

# 2012/2013

## 中期報告



**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)

# 目錄

管理層討論及分析	2-4
企業管治	5
其他資料	6-9
未經審核中期財務報表	
綜合收益表	10
綜合全面收益表	11
綜合財務狀況表	12-13
綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流量表	15
未經審核中期財務報表附註	16-25
公司資料	26

## 管理層討論及分析

泰昇集團控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)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綜合業績。於回顧期內，本集團錄得營業額1,435,000,000港元(二零一一年九月三十日：1,200,000,000港元)，及本公司普通股股東應佔溢利195,000,000港元(二零一一年九月三十日(經重列)：43,000,000港元)，相當於本公司每股普通股(「股份」)0.22港元(二零一一年九月三十日(經重列)：每股0.05港元)。

### 地基打樁

於回顧期內，本集團之地基部門之營業額增加16%至1,309,000,000港元。然而，由於競爭更加激烈、若干項目出現無法預計之延誤及成本不斷增加，對溢利之貢獻受到不利影響，合計42,000,000港元，而去年同期為107,000,000港元。本集團手頭上之主要合約包括(其中包括)澳門銀河綜合渡假城、香港房屋委員會之東涌第56區以及會德豐地產之聶歌信山等項目。

### 物業發展

#### 上海

於回顧期內，本集團在上海之住宅項目泰欣嘉園錄得74,000,000港元收益，而去年同期收益為39,000,000港元。該增加主要由於達成更多銷售。由於並無跡象顯示政府將軟化其立場並放寬住房購買限制，大多數潛在買家持續採取觀望態度。

#### 天津

泰悅豪庭錄得的交易量有所增加，而隨著市場開始意識到該項目的高質量標準，其售價亦逐漸上升。期內，已訂合約銷售額達約150,000,000港元。由於已售出的單位將於年底之前移交，逾400,000,000港元的銷售所得款項及相關溢利將於截至二零一三年三月三十一日止財政年度下半年錄得。

#### 瀋陽

本集團於瀋陽之地盤位於皇姑區，總樓面面積約為165,000平方米，現處於規劃及詳細設計之最後階段。預期政府將於年底之前授出施工同意書，而地基工程將於二零一三年春季左右展開。由於在中國之借貸成本相對較高並受限制，本集團可考慮動用內部資源為項目籌資。





## 管理層討論及分析

### 物業投資

於二零一一年十二月七日，本集團訂立買賣協議，出售其位於香港港灣道25號海港中心11樓之辦公室，代價為315,000,000港元。該出售於二零一二年五月三十一日完成及於該財政期間錄得溢利約192,000,000港元。出售事項讓本集團可加強其營運資金及增強其總體財務狀況。

本集團於上海之投資物業繼續享有穩定之經常性收入及滿意之佔用率。期內物業投資部門之營業額為12,000,000港元，而對溢利之貢獻(包括投資物業之公平值變動)為7,000,000港元。為進一步提高整體租金收入及佔用率，華園大廈已開始其翻新工程，預期約於二零一四年完成。

### 前景

目前，全球經濟受政治因素影響而有損基本因素的適當運作。這導致經濟不穩定且無法預測方向。香港建築行業之近期表現受到政府政策帶動，房屋供應及基礎設施工程而因此增加。在各項工程全面展開的背景下，本集團相信地基部門將繼續取得佳績。本集團作為行業市場龍頭，相信其將受惠於市場之殷切需求，但亦作好準備應付不斷飆升之成本及更加激烈之競爭。

房地產市場長期以來一直是中國經濟增長之火車頭，但由於中央政府在限制性措施方面之堅定立場，房地產市場之地位可能改變。由於未見緊縮政策有任何大幅放寬的跡象，中國房地產市場之前景將持續不明朗。然而，由於城市化進程加快帶來實際需求，本集團仍然對中國房地產市場的長遠前景抱有信心。因此，本集團房地產部門之表現將取決於房地產市場限制措施之力度及中國之貨幣政策環境而定。

