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：00687)

截至二零零六年三月三十一日止年度之業績公佈

業績

董事局欣然公佈泰昇集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績及上年度之比較數字如下：

綜合損益表
截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
收益	4	1,080,734	675,845
銷售成本		(1,005,799)	(663,917)
毛利		74,935	11,928
其他收入及盈利		11,299	16,038
銷售支出		(1,004)	(1,184)
行政支出		(32,684)	(31,698)
投資物業公平值之變動		60,234	31,929
其他支出		(2,867)	(8,644)
融資成本	5	(20,346)	(7,247)
除稅前溢利	6	89,567	11,122
稅項	7	(32,736)	(12,798)
本年度溢利／(虧損)		56,831	(1,676)
下列各項應佔：			
本公司股東		20,977	(22,467)
少數股東權益		35,854	20,791
		56,831	(1,676)
本公司普通股東應佔每股盈利／(虧損)			
基本(港仙)	8	2.73仙	(2.95仙)
攤薄(港仙)	8	2.69仙	不適用

綜合資產負債表
二零零六年三月三十一日

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
非流動資產		
物業、機器及設備	99,280	120,533
投資物業	1,075,150	995,540
預付土地租賃款	1,437	1,473
發展中物業	469,379	311,934
聯營公司權益	—	234
負商譽	—	(3,691)
其他資產	1,040	1,499
遞延稅項資產	160	1,877
總非流動資產	1,646,446	1,429,399
流動資產		
按公平值計入損益之股份投資／短期投資	372	432
存貨	8,673	10,151
持有供銷售之物業	11,468	11,468
客戶有關合約工程之欠款	142,476	99,381
應收貿易賬款	219,555	145,026
其他應收款項、預付款項及訂金	15,716	32,164
預繳稅項	1,571	1,774
定期存款	40,977	35,957
現金及銀行結存	199,135	102,070
總流動資產	639,943	438,423
流動負債		
應付貿易賬款及應計款項	175,030	142,791
其他應付款項、已收訂金及預收款項	51,990	40,164
欠客戶有關合約工程之款項	19,261	19,373
附息銀行借貸	202,680	123,918
應付融資租約之本期部份	—	250
應付稅項	6,713	2,340
總流動負債	455,674	328,836
流動資產淨值	184,269	109,587
總資產減流動負債	1,830,715	1,538,986
非流動負債		
附息銀行借貸	455,834	271,286
遞延稅項負債	266,689	243,694
總非流動負債	722,523	514,980
資產淨值	1,108,192	1,024,006
權益		
本公司股東應佔權益		
已發行股本	83,746	76,496
儲備	522,731	477,355
	606,477	553,851
少數股東權益	501,715	470,155
總權益	1,108,192	1,024,006

附註：

(1) **編製賬目之基準**

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定，並採用歷史成本法編製(定期重新評估投資物業及若干股份投資按公平值計算除外)。

(2) **新訂及經修訂之香港財務報告準則之影響**

以下為影響本集團並於本年度財務報表首次採納之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號	財務報表之呈報
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變更及錯誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第11號	建築合約
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類報告
香港會計準則第16號	物業、機器及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第20號	政府補助金之會計法及政府資助之披露
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款成本
香港會計準則第24號	有關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計算
香港會計準則第39號(經修訂)	金融資產及金融負債之過渡及首次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	以股份支付之款項
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持作出售之非流動資產及已終止業務
香港(常務詮譯委員會)－詮釋第21號	所得稅－收回經重估之不可折舊資產
香港－詮釋第4號	租賃－釐定香港土地租賃之租期

採納香港會計準則第2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、20、21、23、27、28、33、36、37、38號、香港財務報告準則第2、5號以及香港－詮釋第4號對本集團及本公司之會計政策以及本集團及本公司財務報表之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第1號對少數股東權益於綜合資產負債表、綜合損益表、綜合權益變動表及其他披露內之呈報方式有所影響。

香港會計準則第24號擴大對有關連人士之定義並影響本集團有關連人士之披露。

採納其他香港財務報告準則之影響概述如下：

(a) 香港會計準則第17號－租賃

於過往年度，自用租賃土地及樓宇是按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。

在採納香港會計準則第17號後，本集團於土地及樓宇之租賃權益將分別列為租賃土地及樓宇。由於預期租期屆滿時土地之所有權不會轉移到本集團，本集團之租賃土地會列為經營租約，並分類為按預付土地租賃款，而樓宇將列為物業、機器及設備之一部分。經營租約項目下之預付土地租賃款初步按成本列賬，其後於租期內按直線基準攤銷。當租賃付款不可於土地及樓宇部分之間可靠地分配，則整項租賃付款將計入土地及樓宇之成本內，作為物業、機器及設備之融資租約。

