



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)

中期報告

2013/2014

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	
綜合損益表	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	16-27
公司資料	28

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」)截至二零一三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2,313,000,000港元(二零一二年九月三十日：1,435,000,000港元)，及本公司普通股股東應佔溢利92,000,000港元(二零一二年九月三十日：195,000,000港元)，相當於本公司每股普通股(「股份」)0.10港元(二零一二年九月三十日：每股0.22港元)。

業務回顧

地基打樁

於回顧期內，本集團之地基部門之營業額增加39%至1,817,000,000港元，而對溢利之貢獻則較去年同期增加98%至84,000,000港元。本集團手頭上之主要合約包括(其中包括)香港房屋委員會位於屯門54區之項目、嘉里建設位於屯門掃管笏之項目及香格里拉位於紅磡之酒店項目。

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195,000,000港元收益，而去年同期收益為74,000,000港元。儘管政府對住房購買之限制措施持續，惟項目價格保持穩定，且成交水平理想。

天津

於回顧期內，泰悅豪庭之銷售業績令人滿意，錄得收益265,000,000港元。本集團對項目將仍然具有高效的市場力及繼續帶來可觀之回報充滿信心。

瀋陽

本集團位於瀋陽皇姑區總樓面面積約為165,000平方米之地盤已動工興建，並預期於截至二零一五年三月三十一日止財政年內推出預售計劃。

物業投資及管理

本集團於上海之投資物業已展開翻新計劃，故現時部分單位空置。因此，於回顧期內，物業投資及管理部門之營業額由去年同期之12,000,000港元減少至9,000,000港元，而對溢利之貢獻(包括投資物業之公平值變動)大致達到收支平衡。本集團認為，於翻新工程完成後，投資物業之價值將會提升。



管理層討論及分析

其他建築相關業務

於回顧期內，本集團之機電工程部門及機器租賃及買賣部門之營業額分別為13,000,000港元及12,000,000港元，錄得收支平衡之業績。本集團預期市況將仍然競爭激烈，惟該等部門將可取得可觀之回報。

前景

截至二零一四年三月三十一日止財政年度之地基市場應繼續保持穩定。然而，本集團預期由於過去三年地基市場之蓬勃令到香港之整體生產能力大幅上升，故來年之競爭將更趨激烈。此外，隨著大部分娛樂場渡假村於本年度落成，香港市場將添加更多生產能力。因此，本集團預期將面對競爭更激烈之市場，惟充滿信心憑藉其已確立的市場地位及管理專長，將能夠維持及利用其競爭優勢。

本集團之業務策略為繼續成為香港及澳門之地基行業領導者。在同一批主要管理層帶領業務下，本公司預期可保持其已確立的市場地位，並將繼續憑藉其長期客戶關係及成功往績記錄擴充其業務。

中華人民共和國(「中國」)政府繼續對物業市場實施緊縮措施，本集團相信此措施有助促進房地產市場之長遠健康發展。隨著中國經濟繼續增長及興旺，本集團對中國物業市場之整體展望保持審慎樂觀，並將繼續在中國物色新項目機會。

可能自願有條件現金要約

於二零一三年八月十九日，本公司與Tides Holdings II Ltd. (「要約人」)聯合宣佈(「聯合公告」)，待若干先決條件達成或獲豁免後，巴克萊亞洲有限公司將代表要約人提出可能自願有條件現金要約(「要約」)以按要約價每股股份2.86港元(「要約價」)收購全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)。要約價較截至二零一三年八月九日(即聯合公告前之最後交易日(包括該日))止連續九十個交易日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報的平均收市價每股股份1.79港元溢價約59.8%。要約人之母公司The Blackstone Group L.P.之房地產集團是全球最大之投機性房地產投資經理人。其亦在中國主要城市(如上海、大連、南通及武漢)從事房地產開發。The Blackstone Group L.P.及其聯屬人士相信，有關要約會為其在中國房地產市場擴大業務版圖提供機會。要約之詳情，請參閱聯合公告。

