



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)

2014/2015

中 期 報 告

目 錄

管理層討論及分析	2-4
企業管治	5
其他資料	6-7
未經審核簡明中期財務報表	
綜合損益表	8
綜合全面收益表	9
綜合財務狀況表	10-11
綜合權益變動表	12
綜合現金流量表	13-14
未經審核簡明中期財務報表附註	15-23
公司資料	24

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」)截至二零一四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2,347,000,000港元(二零一三年九月三十日：2,313,000,000港元)，及本公司普通股股東應佔溢利185,000,000港元(二零一三年九月三十日：92,000,000港元)，相當於本公司每股普通股(「股份」)0.21港元(二零一三年九月三十日：每股0.10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減少2%至1,776,000,000港元，而對溢利之貢獻則較去年同期增加17%至98,000,000港元。手頭上之主要合約包括(其中包括)東涌及前長沙灣副食品批發市場之公共房屋項目、啟德、將軍澳之私人住宅發展以及港珠澳大橋旅檢大樓。

物業發展

上海泰欣嘉園

於回顧期內，本集團在上海之住宅項目泰欣嘉園錄得280,000,000港元收益，而去年同期收益為195,000,000港元。於二零一四年九月三十日，泰欣嘉園之未售出面積概述如下：

- 住宅：約9,800平方米
- 停車場：94個泊車位
- 非住宅：約4,800平方米，主要為臨街商舖及一幢歷史建築

期內，儘管中國政府對購置居所施加限制措施，項目價格仍維持穩定，且成交水平令人滿意。

於二零一四年十月份，該項目再有500平方米住宅部分獲出售。

天津泰悅豪庭

於回顧期內，泰悅豪庭之銷售業績令人滿意，錄得收益241,000,000港元，而去年同期收益為265,000,000港元。

於二零一四年九月三十日，泰悅豪庭之未售出面積概述如下：

- 住宅：約30,900平方米
- 停車場：167個泊車位
- 非住宅：約3,900平方米，主要為臨街商舖及泰悅豪庭之會所

於二零一四年十月份，該項目再有800平方米住宅部分獲出售。



管理層討論及分析

瀋陽泰和龍庭

本集團於瀋陽之項目位於皇姑區，佔地面積為41,209平方米，住宅部分及商業部分的總樓面面積分別約為102,171平方米及約62,665平方米。所有座數(第7及8座除外)預期將於二零一四年年底前封頂。視乎市況，預期預售計劃於二零一五年至二零一六年財政年度推出。

物業投資及管理

本集團於上海之投資物業(華園大廈及愛都公寓)之翻新計劃已完成。新租戶自二零一四年八月已開始入伙，而單位已妥為驗收。由於該等物業之原租戶被騰空以便進行翻新計劃，於回顧期內，物業投資及管理部門之營業額由去年同期之9,000,000港元減至3,000,000港元。經計及投資物業21,000,000港元之公平價值變動，期內分部錄得30,000,000港元之虧損。預期翻新物業將為本集團提供更高及穩定之經常性收入，且該等物業之價值將可提升。

前景

因政府落實主要基建項目、賣地計劃，致力建造更多公營及私營房屋，以及鐵路發展項目，本集團預期香港之地基行業於未來數年將保持穩健。因建造業人力短缺及預計建造工程之大量需求，預期成本將上升，且競爭仍然激烈。雖然如此，但憑藉本集團經驗豐富之員工及項目交付之良好往績記錄，我們已處於有利位置，於保持其在香港已領先市場地位之同時，從優質建造活動中獲利。計及籌備中之已訂約工程，地基部門預期於下一財政年度將為本集團帶來令人滿意之財務貢獻。

本集團對中國整體物業市場仍保持審慎樂觀。隨著北京、上海、廣州及深圳以外之所有城市放寬居所限購政策以及放鬆發放居所按揭貸款，預期居所銷售將從該等放寬之政策受惠。本集團未來將繼續探索合適之項目發展機會。

本集團將集中於其三類主要業務，即地基打樁、物業發展以及物業投資及管理。本集團將繼續採取審慎之投資及融資策略，並致力改善及提高其經營效率，以期優化其業務活動及理順其資產組合。

