



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)

截至二零零七年三月三十一日止年度之業績公佈

泰昇集團控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合業績及截至二零零六年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益	2	1,305,170	1,080,734
銷售成本		(1,194,403)	(1,005,799)
毛利		110,767	74,935
其他收入及盈利	3	8,735	11,299
銷售支出		(11,579)	(1,004)
行政支出		(32,923)	(32,684)
投資物業公平值之變動		5,456	60,234
其他支出，淨額		(5,008)	(2,867)
融資成本	4	(23,120)	(20,346)
除稅前溢利	5	52,328	89,567
稅項	6	36,516	(32,736)
本年度溢利		88,844	56,831
下列各項應佔：			
本公司股東		43,983	20,977
少數股東權益		44,861	35,854
		88,844	56,831
股息	7	12,562	—
每股盈利	8		
基本		5.25港仙	2.73港仙
攤薄		不適用	2.69港仙

綜合資產負債表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		131,218	99,280
投資物業		1,122,780	1,075,150
預付土地租賃款		1,401	1,437
發展中物業		500,668	469,379
聯營公司權益		—	—
其他資產		1,040	1,040
遞延稅項資產		—	160
總非流動資產		<u>1,757,107</u>	<u>1,646,446</u>
流動資產			
供銷售之發展中物業		199,930	—
按公平值計入損益之股份投資		876	372
存貨		9,954	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		93,473	142,476
應收貿易賬款	9	262,582	219,555
其他應收款項、預付款項及訂金		41,188	15,716
預繳稅項		10,667	1,571
定期存款		39,830	40,977
受限制現金		352,449	—
現金及銀行結存		211,897	199,135
總流動資產		<u>1,234,135</u>	<u>639,943</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計款項	10	239,045	175,030
其他應付款項、已收訂金及預收款項		65,329	51,990
欠客戶有關合約工程之款項		86,857	19,261
預售發展中物業所收取之訂金		372,980	—
付息銀行借貸		189,489	202,680
應付稅項		7,590	6,713
總流動負債		<u>961,290</u>	<u>455,674</u>
流動資產淨值		<u>272,845</u>	<u>184,269</u>
總資產減流動負債		<u>2,029,952</u>	<u>1,830,715</u>

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
附註		
總資產減流動負債	<u>2,029,952</u>	<u>1,830,715</u>
非流動負債		
預售發展中物業所收取之訂金	127,870	—
付息銀行借貸	437,517	455,834
遞延稅項負債	<u>224,833</u>	<u>266,689</u>
總非流動負債	<u>790,220</u>	<u>722,523</u>
資產淨值	<u>1,239,732</u>	<u>1,108,192</u>
權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	83,746	83,746
儲備	<u>596,466</u>	<u>522,731</u>
	680,212	606,477
少數股東權益	<u>559,520</u>	<u>501,715</u>
總權益	<u>1,239,732</u>	<u>1,108,192</u>

附註：

1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則。除若干情況引起新訂及經修訂會計政策及額外披露外，採納該等新訂及經修訂之準則及詮釋對該等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第21號(經修訂)	外國業務之投資淨額
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值選擇權
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號嚴重通脹 經濟體系財務報告的重列方法

本集團並無於該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團與庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排

本集團正評估首次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，本集團認為採納香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8號可能需要披露新資料或修訂披露資料，惟此等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

2. 分類資料

(a) 按業務劃分

	地基打樁 千港元	機電及 建築工程 千港元	機器 租賃及買賣 千港元	物業 投資及管理 千港元	物業發展 千港元	無分類 千港元	綜合 千港元
二零零七年							
分類收益	990,281	177,226	39,575	97,840	248	—	1,305,170
分類業績	60,410	927	201	55,009	(11,074)	(33,467)	72,006
利息收入							3,431
上市投資之股息收入							11
融資成本							(23,120)
除稅前溢利							52,328
稅項							36,516
本年度溢利							88,844
二零零六年							
分類收益	792,770	172,003	20,162	95,799	—	—	1,080,734
分類業績	22,078	7,660	3,422	107,254	1,199	(33,296)	108,317
利息收入							1,586
上市投資之股息收入							10
融資成本							(20,346)
除稅前溢利							89,567
稅項							(32,736)
本年度溢利							56,831

