



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)

2015/2016

中期報告

商界展關懷

caringcompany²⁰¹²⁻¹⁵
Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
香港社會服務聯會頒發

目 錄

管理層討論及分析	2-5
企業管治	6
其他資料	7-9
未經審核簡明中期財務報表	
綜合損益表	10
綜合全面收益表	11
綜合財務狀況表	12-13
綜合權益變動表	14
綜合現金流量表	15-16
未經審核簡明中期財務報表附註	17-27
公司資料	28

管理層討論及分析

泰昇集團控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績。於回顧期內，本集團錄得營業額2,313,000,000港元(二零一四年九月三十日：2,347,000,000港元)，及本公司普通股股東應佔溢利168,000,000港元(二零一四年九月三十日：185,000,000港元)，相當於本公司每股普通股(「股份」)0.19港元(二零一四年九月三十日：每股0.21港元)。

業務回顧

地基打樁

於回顧期內，本集團之地基部門之營業額減少1.3%至1,752,000,000港元，而對溢利之貢獻則較去年同期增加73.8%至170,000,000港元。手頭上之主要合約包括(其中包括)黃大仙、白田邨、啟德及前長沙灣副食品批發市場之公屋發展項目；觀塘、北角及白石角之私人住宅發展項目；以及觀塘、黃竹坑及鯉魚涌之商業發展項目。該分部之息稅折舊攤銷前盈利較去年同期增加59%至201,000,000港元(二零一四年九月三十日：126,000,000港元)。於回顧期內，該分部之整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率由7%增加4%至11%。

物業發展

上海泰欣嘉園

於回顧期內，本集團在上海之住宅項目泰欣嘉園錄得318,000,000港元收益，而去年同期收益為280,000,000港元。

於二零一五年九月三十日，泰欣嘉園之未售出面積概述如下：

- 住宅：約1,700平方米，相當於5個住宅單位
- 停車場：約48個泊車位
- 非住宅：約4,800平方米，主要為臨街商舖及一幢歷史建築

中華人民共和國(「中國」)一線城市物業市場之交易價及成交量於九月開始重拾升勢。預期泰欣嘉園剩餘單位之價格及需求將穩步上升。

天津泰悅豪庭

本集團在天津之住宅項目泰悅豪庭包括總樓面面積(「樓面面積」)約為75,000平方米之六幢大廈。

於回顧期內，泰悅豪庭錄得193,000,000港元收益，而去年同期收益為241,000,000港元。憑藉其獨特地理位置、設計、質量及可隨時入住，預計泰悅豪庭之銷售將繼續取得理想業績。



管理層討論及分析

於二零一五年九月三十日，泰悅豪庭之未售出面積概述如下：

- 住宅：約19,900平方米，相當於109個住宅單位
- 停車場：約165個泊車位
- 非住宅：約3,900平方米，主要為臨街商舖及泰悅豪庭之會所

瀋陽泰和龍庭

本集團於瀋陽之項目位於皇姑區，佔地面積為41,209平方米，由住宅及商業發展項目組成，總樓面面積約為165,000平方米。建築工程正順利進行，並預期將於二零一六年年中竣工。八座住宅大廈之中，其中四座之預售計劃已於二零一五年七月推出，且於二零一五年十月開始預售餘下座數。

於二零一五年九月三十日，泰和龍庭之未售出面積概述如下：

- 住宅：約100,040平方米，相當於799個住宅單位*
- 停車場：約1,049個泊車位
- 非住宅：約62,665平方米，主要為臨街商舖、泰和龍庭之會所及附有平台之一幢商業樓宇

* 31個單位(總面積約2,855平方米)之銷售合約已於二零一五年九月底簽立及預期於二零一六年年中進行交付。

於回顧期內，物業發展分部之息稅折舊攤銷前盈利由319,000,000港元減少8%至295,000,000港元。於回顧期內，整體息稅折舊攤銷前盈利利潤率由61%減少3%至58%。

物業投資及管理

本集團翻新上海之投資物業後，該等物業之價值已有所提升，而單位亦已深受客戶好評。新租戶自二零一四年八月已開始入住。於回顧期內，部門之營業額由去年同期之3,000,000港元增加至16,000,000港元。投資物業之公平值維持穩定，而期內分部錄得收益7,000,000港元。

