市規則附錄10載列上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。在作出指定查詢後，所有董事確認彼等期內已遵守標準守則。



其他資料

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉

於二零零八年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股本及相關股份中，擁有本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及好倉如下：

(i) 於本公司普通股之好倉：

董事姓名	個人	持有普通股股數及權益性質			總計	佔本公司已發行股本之百分比
		公司	其他			
張舜堯先生	27,307,865	256,325,000 ⁽¹⁾	54,247,200 ⁽²⁾	337,880,065	40.3	
馮潮澤先生	66,667,600	—	—	66,667,600	8.0	
錢永勛先生	98,771,020	—	—	98,771,020	11.8	
郭敏慧小姐	16,500,000	—	—	16,500,000	2.0	
趙展鴻先生	5,000,000	—	—	5,000,000	0.6	
黃琦先生	10,765,000	—	—	10,765,000	1.3	
謝文彬先生	442,000	—	—	442,000	0.1	

附註：

1. 該等股份由Power Link Investments Limited持有171,237,000股及Long Billion International Limited持有85,088,000股。該兩間公司均由張舜堯先生控制。
2. 該等股份由張舜堯先生作為創辦人之全權信託持有。



其他資料

(ii) 於本公司相聯法團股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	持有普通股股數及權益性質		
		個人	公司	總計
馮潮澤先生	泰昇建築工程有限公司	—	5,100,000 ⁽¹⁾	5,100,000
	泰昇工程服務有限公司	800	—	800
	泰昇貿易有限公司	20	—	20
郭敏慧小姐	泰昇貿易有限公司	20	—	20
黃琦先生	泰昇工程服務有限公司	2,200	—	2,200

附註：

- 該等股份由馮潮澤先生控制之 Victor Create Limited 持有。

除上文所披露者外，於二零零八年九月三十日，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或本公司任何相關法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例352條須作出記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



其他資料

董事及主要行政人員購買股份或債券之權利

本公司設立一項購股權計劃（「計劃」），向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。該計劃之合資格參與者包括本公司董事、獨立非執行董事及本集團之其他僱員。

於期內根據購股權計劃授出購股權股份之變動如下：

參與者 姓名或類別	購股權數目					於 二零零八年 九月三十日	授出日*	行使期限*	行使 價格** 港元
	於 二零零八年 四月一日	期內授出	期內行使***	期內到期	期內收回				
董事									
張舜堯先生	8,000,000	—	—	—	—	8,000,000	二零零七年 八月二十四日	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	0.82
馮瀚澤先生	8,000,000	—	—	—	—	8,000,000	二零零七年 八月二十四日	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	0.82
錢永勛先生	3,000,000	—	750,000	—	—	2,250,000	二零零七年 八月二十四日	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	0.82
郭敏慧小姐	3,500,000	—	—	—	—	3,500,000	二零零七年 八月二十四日	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	0.82
趙展鴻先生	2,500,000	—	—	—	—	2,500,000	二零零七年 八月二十四日	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	0.82
黃琦先生	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	二零零七年 八月二十四日	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	0.82
其他僱員									
合計	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	二零零七年 八月二十四日	二零零七年八月二十四日至 二零一一年八月二十三日	0.82
	<u>35,000,000</u>	<u>—</u>	<u>750,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>34,250,000</u>			

於期內尚未行使購股權之變動表附註：

* 自授出日起至二零零八年八月二十三日（包括當日）期間每位承授人可行使不超過25%之購股權。此後，自二零零八年八月二十四日起至二零零九年八月二十三日（包括當日）期間每位承授人可行使購股權之百分比增加至50%；自二零零九年八月二十四日起至二零一零年八月二十三日（包括當日）期間每位承授人可行使購股權之百分比增加至75%及自二零一零年八月二十四日起至二零一一年八月二十三日（包括當日）期間每位承授人可行使購股權之百分比增加至100%。

** 購股權之行使價須就供股或紅股發行或本公司股本中其他類似變動而作出調整。

*** 於緊接購股權獲行使日期前之加權平均收市價為0.70港元。

除上文所披露者外，於截至二零零八年九月三十日止任何期間，概無授予任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女或主要行政人員透過購買本公司股份或債券之方式而獲得利益之權利，而彼等亦無行使任何該等權利，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可購買任何其他法人團體之該等權利。