(b) 按地區劃分

	香港		澳門		中國其他地區		綜合
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
分類收益	682,437	788,553	525,298	196,716	97,435	95,465	1,305,170
							1,080,734

3. 其他收入及盈利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息收入	3,431	1,586
保險索賠	1,191	275
按公平值計入損益之股份投資	504	—
出售物業、機器及設備項目之盈利	—	6,908
外幣滙兌盈利，淨額	—	788
其他	3,609	1,742
	<u>8,735</u>	<u>11,299</u>

4. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸及透支	42,125	29,153
融資租約	—	2
利息總額	42,125	29,155
減：發展中物業資本化之利息	(19,005)	(8,809)
	<u>23,120</u>	<u>20,346</u>

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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
折舊	40,468	45,156
預付土地租賃款之確認	36	36
出售一項投資物業之虧損	228	109
按公平值計入損益之股份投資之公平值虧損／(盈利)	(504)	60
一間聯營公司之欠款減值撥備	15	234
上市投資之股息收入	(11)	(10)

6. 稅項

香港利得稅按年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零六年：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。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本年度溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	169	986
其他地區	13,999	12,809
	<u>14,168</u>	<u>13,795</u>
上年度少提／(多提)撥備：		
中國：		
香港	69	—
其他地區	(220)	(90)
	<u>(151)</u>	<u>(90)</u>
遞延稅項	<u>(50,533)</u>	<u>19,031</u>
本年度之稅項開支／(抵免)總額	<u><u>(36,516)</u></u>	<u><u>32,736</u></u>

7. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
建議派付之末期股息—每股普通股1.5港仙(二零零六年：無)	<u>12,562</u>	<u>—</u>

本年度建議派付之末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按照本公司普通股股東應佔本年度純利43,983,000港元(二零零六年：20,977,000港元)及於本年度內已發行普通股837,465,903股(二零零六年：加權平均數768,739,875股)計算。

截至二零零六年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按照本公司普通股股東應佔溢利20,977,000港元計算。計算時所用之加權平均普通股股數，為該年度內已發行普通股(如計算每股基本盈利時所用之768,739,875股)，以及假設在該年度內行使所有購股權時無償發行12,398,490股普通股之加權平均數。

由於本年度內概無存在潛在攤薄事件，故截至二零零七年三月三十一日止年度並無披露每股攤薄盈利。

9. 應收貿易賬款

於結算日的應收貿易賬款按發票日期及扣除撥備後的賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	179,695	172,679
91日至180日	593	2,333
181日至360日	3,736	153
360日以上	89	180
	<u>184,113</u>	<u>175,345</u>
應收保固金	<u>78,469</u>	<u>44,210</u>
	<u>262,582</u>	<u>219,555</u>

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應付貿易賬款：		
30日內	112,769	98,160
31日至90日	46,913	8,298
91日至180日	938	511
180日以上	275	1,311
	<u>160,895</u>	<u>108,280</u>
應付保固金	<u>19,981</u>	<u>15,759</u>
應計款項	<u>58,169</u>	<u>50,991</u>
	<u>239,045</u>	<u>175,030</u>

11. 承擔

於結算日，本集團已就投資物業及機器批准以下未來資本開支，惟尚未於財務報表內作出撥備：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已批准，但未訂約	13,351	17,452
已訂約，但未撥備	<u>7,309</u>	<u>15,924</u>
	<u>20,660</u>	<u>33,376</u>

此外，於二零零七年三月三十一日，本集團已就發展中物業之相關建築工程訂立(但未作出撥備) 428,890,000港元之承擔(二零零六年：254,477,000港元)。

12. 或然負債

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就履約保證書而作出之擔保	<u>141,785</u>	<u>76,492</u>

於二零零七年三月三十一日，本集團已就若干銀行為購買由本集團若干附屬公司發展之若干物業安排之按揭貸款所授出之按揭額提供擔保，而該等擔保項下未償還按揭貸款為103,796,000港元(二零零六年：無)。

股息

董事局決議向於二零零七年八月二十四日名列本公司股東名冊之股東派付股息每股1.5港仙(二零零五／零六年：無)。截至二零零六年九月三十日止六個月並無派付中期股息(二零零五／零六年：無)。待股東在應屆股東週年大會上批准之後，建議之末期股息將會於二零零七年九月十日或之前支付。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零七年八月二十一日至二零零七年八月二十四日(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。為符合出席應屆股東週年大會並享有截至二零零七年三月三十一日止年度之建議末期股息之資格，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八月二十日下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記處登捷時有限公司，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。