於二零一五年十一月十七日，本公司公佈其與一名獨立第三方已就出售上海華園國際房地產開發經營有限公司之全部股權訂立一項協議，該公司為中國上海一間物業租賃及管理公司。

管理層討論及分析

前景

本集團預期香港之地基打樁行業於近期未來將繼續保持穩健。政府倡議增加對住宅及商業樓宇以及公屋單位之土地供應，開展大量大型基礎建設項目以及加大於物業市場投資，以上乃香港地基石業之主要推動因素。然而，勞動人手短缺、營運成本不斷增加及加入建築行業之競爭對手日益增加將為利潤率所面臨之主要挑戰。由於有簽訂的工程在手，除非出現不可預見之情況，預期地基石部門將受益於行業增長及保持其於香港市場之領導地位。

在中國，由於中國政府於二零一五年三月承諾支持物業市場並於隨後推行刺激需求之政策，整體市場氛圍有所改善。該等政策包括調低利率、降低存款準備金率、為購房者提供優惠按揭條款及使用公積金購房。回顧期內一線城市之新房銷售出現緩慢回升，而存在供過於求情況之大部分二三線城市之市場氛圍仍然疲弱。由於我們的產品向潛在客戶提供獨特價值方案，我們預期隨著瀋陽項目於二零一六年年中接近竣工，買家將能夠欣賞我們的產品之品質。根據政府近期計劃及支持政策，預期天津及瀋陽之銷售表現會有所改善。

在過往翻新投資物業取得成功之基礎上，本集團將尋找舊建築並通過實施增值改造提升其價值。

本集團將維持審慎之投資及融資策略，並繼續加強其效率，以及尋求機會盡量提升其股東之回報。

財務回顧

本集團繼續採納審慎之財政政策，並保持具有穩健現金流量之資本架構。於二零一五年九月三十日，本集團持有現金約1,418,000,000港元(二零一五年三月三十一日：1,311,000,000港元)，而資產總值及資產淨值(扣除非控股股東權益後)分別約為5,447,000,000港元(二零一五年三月三十一日：5,568,000,000港元)及2,724,000,000港元(二零一五年三月三十一日：2,742,000,000港元)。於二零一五年九月三十日，本集團之營運資金達2,655,000,000港元(二零一五年三月三十一日：1,100,000,000港元)。於二零一五年九月三十日，本集團並無任何淨負債，並錄得淨現金結餘881,000,000港元，而本集團於二零一五年三月三十一日之淨現金結餘為944,000,000港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一五年三月三十一日之417,000,000港元減至二零一五年九月三十日之226,000,000港元。本集團賬面值約為179,000,000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。本集團之銀行借貸大部分以港元為單位，並且有小部分以歐元為單位之貸款融資。貨幣風險已予監控，並將在有需要時考慮訂立遠期合約。



管理層討論及分析

聘用及薪酬政策

於二零一五年九月三十日，本集團，包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司合共聘用1,442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

董事局議決宣派截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息每股本公司普通股20.0港仙(二零一四年九月三十日：5.0港仙)。中期股息將於二零一五年十二月二十八日派發予於二零一五年十二月十四日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一五年十二月十四日(星期一)暫停辦理股東登記手續且當日不會登記轉讓股份。為合資格享有截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格最遲須於二零一五年十二月十一日(星期五)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)進行登記。

企業管治

於回顧期內，本公司已遵守聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告所載的守則條文，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。

本公司之非執行董事(「非執行董事」)及本公司之獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)並無按指定任期委任，但須按本公司之章程細則(「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，董事局認為非執行董事及獨立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。

根據章程細則，於每屆股東週年大會上，三分之一之董事須輪值退任，惟董事局主席(「主席」)及本公司之董事總經理(「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，主席及董事總經理擔當著為本集團提供強大一致領導地位之角色，讓本集團能夠有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事局認為，主席及董事總經理毋須輪值退任。

審核委員會

本集團之審核委員會有四名成員，分別為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生及李傑之先生，全部均為獨立非執行董事。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集團之財務申報程序、風險管理及內部監控制度、檢討本集團之財務資料及合規情況，並向董事局提供意見及建議。

本集團截至二零一五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

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經作出特別查詢後，本公司全體董事確認，彼等於回顧期間已全面遵守標準守則載列之所需準則。