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。於二零一三年九月三十日，本集團持有現金約1,527,000,000港元(二零一三年三月三十一日：1,079,000,000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5,458,000,000港元(二零一三年三月三十一日：5,074,000,000港元)及2,421,000,000港元(二零一三年三月三十一日：2,339,000,000港元)。於二零一三年九月三十日，本集團之營運資金達1,632,000,000港元(二零一三年三月三十一日：1,437,000,000港元)。

本集團持續保持良好的財務狀況。於二零一三年九月三十日，本集團並無任何淨負債，並錄得淨現金結餘738,000,000港元，而本集團於二零一三年三月三十一日的淨現金結餘為243,000,000港元。於二零一三年九月三十日，與履約保證擔保有關之或然負債為532,000,000港元(二零一三年三月三十一日：378,000,000港元)。本集團賬面值約為227,000,000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。本集團之銀行借貸大部分以港元為單位，並且有小部分以歐元為單位的貸款融資。貨幣風險已獲得密切監控，並將在有需要時考慮遠期合約。

聘用及薪酬政策

於二零一三年九月三十日，本集團連同其位於香港及中國之所有附屬公司合共聘用約1,545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

董事局議決不宣派截至二零一三年九月三十日止六個月的中期股息(二零一二年九月三十日：每股2.0港仙)。



企業管治

於回顧期內，本公司已遵守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，但須按本公司之章程細則(「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。

根據本公司之章程細則，於每屆股東週年大會上，三分之一之董事須輪值退任，惟董事局主席(「主席」)及本公司之董事總經理(「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，主席及董事總經理擔當著為本集團提供強大致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，主席及董事總經理毋須輪值退任。

審核委員會

本集團之審核委員會有四名成員，分別為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生及李傑之先生，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、提名及監控外部核數師以及向董事局提供意見及建議。

本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合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。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉

於二零一三年九月三十日，董事及本公司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 ⁽¹⁾	54,247,200 ⁽²⁾	354,180,065	40.5
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
劉健輝先生	3,200,000	—	—	3,200,000	0.4
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 ^(f)	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
張任華先生	泰昇建築工程有限公司	—	5,202,000 ^(f)	5,202,000	51

附註：

- 該等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，於二零一三年九月三十日，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

本公司設立購股權計劃，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。於二零一二年八月八日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），而於二零零二年八月二十八日採納之計劃（「二零零二年購股權計劃」）於同日終止。

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 二零一三年 九月三十日	授出日期 ⁽¹⁾	行使期間 ⁽²⁾	行使價格 ⁽³⁾ 每股港元
	於 二零一三年 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，概無根據二零零二年購股權計劃或二零一二年購股權計劃授出任何購股權。

附註：

- 於二零一零年九月十七日授出之購股權獲承授人於二零一零年九月二十二日接納。
- 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%。
- 購股權之行使價格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。

於二零一三年九月三十日，二零零二年購股權計劃下概無尚未行使之購股權。

自採納二零一二年購股權計劃之日起至二零一三年九月三十日，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，於截至二零一三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

於二零一三年九月三十日，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 ⁽¹⁾	171,237,000	19.6
Eastern Glory Development Limited ⁽²⁾	256,325,000	29.3
Goldcrest Enterprises Limited ⁽²⁾	256,325,000	29.3
Bofield Holdings Limited ⁽²⁾	256,325,000	29.3
Long Billion International Limited ⁽¹⁾	85,088,000	9.7

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，於二零一三年九月三十日，概無其他人士(除董事或本公司主要行政人員外，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

綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 未經審核	二零一二年 千港元 未經審核
收益	3	2,312,796	1,435,330
銷售成本		(2,010,223)	(1,359,760)
毛利		302,573	75,570
其他收入及盈利	4	14,950	202,936
銷售支出		(27,893)	(11,951)
行政支出		(43,088)	(27,599)
投資物業公平值之變動		2,375	5,739
其他支出，淨額		(11,035)	(11,902)
融資成本		(11,756)	(5,289)
聯營公司應佔溢利		2,781	1,623
除稅前溢利	5	228,907	229,127
所得稅開支	6	(133,047)	(34,671)
期內溢利		95,860	194,456
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		91,505	195,062
非控股股東權益		4,355	(606)
		95,860	194,456
本公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本		10.46港仙	22.35港仙
攤薄		10.46港仙	22.35港仙

股息之詳情披露於中期財務報表附註7。



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

	二零一三年 千港元 未經審核	二零一二年 千港元 未經審核
期內溢利	95,860	194,456
其他全面收益		
期後可能重新分類至損益之其他全面收益：		
換算海外營運產生之匯兌差額	32,028	2,068
期內其他全面收益，扣除稅項	32,028	2,068
期內全面收益總額	127,888	196,524
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	122,889	197,083
非控股股東權益	4,999	(559)
	127,888	196,524

未經審核中期財務報表

綜合財務狀況表

	附註	於二零一三年 九月三十日 千港元 未經審核	於二零一三年 三月三十一日 千港元 經審核
非流動資產			
物業、機器及設備	9	420,617	434,372
投資物業		497,004	487,878
發展中物業		677,973	843,946
已付訂金		—	3,909
聯營公司權益	10(a)	50,786	47,860
其他資產		1,350	1,230
可供出售投資		1,267	—
遞延稅項資產		74,172	85,501
總非流動資產		<u>1,723,169</u>	<u>1,904,696</u>
流動資產			
發展中物業		555,496	187,880
按公平值計入損益之投資		29,335	272,373
存貨		12,359	15,164
持有供銷售之物業		552,996	720,600
客戶有關合約工程之欠款		127,648	99,643
應收貿易賬款	11	868,140	735,062
其他應收款項、預付款項及訂金		54,113	50,232
預繳稅項		7,750	9,238
定期存款		375,979	529,582
受限制現金		—	60,207
現金及銀行結存		1,150,863	488,870
總流動資產		<u>3,734,679</u>	<u>3,168,851</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計款項	12	1,217,703	638,467
其他應付款項、已收訂金及預收款項	13	28,002	25,608
欠客戶有關合約工程之款項		312,728	528,161
已收訂金		198,508	140,897
附息銀行借貸		161,635	109,786
應付稅項		184,145	289,164
總流動負債		<u>2,102,721</u>	<u>1,732,083</u>
流動資產淨值		<u>1,631,958</u>	<u>1,436,768</u>
總資產減流動負債		<u>3,355,127</u>	<u>3,341,464</u>



未經審核中期財務報表

綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零一三年 九月三十日 千港元 未經審核	於二零一三年 三月三十一日 千港元 經審核
總資產減流動負債		3,355,127	3,341,464
非流動負債			
附息銀行借貸		627,053	726,042
衍生金融工具		5,927	8,205
來自一間聯營公司之貸款	10(b)	31,560	24,560
遞延稅項負債		233,443	212,688
總非流動負債		897,983	971,495
資產淨值		2,457,144	2,369,969
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本	14	87,466	87,266
儲備		2,333,269	2,251,293
非控股股東權益		2,420,735	2,338,559
		36,409	31,410
總權益		2,457,144	2,369,969

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 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	總計 千港元	非控股股東權益 千港元		
於二零一三年四月一日(經審核)	87,266	560,322*	819*	5,050*	244,783*	1,440,319*	2,338,559	31,410	2,369,969	
期內溢利	—	—	—	—	—	91,505	91,505	4,355	95,860	
期內其他全面收益：										
換算海外營運產生之匯兌差額	—	—	—	—	31,384	—	31,384	644	32,028	
期內全面收益總額	—	—	—	—	31,384	91,505	122,889	4,999	127,888	
行使購股權(附註14)	200	3,539	(819)	—	—	—	2,920	—	2,920	
已付二零一三年末期股息	—	—	—	—	—	(43,633)	(43,633)	—	(43,633)	
於二零一三年九月三十日(未經審核)	87,466	563,861*	—*	5,050*	276,167*	1,488,191*	2,420,735	36,409	2,457,144	
於二零一二年四月一日(經審核)	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：										
換算海外營運產生之匯兌差額	—	—	—	—	2,021	—	2,021	47	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18)	—	—	—	—	—	(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	

