



# 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)

## 截至二零零六年九月三十日止六個月之 中期業績

截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團之營業額增加68%至666,000,000港元(二零零五年九月三十日：397,000,000港元)，而除稅及投資物業公平值變動前之溢利增加至31,300,000港元，而去年同期則為15,500,000港元。本公司股東應佔溢利約為13,500,000港元(二零零五年九月三十日：16,100,000港元)。

### 香港市場

#### 地基打樁

香港經濟持續健康發展，於二零零六年首三季，平均本地生產總值增長6.8%，而失業率跌至4.5%。雖然本地之建築業仍然疲弱，本集團仍繼續維持其市場之領導角色，同時已具備有利條件，以把握澳門不斷湧現之商機。於回顧期間，本集團地基部門之營業額上升77%至504,000,000港元，而溢利之貢獻則上升4倍至36,000,000港元(去年同期為9,000,000港元)。營業額約87%為來自私營部門，而其餘部分則來自公營部門。本集團手上之主要合約包括南豐之九龍灣項目、彌敦道63號項目(原凱悅酒店位置)以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102,000,000港元及2,000,000港元。雖然經營環境之競爭十分激烈，本集團仍然預期部門可賺取穩定之可觀回報。

於回顧期間，本集團之機械租賃及貿易部門錄得營業額14,800,000港元及溢利600,000港元。隨著機械租賃市場逐漸恢復，本集團預期部門可錄得穩定回報。

## 中國市場

### 物業發展及投資

於回顧期間，本集團於上海普陀區之住宅發展項目－泰欣嘉園，可俯視蘇州河，總面積約147,000平方米，已開始預售其中兩座。雖然預售是在中央政府對房地產行業一連串新宏觀調控政策之中進行，但銷售反應仍然熱烈。項目首期預期將於下個財政年度之下半年竣工。由於天津之經濟繼續動力十足，本集團已策略性地將沿天津海河之住宅發展項目定於二零零八年上半年開始預售。

由於外商投資不斷增加及海外派駐人員陸續遷居於中國主要城市，本集團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。

### 前景

香港經濟已重拾健康軌道，而本集團對此復甦狀況充滿信心。此外，中國之流動資金應可進一步令香港受惠，因為預期將會有大量資金湧進本地之金融、物業及零售市場。隨著開放賭業而來之大量投資湧入，於中期計，澳門之經濟將會持續增長。本集團經已確定其市場定位，並預期澳門將成為其地產業務之主要目標。

打擊投機活動之連串行政措施極其量僅可作為市場之緩衝以達到軟著陸，但不會對經濟增長造成傷害，因為中國於首三季之國內生產總值增長為10.7%，而於二零零五年為9.9%。日後，在健全之市場環境之下，真正之國內需求將成為物業市場推向持續性軌道之動力。以人民幣確定之升值趨勢、持續之外商投資及不斷上升之國內消費力，本集團深信，上海及天津之物業市場將會有上升動力，並預期於未來各財政年度，本集團之投資項目將會帶來豐厚之盈利。

### 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。於二零零六年九月三十日，本集團持有現金約398,000,000港元(二零零六年三月三十一日：240,000,000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2,583,000,000港元(二零零六年三月三十一日：2,286,000,000港元)及635,000,000港元(二零零六年三月三十一日：606,000,000港元)。營運資金約為138,000,000港元(二零零六年三月三十一日：184,000,000港元)，而借貸淨額約為307,000,000港元(二零零六年三月三十一日：418,000,000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27%，而於二零零六年三月三十一日則為38%。

於二零零六年九月三十日，與履約保證擔保有關之或然負債為約101,000,000港元(二零零六年三月三十一日：76,000,000港元)，而為本集團發展物業若干買家之按揭貸款安排之按揭額所提供之擔保約為29,000,000港元(二零零六年三月三十一日：零)。本集團賬面值約897,000,000港元(二零零六年三月三十一日：604,000,000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**

於二零零六年九月三十日，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1,100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**