業務回顧

香港市場

中國進一步加強香港作為世界級主要金融中心地位之優惠政策，激發香港經濟之上升勢頭。這導致對甲級寫字樓需求之增加迫在眉睫。另外，貨幣掛鈎下港元疲軟亦會導致可能的資產重估。本集團以131,900,000港元新近收購了海港中心11樓作為總辦事處，以使本集團能夠擁有長期使用權保障下經營其業務，並衝銷租金上漲風險。

地基打樁

於回顧年度，地基業務之營業額增加25%至990,000,000港元，其中盈利貢獻淨額為60,000,000港元。於回顧年度，本集團之合約大部分來自私人機構。本集團手頭上之主要合約包括澳門之威尼斯人第五及第六期工程、南豐之九龍灣項目及彌敦道63號項目(原凱悅酒店位置)。在澳門蓬勃發展之博彩、旅遊及物業市場之支持下，本集團預期地基業務於截至二零零八年三月三十一日止財政年度將繼續增長顯著。

其他建築相關業務

於回顧年度，本集團機電工程部門及樓宇建築部門之營業額為177,000,000港元。儘管市場競爭激烈，本集團依然預期該業務將為本集團帶來盈利。

機械租賃及貿易部門於回顧年度錄得營業額40,000,000港元。儘管建築市場之氣氛有所好轉，機械租賃市場之競爭依然激烈。憑藉精簡架構及具競爭力之規模，本集團預期此部門將於來年繼續帶來回報。

中國市場

本集團物業項目所在之兩個城市上海及天津繼續濟身中國增長最高之城市。於二零零六年，中國國內生產總值(「國內生產總值」)增長11.1%至超過人民幣210,870億元，而人均國內生產總值為人民幣16,042元。上海錄得國內生產總值增長12.0%至人民幣10,300億元，而人均國內生產總值則超過人民幣56,732元，天津於二零零六年則錄得國內生產總值增長14.4%至人民幣4,340億元，而人均國內生產總值為人民幣40,344元。

物業投資及管理

本集團物業管理隊伍秉承追求卓越及對市場要求的快速響應，向本集團投資物業之租戶提供高質素服務。於回顧年度內，本集團於上海之出租公寓華園及愛都繼續錄得令人滿意之回報及高入住率。

於回顧年度，天津國際大廈繼續成為天津最高租金之大廈，入住率極高。天津國際大廈之出租公寓之翻新預期於今年九月份竣工。隨著五星級質量之新家具之配備以及天津日益重要之地位，本集團對天津國際大廈之價值進一步提升充滿信心。

物業發展

伴隨著中國強勁的經濟發展態勢及長期的政治穩定，外資在預期人民幣進一步升值之背景下大量湧入中國。為緩解由於外資湧入及國內增長帶來的經濟過熱形勢，中央政府已採取多項措施以使物業市場之發展步伐趨理性化，包括強令建設更多中小戶型，徵收土地增值稅及嚴格限制成立外資房地產公司。我們積極看待該等措施，因為我們相信這會引導物業市場趨向更加穩定之狀況，並在中長期內保持強勁的發展。

位於上海蘇州河畔興建之住宅發展項目泰欣嘉園為擁有993個單位之9幢大廈，總面積約147,000平方米。自二零零六年六月以來，已有4幢大廈逾500個單位推出預售，反應一直熱烈，超過90%的單位已經售出。由於其售價持續攀升，顯然市場對泰欣嘉園所提供之獨特質量標準極為欣賞。約有人民幣10億元之所得款項將在未來財政年度內入賬列作收益。

在天津海河河畔興建之市中心住宅發展項目泰悅豪庭為總面積約75,000平方米之6幢高層大廈。憑藉其位於河西區海河河畔之優越位置，泰悅豪庭提供多種俱樂部設施及服務。隨著天津加快發展勢頭，本集團策略性計劃於二零零八年進行預售。

