



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)



07/08 中期報告



目錄

	頁數
公司資料	2
管理層討論及分析	3
企業管治	5
其他資料	6
未經審核中期財務報表	
綜合損益表	9
綜合資產負債表	10
綜合權益變動表	11
簡明綜合現金流量表	12
未經審核中期財務報表附註	13



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

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

公司秘書及合資格會計師

陳傑恩先生, FCPA, FCCA, MBA

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

法國巴黎銀行香港分行
滙生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)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

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30號
新鴻基中心6樓

香港股份過戶登記處

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

網站

www.tysan.com



管理層討論及分析

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團之營業額增加12%至749,000,000港元(二零零六年九月三十日：666,000,000港元)，而本公司股東應佔溢利增長逾三倍至約為42,000,000港元(二零零六年九月三十日：13,500,000港元)。

香港市場

地基打樁

基於香港經濟有實際復甦，加上澳門建築業持續強勁增長，本集團之地基打樁部門受惠於此業務興旺勢頭。於回顧期間，本集團地基部門之營業額上升13%至572,000,000港元，而溢利之貢獻則上升64%至59,000,000港元(去年同期為36,000,000港元)。本集團手上之主要合約包括香港房屋委員會之馬鞍山項目、香港房屋協會之深水埗項目及澳門威尼斯人第五期及第六期項目。

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約為109,000,000港元及3,000,000港元。隨著建築業復甦及市場氣氛改善，本集團預期有關部門將會帶來有利回報。

於回顧期間，本集團之機械租賃及貿易部門保持利潤，而營業額則增長24%至18,000,000港元。建築業的改善令機械租賃市場更趨活躍，本集團因此預期此部門將能提供穩定回報。

中國市場

物業發展及投資

本集團已開始預售其於上海之住宅發展項目 - 泰欣嘉園。該項目包括9座樓宇共993個單位，總面積約147,000平方米。自二零零六年六月以來，其中5座樓宇已推出進行預售，反應熱烈。項目首期預期將於本財政年度之下半年竣工，因此預售所得款項之一部分將預留作收益。

在中央政府之支持下，天津經濟持續快速增長。因此，本集團對其沿天津海河河畔興建之住宅發展項目 - 泰悅豪庭將於二零零八年展開之預售一片樂觀。

外商對中國之興趣與日俱增，加上各界普遍預料人民幣將進一步升值，令投資級物業之需求日增。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，亦屬於上述之投資級物業。

前景

由於政府承諾於未來數年進行十大基建項目，香港之建築業勢必有強勁增長。儘管對美國次按問題仍然存在之憂慮或會令金融市場出現波動，然而建築業正在向好。在澳門，與開放博彩業相關之投資活動顯然為建築業帶來一番全新景象。在這大好環境下，建築業很可能保持近日之上佳表現，而本集團已為抓緊這些良機作好準備。



管理層討論及分析

在推出各種旨在令經濟得以軟著陸之行政措施後，中國於首三季之國內生產總值錄得11.5%之增長，而二零零六年之增長率為10.7%。預期中央政府於未來數月將有更多措施出台。由於中國市場相對具有彈性，本集團相信該等措施將為經濟建立鞏固基石，並深信物業市場將可持續發展和繼續向好。

財務回顧

本集團繼續採納審慎之財務政策，並維持穩定之資本結構。於二零零七年九月三十日，本集團持有現金約545,000,000港元(二零零七年三月三十一日：604,000,000港元)，而資產總值及資產淨值(不包括少數股東權益)分別約為3,552,000,000港元(二零零七年三月三十一日：2,991,000,000港元)及736,000,000港元(二零零七年三月三十一日：680,000,000港元)。營運資金約為305,000,000港元(二零零七年三月三十一日：273,000,000港元)。由於自泰欣嘉園之預售獲得大量現金，本集團於二零零七年九月三十日並無任何負債，反而錄得現金結餘淨額126,000,000港元。於二零零七年三月三十一日，借貸淨額及債務淨額對權益(包括少數股東權益)之資本負債比率為分別為23,000,000港元及2%。

