



TYSAN HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零二年九月三十日止六個月之中期業績

業績

董事局欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年九月三十日止六個月之簡明未經審核綜合業績如下:

簡明綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元 (經重列)
營業額	2	688,303	720,357
銷售成本		(636,309)	(653,647)
毛利		51,994	66,710
其他收益	3	8,774	5,293
銷售支出		(1,242)	(456)
行政支出		(16,090)	(15,705)
其他經營支出		(1,428)	(4,258)
固定資產減值撥備		-	(10,254)
來自經營業務之溢利		42,008	41,330
融資成本		(7,031)	(12,656)
所佔聯營公司虧損		-	(2)
除稅前溢利	4	34,977	28,672
稅項	5	(10,175)	(4,883)
未計少數股東權益前之溢利		24,802	23,789
少數股東權益		(14,702)	(13,036)
來自日常業務之股東應佔溢利		10,100	10,753
每股盈利(港仙)	6	1.38	1.47
攤薄		不適用	1.47

附註:

- 編製基準及會計政策**
本集團之簡明未經審核財務報表,乃遵照香港會計師公會發出之香港會計實務準則第25號「中期財務報告」編製。編製中期財務報表之會計政策與本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核財務報表所採用者一致。惟本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂之會計實務準則就適用於二零零二年一月一日起之除外:
會計實務準則第1號(經修訂): 財務報表之呈報
會計實務準則第11號(經修訂): 外幣兌換
會計實務準則第13號(經修訂): 現金及現金等值
會計實務準則第25號(經修訂): 中期財務報告
會計實務準則第33號: 終止經營業務
會計實務準則第34號: 僱員福利
除了若干比較數字已經重列以符合新增披露規定外,採納以上會計實務準則對本集團之會計政策及財務業績並無任何重大影響。

2. 業務分類資料

(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)。

業務	二零零二年						二零零一年					
	一月	二月	三月	四月	五月	六月	一月	二月	三月	四月	五月	六月
地產代理	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
其他	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

(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及溢利/(虧損)。

地區	二零零二年			二零零一年		
	千港元	千美元	千港元	千港元	千美元	千港元
香港
其他地區

3. 其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元
利息收入	892	777
保險索償	427	631
匯兌盈餘淨額	206	-
出售固定資產收益	1,548	717
未變現持有收益	21	12
期內應認為收入之負商譽	1,897	1,897
上市投資之股息收入	2	10
其他	3,987	1,043
	8,774	5,293

4. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃經扣減/(計入)下列各項:

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元
商譽攤銷	516	1,147
折舊	42,365	46,979
利息支出	9,369	13,996
減: 發展中物業之資本化金額	(2,338)	(1,340)
	7,031	12,656

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 未經審核 千港元	二零零一年 未經審核 千港元
期內溢利之稅項準備:		
中華人民共和國:		
香港	3,827	1,990
其他地區	7,350	4,016
上年度多提準備:		
中華人民共和國:		
香港	(2)	-
其他地區	-	(123)
遞延稅項	(1,000)	(1,000)
	10,175	4,883

香港利得稅根據期內來自香港之估計應課稅溢利按稅率16%(二零零一年:16%)作出準備。中華人民共和國其他地區之稅項根據期內應課稅溢利按本集團業務所在地區之適用稅率計算。而該稅率乃根據當地現行法例,其詮釋及慣例釐定。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內本集團來自日常業務之股東應佔純利10,100,000港元(二零零一年:10,753,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數731,865,903股(二零零一年:731,865,903股)計算。
由於期內尚未行使之購股權並無對期內之每股基本盈利造成攤薄影響,故並無呈列期內之每股攤薄盈利。
每股全面攤薄盈利乃根據截至二零零一年九月三十日止期間本集團來自日常業務之股東應佔純利10,753,000港元及於期內已發行普通股加權平均數731,865,903股加期內有關尚未行使購股權之視為已發行潛在攤薄普通股之加權平均數859,843股計算。

7. 比較數字

若干比較數字已根據本期間之呈報而重列。

業務回顧及前景

截至二零零二年九月三十日止六個月,本集團之營業額及股東應佔純利分別為688,300,000港元及10,100,000港元。

香港市場

地基打樁

地產市場長期呆滯無疑令到建築業之嚴冬期延長。在回顧期間,本集團地基業務之營業額因而減少至350,500,000港元,對溢利之貢獻為15,700,000港元。然而,由於本集團已預料到這個情況並已採取措施提升效率,因此,本集團已作好充分準備應付嚴峻市況。本集團手上之工程,有80%以上來自私營項目,其餘則來自公營部門。本集團已取得多間學校之工程項目,其他手上之主要合約包括但不限於位於紅磡灣九龍內地段第11110號、海輝道九龍內地段第11150號及馬頭角之私營項目。

