

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合業績及截至二零一零年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	2	2,659,768	2,134,517
銷售成本		(2,065,992)	(1,415,300)
毛利		593,776	719,217
其他收入及盈利	3	188,267	30,754
銷售支出		(18,847)	(18,884)
行政支出		(51,698)	(43,475)
投資物業公平值之變動		17,899	71,840
其他支出，淨額		(11,380)	(5,200)
融資成本	4	(10,364)	(11,721)
聯營公司應佔溢利		4,318	277
除稅前溢利	5	711,971	742,808
所得稅開支	6	(295,587)	(353,860)
本年度溢利		416,384	388,948
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		373,441	271,424
非控股股東權益		42,943	117,524
		416,384	388,948
本公司普通股股東應佔每股盈利	8		
基本		43.84港仙	32.34港仙
攤薄		43.48港仙	32.09港仙

股息詳情於公佈附註7披露。

綜合全面收益表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	<u>416,384</u>	<u>388,948</u>
其他全面收益		
換算海外附屬公司財務報表 產生之匯兌差額	<u>79,002</u>	<u>16,203</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>79,002</u>	<u>16,203</u>
年內全面收益總額	<u><u>495,386</u></u>	<u><u>405,151</u></u>
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	434,280	280,361
非控股股東權益	<u>61,106</u>	<u>124,790</u>
	<u><u>495,386</u></u>	<u><u>405,151</u></u>

綜合財務狀況表

	二零一一年 三月三十一日	二零一零年 三月三十一日	二零零九年 四月一日
附註	千港元	千港元 (經重列)	千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、機器及設備	305,823	284,777	282,686
投資物業	411,464	1,258,540	1,206,160
發展中物業	275,574	346,769	309,862
已付訂金	388,037	353,514	348,835
聯營公司權益	30,348	19,632	—
其他資產	1,090	1,020	1,000
遞延稅項資產	100,146	63,071	29,051
受限制現金	—	22,836	—
總非流動資產	<u>1,512,482</u>	<u>2,350,159</u>	<u>2,177,594</u>
流動資產			
發展中物業	281,762	265,888	270,374
按公平值計入損益 之投資	122,933	4,002	2,501
存貨	11,624	25,910	31,283
持有供銷售之物業	439,569	197,649	473,876
客戶有關合約工程之欠款	88,407	92,639	53,818
應收貿易賬款	454,734	397,441	300,165
其他應收款項、預付款項 及訂金	48,348	54,167	30,958
衍生金融工具	87	12	—
預繳稅項	5,320	7,403	7,035
定期存款	788,527	952,375	96,477
受限制現金	56,286	91,344	56,675
現金及銀行結存	321,484	396,865	125,416
總流動資產	<u>2,619,081</u>	<u>2,485,695</u>	<u>1,448,578</u>
流動負債			
應付貿易賬款及應計款項	480,959	376,529	406,904
其他應付款項、已收訂金 及預收款項	163,652	38,012	55,304
衍生金融工具	26	293	—
欠客戶有關合約工程之款項	244,428	201,434	132,106
已收訂金	173,482	438,315	34,853
付息銀行借貸	128,382	400,153	521,056
應付稅項	473,502	420,440	144,464
總流動負債	<u>1,644,431</u>	<u>1,875,176</u>	<u>1,294,687</u>
流動資產淨值	<u>974,650</u>	<u>610,519</u>	<u>153,891</u>
總資產減流動負債	<u>2,487,132</u>	<u>2,960,678</u>	<u>2,331,485</u>

	二零一一年 三月三十一日	二零一零年 三月三十一日	二零零九年 四月一日
附註	千港元	千港元 (經重列)	千港元 (經重列)
總資產減流動負債	<u>2,487,132</u>	<u>2,960,678</u>	<u>2,331,485</u>
非流動負債			
附息銀行借貸	332,332	304,622	118,374
衍生金融工具	5,281	1,453	—
來自一間聯營公司之貸款	24,560	24,560	—
遞延稅項負債	<u>195,004</u>	<u>345,027</u>	<u>278,419</u>
總非流動負債	<u>557,717</u>	<u>675,662</u>	<u>396,793</u>
資產淨值	<u>1,929,415</u>	<u>2,285,016</u>	<u>1,934,692</u>
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本	87,011	84,531	83,821
儲備	<u>1,812,207</u>	<u>1,389,611</u>	<u>1,127,257</u>
	1,899,218	1,474,142	1,211,078
非控股股東權益	<u>30,197</u>	<u>810,874</u>	<u>723,614</u>
總權益	<u>1,929,415</u>	<u>2,285,016</u>	<u>1,934,692</u>