總協議

於二零一四年十一月三日，本集團若干成員訂立總協議以提出協議訂約方可於彼等之間分包工程所依據之原則(「總協議」)。總協議旨在盡可能擴充本集團之業務機會及營運。本公司已就總協議、持續關連交易及據此擬訂立之年度上限獲持有本公司已發行股份75%之Tides Holdings II Ltd.之書面批准，以代替舉行股東大會。香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)已根據聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)第14A.37條就總協議下之有關交易授出一項豁免，豁免遵守舉行股東大會之規定，故本公司將毋須舉行股東大會。有關總協議下之交易之進一步詳情，將載於本公司預期於實際可行情況下盡快寄發予股東之通函。

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，並保持具有穩健現金流量之資本架構。於二零一四年九月三十日，本集團持有現金約1,547,000,000港元(二零一四年三月三十一日：1,551,000,000港元)，而資產總值及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為5,694,000,000港元(二零一四年三月三十一日：5,277,000,000港元)及2,602,000,000港元(二零一四年三月三十一日：2,482,000,000港元)。於二零一四年九月三十日，本集團之營運資金達1,195,000,000港元(二零一四年三月三十一日：1,538,000,000港元)。於二零一四年九月三十日，本集團並無任何淨負債，並錄得淨現金結餘974,000,000港元，而本集團於二零一四年三月三十一日之淨現金結餘為965,000,000港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一四年三月三十一日之533,000,000港元增至二零一四年九月三十日之577,000,000港元。本集團賬面值約為216,000,000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及日圓為單位之貸款融資。貨幣風險已予監控，並將在有需要時考慮訂立遠期合約。

聘用及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，本集團，包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司，合共聘用約1,591名僱員。本集團之薪酬政策主要根據現行市場薪金水平以及各公司及有關僱員之表現釐定。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

董事局議決宣派截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股本公司普通股5.0港仙(二零一三年九月三十日：無)。中期股息將於二零一四年十二月二十九日派發予於二零一四年十二月八日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一四年十二月四日(星期四)至二零一四年十二月八日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續。為合資格享有截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格最遲須於二零一四年十二月三日(星期三)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)進行登記。



企業管治

於回顧期內，本公司已遵守上市規則附錄 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。

本公司之非執行董事（「非執行董事」）及本公司之獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）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及獨立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（「主席」）及本公司之董事總經理（「董事總經理」）毋須輪流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集團之財務申報程序及內部監控制度、檢討本集團之財務資料、合規情況以及向董事局提供意見及建議。

本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核簡明中期財務報表已由審核委員會審閱。

標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之行為守則。經作出特別查詢後，全體董事確認，彼等於回顧期內已全面遵守標準守則載列之所需準則。

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

於二零一四年九月三十日，本公司董事（「董事」）及本公司主要行政人員（「主要行政人員」）於本公司或其相聯法團（具有證券及期貨條例（「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：

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			總計	佔相聯法團已發行股本百分比
		個人	公司			
馮潮澤先生	泰昇工程服務有限公司	800	—	800	8	
	泰昇地基(香港)有限公司	—	40 ⁽¹⁾	40	40	

附註：

1. 該等泰昇地基(香港)有限公司之股份由馮潮澤先生全資擁有之公司祥澤有限公司持有。

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，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。

於二零一四年九月三十日，二零零二年購股權計劃下概無尚未行使之購股權。

於截至二零一四年九月三十日止期間，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，於截至二零一四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向任何其他法人團體取得該等權利。

其他資料

主要股東於股份及相關股份之權益

於二零一四年九月三十日，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
Blackstone Group Management L.L.C. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Holdings IV GP L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Holdings IV GP Management (Delaware) L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Holdings IV GP Management L.L.C. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Holdings IV L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Real Estate Associates Asia-NQ L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Real Estate Partners Asia Holding (NQ) L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Real Estate Partners Asia-NQ L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
BREP Asia Holdings (NQ) Pte. Ltd. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
BREP Asia-NQ L.L.C. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Schwarzman Stephen A. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
The Blackstone Group L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Tides Holdings I Ltd. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Tides Holdings II Ltd.	655,999,427	75.00
8007748 Canada Inc.	73,044,520	8.35
Air Canada Pension Master Trust Fund ⁽²⁾	73,044,520	8.35

附註：

- 該等各方因其於Tides Holdings II Ltd.之股本權益而被視為於655,999,427股股份中擁有權益。
- 該方因其於8007748 Canada Inc.之股本權益而被視為於73,044,520股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，概無其他人士(董事及主要行政人員除外，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條之披露資料

根據上市規則第13.21條之披露規定，以下披露資料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不超過500,000,000港元之五年期貸款融資訂立之融資協議(經日期為二零一四年三月十七日之函件協議補充，統稱「融資協議」)，倘本公司最終控股股東The Blackstone Group L.P. 不再擁有(直接或間接)至少60%之本公司實益股權及投票權，則會發生違約事件。