此項會計政策之變動對綜合損益表及累計虧損並無影響。截至二零零五年三月三十一日止年度之比較數字已在綜合資產負債表中重列，以反映租賃土地之重新分類。

(b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號－金融工具

(i) *股本證券*

於過往年度，本集團將於股本證券作買賣用途之投資列為短期投資，並按個別公平值列賬，其中錄得之損益於損益表內確認。採納香港會計準則第39號後，根據香港會計準則第39號之過渡性條文，本集團於二零零五年四月一日持有為數432,000港元之此等證券被指定為按公平值計入損益之金融資產，因此按公平值列賬，當中錄得之損益於損益表內確認。

採納香港會計準則第39號並無導致此等股本證券之計算出現任何變動。

(ii) *銀行借貸*

採納香港會計準則第39號，銀行借貸初步按公平值減應佔交易成本後確認。於初步確認後，銀行借貸按已攤銷成本列賬。此項會計政策之變動已透過對二零零五年四月一日之累計虧損及銀行借貸作出期初調整重列銀行借貸後入賬。

上述變動之影響概述於下文附註3。

(c) 香港會計準則第40號－投資物業

於過往年度，投資物業之公平值變動以資產重估儲備之變動處理。倘此儲備之總額不足以彌補投資組合中之虧絀，則虧絀之差額會自損益表扣除。其後任何重估盈餘乃計入損益表，惟以先前已扣除之虧絀為限。

採納香港會計準則第40號後，因投資物業公平值變動而產生之損益將計入其產生年度之損益表內。於二零零五年三月三十一日，本集團按組合基準之投資物業之淨虧絀為7,800,000港元。由於採納香港會計準則第40號，本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之除稅前溢利增加52,400,000港元。此外，由於採納香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號(如下文所述)，截至二零零六年三月三十一日止年度之遞延稅項開支增加20,900,000港元。

(d) 香港財務報告準則第3號－業務合併

於過往年度，因收購商產生之商譽及負商譽已撥充資本，並於其估計可使用年期按直線基準攤銷，惟須在出現任何減值跡象時進行減值測試。負商譽於綜合資產負債表列賬，並於已收購可予折舊／可予攤銷之資產餘下平均可使用年期內有系統地在綜合損益表內確認。

採納香港財務報告準則第3號後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超出附屬公司之收購成本(先前列為負商譽)之任何差額，經重估後會即時在綜合損益表內確認。

香港財務報告準則第3號之過渡性條文規定本集團於二零零五年四月一日以對商譽之成本作出相應調整，將累計攤銷之賬面值撇銷，且於二零零五年四月一日不再於保留溢利中確認負商譽之賬面值。

由於本集團之商譽已於二零零五年三月三十一日全數攤銷／減值，採納香港財務報告準則第3號對商譽並無任何影響。改變負商譽之影響概述於下文附註3。根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，並無重列比較數字。

(e) 香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號－所得稅－收回經重估之不可折舊資產

於上年度，因重估投資物業而產生之遞延稅項按出售投資物業適用之稅率確認。

採納香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號後，消除了透過出售收回投資物業之賬面值之假設，因重估本集團投資物業而產生之遞延稅項按反映透過使用而收回物業隨後之稅務影響而釐定。因此，計算遞延稅項時已採用利得稅率。

上述變動之影響概述於下文附註3。上述變動已由所呈報之最早期間追溯採用，並已重列比較數字。

(3) **會計政策變動之影響概要**

(a) 對綜合資產負債表之影響

於二零零五年四月一日

	採納以下會計政策之影響				
新政策之影響	香港會計準則第17號#預付土地租賃款 千港元	香港會計準則第39號*銀行借貸之成本攤銷 千港元	香港財務報告準則第3號*不再確認負商譽 千港元	香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號#重估投資物業之遞延稅項 千港元	總計 千港元
資產					
物業、機器及設備減少	(1,509)	—	—	—	(1,509)
預付土地租賃款增加	1,473	—	—	—	1,473
負商譽減少	—	—	3,691	20,649	24,340
其他應收款項、預付款項及按金增加	36	—	—	—	36
					24,340
負債／權益					
附息銀行借貸減少	—	(2,491)	—	—	(2,491)
遞延稅項負債增加	—	—	—	237,438	237,438
少數股東權益減少	—	—	—	(119,245)	(119,245)
累計虧損減少／(增加)	—	2,491	3,691	(97,544)	(91,362)
					24,340