### 關連交易及建議特別股息

於二零一二年十一月十二日，本公司及馮潮澤先生(「馮先生」，本公司副主席兼董事總經理)訂立有條件買賣協議，據此，本公司將向馮先生出售其40%地基業務之權益(「建議出售」)。代價約121,000,000港元乃根據本集團地基業務於二零一二年九月三十日之合併資產淨值計算。由於馮先生被視為是領導本集團之地基業務之關鍵人物，建議出售將藉與馮先生結成長期戰略聯盟而有助於維持本集團地基業務之持續性、穩定性及增長能力。

董事會建議，待建議出售事項完成後及本公司股東於股東特別大會上批准後，本公司將向股東分派特別股息每股10港仙。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本集團繼續採納審慎之財政政策，並維持穩健資本及流動資金狀況。於二零一二年九月三十日，本集團持有現金約513,000,000港元(二零一二年三月三十一日：564,000,000港元)，而資產總值及資產淨值(扣除非控股股東權益後)分別約為4,738,000,000港元(二零一二年三月三十一日：4,131,000,000港元)及2,177,000,000港元(二零一二年三月三十一日(經重列)：2,016,000,000港元)。於二零一二年九月三十日，本集團之營運資金達909,000,000港元(二零一二年三月三十一日：749,000,000港元)。

於回顧期內，鑒於現行利率相對較低，本集團已成功達成一項小型銀團貸款，籌得一筆5年期之500,000,000港元貸款，用作一般營運資金用途。該項小型銀團貸款廣受香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司及上海商業銀行有限公司歡迎，更重要是標誌著銀行家對本集團之持續信心及支持。

於二零一二年九月三十日，本集團之債務淨額結餘及債務淨額對權益比率分別為9,000,000港元及0.4%。於二零一二年三月三十一日，本集團之債務淨額結餘及債務淨額對權益比率(包括非控股權益)分別為35,000,000港元及1.7%(經重列)，而與履約保證擔保有關之或然負債增加至二零一二年九月三十日之414,000,000港元(二零一二年三月三十一日：294,000,000港元)。於報告期末，本集團之有抵押銀行借貸已分別獲賬面值約為202,000,000港元、14,000,000港元及21,000,000港元之若干其土地及樓宇、設備及機器以及投資物業作抵押。本集團之銀行借貸大部分以港元為單位，並且有小部分以歐元及日圓為單位的貸款融資。貨幣風險已獲得監控，並將在有需要時考慮遠期合約。

### 聘用及薪酬政策

於二零一二年九月三十日，本集團於香港及中國合共聘用約1,432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，購股權亦可根據本集團之經批准購股權計劃條款授出。

### 中期股息

董事局議決就截至二零一二年九月三十日止六個月宣派中期股息每股2.0港仙(二零一一年：1.5港仙)。中期股息將於二零一三年一月四日(星期五)支付予於二零一二年十二月十四日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

### 暫停辦理股東登記

本公司將於二零一二年十二月十二日(星期三)至二零一二年十二月十四日(星期五)(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股份過戶登記。為符合享有截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息之資格，所有股份之過戶文件連同有關股票及適用之過戶表格，最遲須於二零一二年十二月十一日(星期二)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」）在主板證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治守則及企業管治報告所載的守則條文，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（「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，三分之一之董事須輪流退任，惟董事局主席（「主席」）或本公司之董事總經理（「董事總經理」）毋須於每屆股東週年大會上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，主席及董事總經理擔當著為本集團提供強大一一致領導地位之角色，讓本集團能夠有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事局認為，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、提名外部核數師、商討審核及財務申報事宜以及向董事局提供意見及建議。

本集團截至二零一二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

於二零一二年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（具有見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所賦予之涵義）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標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及好倉如下：

#### (i) 股份之好倉：

董事姓名	持有股份數目及權益性質				總計	佔本公司 已發行股本 之百分比
	個人	公司	其他			
張舜堯先生	43,607,865	256,325,000 <sup>(1)</sup>	54,247,200 <sup>(2)</sup>	354,180,065	40.6	
馮潮澤先生	74,867,600	—	—	74,867,600	8.6	
錢永勛先生	101,021,020	—	—	101,021,020	11.6	
郭敏慧小姐	20,000,000	—	—	20,000,000	2.3	
趙展鴻先生	7,500,000	—	—	7,500,000	0.9	
黃琦先生	165,000	—	—	165,000	0.02	
劉健輝先生	1,200,000	—	—	1,200,000	0.1	
張任華先生	878,000	—	—	878,000	0.1	
謝文彬先生	442,000	—	—	442,000	0.1	