其他資料

主要股東於股份及相關股份之權益

於二零零八年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司存置的權益登記冊所記錄，以下人士擁有本公司已發行股本5%以上權益：

於本公司普通股之好倉：

名稱	持有 普通股股數	佔本公司 已發行股本之 百分比
Power Link Investments Limited ⁽¹⁾	171,237,000	20.4
Eastern Glory Development Limited ⁽²⁾	256,325,000	30.6
Goldcrest Enterprises Limited ⁽²⁾	256,325,000	30.6
Bofield Holdings Limited ⁽²⁾	256,325,000	30.6
Long Billion International Limited ⁽¹⁾	85,088,000	10.2

附註：

1. 上述Power Link Investments Limited及Long Billion International Limited之權益亦已於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉」一節披露為張舜堯先生之公司權益。
2. 該等人士透過彼等於Power Link Investments Limited及Long Billion International Limited之股本權益被視為於256,325,000股股份中擁有權益。

除上文所述外，於二零零八年九月三十日，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉」一節。)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條規定記錄之權益或淡倉。

根據上市規則第13.21條之披露

根據上市規則第13.21條之披露規定，以下披露乃就本公司一項貸款協議而提供，有關協議載有本公司控股股東履行責任之契諾。根據本公司及本公司一間全資附屬公司與由銀行及金融機構組成之銀團於二零零七年三月六日就一筆為數185,000,000港元之四年期貸款融資訂立之融資協議，倘本公司控股股東張舜堯先生不再擁有及控制(無論直接或間接)合共至少30%的本公司股權及投票權，則會導致協議終止。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



未經審核中期財務報表

綜合損益表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	2	1,992,588	749,140
銷售成本		(1,366,245)	(660,484)
毛利		626,343	88,656
其他收入及盈利	3	9,656	13,508
銷售支出		(10,235)	(4,500)
行政支出		(23,890)	(19,097)
投資物業公平值之變動		(26,970)	933
其他支出		(6,535)	(4,724)
融資成本		(11,574)	(8,875)
除稅前溢利	4	556,795	65,901
稅項	5	(200,821)	(10,393)
期內溢利		<u>355,974</u>	<u>55,508</u>
下列各項應佔：			
本公司股東		298,321	41,960
少數股東權益		57,653	13,548
		<u>355,974</u>	<u>55,508</u>
股息	6	8,382	8,375
本公司普通股股東應佔每股盈利	7		
基本		<u>35.61港仙</u>	<u>5.01港仙</u>
攤薄		<u>35.59港仙</u>	<u>不適用</u>



未經審核中期財務報表

綜合資產負債表

	附註	於 二零零八年 九月三十日 千港元 未經審核	於 二零零八年 三月三十一日 千港元 經審核
非流動資產			
物業、機器及設備	8	197,696	194,376
投資物業		1,210,660	1,210,660
預付土地租賃款		104,957	106,347
發展中物業		278,389	254,512
收購土地所付之訂金		351,039	177,536
其他資產		1,030	1,020
總非流動資產		<u>2,143,771</u>	<u>1,944,451</u>
流動資產			
發展中物業		113,407	529,966
按公平值計入損益之股份投資		6,091	14,452
存貨		20,897	18,006
持有供銷售之物業		417,864	303,521
客戶有關合約工程之欠款		81,548	78,703
應收貿易賬款	9	426,828	284,000
其他應收款項、預付款項及訂金		35,522	238,677
預繳稅項		2,854	40,157
定期存款		140,770	28,768
受限制現金		—	3,537
現金及銀行結存		281,419	214,225
總流動資產		<u>1,527,200</u>	<u>1,754,012</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計款項	10	497,028	221,967
其他應付款項、已收訂金及預收款項		78,687	70,883
欠客戶有關合約工程之款項		93,446	166,399
已售物業按金		25,834	—
預售發展中物業所收取之訂金		—	927,714
附息銀行借貸		346,214	255,075
應付稅項		150,614	43,566
總流動負債		<u>1,191,823</u>	<u>1,685,604</u>
流動資產淨值		<u>335,377</u>	<u>68,408</u>
總資產減流動負債		<u>2,479,148</u>	<u>2,012,859</u>



未經審核中期財務報表

綜合資產負債表 (續)