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。

未經審核簡明中期財務報表

綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 未經審核	二零一三年 千港元 未經審核
收益	3	2,347,230	2,312,796
銷售成本		(1,980,519)	(2,010,223)
毛利		366,711	302,573
其他收入及盈利	4	18,777	14,950
銷售支出		(23,052)	(27,893)
行政支出		(26,958)	(43,088)
投資物業公平值之變動		30,834	2,375
其他支出，淨額		(4,722)	(11,035)
融資成本		(8,118)	(11,756)
聯營公司應佔溢利		—	2,781
除稅前溢利	5	353,472	228,907
所得稅開支	6	(139,807)	(133,047)
期內溢利		213,665	95,860
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		185,259	91,505
非控股股東權益		28,406	4,355
		213,665	95,860
本公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本		21.18 港仙	10.46 港仙
攤薄		21.18 港仙	10.46 港仙

股息之詳情披露於簡明中期財務報表附註7。

未經審核簡明中期財務報表

綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 未經審核	二零一三年 千港元 未經審核
期內溢利	213,665	95,860
其他全面收益		
於後續期間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	22,683	32,028
期內其他全面收益，扣除稅項	22,683	32,028
期內全面收益總額	236,348	127,888
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	207,777	122,889
非控股股東權益	28,571	4,999
	236,348	127,888

未經審核簡明中期財務報表

綜合財務狀況表

	附註	於二零一四年 九月三十日 千港元 未經審核	於二零一四年 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	391,801	395,006
投資物業		640,850	532,976
發展中物業		983,943	789,290
預付款項、訂金及其他應收款項		2,750	7,859
聯營公司權益	10	—	—
其他資產		1,350	1,350
可供出售投資		1,260	1,250
遞延稅項資產		56,871	34,572
總非流動資產		2,078,825	1,762,303
流動資產			
發展中物業		393,726	382,669
存貨		15,104	13,609
持有供銷售之物業		452,041	604,640
客戶有關合約工程之欠款		156,779	107,127
應收貿易賬款	11	978,452	777,797
預付款項、訂金及其他應收款項		69,967	74,742
預繳稅項		2,481	2,749
定期存款		1,097,684	1,106,219
受限制現金		92,484	3,241
現金及銀行結存		356,838	441,688
總流動資產		3,615,556	3,514,481
流動負債			
應付貿易賬款及應計款項	12	968,476	634,075
其他應付款項、已收訂金及預收款項		52,675	37,753
衍生金融工具		2,113	4,113
欠客戶有關合約工程之款項		787,871	739,788
已收訂金		86,800	200,567
附息銀行借貸		294,247	252,112
應付稅項		228,628	107,846
總流動負債		2,420,810	1,976,254
流動資產淨值		1,194,746	1,538,227
總資產減流動負債		3,273,571	3,300,530

未經審核簡明中期財務報表

綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零一四年 九月三十日 千港元 未經審核	於二零一四年 三月三十一日 千港元 經審核
總資產減流動負債		3,273,571	3,300,530
非流動負債			
附息銀行借貸		278,777	333,954
遞延稅項負債		234,636	255,299
總非流動負債		513,413	589,253
資產淨值		2,760,158	2,711,277
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本	13	87,466	87,466
儲備		2,514,814	2,394,504
非控股股東權益		2,602,280	2,481,970
		157,878	229,307
總權益		2,760,158	2,711,277

未經審核簡明中期財務報表

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 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	總權益 千港元	
87,466	563,861*	—*	5,050*	239,963*	1,585,630*	2,481,970	229,307	2,711,277	
—	—	—	—	—	185,259	185,259	28,406	213,665	
—	—	—	—	22,518	—	22,518	165	22,683	
—	—	—	—	22,518	185,259	207,777	28,571	236,348	
—	—	—	—	—	—	—	(100,000)	(100,000)	
—	—	—	—	—	(87,467)	(87,467)	—	(87,467)	
—	—	—	31,220	—	(31,220)	—	—	—	
87,466	563,861*	—*	36,270*	262,481*	1,652,202*	2,602,280	157,878	2,760,158	
87,266	560,322	819	5,050	244,783	1,440,319	2,338,559	31,410	2,369,969	
—	—	—	—	—	91,505	91,505	4,355	95,860	
—	—	—	—	31,384	—	31,384	644	32,028	
—	—	—	—	31,384	91,505	122,889	4,999	127,888	
200	3,539	(819)	—	—	—	2,920	—	2,920	
—	—	—	—	—	(43,633)	(43,633)	—	(43,633)	
87,466	563,861	—	5,050	276,167	1,488,191	2,420,735	36,409	2,457,144	