於二零零六年三月三十一日

	採納以下會計政策之影響				
新政策之影響	香港會計準則第17號#預付土地租賃款 千港元	香港會計準則第39號*銀行借貸之成本攤銷 千港元	香港財務報告準則第3號*不再確認負商譽 千港元	香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號#重估投資物業之遞延稅項 千港元	總計 千港元
資產					
物業、機器及設備減少	(1,473)	—	—	—	(1,473)
預付土地租賃款增加	1,437	—	—	—	1,437
負商譽減少	—	—	3,115	17,431	20,546
其他應收款項、預付款項及按金增加	36	—	—	—	36
					20,546
負債／權益					
附息銀行借貸減少	—	(1,781)	—	—	(1,781)
遞延稅項負債增加	—	—	—	263,989	263,989
少數股東權益減少	—	—	—	(132,631)	(132,631)
累計虧損減少／(增加)	—	1,781	3,115	(111,121)	(106,225)
匯兌浮動儲備減少	—	—	—	(2,806)	(2,806)
					20,546

* 自二零零五年四月一日起採用之調整

\# 具追溯效力之調整／呈報方式

(b) 對二零零四年四月一日及二零零五年四月一日之權益結存之影響

	採納以下會計政策之影響			
新政策之影響	香港會計準則第39號銀行借貸之成本攤銷 千港元	香港財務報告準則第3號不再確認負商譽 千港元	香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號重估投資物業之遞延稅項 千港元	總計 千港元
於二零零四年四月一日				
累計虧損增加	—	—	(87,615)	(87,615)
少數股東權益減少	—	—	(115,504)	(115,504)
				(203,119)
於二零零五年四月一日				
累計虧損減少／(增加)	2,491	3,691	(97,544)	(91,362)
少數股東權益減少	—	—	(119,245)	(119,245)
				(210,607)

(c) 對截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度綜合損益表之影響

截至二零零五年三月三十一日止年度

新政策之影響	採納香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號之影響 重估投資物業之遞延稅項 千港元
其他收入及盈利減少	(3,218)
稅項增加	(10,452)
少數股東權益減少	3,741
虧損增加總額	(9,929)
每股基本虧損增加(港仙)	(1.3仙)
每股攤薄虧損增加(港仙)	不適用

截至二零零六年三月三十一日止年度

	採納以下會計政策之影響				
新政策之影響	香港會計準則第39號銀行借貸之成本攤銷 千港元	香港財務報告準則第3號不再確認負商譽 千港元	香港會計準則第40號重估投資物業之盈餘 千港元	香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號重估投資物業之遞延稅項 千港元	總計 千港元
投資物業之公平值變動增加	—	—	52,386	—	52,386
其他收入及盈利減少	—	(576)	—	(3,218)	(3,794)
其他支出減少	460	—	—	—	460
融資成本增加	(1,170)	—	—	—	(1,170)
稅項增加	—	—	—	(20,870)	(20,870)
少數股東權益減少／(增加)	—	—	(26,488)	10,511	(15,977)
溢利增加／(減少)總額	(710)	(576)	25,898	(13,577)	11,035
每股基本盈利增加／(減少)(港仙)	(0.1仙)	(0.1仙)	3.4仙	(1.8仙)	(1.4仙)
每股攤薄盈利增加／(減少)(港仙)	(0.1仙)	(0.1仙)	3.3仙	(1.7仙)	(1.4仙)

(4) **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		抵銷		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
分類收益：																
銷售予外間客戶	792,770	429,086	172,003	125,690	20,162	15,427	95,799	95,363	—	10,279	—	—	—	—	1,080,734	675,845
分類業務間之銷售	2,407	—	1,159	648	2,268	2,430	—	—	—	—	—	—	(5,834)	(3,078)	—	—
總計	795,177	429,086	173,162	126,338	22,430	17,857	95,799	95,363	—	10,279	—	—	(5,834)	(3,078)	1,080,734	675,845
分類業績	22,078	(20,009)	7,660	2,639	3,422	(14,584)	107,254	76,727	1,199	6,168	(33,296)	(33,325)	—	—	108,317	17,616
利息收入															1,586	750
上市投資之股息收入															10	3
融資成本															(20,346)	(7,247)
除稅前溢利															89,567	11,122
稅項															(32,736)	(12,798)
本年度溢利／(虧損)															56,831	(1,676)

