



**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)

**2010/2011**

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	
綜合收益表	9
綜合全面收益表	10
綜合財務狀況表	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	28

## 管理層討論及分析

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額達1,382,000,000港元(二零零九年九月三十日：1,069,000,000港元)，及本公司普通股股東應佔溢利132,000,000港元(二零零九年九月三十日：192,000,000港元)，相當於每股0.16港元(二零零九年九月三十日：每股0.23港元)。

### 香港市場

#### 地基打樁

本集團之地基分部繼續受惠於業內強勁勢頭，實現令人滿意之表現。於回顧期間，本集團之地基分部之營業額增長89%至828,000,000港元，對溢利的貢獻較去年同期的47,000,000港元增長30%至61,000,000港元。隨著主要基建項目的開工，本集團預計地基業務於來年表現良好。本集團手頭上之主要合約包括(其中包括)郵輪碼頭、高速鐵路西九龍總站及元朗大堂的恆地項目。

#### 其他建築相關項目

於回顧期間，本集團之機電工程之營業額及溢利分別為20,000,000港元及2,000,000港元。鑒於日後建築項目之工作量，機械租賃及貿易部門已購買多台起重機以滿足營業額之預期增長。儘管市場競爭依然激烈，本集團預計該等部門將實現豐厚回報。

### 中國市場

#### 物業發展及投資

於回顧期內，本集團於上海之住宅項目「泰欣嘉園」分別確認收益及溢利貢獻477,000,000港元及311,000,000港元，而去年同期則為收益545,000,000港元及溢利302,000,000港元。利潤率得以改善，主要由於隨著市場確認項目之質量及獨特性而令售價增加。本集團對來年發展項目的餘下單位之銷售充滿信心。

本集團將於本財政年度預售天津海河河畔住宅發展項目泰悅豪庭。泰悅豪庭包括六幢三十層高的大廈，總樓面面積約75,000平方米。

本集團之瀋陽地盤位於皇姑區，總樓面面積約為165,000平方米。該項目處於最終規劃階段。該項目為一住宅及商業發展項目，本集團預期地基工作將於明年開始。

本集團已於過去數年在中國成立經驗豐富之管理層及項目團隊。本集團認為，現在正是將其更多資源投入物業開發項目之時機。鑒於此背景，本集團已決定處理掉其成熟物業投資項目天津國際大廈。誠如日期為二零一零年六月二十二日之公佈所述，本集團已於二零一零年六月十二日訂立有條件出售協議以出售其於天津國際大廈的全部權益。該項出售已於二零一零年十月二十九日完成，本集團獲得現金流量淨額逾400,000,000港元。相關溢利將於財政年度下半年反映。

本集團於上海之投資物業持續錄得穩定之經常性收入及理想之入住率。於回顧期間，物業投資部門之營業額達54,000,000港元，經扣除投資物業之公平值變動之溢利貢獻為19,000,000港元。

## 管理層討論及分析

### 前景

隨著政府之大規模基建項目業已開始，香港之建築業現正經歷牛市週期。除龐大基建開支外，私營機構在物業市場亦相當踴躍。因此，本集團作為地基石業之佼佼者，對於其地基石業務於來年之表現及前景感到樂觀。

中國政府最近的緊縮措施包括(其中包括)購買限制、提高首期付款要求及調整稅收，已確實使物業市場之發展放緩。然而，本集團支持該等緊縮政策，因為該等政策對房地產市場的長期健康發展有利。憑藉合適之降溫措施、收入不斷上升及經濟加速，中國之物業市場將不會遭遇泡沫，而是繼續在日益壯大的經濟體中蓬勃發展。中國之經濟增長、政治穩定，將繼續成為應對全球經濟危機準備最為妥當的國家之一。本集團對中國物業市場的前景充滿信心及將繼續確定並投資於適合的物業項目。

### 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。於二零一零年九月三十日，本集團持有現金約1,145,000,000港元(二零一零年三月三十一日：1,463,000,000港元)，而資產總值及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為4,779,000,000港元(二零一零年三月三十一日：4,836,000,000港元)及1,590,000,000港元(二零一零年三月三十一日：1,474,000,000港元)。於二零一零年九月三十日，本集團之營運資金約為1,335,000,000港元(二零一零年三月三十一日：816,000,000港元)。