* 該等儲備賬項包括綜合財務狀況表內的綜合儲備2,514,814,000港元(二零一四年三月三十一日：2,394,504,000港元)。

於二零一四年四月一日(經審核)

期內溢利

期內其他全面收益：

換算海外營運產生之匯兌差額

期內全面收益總額

已付一間附屬公司之一名非控股股東之股息

已付二零一四年末期股息(附註7)

轉撥自保留溢利

於二零一四年九月三十日(未經審核)

於二零一三年四月一日(經審核)

期內溢利

期內其他全面收益：

換算海外營運產生之匯兌差額

期內全面收益總額

行使購股權(附註13)

已付二零一三年末期股息

於二零一三年九月三十日(未經審核)

未經審核簡明中期財務報表

綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 未經審核	二零一三年 千港元 未經審核
來自經營業務之現金流量		
除稅前溢利	353,472	228,907
已就下列各項作出調整：		
融資成本	8,118	11,756
聯營公司應佔溢利	—	(2,781)
利息收入	(13,700)	(10,527)
上市投資之股息收入	—	(139)
出售及撤銷物業、機器及設備項目之虧損／(盈利)，淨額	(1,002)	9,911
折舊	37,868	38,639
按公平值計入損益之投資之公平值盈利，淨額	—	(170)
衍生金融工具之公平值虧損／(盈利)	120	(162)
投資物業公平值之變動	(30,834)	(2,375)
其他資產之減值	—	20
撥回撇減存貨至可變現淨值	—	(72)
其他應收款項之減值	1,070	1,108
物業、機器及設備項目之減值	1,913	—
一間聯營公司之欠款之減值	3	—
	357,028	274,115
發展中物業及持有供銷售之物業增加，淨額	(59,764)	(10,395)
存貨減少／(增加)	(1,495)	2,877
客戶有關合約工程之欠款增加	(49,652)	(28,005)
應收貿易賬款增加	(200,655)	(133,207)
預付款項、訂金及其他應收款項減少／(增加)	4,194	(5,677)
應付貿易賬款及應計款項增加	334,602	579,403
其他應付款項、已收訂金及預收款項增加	14,922	2,394
欠客戶有關合約工程之款項增加／(減少)	48,083	(215,433)
已收訂金增加／(減少)	(113,767)	57,611
	333,496	523,683
來自經營業務之現金		
已繳中華人民共和國(「中國」)稅項：		
香港	—	(288)
其他地區	(64,833)	(213,459)
已退回中國稅項：		
香港	—	3,866
外幣匯率變動之影響淨額	(581)	2,090
	268,082	315,892
來自經營業務之現金流量淨額		

未經審核簡明中期財務報表

綜合現金流量表(續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 未經審核	二零一三年 千港元 未經審核
來自投資業務之現金流量		
已收利息	13,700	10,527
上市投資之股息收入	—	139
購入物業、機器及設備項目	(34,268)	(32,981)
添置投資物業	(53,295)	—
添置其他資產	—	(140)
添置可供出售投資	—	(1,267)
按公平值計入損益之股權投資減少	—	243,208
出售物業、機器及設備項目所得款項	3,665	2,279
聯營公司欠款／貸款減少／(增加)	(3)	7,054
訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期存款減少	137,485	—
受限制現金減少／(增加)	(89,243)	60,207
來自／(用於)投資業務之現金流量淨額	(21,959)	289,026
來自融資業務之現金流量		
已付銀行借貸利息	(9,952)	(13,569)
新批銀行借貸	95,000	9,248
償還銀行借貸	(108,529)	(56,170)
發行新股份	—	2,920
支付附屬公司非控股股東股息	(100,000)	—
已付末期股息	(87,467)	(43,633)
用於融資業務之現金流量淨額	(210,948)	(101,204)
現金及等同現金項目增加淨額	35,175	503,714
於期初之現金及等同現金項目	1,410,422	1,018,452
外幣匯率變動之影響淨額	8,925	4,676
於期終之現金及等同現金項目	1,454,522	1,526,842
現金及等同現金項目結存分析		
現金及銀行結存	356,838	1,150,863
訂立時原定於三個月內到期之無抵押定期存款	1,097,684	375,979
於綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目	1,454,522	1,526,842