其他資料

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉

於二零一五年九月三十日，本公司董事（「董事」）及本公司主要行政人員（「主要行政人員」）於本公司或其相聯法團（具有證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所賦予之涵義）之股本及相關股份中，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須另行知會本公司及聯交所之權益及好倉如下：

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			佔相聯法團股本百分比
		個人	公司	總計	
馮潮澤先生	泰昇地基(香港)有限公司	—	40 ⁽¹⁾	40	40

附註：

- 該等泰昇地基(香港)有限公司之股份由馮潮澤先生全資擁有之公司祥澤有限公司持有。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，董事及主要行政人員概無於本公司或本公司任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之登記權益或淡倉。

董事及主要行政人員購買股份或債券之權利

本公司設立購股權計劃，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。於二零一二年八月八日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），而於二零零二年八月二十八日採納之計劃（「二零零二年購股權計劃」）於同日終止。

於二零一五年九月三十日，二零零二年購股權計劃下概無尚未行使之購股權。

於截至二零一五年九月三十日止期間，概無購股權獲授出、行使、屆滿或失效，二零一二年購股權計劃下亦無尚未行使購股權。

除上文披露者外，於截至二零一五年九月三十日止期間內任何時間，概無授予任何董事或其各自的配偶或未成年子女、或主要行政人員透過購買股份或本公司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，致使董事可根據二零一二年購股權計劃向任何其他法人團體取得該等權利。

其他資料

主要股東於股份及相關股份之權益

於二零一五年九月三十日，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：

股份之好倉：

名稱	股份數目	佔本公司已發行股本之百分比
Blackstone Group Management L.L.C. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Holdings IV GP L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Holdings IV GP Management (Delaware) L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Holdings IV GP Management L.L.C. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Holdings IV L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Real Estate Associates Asia-NQ L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Real Estate Partners Asia Holding (NQ) L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Blackstone Real Estate Partners Asia-NQ L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
BREP Asia Holdings (NQ) Pte. Ltd. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
BREP Asia-NQ L.L.C. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Schwarzman Stephen A. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
The Blackstone Group L.P. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Tides Holdings I Ltd. ⁽¹⁾	655,999,427	75.00
Tides Holdings II Ltd.	655,999,427	75.00
8007748 Canada Inc.	73,044,520	8.35
Air Canada Pension Master Trust Fund ⁽²⁾	73,044,520	8.35

附註：

1. 該等各方因其於Tides Holdings II Ltd.之股本權益而被視為於655,999,427股股份中擁有權益。
2. 該方因其於8007748 Canada Inc.之股本權益而被視為於73,044,520股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，概無其他人士(董事及主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉」一節)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。



其他資料

根據上市規則第 13.21 條之披露資料

根據上市規則第 13.21 條之披露規定，以下披露資料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銀行及金融機構組成之銀團於二零一二年八月八日就一筆為數不超過 500,000,000 港元之五年期貸款融資訂立之融資協議（經日期為二零一四年三月十七日之函件協議補充，統稱「融資協議」），倘本公司最終控股股東 The Blackstone Group L.P. 不再擁有（直接或間接）至少 60% 之本公司實益股權及投票權，則會發生違約事件。

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。

未經審核簡明中期財務報表

綜合損益表

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 未經審核	二零一四年 千港元 未經審核
收益	3	2,313,270	2,347,230
銷售成本		(1,836,331)	(1,980,519)
毛利		476,939	366,711
其他收入及盈利	4	12,663	18,777
銷售支出		(32,685)	(23,052)
行政支出		(24,912)	(26,958)
投資物業公平值之變動		32,952	30,834
其他支出，淨額		(18,322)	(4,722)
融資成本		(5,121)	(8,118)
除稅前溢利	5	441,514	353,472
所得稅開支	6	(218,498)	(139,807)
期內溢利		223,016	213,665
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		167,999	185,259
非控股股東權益		55,017	28,406
		223,016	213,665
本公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本		19.21 港仙	21.18 港仙
攤薄		不適用	不適用

股息之詳情披露於未經審核簡明中期財務報表附註7。

未經審核簡明中期財務報表

綜合全面收益表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 未經審核	二零一四年 千港元 未經審核
期內溢利	223,016	213,665
其他全面收益／(開支)		
於後續期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
換算海外營運產生之匯兌差額	(55,162)	22,683
期內其他全面收益／(開支)，扣除稅項	(55,162)	22,683
期內全面收益總額	167,854	236,348
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	112,837	207,777
非控股股東權益	55,017	28,571
	167,854	236,348