本集團於二零一零年九月三十日並無任何債務淨額。收購一間附屬公司之額外權益及資本開支增加導致現金結餘淨額由二零一零年三月三十一日之759,000,000港元減少至二零一零年九月三十日之401,000,000港元。於二零一零年三月三十一日，與履約保證擔保有關之或然負債由二零一零年三月三十一日之135,000,000港元增至二零一零年九月三十日之163,000,000港元。本集團賬面值約513,000,000港元之若干資產已予抵押，以取得本集團若干銀行融資。本集團之銀行借款大部分以港元為單位，亦有安排歐元貸款融資。本集團一直有監控歐元借款之貨幣風險，並會在必要時訂立歐元遠期合約。

### 聘用及薪酬政策

於二零一零年九月三十日，本集團，包括其位於香港及中國之所有附屬公司，合共聘用約1,510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。

### 中期股息

董事局議決就截至二零一零年九月三十日止六個月宣派中期股息每股普通股2.0港仙(二零零九年：1.5港仙)。中期股息將於二零一零年十二月二十八日支付予於二零一零年十二月十五日名列本公司股東名冊的股東。



## 管理層討論及分析

### 暫停辦理股東登記

本公司將於二零一零年十二月十三日(星期一)至二零一零年十二月十五日(星期三)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期間將不會處理任何本公司股份過戶登記。為符合享有截至二零一零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，最遲須於二零一零年十二月十日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分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

於回顧期內，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所載的守則條文，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。由於延續性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著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。

本集團截至二零一零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，所有董事確認彼等於回顧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

於二零一零年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（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，擁有記錄於證券及期貨條例第352條規定本公司備存之登記冊中或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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	持有普通股數目及權益性質			總計	佔本公司已發行股本之百分比
		公司	其他			
張舜堯先生	35,407,865	256,325,000 <sup>(1)</sup>	54,247,200 <sup>(2)</sup>	345,980,065	40.6	
馮潮澤先生	69,867,600	—	—	69,867,600	8.2	
錢永勛先生	100,271,020	—	—	100,271,020	11.8	
郭敏慧小姐	16,500,000	—	—	16,500,000	1.9	
趙展鴻先生	6,000,000	—	—	6,000,000	0.7	
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委託信託持有。

#### (ii) 於本公司相聯法團股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	持有普通股數目及權益性質		
		個人	公司	總計
馮潮澤先生	泰昇建築工程有限公司	—	5,202,000 <sup>(1)</sup>	5,202,000
	泰昇工程服務有限公司	800	—	800
	泰昇貿易有限公司	26	—	26
郭敏慧小姐	泰昇貿易有限公司	24	—	24
黃琦先生	泰昇工程服務有限公司	2,200	—	2,200

附註：

1. 該等股份由馮潮澤先生擁有60%及張任華先生擁有40%之Victor Create Limited持有。

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或本公司任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條須記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之登記權益或淡倉。

## 其他資料

### 董事及主要行政人員購買股份或債券之權利

本公司現時推行一個購股權計劃（「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其他僱員。

期內尚未行使之購股權變動詳情如下：

參與者 姓名或類別	購股權數目					授出日期	行使期間*	行使 價格** 港元
	於 二零一零年 四月一日	期內授出	期內 行使***	期內 到期	於 二零一零年 九月三十日			
<b>董事</b>								
張舜堯先生	2,000,000	—	(2,000,000)	—	—	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
馮潮澤先生	8,000,000	—	(3,000,000)	—	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
錢永勛先生	1,500,000	—	(750,000)	—	750,000	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	—	(1,000,000)	—	1,500,000	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
<b>其他僱員</b>								
合計	3,850,000	—	(250,000)	—	3,600,000	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
合計	—	3,000,000	—	—	3,000,000	二零一零年 九月十七日	二零一零年九月十七日至 二零一三年九月十六日**	1.46
	<u>26,350,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>(7,000,000)</u>	<u>—</u>	<u>22,350,000</u>			

期內尚未行使之購股權列表附註：

\* 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%。

\*\* 自授出日期起至二零一一年九月十六日（包括當日）期間承授人可行使不超過33.33%之購股權。此後，自二零一一年九月十七日起至二零一二年九月十六日（包括當日）期間承授人可行使購股權之百分比增加至66.67%及自二零一二年九月十七日起至二零一三年九月十六日（包括當日）期間承授人可行使購股權之百分比增加至100%。