	附註	於 二零零八年 九月三十日 千港元 未經審核	於 二零零八年 三月三十一日 千港元 經審核
總資產減流動負債		<u>2,479,148</u>	<u>2,012,859</u>
非流動負債			
附息銀行借貸		342,845	268,399
遞延稅項負債		<u>253,099</u>	<u>251,076</u>
總非流動負債		<u>595,944</u>	<u>519,475</u>
資產淨值		<u>1,883,204</u>	<u>1,493,384</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	11	83,821	83,746
儲備		<u>1,087,904</u>	<u>775,123</u>
		1,171,725	858,869
少數股東權益		<u>711,479</u>	<u>634,515</u>
總權益		<u>1,883,204</u>	<u>1,493,384</u>

未經審核中期財務報表

綜合權益變動表

	本公司股東應佔下列各項							少數股東 權益 千港元	總權益 千港元	
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	匯兌 浮動儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派股息 千港元			總計 千港元
於二零零八年四月一日	83,746	518,437	7,725	5,364	128,531	102,504	12,562	858,869	634,515	1,493,384
匯兌調整及期內直接 於權益中確認之總收支	—	—	—	—	23,070	—	—	23,070	12,328	35,398
期內溢利	—	—	—	—	—	298,321	—	298,321	57,653	355,974
本期之總收支	—	—	—	—	23,070	298,321	—	321,391	69,981	391,372
二零零八年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	(12,562)	(12,562)	—	(12,562)
二零零九年擬派中期股息	—	—	—	—	—	(8,382)	8,382	—	—	—
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,810)	(3,810)
來自少數股東之貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	10,800	10,800
根據購股權計劃已發行股份 以股權支付之購股權安排	75	540	—	—	—	—	—	615	—	615
於行使購股權計劃時 轉撥至股份溢價	—	—	3,412	—	—	—	—	3,412	—	3,412
於出售部份附屬公司權益時 產生之少數股東權益	—	338	(338)	—	—	—	—	—	—	—
由保留溢利轉撥	—	—	—	92	—	(92)	—	—	—	(7)
於二零零八年九月三十日	83,821	519,315	10,799	5,456	151,601	392,351	8,382	1,171,725	711,479	1,883,204



未經審核中期財務報表

綜合權益變動表 (續)

	本公司股東應佔下列各項							少數股東 權益 千港元	總權益 千港元	
	已發行 股本 千港元	股份 溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	匯兌 浮動儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派股息 千港元			總計 千港元
於二零零七年四月一日	83,746	518,437	—	5,283	44,073	16,111	12,562	680,212	559,520	1,239,732
匯兌調整及期內直接 於權益中確認之總收支	—	—	—	50	22,363	—	—	22,413	14,869	37,282
期內溢利	—	—	—	—	—	41,960	—	41,960	13,548	55,508
本期之總收支	—	—	—	50	22,363	41,960	—	64,373	28,417	92,790
二零零七年已付末期股息	—	—	—	—	—	—	(12,562)	(12,562)	—	(12,562)
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,969)	(7,969)
二零零八年擬派中期股息	—	—	—	—	—	(8,375)	8,375	—	—	—
以股權支付之購股權安排	—	—	3,888	—	—	—	—	3,888	—	3,888
由保留溢利轉撥	—	—	—	73	—	(73)	—	—	—	—
於二零零七年九月三十日	83,746	518,437	3,888	5,406	66,436	49,623	8,375	735,911	579,968	1,315,879



未經審核中期財務報表

簡明綜合現金流量表

	二零零八年 千港元 未經審核	二零零七年 千港元 未經審核
來自經營業務之現金流入淨額	49,818	769,921
來自投資業務之現金流出淨額	(21,586)	(444,670)
來自融資業務之現金流入／(流出)淨額	154,105	(250,273)
現金及等同現金項目增加淨額	182,337	74,978
於期初之現金及等同現金項目	234,550	250,533
外幣匯率變動之影響淨額	4,720	(6,118)
於期終之現金及等同現金項目	421,607	319,393
現金及等同現金項目結存分析		
現金及銀行結存	281,419	262,727
定期存款	140,770	56,666
銀行透支	(582)	—
	421,607	319,393



未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

未經審核中期財務報告乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港會計師公會（「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」之適用披露條文編製。未經審核中期財務報告應與截至二零零八年三月三十一日止年度之年度賬目一併閱讀。

