

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)

**截至二零一四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」)截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合業績及截至二零一三年三月三十一日止年度之比較數字如下：

**綜合損益表**

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	2	<b>3,504,393</b>	3,767,279
銷售成本		<b>(2,859,975)</b>	(3,326,250)
毛利		<b>644,418</b>	441,029
其他收入及盈利	3	<b>33,161</b>	215,844
銷售支出		<b>(51,926)</b>	(27,023)
行政支出		<b>(89,338)</b>	(61,092)
投資物業公平值之變動		<b>37,494</b>	30,702
其他支出，淨額		<b>(23,009)</b>	(32,296)
融資成本	4	<b>(23,108)</b>	(16,331)
聯營公司應佔溢利		<b>3,301</b>	6,402
出售聯營公司權益之虧損	9(d)	<b>(11,335)</b>	—
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>519,658</b>	557,235
所得稅開支	6	<b>(240,694)</b>	(195,131)
<b>本年度溢利</b>		<b>278,964</b>	362,104
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		<b>270,020</b>	348,479
非控股股東權益		<b>8,944</b>	13,625
		<b>278,964</b>	362,104
本公司普通股股東應佔每股盈利 基本	8	<b>30.90 港仙</b>	39.93 港仙
攤薄		<b>30.90 港仙</b>	39.93 港仙

股息詳情於本公佈附註7披露。

綜合全面收益表

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利	278,964	362,104
其他全面收益／(開支)		
於後續期間分類至損益之其他全面收益：		
換算海外營運產生之匯兌差額	(3,102)	27,778
於出售聯營公司時解除匯兌差額	(936)	—
年內其他全面收益／(開支)，扣除稅項	(4,038)	27,778
年內全面收益總額	<u>274,926</u>	<u>389,882</u>
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	265,200	375,689
非控股股東權益	9,726	14,193
	<u>274,926</u>	<u>389,882</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		<b>395,006</b>	434,372
投資物業		<b>532,976</b>	487,878
發展中物業		<b>789,290</b>	843,946
預付款項、訂金及其他應收款項		<b>7,859</b>	3,909
聯營公司權益	9(a)	—	47,860
其他資產		<b>1,350</b>	1,230
可供出售投資		<b>1,250</b>	—
遞延稅項資產		<b>34,572</b>	85,501
總非流動資產		<b>1,762,303</b>	1,904,696
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>382,669</b>	187,880
按公平值計入損益之投資		—	272,373
存貨		<b>13,609</b>	15,164
持有供銷售之物業		<b>604,640</b>	720,600
客戶有關合約工程之欠款		<b>107,127</b>	99,643
應收貿易賬款	10	<b>777,797</b>	735,062
預付款項、訂金及其他應收款項		<b>74,742</b>	50,232
預繳稅項		<b>2,749</b>	9,238
定期存款		<b>1,106,219</b>	529,582
受限制現金		<b>3,241</b>	60,207
現金及銀行結存		<b>441,688</b>	488,870
總流動資產		<b>3,514,481</b>	3,168,851

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及應計款項	11	634,075	638,467
其他應付款項、已收訂金 及預收款項		37,753	25,608
衍生金融工具		4,113	—
欠客戶有關合約工程之款項		739,788	528,161
已收訂金		200,567	140,897
付息銀行借貸		252,112	109,786
應付稅項		107,846	289,164
總流動負債		<u>1,976,254</u>	<u>1,732,083</u>
流動資產淨值		<u>1,538,227</u>	<u>1,436,768</u>
總資產減流動負債		<u>3,300,530</u>	<u>3,341,464</u>
<b>非流動負債</b>			
付息銀行借貸		333,954	726,042
衍生金融工具		—	8,205
來自一間聯營公司之貸款	9(b)	—	24,560
遞延稅項負債		255,299	212,688
總非流動負債		<u>589,253</u>	<u>971,495</u>
資產淨值		<u><u>2,711,277</u></u>	<u><u>2,369,969</u></u>
<b>權益</b>			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本		87,466	87,266
儲備		2,394,504	2,251,293
非控股股東權益		2,481,970	2,338,559
總權益		<u><u>2,711,277</u></u>	<u><u>2,369,969</u></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」)。