未經審核簡明中期財務報表

綜合財務狀況表

	附註	於二零一五年 九月三十日 千港元 未經審核	於二零一五年 三月三十一日 千港元 經審核
非流動資產			
物業、機器及設備	9	360,916	391,967
投資物業		313,128	618,317
發展中物業		—	1,210,048
預付款項、訂金及其他應收款項		2,638	1,918
聯營公司權益	10	—	—
其他資產		1,350	1,350
可供出售投資		1,219	1,249
遞延稅項資產		44,422	55,829
總非流動資產		723,673	2,280,678
流動資產			
發展中物業		1,423,668	65,506
存貨		24,388	14,182
持有供銷售之物業		447,307	646,659
客戶有關合約工程之欠款		159,144	160,041
應收貿易賬款	11	770,005	1,016,641
預付款項、訂金及其他應收款項		106,121	70,490
預繳稅項		64	2,175
定期存款		1,120,390	746,432
受限制現金		—	24,000
現金及銀行結存		297,336	541,064
待出售組別之資產	16	4,348,423	3,287,190
		375,402	—
總流動資產		4,723,825	3,287,190



未經審核簡明中期財務報表

綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零一五年 九月三十日 千港元 未經審核	於二零一五年 三月三十一日 千港元 經審核
流動負債			
應付貿易賬款及應計款項	12	808,036	923,682
其他應付款項、已收訂金 及預收款項		27,305	56,658
欠客戶有關合約工程之款項		628,267	686,495
已收訂金		163,416	110,378
付息銀行借貸		139,071	143,278
應付稅項		215,601	266,870
		1,981,696	2,187,361
與待出售組別直接相關之負債	16	87,175	—
總流動負債		2,068,871	2,187,361
流動資產淨值		2,654,954	1,099,829
總資產減流動負債		3,378,627	3,380,507
非流動負債			
付息銀行借貸		397,363	224,621
遞延稅項負債		160,041	223,317
總非流動負債		557,404	447,938
資產淨值		2,821,223	2,932,569
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本	13	87,466	87,466
儲備		2,636,245	2,654,608
		2,723,711	2,742,074
非控股股東權益		97,512	190,495
總權益		2,821,223	2,932,569

未經審核簡明中期財務報表

綜合權益變動表

已發行股本 千港元	本公司普通股股東應佔下列各項						非控股股東權益 千港元	總權益 千港元
	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	法定儲備 千港元	匯兌浮動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
87,466	563,861*	—*	33,816*	235,119*	1,821,812*	2,742,074	2,932,569	
—	—	—	—	—	167,999	167,999	223,016	
—	—	—	—	(55,162)	—	(55,162)	(55,162)	
—	—	—	—	(55,162)	167,999	112,837	167,854	
—	—	—	—	—	—	—	(116,000)	
—	—	—	—	—	—	—	(32,000)	
—	—	—	—	—	(131,200)	(131,200)	(131,200)	
—	(563,861)	563,861	—	—	—	—	—	
87,466	—*	563,861*	33,816*	179,957*	1,858,611*	2,723,711	2,821,223	
87,466	563,861	—	5,050	239,963	1,585,630	2,481,970	2,711,277	
—	—	—	—	—	185,259	185,259	213,665	
—	—	—	—	22,518	—	22,518	22,683	
—	—	—	—	22,518	185,259	207,777	236,348	
—	—	—	—	—	—	—	(100,000)	
—	—	—	—	—	(87,467)	(87,467)	(87,467)	
—	—	—	31,220	—	(31,220)	—	—	
87,466	563,861	—	36,270	262,481	1,652,202	2,602,280	2,760,158	

* 該等儲備項包括綜合財務狀況表內的綜合儲備2,636,245,000港元(二零一五年三月三十一日：2,654,608,000港元)。

附註：根據本公司於二零一五年八月七日舉行的股東週年大會上通過的特別決議案，本公司於二零一五年八月七日之股份溢價賬之全部進賬金額予以註銷，並將由此產生之進賬款項撥入本公司繳入盈餘賬。