附註：

1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

(a) 本集團已於編製本年度財務報表時首次採納下列新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號之修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免之修訂
香港財務報告準則第2號之修訂	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之支付—集團以現金結算及股份為基礎之付款交易之修訂
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號之修訂	香港會計準則第32號金融工具：呈報—供股分類之修訂
香港會計準則第39號之修訂	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—合資格對沖項目之修訂
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港財務報告準則第5號之修訂 (載於二零零八年十月頒佈之 香港財務報告準則之改進)	香港財務報告準則第5號持有待售及終止經營業務之非流動資產—計劃出售附屬公司之控制權益之修訂
二零零九年香港財務報告準則之改進	二零零九年五月頒佈對一系列香港財務報告準則之修訂
香港詮釋第4號之修訂	香港詮釋第4號租賃—釐定香港土地租賃之租賃期之修訂
香港詮釋第5號	財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

除下列對有關香港會計準則第27號(經修訂)、香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂(包含於二零零九年香港財務報告準則之改進內)、香港詮釋第4號(於二零零九年十二月修訂)及香港詮釋第5號的影響作進一步解釋外,採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無任何重大影響。

採納該等新訂及經修訂的香港財務報告準則的主要影響如下：

(1) 香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港會計準則第27號(經修訂)規定不喪失控制權之附屬公司之擁有權權益變動被列為股權交易。因此,該等變化對商譽並無影響,亦不會產生利潤或虧損。除此以外,該經修訂準則亦修改了附屬公司產生之虧損及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。隨後相應修訂涉及之準則包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響、香港會計準則第28號於聯營公司之投資以及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入之變動已追溯應用,並影響於二零一零年四月一日後之收購、喪失控制權及與非控股權益之交易之會計處理。

(2) 於二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設有過渡條文。採納部份修訂可能會導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團並無任何重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：規定只有導致財務狀況表內產生已確認資產之支出，方可分類為投資活動之現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃：刪去有關將土地分類為租賃的特定指引。因此，土地租賃應按香港會計準則第17號的一般指引釐定為經營租賃或融資租賃。

修訂香港詮釋第4號租賃－釐定香港土地租賃之期限乃根據包含於二零零九年香港財務報告準則改進中之香港會計準則第17號租賃的修訂而修改。按照此項修訂，香港詮釋第4號之範圍已擴大至覆蓋所有土地租賃，其中包括被分類為融資租賃之土地租賃。因此，該詮釋適用於按照香港會計準則第16號、香港會計準則第17號以及香港會計準則第40號列賬之所有物業租賃。

於採用該修訂時，本集團重新評估其之前被分類為經營租約的香港租賃。由於香港租賃的擁有權所涉之絕大部份風險及回報已轉移給本集團，故香港租賃從「預付土地租賃款」的經營租約重列為「物業、廠房及設備」的融資租約。相應攤銷亦重新分類為折舊。上述變動的影響概述如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
截至三月三十一日止年度之綜合損益表		
預付土地租賃款之攤銷減少	(2,780)	(2,781)
物業、廠房及設備之折舊增加	2,780	2,781
	<u>—</u>	<u>—</u>
截至三月三十一日之綜合財務狀況表		
預付土地租賃款淨額之減少	(100,786)	(103,566)
物業、廠房及設備淨額之增加	100,786	103,566
	<u>—</u>	<u>—</u>
		千港元
截至二零零九年四月一日之綜合財務狀況表		
預付土地租賃款淨額之減少		(106,347)
物業、廠房及設備淨額之增加		106,347
		<u>—</u>