董事局已議決就截至二零零六年九月三十日止六個月，不派付中期股息(二零零五年：零)。

簡明綜合損益表

		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 未經審核 及經重列
	附註	未經審核	
收益	2	<b>665,993</b>	397,260
銷售成本		<b>(604,668)</b>	(363,659)
毛利		<b>61,325</b>	33,601
其他收入及盈利	3	<b>3,443</b>	7,288
銷售支出		<b>(353)</b>	(501)
行政支出		<b>(17,639)</b>	(15,138)
投資物業公平值之變動		<b>3,040</b>	43,160
其他支出		<b>(2,981)</b>	(964)
融資成本		<b>(12,531)</b>	(8,793)
除稅前溢利	4	<b>34,304</b>	58,653
稅項	5	<b>(11,681)</b>	(19,070)
期內溢利		<b>22,623</b>	39,583
下列各項應佔：			
本公司股東		<b>13,511</b>	16,139
少數股東權益		<b>9,112</b>	23,444
		<b>22,623</b>	39,583
本公司普通股股東應佔每股盈利	6		
基本		<b>1.61仙</b>	2.11仙
攤薄		<b>不適用</b>	2.08仙

簡明綜合資產負債表

	於二零零六年 九月三十日	於二零零六年 三月三十一日
	千港元 未經審核	千港元 經審核
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	120,944	99,280
投資物業	1,089,280	1,075,150
預付土地租賃款	1,420	1,437
發展中物業	555,745	469,379
其他資產	1,040	1,040
遞延稅項資產	—	160
<b>總非流動資產</b>	<b>1,768,429</b>	<b>1,646,446</b>
<b>流動資產</b>		
按公平值計入		
損益之股份投資	556	372
存貨	10,909	8,673
持有供銷售之物業	11,289	11,468
客戶有關合約工程之欠款	136,195	142,476
應收貿易賬款	231,040	219,555
其他應收款項、預付款項及訂金	25,285	15,716
預繳稅項	1,042	1,571
定期存款	27,164	40,977
現金及銀行結存	370,640	199,135
<b>總流動資產</b>	<b>814,120</b>	<b>639,943</b>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及應計款項	229,849	175,030
其他應付款項、已收		
訂金及預收款項	54,705	51,990
欠客戶有關合約工程之款項	11,691	19,261
預售發展中物業之預收賬款	147,345	—
付息銀行借貸	225,076	202,680
應付稅項	7,169	6,713
<b>總流動負債</b>	<b>675,835</b>	<b>455,674</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>138,285</b>	<b>184,269</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,906,714</b>	<b>1,830,715</b>

	於二零零六年 九月三十日	於二零零六年 三月三十一日
	千港元 未經審核	千港元 經審核
<b>非流動負債</b>		
附息銀行借貸	479,858	455,834
遞延稅項負債	276,650	266,689
總非流動負債	<u>756,508</u>	<u>722,523</u>
資產淨值	<u>1,150,206</u>	<u>1,108,192</u>
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔權益</b>		
已發行股本	83,746	83,746
儲備	550,908	522,731
	<u>634,654</u>	<u>606,477</u>
少數股東權益	515,552	501,715
總權益	<u>1,150,206</u>	<u>1,108,192</u>

#### 簡明中期財務報表附註

##### 1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明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。未經審核簡明中期財務報告應與截至二零零六年三月三十一日止年度之年度賬目一併閱讀。

編製未經審核簡明中期財務報表所採用之會計政策，與編製截至二零零六年三月三十一日止年度之年報所採用者相同。

香港會計師公會現已公佈若干新會計及財務報告準則及對現有準則及詮釋之修訂，並對由二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日開始之會計期間生效。適用於本集團業務的準則及修訂為對香港會計準則第39號及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第4號「財務擔保合約」之修訂。本集團認為，該等修訂對未經審核簡明中期財務報表中之業績及呈列並無任何重大影響。

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。

若干比較數字已予重列，以與截至二零零六年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納之政策一致。

## 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)：

(以千港元)

	地基打樁		機電及建築工程		機器租賃及買賣		物業投資及管理		物業發展		無分類		抵銷		綜合	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
分類收益：																
銷售予外間客戶	504,470	285,749	99,582	51,754	13,585	11,893	48,109	47,864	247	-	-	-	-	-	665,993	397,260
分類業務間之銷售	7	-	2,396	-	1,255	1,394	-	-	-	-	-	-	(3,658)	(1,394)	-	-
總計	<u>504,477</u>	<u>285,749</u>	<u>101,978</u>	<u>51,754</u>	<u>14,840</u>	<u>13,287</u>	<u>48,109</u>	<u>47,864</u>	<u>247</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,658)</u>	<u>(1,394)</u>	<u>665,993</u>	<u>397,260</u>
分類業績	<u>35,963</u>	<u>9,404</u>	<u>1,537</u>	<u>3,047</u>	<u>559</u>	<u>2,537</u>	<u>24,283</u>	<u>25,188</u>	<u>(1,675)</u>	<u>(1,050)</u>	<u>(17,898)</u>	<u>(15,299)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,769</u>	<u>23,827</u>
利息收入															1,015	459
上市投資之股息收入															11	-
投資物業公平值之變動															3,040	43,160
融資成本															(12,531)	(8,793)
除稅前溢利															34,304	58,653
稅項															(11,681)	(19,070)
期內溢利															<u>22,623</u>	<u>39,583</u>