(b) *按地區劃分*

	香港		中國其他地區		無分類		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
分類收益：								
銷售予外間客戶	788,553	571,087	292,181	104,758	—	—	1,080,734	675,845

(5) **融資成本**

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸及透支	29,153	10,085
融資租約	2	126
利息總額	29,155	10,211
減：發展中物業資本化之利息(附註16)	(8,809)	(2,964)
	20,346	7,247

(6) **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：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
本年度商譽攤銷	—	87
折舊	45,156	57,287
預付土地租賃款之攤銷	36	36
土地及樓宇經營租約之最低租約付款	9,879	9,224
建築設備之租金	13,775	10,896
核數師酬金：		
本年度撥備	1,623	1,285
上年度撥備不足／(多提撥備)	99	(191)
	1,722	1,094
僱員福利支出：		
(包括董事酬金)：		
工資及薪金	133,716	112,031
退休金計劃供款	4,560	4,043
	138,276	116,074
外幣匯兌虧損／(盈利)淨額	(788)	184
應收貿易賬款減值撥備	142	2,063
撇減存貨至可變現淨值	172	1,851
出售一項投資物業之虧損／(盈利)	109	(105)
按公平值計入損益之股份投資／短期投資之公平值變動	60	(208)
其他資產減值	459	—
一間聯營公司之欠款減值撥備	234	—
機器經營租約之租金收入	(6,002)	(5,584)
投資物業之租金收入總額	(93,861)	(93,890)
減：開支	21,806	19,986
投資物業之租金收入淨額	(72,055)	(73,904)
上市投資之股息收入	(10)	(3)

(7) **稅項**

香港利得稅按年內於香港產生之估計應課稅溢利之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。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
本年度溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	986	531
其他地區	12,809	8,175
	13,795	8,706
上年度多提撥備：		
中國：		
香港	—	(1,080)
其他地區	(90)	(15)
	(90)	(1,095)
遞延稅項	19,031	5,187
本年度之稅項開支總額	32,736	12,798

(8) **本公司普通股股東應佔每股盈利／(虧損)**

每股基本盈利乃按照本公司普通股股東應佔本年度純利20,977,000港元(二零零五年：淨虧損22,467,000港元(經重列))及於本年度內已發行普通股之加權平均數768,739,875股(二零零五年：761,910,013股)計算。

本年度之每股攤薄盈利乃按照本公司普通股股東應佔純利20,977,000港元計算。計算時所用之加權平均普通股股數，為本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)，以及假設在本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。

由於該年度內發行在外之購股權對該年度每股基本虧損具反攤薄影響，故截至二零零五年三月三十一日止年度並無披露每股攤薄虧損。

(9) **應收貿易賬款**

	集團 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	172,679	106,923
91日至180日	2,333	1,164
181日至360日	153	973
360日以上	180	431
	175,345	109,491
應收保證金	44,210	35,535
	219,555	145,026

(10) **應付貿易賬款及應計款項**

	集團 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應付貿易賬款：		
30日內	98,160	65,641
31日至90日	8,298	13,313
91日至180日	511	920
180日以上	1,311	4,407
	108,280	84,281
應付保證金	15,759	16,502
應計款項	50,991	42,008
	175,030	142,791

暫停辦理股東登記

本公司將由二零零六年八月二十三日至二零零六年八月三十日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。所有過戶文件連同有關股票必須於二零零六年八月二十二日下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

股息

董事局認為應保留更多盈利作內部資源用途。因此，董事局議決不建議派付截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息(二零零四／零五年：無)。截至二零零五年九月三十日止六個月並無派付中期股息(二零零三／零四年：無)。

業務回顧

香港市場

於回顧年度，香港經濟繼續處於復甦週期，本地生產總值於二零零五年增長7.3%，而二零零六年第一季則增長8.2%。然而，由於本地市場受到油價急升及利率攀升等全球因素影響，前景仍屬未知之數。儘管如此，作為地基行業之市場領導者，本集團將繼續依賴其競爭優勢及把握未來之商機。