於二零零七年九月三十日，與履約保證擔保有關之或然負債為約148,000,000港元(二零零七年三月三十一日：142,000,000港元)，而為本集團發展物業之若干最終用家安排之按揭額所提供之擔保約為251,000,000港元(二零零七年三月三十一日：104,000,000港元)。本集團賬面值約500,000,000港元(二零零七年三月三十一日：1,046,000,000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。本集團之銀行借貸均為以港元或人民幣為單位。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

於二零零七年九月三十日，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1,130名僱員。本集團之薪酬政策，主要根據現行市場趨勢水平及各公司及有關個別人士之表現而釐定。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

董事局議決就截至二零零七年九月三十日止六個月宣派中期股息每股普通股1港仙(二零零六年：無)。中期股息將於二零零八年一月八日或之前支付予於二零零七年十二月三十一日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零七年十二月二十七日至三十一日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，於該期間內將不會處理任何本公司股份過戶登記。為符合享有截至二零零七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，最遲須於二零零七年十二月二十四日(星期一)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。



企業管治

本公司已遵守上市規則附錄14載列之企業管治常規守則(「企業管治守則」)，惟下列偏離除外：

守則條文A4.1條訂明非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。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。

本集團截至二零零七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。



董事及主要行政人員於本公司及本公司相聯法團之證券權益

於二零零七年九月三十日，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)之股份、相關股份及債券中，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：

於本公司股份之好倉：

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	11,180,600	256,325,000 ⁽¹⁾	54,247,200 ⁽²⁾	321,752,800	38.4%	
馮潮澤先生	59,237,600	—	—	59,237,600	7.1%	
錢永勛先生	98,021,020	—	—	98,021,020	11.7%	
郭敏慧小姐	16,500,000	—	—	16,500,000	2.0%	
趙展鴻先生	5,000,000	—	—	5,000,000	0.6%	
黃琦先生	10,765,000	—	—	10,765,000	1.3%	
謝文彬先生	442,000	—	—	442,000	0.1%	

於本公司購股權之好倉：

董事及主要行政人員於本公司購股權之權益詳情載於以下「董事及主要行政人員購買股份或債券之權利」一節內。

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	—	5,100,000	5,100,000
	泰昇工程服務有限公司	800	—	800
	泰昇貿易有限公司	20	—	20
郭敏慧小姐	泰昇貿易有限公司	20	—	20
黃琦先生	泰昇工程服務有限公司	2,200	—	2,200

附註：

- 171,237,000股股份由Power Link Investments Limited持有及85,088,000股股份由Long Billion International Limited持有。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

除上文所披露者外，於二零零七年九月三十日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有或視為擁有須根據證券及期貨條例第352條作出記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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。

期內授出但尚未行使之購股權之詳情如下：

合資格參與者 姓名或類別	於二零零七年 四月一日尚 未行使之 購股權數目		於二零零七年 九月三十日 尚未行使之 購股權數目		授出日	行使期間	行使價格 港元	授出日之 股份價格** 港元
	期內授出*	期內授出*						
董事								
張舜堯先生	—	8,000,000	8,000,000	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	0.87	
馮潮澤先生	—	8,000,000	8,000,000	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	0.87	
錢永勳先生	—	3,000,000	3,000,000	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	0.87	
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	0.87	
趙展鴻先生	—	2,500,000	2,500,000	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	0.87	
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	0.87	
僱員(合計)	—	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	0.87	
	—	35,000,000	35,000,000					

* 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%。

** 所披露之股份價格乃緊接授出日一個交易日之收市價。

於期內，根據計劃已授出公平值約為15,798,000港元之35,000,000份購股權，而約3,888,000港元已於綜合損益表中確認為開支。該公平值乃為獨立估值師按二項期權定價模式釐定。計算時代入之重要數字包括股份價格及行使價格。此外，計算計及預期波幅56.4%、預期股息率0%、預期無風險利率4.012%至4.166%及預期有效期4年。主觀性代入假設的任何變更均可能會對估計購股權的公平值有重大影響。