於二零一五年四月一日(經審核)

期內溢利

期內其他全面收益/(支出)：

換算海外營運產生之匯兌差額

期內全面收益/(支出)總額

已付一間附屬公司之一名非控股股東之股息

向一間附屬公司之一名非控股股東償還貸款

已付二零一五年末期股息

轉撥至繳入盈餘(附註)

於二零一五年九月三十日(未經審核)

於二零一四年四月一日(經審核)

期內溢利

期內其他全面收益：

換算海外營運產生之匯兌差額

期內全面收益總額

已付一間附屬公司之一名非控股股東之股息

已付二零一四年末期股息

轉撥保留溢利

於二零一四年九月三十日(未經審核)

未經審核簡明中期財務報表

綜合現金流量表

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 未經審核	二零一四年 千港元 未經審核
來自經營業務之現金流量		
除稅前溢利	441,514	353,472
已就下列各項作出調整：		
融資成本	5,121	8,118
利息收入	(8,664)	(13,700)
出售及撤銷物業、機器及設備項目之虧損／(盈利)，淨額	3,498	(1,002)
折舊	41,095	37,868
衍生金融工具之公平值虧損	—	120
投資物業公平值之變動	(32,952)	(30,834)
物業、機器及設備項目之減值	—	1,913
應收貿易賬款減值	756	—
應收貿易賬款撤銷	88	—
其他應收款項減值／(減值撥回)	(43)	1,070
一間聯營公司之欠款之減值	—	3
	450,413	357,028
發展中物業及持有供銷售之物業增加，淨額	(32,673)	(59,764)
存貨增加	(10,216)	(1,495)
客戶有關合約工程之欠款減少／(增加)	897	(49,652)
應收貿易賬款減少／(增加)	245,792	(200,655)
預付款項、訂金及其他應收款項減少／(增加)	(35,711)	4,194
應付貿易賬款及應計款項增加／(減少)	(111,647)	334,602
其他應付款項、已收訂金及預收款項增加／(減少)	(22,547)	14,922
欠客戶有關合約工程之款項增加／(減少)	(58,228)	48,083
已收訂金增加／(減少)	53,038	(113,767)
	479,118	333,496
來自經營業務之現金		
已繳中華人民共和國(「中國」)稅項：		
其他地區	(236,333)	(64,833)
已退回中國稅項：		
香港	2,111	—
外幣匯率變動之影響淨額	4,301	(581)
	249,197	268,082

未經審核簡明中期財務報表

綜合現金流量表(續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 未經審核	二零一四年 千港元 未經審核
來自投資業務之現金流量		
已收利息	8,664	13,700
購入物業、機器及設備項目	(13,793)	(34,268)
收購物業、機器及設備項目已付訂金	(862)	—
添置投資物業	—	(53,295)
出售物業、機器及設備項目所得款項	246	3,665
一間聯營公司欠款增加	—	(3)
訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期存款減少	—	137,485
受限制現金減少／(增加)	24,000	(89,243)
來自／(用於)投資業務之現金流量淨額	18,255	(21,959)
來自融資業務之現金流量		
已付銀行借貸利息	(5,082)	(9,952)
新批銀行借貸	301,625	95,000
償還銀行借貸	(133,365)	(108,529)
向一間附屬公司之一名非控股股東償還貸款	(32,000)	—
支付一間附屬公司之一名非控股股東股息	(116,000)	(100,000)
已付末期股息	(131,200)	(87,467)
用於融資業務之現金流量淨額	(116,022)	(210,948)
現金及等同現金項目增加淨額	151,430	35,175
於期初之現金及等同現金項目	1,287,496	1,410,422
外幣匯率變動之影響淨額	(11,710)	8,925
於期終之現金及等同現金項目	1,427,216	1,454,522
現金及等同現金項目結存分析		
現金及銀行結存	297,336	356,838
訂立時原定於三個月內到期之無抵押定期存款	1,120,390	1,097,684
加：歸屬於出售組別之現金及等同現金項目	9,490	—
於綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目	1,427,216	1,454,522



未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註

1. 公司資料

泰昇集團控股有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司總辦事處兼主要營業地點位於香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓。本集團主要從事地基打樁、物業發展以及物業投資及管理。本公司之股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之母公司為Tides Holdings II Ltd.，Tides Holdings II Ltd.於英屬處女群島註冊成立。本公司之最終控股公司為The Blackstone Group L.P.，其股份於紐約證券交易所上市。