* 該等儲備賬項包括綜合財務狀況表內的綜合儲備2,333,269,000港元(二零一三年三月三十一日：2,251,293,000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	
	二零一三年 千港元 未經審核	二零一二年 千港元 未經審核
來自經營業務之現金流量淨額	315,892	37,269
來自投資業務之現金流量淨額	289,026	67,807
用於融資業務之現金流量淨額	(101,204)	(118,281)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	503,714	(13,205)
於期初之現金及等同現金項目	1,018,452	484,064
外幣滙率變動之影響淨額	4,676	1,254
於期終之現金及等同現金項目	1,526,842	472,113
現金及等同現金項目結存分析		
現金及銀行結存	1,150,863	367,379
訂立時原定於三個月內到期之無抵押定期存款	375,979	104,734
於簡明綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目	1,526,842	472,113

未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註

1. 公司資料

泰昇集團控股有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司總辦事處兼香港主要營業地點位於香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓。本集團主要從事地基打樁、物業發展、物業投資及管理、機器租賃及買賣以及機電工程。本公司股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

根據日期為二零一三年八月十九日之聯合公告(「聯合公告」)，本公司與Tides Holdings II Ltd.(「要約人」)聯合宣佈，待若干先決條件(「先決條件」)達成或獲豁免後，巴克萊亞洲有限公司將代表要約人作出可能自願有條件現金要約，以收購全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已經擁有者除外)(「要約」)，並註銷本公司所有尚未行使的購股權。要約須待先決條件達成或獲豁免後方會作出要約。

2. 編製基準及會計政策

未經審核綜合中期財務報表乃遵照聯交所證券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。未經審核綜合中期財務報表應與截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製未經審核綜合中期財務報表所採用之會計政策，與編製截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟採納香港會計師公會頒佈並由二零一三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、修訂及詮釋者除外。

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—政府貸款
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—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂 —過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平價值計量



未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註(續)

2. 編製基準及會計政策(續)

香港會計準則第1號之修訂	香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列— 其他全面收入項目之呈列
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告準則詮釋 委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則修訂

除下文所進一步闡明有關香港會計準則第1號及香港財務報告準則第13號之修訂之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團目前及過往會計期間之業績及財務狀況構成重大財務影響。

香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收入呈列之項目分組。在未來某個時點可重新分類(或重新使用)至損益之項目(例如一筆投資淨額套期之收益淨額，換算海外業務產生之匯兌差額、現金流量套期之變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)將與不會重新分類至損益之項目(例如定額福利計劃之精算收益及虧損以及土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不影響本集團財務狀況或表現。

香港財務報告準則第13號規定公平值之精確定義，公平值計量之單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並不改變本集團須使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下應如何應用公平值提供指引。

採納香港財務報告準則第13號僅影響未經審核綜合中期財務報表之公平值計量之披露。香港財務報告準則第13號已預先應用。

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及經修訂準則、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。

未經審核綜合中期財務報表已於二零一三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

未經審核中期財務報表附註(續)