截至二零零七年九月三十日止期間，並無任何購股權獲行使、註銷或失效。



除上文披露者外，於截至二零零七年九月三十日止期間內任何時間，概無授予任何董事、行政總裁或彼等各自之配偶或未成年子女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，致使本公司董事或主要行政人員可取得任何其他法人團體之該等權利。

主要股東

於二零零七年九月三十日，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：

於本公司股份之好倉：

名稱	股份數目	佔已發行股本之百分比
Power Link Investments Limited ⁽¹⁾	171,237,000	20.5%
Eastern Glory Development Limited ⁽²⁾	171,237,000	20.5%
Goldcrest Enterprises Limited ⁽²⁾	171,237,000	20.5%
Bofield Holdings Limited ⁽²⁾	171,237,000	20.5%
Long Billion International Limited ⁽¹⁾	85,088,000	10.2%

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本公司及本公司相聯法團之證券權益」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之股本權益而視為於171,237,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，概無其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)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二零零七年三月六日就一筆為數最多185,000,000港元之四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	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	2	749,140	665,993
銷售成本		(660,484)	(604,668)
毛利		88,656	61,325
其他收入及盈利	3	13,508	3,443
銷售支出		(4,500)	(353)
行政支出		(19,097)	(17,639)
投資物業公平值之變動		933	3,040
其他支出		(4,724)	(2,981)
融資成本		(8,875)	(12,531)
除稅前溢利	4	65,901	34,304
稅項	5	(10,393)	(11,681)
期內溢利		55,508	22,623
下列各項應佔：			
本公司股東		41,960	13,511
少數股東權益		13,548	9,112
		55,508	22,623
股息	6	8,375	-
本公司普通股股東應佔每股盈利	7		
基本		5.01仙	1.61仙
攤薄		不適用	不適用



未經審核中期財務報表

綜合資產負債表

	附註	於 二零零七年 九月三十日 千港元 未經審核	於 二零零七年 三月三十一日 千港元 經審核
非流動資產			
物業、機器及設備	8	116,202	131,218
投資物業		1,126,480	1,122,780
預付土地租賃款		1,384	1,401
發展中物業		189,968	500,668
收購辦公室物業之訂金		13,189	-
其他資產		1,040	1,040
總非流動資產		1,448,263	1,757,107
流動資產			
發展中物業		721,229	199,930
按公平值計入損益之股份投資		7,406	876
存貨		14,917	9,954
持有供銷售之物業		11,110	11,289
客戶有關合約工程之欠款		80,700	93,473
應收貿易賬款	9	319,222	262,582
其他應收款項、預付款項及訂金		378,863	41,188
預繳稅項		26,607	10,667
定期存款		56,666	39,830
有限制現金		225,184	352,449
現金及銀行結存		262,727	211,897
總流動資產		2,104,631	1,234,135
流動負債			
應付貿易賬款及應計款項	10	224,501	239,045
其他應付款項、已收訂金及預收款項		64,946	65,329
欠客戶有關合約工程之款項		82,423	86,857
預售發展中物業所收取之訂金		1,203,521	372,980
附息銀行借貸		211,863	189,489
應付稅項		12,244	7,590
總流動負債		1,799,498	961,290
流動資產淨值		305,133	272,845
總資產減流動負債		1,753,396	2,029,952
非流動負債			
預售發展中物業所收取之訂金		-	127,870
附息銀行借貸		206,444	437,517
遞延稅項負債		231,073	224,833
總非流動負債		437,517	790,220
資產淨值		1,315,879	1,239,732
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本		83,746	83,746
儲備		652,165	596,466
少數股東權益		735,911	680,212
		579,968	559,520
總權益		1,315,879	1,239,732