編製未經審核中期財務報表所採用之會計政策，與編製截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本期內，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之多項新詮釋，該等詮釋由二零零八年四月一日或之後開始之會計期間生效。採納該等新準則對本集團目前或過往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。

本集團並無提早採納任何已發出但尚未生效之新會計及財務報告準則、對現有準則及詮釋之修訂。

未經審核中期財務報表已於二零零八年十二月十六日經董事局批准及授權刊發。

未經審核中期財務報表

2. 分類資料

(a) 按業務劃分

下表呈列本集團截至九月三十日止六個月按業務劃分之收益及溢利／(虧損)：

	地基打樁		樓宇及建築工程		機器租賃及買賣		物業投資及管理		物業發展		無分類		抵銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元														
分類收益：																
銷售予外間客戶	739,975	571,768	94,077	108,623	7,838	17,067	52,371	51,422	1,098,327	260	—	—	—	—	1,992,588	749,140
分類業務間之銷售	103	—	78,055	—	771	1,384	—	—	—	—	(78,929)	(1,384)	(1,384)	—	—	—
總計	740,078	571,768	172,132	108,623	8,609	18,451	52,371	51,422	1,098,327	260	—	—	(78,929)	(1,384)	1,992,588	749,140
分類業績	97,367	59,342	16,307	2,814	(259)	258	(2,690)	34,015	486,155	(5,096)	—	(21,233)	—	—	567,049	70,100
利息收入															1,047	4,676
上市投資之股息收入															273	—
融資成本															(11,574)	(8,875)
除稅前溢利															556,795	65,901
稅項															(200,821)	(10,393)
期內溢利															355,974	55,508

(b) 按地區劃分

下表呈列本集團截至九月三十日止六個月按地區劃分之收益：

	香港		澳門		中國其他地區		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	728,094	397,420	113,260	300,299	1,151,234	51,421	1,992,588	749,140



未經審核中期財務報表

3. 其他收入及盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息收入	1,048	4,676
保險索償	1,716	—
出售一項投資物業之盈利	—	4,164
出售物業、機器及設備項目之盈利	1,390	914
出售部份附屬公司權益之盈利	410	—
按公平值計入損益之股份投資之公平值盈利／(虧損)，淨額	—	1,415
應收貿易賬款減值撥回	151	129
外幣匯兌盈利，淨額	280	1,003
稅項補貼	2,962	—
其他	1,699	1,207
	<u>9,656</u>	<u>13,508</u>

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊	25,240	19,128
已確認預付土地租賃款	1,390	18
按公平值計入損益之股份 投資之公平值(盈利)／虧損，淨值	4,199	(1,415)
出售一項投資物業之盈利	—	(4,164)
出售物業、機器及設備項目之盈利	(1,390)	(914)
應收貿易賬款減值撥回	(151)	(129)
利息支出	13,169	18,724
減：發展中物業資本化之利息	(1,595)	(9,849)
	<u>11,574</u>	<u>8,875</u>



未經審核中期財務報表

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	7,139	3,986
其他地區	99,177	8,247
上期超額撥備：		
中國：		
香港	(2)	—
其他地區	(1)	(32)
土地增值稅：		
中國：		
其他地區	98,670	—
遞延稅項	204,983	12,201
	(4,162)	(1,808)
	<u>200,821</u>	<u>10,393</u>

香港利得稅按期內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 作出準備。中國其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營地區之現行適用稅率，根據現行法律、其詮釋及慣例計算。

6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期股息每股普通股1港仙 (二零零七年：1港仙)	<u>8,382</u>	<u>8,375</u>

附註：

- 截至二零零八年三月三十一日止年度，每股普通股1.5港仙共計約12,562,000港元之末期股息已於二零零八年八月二十九日之本公司股東週年大會上批准，並於二零零八年九月五日支付。
- 已於二零零八年十二月十六日之董事局會議上批准派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股1港仙，共計8,382,000港元。此中期股息並未於二零零八年九月三十日確認為負債，但將於截至二零零九年三月三十一日止年度反映為撥用保留溢利。



未經審核中期財務報表

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內本公司普通股股東應佔溢利298,321,000港元(二零零七年：41,960,000港元)及期內已發行之837,646,231股普通股(二零零七年：837,465,903股)之加權平均數計算。