\*\* 購股權之行使價於發行供股、紅股或本公司股本出現其他類似變動時可予調整。

\*\*\* 緊接購股權獲行使日期前的加權平均收市價為1.15港元。

除上文披露者外，於截至二零一零年九月三十日止期間內任何時間，概無授予任何董事或其各自的配偶或未成子女、或主要行政人員透過購買本公司股份或債券而獲得利益之權利，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，致使本公司董事可取得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

於二零一零年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司備存的登記冊記錄，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	普通股數目	佔本公司已發行股本之百分比
Power Link Investments Limited <sup>(1)</sup>	171,237,000	20.1
Eastern Glory Development Limited <sup>(2)</sup>	256,325,000	30.1
Goldcrest Enterprises Limited <sup>(2)</sup>	256,325,000	30.1
Bofield Holdings Limited <sup>(2)</sup>	256,325,000	30.1
Long Billion International Limited <sup>(1)</sup>	85,088,000	10.1

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. 該等各方因其於Power Link Investments Limited及Long Billion International Limited之股本權益而視為於256,325,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一零年九月三十日，概無其他人士（除本公司董事或主要行政人員外，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二零一零年二月二十四日就一筆為數300,000,000港元之五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	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
<b>收益</b>	2	1,382,004	1,068,574
銷售成本		(983,647)	(694,162)
毛利		398,357	374,412
其他收入及盈利	3	6,184	13,026
銷售支出		(6,179)	(6,149)
行政支出		(20,474)	(18,549)
投資物業公平值之變動		(25,953)	57,544
其他支出，淨額		(14,126)	(1,480)
融資成本		(6,445)	(6,594)
聯營公司應佔溢利		687	(220)
<b>除稅前溢利</b>	4	332,051	411,990
所得稅開支	5	(187,065)	(157,387)
<b>期內溢利</b>		144,986	254,603
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		131,872	192,183
非控股股東權益		13,114	62,420
		144,986	254,603
<b>本公司普通股股東應佔每股盈利</b>	7		
基本		15.56港仙	22.92港仙
攤薄		15.42港仙	22.85港仙

股息之詳情披露於財務報表附註6。

## 未經審核中期財務報表

### 綜合全面收益表

	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
期內溢利	144,986	254,603
其他全面收益		
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差額	49,780	2,459
期內全面收益總額	194,766	257,062
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	157,340	191,598
非控股股東	37,426	65,464
	194,766	257,062

## 未經審核中期財務報表

### 綜合財務狀況表

	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
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	8	313,366	284,777
投資物業		366,776	1,258,540
發展中物業		419,416	346,769
已付訂金		360,790	353,514
聯營公司權益	9	29,607	19,632
其他資產		1,120	1,020
遞延稅項資產		89,090	63,071
受限制現金		—	22,836
總非流動資產		<u>1,580,165</u>	<u>2,350,159</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		14,831	265,888
按公平值計入損益之股份投資		3,825	4,002
存貨		12,135	25,910
持有供銷售之物業		456,703	197,649
客戶有關合約工程之欠款		73,507	92,639
應收貿易賬款	10	458,509	397,441
其他應收款項、預付款項及訂金		42,440	54,167
衍生金融工具		209	12
預繳稅項		6,440	7,403
定期存款		895,988	952,375
受限制現金		34,959	91,344
現金及銀行結存		214,390	396,865
待出售組別之資產	16	<u>984,719</u>	<u>—</u>
總流動資產		<u>3,198,655</u>	<u>2,485,695</u>

## 未經審核中期財務報表

### 綜合財務狀況表(續)

	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
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計款項	11	536,410	376,529
其他應付款項、已收訂金及預收款項		16,072	38,012
衍生金融工具		16	293
欠客戶有關合約工程之款項		255,864	201,434
已收訂金		65,899	438,315
附息銀行借貸		345,386	194,537
應付稅項		399,788	420,440
		<u>1,619,435</u>	<u>1,669,560</u>
與待出售組別直接相關之負債	16	244,532	—
總流動負債		<u>1,863,967</u>	<u>1,669,560</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,334,688</u>	<u>816,135</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,914,853</u>	<u>3,166,294</u>
<b>非流動負債</b>			
附息銀行借貸		398,980	510,238
衍生金融工具		10,243	1,453
聯營公司貸款	9	24,560	24,560
遞延稅項負債		173,574	345,027
總非流動負債		<u>607,357</u>	<u>881,278</u>
資產淨值		<u>2,307,496</u>	<u>2,285,016</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司普通股股東應佔權益</b>			
已發行股本	12	85,231	84,531
儲備		1,504,678	1,389,611
		<u>1,589,909</u>	<u>1,474,142</u>
<b>非控股股東權益</b>		<u>717,587</u>	<u>810,874</u>
總權益		<u>2,307,496</u>	<u>2,285,016</u>