附註：

- 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。
- 該等股份由張舜堯先生作為創辦人之全權委託信託持有。





## 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 (續)

#### (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			估相聯 法團已發行 股本百分比
		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	51
	泰昇工程服務有限公司	800	—	800	8
	泰昇貿易有限公司	26	—	26	26
郭敏慧小姐	泰昇貿易有限公司	24	—	24	24
黃琦先生	泰昇工程服務有限公司	2,200	—	2,200	22
張任華先生	泰昇建築工程有限公司	—	5,202,000 <sup>(1)</sup>	5,202,000	51

附註：

1. 該等泰昇建築工程有限公司之股份由馮潮澤先生擁有60%及張任華先生擁有40%之華泰基業有限公司持有。

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，董事及本公司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。

### 董事及主要行政人員購買股份或債券之權利

本公司於二零零二年八月二十八日舉行之本公司股東週年大會上採納二零零二年購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），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。二零零二年購股權計劃之合資格參與者包括董事、獨立非執行董事及本集團其他僱員。



## 其他資料

### 董事及主要行政人員購買股份或債券之權利 (續)

期內本公司二零零二年購股權計劃下尚未行使之購股權如下：

參與者 姓名或類別	購股權數目				於 二零一二年 九月三十日	授出日期	行使期間*	行使價格** 港元
	於 二零一二年 四月一日	期內授出	期內行使	期內到期				
董事								
劉健輝先生	2,000,000	—	—	—	2,000,000	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

於回顧期內，授出之本公司購股權概無變動。

期內尚未行使之購股權列表附註：

\* 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。

於二零一零年九月十七日授出之購股權於二零一零年九月二十二日獲承授人接納。

於二零一二年八月八日舉行之本公司股東特別大會上，本公司股東批准終止二零零二年購股權計劃及採納二零一二年購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)。二零一二年購股權計劃由二零一二年八月八日起計十年內有效，並於二零一二年八月七日屆滿。二零一二年購股權計劃之主要條款載於本公司日期為二零一二年七月十三日之通函內。

儘管採納二零一二年購股權計劃並終止二零零二年購股權計劃，惟於期內根據二零零二年購股權計劃授出且尚未行使之購股權仍可根據二零零二年購股權計劃之規則行使。

自採納二零一二年購股權計劃之日起至二零一二年九月三十日，概無購股權獲授出、行使、屆滿或失效，二零一二年購股權計劃下亦無尚未行使購股權。

除上文披露者外，於截至二零一二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年子女、或主要行政人員透過購買股份或本公司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，致使董事可根據二零零二年購股權計劃或二零一二年購股權計劃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

於二零一二年九月三十日，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：

#### 股份之好倉：

名稱	股份數目	佔本公司已發行股本之百分比
Power Link Investments Limited <sup>(1)</sup>	171,237,000	19.6
Eastern Glory Development Limited <sup>(2)</sup>	256,325,000	29.4
Goldcrest Enterprises Limited <sup>(2)</sup>	256,325,000	29.4
Bofield Holdings Limited <sup>(2)</sup>	256,325,000	29.4
Long Billion International Limited <sup>(1)</sup>	85,088,000	9.8

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，於二零一二年九月三十日，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兩項貸款協議而提供，有關協議載有本公司控股股東履行責任之契諾。根據本公司及其全資附屬等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一項融資協議及本公司及其全資附屬等公司與由銀行及金融機構組成之銀團於二零一二年八月八日就一筆為數 500,000,000 港元之五年期貸款融資訂立之一項融資協議，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