(3) 香港詮釋第5號財務報表之呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類

該詮釋規定，包含賦予放款人以無條件權利隨時要求償還貸款之條款之定期貸款應由借款人於財務狀況表中全數分類為流動負債，而不論有否發生違約事件及儘管貸款協議已訂明任何其他條款及到期日。於採納此詮釋前，本集團之定期貸款乃根據還款到期日於財務狀況表中分類為非流動負債。

以上變動並無對綜合損益表構成影響。對綜合財務狀況表之影響概述如下：

	二零一一年 三月三十一日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元	二零零九年 四月一日 千港元
流動負債			
計息銀行貸款之增加	20,582	205,616	124,205
非流動負債			
計息銀行貸款之減少	(20,582)	(205,616)	(124,205)

本集團之資產淨值並無因此而受到影響。

本集團已對香港會計準則第17號及香港詮釋第5號之修訂進行追溯應用並重列比較金額。此外，由於此項變動及按香港會計準則第1號財務報表之呈列之規定，該等財務報表亦已包含截至二零零九年四月一日之綜合財務狀況表。

(b) 本集團尚未於本財務報表採用以下已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號之修訂	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則 — 首次採納香港財務報告準則第7號之比較資料披露之有限豁免 ¹
	香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及取消首次採納者的固定日期 ³
香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露 — 財務資產轉讓 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港會計準則第12號之修訂	香港會計準則第12號之修訂所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號之修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號之修訂最低資金要求之預付款項 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債 ¹

除上述外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載有一系列香港財務報告準則之修訂，主要為刪除不一致性及釐清用字。香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號之修訂則於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則均有個別過渡性條文。

¹ 於二零一零年七月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零一一年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於二零一一年七月一日或之後開始年度期間生效

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始年度期間生效

本集團正評估此等新訂及經修訂之香港財務報告準則於初步採納時所產生之影響。惟現階段尚未能指出此等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團營運業績及財務狀況構成重大影響。

2. 經營分類資料

	機電及	機器	物業	無分類	綜合		
	地基打樁	建築工程	租賃及買賣			投資及管理	物業發展
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
二零一一年							
分類收益	1,852,870	28,688	12,386	74,724	691,100	—	2,659,768
分類業績	150,364	4,797	(2,910)	187,513	414,812	(49,618)	704,958
利息收入							12,946
上市投資之股息收入							113
融資成本							(10,364)
聯營公司應佔溢利							4,318
除稅前溢利							711,971
所得稅開支							(295,587)
本年度溢利							416,384

	機電及	機器	物業	無分類	綜合		
	地基打樁	建築工程	租賃及買賣			投資及管理	物業發展
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
二零一零年							
分類收益	919,593	41,923	16,405	103,247	1,053,349	—	2,134,517
分類業績	94,870	838	(2,067)	111,701	588,770	(41,255)	752,857
利息收入							1,301
上市投資之股息收入							94
融資成本							(11,721)
聯營公司應佔溢利							277
除稅前溢利							742,808
所得稅開支							(353,860)
本年度溢利							388,948

地區資料

	香港		澳門		中國其他地區		綜合	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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	1,883,427	967,682	11,093	10,774	765,248	1,156,061	2,659,768	2,134,517

3. 其他收入及盈利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息收入	12,946	1,301
保險索賠	1,042	993
出售及撤銷物業、機器及設備項目之盈利	2,474	12,098
出售投資物業之盈利	524	7,598
出售附屬公司權益之盈利，淨額	155,924	—
按公平值計入損益之投資之公平值收益	71	1,501
補貼收入*	404	3,224
滙兌盈利，淨額	2,943	394
管理服務收入	8,094	480
上市投資之股息收入	113	94
其他	3,732	3,071
	<u>188,267</u>	<u>30,754</u>

* 有關該項收入並無未達成條件或或然事項。

4. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行借貸及透支之利息：		
— 須於五年內全數償還	9,787	12,641
— 須於五年後全數償還	577	—
減：發展中物業資本化之利息	—	(920)
	<u>10,364</u>	<u>11,721</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
折舊	52,751	46,997
應收貿易賬款減值	—	140
撇減／(撥回撇減)存貨至可變現淨值	95	(21)
出售及撤銷若干物業、機器及設備項目之盈利	(2,474)	(12,098)
出售投資物業之盈利	(524)	(7,598)
出售附屬公司權益之虧損／(盈利)，淨額	(155,924)	143
公平值虧損／(盈利)，淨額：		
按公平值計入損益之投資	(71)	(1,501)
衍生工具－不符合作對沖之交易	8,527	2,135
一間聯營公司之欠款減值	20	10
上市投資之股息收入	(113)	(94)