## 未經審核中期財務報表

### 綜合權益變動表

	本公司普通股股東應佔下列各項							非控股股東權益 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	浮動儲備 千港元	匯兌	保留溢利 千港元		
於二零一零年四月一日	84,531	528,111*	10,950*	8,012*	158,138*	—	684,400*	1,474,142	2,285,016
期內全面收益總額	—	—	—	—	25,468	—	131,872	157,340	194,766
自非控股股東收購一間附屬公司之額外權益**	—	—	—	—	—	—	(22,020)	(22,020)	(167,768)
已付二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	(25,472)	(25,472)	(25,472)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(38,097)
償還非控股股東貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	58,020
行使購股權	700	8,589	(3,549)	—	—	—	—	5,740	5,740
以股權支付之購股權安排	—	—	896	—	—	—	—	896	896
出售附屬公司權益(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,605)
轉撥自保留溢利	—	—	—	393	—	—	(1,110)	(717)	717
於二零一零年九月三十日	85,231	536,700*	8,297*	8,405*	183,606*	—	767,670*	1,589,909	2,307,496

\* 該等儲備賬項包括綜合財務狀況表內的綜合儲備1,504,678,000港元(二零一零年三月三十一日: 1,389,611,000港元)。

\*\* 於二零一零年八月十八日, 本集團收購一間附屬公司之20%額外權益。現金代價167,768,000港元已支付予非控股股東。附屬公司於收購日期之資產淨值賬面價值為728,739,000港元, 而已收購額外權益之賬面價值則為145,748,000港元。已收購權益之代價與賬面價值之差額22,020,000港元已於權益內之保留溢利項中確認。

## 未經審核中期財務報表

## 綜合權益變動表(續)

	本公司普通股股東應佔下列各項							非控股股東權益 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	滙兌浮動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零零九年四月一日	83,821	519,253	12,642	5,553	149,201	440,608	1,211,078	723,614	1,934,692
期內全面收益總額	—	—	—	—	(585)	192,183	191,598	65,464	257,062
已付二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	(12,573)	(12,573)	—	(12,573)
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(8,805)	(8,805)
償還非控股股東貸款	—	—	—	—	—	—	—	(1,441)	(1,441)
行使購股權	100	1,233	(513)	—	—	—	820	—	820
以股權支付之購股權安排	—	—	1,373	—	—	—	1,373	—	1,373
出售附屬公司權益	—	—	—	(12)	—	—	(12)	(20,250)	(20,262)
於二零零九年九月三十日	83,921	520,486	13,502	5,541	148,616	620,218	1,392,284	758,582	2,150,866

## 未經審核中期財務報表

### 簡明綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 未經審核	二零一零年 千港元 經審核
來自／(用於) 經營業務之現金流量淨額	(42,450)	648,201
用於投資業務之現金流量淨額	(140,050)	(96,583)
來自／(用於) 融資業務之現金流量淨額	33,917	(33,725)
現金及等同現金項目增加／(減少) 淨額	(148,583)	517,893
於期初之現金及等同現金項目	1,113,848	219,688
外幣匯率變動之影響淨額	19,739	257
於期終之現金及等同現金項目	985,004	737,838
現金及等同現金項目結存分析：		
現金及銀行結存	252,218	412,430
訂立時原定於三個月內到期之無抵押定期存款	732,786	325,408
於綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目	985,004	737,838
訂立時原定於三個月以後到期之無抵押定期存款	211,296	5,696
減：待出售組別之現金及等同現金項目	(85,922)	—
於綜合財務狀況表所列之現金及等同現金項目	1,110,378	743,534

## 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表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表應與截至二零一零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，與編製截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟採納下文所述之有關香港會計師公會於二零一零年四月一日起之會計期間對本集團而言生效的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

