

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九年九月三十日止六個月之 中期業績

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利192,000,000港元(二零零八年九月三十日：298,000,000港元)，相當於每股0.23港元，營業額達1,069,000,000港元(二零零八年九月三十日：1,993,000,000港元)。

香港市場

地基打樁

在去年同期實現創紀錄之營業額及溢利740,000,000港元及97,000,000港元後，本集團地基打樁業務於回顧期間錄得穩健之營業額及溢利439,000,000港元及47,000,000港元。由於主要基建項目將於明年逐步出台，本集團預計地基打樁業務於財政年度下半年表現良好。本集團現時持有之主要項目包括香港中文大學之學生宿舍B區、香港城市大學之教學及行政大樓、位於西邨路之房屋委員會項目以及南豐之白石角合資項目批授之第二份合約。

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合併營業額及溢利分別為23,000,000港元及2,000,000港元。機械租賃及貿易部門之營業額及溢利分別為10,000,000港元及1,000,000港元。儘管市場競爭依然激烈，本集團預計該等部門將實現豐厚回報。

中國市場

物業發展及投資

於回顧期內，本集團從其於上海之住宅項目「泰欣嘉園」分別確認收益及溢利545,000,000港元及302,000,000港元。除現有地鐵三號線及四號線外，新開幕的地鐵七號線充分反映了泰欣嘉園直達地鐵站的特點。本集團於二零零九年十一月開展其低座洋房的預售，獲得熱烈反應。

本集團將於二零一零年預售天津海河河畔住宅發展項目泰悅豪庭。泰悅豪庭包括六幢三十層高的大廈，總樓面面積約75,000平方米。

本集團之瀋陽地盤位於皇姑區，總樓面面積約為165,000平方米。該項目仍處於規劃階段，擬發展為一個優質住宅及商業綜合建築物。

於回顧期間，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18,000,000港元，而去年同期為24,000,000港元。於回顧期內，愛都公寓售出若干單位並實現溢利6,000,000港元。

前景

由於全球經濟趨穩及中國採取經濟刺激政策，香港經濟亦出現反彈。鑒於香港特區政府實施大量基建項目，地基行業之前景樂觀。預計來自公共及私人機構即將興建之基建項目的地基工程將達40億至50億港元。作為業內領導者，本集團堅信能夠受惠於即將出現的機遇。

物業價格與收入關聯緊密，中國主要城市及城郊區域之間的收入差別巨大。因此，物業市場的表現將因不同市場及城市而不同。顯而易見的是，中國的刺激及放貸措施推動了股票及物業市場，政策劇變可能導致大幅波動。然而，本集團相信物業市場將仍然是中國的主要經濟引擎，任何新制定的收縮政策可能屬溫和而非極端性質。總而言之，本集團對中國物業市場的長期前景充滿信心並將繼續享有專注於中高檔發展項目的優質發展商的地位。

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。於二零零九年九月三十日，本集團持有現金約880,000,000港元(二零零九年三月三十一日：279,000,000港元)，而資產總值及資產淨值(扣除少數股東權益後)分別約為4,149,000,000港元(二零零九年三月三十一日：3,626,000,000港元)及1,392,000,000港元(二零零九年三月三十一日：1,211,000,000港元)。於二零零九年九月三十日，本集團之營運資金約為429,000,000港元(二零零九年三月三十一日：281,000,000港元)。

由於泰欣嘉園的銷售產生大量現金，本集團於二零零九年九月三十日並無任何債務淨額並錄得現金結餘淨額244,000,000港元。於二零零九年三月三十一日，借款淨額及債務淨額對權益(包括少數股東權益)之資本負債比率分別為361,000,000港元及19%。與履約保證擔保有關之或然負債由二零零九年三月三十一日之154,000,000港元減至二零零九年九月三十日之86,000,000港元。本集團質押賬面總值約為423,000,000港元之若干資產，作為本集團取得若干銀行融資之抵押。本集團之銀行借款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

於二零零九年九月三十日，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1,280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