地基打樁

於回顧年度，地基業務之營業額增加85%至793,000,000港元，其中盈利貢獻淨額上升至22,000,000港元。於回顧年度，本集團之合約中約有64%來自私人機構，而其餘則來自公營部門。本集團手頭上之主要合約包括位於將軍澳之滙豐大廈、房委會黃大仙上村第三期工程以及近期取得位於澳門之威尼斯人第二期工程及威尼斯人第五及第六期工程。在澳門發展蓬勃之建築市場支持下，本集團預期地基業務於截至二零零七年三月三十一日止財政年度將繼續表現理想。

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增加37%至172,000,000港元，而經營溢利則增加1.9倍至7,700,000港元。憑藉精簡而有效之架構，此等部門在業內繼續保持競爭力，並預期為本集團帶來盈利。

由於本集團成功實施其市場策略，機械租賃及貿易業務於回顧年度大幅好轉，錄得營業額20,000,000港元並帶來3,400,000港元之貢獻。憑藉最佳規模及精簡架構，本集團預期此部門將於來年帶來回報。

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。於二零零五年，中國國內生產總值增長9.9%至超過人民幣182,320億元，而人均國內生產總值為人民幣13,985元。上海錄得國內生產總值增長11.1%至人民幣9,140億元，而人均國內生產總值則超過人民幣51,583元，天津於二零零五年則錄得國內生產總值增長14.5%至人民幣3,660億元，而人均國內生產總值為人民幣35,457元。

物業投資及管理

本集團經驗豐富之物業管理隊伍在提升本集團之投資項目價值方面繼續扮演重要角色。隨著海外駐派人員遷居中國之人數增加，對優質出租公寓造成龐大需求。藉著其享負盛名之高水平及卓越服務，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升幅及高入住率。

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正進行翻新，市場對新裝修之公寓反應極為熱烈。隨著「環渤海經濟圈」成為中國之最新經濟動力，預期天津在國內及外國投資增加帶動下將加速發展。天津國際大廈為建於市中心之地標大廈，正好受惠於天津之日後增長。

本集團於中國之投資物業前景亦受惠於中國國內生產總值增長持續強勁及人民幣之升值潛力。

物業發展

大量資金突然湧入中國導致其半開放之貨幣制度短暫難以吸納。因此，中央政府最近公佈一系列相應措施，目標為阻止不同行業之短視投資行為。該等宏觀經濟調控措施對物業市場毋疑會帶來負面影響，惟在中長期而言，將有助控制及引領市場朝向更穩健之環境發展。

在上海景色醉人的蘇州河畔興建之市中心住宅發展項目泰欣嘉園，已於二零零六年六月中推出預售，共推出113個單位。儘管宏觀調控措施已於二零零六年六月一日開始實施，但仍售出超過三分之一單位。泰欣嘉園之總面積約為147,000平方米，將發展成為共有993個單位之中高檔住宅，並將為住戶提供全面之會所設施及服務。預期項目第一期將於二零零七年下半年竣工。由於位置優越、醉人之河畔景色及直達地鐵及輕鐵車站等優勢下，項目於首次推出時市場反應熱烈，本集團對日後推出泰欣嘉園其他座數充滿信心。泰欣嘉園堪稱是本集團之新里程。

在中國第十一個五年計劃(二零零六年至二零一零年)中，天津之濱海新區被國務院指定為綜合改革實驗區，繼深圳及上海浦東後將被建設成為第三個發展迅速的經濟區。此外，天津與北京及河北省之發展整合亦被確定為國家優先發展項目。由於得到中央政府大力支持，預期天津之經濟發展步伐將會加速。因此，本集團對其天津海河之住宅發展項目極為樂觀，該項目之總面積約為75,000平方米，工程已展開，並預期於二零零七年上半年推出預售。

前景

澳門建築業之空前蓬勃發展肯定為本集團創造新機遇。作為其中一名先行者，本集團現已於澳門建立穩固基礎及良好聲譽。憑藉賭場、酒店業界及澳門政府正計劃投資數以十億元將澳門打造成「亞洲拉斯維加斯」，本集團已做好準備進一步把握湧現之商機及其迅速發展。除澳門外，本集團將繼續利用其已於香港地基行業建立之領導地位，並對其地基業務之整體前景保持審慎樂觀。