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—政府貸款
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—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則 第12號之修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號之修訂—過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第1號之修訂	香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列 —其他全面收入項目之呈列
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港會計準則第36號 之修訂	香港會計準則第36號之修訂資產減值—非金融資產 可收回金額之披露(提早採納)
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年 週期之年度改進	二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則修訂

除下文進一步闡釋的香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第13號之影響，以及對香港會計準則第1號之修訂之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大影響。

## 1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

### (a) (續)

採納這些新訂及經修訂香港財務報告規則主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*指引綜合財務報表之入賬之部分，並就香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號*綜合－特殊目的實體*之事宜作出指引。其確立了用作釐定須綜合入賬實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制之定義，投資者必須(a)可對投資對象行使權力，(b)因參與投資對象之業務而可以或有權分享其非固定回報，及(c)有能力行使對投資對象之權力而影響其投資回報金額。就香港財務報告準則第10號引入之變動，本集團管理層須作重要判斷以釐定受控制之實體。應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團於二零一三年四月一日有關其參與投資對象業務之任何綜合入賬決定。
- (b) 香港財務報告準則第12號載列附屬公司、共用安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*、香港會計準則第31號於*合營公司之權益*及香港會計準則第28號於*聯營公司之投資*之內。該準則亦引入了該等實體之多項新披露規定。
- (c) 香港財務報告準則第13號提供對公平值、公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定之精確定義。該準則並不改變本集團需要使用公平值之情況，但該準則為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下，應如何應用公平值提供了指引。香港財務報告準則第13號已如期應用，而採納該準則對本集團之公平值計量並無重大影響。基於香港財務報告準則第13號之指引，計量公平值之政策已作出修訂。應用該新準則不會對本集團造成重大財務影響。
- (d) 香港會計準則第1號修訂本改變在其他全面收益(「其他全面收益」)呈列之項目之分組。在未來某個時間可重新分類至損益賬(或於損益賬重新使用)之項目(例如換算境外業務之匯兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產之淨虧損或收益)與不得重新分類之項目(例如土地及樓宇之重估)分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並不會對本集團之財務狀況或表現構成影響。綜合全面收益表已予重列以反映該等變動。此外，本集團已選擇在該等財務報表使用該等修訂引入之「損益表」新標題。

## 1. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

(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9號	財務工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂	對沖會計及修訂香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	修訂香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年) – 投資實體 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	修訂香港財務報告準則第11號收購合營業務權益之會計處理 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	管制遞延賬戶 <sup>3</sup>
香港會計準則第16號及香港計算則第38號之修訂	修訂香港會計準則第16號及香港會計準則第38號釐清折舊及攤銷之可接受方法 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號之修訂	修訂香港會計準則第19號僱員福利 – 定義福利計劃：僱員貢獻 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	修訂香港會計準則第32號財務工具：呈列 – 財務資產與財務負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂	修訂香港會計準則第39號財務工具：確認及計量 – 衍生工具之更替及對沖會計之延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵稅 <sup>1</sup>
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	修訂於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則 <sup>2</sup>
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	修訂於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

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任何重大影響。

## 2. 經營分類資料

二零一四年	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	物業投資 及管理 千港元	機器租賃 及買賣 千港元	機電工程 千港元	無分類 千港元	綜合 千港元
分類收益：							
銷售予外間客戶	2,471,234	967,630	13,181	31,796	20,552	—	3,504,393
分類業務間之銷售	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>2,471,234</u>	<u>967,630</u>	<u>13,181</u>	<u>31,796</u>	<u>20,552</u>	<u>—</u>	<u>3,504,393</u>
分類業績	<u>188,605</u>	<u>428,770</u>	<u>15,083</u>	<u>(529)</u>	<u>703</u>	<u>(105,853)</u>	<u>526,779</u>
利息收入							23,865
上市投資之股息收入							156
融資成本							(23,108)
聯營公司應佔溢利							3,301
出售聯營公司權益之虧損							(11,335)
除稅前溢利							519,658
所得稅開支							(240,694)
本年度溢利							<u>278,964</u>