未經審核中期財務報表

綜合權益變動表

	本公司股東應佔下列各項										少數股東 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	淨兌保留溢利/ 浮動儲備(累計虧損) 千港元	擬派股息 千港元	總計 千港元	總計 千港元	總計 千港元		
於二零零七年四月一日之結餘	83,746	518,437	—	5,283	44,073	16,111	12,562	680,212	559,520	1,239,732		
淨兌調整及期內直接 於權益中確認之總收支	—	—	—	50	22,363	—	—	22,413	14,869	37,282		
期內溢利	—	—	—	—	—	41,960	—	41,960	13,548	55,508		
本期之總收支	—	—	—	50	22,363	41,960	—	64,373	28,417	92,790		
已付股息	—	—	—	—	—	—	(12,562)	(12,562)	(7,969)	(20,531)		
中期股息	—	—	—	—	—	(8,375)	8,375	—	—	—		
股本結算購股權安排 轉撥自保留溢利	—	—	3,888	—	—	—	—	3,888	—	3,888		
	—	—	—	73	—	(73)	—	—	—	—		
於二零零七年九月三十日之結餘	83,746	518,437	3,888	5,406	66,436	49,623	8,375	735,911	579,968	1,315,879		
於二零零六年四月一日之結餘	83,746	518,437	—	4,617	14,361	(14,684)	—	606,477	501,715	1,108,192		
淨兌調整及期內直接於權益中 確認之總收支	—	—	—	18	14,648	—	—	14,666	8,645	23,311		
期內溢利	—	—	—	—	—	13,511	—	13,511	9,112	22,623		
本期之總收支	—	—	—	18	14,648	13,511	—	28,177	17,757	45,934		
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,920)	(3,920)		
於二零零六年九月三十日之結餘	83,746	518,437	—	4,635	29,009	(1,173)	—	634,654	515,552	1,150,206		



未經審核中期財務報表

簡明綜合現金流量表

	二零零七年 千港元 未經審核	二零零六年 千港元 未經審核
來自經營業務之現金流入淨額	769,921	234,326
來自投資業務之現金流出淨額	(444,670)	(96,655)
來自融資業務之現金流入 / (流出) 淨額	(250,273)	16,686
現金及等同現金項目增加淨額	74,978	154,357
於期初之現金及等同現金項目	250,533	240,112
外幣淨率變動之影響淨額	(6,118)	3,335
於期終之現金及等同現金項目	<u>319,393</u>	<u>397,804</u>
現金及等同現金項目結存分析		
現金及銀行結存	262,727	370,640
定期存款	<u>56,666</u>	<u>27,164</u>
	<u>319,393</u>	<u>397,804</u>

未經審核中期財務報表



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)：

	地產打債		機電及建築工程		機器租賃及買賣		物業發展		無分層		批發		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益：														
銷售予外間客戶	571,768	504,470	108,623	99,582	17,067	13,585	51,422	48,109	-	-	-	-	749,140	665,993
分類業務間之銷售	-	7	-	2,396	1,384	1,255	-	-	-	-	(1,384)	(3,658)	-	-
總計	571,768	504,477	108,623	101,978	18,451	14,840	51,422	48,109	-	-	(1,384)	(3,658)	749,140	665,993
分類業績	59,342	35,963	2,814	1,537	34,015	559	(5,096)	27,323	(17,345)	(17,898)	-	-	73,988	45,809
購股權開支	(282)	-	(101)	-	-	-	(636)	-	(2,879)	-	-	-	(3,888)	-
利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,676	1,015
上市投資之股息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11
匯兌成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,875)	(12,531)
除稅前溢利	58,060	35,963	2,713	1,537	34,015	559	(5,096)	27,323	(17,345)	(17,898)	-	-	65,901	34,304
稅項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,393)	(11,681)
期內溢利	58,060	35,963	2,713	1,537	34,015	559	(5,096)	27,323	(17,345)	(17,898)	-	-	55,508	22,623

(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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	397,420	395,076	300,299	223,105	51,421	47,812	749,140	665,993



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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	4,676	1,015
出售一項投資物業之盈利	4,164	-
出售及撇銷物業、機器及設備項目之盈利，淨額	914	-
出售按公平值計入損益之股份投資之盈利	1,415	-
應收貿易賬款減值撥備撥回	129	726
外幣淨兌盈利，淨額	1,003	-
其他	1,207	1,702
	<u>13,508</u>	<u>3,443</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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
折舊	19,128	17,924
已確認預付土地租賃款	18	17
出售一項投資物業之(盈利) / 虧損	(4,164)	228
出售及撇銷物業、機器及設備項目之 (盈利) / 虧損，淨額	(914)	1,893
利息支出	18,724	21,000
減：發展中物業資本化之利息	(9,849)	(8,469)
	<u>8,875</u>	<u>12,531</u>