3. 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		機電工程		無分類		抵銷		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分類收益：																
銷售予外間客戶	1,816,644	1,308,718	461,504	74,853	8,838	12,129	12,315	13,160	13,495	26,470	—	—	—	—	2,312,796	1,435,330
分類業務間之銷售	—	—	—	—	—	—	—	2,620	—	42	—	—	—	(2,662)	—	—
總計	1,816,644	1,308,718	461,504	74,853	8,838	12,129	12,315	15,780	13,495	26,512	—	—	—	(2,662)	2,312,796	1,435,330
分類業績	83,547	42,140	192,988	23,486	1,071	6,793	(143)	(1,397)	1,179	1,914	(51,426)	154,711	—	—	227,216	227,647
利息收入															10,527	5,005
上市投資之股息收入															139	141
融資成本															(11,756)	(5,289)
聯營公司應佔溢利															2,781	1,623
除稅前溢利															228,907	229,127
所得稅開支															(133,047)	(34,671)
期內溢利															95,860	194,456



未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註(續)

4. 其他收入及盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息收入	10,527	5,005
保險索償	862	—
出售投資物業之盈利	—	478
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	947	781
補貼收入**	902	106
上市投資之股息收入	139	141
公平值盈利，淨額：		
按公平值計入損益之投資	170	—
衍生工具－不合資格對沖交易	162	—
外幣匯兌盈利，淨額	299	—
其他	942	4,553
	14,950	202,936

* 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灣仔港灣道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。

未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註(續)

5. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
折舊	38,639	40,709
公平值虧損／(盈利)，淨額：		
按公平值計入損益之投資*	(170)	231
衍生工具－不合資格對沖交易*	(162)	1,290
出售投資物業之盈利*	—	(478)
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*	9,911	4,469
撥回撇減存貨至可變現淨值*	(72)	(31)
撇減存貨*	—	430
其他資產減值／(減值撥回)*	20	(100)
融資成本	11,756	5,289

* 該等金額計入於綜合損益表的「其他支出，淨額」或「其他收入及盈利」，惟出售及撇減物業、機器及設備項目之虧損5,745,000港元(二零一二年九月三十日：零港元)則計入於綜合損益表的「銷售成本」。

6. 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%(二零一二年：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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	2,757	4,780
其他地區	104,187	23,036
上期超額撥備：		
中國：		
香港	(4,140)	—
其他地區	(23)	—
遞延稅項	102,781	27,816
	30,266	6,855
	133,047	34,671



未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註(續)

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期股息—零港元(二零一二年：每股普通股2.0港仙)	—	17,453

截至二零一三年三月三十一日止年度，每股普通股5.0港仙共計約43,633,000港元之末期股息已於二零一三年八月一日舉行之本公司股東週年大會上獲批准，並於二零一三年九月六日支付。

8. 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91,505,000港元(二零一二年：195,062,000港元)及期內已發行之874,447,324股普通股(二零一二年：872,665,903股)之加權平均數計算。

截至二零一三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91,505,000港元(二零一二年：195,062,000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874,447,324股普通股(二零一二年：872,665,903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393,539股普通股(二零一二年：23,505股)之加權平均數。

9. 物業、機器及設備

於期內，本集團以36,890,000港元(二零一二年九月三十日：67,395,000港元)購置物業、機器及設備以拓展業務。截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團已出售及撇銷賬面淨值為12,190,000港元(二零一二年九月三十日：4,767,000港元)之物業、機器及設備，出售／撇銷虧損淨額為9,911,000港元(二零一二年九月三十日：4,469,000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)

10. 聯營公司權益及來自一間聯營公司之貸款

(a)	於二零一三年 九月三十日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元
應佔資產淨值	40,575	37,595
聯營公司之欠款	2,410	2,464
聯營公司之貸款	8,150	8,150
	<u>51,135</u>	<u>48,209</u>
減：減值	(349)	(349)
	<u>50,786</u>	<u>47,860</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。

- (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31,560,000港元(二零一三年三月三十一日：24,560,000港元)，為無抵押、免息及無須自二零一三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未經審核中期財務報表附註11披露。

11. 應收貿易賬款

本集團跟隨本地行業慣例制訂信貸政策。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。

	於二零一三年 九月三十日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	877,144	743,938
減值	(9,004)	(8,876)
	<u>868,140</u>	<u>735,062</u>