2. 編製基準及會計政策

未經審核簡明中期財務報表乃遵照聯交所證券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。未經審核簡明中期財務報表應與截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製未經審核簡明中期財務報表所採用之會計政策，與編製截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟採納香港會計師公會頒佈並由二零一五年四月一日開始之本集團財政年度生效之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋者以及待出售組別之會計政策除外。

香港會計準則第19號之修訂	定義福利計劃：僱員貢獻
二零一零年至二零一二年週期 之年度改進	修訂多項香港財務報告準則
二零一一年至二零一三年週期 之年度改進	修訂多項香港財務報告準則

本集團已對採納新訂及經修訂香港財務報告準則進行評估，並認為採納有關準則對本集團目前及過往會計期間之業績及財務狀況並無重大財務影響。

待出售組別

倘賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則出售組別會分類為待出售。在該情況下，出售組別必須為可於現況下即時出售，且僅受銷售該等資產或出售組別之一般慣常條款規限，以及出售可能性極高。無論本集團是否於出售後保留於前附屬公司之非控股股東權益，分類為出售組別之附屬公司之全部資產及負債重新分類為待出售。

分類為待出售之出售組別(投資物業及金融資產除外)以其過往賬面值及公平值減出售成本(以較低者為準)計量。分類為待出售之物業、機器及設備以及無形資產不進行折舊或攤銷。

本集團並無提早採納任何已頒佈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。本集團現正對該等新訂及經修訂準則、修訂及詮釋之影響進行評估，並預期採納彼等將不會對本集團之經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

未經審核簡明中期財務報表已於二零一五年十一月二十七日經董事局批准及授權刊發。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

3. 分類資料

本集團的經營業務根據其業務性質及所提供的產品和服務獨立組織及管理。經營分類按與向本公司主要管理人員進行內部報告一致之方式報告。

截至九月三十日止六個月

	地基打樁		物業發展		物業投資及管理		企業及其他		抵銷		綜合	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分類收益：												
銷售予外間客戶	1,752,349	1,776,028	512,305	523,140	15,849	2,842	32,767	45,220	—	—	2,313,270	2,347,230
分類業務間之銷售	—	—	169	—	—	—	622	—	(791)	—	—	—
其他收入及盈利	707	3,205	624	379	1,477	656	1,191	837	—	—	3,999	5,077
總計	1,753,056	1,779,233	513,098	523,519	17,326	3,498	34,580	46,057	(791)	—	2,317,269	2,352,307
分類業績	169,715	97,667	287,134	307,837	6,740	(29,951)	(25,618)	(27,543)	—	—	437,971	348,010
利息收入											8,664	13,700
衍生工具公平值虧損											—	(120)
— 不合資格對沖交易											(5,121)	(8,118)
融資成本											—	—
除稅前溢利											441,514	353,472
所得稅開支											(218,498)	(139,807)
期內溢利											223,016	213,665

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

4. 其他收入及盈利

利息收入	8,664	13,700
保險索償	—	1,013
出售及撤銷物業、機器及設備項目之盈利，淨額	—	1,002
管理服務收入	206	414
租賃收入	532	—
補貼收入*	219	378
其他	3,042	2,270
	12,663	18,777

截至九月三十日止六個月

二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
8,664	13,700
—	1,013
—	1,002
206	414
532	—
219	378
3,042	2,270
12,663	18,777

* 有關該項收入並無未達成條件或或然事件。

5. 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：

折舊	41,095	37,868
衍生工具公平值虧損－不合資格對沖交易*	—	120
出售及撤銷物業、機器及設備項目之虧損／(盈利)，淨額*	3,498	(1,002)
撥回撇減存貨至可變現淨值*	(328)	—
物業、機器及設備項目減值*	—	1,913
應收貿易賬款減值*	756	—
其他應收款項減值／(減值撥回)*	(43)	1,070
應收貿易賬款撇銷*	88	—
融資成本	5,121	8,118

截至九月三十日止六個月

二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
41,095	37,868
—	120
3,498	(1,002)
(328)	—
—	1,913
756	—
(43)	1,070
88	—
5,121	8,118