## 2. 經營分類資料(續)

二零一四年	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	物業投資 及管理 千港元	機器租賃 及買賣 千港元	機電工程 千港元	無分類 千港元	綜合 千港元
<b>資產及負債</b>							
分類資產	<u>1,155,077</u>	<u>2,001,993</u>	<u>677,242</u>	<u>50,380</u>	<u>15,433</u>	<u>1,376,659</u>	<u>5,276,784</u>
分類負債	<u>1,135,381</u>	<u>428,065</u>	<u>10,421</u>	<u>8,395</u>	<u>4,417</u>	<u>978,828</u>	<u>2,565,507</u>
<b>其他分類資料：</b>							
折舊	54,623	1,745	1,509	6,263	5	11,713	75,858
應收貿易賬款減值	—	—	—	—	194	—	194
其他資產減值	—	—	—	—	—	20	20
其他應收款項減值	—	—	1,217	—	—	—	1,217
出售及撤銷物業、 機器及設備項目之 虧損／(盈利)	18,316	(76)	1,015	(1,976)	18	35	17,332
投資物業公平值之變動 有關物業、機器及設備 之資本開支	—	(14,058)	(23,436)	—	—	—	(37,494)
	<u>48,496</u>	<u>352</u>	<u>92</u>	<u>13,098</u>	<u>—</u>	<u>1,902</u>	<u>63,940</u>

## 2. 經營分類資料(續)

二零一三年	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	物業投資 及管理 千港元	機器租賃 及買賣 千港元	機電工程 千港元	無分類 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	2,896,047	761,435	24,723	31,910	53,164	—	—	3,767,279
分類業務間之銷售	—	—	—	3,365	42	—	(3,407)	—
總計	<u>2,896,047</u>	<u>761,435</u>	<u>24,723</u>	<u>35,275</u>	<u>53,206</u>	<u>—</u>	<u>(3,407)</u>	<u>3,767,279</u>
分類業績	<u>80,450</u>	<u>340,229</u>	<u>20,857</u>	<u>1,213</u>	<u>(2,656)</u>	<u>(76,996)</u>	<u>—</u>	363,097
利息收入								12,037
上市投資之股息收入								158
出售分類為待出售之 非流動資產之盈利								191,872
融資成本								(16,331)
聯營公司應佔溢利								6,402
除稅前溢利								557,235
所得稅開支								(195,131)
本年度溢利								<u>362,104</u>

## 2. 經營分類資料(續)

二零一三年	地基打樁 千港元	物業發展 千港元	物業投資 及管理 千港元	機器租賃 及買賣 千港元	機電工程 千港元	無分類 千港元	綜合 千港元
<b>資產及負債</b>							
分類資產	<u>1,244,624</u>	<u>2,301,555</u>	<u>541,801</u>	<u>44,655</u>	<u>19,295</u>	<u>921,617</u>	<u>5,073,547</u>
分類負債	<u>962,121</u>	<u>338,042</u>	<u>11,133</u>	<u>1,512</u>	<u>16,343</u>	<u>1,374,427</u>	<u>2,703,578</u>
<b>其他分類資料：</b>							
折舊	59,754	2,434	4,237	5,615	14	9,357	81,411
應收貿易賬款減值	—	—	5,842	—	—	—	5,842
其他資產減值撥回	—	—	—	—	—	(110)	(110)
撇減存貨至可變現淨值	—	—	—	458	—	—	458
其他應收款項減值	—	—	2,000	—	—	—	2,000
撤銷其他應收款項	—	—	1,788	—	—	—	1,788
出售及撤銷物業、 機器及設備項目之 虧損／(盈利)	15,404	—	852	(251)	—	—	16,005
出售投資物業之盈利	—	—	(478)	—	—	—	(478)
出售分類為待出售之 非流動資產之盈利	—	—	—	—	—	(191,872)	(191,872)
投資物業公平值之變動	—	—	(30,702)	—	—	—	(30,702)
有關物業、機器及設備之 資本開支	<u>64,534</u>	<u>3,354</u>	<u>11,409</u>	<u>3,717</u>	<u>—</u>	<u>1,677</u>	<u>84,691</u>