### 綜合收益表

	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 未經審核及 經重列
<b>收益</b>	2	<b>1,435,330</b>	1,200,201
銷售成本		<u>(1,359,760)</u>	<u>(1,094,588)</u>
毛利		75,570	105,613
其他收入及盈利	3	<b>202,936</b>	20,161
銷售支出		(11,951)	(9,915)
行政支出		(27,599)	(20,917)
投資物業公平值之變動		5,739	21,184
其他支出，淨額		(11,902)	(22,370)
融資成本		(5,289)	(3,906)
聯營公司應佔溢利		<u>1,623</u>	<u>2,951</u>
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>229,127</b>	92,801
所得稅開支	5	<u>(34,671)</u>	<u>(56,831)</u>
<b>期內溢利</b>		<u><b>194,456</b></u>	<u>(35,970)</u>
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		195,062	42,816
非控股股東權益		<u>(606)</u>	<u>(6,846)</u>
		<u><b>194,456</b></u>	<u>35,970</u>
<b>本公司普通股股東應佔每股盈利</b>	7		
基本		<u><b>22.35 港仙</b></u>	<u>4.91 港仙</u>
攤薄		<u><b>22.35 港仙</b></u>	<u>4.91 港仙</u>

股息之詳情披露於中期財務報表附註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	
	二零一二年 千港元 未經審核	二零一一年 千港元 未經審核及 經重列
期內溢利	194,456	35,970
其他全面收益		
換算海外營運產生之匯兌差額	2,068	41,016
期內其他全面收益，扣除稅項	2,068	41,016
期內全面收益總額	196,524	76,986
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	197,083	83,271
非控股股東權益	(559)	(6,285)
	196,524	76,986



## 未經審核中期財務報表

## 綜合財務狀況表

	附註	於二零一二年 九月三十日 千港元 未經審核	於二零一二年 三月三十一日 千港元 經重列	於二零一一年 四月一日 千港元 經重列
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	8	468,228	446,323	305,823
投資物業		457,546	455,590	411,464
發展中物業		739,459	846,256	275,574
已付訂金		—	9,427	388,037
聯營公司權益	9(a)	42,818	40,978	30,348
其他資產		1,220	1,120	1,090
遞延稅項資產		90,626	99,980	100,146
總非流動資產		1,799,897	1,899,674	1,512,482
<b>流動資產</b>				
發展中物業		191,390	401,499	281,762
按公平值計入損益之投資	10	206,734	3,282	122,933
存貨		16,494	21,388	11,624
持有供銷售之物業		916,459	466,250	439,569
客戶有關合約工程之欠款		175,224	147,416	88,407
應收貿易賬款	11	816,910	430,072	454,734
其他應收款項、預付款項及訂金		85,142	62,576	48,348
衍生金融工具		65	110	87
預繳稅項		16,405	13,777	5,320
定期存款		104,734	208,248	788,527
受限制現金		41,223	79,621	56,286
現金及銀行結存		367,379	275,816	321,484
		2,938,159	2,110,055	2,619,081
分類為待出售之非流動資產		—	120,794	—
總流動資產		2,938,159	2,230,849	2,619,081
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款及應計款項	12	735,475	485,880	480,959
其他應付款項、已收訂金及預收款項		17,041	45,994	163,652
衍生金融工具		—	140	26
欠客戶有關合約工程之款項		351,095	184,099	224,428
已收訂金		451,998	326,713	173,482
付息銀行借貸		253,864	231,452	128,382
應付稅項		219,954	207,995	473,502
總流動負債		2,029,427	1,482,273	1,644,431
流動資產淨值		908,732	748,576	974,650
總資產減流動負債		2,708,629	2,648,250	2,487,132



## 未經審核中期財務報表

### 綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零一二年 九月三十日 千港元 未經審核	於二零一二年 三月三十一日 千港元 經重列	於二零一一年 四月一日 千港元 經重列
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,708,629</b>	<b>2,648,250</b>	<b>2,487,132</b>
<b>非流動負債</b>				
附息銀行借貸		268,479	366,826	332,332
衍生金融工具		10,298	11,006	5,821
來自一間聯營公司之貸款	9(b)	24,560	24,560	24,560
遞延稅項負債		206,353	208,711	193,900
總非流動負債		<b>509,690</b>	<b>611,103</b>	<b>556,613</b>
資產淨值		<b>2,198,939</b>	<b>2,037,147</b>	<b>1,930,519</b>
<b>權益</b>				
<b>本公司普通股股東應佔權益</b>				
已發行股本	13	87,266	87,266	87,011
儲備		2,090,140	1,928,670	1,813,311
		<b>2,177,406</b>	<b>2,015,936</b>	<b>1,900,322</b>
<b>非控股股東權益</b>		<b>21,533</b>	<b>21,211</b>	<b>30,197</b>
總權益		<b>2,198,939</b>	<b>2,037,147</b>	<b>1,930,519</b>

