

泰昇集團控股有限公司

(「本公司」)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號:687)

截至二零零七年九月三十日止六個月之中期業績

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,本集團之地基打椿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一泰欣嘉園。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一泰悦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。

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二十五日至三十一日(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。

綜合損益表

		二零零七年	二零零六年
	附註	千港元	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)
除税前溢利	4	65,901	34,304
税項	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

綜合資產負債表

		於	於
		二零零七年	二零零七年
		九月三十日	三月三十一日
		千港元	千港元
	附註	未經審核	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
預繳税項		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

		於	於
		二零零七年	二零零七年
		九月三十日	三月三十一日
		千港元	千港元
	附註	未經審核	經審核
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
應付税項		12,244	7,590
white the		. =	
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
遞延税項負債		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
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
		735,911	680,212
少數股東權益		579,968	559,520
總權益		1,315,879	1,239,732

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」)發出之香港會計準則(「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二零零七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,與編製截至二零零七年三月三十一日止年度之年度賬目所採用者相同。

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訂/經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋,該等準則及詮釋由二零零七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告已於二零零七年十二月十二日獲董事會批准及授權發佈。

2. 分類資料

(a) 按業務劃分

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月按業務劃分之收益及溢利/(虧損)如下:

		機電及	機器	物業投資				
	地基打樁	建築工程	租賃及買賣	及管理	物業發展	無分類	抵銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益:	E71 760	100 622	17.067	E1 400	260			740 140
銷售予外間客戶	571,768	108,623	17,067	51,422	260	_	(4.004)	749,140
分類業務間之銷售			1,384				(1,384)	
總計	571,768 ———	108,623	18,451	51,422	<u>260</u>		(1,384)	749,140 =====
分類業績	59,342	2,814	<u>258</u>	34,015	(5,096)	(17,345)		73,988
購股權開支	(282)	(101)	_	_	(626)	(2,879)	_	(3,888)
利息收入								4,676
上市投資之股息收入								_
融資成本								(8,875)
除税前溢利								65,901
税項								(10,393)
期內溢利								55,508

本集團截至二零零六年九月三十日止六個月按業務劃分之收益及溢利/(虧損)如下:

		機電及	機器	物業投資				
	地基打樁	建築工程	租賃及買賣	及管理	物業發展	無分類	抵銷	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收益:								
銷售予外間客戶	504,470	99,582	13,585	48,109	247	_	_	665,993
分類業務間之銷售	7	2,396	1,255				(3,658)	
總計	504,477	101,978	14,840	48,109	<u>247</u>	_	(3,658)	665,993
分類業績	35,963	1,537	559	27,323	(1,675)	(17,898)	_	45,809
購股權開支	_	_	_	_	_	_	_	_
利息收入								1,015
上市投資之股息收入								11
融資成本								(12,531)
除税前溢利								34,304
税項								(11,681)
期內溢利								22,623

(b) 按地區劃分

分類收益:

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:

	香剂	巷	澳	門	中國其代	他地區	綜合	\$
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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

3. 其他收入及盈利

截至九月三十日止六個月		
二零零七年	二零零六年	
千港元	千港元	
4,676	1,015	
4,164	_	
914	_	
1,415	_	
129	726	
1,003	_	
1,207	1,702	
13,508	3,443	
	二零零七年 千港元 4,676 4,164 914 1,415 129 1,003 1,207	

4. 除税前溢利

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	二零零六年		
	千港元	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)		
	8,875	12,531		

5. 税項

	截至九月三十日止六個儿		
	二零零七年	二零零六年	
	千港元	千港元	
期內溢利之税項撥備:			
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	
	12,201	8,110	
遞延税項	(1,808)	3,571	
	10,393	11,681	

香港利得税按期內於香港產生之估計應課税溢利按税率17.5% (二零零六年:17.5%) 作出準備。中國其他地區應課税溢利之税項已按本集團經營地區之現行適用税率,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 二零零六年
 千港元 千港元

中期股息每股普通股1港仙(二零零六年:無)

8,375

附註:

- (a) 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。
- (b) 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。

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	於二零零七年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	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
	220,922	184,113
應收保證金	98,300	78,469
	319,222	262,582 ———

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。

10. 應付貿易賬款及應計款項

	於二零零七年	於二零零七年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	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
	147,278	160,895
應付保證金	27,828	19,981
應計款項	49,395	58,169
	224,501	239,045
		

11. 或然負債

於二零零七年於二零零七年九月三十日三月三十一日千港元千港元

就履約保證書而作出之擔保

148,080

141.785

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。

12. 承擔

			,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
		九月三十日	三月三十一日
		千港元	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
		22,395	19,912
(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

於二零零七年 於二零零七年

154,842 20,660

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)。

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。

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。

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。

承董事局命 **張舜堯** *主席*

香港,二零零七年十二月十二日

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)黄琦先生,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。