## 2. 經營分類資料(續)

### 地區分類資料

#### (a) 來自外間客戶收益

	香港		澳門		中國其他地區		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分類收益：								
銷售予外間客戶	<u>2,064,944</u>	<u>2,278,170</u>	<u>459,479</u>	<u>703,593</u>	<u>979,970</u>	<u>785,516</u>	<u>3,504,393</u>	<u>3,767,279</u>

上述收益資料以客戶所在位置為基準。

#### (b) 非流動資產

	香港		澳門		中國其他地區		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
	<u>414,362</u>	<u>487,122</u>	<u>310</u>	<u>9,845</u>	<u>1,313,059</u>	<u>1,322,228</u>	<u>1,727,731</u>	<u>1,819,195</u>

上述非流動資產以資產所在位置為基準且不包括遞延稅項資產。

### 有關主要客戶的資料

本年度收益約354,277,000港元乃來自地基打樁分類向客戶A作出之銷售。截至二零一三年三月三十一日止年度收益約640,230,000港元乃來自地基打樁分類向客戶B作出之銷售。

### 3. 其他收入及盈利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息收入	23,865	12,037
保險索償	1,484	313
出售投資物業之盈利	—	478
出售分類為待出售之非流動資產之盈利*	—	191,872
補貼收入**	1,295	1,183
按公平值計入損益之投資之公平值盈利，淨額	—	532
匯兌盈利，淨額	319	—
管理服務收入	1,694	1,862
上市投資之股息收入	156	158
其他	4,348	7,409
	<u>33,161</u>	<u>215,844</u>

\* 於二零一一年十二月七日，本集團與一名獨立第三方訂立正式買賣協議，以總現金代價315,000,000港元出售一項自用物業(即香港灣仔港灣道25號海港中心11樓全層)。於二零一二年五月三十一日，出售事項已完成並因此錄得盈利191,872,000港元。

\*\* 有關該項收入並無未達成條件或或然事項。

### 4. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行借貸及透支之利息：		
— 須於五年內全數償還	21,548	14,679
— 須於五年後全數償還	1,560	1,652
	<u>23,108</u>	<u>16,331</u>

## 5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後達至：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
折舊	75,858	81,411
應收貿易賬款減值	194	5,842
撇減存貨至可變現淨值	—	458
其他應收賬項減值	1,217	2,000
撇銷其他應收款項	—	1,788
出售及撇銷物業、機器及設備項目之虧損	17,332	16,005
出售投資物業之盈利	—	(478)
出售分類為待出售之非流動資產之盈利	—	(191,872)
公平值虧損／(盈利)，淨額：		
按公平值計入損益之投資	427	(532)
衍生工具－不合資格對沖交易	128	1,350
一間聯營公司之欠款減值	10	12
上市投資之股息收入	(156)	(158)

## 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% (二零一三年：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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期：		
本年度溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	8,913	11,000
其他地區	141,084	165,926
	149,997	176,926
上年度超額撥備：		
中國：		
香港	(4,199)	(60)
其他地區	(28)	—
	(4,227)	(60)
遞延稅項	94,924	18,265
本年度之稅項開支總額	240,694	195,131

## 7. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度派付股息：		
截至二零一三年三月三十一日止財務年度		
末期股息－每股普通股5.0港仙 (截至二零一二年三月三十一日止年度：4.0港仙)	43,633	34,907
中期股息－無(二零一三年：每股普通股2.0港仙)	—	17,453
	<u>43,633</u>	<u>52,360</u>
建議派付末期股息：		
末期股息－每股普通股10.0港仙(二零一三年：5.0港仙)	87,467	43,633

本年度建議派付之末期股息須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270,020,000港元(二零一三年：348,479,000港元)及於本年度內已發行普通股加權平均數873,778,232股(二零一三年：872,665,903股)計算。

截至二零一四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270,020,000港元(二零一三年：348,479,000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購股權時無償發行197,309股(二零一三年：15,765股)普通股之加權平均數。

## 9. 聯營公司權益及來自一間聯營公司之貸款

(a)	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨值	—	37,595
聯營公司之欠款	<b>359</b>	2,464
聯營公司之貸款	—	8,150
	<hr/>	<hr/>
	<b>359</b>	48,209
減：減值	<b>(359)</b>	(349)
	<hr/>	<hr/>
	—	47,860
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

