



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)

截至二零零八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」)截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合業績及截至二零零七年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收益	2	1,895,049	1,305,170
銷售成本		(1,608,529)	(1,194,403)
毛利		286,520	110,767
其他收入及盈利	3	21,091	8,735
銷售支出		(16,232)	(11,579)
行政支出		(56,009)	(32,923)
投資物業公平值之變動		89	5,456
其他支出，淨額		(5,134)	(5,008)
融資成本	4	(19,598)	(23,120)
除稅前溢利	5	210,727	52,328
稅項	6	(60,696)	36,516
本年度溢利		150,031	88,844
下列各項應佔：			
本公司股東		107,411	43,983
少數股東權益		42,620	44,861
		150,031	88,844
股息	7		
中期		8,375	—
建議派付末期		12,562	12,562
		20,937	12,562
每股盈利	8		
基本		12.83港仙	5.25港仙
攤薄		12.80港仙	不適用

綜合資產負債表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		194,376	131,218
投資物業		1,210,660	1,122,780
預付土地租賃款		106,347	1,401
發展中物業		254,512	500,668
收購土地所付之訂金		177,536	—
聯營公司權益		—	—
其他資產		1,020	1,040
總非流動資產		<u>1,944,451</u>	<u>1,757,107</u>
流動資產			
發展中物業		529,966	199,930
按公平值計入損益之股份投資		14,452	876
存貨		18,006	9,954
持有供銷售之物業		303,521	11,289
客戶有關合約工程之欠款		78,703	93,473
應收貿易賬款	9	284,000	262,582
其他應收款項、預付款項及訂金		238,677	41,188
預繳稅項		40,157	10,667
定期存款		28,768	39,830
受限制現金		3,537	352,449
現金及銀行結存		214,225	211,897
總流動資產		<u>1,754,012</u>	<u>1,234,135</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計款項	10	221,967	239,045
其他應付款項、已收訂金及預收款項		70,883	65,329
欠客戶有關合約工程之款項		166,399	86,857
預售發展中物業所收取之訂金		927,714	372,980
付息銀行借貸		255,075	189,489
應付稅項		43,566	7,590
總流動負債		<u>1,685,604</u>	<u>961,290</u>
流動資產淨值		<u>68,408</u>	<u>272,845</u>
總資產減流動負債		<u>2,012,859</u>	<u>2,029,952</u>

	二零零八年	二零零七年
附註	千港元	千港元
總資產減流動負債	2,012,859	2,029,952
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	268,399	437,517
遞延稅項負債	251,076	224,833
總非流動負債	519,475	790,220
資產淨值	1,493,384	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	775,123	596,466
	858,869	680,212
少數股東權益	634,515	559,520
總權益	1,493,384	1,239,732

附註：

1. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之影響

本集團於本年度財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
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	嵌入式衍生工具之重新評估
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：集團及庫存股份交易

除香港會計準則第1號修訂及香港財務報告準則第7號外，採用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號對本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報表並無重大影響。

採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號金融工具：披露

此項準則規定須作出方便財務報表使用者評估本集團金融工具之重要性及該等金融工具所產生之風險之性質與程度之披露。新增披露載入整個財務報表。儘管對本集團之財務狀況或經營業績並無造成任何影響，若干比較資料已於適當時載入／修訂。

(b) 香港會計準則第1號之修訂 財務報表之呈列：資本披露

此項修訂規定須作出方便財務報表使用者評估本集團資本管理之目標、政策及程序之披露。新增披露載於財務報表附註41。

本集團尚未於本年度之財務報表採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號之修訂以股份為基礎之付款：歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表 ²
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	可估售金融工具及清盤時產生之負債 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號：界定福利資產之限額、最低資金要求及兩者相互關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估初次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今為止，本集團認為採納香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第8號可能引致新的或經修訂之披露。就其餘新訂及經修訂之香港財務報告準則而言，本集團並未能說明有關準則是否可能對本集團之經營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	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	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零八年							
分類收益	1,079,387	190,724	26,081	100,999	497,858	—	1,895,049
分類業績	92,544	9,665	(1,547)	54,703	130,434	(57,845)	227,954
利息收入							2,343
上市投資之股息收入							28
融資成本							(19,598)
除稅前溢利							210,727
稅項							(60,696)
本年度溢利							150,031
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

(b) 按地區劃分

	香港		澳門		中國其他地區		綜合
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
分類收益	859,292	682,437	437,421	525,298	598,336	97,435	1,895,049
							1,305,170

3. 其他收入及盈利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息收入	2,343	3,431
保險索賠	811	1,191
按公平值計入損益之股份投資之公平值盈利	—	504
出售物業、機器及設備項目之盈利	6,088	—
出售投資物業之盈利	4,164	—
重新取得預付土地租賃款之盈利	3,183	—
外幣滙兌盈利，淨額	1,814	—
其他	2,688	3,609
	<u>21,091</u>	<u>8,735</u>

4. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內全數償還之銀行借貸及透支之利息	33,623	42,125
減：發展中物業資本化之利息	(14,025)	(19,005)
	<u>19,598</u>	<u>23,120</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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊	40,828	40,468
已確認預付土地租賃款	1,190	36
出售及撤銷若干物業、機器及設備項目之虧損／(盈利)	(6,088)	3,073
出售一項投資物業之虧損／(盈利)	(4,164)	228
重新取得預付土地租賃款之盈利	(3,183)	—
按公平值計入損益之股份投資之公平值虧損／(盈利)，淨額	3,380	(504)
一間聯營公司之欠款減值撥備	15	15
上市投資之股息收入	(28)	(11)
	<u> </u>	<u> </u>

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%(二零零七年：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。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	1,879	169
其他地區	59,218	13,999
	<u>61,097</u>	<u>14,168</u>
上年度撥備不足／(超額撥備)：		
中國：		
香港	—	69
其他地區	459	(220)
	<u>459</u>	<u>(151)</u>
遞延稅項	<u>(860)</u>	<u>(50,533)</u>
本年度之稅項開支／(抵免)總額	<u><u>60,696</u></u>	<u><u>(36,516)</u></u>

7. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
中期股息－每股普通股1港仙(二零零七年：無)	8,375	—
建議派付之末期股息－每股普通股1.5港仙 (二零零七年：1.5港仙)	<u>12,562</u>	<u>12,562</u>
	<u><u>20,937</u></u>	<u><u>12,562</u></u>

本年度建議派付之末期股息經本公司股東即將召開之股東週年大會上批准。

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溢利107,411,000港元(二零零七年：43,983,000港元)及於本年度內已發行普通股837,465,903股(二零零七年：加權平均數837,465,903股)計算。

截至二零零八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107,411,000港元計算。計算時所用之加權平均普通股股數，為年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1,951,149股普通股之加權平均數。

由於上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撥備淨值計算之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	187,933	179,695
91日至180日	411	593
181日至360日	690	3,736
360日以上	419	89
	<hr/>	<hr/>
	189,453	184,113
應收保固金	94,547	78,469
	<hr/>	<hr/>
	<u>284,000</u>	<u>262,582</u>

本集團跟隨本地行業標準制定信貸政策。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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬款：		
30日內	82,236	112,769
31日至90日	12,212	46,913
91日至180日	4,609	938
180日以上	1,826	275
	<u>100,883</u>	<u>160,895</u>
應付保固金	22,894	19,981
應計款項	<u>98,190</u>	<u>58,169</u>
	<u>221,967</u>	<u>239,045</u>

11. 或然負債

於結算日，未於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就履約保證書而作出之擔保	<u>135,760</u>	<u>141,785</u>

於二零零八年三月三十一日，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本集團收購若干由本集團一間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281,409,000港元（二零零七年：103,796,000港元）。

股息

董事局決議向於二零零八年八月二十二日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息每股1.5港仙(二零零六／零七年：1.5港仙)。截至二零零七年九月三十日止六個月已派付中期股息每股1港仙(二零零六／零七年：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二零零八年九月五日或之前支付。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零零八年八月十九日至二零零八年八月二十二日(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二零零八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，最遲須於二零零八年八月十八日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。

業務回顧

香港市場

香港之整體營商環境依然向好，建築業於整個財政年度亦有所好轉。憑藉其市場領導地位及先進的設備，本集團成功把握商機，已為應付許多大型項目對機器日益增加之需求作好充分準備。

地基打樁

於回顧年度，地基業務之營業額增加9%至1,079,000,000港元，其中盈利貢獻淨額增加53%至93,000,000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中華電力之青山發電廠、南豐之白石角合資項目及嘉里之黃大仙項目。面對材料及燃料成本之上升壓力，本集團已檢討並加強其對所有項目之成本控制措施。

其他建築相關業務

本集團機電工程部門及樓宇建築部門之營業額為191,000,000港元，而截至二零零八年三月三十一日止年度之經營溢利為10,000,000港元。隨著建築業復甦，本集團預期各部門會表現良好，對本集團作出積極貢獻。

機械租賃及貿易部門於回顧年度錄得營業額26,000,000港元及虧損1,500,000港元。有關虧損純粹因一台塔式起重機損壞而撇銷6,500,000港元所致。預計該項成本大部份將由保險公司償付，並將於下一財政年度撥回。

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躋身中國增長最高之城市。於二零零七年，中國國內生產總值增長11.4%至超過人民幣246,620億元，而人均國內生產總值為人民幣18,665元。上海錄得國內生產總值增長13.3%至人民幣12,000億元，而人均國內生產總值則為人民幣64,591元，天津於二零零七年則錄得國內生產總值增長11.2%至人民幣5,020億元，而人均國內生產總值為人民幣45,829元。