## 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

	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	滙兌浮動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股股東權益 千港元	總權益 千港元
於二零一二年四月一日(經審核及已呈報)會計政策變動之影響(附註1)	87,266	560,322	712	5,050	217,573	1,143,604	2,014,527	21,211	2,035,738
於二零一二年四月一日(經重列)	87,266	560,322*	712*	5,050*	217,573*	1,145,013*	2,015,936	21,211	2,037,147
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	195,062	195,062	(606)	194,456
期內其他全面收益：	—	—	—	—	2,021	—	2,021	47	2,068
換算海外營運產生之匯兌差額	—	—	—	—	2,021	—	2,021	—	2,068
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	2,021	195,062	197,083	(559)	196,524
出售一間附屬公司之部分權益(附註17)	—	—	—	—	—	(813)	(813)	881	68
已付二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	(34,907)	(34,907)	—	(34,907)
以股權支付之購股權安排	—	—	107	—	—	—	107	—	107
於二零一二年九月三十日(未經審核)	87,266	560,322*	819*	5,050*	219,594*	1,304,355*	2,177,406	21,533	2,198,939
於二零一一年四月一日(經審核及已呈報)會計政策變動之影響(附註1)	87,011	557,630	1,144	5,050	154,446	1,093,937	1,899,218	30,197	1,929,415
於二零一一年四月一日(經重列)	87,011	557,630	1,144	5,050	154,446	1,095,041	1,900,322	30,197	1,930,519
期內溢利/(虧損)(經重列)	—	—	—	—	—	42,816	42,816	(6,846)	35,970
期內其他全面收益：	—	—	—	—	40,455	—	40,455	561	41,016
換算海外營運產生之匯兌差額	—	—	—	—	40,455	—	40,455	—	41,016
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	40,455	42,816	83,271	(6,285)	76,986
已付二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	(34,892)	(34,892)	—	(34,892)
行使購股權(附註13)	255	2,648	(812)	—	—	—	2,091	—	2,091
以股權支付之購股權安排	—	—	307	—	—	—	307	—	307
於二零一一年九月三十日(未經審核及經重列)	87,266	560,278	639	5,050	194,901	1,102,965	1,951,099	23,912	1,975,011

\* 該等儲備賬項包括綜合財務狀況表內的綜合儲備2,090,140,000港元(二零一二年三月三十一日(經重列)：1,928,670,000港元)。



## 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	
	二零一二年 千港元 未經審核	二零一一年 千港元 未經審核及 經重列
來自／(用於)經營業務之現金流量淨額	37,269	(305,852)
來自／(用於)投資業務之現金流量淨額	67,807	(33,006)
來自／(用於)融資業務之現金流量淨額	(118,281)	37,500
現金及等同現金項目減少淨額	(13,205)	(301,358)
於期初之現金及等同現金項目	484,064	990,749
外幣匯率變動之影響淨額	1,254	27,438
於期終之現金及等同現金項目	472,113	716,829
<b>現金及等同現金項目結存分析</b>		
現金及銀行結存	367,379	311,579
訂立時原定於三個月內到期之無抵押定期存款	104,734	405,250
於簡明綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目	472,113	716,829



# 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二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製未經審核中期財務報表所採用之會計政策，與編製截至二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟下述者除外。於本期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈並由二零一二年四月一日開始之本集團財政年度生效之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

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—嚴重極端通脹及剔除首次採納者之既定日期
香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露—轉讓金融資產
香港會計準則第12號之修訂	香港會計準則第12號之修訂所得稅—遞延稅項：相關資產之收回

除下文對香港會計準則第12號之修訂的影響之進一步闡述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團此等財務報表構成重大財務影響。

香港會計準則第12號之修訂闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項。修訂引入可推翻推定，按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其賬面值將會透過銷售收回的基準釐定。此外，修訂納入以往在香港(常務詮釋委員會)—詮釋第21號所得稅—重估非折舊資產的收回之規定，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遞延稅項應以銷售基準計量。本集團已自二零一二年四月一日起採納香港會計準則第12號之修訂。