聯營公司之欠款及聯營公司之貸款為無抵押、免息且無固定還款期限。於本年度，來自聯營公司之貸款於出售有關聯營公司時已全部結清（見附註(d)）。

- (b) 於二零一三年三月三十一日，計入本集團非流動負債之來自一間聯營公司之貸款24,560,000港元為無抵押、免息且毋須於自二零一三年三月三十一日起12個月內償還。於本年度，該聯營公司另外再墊付7,000,000港元，造成貸款結餘合共31,560,000港元。貸款經已清償，詳情載於本公佈附註14。
- (c) 本集團上年度應收一間聯營公司貿易賬款餘額於本公佈附註10披露。
- (d) 出售聯營公司
- (i) 於二零一三年八月十六日（經日期為二零一三年十一月二十二日之補充協議修訂），本公司之全資附屬公司泰昇建築有限公司（「泰昇建築」）與本公司執行董事馮潮澤先生（「馮先生」）訂立一份買賣協議，據此，泰昇建築按現金代價17,150,000港元（其中9,800,000港元為出售泰昇建築工程有限公司（「泰昇建築工程」）之股權，7,350,000港元為清償股東貸款）向馮先生出售其於泰昇建築工程之股權及泰昇建築工程欠泰昇建築之無息股東貸款7,350,000港元（「泰昇建築工程出售」）。泰昇建築工程出售於二零一四年一月十七日完成。

泰昇建築工程出售完成後，本集團並無擁有泰昇建築工程及其附屬公司之任何權益。泰昇建築工程出售之虧損2,184,000港元，即出售股權代價9,800,000港元與本集團於出售日期於泰昇建築工程之權益約11,984,000港元之差額，於年內綜合損益表內確認。

緊隨泰昇建築工程出售完成後，馮先生所控制之泰昇建築工程成為本集團之一間關連公司。



## 9. 聯營公司權益及來自一間聯營公司之貸款(續)

### (d) 出售聯營公司(續)

- (ii) 於二零一三年八月十六日(經日期為二零一三年十一月二十二日之補充協議修訂)，本公司之全資附屬公司泰昇投資發展有限公司(「泰昇投資發展」)與本公司執行董事郭敏慧小姐訂立一份買賣協議，據此，泰昇投資發展按現金代價4,400,000港元(其中3,600,000港元為出售泰昇貿易有限公司(「泰昇貿易」)之股權，800,000港元為清償股東貸款)向郭敏慧小姐出售其於泰昇貿易之40%股權及泰昇貿易欠泰昇投資發展之無息股東貸款800,000港元(「泰昇貿易出售」)。泰昇貿易出售於二零一四年一月十七日完成。

泰昇貿易出售完成後，本集團並無於泰昇貿易及其附屬公司擁有任何權益。經扣除出售後解除有關匯率波動儲備約936,000港元後，泰昇貿易出售之虧損9,151,000港元，即出售股權代價3,600,000港元與本集團於出售日期於泰昇貿易之權益約13,687,000港元之差額，於年內綜合損益表內確認。

緊隨泰昇貿易出售完成後，郭敏慧小姐所控制之泰昇貿易成為本集團之一間關連公司。

有關泰昇建築工程出售及泰昇貿易出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十五日之通函。

## 10. 應收貿易賬款

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款：		
90日內	463,772	456,725
91日至180日	1,231	751
181日至360日	1,789	14,105
360日以上	771	194
	<u>467,563</u>	<u>471,775</u>
應收保固金	<u>310,234</u>	<u>263,287</u>
	<u>777,797</u>	<u>735,062</u>

應收貿易賬款中包括應收一間關連公司款項6,405,000港元(二零一三年：一間當時聯營公司618,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶的條款相若。

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。

## 11. 應付貿易賬款及應計款項

以發票日計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款：		
90日內	147,805	217,083
91日至180日	438	224
180日以上	1,995	4,190
	<hr/>	<hr/>
	150,238	221,497
應付保固金	152,494	79,759
應計款項	331,343	337,211
	<hr/>	<hr/>
	634,075	638,467
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 12. 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就履約保證書而為以下人士作出之擔保：		
— 附屬公司	533,328	342,818
— 一間聯營公司	—	35,229
	<hr/>	<hr/>
	533,328	378,047
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 13. 承擔