董事局議決就截至二零零九年九月三十日止六個月宣派中期股息每股普通股1.5港仙(二零零八年：1港仙)。中期股息將於二零一零年一月十五日支付予於二零零九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

本公司將於二零零九年十二月二十九日(星期二)至二零零九年十二月三十一日(星期四)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股東登記手續，期間將不會處理任何本公司股份過戶登記。為符合享有截至二零零九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，最遲須於二零零九年十二月二十八日(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分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。

綜合收益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元 未經審核	二零零八年 千港元 未經審核
收益	2	1,068,574	1,992,588
銷售成本		(694,162)	(1,366,245)
毛利		374,412	626,343
其他收入及盈利	3	13,026	9,656
銷售支出		(6,149)	(10,235)
行政支出		(18,549)	(23,890)
投資物業公平值之變動		57,544	(26,970)
其他支出，淨額		(1,480)	(6,535)
融資成本		(6,594)	(11,574)
分佔聯營公司業績		(220)	—
除稅前溢利	4	411,990	556,795
稅項	5	(157,387)	(200,821)
期內溢利		254,603	355,974
下列各項應佔：			
本公司股東		192,183	298,321
少數股東權益		62,420	57,653
		254,603	355,974
股息	6	12,588	8,382
本公司普通股股東應佔每股盈利	7		
基本		22.92港仙	35.61港仙
攤薄		22.85港仙	35.59港仙

綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
	未經審核	未經審核
期內溢利	<u>254,603</u>	<u>355,974</u>
其他全面收益		
換算海外業務的滙兌差額(扣除稅項後)	<u>2,459</u>	<u>35,398</u>
期內全面收益總額	<u>257,062</u>	<u>391,372</u>
應佔全面收益總額：	191,598	321,391
本公司股東	<u>65,464</u>	<u>69,981</u>
少數股東權益	<u>257,062</u>	<u>391,372</u>

綜合財務狀況表

		於 二零零九年 九月三十日 千港元 未經審核	於 二零零九年 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	168,742	176,339
投資物業		1,259,400	1,206,160
預付土地租賃款		102,176	103,566
發展中物業		324,652	309,862
收購土地所付之訂金		349,204	348,835
於聯營公司之權益		19,135	—
其他資產		1,000	1,000
遞延稅項資產		44,128	29,051
總非流動資產		<u>2,268,437</u>	<u>2,174,813</u>
流動資產			
發展中物業		237,659	270,374
按公平值計入損益之股份投資		3,856	2,501
存貨		27,781	31,283
持有供銷售之物業		328,235	473,876
客戶有關合約工程之欠款		68,676	53,818
應收貿易賬款	9	294,699	300,165
其他應收款項、預付款項及訂金		31,696	33,739
預繳稅項		7,948	7,035
定期存款		331,104	96,477
受限制現金		136,164	56,675
現金及銀行結存		412,430	125,416
總流動資產		<u>1,880,248</u>	<u>1,451,359</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計款項	10	405,122	406,904
其他應付款項、已收訂金及預收款項		55,614	55,304
欠客戶有關合約工程之款項		108,420	132,106
已收訂金		188,502	34,853
付息銀行借貸		414,301	396,851
應付稅項		279,759	144,464
總流動負債		<u>1,451,718</u>	<u>1,170,482</u>
流動資產淨值		<u>428,530</u>	<u>280,877</u>
總資產減流動負債		<u>2,696,967</u>	<u>2,455,690</u>

綜合財務狀況表(續)