本集團之前已按投資物業賬面值可透過使用而收回之假設，就該等物業之公平值盈利之遞延稅項作出撥備。在採納香港會計準則第12號之修訂後，本集團按照投資物業之遞延稅項可完全透過銷售收回之推定重新計量有關其投資物業之遞延稅項，猶如此項新政策一直獲應用。香港出售投資物業及出售擁有投資物業實體之稅務影響並無重大差異。

於中國大陸，出售投資物業及出售擁有投資物業實體之稅務影響可能不同。本集團之業務模式為擁有投資物業之實體可透過使用並基於出售推定已被推翻而收回價值。因此，本集團繼續按照中國大陸投資物業可透過使用收回價值之基準確認遞延稅項。

## 未經審核中期財務報表

### 未經審核中期財務報表附註(續)

#### 1. 編製基準及會計政策(續)

上述變動之影響概述如下：

##### 綜合損益表

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
截至九月三十日止六個月		
所得稅開支減少	168	305
本公司擁有人應佔溢利增加	168	305
每股基本盈利增加(港仙)	0.02	0.03
每股攤薄盈利增加(港仙)	0.02	0.03

##### 綜合財務狀況表

	二零一二年 九月三十日 千港元	二零一二年 三月三十一日 千港元	二零一一年 四月一日 千港元
遞延稅項負債減少	1,577	1,409	1,104
保留溢利增加	1,577	1,409	1,104

由於追溯應用修訂導致重列綜合財務狀況表項目，於二零一一年四月一日之中期綜合財務狀況表已呈列。

本集團並無提早採納任何已頒佈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二零一二年十一月二十六日經董事局批准及授權刊發。

## 未經審核中期財務報表

## 未經審核中期財務報表附註(續)

## 2. 分類資料

本集團的經營業務根據其業務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之方式報告。

## 截至九月三十日止六個月

	地基打樁		物業發展		物業投資及管理		機器租賃及買賣		機電		無分類		抵銷		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分類收益：																
銷售予外間客戶	1,308,718	1,127,155	74,853	39,479	12,129	16,483	13,160	11,134	26,470	5,950	—	—	—	—	1,435,330	1,200,201
分類業務間之銷售	—	—	—	—	—	—	2,620	340	42	16	—	—	(2,662)	(356)	—	—
總計	1,308,718	1,127,155	74,853	39,479	12,129	16,483	15,780	11,474	26,512	5,966	—	—	(2,662)	(356)	1,435,330	1,200,201
分類業績	42,140	107,465	23,486	(1,134)	6,793	21,249	(1,397)	(63)	1,914	(24)	(46,692)	—	—	—	227,647	80,801
利息收入															5,005	12,824
上市投資之股息收入															141	131
融資成本															(5,289)	(3,906)
分佔聯營公司溢利															1,623	2,951
除稅前溢利															229,127	92,801
所得稅開支															(34,671)	(56,831)
期內溢利															194,456	35,970

## 未經審核中期財務報表

### 未經審核中期財務報表附註(續)

#### 3. 其他收入及盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息收入	5,005	12,824
出售投資物業之盈利	478	27
出售分類為待出售之非流動資產之盈利*	191,872	—
管理服務收入	781	781
補貼收入**	106	1,418
上市投資之股息收入	141	131
收回過往年度已撇銷之應收貿易賬款	—	106
保險索償	—	35
出售物業、機器及設備項目之盈利	—	533
外幣匯兌盈利，淨額	—	757
其他	4,553	3,549
	<b>202,936</b>	<b>20,161</b>

\* 於二零一一年十二月七日，本集團與一名獨立第三方訂立正式買賣協議，以總現金代價315,000,000港元出售一處位於香港澳仔港灣道25號海港中心11樓全層之自有物業。於二零一二年五月三十一日，該項出售完成及產生收益191,872,000港元。

\*\* 有關該項收入並無未達成條件或或然事件。

#### 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
折舊	40,709	30,251
公平值虧損，淨額：		
按公平值計入損益之投資	231	1,466
衍生工具－不合資格對沖交易	1,290	8,477
出售投資物業之盈利	(478)	(27)
出售分類為待出售之非流動資產之盈利	(191,872)	—
出售及撇減物業、機器及設備項目之虧損／(盈利)	4,469	(533)
撥回撇減存貨至可變現淨值	(31)	—
撇減存貨	430	—
收回過往年度已撇銷之應收貿易賬款	—	(106)
其他資產減值撥回	(100)	(30)
利息支出	5,289	3,906