* 有關金額已計入綜合損益表之「其他收入及盈利」或「其他支出，淨額」內。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

6. 所得稅

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%(二零一四年:16.5%)作出撥備。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計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動：		
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	16,460	7,255
其他地區	163,041	176,880
	179,501	184,135
上期超額撥備：		
中國：		
香港	(3)	(9)
其他地區	—	(17)
	(3)	(26)
遞延稅項	39,000	(44,302)
	218,498	139,807

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中期股息－每股普通股 20.0 港仙(二零一四年：5.0 港仙)	174,933	43,733

附註：

- a) 截至二零一五年三月三十一日止年度，每股普通股 15.0 港仙共計約 131,200,000 港元之末期股息已於二零一五年八月七日舉行之本公司股東週年大會上獲批准，並於二零一五年九月七日支付。
- b) 截至二零一五年九月三十日止六個月每股普通股 20.0 港仙共計 174,933,000 港元之中期股息已在二零一五年十一月二十七日之董事局會議上獲批准。中期股息尚未於簡明中期財務報表中確認為負債。

8. 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據期內本公司普通股股東應佔溢利 163,999,000 港元(二零一四年：185,259,000 港元)及期內已發行之 874,665,903 股普通股(二零一四年：874,665,903 股)數目計算。

截至二零一五年及二零一四年九月三十日止期間，並無就攤薄所呈列之每股基本盈利金額作出調整，原因是期內本集團並無潛在攤薄普通股。

9. 物業、機器及設備

於期內，本集團以 13,996,000 港元(二零一四年九月三十日：39,180,000 港元)購置物業、機器及設備以拓展業務。截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團已出售及撇銷賬面淨值為 3,744,000 港元(二零一四年九月三十日：2,663,000 港元)之物業、機器及設備，出售／撇銷虧損淨額為 3,498,000 港元(二零一四年九月三十日：盈利淨額 1,002,000 港元)。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

10. 聯營公司權益

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
應佔資產淨值	—	—
一間聯營公司之欠款	373	373
	373	373
減：減值	(373)	(373)
	—	—

一間聯營公司之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。

11. 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30日內(應收保固金除外)，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。本集團並無就其應收貿易賬款結存持有任何擔保或提高其他信貸。應收貿易賬款均為免息。

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款	771,135	1,017,028
減值	(1,130)	(387)
	770,005	1,016,641

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

11. 應收貿易賬款(續)

以發票日期及撥備淨值計算，應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	429,840	629,061
91日至180日	4,577	117
181日至360日	13,679	10,388
360日以上	3,811	2,180
	451,907	641,746
應收保固金	318,098	374,895
	770,005	1,016,641

應收貿易賬款中包括應收一間關連公司款項1,522,000港元(二零一五年三月三十一日：254,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶的條款相若。

12. 應付貿易賬款及應計款項

以發票日期計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	295,513	296,839
91日至180日	75	1,849
180日以上	2,958	1,560
	298,546	300,248
應付保固金	177,255	184,246
應計款項	332,235	439,188
	808,036	923,682

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

13. 股本

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 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：		
874,665,903 股每股面值 0.10 港元之普通股	<u>87,466</u>	<u>87,466</u>

14. 或然負債

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
就與附屬公司有關的履約保證書作出之擔保	<u>225,670</u>	<u>416,775</u>

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

15. 承擔

	於二零一五年 九月三十日 千港元	於二零一五年 三月三十一日 千港元
(a) 物業、機器及設備之資本開支： — 已訂約，但未作撥備	1,536	6,586
(b) 有關發展中物業之建造工程之資本承擔： — 已訂約，但未作撥備 — 已獲授權，但未訂約	732,761 191,201	878,527 271,758
	923,962	1,150,285
(c) 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 — 第二至第五年(包括首尾兩年)	31,768 11,284	58,700 3,267
	43,052	61,967

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

16. 待出售組別

於二零一五年九月十八日，蕙園國際有限公司(本公司之全資附屬公司)接獲獨立第三方有關收購上海華園國際房地產開發經營有限公司(「上海華園」)(蕙園國際有限公司之全資附屬公司)之全部權益之意向。報告期末後，於二零一五年十一月十七日，蕙園國際有限公司與Shanghai Hua Yuan Holdings Pre Ltd.(上述獨立第三方指定之實體)訂立買賣協議，內容有關出售上海華園之全部股權，初步現金代價為人民幣309,252,000元(相等於約377,287,000港元)(「出售事項」)。上海華園主要在上海從事物業租賃及管理業務，並為「華園」住宅投資物業之註冊擁有人。出售事項完成時，上海華園將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再於該投資物業擁有任何權益。董事預計出售事項將於下一個報告期末完成。因此，於二零一五年九月三十日，上海華園之資產及負債分類為待出售組別。