- (a) 香港會計準則第17號「租賃」之修訂已導致本集團租賃土地歸類的會計政策變動。原先租賃土地之權益分類為於未到期租期內於綜合收益表採用直線法攤銷及確認的預付經營租約列賬。由於租賃土地的絕大部分風險及回報已根據香港會計準則第17號「租賃」之修訂被視為已轉撥至本集團，本集團於租賃土地的權益現時作為融資租約項下持有之資產列賬及按成本減累計折舊呈列。此會計準則之修訂已追溯應用。對比資料已予重列以反映此項會計政策變動。

變化對綜合財務狀況表之影響：

	採納香港會計準則第17號 之修訂的影響	
	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
增加／(減少)於：		
物業、機器及設備	102,176	103,566
預付土地租賃款	(102,176)	(103,566)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
	—	—
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 未經審核中期財務報表

### 1. 編製基準及會計政策(續)

- (b) 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」要求，倘增加或減少擁有權益之附屬公司並無導致集團失去附屬公司之控制權，則列作與擁有人之一項交易，並於儲備中處理及屬本公司股東所有，對商譽或收益表並無影響。過往，此等交易會影響商譽並導致收益或虧損。倘因為一宗交易、事件或其他情況導致失去於附屬公司之控制權，香港會計準則第27號(經修訂)要求集團按賬面值撤銷確認所有資產、負債及非控股股東權益。在前附屬公司保留之任何權益須按失去控制權日期之公平價值確認，所引致之公平價值重新計量收益或虧損須於收益表中確認。過往，在前附屬公司保留之權益按失去控制權日期之賬面值確認，且不會導致公平價值重新計量收益或虧損。

採納此等經修訂準則已影響本期間有關收購及與非控股股東權益及出售附屬公司權益之交易。

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。本集團現正對該等新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋之影響進行評估，並預期採納彼等將不會對本集團之經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

未經審核中期財務報表已於二零一零年十一月二十五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

本集團的業務根據其營運性質及所提供的產品和服務獨立組織及管理。經營分類按與向本公司主要管理人員進行內部報告一致的方式。

分類收益：	地基打樁		機電及建築工程		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	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銷售予外間客戶	828,007	439,006	18,304	22,672	10,206	5,297	53,624	51,644	476,772	545,046	—	—	—	—	1,382,004	1,068,574
分類業務間之銷售	—	—	1,889	—	8	9	—	—	—	—	—	—	(1,898)	—	—	—
總計	828,007	439,006	20,193	22,672	10,214	5,306	53,624	51,644	476,772	545,046	—	—	(1,898)	1,382,004	1,068,574	
分類業績	61,108	47,017	1,739	2,459	1,151	(3,103)	(7,313)	82,103	310,905	302,093	(26,724)	(16,282)	—	336,612	418,541	
利息收入														1,095	171	
上市投資之股息收入														102	92	
融資成本														(6,445)	(6,594)	
分佔聯營公司溢利														687	(220)	
除稅前溢利														332,051	411,990	
所得稅開支														(187,065)	(157,387)	
期內溢利														144,986	254,603	

## 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息收入	1,095	171
保險索償	767	—
按公平值計入損益之股份投資之公平值盈利，淨額	—	1,355
出售投資物業之盈利	136	6,156
出售物業、機器及設備項目之盈利	131	1,380
出售附屬公司權益之盈利	—	155
外幣匯兌盈利，淨額	1,113	—
收入補貼*	396	2,468
其他	2,546	1,341
	6,184	13,026
	6,184	13,026

\* 此項收入並無未達成條件或或有情況

### 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
折舊	25,975	24,419
公平值虧損／(盈利)，淨額：		
按公平值計入損益之股份投資	(177)	(1,355)
衍生工具－不合資格對沖交易	10,589	—
出售投資物業之盈利	(136)	(6,156)
出售物業、機器及設備項目之盈利	(131)	(1,380)
出售附屬公司權益之虧損／(盈利) (附註15)	545	(155)
應收貿易賬款減值，淨額	—	140
其他資產減值	114	—
利息支出	6,445	7,461
減：發展中物業資本化之利息	—	(867)
	6,445	6,594
	6,445	6,594