## 未經審核中期財務報表

### 未經審核中期財務報表附註(續)

#### 5. 所得稅

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% (二零一一年：16.5%) 作出準備。中華人民共和國(「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計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (經重列)
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	4,780	13,412
其他地區	23,036	34,423
上期撥備不足：		
中國：		
香港	—	6
	27,816	47,841
遞延稅項	6,855	8,990
	<u>34,671</u>	<u>56,831</u>

#### 6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中期股息－每股普通股 2.0 港仙(二零一一年：1.5 港仙)	<u>17,453</u>	<u>13,090</u>

附註：

- (a) 截至二零一二年三月三十一日止年度，每股普通股 4.0 港仙共計約 34,907,000 港元之末期股息已於二零一二年八月八日舉行之本公司股東週年大會上批准，並於二零一二年九月六日支付。
- (b) 已於二零一二年十一月二十六日之董事局會議上批准派付截至二零一二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 17,453,000 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

### 未經審核中期財務報表附註(續)

#### 7. 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據期內本公司普通股股東應佔溢利195,062,000港元(二零一一年(經重列): 42,816,000港元)及期內已發行之872,665,903股普通股(二零一一年: 871,241,858股)之加權平均數計算。

截至二零一二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195,062,000港元(二零一一年(經重列): 42,816,000港元)計算。計算時所用之加權平均普通股股數, 為期內已發行之872,665,903股普通股(二零一一年: 871,241,858股), 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23,505股普通股(二零一一年: 650,357股)之加權平均數。

#### 8. 物業、機器及設備

於期內, 本集團以67,395,000港元(二零一一年九月三十日: 277,995,000港元)購置物業、機器及設備以拓展業務。截至二零一二年九月三十日止六個月, 本集團已出售及撇銷賬面淨值為4,767,000港元(二零一一年九月三十日: 11,000港元)之物業、機器及設備, 出售/撇銷虧損淨額為4,469,000港元(二零一一年九月三十日: 淨盈利533,000港元)。

#### 9. 聯營公司權益及來自一間聯營公司之貸款

(a)

	於二零一二年 九月三十日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元
應佔資產淨值	32,733	31,083
聯營公司之欠款	2,272	2,082
聯營公司之貸款	8,150	8,150
	<b>43,155</b>	41,315
減: 減值	(337)	(337)
	<b>42,818</b>	40,978

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。

(b) 來自一間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(二零一二年三月三十一日: 24,560,000港元), 為無抵押、免息及無須自二零一二年九月三十日起十二個月內償還。

(c) 本集團與聯營公司之應收貿易賬款結存於中期財務報表內附註11披露。

## 未經審核中期財務報表

### 未經審核中期財務報表附註(續)

#### 10. 按公平值計入損益之投資

於二零一二年九月三十日，根據本集團銀行融資之條款，按公平值計入損益之投資 49,372,000 港元(二零一二年三月三十一日：無)乃開立於受限制使用的銀行賬戶內。

#### 11. 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。本集團並無就該等結存持有任何擔保或提高其他信貸。應收貿易賬款均為免息。

	於二零一二年 九月三十日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	819,834	432,994
減值	(2,924)	(2,922)
	<u>816,910</u>	<u>430,072</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：

	於二零一二年 九月三十日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	587,825	267,116
91日至180日	2,312	1,209
181日至360日	1,807	3,149
360日以上	4,739	1,830
	<u>596,683</u>	<u>273,304</u>
應收保固金	220,227	156,768
	<u>816,910</u>	<u>430,072</u>

應收貿易賬款中包括應收聯營公司款項 579,000 港元(二零一二年三月三十一日：4,869,000 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

### 未經審核中期財務報表附註(續)

#### 12. 應付貿易賬款及應計款項

	於二零一二年 九月三十日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款：		
30日內	319,873	167,274
31日至90日	17,290	21,341
91日至180日	2,862	1,193
180日以上	1,778	1,358
	<b>341,803</b>	191,166
應付保固金	77,057	58,314
應計款項	316,615	236,400
	<b>735,475</b>	485,880