### (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：

(以千港元)

	香港及澳門		中國其他地區		綜合	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
分類收益：						
銷售予外間客戶	<u>618,181</u>	<u>349,828</u>	<u>47,812</u>	<u>47,432</u>	<u>665,993</u>	<u>397,260</u>

### 3. 其他收益及盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
利息收入	1,015	459
出售物業、機器及 設備項目之盈利	—	5,691
其他	2,428	1,138
	<u>3,443</u>	<u>7,288</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	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
折舊	17,924	23,561
預付土地租賃款項之攤銷	17	17
出售一項投資物業之虧損	228	109
應收貿易賬款減值撥備撥回	(726)	(260)
出售物業、機器及 設備項目之虧損／(盈利)	1,893	(5,691)
利息支出	21,000	10,818
減：發展中物業資本化之利息	(8,469)	(2,025)
	<u>12,531</u>	<u>8,793</u>

### 5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	87	467
其他地區	8,009	5,287
上期少提撥備：		
中國：		
香港	14	—
	<u>8,110</u>	<u>5,754</u>
遞延稅項	3,571	13,316
	<u>11,681</u>	<u>19,070</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% (二零零五年：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. 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純利13,511,000港元 (二零零五年：16,139,000港元 (重列)) 及期內已發行之837,465,903普通股 (二零零五年：加權平均數為764,965,903股) 計算。

由於期內本公司並無潛在具攤薄影響之股份，故並無呈列每股之經攤薄盈利。每股之比較經攤薄盈利乃根據截至二零零五年九月三十日止期間本公司普通股股東應佔純利16,139,000港元 (重列) 計算。計算時所用之加權平均普通股股數，為截至二零零五年九月三十日止期間已發行之普通股 (如計算每股基本盈利時所用之764,965,903股)，以及假設於截至二零零五年九月三十日止期間行使所有購股權時無償發行10,649,351股普通股之加權平均數。

## 7. 應收貿易賬款

	於二零零六年 九月三十日 千港元	於二零零六年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	<b>163,892</b>	172,679
91日至180日	<b>3,974</b>	2,333
181日至360日	<b>354</b>	153
360日以上	<b>121</b>	180
	<b>168,341</b>	175,345
應收保證金	<b>62,699</b>	44,210
	<b>231,040</b>	219,555

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。

## 8. 應付貿易賬款及應計款項

	於二零零六年 九月三十日	於二零零六年 三月三十一日
	千港元	千港元
應付貿易賬款：		
30日內	160,056	98,160
31日至90日	9,667	8,298
91日至180日	503	511
180日以上	362	1,311
	<u>170,588</u>	<u>108,280</u>
應付保證金	19,506	15,759
應計款項	39,755	50,991
	<u>229,849</u>	<u>175,030</u>

## 9. 或然負債

	於二零零六年 九月三十日	於二零零六年 三月三十一日
	千港元	千港元
長期服務金	2,960	3,094
就履約保證書而作出之擔保	100,597	76,492
就授予第三方按揭貸款之擔保	29,393	—
	<u>132,950</u>	<u>79,586</u>

本集團已就若干銀行為本集團發展中物業之若干買家安排之按揭貸款所授出之按揭額提供擔保。本集團對該等擔保之責任將於該等物業獲發出房屋所有權證後終止。

## 10. 承擔

	於二零零六年 九月三十日 千港元	於二零零六年 三月三十一日 千港元
(a) 資本開支		
已訂約，但未作撥備：		
投資物業	8,008	15,924
發展中供出售之物業	450,860	254,477
	<u>458,868</u>	<u>270,401</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	13,484	13,938
第二至第五年(包括首尾兩年)	7,546	11,773
	<u>21,030</u>	<u>25,711</u>

## 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、周湛燊先生及謝文彬先生，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。

本集團截至二零零六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。

## 在聯交所網站上公佈中期業績

根據上市規則規定之所有資料將稍後於香港聯合交易所有限公司網站公佈。

承董事局命  
張舜堯  
主席

香港，二零零六年十二月十二日

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)黃琦先生，以及三名獨立非執行董事，分別為范佐浩先生、周湛燊先生及謝文彬先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。