物業投資及管理

由於經驗豐富的物業管理團隊將重點放在向租戶提供優質生活之上，本集團於上海之出租公寓華園及愛都公寓繼續錄得理想之回報及入住率。

位於市中心之天津國際大廈，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剛剛竣工，新的質量提升及創新設計贏得熱烈市場反應。

隨著外商對中國之興趣與日俱增及預期人民幣進一步升值，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。

物業發展

本財政年度乃物業發展項目開始收穫之季節。於回顧年度，本集團來自物業發展業務之營業額及經營溢利分別為498,000,000港元及130,000,000港元，有關數據反映確認泰欣嘉園項目2幢大廈所產生之部份物業銷售收益。憑藉對即將展開項目之日程進行策略性規劃，本集團預期該部門於未來之財政年度會帶來豐厚而穩定之溢利。

泰欣嘉園

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，總建築面積約147,000平方米。本集團迄今已推出泰欣嘉園之6幢大廈，其中2幢經已完成交付，而其餘4幢大廈則於今年下半年交付。因此，預期本集團於未來財政年度將錄得及確認更多收益。隨著最近政府採取緊縮政策，我們的預售稍為放緩，但置業人士仍信心滿滿。這從銷售價格持續攀升可見一斑，而最新售價超過每平方米人民幣30,000元。

泰悅豪庭

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建築面積約75,000平方米之6幢高層大廈。除位於河西區海河河畔之優越位置外，泰悅豪庭還提供多種俱樂部設施及服務。乘著天津之持續發展勢頭，本集團計劃於二零零九年進行預售。

瀋陽項目

於二零零七年十二月，本集團透過公開拍賣購入一幅位於瀋陽市皇姑區之地盤。該地盤佔地面積約為41,340平方米，建築面積約為165,000平方米。該項目現時處於規劃階段，擬發展為一個優質住宅及商業發展項目。本集團認為，購入該地盤將增加土地儲備並鞏固本集團於中國物業市場之地位。

前景

儘管美國次按危機籠罩全球經濟，但香港建築業之前景仍然樂觀。由於政府承諾於未來數年展開十大基建項目，預期建築業近期之蓬勃發展將會持續。澳門方面，凍結博彩牌照及政府延遲審批大型發展項目導致若干項目在一定程度上推遲，但整體氣氛仍然良好，且積極因素依然強勁。因此，憑藉本集團於地基行業之領導地位及知名度，我們有信心把握港澳兩地出現之機會。

由於充斥著油價飆升、全球通脹、人民幣升值、貨幣供應緊絀、許多國家正值大選之年、次按危機、全球經濟放緩等眾多能影響市場之矛盾因素之影響，本年度對中國市場而言乃充滿挑戰之一年。在這種背景下，中國選擇採取緊縮政策並慎重地在各項政策中保持平衡，以實現其社會穩定之首要目標。一方面，收緊銀根以對抗通脹，但另一方面，則在一定程度上放鬆財政政策以避免滯脹。儘管中國受到內部經濟問題及動蕩之外部市場所困擾，但由於中央政府政策之影響及其增長背後之市場力量依然強勁，其半開放式經濟體系仍處在正常軌道。總而言之，我們深信中國物業市場將繼續保持穩健和可持續之發展。

展望未來，本集團相信，維持穩定之股息政策對於更有效地反映股份價值尤為重要。此外，本集團將繼續以審慎態度積極物色新投資機會、加強成本控制措施、充分發揮各業務單位之協同作用，務求取得穩步發展及最高回報。

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。於二零零八年三月三十一日，本集團持有現金約247,000,000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(扣減少數股東權益後)分別約為3,698,000,000港元(二零零七年三月三十一日：2,991,000,000港元)及859,000,000港元(二零零七年三月三十一日：680,000,000港元)。於二零零八年三月三十一日，本集團之營運資金約為68,000,000港元。

本集團之借款淨額為277,000,000港元，而去年同期則為23,000,000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19%，而去年則為2%。於二零零八年三月三十一日，與履約保證擔保有關之或然負債由142,000,000港元減少至136,000,000港元，而為買家按揭貸款作出之擔保約281,000,000港元。本集團賬面值約為475,000,000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

於二零零八年三月三十一日，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1,270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，本公司於截至二零零八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二零零八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、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。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二零零八年三月三十一日止年度之經審核業績。

致謝

本人謹向於二零零七年八月退任之本集團前任獨立非執行董事周湛榮先生致以衷心感謝。本人謹藉此衷心感謝其於任期內對本公司所付之努力及寶貴貢獻。隨著周先生之退任，本人謹此欣然宣佈並歡迎龍子明先生加入本集團董事局擔任獨立非執行董事。

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，二零零八年七月二十八日

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、謝文彬先生及龍子明先生三名獨立非執行董事。

公司網站：www.tysan.com