6. 所得稅

香港利得稅按年內於香港產生之估計應課稅溢利之16.5% (二零一零年：16.5%) 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計算。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	11,913	8,520
其他地區	261,255	313,971
	<u>273,168</u>	<u>322,491</u>
上年度撥備不足：		
中國：		
香港	—	463
其他地區	27	40
	<u>27</u>	<u>503</u>
遞延稅項	<u>22,392</u>	<u>30,866</u>
本年度之稅項開支總額	<u>295,587</u>	<u>353,860</u>

7. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本年度派付股息：		
截至二零一零年三月三十一日止年度		
末期股息－每股普通股3.0港仙		
(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)	25,472	12,573
中期股息－2.0港仙(二零一零年：1.5港仙)	17,048	12,588
	<u>42,520</u>	<u>25,161</u>
建議派付末期股息：		
末期股息－每股普通股4.0港仙(二零一零年：3.0港仙)	<u>34,805</u>	<u>25,359</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。該等財務報表並無反映應付末期股息。

8 本公司普通股股東應佔每股盈利

每股基本盈利乃按照本公司普通股股東應佔本年度溢利373,441,000港元(二零一零年：271,424,000港元)及於本年度內已發行普通股加權平均數851,831,519股(二零一零年：839,191,793股)計算。

截至二零一一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年度溢利373,441,000港元(二零一零年：271,424,000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7,109,377股普通股之加權平均數(二零一零年：6,582,678股)。

9. 應收貿易賬款

於報告期末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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	309,538	282,348
91日至180日	1,715	1,759
181日至360日	3,294	1,643
360日以上	875	32
	<u>315,422</u>	<u>285,782</u>
應收保固金	139,312	111,659
	<u>454,734</u>	<u>397,441</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（應收保固金除外），惟須經管理層作出定期檢討。

10. 應付貿易賬款及應計款項

於報告期末的應付貿易賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付貿易賬款：		
30日內	173,630	98,525
31日至90日	3,407	3,718
91日至180日	203	481
180日以上	7,753	10,168
	<u>184,993</u>	<u>112,892</u>
應付保固金	105,250	112,894
應計款項	190,716	150,743
	<u>480,959</u>	<u>376,529</u>

11. 或然負債

於報告期末，未於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
就履約保證書而作出之擔保	<u>175,691</u>	<u>135,154</u>

12. 承擔

	截至 二零一一年 三月三十一日 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 千港元
(a) 資本開支		
已授權，但未訂約	—	9,798
已訂約，但未作撥備	196,194	52,563
	<u>196,194</u>	<u>62,361</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	11,231	8,724
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,711	5,868
	<u>21,942</u>	<u>14,592</u>

此外，本集團就發展中物業之已訂約但未作撥備之承擔於二零一一年三月三十一日為153,763,000港元(二零一零年三月三十一日：226,952,000港元)。

13. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

於二零一零年六月十二日，本公司之非全資附屬公司津港開發有限公司(「津港開發」)、本公司之全資附屬公司Stonehill Limited(「Stonehill」)及第三方天安(天津)投資有限公司與一名獨立第三方訂立出售協議，向其出售彼等於本公司非全資附屬公司Consco Investment Company Limited(「Consco」)及其附屬公司Tianjin International Building Company Limited的全部股權及其股東貸款的權利及權益，出售之代價約885,000,000港元，當中合共609,000,000港元由津港開發及Stonehill收取(「出售事項」)。出售事項於二零一零年十月二十九日完成。