未經審核中期財務報表

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	3,986	87
其他地區	8,247	8,009
上期少提撥備：		
中國：		
其他地區	(32)	14
遞延稅項	12,201	8,110
	(1,808)	3,571
	<u>10,393</u>	<u>11,681</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17.5%(二零零六年：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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中期股息每股普通股1港仙(二零零六年：無)	<u>8,375</u>	<u>—</u>

附註：

- 截至二零零七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二零零七年八月二十四日之股東週年大會上批准，並於二零零七年九月十日支付。
- 已於二零零七年十二月十二日之董事會會議上批准派付截至二零零七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8,375,000港元。此中期股息並未於二零零七年九月三十日確認為負債，但將於截至二零零八年三月三十一日止年度反映為撥用保留溢利。



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41,960,000港元(二零零六年：13,511,000港元)及期內已發行之837,465,903股普通股(二零零六年：837,465,903股)計算。

每股攤薄盈利乃根據假設所有具潛在攤薄影響的普通股已轉換之已調整已發行加權平均普通股數計算。根據購股權計劃可發行的股份為僅有的有潛在攤薄影響的普通股。由於本公司尚未行使之購股權於期內對每股基本盈利並無攤薄影響，故並無呈列截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利。截至二零零六年九月三十日止期間，由於並無有潛在攤薄影響的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

8. 物業、機器及設備

本期內，本集團以16,302,000港元(二零零六年：43,993,000港元)購置資產以拓展業務。截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團已出售賬面淨值為12,349,000港元(二零零六年：4,510,000港元)之資產，出售淨盈利為914,000港元(二零零六年：淨虧損1,893,000港元)。

9. 應收貿易賬款

	於二零零七年 九月三十日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	219,455	179,695
91日至180日	950	593
181日至360日	303	3,736
360日以上	214	89
	<hr/>	<hr/>
	220,922	184,113
應收保證金	98,300	78,469
	<hr/>	<hr/>
	319,222	262,582
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。



未經審核中期財務報表

10. 應付貿易賬款及應計款項

	於二零零七年 九月三十日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款：		
30日內	94,007	112,769
31日至90日	48,053	46,913
91日至180日	3,863	938
180日以上	1,355	275
	<hr/>	<hr/>
應付保證金	147,278	160,895
應計款項	27,828	19,981
	<hr/>	<hr/>
	49,395	58,169
	<hr/>	<hr/>
	224,501	239,045
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 或然負債

	於二零零七年 九月三十日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元
就履約保證書而作出之擔保	148,080	141,785
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零零七年九月三十日，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收購若干由本集團若干附屬公司發展之物業而安排之按揭貸款，該等擔保之未償還按揭貸款為250,720,000港元(二零零七年三月三十一日：103,796,000港元)。

本集團的擔保期由授出有關按揭貸款起，至發出相關所有權證為止。

該等擔保之公平值並不重大，而董事認為如未能支付款項，相關物業之可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金餘額連同應計利息及罰款，故此財務報表並無就該等擔保作出撥備。



未經審核中期財務報表

12. 承擔

	於二零零七年 九月三十日 千港元	於二零零七年 三月三十一日 千港元
(a) 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	11,820	11,888
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,575	8,024
	<u>22,395</u>	<u>19,912</u>
(b) 投資物業、辦公室物業及機器之資本開支		
已授權，但未訂約	16,572	13,351
已訂約，但未作撥備	138,270	7,309
	<u>154,842</u>	<u>20,660</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二零零七年九月三十日為383,724,000港元(二零零七年三月三十一日：428,890,000港元)。

13. 關連人士交易

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團主要管理人員之報酬為8,704,000港元(二零零六年：8,460,000港元)。