樓宇工程及樓宇建築

於回顧期間,本集團樓宇工程及樓宇建築部門之營業額增加42%至204,300,000港元,而貢獻則增加34%至11,600,000港元。雖然競爭非常激烈,本集團仍預期該部門可獲得穩定回報。

樓宇租賃及貿易

雖然本地塔式吊機市場依然疲弱,然而,其整體定價下消之惡性循環已終止。於回顧期間,本集團之塔式吊機貿易已重拾動力,並以韓國及台灣為最活躍之夥伴。為進一步提升經營效益,本集團將繼續縮減其塔式吊機部之規模,削減成本及擴展其他建築相關產品。

中國市場

物業投資及發展

本集團已於二零零二年十一月底完成位於上海長寧區之泰萊苑住宅發展項目,較原訂進度提早一個月。該項目十分成功,在落成前已售出逾95%之單位。當地及海外人士對上海經濟前景充滿信心,是推動上海物業市場增長其中一項主要動力。本集團將於明年年初於上海普陀區之新購入地塊開始進行第一期發展工程。該項地塊塊地寬闊蘇州河沿岸景緻,對岸為靜安區,將發展為一個約有150,000平方米之中層高住宅小區。主要對象為當地生活日益富裕之年輕白領人士。鑑於上海物業大舉對合理價格之房屋需求上升,本集團對該項目的發展充滿信心。憑本集團經驗豐富及努力不懈之物業管理隊伍,加上於國內工作之海外人士不斷增加,本集團於上海及天津之投資物業,將繼續為其賺取穩定之經常性收入及維持理想之出租率。

資本結構及流動資金

本集團繼續採納審慎之財務政策,並維持穩健之資本結構及充裕現金流量。於二零零二年九月三十日,本集團手上之現金為164,000,000港元,而總資產及淨資產則分別為1,041,000,000港元及47,000,000港元。與二零零二年三月三十一日比較,當經資金增加14%至108,000,000港元。本集團借貸淨額為227,000,000港元,較二零零二年三月三十一日之312,000,000港元減少27%。總負債與總資產比率維持於37.9%之穩健水平(二零零二年三月三十一日:39.6%)。於二零零二年九月三十日,有關履約保證書之或然負債為138,000,000港元,而本集團賬面價值約268,000,000港元之若干固定資產及投資物業,已作為本集團若干銀行融資之抵押。本集團之銀行借款大部份以港元為單位,然而,本集團已為其中中國附屬公司安排人民幣貸款融資。人民幣借款之貨幣風險已由本集團之中國物業所得人民幣資產及收入所對沖。

鑑於現時利率較低,本集團剛籌得150,000,000港元之三年銀團貸款,主要用以償還於二零零一年六月所籌得而成本較高之100,000,000港元銀團貸款。此次銀團貸款由中國工商銀行(亞洲)有限公司及法國巴黎銀行安排,受到銀行歡迎,更重要的是,這顯示了本集團之整體財務實力及往來銀行對本集團之信心。

前景

政府最近推出之九項刺激樓市方案措施,主要是針對供應方面。消費者是作為影響樓市需求關鍵元素,要令到香港低價之物業市場得以復甦,必須重拾其信心。由於失業率仍維持於歷來最高水平,以及經濟前景仍然不明朗,復甦之路途無疑是漫長而曲折。基於本集團認同「適者生存」之道理,故本集團已完成策略性重組,使其擁有靈活精簡之架構。本集團因此深信,當經濟復甦時,本集團將成為市場中表現最優秀公司之一,並從中受惠。

與香港之低迷情況相反,中國經濟增長迅速,人均收入上升,信心高漲及大量外資流入為其地產行業締造大量商機。在此利好背景下,再加上本集團之豐富經驗,對當地法律及政府機關之了解,以及作為項目經理對成本之控制能力,本集團對於順利進軍中國物業市場,實現業務多元化發展,充滿信心。此策略不僅使本集團之業務、行業及地理風險得到平衡,更讓本集團建立穩固之據點及競爭優勢,有利把握中國市場之機遇。

審核委員會

本集團之審核委員會已聯同管理層審閱本集團採用之會計準則及慣例,並商討有關審核、內部監控及財務報告事宜,其中包括審閱本集團截至二零零二年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

中期股息

董事會已議決就截至二零零二年九月三十日止六個月不派付中期股息(二零零一年:0.40港仙)。

聘用及薪酬政策

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,於二零零二年九月三十日共聘用約1,000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個人士之表現而釐定。此外,僱員並可根據本集團已批准之購股權計劃條款獲授購股權。

於聯交所網站公佈中期業績

載有上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定之全部資料將於適當時候在香港聯合交易所有限公司網站公佈。

董事局命
主席
張舜堯

香港,二零零二年十二月十三日