中國中央政府在房地產行業實施之宏觀調控措施既帶來機遇，亦帶來挑戰。儘管稅項措施、收緊信貸及對過度集中投資施加之限制將於短期內減慢物業市場之動力，但該等政策長遠而言實際上將對經營得法之長期業者有利，原因是物業市場將不再由於業內之違法違規行為而導致不健康發展。隨着世貿實施市場自由化政策、市民日漸富裕，加上國內生產總值增長強勁，本集團對上海及天津之物業市場充滿信心，預期兩個發展項目將可於日後之財政年度帶來可觀盈利。

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。於二零零六年三月三十一日，本集團持有現金約240,000,000港元(二零零五年三月三十一日：138,000,000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2,286,000,000港元(二零零五年三月三十一日：1,868,000,000港元)及606,000,000港元(二零零五年三月三十一日：554,000,000港元)。於二零零六年三月三十一日，本集團之營運資金約為184,000,000港元。

本集團之借款淨額為418,000,000港元，而去年同期則為257,000,000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38%，而去年則為25%。於二零零六年三月三十一日，與履約保證擔保有關之或然負債由41,000,000港元增加至76,000,000港元，而本集團賬面值約為604,000,000港元之若干非流動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

於二零零六年三月三十一日，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990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。

企業管治

本公司致力維持良好之企業管治，並已採納證券上市規則(「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。截至二零零六年三月三十一日止財政年度，本公司已遵守守則，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，本公司董事局(「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。為成功地延續長期實行業務計劃之主要因素，董事局相信，主席及董事總經理擔當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。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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，全體董事確認於截至二零零六年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則載列之所需準則。

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二零零六年三月三十一日止年度之經審核業績。

薪酬委員會

本公司於二零零五年九月二十日根據守則所載之規定成立薪酬委員會。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事范佐浩先生與謝文彬先生及一名執行董事張舜堯先生組成。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

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。

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，二零零六年七月二十八日

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、周湛榮先生及謝文彬先生。

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零六年八月三十日星期三下午四時正假座香港銅鑼灣告士打道281號怡東酒店二樓岸濤廳二廳舉行股東週年大會，藉以處理下述事項：

1. 省覽及考慮截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核財務報表、董事局報告及核數師報告。
2. 重選趙展鴻先生及黃琦先生為本公司董事，並授權董事局釐定董事酬金。
3. 重新委聘安永會計師事務所為來年之核數師，並授權董事局釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下建議決議案為普通決議案：

普通決議案

A. 「**動議**：

(1) 在下文(2)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，並根據一切適用及不時經修訂之法例及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則或任何其他適用於本公司之證券交易所之規定，在聯交所或本公司股份上市且就這方面為聯交所及香港證券及期貨事務監察委員會認可之其他證券交易所購回本公司已發行之繳足股份；

(2) 本公司根據上文第(1)段批准所獲授權購回本公司股份數目不得超逾本公司於通過本決議案當日已發行股本總面值之10%；及

(3) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之日至下列最早日期止之期間：

(a) 本公司下屆股東週年大會結束；

(b) 依照本公司之細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿；或

(c) 本決議案所述之授權經股東在股東大會通過普通決議案予以撤銷或修訂之日。」

B. 「**動議**：

(1) 在下文(3)段之限制下，給予本公司董事一般性及無條件授權，於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，配發、發行、授出及處理本公司其他證券(包括認股權證及可轉換為本公司股份之公司債券)以及就與上述有關而訂立或授予將會或可能須行使該等權力之提呈、協議及選擇權(包括可轉換為本公司股份之債券、認股權證及公司債券)；

(2) 上文(1)段所述之批准乃(無論如何均不會阻止或妨礙)其他授權或本公司董事原有或獲授之權力以外之額外授權，並將授權本公司董事於有關期間(定義見下文)內就與上述有關而訂立或授予將會或可能須於有關期間屆滿後行使該等權力之提呈、協議及選擇權(包括可轉換為本公司股份之債券、認股權證及公司債券)；

(3) 本公司董事依據上文(1)段所述之批准或授權，或根據(a)配售新股(定義見下文)；(b)因行使本公司之任何認股權證所附帶之認購權而發行股份；(c)以股代息發行股份，或本公司不時根據本公司之細則發行股份以全部或部份取代就本公司股份發行之股息，或發行任何可轉換為本公司股份之證券；或(d)根據當時採納以向本公司及／或其任何附屬公司授予或發出本公司之股份或權利之任何購股權計劃或類似之安排而發行股份，不得超過本公司於本決議案獲通過之日之已發行股本面值總額20%；上述批准亦須受此數額限制；及

(4) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過之日至下列最早日期止之期間：

(a)