截至二零零八年九月三十日止期間之每股攤薄盈利乃按照本公司普通股股東應佔期內溢利298,321,000港元計算。計算時所用之加權平均普通股股數，為期內已發行普通股股數，即計算每股基本盈利時所用之股數，以及假設在該年度內行使所有購股權時無償發行579,182股普通股之加權平均數。

8. 物業、機器及設備

於期內，本集團以29,936,000港元(二零零七年：16,302,000港元)購置資產以拓展業務。截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團已出售賬面淨值為1,531,000港元(二零零七年：12,349,000港元)之資產，出售淨盈利為1,390,000港元(二零零七年：914,000港元)。

9. 應收貿易賬款

本集團跟隨本地行業標準制訂信貸政策。給予貿易客戶之平均一般信貸期為90日內(應收保固金除外)，惟須經管理層作出定期檢討。有鑒於上文所述及本集團之應收貿易賬款與大量不同客戶有關，故概無信貸風險過於集中之情況。應收貿易賬款均為免息。

	於二零零八年 九月三十日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	427,001	284,224
減值	(173)	(224)
	<u>426,828</u>	<u>284,000</u>



未經審核中期財務報表

9. 應收貿易賬款(續)

以發票日期及撥備淨值計算，應收貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

應收貿易賬款：

90日內
91日至180日
181日至360日
360日以上

應收保固金

於二零零八年 九月三十日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
307,923	187,933
4,413	411
720	690
419	419
<u>313,475</u>	<u>189,453</u>
113,353	94,547
<u>426,828</u>	<u>284,000</u>

10. 應付貿易賬款及應計款項

應付貿易賬款：

30日內
31日至90日
91日至180日
180日以上

應付保固金

應計款項

於二零零八年 九月三十日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
245,685	82,236
14,385	12,212
8,221	4,609
7,420	1,826
<u>275,711</u>	<u>100,883</u>
15,663	22,894
<u>205,654</u>	<u>98,190</u>
<u>497,028</u>	<u>221,967</u>



未經審核中期財務報表

11. 股本

	於二零零八年 九月三十日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
法定：		
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	200,000	200,000
已發行及繳足：		
於二零零八年四月一日：837,465,903股 每股面值0.10港元之普通股	83,746	83,746
根據購股權計劃發行750,000股股份	75	—
於二零零八年九月三十日：838,215,903股普通股	83,821	83,746

於截至二零零八年九月三十日止期間，購股權獲行使，導致發行750,000股股份（二零零七年：無），行使股款為615,000港元（二零零七年：零）。

12. 或然負債

	於二零零八年 九月三十日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
就履約保證書而作出之擔保	219,852	135,760
就授予第三方按揭融資而作出之擔保	102,118	281,409
	321,970	417,169

本集團就若干銀行授出之按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團發展之若干買家物業而安排之按揭貸款。本集團於有關擔保下之責任將於發出該等物業之房屋所有權證後終止。



未經審核中期財務報表

13. 承擔

	於二零零八年 九月三十日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元
(a) 資本開支		
已授權，但未訂約	9,301	8,858
已訂約，但未作撥備	20,577	198,953
	<u>29,878</u>	<u>207,811</u>
(b) 根據土地及樓宇有關之不可撤銷經營租約之付款承擔：		
一年內	10,774	11,091
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,619	7,416
	<u>16,393</u>	<u>18,507</u>

此外，本集團就發展中物業建築工程之已訂約但未作撥備之承擔於二零零八年九月三十日為506,121,000港元(二零零八年三月三十一日：577,593,000港元)。

14. 關連人士交易

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團主要管理人員之報酬為13,935,000港元(二零零七年：12,390,000港元)。



公司資料

董事局

執行董事

張舜堯先生 (主席)
馮潮澤先生 (副主席及董事總經理)
錢永勛先生
郭敏慧小姐
趙展鴻先生
黃琦先生

獨立非執行董事

范佐浩先生
謝文彬先生
龍子明先生

審核委員會

范佐浩先生 (主席)
謝文彬先生
龍子明先生

薪酬委員會

張舜堯先生 (主席)
范佐浩先生
謝文彬先生

公司秘書及合資格會計師

陳傑恩先生, FCPA, FCCA, MBA

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

Conyers, Dill & Pearman
司徒顯亮律師事務所

主要往來銀行

法國巴黎銀行香港分行
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
上海商業銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
港灣道25號
海港中心11樓

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

聯交所股份代號

687

網站

www.tysan.com