Consco及其附屬公司的主要業務為物業投資。本公司已分別於二零一零年六月二十二日及二零一零年七月二十八日刊發有關出售事項之公佈及通函。

	千港元
已出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備	6,437
投資物業	889,200
存貨	833
貿易應收賬款	1,759
其他應收款、預付款及按金	907
定期存款	48,168
現金及銀行結餘	21,286
其他應付款項及已收按金	(28,317)
應付稅項	(749)
遞延稅項負債	(209,753)
本集團提供的貸款	(157,098)
非控股股東提供的貸款	(71,409)
非控股股東權益	(163,526)
	<u>337,738</u>
撥回外匯波動儲備	(64,531)
撥回於權益確認的所收購非控股股東權益的代價與賬面值之間的差額	22,019
	<u>295,226</u>
已轉讓貸款	157,098
出售附屬公司所得收益	156,469
	<u>608,793</u>
償付方式：	
現金代價	<u>608,793</u>

有關出售附屬公司之現金及等同現金項目流入淨額分析：

	千港元
現金代價	608,793
已出售之現金及銀行結餘	(69,454)
	<u>539,339</u>

(b) 出售附屬公司及視作收購聯營公司

- (i) 於二零一零年九月二十二日，本集團出售於泰昇貿易有限公司（「泰昇貿易」）的10%權益及其股東貸款200,000港元的權利及權益，總代價為776,000港元。泰昇貿易及其附屬公司（「泰昇貿易集團」）主要從事一般貿易。於緊隨出售後，本集團於泰昇貿易之權益減至40%及泰昇貿易集團成為本集團之聯營公司。

	千港元
已出售的資產淨值：	
物業、廠房及設備	199
存貨	13,828
貿易應收賬款	666
其他應收款、預付款及按金	1,808
現金及銀行結餘	6,734
貿易應付賬款及應計費用	(4,029)
其他應付款項及已收按金	(409)
應付同系附屬公司款項	(4,058)
應付稅項	(1,529)
本集團提供的貸款	(1,000)
非控股股東提供的貸款	(1,000)
非控股股東權益	(5,605)
	<hr/>
	5,605
已轉讓貸款	200
出售附屬公司所得虧損	(545)
	<hr/>
	5,260
	<hr/> <hr/>
償付方式：	
視作收購聯營公司	4,484
現金代價	776
	<hr/>
	5,260
	<hr/> <hr/>
有關出售附屬公司之現金及等同現金項目流出淨額分析：	
	千港元
現金代價	776
已出售之現金及銀行結餘	(6,734)
	<hr/>
有關出售附屬公司之現金及等同現金項目流出淨額	(5,958)
	<hr/> <hr/>

14. 收購非控股股東權益

於二零一零年十一月十五日，本公司一間全資附屬公司頓肯房地產有限公司與當時擁有60%權益的附屬公司(即(a)華園國際有限公司及其附屬公司上海華園國際房地產開發經營有限公司、(b) Allbright Investment Limited及其附屬公司紅光投資有限公司及上海頓肯房地產諮詢有限公司、(c) Ironwood Pacific Limited及其附屬公司海逸投資有限公司、(d) Federated Resources Limited及其附屬公司佳利威有限公司及上海長寧頓肯房地產開發經營有限公司及(e) Beneficial Enterprises Limited及其附屬公司資盛行有限公司、頓肯物業管理(上海)有限公司及百豐顧問有限公司(統稱「當時擁有60%權益的附屬公司」))各自的非控股權益持有人(「賣方」)訂立買賣協議，以總現金代價300,000,000港元(即股份代價與債務代價的總和)向賣方收購當時擁有60%權益的附屬公司的40%股權及合共94,087,000港元股東貸款的權利及利益。由於賣方通過當時擁有60%權益的附屬公司持有泰升房地產(上海)有限公司(「泰升房地產」)的20%股權，故此本集團通過收購購入泰升房地產的20%股權。收購於二零一一年一月十八日完成。直至二零一一年三月三十一日，已支付150,000,000港元的代價，其餘代價150,000,000港元計入其他應付款項。上述收購作為股權交易列賬。因此，總代價300,000,000港元及非控股股東權益的賬面值總額281,567,000港元與非控股股東提供的貸款94,087,000港元之間的貸方差額75,654,000港元計入權益中的保留盈利內。