未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註(續)

11. 應收貿易賬款(續)

以發票日期及撥備淨值計算，應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一三年 九月三十日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	574,863	456,725
91日至180日	2,087	751
181日至360日	178	14,105
360日以上	194	194
	577,322	471,775
應收保固金	290,818	263,287
	868,140	735,062

應收貿易賬款中包括應收聯營公司款項300,000港元(二零一三年三月三十一日：618,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶的條款相若。

12. 應付貿易賬款及應計款項

以發票日期計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一三年 九月三十日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款：		
30日內	180,509	214,364
31日至90日	60,502	2,719
91日至180日	251	224
180日以上	1,086	4,190
	242,348	221,497
應付保固金	151,413	79,759
應計款項	823,942	337,211
	1,217,703	638,467

未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註(續)

13. 其他應付款項、已收訂金及預收款項

於二零一三年三月三十一日，計入其他應付款項、已收訂金及預收款項從馮潮澤先生全資擁有的公司祥澤有限公司(「祥澤」)收取之按金6,000,000港元，當中與本公司與祥澤訂立日期為二零一二年十一月十二日之買賣協議(經日期為二零一二年十二月二十一日之補充協議所修訂，統稱為「經撤銷買賣協議」)而建議出售泰昇地(香港)有限公司已發行之股份40%。由於經撤銷買賣協議之條件未能於二零一三年六月三十日前達成，故祥澤選擇撤銷協議，而本公司在不計利息及雙方不可向另一方提出任何申索的情況下退還祥澤支付之所有金額，即6,000,000港元。於要約人與本公司有關要約之商業商討中，錢永勛先生向香港高等法院撤回法律訴訟二零一二年HCMP 2892號、二零一三年HCMP 207號及二零一三年HCMP 814號(統稱為「錢先生法律訴訟」)為要約之其中一項先決條件。錢先生法律訴訟所涉各方知悉要約，並有意就錢先生法律訴訟達成全面及最終和解，因而於二零一三年八月十六日訂立和解協議(「和解協議」)。錢先生法律訴訟所涉各方(其中包括)已訂立和解協議，據此，錢永勛先生同意(i)暫緩進行錢先生法律訴訟及撤銷有關聆訊日期，並於和解協議日期後三個營業日內向香港高等法院呈交相關同意傳票；及(ii)無條件撤回錢先生法律訴訟，並於本公司相關獨立股東批准特別交易及不獲豁免關連交易之三個營業日內向香港高等法院呈交相關同意傳票。有關之進一步資料已披露於本公司於二零一三年十一月二十五日發出之通函(「二零一三年十一月通函」)。透過分別於二零一三年八月二十二日及二零一三年八月二十三日蓋章的兩份同意令蓋印副本，香港高等法院命令，暫緩錢先生法律訴訟的所有進一步訴訟及撤銷就香港高等法院於法律訴訟二零一二年HCMP 2892號及二零一三年HCMP 207號發出的暫時法令提出上訴的聆訊日期。本公司為有關法律訴訟二零一三年HCMP 841號和解協議的訂約方。在此訴訟中，雖然本公司為答辯人，錢永勛先生向法院訴求的是代表本公司的權利，而彼並無起訴本公司為彼賠償損失或其他實質補償(開支除外)。和解協議的其他條文並無直接涉及本公司，乃主要有關解決錢永勛先生及錢先生法律訴訟所涉其他董事相互間的權利及補償事宜。除承擔自身費用外，和解協議並不涉及本公司一方支付任何款項，錢永勛先生承擔自身的費用，以及各方均獲解除來自其他方的一切訴訟、要求及申索。有關錢先生法律訴訟的進一步資料，請參閱本公司刊發日期為二零一三年一月七日、二零一三年一月十八日、二零一三年一月二十五日、二零一三年二月二十八日、二零一三年四月二十三日、二零一三年五月六日、二零一三年五月七日、二零一三年五月十日、二零一三年五月三十一日、二零一三年六月七日、二零一三年六月二十一日、二零一三年八月十九日及二零一三年八月二十三日之公告。有關和解協議之進一步資料已披露於二零一三年十一月通函內。