前景

作為國際金融中心以及來自中國的明確支持，投資者信心將保持堅定，而香港經濟將繼續在各方面保持繁榮。在這種積極氣氛下，加上政府承諾加快開展基建項目，本集團預期發展商將更加活躍，這將使整個建築行業獲益。由於澳門已經已成功將自身打造為亞洲的博彩中心，其已經吸引大量投資以及在多個相關行業的巨大需求。因此，澳門將繼續取得顯著增長，而未來數年建築繁榮之局面繼續可期。憑藉其在澳門建立之穩固基礎，本集團非常有能力從繁榮的經濟中獲益。

近年來，上海已成功發展為國際大都市，擁有其自身的經濟發展動力，上海與西方之自由市場模式亦日漸相近。另一方面，天津被指定發展成為繼深圳及上海之後的中國第三個經濟發展引擎。繼於上海及天津建立起成熟的物業業務之後，本集團將繼續在這些城市尋找合適的投資機會並預期以上兩個項目將可於未來財政年度帶來穩定之回報。

財務回顧

本集團繼續採取審慎之理財政策及維持穩健之資本結構，現金流量充沛。於二零零七年三月三十一日，本集團持有現金約604,000,000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分別約為2,991,000,000港元(二零零六年三月三十一日：2,286,000,000港元)及680,000,000港元(二零零六年三月三十一日：606,000,000港元)。於二零零七年三月三十一日，本集團之營運資金約為273,000,000港元。

於本回顧年度內，鑒於當前利率相對為低，本集團籌集了一筆為數185,000,000港元之四年期定期貸款，主要用作將其於二零零五年三月所籌集之185,000,000港元之定期貸款進行再融資。包括中國工商銀行(亞洲)(作為聯席安排人)、恆生銀行、中信嘉華銀行、Industrial and Commercial International Capital、Maybank及東亞銀行之銀行銀團妥為接納，更重要的是顯示了銀行對給予本集團支持的持續信心。

由於所收取之預售所得款項，本集團之借款淨額為23,000,000港元，而去年同期則為418,000,000港元。出於同樣原因，債務淨額對權益(包括少數股東權益)之資本負債比率跌至2%，而去年則為38%。於二零零七年三月三十一日，與履約保證擔保有關之或然負債由76,000,000港元增加至142,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保約104,000,000港元。本集團賬面值約為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。本集團之銀行借貸大部分以港元為單位，惟亦為中國附屬公司安排人民幣作出借貸。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

於二零零七年三月三十一日，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1,090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。本集團亦會提供其他福利，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。

購買、贖回或出售公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

董事認為，本公司於截至二零零七年三月三十一日止年度全年已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治常規守則（「守則」）所載之守則條文，惟以下偏離者除外：

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，惟須按本公司之公司細則規定，於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委任。

守則條文A4.2條訂明每名董事須至少每三年輪值退任一次。

根據本公司之公司細則規定，於每屆股東週年大會上，三分之一董事須輪值退任，而不論當中所載任何規定。惟董事局主席及本公司之董事總經理毋須輪值退任或計入釐定須退任之董事人數內。作為成功地延續長期實行業務計劃之主要因素，

董事局相信，主席及董事總經理之角色為本集團提供強大一致領導地位，讓本集團能夠更有效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值退任。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），以作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經作出特別查詢後，全體董事確認於截至二零零七年三月三十一日止年度已遵守本公司採納之董事進行證券交易之行為守則。

審核委員會

本集團之審核委員會已於二零零五年九月二十日採納新的職權範圍，以遵守企業管治守則之守則條文所載之規定。本集團之審核委員會有三名成員，分別為范佐浩先生、周湛榮先生及謝文彬先生，全部均為本公司獨立非執行董事。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二零零七年三月三十一日止年度之經審核業績。

年度業績公佈及年報之發佈

年度業績公佈可於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.tysan.com 上查閱。載有上市規則規定之所有資料之截至二零零七年三月三十一日止年度之年報將在適當時間向本公司全體股東寄發，並載於上述網站供閣下查閱。

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工在過去極具挑戰期間之竭誠服務、努力不懈及貢獻良多，致以衷心感謝。吾等亦感謝全體股東對本集團之支持。

承董事局命
主席
張舜堯

香港，二零零七年七月二十五日

於本公佈日期，董事局包括張舜堯先生、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六名執行董事，及范佐浩先生、周湛榮先生及謝文彬先生三名獨立非執行董事。