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
(a) 物業、機器及設備及投資物業：		
— 已訂約，但未作撥備	58,803	10,208
— 已獲授權，但未訂約	8,907	—
	<u>67,710</u>	<u>10,208</u>
(b) 就發展中物業之建造工程：		
— 已訂約，但未作撥備	1,104,842	1,300,361
— 已獲授權，但未訂約	491,816	248,493
	<u>1,596,658</u>	<u>1,548,854</u>
(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	10,129	26,322
— 第二至第五年(包括首尾兩年)	6,032	6,249
	<u>16,161</u>	<u>32,571</u>

#### 14. 收購一間附屬公司之額外權益

於二零一三年八月十六日(經日期為二零一三年十一月二十二日之補充協議修訂)，本公司之間接全資附屬公司頓肯房地產有限公司及泰昇建築工程之全資附屬公司泰昇建築工程(中國)有限公司(「TBCCL」，為當時擁有49%權益之聯營公司)訂立買賣協議，據此，頓肯房地產有限公司自TBCCL收購興懋有限公司之20%股權及興懋有限公司欠付TBCCL之免息股東貸款31,560,000港元，現金代價為129,412,000港元(其中97,852,000港元用於收購興懋有限公司之股權及31,560,000港元用於清償股東貸款)(「興懋收購」)。

TBCCL承諾，緊隨興懋收購完成後，於泰昇建築工程出售(附註9(d)(i))完成前其會將興懋收購之所得款項總額129,412,000港元用於償還其所有股東貸款並通過股息將餘額分派予其唯一股東泰昇建築工程。泰昇建築工程則將以股息收到之全部金額分派予其當時之股東。由於本集團當時擁有泰昇建築工程49%股權，故本集團自泰昇建築工程收取股息63,412,000港元。由於本集團透過頓肯房地產有限公司及當時擁有49%權益之聯營公司泰昇建築工程直接及間接分別持有興懋有限公司之80%及9.8%股權，本集團透過興懋收購實際收購興懋有限公司之10.2%權益。興懋收購於二零一四年一月十四日完成。

興懋收購完成後，興懋有限公司成為本公司之間接全資附屬公司。興懋收購並無導致本公司對興懋有限公司之控制權發生任何變動，且有關收購列賬為權益交易。因此，借方結餘32,989,000港元(介乎66,000,000港元之代價流出淨額(即代價129,412,000港元與已收股息63,412,000港元之差額)與非控股股東權益之總賬面值16,916,000港元之間及分佔來自當時之聯營公司之貸款31,560,000港元之51%(16,095,000港元))於權益內保留溢利中列賬。分佔來自一間當時之聯營公司之貸款之餘下49%(15,465,000港元)則與聯營公司之權益對銷。

有關興懋收購之進一步詳情，載於本公司日期為二零一三年十一月二十五日之通函。

## 15. 出售附屬公司之部分權益

於二零一三年八月十六日(經日期為二零一三年八月十八日及二零一三年十一月二十二日之補充協議修訂)，本公司與馮先生全資擁有之公司祥澤有限公司訂立一份買賣協議，據此，本公司向祥澤有限公司出售於泰昇地基(香港)有限公司之40%股權及泰昇地基(香港)有限公司欠付本公司之免息股東貸款，現金代價為157,000,000港元(其中125,000,000港元用於收購於泰昇地基(香港)有限公司之股權，而32,000,000港元用於償付免息股東貸款)(「泰昇地基(香港)出售」)。泰昇地基(香港)出售於二零一四年一月十七日完成。

緊隨泰昇地基(香港)出售完成後，泰昇地基(香港)有限公司成為本公司擁有60%權益之附屬公司。泰昇地基(香港)有限公司及其附屬公司之財務業績繼續綜合計入本公司之綜合財務報表，而該出售列賬為權益交易。