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註

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、物業發展以及物業投資及管理。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。

本公司之母公司為Tides Holdings II Ltd.，Tides Holdings II Ltd.於英屬處女群島註冊成立。本公司之最終控股公司為The Blackstone Group L.P.，其股份於紐約證券交易所上市。

2. 編製基準及會計政策

未經審核簡明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二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製未經審核簡明中期財務報表所採用之會計政策，與編製截至二零一四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二零一四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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年) – 投資實體
--	--

香港會計準則第32號之修訂	修訂香港會計準則第32號財務工具：呈列 – 財務資產與財務負債之抵銷
---------------	------------------------------------

香港會計準則第39號之修訂	修訂香港會計準則第39號財務工具：確認及計量 – 衍生工具之更替及對沖會計之延續
---------------	--

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵稅
--------------------------	----

本集團已對採納新訂及經修訂之香港財務報告準則進行評估，並認為採納有關準則對本集團目前及過往會計期間之業績及財務狀況並無重大財務影響。

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。

未經審核簡明中期財務報表已於二零一四年十一月十九日經董事局批准及授權刊發。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(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		企業及其他		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元								
分類收益：										
銷售予外間客戶	1,776,028	1,816,644	523,140	461,504	2,842	8,838	45,220	25,810	2,347,230	2,312,796
分類業務間之銷售	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	1,776,028	1,816,644	523,140	461,504	2,842	8,838	45,220	25,810	2,347,230	2,312,796
分類業績	97,667	83,547	307,837	192,988	(29,951)	1,071	(27,663)	(50,390)	347,890	227,216
利息收入									13,700	10,527
上市投資之股息收入									—	139
融資成本									(8,118)	(11,756)
聯營公司應佔溢利									—	2,781
除稅前溢利									353,472	228,907
所得稅開支									(139,807)	(133,047)
期內溢利									213,665	95,860

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團機器租賃及買賣分部和機電工程分部(於過往年度財務報表中分別獨立呈報)之財務業績就資源分配及業績評估目的而合併於「企業及其他」分部下呈列。分部資料之比較數字已予重新分類以與本期之呈列一致。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

4. 其他收入及盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入	13,700	10,527
保險索償	1,013	862
出售及撤銷物業、機器及設備項目之盈利，淨額	1,002	—
管理服務收入	414	947
補貼收入*	378	902
上市投資之股息收入	—	139
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	2,270	942
	18,777	14,950

* 有關該項收入並無未達成條件或或然事件。

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
折舊	37,868	38,639
公平值虧損／(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*	120	(162)
出售及撤銷物業、機器及設備項目之虧損／(盈利)，淨額*	(1,002)	9,911
撥回撤減存貨至可變現淨值*	—	(72)
物業、機器及設備項目之減值*	1,913	—
其他資產減值*	—	20
其他應收款項之減值*	1,070	1,108

* 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」，惟出售及撤銷物業、機器及設備項目之虧損5,745,000港元則計入截至二零一三年九月三十日止六個月綜合損益表的「銷售成本」。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

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%(二零一三年:16.5%)作出撥備。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計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期：		
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	7,255	2,757
其他地區	176,880	104,187
	184,135	106,944
上期超額撥備：		
中國：		
香港	(9)	(4,140)
其他地區	(17)	(23)
	(26)	(4,163)
遞延稅項	(44,302)	30,266
	139,807	133,047

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中期股息—每股普通股5.0港仙(二零一三年：零)	43,733	—

附註：

- (a) 截至二零一四年三月三十一日止年度，每股普通股10.0港仙共計約為87,467,000港元之末期股息，已於二零一四年八月十四日舉行之本公司股東週年大會上獲批准，並於二零一四年九月十二日支付。
- (b) 截至二零一四年九月三十日止六個月每股普通股5.0港仙共計約為43,733,000港元之中期股息，已於二零一四年十一月十九日舉行之董事局會議上獲批准。中期股息並未於簡明中期財務報表內確認為負債。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

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185,259,000港元(二零一三年：91,505,000港元)及期內已發行之874,665,903股普通股(二零一三年：874,447,324股)之加權平均數計算。

截至二零一四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185,259,000港元(二零一三年：91,505,000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874,665,903股普通股(二零一三年：874,447,324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零股普通股(二零一三年：393,539股)之加權平均數。

