



TYSAN HOLDINGS LIMITED

泰昇集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

截至二零零八年九月三十日止六個月之 中期業績

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。

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。

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。

綜合損益表

	附註	二零零八年 千港元 未經審核	二零零七年 千港元 未經審核
收益	2	1,992,588	749,140
銷售成本		<u>(1,366,245)</u>	<u>(660,484)</u>
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		<u>(11,574)</u>	<u>(8,875)</u>
除稅前溢利	4	556,795	65,901
稅項	5	<u>(200,821)</u>	<u>(10,393)</u>
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		<u>57,653</u>	<u>13,548</u>
		<u>355,974</u>	<u>55,508</u>
股息	6	<u>8,382</u>	<u>8,375</u>
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>

綜合資產負債表

		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
	附註		
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
付息銀行借貸		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>

綜合資產負債表 (續)

		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。

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 二零零八年 千港元	機電及 建築工程 二零零八年 千港元	機器 租賃及買賣 二零零八年 千港元	物業投資 及管理 二零零八年 千港元	物業發展 二零零八年 千港元	無分類 二零零八年 千港元	抵銷 二零零八年 千港元	綜合 二零零八年 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	739,975	94,077	7,838	52,371	1,098,327	—	—	1,992,588
分類業務間之銷售	103	78,055	771	—	—	—	(78,929)	—
總計	<u>740,078</u>	<u>172,132</u>	<u>8,609</u>	<u>52,371</u>	<u>1,098,327</u>	<u>—</u>	<u>(78,929)</u>	<u>1,992,588</u>
分類業績	97,367	16,307	(259)	(2,690)	486,155	(29,831)	—	567,049
利息收入								1,047
上市投資之股息收入								273
融資成本								<u>(11,574)</u>
除稅前溢利								556,795
稅項								<u>(200,821)</u>
期內溢利								<u>355,974</u>

2. 分類資料 (續)

(a) 按業務劃分 (續)

	地基打樁 二零零七年 千港元	機電及 建築工程 二零零七年 千港元	機器 租賃及買賣 二零零七年 千港元	物業投資 及管理 二零零七年 千港元	物業發展 二零零七年 千港元	無分類 二零零七年 千港元	抵銷 二零零七年 千港元	綜合 二零零七年 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	571,768	108,623	17,067	51,422	260	—	—	749,140
分類業務間之銷售	—	—	1,384	—	—	—	(1,384)	—
總計	571,768	108,623	18,451	51,422	260	—	(1,384)	749,140
分類業績	59,342	2,814	258	34,015	(5,096)	(21,233)	—	70,100
利息收入								4,676
上市投資之股息收入								—
融資成本								(8,875)
除稅前溢利								65,901
稅項								(10,393)
期內溢利								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

3. 其他收入及盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	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	二零零七年
	千港元	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>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	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	—
	<u>204,983</u>	<u>12,201</u>
遞延稅項	<u>(4,162)</u>	<u>(1,808)</u>
	<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	二零零七年
	千港元	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。

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(應收保證金除外)，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>

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：

	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：		
90日內	307,923	187,933
91日至180日	4,413	411
181日至360日	720	690
360日以上	419	419
	<hr/>	<hr/>
	313,475	189,453
應收保固金	113,353	94,547
	<hr/>	<hr/>
	426,828	284,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 應付貿易賬款及應計款項

	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
應付貿易賬款：		
30日內	245,685	82,236
31日至90日	14,385	12,212
91日至180日	8,221	4,609
180日以上	7,420	1,826
	<hr/>	<hr/>
	275,711	100,883
應付保固金	15,663	22,894
應計款項	205,654	98,190
	<hr/>	<hr/>
	497,028	221,967
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
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	<u>75</u>	<u>—</u>
於二零零八年九月三十日：838,215,903股普通股	<u>83,821</u>	<u>83,746</u>

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	<u>102,118</u>	<u>281,409</u>
	<u>321,970</u>	<u>417,169</u>

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。

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	<u>20,577</u>	<u>198,953</u>
	<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)	<u>5,619</u>	<u>7,416</u>
	<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)。

企業管治

本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」），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。

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。

承董事局命
張舜堯
主席

香港，二零零八年十二月十六日

於本公佈刊發日期，董事局成員包括六名執行董事，分別為(i)張舜堯先生、(ii)馮潮澤先生、(iii)錢永勛先生、(iv)郭敏慧小姐、(v)趙展鴻先生及(vi)黃琦先生，以及三名獨立非執行董事，分別為范佐浩先生、謝文彬先生及龍子明先生。