		於 二零零九年 九月三十日	於 二零零九年 三月三十一日
	附註	千港元 未經審核	千港元 經審核
總資產減流動負債		<u>2,696,967</u>	<u>2,455,690</u>
非流動負債			
附息銀行借貸		221,785	242,579
聯營公司借款		24,560	—
遞延稅項負債		<u>299,756</u>	<u>278,419</u>
總非流動負債		<u>546,101</u>	<u>520,998</u>
資產淨值		<u>2,150,866</u>	<u>1,934,692</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
已發行股本	11	83,921	83,821
儲備		<u>1,308,363</u>	<u>1,127,257</u>
		1,392,284	1,211,078
少數股東權益		<u>758,582</u>	<u>723,614</u>
總權益		<u>2,150,866</u>	<u>1,934,692</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表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表應與截至二零零九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，與編製截至二零零九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訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），均由二零零九年四月一日或之後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」對財務報表的呈列及披露引入變更。經修訂的準則將擁有人及非擁有人的權益變動分開處理。權益變動表將僅包括與擁有人進行交易的詳情，而所有非擁有人權益的變動則以單一線項目呈列。此外，此準則引入全面收益表，於損益中確認的所有收入及支出項目，連同直接於權益確認的所有其他已確認收入及支出項目，以單一份報表或兩份相連報表呈列。本集團選擇以兩份報表呈列。

香港財務報表準則第8號「營運分部」取代香港會計準則第14號「分部呈報」，該準則訂明實體應如何根據最高決策者就分配資源至各分部及評估其表現而可取得有關該實體各分部的資料來呈報有關其營運分部的資料。該準則亦規定披露有關各分部所提供的產品及服務的資料、本集團營運的地區以及自本集團主要客戶賺取的收益。本集團認為根據香港財務報告準則第8號釐定的營運分部與先前根據香港會計準則第14號釐定的業務分部相同。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於目前及過往會計期間所呈報的業績及財務狀況並無重大影響。因此，並無確認過往期間的調整。

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二零零九年十二月十日經董事局批准及授權刊發。

2. 分類資料

本集團的業務按其營運性質及所提供的產品和服務分開組合及管理。營運分部的呈報方式與向本公司主要管理人員進行內部呈報的方式一致。

	機電及		機器	物業投資		無分類	抵銷	綜合
	地基打樁	建築工程	租賃及買賣	及管理	物業發展			
	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年	二零零九年			
	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	439,006	22,672	10,206	51,644	545,046	—	—	1,068,574
分類業務間之銷售	—	—	8	—	—	—	(8)	—
總計	<u>439,006</u>	<u>22,672</u>	<u>10,214</u>	<u>51,644</u>	<u>545,046</u>	<u>—</u>	<u>(8)</u>	<u>1,068,574</u>
分類業績	47,017	2,459	1,151	82,103	302,093	(16,282)	—	418,541
利息收入								171
上市投資之股息收入								92
融資成本								(6,594)
分佔聯營公司業績								(220)
除稅前溢利								<u>411,990</u>
稅項								(157,387)
期內溢利								<u><u>254,603</u></u>

2. 分類資料(續)

	機電及		機器	物業投資		無分類	抵銷	綜合
	地基打樁	建築工程	租賃及買賣	及管理	物業發展			
	二零零八年	二零零八年	二零零八年	二零零八年	二零零八年	二零零八年	二零零八年	二零零八年
	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	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><u>355,974</u></u>

3. 其他收入及盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入	171	1,048
保險索償	—	1,716
按公平值計入損益之股份投資之公平值盈利，淨額	1,355	—
出售投資物業之盈利	6,156	—
出售物業、機器及設備項目之盈利	1,380	1,390
出售附屬公司權益之盈利	155	410
應收貿易賬款減值撥回	—	151
外幣匯兌盈利，淨額	—	280
收入補貼*	2,468	2,962
其他	1,341	1,699
	<u>13,026</u>	<u>9,656</u>

* 此項收入並無未達成條件或或有情況

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
折舊	23,029	25,240
確認預付土地租賃款	1,390	1,390
按公平值計入損益之股份 投資之公平值(盈利)／虧損，淨額	(1,355)	4,199
出售投資物業之盈利	(6,156)	—
出售物業、機器及設備項目之盈利	(1,380)	(1,390)
出售附屬公司權益之盈利	(155)	(410)
應收貿易賬款減值／(撥回減值)，淨額	140	(151)
利息支出	7,461	13,169
減：發展中物業資本化之利息	(867)	(1,595)
	<u>6,594</u>	<u>11,574</u>

5. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	4,864	7,139
其他地區	147,535	197,847
上期超額撥備：		
中國：		
香港	—	(2)
其他地區	(936)	(1)
	<u>151,463</u>	<u>204,983</u>
期內遞延稅項支出／(抵免)	5,924	(4,162)
	<u>157,387</u>	<u>200,821</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% (二零零八年：16.5%) 作出準備。中華人民共和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	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
中期股息每股普通股1.5港仙 (二零零八年：1港仙)	<u>12,588</u>	<u>8,382</u>

附註：

- (a) 截至二零零九年三月三十一日止年度，每股普通股1.5港仙共計約12,573,000港元之末期股息已於二零零九年八月四日之股東週年大會上批准，並於二零零九年八月二十日支付。
- (b) 已於二零零九年十二月十日之董事局會議上批准派付截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股1.5港仙，共計12,588,000港元。此中期股息並未於綜合中期財務報表內確認為負債。

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192,183,000港元(二零零八年：298,321,000港元)及期內已發行之838,532,843股普通股(二零零八年：837,646,231股)之加權平均數計算。

截至二零零九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192,183,000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2,669,386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15,577,000港元(二零零八年：29,936,000港元)購置資產以拓展業務。截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團已出售賬面淨值為124,000港元(二零零八年：1,531,000港元)之資產，出售淨盈利為1,380,000港元(二零零八年：1,390,000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。

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	294,872	300,993
減值	(173)	(828)
	<u>294,699</u>	<u>300,165</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：

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	188,472	173,752
91日至180日	287	245
181日至360日	95	2,077
360日以上	64	117
	<u>188,918</u>	<u>176,191</u>
應收保固金	105,781	123,974
	<u>294,699</u>	<u>300,165</u>

應收貿易賬款中包括應收聯營公司款項1,472,782港元(二零零九年三月三十一日：無)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶的條款相若。

10. 應付貿易賬款及應計款項

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款：		
30日內	207,498	205,260
31日至90日	604	1,398
91日至180日	116	8,071
180日以上	10,681	4,550
	<u>218,899</u>	<u>219,279</u>
應付保固金	83,559	90,728
應計款項	102,664	96,897
	<u>405,122</u>	<u>406,904</u>

應付貿易賬款中包括應付聯營公司款項1,785,542港元(二零零九年三月三十一日：無)，有關信貸條款與該等聯營公司給予其主要客戶的條款相若。

11. 股本

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 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：		
於二零零九年四月一日：838,215,903股 每股面值0.10港元之普通股	<u>83,821</u>	<u>83,746</u>
根據購股權計劃發行1,000,000股股份	<u>100</u>	<u>75</u>
於二零零九年九月三十日：838,215,903股普通股	<u>83,921</u>	<u>83,821</u>

於截至二零零九年九月三十日止期間，購股權獲行使，導致發行1,000,000股（二零零八年：750,000股）股份，行使股款為820,000港元（二零零八年：615,000港元）。

12. 或然負債

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
就履約保證書而作出之擔保	<u>86,405</u>	<u>154,041</u>

13. 承擔

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
(a) 資本開支		
已授權，但未訂約	9,726	9,479
已訂約，但未作撥備	17,221	23,446
	<u>26,947</u>	<u>32,925</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	8,953	9,284
第二至第五年（包括首尾兩年）	7,090	3,872
	<u>16,043</u>	<u>13,156</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二零零九年九月三十日為213,251,000港元（二零零九年三月三十一日：257,382,000港元）。

14. 關連人士交易

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團主要管理人員之報酬為13,420,000港元（二零零八年：13,935,000港元）。

企業管治

於回顧期內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則所載的守則條文，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。由於延續性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。

本集團截至二零零九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，所有董事確認彼等於回顧期內已遵守標準守則載列之所須標準及其有關董事進行證券交易之行為守則。

買賣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
泰昇集團控股有限公司
主席
張舜堯

香港，二零零九年十二月十日

於本公佈日期，本公司執行董事為張舜堯先生、馮潮澤先生、錢永勛先生、郭敏慧小姐、趙展鴻先生及黃琦先生，及本公司獨立非執行董事為范佐浩先生、謝文彬先生及龍子明先生。

公司網站: www.tysan.com