於二零一五年九月三十日，分類為待出售之上海華園資產及負債之主要類別如下：

	千港元
資產	
物業、機器及設備	50
投資物業	365,790
存貨	10
預付款項、訂金及其他應收款項	62
現金及銀行結存	9,490
	<u>375,402</u>
負債	
應付貿易賬款及應計款項	(3,763)
其他應付款項及已收訂金	(6,806)
遞延稅項負債	(76,606)
	<u>(87,175)</u>
與出售組別直接相關之資產淨值	<u>288,227</u>
出售組別之匯兌浮動儲備	<u>32,083</u>

有關出售事項之進一步詳情披露於本公司日期為二零一五年十一月十七日之公佈。

未經審核簡明中期財務報表

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

17. 關連人士交易

- a) 截至二零一五年九月三十日止六個月，本集團主要管理人員之報酬為9,585,000港元(二零一四年：16,198,000港元)。
- b) 有關於報告期末本集團與一間關連公司之結餘之詳情，載於本未經審核簡明中期財務報表附註11。

截至二零一五年九月三十日止期間，本集團以下各關連公司，泰昇建築工程有限公司(「泰昇建築工程」)、泰昇工程(香港)有限公司(「泰昇工程(香港)」)(於二零一四年十二月十九日出售予馮潮澤先生(「馮先生」)之本公司附屬公司)及加晉貿易有限公司分別向本集團支付租賃費用347,000港元(二零一四年：零)、101,000港元(二零一四年：零)及84,000港元(二零一四年：零)，以及管理費用134,000港元(二零一四年：267,000港元)、39,000港元(二零一四年：零)及33,000港元(二零一四年：零)。泰昇建築工程、泰昇工程(香港)及加晉貿易有限公司由本公司執行董事馮先生最終控制。

截至二零一四年九月三十日止期間，泰昇貿易有限公司(本集團當時之關連公司)亦向本集團支付二零一四年四月一日至二零一四年六月三十日期間之管理費用110,000港元。

該等交易乃由本集團與其關連公司根據有關協議之條款訂立。

- c) 截至二零一五年九月三十日止期間，泰昇建築工程將塔式起重機租賃及工程項目約993,000港元(二零一四年：零)分包予本集團，及本集團將機電工程項目約150,000港元(二零一四年：零)分包予泰昇工程(香港)。

截至二零一四年九月三十日止期間，泰昇建築工程將機電工程項目約2,600,000港元分包予泰昇工程(香港)。

該等交易乃遵照協議之條款進行。

- d) 截至二零一五年九月三十日止期間，馮先生就本集團若干附屬公司獲授之一般信貸貸款及履約保證書向財務機構提供個人擔保(二零一四年：無)。

公司資料

董事局

執行董事

馮潮澤先生(副主席及董事總經理)
趙展鴻先生
劉健輝先生

非執行董事

王天兵先生(主席)
Stuart Morrison GRANT 先生
楊涵翔先生
韋增鵬先生
羅耀發先生

獨立非執行董事

范佐浩先生
謝文彬先生
龍子明先生
李傑之先生

審核委員會

范佐浩先生(主席)
謝文彬先生
龍子明先生
李傑之先生

薪酬委員會

謝文彬先生(主席)
王天兵先生
馮潮澤先生
范佐浩先生
李傑之先生

提名委員會

王天兵先生(主席)
范佐浩先生
謝文彬先生
龍子明先生
李傑之先生

合資格會計師

繆惠玲小姐

公司秘書

黃淑嫻小姐

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

Conyers, Dill & Pearman
禮德齊伯禮律師行
司徒顯亮律師事務所

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
法國巴黎銀行香港分行
恒生銀行有限公司
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
華僑永亨銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
黃竹坑
香葉道2號
One Island South 20樓

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

聯交所股份代號

687

網址

www.tysan.com