## 未經審核中期財務報表

### 5. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	3,905	4,864
其他地區	175,615	147,535
上期超額撥備：		
中國：		
香港	—	—
其他地區	—	(936)
	<u>179,520</u>	<u>151,463</u>
期內遞延稅項支出	<u>7,545</u>	<u>5,924</u>
	<u>187,065</u>	<u>157,387</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% (二零零九年：16.5%) 作出準備。中華人民共和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計算。

### 6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中期股息每股普通股2.0港仙 (二零零九年：1.5港仙)	<u>17,046</u>	<u>12,588</u>

附註：

- 截至二零一零年三月三十一日止年度，每股普通股3.0港仙共計約25,472,000港元之末期股息已於二零一零年八月三日之股東週年大會上批准，並於二零一零年八月十六日支付。
- 已於二零一零年十一月二十五日之董事局會議上批准派付截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股2.0港仙，共計17,046,000港元。此中期股息並未於綜合中期財務報表內確認為負債。

## 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131,872,000港元(二零零九年：192,183,000港元)及期內已發行之847,774,920股普通股(二零零九年：838,532,843股)之加權平均數計算。

截至二零一零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131,872,000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，以及假設在該期間內行使購股權時無償發行855,130,046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62,645,000港元(二零零九年：15,577,000港元)購置資產以拓展業務。截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團已出售賬面淨值為359,000港元(二零零九年：124,000港元)之資產，出售淨盈利為131,000港元(二零零九年：1,380,000港元)。

### 9. 聯營公司權益

	於二零一零年 九月三十日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元
應佔資產淨值	22,352	17,182
聯營公司之欠款	4,289	284
聯營公司之貸款	3,250	2,450
	<u>29,891</u>	<u>19,916</u>
減：減值	(284)	(284)
	<u>29,607</u>	<u>19,632</u>

聯營公司之欠款及聯營公司之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

來自聯營公司之貸款包括在本集團之非流動負債為24,560,000港元(二零一零年三月三十一日：24,560,000港元)，為無抵押、免息及無須自二零一零年九月三十日起十二個月內償還。

本集團的貿易應收款項及應付聯營公司之結存分別於財務報表附註10及11披露。

## 未經審核中期財務報表

### 10. 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。

	於二零一零年 九月三十日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	458,539	397,471
減值	(30)	(30)
	<u>458,509</u>	<u>397,441</u>

以發票日期及撥備淨值計算，應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一零年 九月三十日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	335,202	282,348
91日至180日	1,517	1,759
181日至360日	2,197	1,643
360日以上	255	32
	<u>339,171</u>	<u>285,782</u>
應收保固金	119,338	111,659
	<u>458,509</u>	<u>397,441</u>

應收貿易賬款中包括應收聯營公司款項1,505,000港元(二零一零年三月三十一日：601,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶的條款相若。

## 未經審核中期財務報表

### 11. 應付貿易賬款及應計款項

	於二零一零年 九月三十日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款：		
30日內	162,165	98,525
31日至90日	31,840	3,718
91日至180日	1,458	481
180日以上	10,775	10,168
	<u>206,238</u>	<u>112,892</u>
應付保固金	111,994	112,894
應計款項	218,178	150,743
	<u>536,410</u>	<u>376,529</u>

於二零一零年三月三十一日，應付貿易賬款中包括應付聯營公司款項124,000港元，有關信貸條款與該等聯營公司給予其主要客戶的條款相若。

### 12. 股本

	於二零一零年 九月三十日 千港元	於二零一零年 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	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一零年四月一日：845,315,903股 每股面值0.10港元之普通股	84,531	83,821
根據購股權計劃發行7,000,000股股份	700	710
	<u>85,231</u>	<u>84,531</u>
於二零一零年九月三十日：852,315,903股普通股		

於截至二零一零年九月三十日止期間，購股權獲行使，導致發行7,000,000股（二零零九年：1,000,000股）股份，行使股款為5,740,000港元（二零零九年：820,000港元）。

## 未經審核中期財務報表

### 13. 或然負債

就履約保證書而作出之擔保

於二零一零年 九月三十日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元
162,591	135,154
<u>162,591</u>	<u>135,154</u>