出售股權代價125,000,000港元與非控股股東權益之賬面值173,087,000港元之間之借方差額48,087,000港元在權益中計入保留溢利。

有關泰昇地基(香港)出售之進一步詳情，載於本公司日期為二零一三年十一月二十五日之通函。

## 股息

董事局決議向於二零一四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股份0.10港元(二零一二／一三年：0.05港元)。截至二零一三年九月三十日止六個月並無派付中期股息(二零一二／一三年：0.02港元)。待股東在應屆股東週年大會上批准後，建議之末期股息將於二零一四年九月十二日或之前支付。

## 暫停辦理股東登記

本公司將於以下期間暫停辦理股東登記手續：

- (i) 於二零一四年八月十二日(星期二)至二零一四年八月十四日(星期四)(包括首尾兩日)，於該期間內將不會處理任何股份過戶登記，以確定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之權利。為有權出席應屆股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一四年八月十一日(星期一)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (ii) 於二零一四年八月二十日(星期三)至二零一四年八月二十二日(星期五)(包括首尾兩日)，於該期間內將不會處理任何股份過戶登記，以確定股東享有建議末期股息之權利。為符合資格享有建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零一四年八月十九日(星期二)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 業務回顧

### 香港市場

### 地基打樁

本集團地基部門之營業額於回顧年度減少15%至2,471,000,000港元。其貢獻淨額由上年80,000,000港元增加2.3倍至189,000,000港元。本集團手頭之主要合約包括(其中包括)東涌39區一個公屋發展項目、啟德及將軍澳之私人住宅發展項目，以及沙田九肚一個住宅發展項目之地盤平整及地基工程。

## 其他建築相關業務

於回顧年度，本集團機電工程部門營業額為21,000,000港元，該部門作出淨貢獻約700,000港元。本集團預期該部門於來年將繼續維持目前趨勢。於回顧年度，機械租賃及貿易部門的營業額維持在32,000,000港元，且該部門錄得虧損約500,000港元。本集團預期該部門來年將轉虧為盈。

## 中國市場

### 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收益449,000,000港元，而上年度同期的收益則為224,000,000港元，貢獻溢利258,000,000港元(二零一三年：140,000,000港元)。於二零一四年三月三十一日，泰欣嘉園之未售出面積概列如下：

- 住宅：約11,800平方米；
- 泊車位：99個泊車位；
- 非住宅：約4,800平方米，主要指臨街零售樓面及一棟歷史建築。

由於政府持續推行緊縮政策，預期市場氣氛仍為謹慎及保守。然而，由於泰欣嘉園為一種獨特產品，尚餘庫存較少，因此我們預期價格仍將保持穩定。

#### 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約為75,000平方米之六幢大廈。於二零一四年三月三十一日，泰悅豪庭之未售面積概列如下：

- 住宅：約34,200平方米；
- 泊車位：185個泊車位；
- 非住宅：約4,000平方米，主要指臨街零售樓面及泰悅豪庭會所。

於回顧年度，確認收益515,000,000港元，上年度同期的收益則為535,000,000港元，而溢利貢獻由上年度的199,000,000港元減至170,000,000港元。該項目著重優質及獨一無二之設計，故本集團有信心能維持其銷售速度及尚餘單位之價格。

## 瀋陽項目

瀋陽之地盤位於皇姑區，佔地面積約為41,209平方米，樓面面積約為165,000平方米。該項目將同時包括住宅及商業發展項目。住宅大廈之建築工程已經開始。所有座數(第7及8座除外)將於二零一四年底前封頂。視乎市況，本集團預期於二零一五年至二零一六年財政年度開始預售。

## 物業投資及管理

為獲取更高回報，本集團自二零一三年十月起已分階段進行翻新工程以提升華園大廈及愛都公寓之質素。於回顧期內，已逐步騰空租戶以便進行翻新工程，故物業投資部門之營業額減至13,000,000港元，而整體估值則增加45,000,000港元。於二零一四年下半年翻新工程完成後，預計此等位於上海之投資物業將為本集團提供穩定之經常性收入。