9. 物業、機器及設備

於期內，本集團以39,180,000港元(二零一三年九月三十日：36,890,000港元)購置物業、機器及設備以拓展業務。截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團已出售及撇銷賬面淨值為2,663,000港元(二零一三年九月三十日：12,190,000港元)之物業、機器及設備，出售／撇銷盈利淨額為1,002,000港元(二零一三年九月三十日：虧損淨額9,911,000港元)。

10. 聯營公司權益

應佔資產淨值
一間聯營公司之欠款

減：減值

於二零一四年 九月三十日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
—	—
362	359
362	359
(362)	(359)
—	—

一間聯營公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

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30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。

	於二零一四年 九月三十日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	978,646	777,991
減值	(194)	(194)
	<u>978,452</u>	<u>777,797</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：

	於二零一四年 九月三十日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	639,027	463,772
91日至180日	518	1,231
181日至360日	14,777	1,789
360日以上	2,296	771
	<u>656,618</u>	<u>467,563</u>
應收保固金	321,834	310,234
	<u>978,452</u>	<u>777,797</u>

應收貿易賬款中包括應收一間關連公司款項32,000港元(二零一四年三月三十一日：6,405,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶的條款相若。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

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：

	於二零一四年 九月三十日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	359,033	147,805
91日至180日	590	438
180日以上	935	1,995
	360,558	150,238
應付保固金	192,000	152,494
應計款項	415,918	331,343
	968,476	634,075

13. 股本

	於二零一四年 九月三十日 千港元	於二零一四年 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(二零一四年三月三十一日：874,665,903股) 每股面值0.10港元之普通股	87,466	87,466

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

14. 或然負債

	於二零一四年 九月三十日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
就與附屬公司有關之履約保證書作出之擔保	576,531	533,328

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

15. 承擔

	於二零一四年 九月三十日 千港元	於二零一四年 三月三十一日 千港元
(a) 物業、機器及設備以及投資物業之資本開支		
— 已訂約，但未作撥備	1,275	58,803
— 已獲授權，但未訂約	3,308	8,907
	4,583	67,710
(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	957,549	1,104,842
— 已獲授權，但未訂約	444,130	491,816
	1,401,679	1,596,658
(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	10,215	10,129
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	2,028	6,032
	12,243	16,161

16. 關連人士交易

- (a) 截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團主要管理人員之報酬為16,198,000港元(二零一三年：15,620,000港元)。
- (b) 有關於報告期末本集團與一間關連公司之結餘之詳情，載於未經審核簡明中期財務報表附註11。

於二零一四年七月一日郭敏慧小姐辭任本公司執行董事後，泰昇貿易有限公司(「泰昇貿易」)不再為本集團之關連公司。於二零一四年四月一日至二零一四年六月三十日期間，泰昇貿易向本集團支付管理費110,000港元(二零一三年：587,000港元)。

截至二零一四年九月三十日止六個月期間，泰昇建築工程有限公司(「泰昇建築工程」，本集團之關連公司)向本集團支付管理費267,000港元(二零一三年：360,000港元)。

該等交易乃本集團與其關連公司根據有關協議之條款訂立。

- (c) 截至二零一四年九月三十日止六個月期間，泰昇建築工程向本公司之附屬公司泰昇工程(香港)有限公司分判建築工程及機械工程約2,600,000港元。該等交易乃根據有關協議之條款訂立。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

17. 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：

第一層：按同等資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二層：按公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法

第三層：按公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

按公平值計量之負債：

	於二零一四年九月三十日				於二零一四年三月三十一日			
	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	-	2,113	-	2,113	-	4,113	-	4,113

於二零一四年九月三十日，本集團並無任何按公平值計量之金融資產(二零一四年三月三十一日：無)。

於截至二零一四年九月三十日止期間內，就金融資產及金融負債而言，第一層與第二層之間並無轉換公平值計量，第三層亦並無轉入或轉出。

衍生金融工具(包括利率掉期)之公平值採用遠期價格法計量。該模式納入多項市場可觀察輸入數據，包括當時市價及利率曲線。

18. 比較金額

如簡明中期財務報表附註3所詳述，若干比較金額已重新分類以與本期間之呈列一致。

公司資料

董事局

執行董事

馮潮澤先生(副主席及董事總經理)
趙展鴻先生
劉健輝先生

非執行董事

王天兵先生(主席)
Stuart Morrison GRANT 先生
楊涵翔先生
韋增鵬先生
羅耀發先生

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)
王天兵先生
馮潮澤先生
范佐浩先生
李傑之先生

提名委員會

王天兵先生(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
華僑永亨銀行有限公司

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183號
合和中心22樓

聯交所股份代號

687

網址

www.tysan.com