### 14. 承擔

(a) 資本開支

已授權，但未訂約

已訂約，但未作撥備

於二零一零年 九月三十日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元
—	9,798
13,075	52,563
<u>13,075</u>	<u>62,361</u>
<p>(b) 根據土地及樓宇有關之不可撤銷經營租約之付款承擔：</p>	
一年內	8,837
第二至第五年(包括首尾兩年)	12,195
<u>21,032</u>	<u>14,592</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二零一零年九月三十日為141,016,000港元(二零一零年三月三十一日：226,952,000港元)。

## 未經審核中期財務報表

### 15. 出售附屬公司權益

於二零一零年九月二十二日，本集團出售於泰昇貿易有限公司（「泰昇貿易」）10%權益，代價為576,000港元。泰昇貿易及其附屬公司主要從事提供一般貿易。於緊隨出售後，本集團於泰昇貿易之權益減至40%，而泰昇貿易及其附屬公司成為本集團之聯營公司。

	千港元
已出售的資產淨值：	11,210
非控股股東權益	(5,605)
出售虧損	(545)
	<hr/>
	5,060
	<hr/> <hr/>
以下列方式償付：	
聯營公司權益	4,484
現金代價	576
	<hr/>
	5,060
	<hr/> <hr/>

已出售資產淨值之賬面值與其於出售日期之公平值相若。

### 16. 分類為待出售組別

於二零一零年六月十二日，本公司之非全資附屬公司津港開發有限公司（「津港開發」）、本公司之全資附屬公司Stonehill Limited（「Stonehill」）與非本集團內之公司天安（天津）投資有限公司訂立出售協議，在該協議所載之先決條件的規限下，同意向一名獨立第三方出售彼等於本公司非全資附屬公司Consco Investment Company Limited（「Consco」）的全部權益（包括股權及債務權益），出售之代價約870,000,000港元，當中598,000,000港元將由津港開發及Stonehill收取（「出售事項」）。

Consco及其附屬公司的主要業務為物業投資。根據上市規則，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。本公司已分別於二零一零年六月二十二日及二零一零年七月二十八日刊發有關出售事項之公佈及通函。

股權及債務權益已於二零一零年十月二十九日轉讓予買方。於二零一零年九月三十日，有關Consco及其附屬公司的資產及負債，已於綜合財務狀況表內呈列為「待出售組別之資產」及「與待出售組別直接相關之負債」。

## 未經審核中期財務報表

### 16. 分類為待出售組別 (續)

於二零一零年九月三十日，Conesco及其附屬公司之資產及負債分類為待出售的主要類別如下：

	於二零一零年 九月三十日 千港元	於二零一零年 三月三十一日 千港元
資產		
物業、廠房及設備	6,644	—
投資物業	889,200	—
存貨	826	—
貿易應收賬款	1,181	—
其他應收款、預付款及按金	946	—
定期存款	48,094	—
現金及銀行結餘	37,828	—
	<hr/>	<hr/>
分類為待出售資產	984,719	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
負債		
貿易應付款及應計費用	8	—
已收其他應付款及按金	33,336	—
應付稅項	1,818	—
遞延稅項負債	209,370	—
	<hr/>	<hr/>
與分類為待出售資產直接關聯之負債	244,532	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
與出售組別直接關聯之淨資產	740,187	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 未經審核中期財務報表

### 17. 關連人士交易

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團主要管理人員之報酬為9,383,000港元(二零零九年：9,392,000港元)。

### 18. 報告期後事項

於二零一零年十一月十五日，本公司全資附屬公司頓肯房地產有限公司(「頓肯」)訂立收購協議向非控股股東收購於五間非全資附屬公司各自餘下40%股權，代價為300,000,000港元，即銷售股份及銷售債務之總代價(「收購事項」)。非全資附屬公司之主要業務包括在中國進行物業開發、物業投資及物業管理。根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露及關連交易，本公司已於二零一零年十一月十六日刊發有關收購事項之公告。

## 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  
劉健輝先生 (於二零一零年十月一日獲委任)  
張任華先生 (於二零一零年十月一日獲委任)

#### 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

#### 合資格會計師

繆惠玲小姐

#### 公司秘書

黃淑嫻小姐

#### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

#### 法律顧問

Conyers, Dill & Pearman  
司徒顯亮律師事務所

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
法國巴黎銀行香港分行  
恒生銀行有限公司  
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  
永亨銀行有限公司

### 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

### 香港股份過戶登記分處

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

### 網址

[www.tysan.com](http://www.tysan.com)