股息

董事局決議向於二零一一年八月三日名列本公司股東名冊之股東派付末期股息每股0.04港元(二零零九/一零年：每股0.03港元)。連同中期股息每股0.02港元(二零零九/一零年：每股0.015港元)，年度股息總額將達0.06港元(二零零九/一零年：0.045港元)。待股東在應屆股東週年大會上批准後，建議之末期股息將會於二零一一年八月十九日或之前支付。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零一一年八月一日至二零一一年八月三日(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二零一一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，最遲須於二零一一年七月二十九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

地基乃建設過程中之初步階段，剛動工之大型基建項目亦令地基行業開始受益。據估計，由於未來幾年內10項大型基建項目將陸續展開，二零一一至二零一二財政年度政府基本工程開支將達580億港元，而年度支出將持續超過600億港元。有關項目包括港珠澳大橋、廣深港高速鐵路香港段及及啟德發展計劃。

地基打樁

本集團之地基部門於年內取得可喜業績，營業額倍增至1,853,000,000港元及盈利貢獻淨額增加58%至150,000,000港元。本集團於回顧年度超過半數合約來自公共部門，而本集團手頭上之主要合約包括(其中包括)高速鐵路、新鴻基於元朗15區之項目及港鐵南港島線903號合約。本集團對行業前景及自身訂單充滿信心。

其他建築相關業務

年內，機電工程及建築工程部門錄得營業額29,000,000港元及盈利貢獻約2,000,000港元，而來自本集團建築工程部門之盈利貢獻約為5,000,000港元。本集團預期該等分部錄取穩定收益。

機械租賃及貿易部門於回顧年內錄得營業額12,000,000港元，但卻因市場定競爭持續激烈而產生3,000,000港元虧損。隨著建築行業之需求上升，本集團預期該部門將於來年收支平衡。

中國市場

本集團物業項目所在之三個城市上海、天津及瀋陽繼續躋身中國增長最高之城市。於二零一零年，中國國內生產總值增長10.3%至超過人民幣397,980億元，而人均國內生產總值為人民幣29,700元。上海錄得國內生產總值增長9.9%至人民幣16,870億元，而人均國內生產總值則為人民幣87,816元。天津錄得國內生產總值增長17.4%至人民幣9,110億元，而人均國內生產總值為人民幣74,166元。瀋陽於二零一零年錄得國內生產總值增長14.1%至人民幣5,020億元，而人均國內生產總值為人民幣63,667元。

物業投資及管理

二零一零年六月十二日，本集團訂立出售協議，出售其於天津國際大廈之全部權益。是項出售於二零一零年十月二十九日完成，而本集團收到淨現金流超過400,000,000港元及錄得溢利156,000,000港元，已於本財政年度反映。考慮到天津市將湧現大量甲級商用物業，本集團認為目前乃分散該項投資之適當時機。是項出售令本集團營運資本及投資潛力增強，進而令本集團之流動資金及整體財務狀況得到改善與提升。

本集團為整合於多個物業之權益而於二零一零年十一月十五日訂立買賣協議，按代價300,000,000港元收購上海之三項投資物業（即華園大廈、愛都公寓及泰欣嘉園）之剩餘非控股股東權益。於完成收購後，本集團將全資擁有及享有源自該等物業之全部收益。

物業投資部門於回顧期間錄得營業額75,000,000港元及盈利貢獻淨額（不包括重估收益及出售收益）約13,000,000港元。

物業發展

泰欣嘉園

於回顧年度，本集團在上海之住宅項目泰欣嘉園確認691,000,000港元收益，溢利貢獻為415,000,000港元，而去年收益為10.5億港元，溢利為589,000,000港元。利潤有所改善乃主要由於售價上漲所致，反映了市場已廣泛認可該項目。根據該項目之最新售價，發展項目之餘下未售出面積估計價值超過15億港元。近期政府之嚴厲調控措施令市場整體交易量受到影響，但優質項目並未受到影響，價格仍然堅挺。

泰悅豪庭

本集團於二零一零年十二月預售天津海河河畔住宅發展項目泰悅豪庭之兩幢物業，包括六幢30層高之大廈，總樓面面積約75,000平方米。在頻頻出台房地產降溫及限制措施之大環境下，預售反應令人滿意。有關錄得預售收益及溢利將截至二零一三年三月三十一日止財政年度。