#### 13. 股本

	於二零一二年 九月三十日 千港元	於二零一二年 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	<b>200,000</b>	200,000
已發行及繳足：		
872,665,903股(二零一二年三月三十一日：872,665,903股) 每股面值0.10港元之普通股	<b>87,266</b>	87,266

於截至二零一一年九月三十日止期間，購股權獲行使，導致發行2,550,000股股份，行使股款為2,091,000港元。



## 未經審核中期財務報表

### 未經審核中期財務報表附註(續)

#### 14. 或然負債

就財務機構向一間聯營公司批出一般信貸貸款而給予之擔保

就履約保證書向以下人士而作出之擔保：

- 附屬公司
- 一間聯營公司

於二零一二年 九月三十日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元
21,100	9,800
378,801	251,598
<u>35,229</u>	<u>42,341</u>
<u><u>435,130</u></u>	<u><u>303,739</u></u>

#### 15. 承擔

- (a) 物業、機器及設備之資本開支
- 已訂約，但未作撥備
- (b) 有關發展中物業之建造工程之資本承擔：
- 已訂約，但未作撥備
  - 已獲授權，但未訂約
- (c) 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
  - 第二至第五年(包括首尾兩年)

於二零一二年 九月三十日 千港元	於二零一二年 三月三十一日 千港元
15,301	1,782
165,968	294,112
<u>400,000</u>	<u>300,000</u>
<u><u>565,968</u></u>	<u><u>594,112</u></u>
13,353	10,940
8,005	3,520
<u><u>21,358</u></u>	<u><u>14,460</u></u>



## 未經審核中期財務報表

### 未經審核中期財務報表附註(續)

#### 16. 關連人士交易

- (a) 截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團主要管理人員之報酬為14,236,000港元(二零一一年：12,431,000港元)。
- (b) 本集團於報告期末與其聯營公司之結存詳情載於附註9。本集團於報告期末就財務機構向其聯營公司批出一般信貸貸款而給予之擔保載於中期財務報表內附註14。

截至二零一二年九月三十日止期間內，本集團之聯營公司泰昇貿易有限公司及泰昇建築工程有限公司已向本集團支付管理費分別為421,200港元及360,000港元(二零一一年：421,200港元及360,000港元)。本集團與其聯營公司根據相關協議的條款訂立該等交易。

#### 17. 出售一間附屬公司之部分權益

於二零一二年六月三十日，本集團出售其於捷利高有限公司(為其當時擁有80%權益之附屬公司)之5%股權予捷利高有限公司一名董事，現金代價為68,397港元。代價與出售當日非控股股東權益應佔資產及負債之差額約813,000港元於本集團保留溢利扣賬。

#### 18. 比較資料

誠如中期財務報表內附註1所進一步闡述，由於在本期間內採納新訂及經修訂香港財務報告準則，中期財務報表內若干項目及結存之會計處理及呈列方法已經修訂以符合新規定。因此，已作出若干過往年度調整，已重列若干比較金額以符合本期間之呈列及會計處理方法，並已呈列於二零一一年四月一日之第三份財務狀況表。

#### 19. 報告期後事項

於二零一二年十一月十二日，本公司與祥澤有限公司(本公司副主席兼董事總經理馮潮澤先生(「馮先生」)全資擁有之公司)訂立有條件買賣協議，據此，本公司將向馮先生出售泰昇地基(香港)有限公司(「泰昇地基」)40%股權(「建議出售」)。代價約121,000,000港元乃根據本集團地基業務於二零一二年九月三十日之合併資產淨值計算。泰昇地基及其附屬公司主要從事提供地基打樁工程。緊隨建議出售後，泰昇地基將成為由本公司擁有60%權益之附屬公司。根據上市規則，交易構成主要及關連交易。有關交易之進一步詳情已在本公司於二零一二年十一月十二日刊發之公告內披露。

## 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  
張任華先生

#### 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

謝文彬先生(主席)  
張舜堯先生  
范佐浩先生

#### 提名委員會

張舜堯先生(主席)  
范佐浩先生  
謝文彬先生  
龍子明先生

#### 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

### 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  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
黃竹坑  
香葉道2號  
One Island South 20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)