未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註(續)

14. 股本

	於二零一三年 九月三十日 千港元	於二零一三年 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：		
874,665,903 股(二零一三年三月三十一日：872,665,903 股) 每股面值 0.10 港元之普通股	87,466	87,266

於截至二零一三年九月三十日止期間，購股權獲行使，導致發行 2,000,000 股股份，行使股款為 2,920,000 港元。

15. 或然負債

	於二零一三年 九月三十日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元
就財務機構向聯營公司批出一般信貸貸款而給予之擔保	51,280	51,280
就履約保證書向以下人士而作出之擔保：		
— 附屬公司	494,920	342,818
— 一間聯營公司	36,959	35,229
	583,159	429,327

未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註(續)

16. 承擔

	於二零一三年 九月三十日 千港元	於二零一三年 三月三十一日 千港元
(a) 物業、機器及設備之資本開支 — 已訂約，但未作撥備	2,661	10,208
(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	1,251,813	1,300,361
— 已獲授權，但未訂約	207,808	248,493
	1,459,621	1,548,854
(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	13,887	26,322
第二至第五年(包括首尾兩年)	6,304	6,249
	20,191	32,571

17. 關連人士交易

- (a) 截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團主要管理人員之報酬為15,620,000港元(二零一二年：14,236,000港元)。
- (b) 本集團於報告期末與其聯營公司之結存詳情載於未經審核中期財務報表附註10及11。本集團於報告期末就金融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未經審核中期財務報表附註15。

截至二零一三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587,400港元及360,000港元(二零一二年：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。

18. 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68,000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。

未經審核中期財務報表

未經審核中期財務報表附註(續)

19. 公平值等級架構

本集團採用以下等級架構釐定及披露金融工具之公平值：

第1層：按相若資產或負債於活躍市場之未經調整報價計算的公平值

第2層：以對所錄得公平值有重要影響之輸入數據均可直接或間接觀察之估值方法計算的公平值，但倘價格並無於活躍市場釐定，則依據公平值基於經紀報價之金融資產、公平價值通過基金經理取得之私募基金投資及採用本集團模式估值之資產(大部分假設乃市場觀察)

第3層：以對所錄得公平值有重要影響之輸入數據均非市場觀察可得數據(並非觀察可得輸入數據)之估值方法計算的公平值

按公平值計量之資產：

	於二零一三年九月三十日				於二零一三年三月三十一日			
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
按公平值計入損益之投資	3,993	25,342	-	29,335	3,838	268,535	-	272,373

按公平值計量之負債：

	於二零一三年九月三十日				於二零一三年三月三十一日			
	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
衍生金融工具	-	5,927	-	5,927	-	8,205	-	8,205

於截至二零一三年九月三十日止期間內，第1層與第2層並無轉換公平值計量，第3層亦並無轉入或轉出。

上市股本投資之公平價值乃根據市場報價釐定。倘上市證券並無活躍市場，公平值之釐定則會參考另一大致相同證券之現行公平值。非上市投資基金之公平值乃按金融機構之報價釐定。

本集團與獲授高信貸評級之銀行訂立衍生金融工具。衍生金融工具(即利率掉期)乃按與掉期模式類似之估值方法採用現值計算計量。估值模式納入多項市場觀察可得輸入數據，即當中包括交易對手之信貸質量及利率曲線。利率掉期之賬面值與其公平值相同。

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
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
李傑之先生

審核委員會

范佐浩先生(主席)
謝文彬先生
龍子明先生
李傑之先生

薪酬委員會

謝文彬先生(主席)
張舜堯先生
范佐浩先生
李傑之先生

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
李傑之先生

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
禮德齊伯禮律師行
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