瀋陽項目

瀋陽之地盤位於皇姑區，佔地面積約為41,340平方米，樓面面積約為165,000平方米，將由住宅及商業發展項目組成。該項目現時處於規劃之最後階段，本集團預期地基工程將於今年下半年開始。本集團有信心其物業團隊可在瀋陽仿效上海及天津之成功模式。

前景

隨著香港政府展開大規模基建項目，一方面包括(當中包括)高速鐵路線、港珠澳大橋、沙中線及南港島線，另一方面公屋建設、私營機構發展及主要市區重建項目增加，地基行業之前景樂觀。本集團作為地基行業之佼佼者，有信心把握更佳之良機。

鑒於其地基業務良好之前景及往績記錄，誠如日期為二零一一年四月二十九日之公佈所述，本集團正考慮分拆其地基業務之可能性，並將其於聯交所主板分開上市。根據上市規則第15項應用指引，潛在分拆須事先獲取得聯交所上市委員會之批准。本集團已委任財務顧問檢討該等事宜並提出意見。

由於全球經濟之聯繫更加緊密，一個國家實行之經濟措施可能對其他國家帶來毀滅性後果。非常寬鬆之貨幣政策(如第二波量化寬鬆政策)將導致其他國家出現惡性通貨膨脹，但過度緊縮政策可能會遏制經濟復甦。當全球經濟受金融危機影響之餘波未泯，各國正試圖解決其所面臨之問題時，中國已積極採取財政及貨幣預防措施，防患於未然。憑藉其現有之外匯政策及經濟增長及規模，中國受全球經濟力量之影響較小。為避免出現經濟泡沫，中央政府透過出台一系列緊縮政策監管中國經濟，包括貨幣重新估值、大幅提高利率及收緊貨幣供應，以抵制過度通脹。該等政策將直接令中國之房地產市場放緩，但本集團認為，這有利於房地產市場之長期增長及可持續性發展。本集團已準備就緒，透過策略性地結合合理之現金水平、低資本負債、來自地基業務之穩固收入及樓面面積超過250,000平方米之土地儲備等優勢，應對經濟帶來之衝擊。

總括而言，本集團認為其地基業務及房地產發展業務均具備堅實之基礎，對其整體前景保持審慎樂觀。為迎合日後擴展及強化房地產投資組合，本集團於二零一一年三月十五日訂立一項協議，以代價約203,000,000港元購買位於黃竹坑香葉道2號One Island South之20樓全層，樓面面積約為30,000平方呎。本集團預期將均衡增長，並繼續尋求機遇盡量提升股東利益。

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。於二零一一年三月三十一日，本集團持有現金約1,166,000,000港元（二零一零年三月三十一日：1,463,000,000港元），而資產總值及資產淨值（經扣除非控股股東權益後）分別約為4,132,000,000港元（二零一零年三月三十一日：4,836,000,000港元）及1,899,000,000港元（二零一零年三月三十一日：1,474,000,000港元）。於二零一一年三月三十一日，本集團之營運資金約為975,000,000港元。

於二零一一年三月三十一日，本集團並無任何淨資產負債比率，惟錄得現金結餘淨額706,000,000港元，而截至二零一零年三月三十一日的現金結餘淨額為759,000,000港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一零年三月三十一日之135,000,000港元增加至二零一一年三月三十一日之176,000,000港元。本集團賬面值約為161,000,000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，但亦有歐元貸款融資。歐元貸款之貨幣風險已在有需要時透過訂立歐元遠期合約進行監控。

聘用及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，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1,228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。

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，本公司於截至二零一一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勢及貫徹之領導，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二零一一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二零零九年採納新職權範圍，以遵守上市規則所載之企業管治常規守則規定。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二零一一年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工在過去充滿挑戰的時期之竭誠服務、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，二零一一年六月十五日

於本公佈日期，執行董事為張舜堯先生、馮潮澤先生、錢永勳先生、郭敏慧小姐、趙展鴻先生、黃琦先生、劉健輝先生及張任華先生，及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