## 前景

在公屋項目及私人物業之建設活動強勁帶動下，本集團預期香港之地基行業於未來數年將繼續保持穩健。於二零一四年至一五年財政年度，政府於基建方面之資本開支估計達780億港元，按年增長2%及較五年平均數增長22%。政府亦加大供應住宅用地，導致私人物業開發項目增加。正在進行或計劃之主要基建項目及土地開發項目包括啟德發展區、觀塘綫延綫、中九龍幹綫、將軍澳－藍田隧道及將軍澳跨灣連接路，多間醫院的建築或重建項目以及第三條跑道。本集團已作好準備以從該等開發項目中受益。

截至二零一四年三月三十一日，本集團之地基部門業務保持穩健發展。獲得管道之包工工程後，預計該部門將繼續於新財政年度產生溢利。

中國之地產行業開始放緩。然而，本集團相信對市中心地段(如我們的上海及天津項目)的影響不太明顯。此外，本集團的產品向潛在客戶提供獨特價值方案，我們相信這將使本集團有效抵禦來自競爭對手之價格競爭。

本集團將採取審慎之投資及融資策略，並繼續致力改善及加強其效率，以及尋求機會盡量提升全體股東之利益。



於Tides Holdings II Ltd.提出的全面要約截止後，本公司已成為黑石集團及其聯屬人之附屬公司。本集團將繼續專注於其主營業務，即物業發展、物業投資及管理以及地基打樁。

## 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。於二零一四年三月三十一日，本集團持有現金約1,551,000,000港元(二零一三年三月三十一日：1,079,000,000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5,277,000,000港元(二零一三年三月三十一日：5,074,000,000港元)及2,482,000,000港元(二零一三年三月三十一日：2,339,000,000港元)。於二零一四年三月三十一日，本集團之營運資金約為1,538,000,000港元。於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何淨負債，並錄得淨現金結餘965,000,000港元，而於二零一三年三月三十一日，本集團錄得現金淨額結餘243,000,000港元。與履約保證擔保有關之或然負債由二零一三年三月三十一日之378,000,000港元增加至二零一四年三月三十一日之533,000,000港元。本集團賬面值約為222,000,000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及日圓為單位的貸款融資。貨幣風險已獲得監控，並將在有需要時考慮遠期合約。

## 聘用及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，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約1,448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。

## 遵守企業管治守則

本公司董事認為，本公司於截至二零一四年三月三十一日止年度全年已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)及企業管治報告所載之守則條文，惟以下偏離者除外：

### **企業管治守則條文 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**

本公司之非執行董事及本公司之獨立非執行董事並無按指定任期委任，惟須按本公司之章程細則規定，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及本公司之獨立非執行董事毋須按指定任期委任。

### **企業管治守則條文 A4.2 條訂明每名董事須至少每三年輪值退任一次**

根據本公司之章程細則規定，於每屆股東週年大會上，本公司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(「主席」)及本公司之董事總經理(「總經理」)毋須輪值退任或計入釐定須退任之董事人數內。由於領導之連貫性為成功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二零一四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修訂其職權範圍，自二零一二年四月一日起生效。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，全部均為本公司獨立非執行董事。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二零一四年三月三十一日止年度之綜合業績及財務報表。

委員會同時已與本公司外聘核數師安永會計師事務所舉行會議，以審閱本集團採納之會計準則及慣例以及本集團之全年業績。

## 致謝

本人欣然宣布並熱烈歡迎 Stuart Morrison Grant 先生、楊涵翔先生、韋增鵬先生及羅耀發先生加入我們的董事局任非執行董事。本人亦向我們的前主席及執行董事張舜堯先生、錢永勛先生及張任華先生表達誠摯感謝。本人特別感謝張舜堯先生的領導及貢獻。本人將致力與董事會其餘成員合作，以延續張舜堯先生的卓越工作並帶領本集團邁向新里程。

本人謹代表董事局，對全體員工在年內對本集團竭誠服務、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  
泰昇集團控股有限公司  
主席  
王天兵

香港，二零一四年六月三十日

於本公佈日期，執行董事為馮潮澤先生、郭敏慧小姐、趙展鴻先生及劉健輝先生；本公司非執行董事為王天兵先生、Stuart Morrison Grant 先生、楊涵翔先生、韋增鵬先生及羅耀發先生；及本公司獨立非執行董事為范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生及李傑之先生。

公司網站：[www.tysan.com](http://www.tysan.com)