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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績公告

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(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	**二零一九年** *千港元*	二零一八年 *千港元*
收益	3	**2,721,278**	2,971,170
銷售成本		**(2,706,625)**	(2,846,748)
毛利		**14,653**	124,422
其他收入及盈利	3	**244,258**	220,518
出售附屬公司之收益／(虧損)，淨額	17	**(567,469)**	1,030,055
銷售支出		**(8,564)**	(24,553)
行政支出		**(173,582)**	(297,789)
一項投資物業公平值之變動		**(105,000)**	–
其他支出，淨額		**(86,387)**	(498,837)
融資成本	4	**(41,992)**	(60,584)
除稅前溢利／(虧損)	5	**(724,083)**	493,232
所得稅開支	6	**(42,570)**	(132,336)
年內溢利／(虧損)		**(766,653)**	360,896
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		**(766,655)**	360,908
非控股股東權益		**2**	(12)
		(766,653)	360,896
本公司普通股股東應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本		**(22.78港仙)**	10.64港仙
攤薄		**(22.78港仙)**	10.59港仙

綜合全面收益表

	二零一九年 *千港元*	二零一八年 *千港元*
年內溢利／(虧損)	**(766,653)**	360,896
其他全面收益／(開支)		
於後續期間可重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
匯兑差額：		
換算海外營運產生之匯兑差額	**(7,117)**	(62,413)
於出售附屬公司時解除匯兑差額	**38,405**	(73,971)
於一間附屬公司註銷時解除匯兑差額	**–**	(561)
年內其他全面收益／(開支)，扣除稅項	**31,288**	(136,945)
年內全面收益／(開支)總額	**(735,365)**	223,951
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	**(735,367)**	223,963
非控股股東權益	**2**	(12)
	(735,365)	223,951

綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		**177,297**	254,270
使用權資產		**118,132**	–
預付款項、訂金及其他應收款項		**2,008**	2,197
遞延稅項資產		**–**	367
非流動資產總值		**297,437**	256,834
流動資產			
發展中物業		**–**	7,476,000
存貨		**22,563**	32,312
應收貿易賬款	10	**226,660**	167,135
合約資產		**1,113,421**	942,414
預付款項、訂金及其他應收款項	11	**38,475**	1,033,451
按公平值計入損益之金融資產	12	**–**	1,292,262
預繳稅項		**–**	30,778
結構性存款		**–**	580,686
已抵押銀行結存		**–**	37,469
受限制現金		**–**	1,430,897
現金及等同現金項目		**2,891,781**	2,854,257
		4,292,900	15,877,661
分類為待出售之出售組別之資產	9	**309,320**	1,202,864
流動資產總值		**4,602,220**	17,080,525

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款、應付保固金、應計款項及撥備	13	**611,816**	734,742
應付股息	7(a)	**1,683,018**	–
其他應付款項、已收訂金及預收款項		**1,360**	3,755
合約負債		**46,833**	46,414
附息銀行借貸		**54,135**	232,952
有擔保票據		**40,390**	–
租賃負債		**10,121**	–
應付稅項		**50,595**	80,136
		2,498,268	1,097,999
與分類為待出售之資產直接有關之負債	9	**–**	459,272
流動負債總額		**2,498,268**	1,557,271
流動資產淨值		**2,103,952**	15,523,254
資產總值減流動負債		**2,401,389**	15,780,088
非流動負債			
附息銀行借貸		**62,577**	3,001,340
其他附息借貸		**–**	300,000
有擔保票據		**–**	298,857
租賃負債		**8,737**	–
遞延稅項負債		**8,209**	17,228
非流動負債總額		**79,523**	3,617,425
資產淨值		**2,321,866**	12,162,663
權益			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本		**336,603**	336,483
儲備		**1,985,263**	11,826,182
		2,321,866	12,162,665
非控股股東權益		**–**	(2)
權益總額		**2,321,866**	12,162,663

附註：

1. 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之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9號之修訂	*帶有負補償特性之預付款項*
香港財務報告準則第16號	*租賃*
香港會計準則第19號之修訂	*計劃修訂、縮減或結清*
香港會計準則第28號之修訂	*於聯營公司及合資企業的長期權益*
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	*所得稅處理之不確定性*
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文所述有關香港財務報告準則第16號之影響外，採納上述新訂及經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人根據單一資產負債表模式將所有租賃入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免情況除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號相似原則將租賃分類為經營或融資租賃。當本集團為出租人時，香港財務報告準則第16號對租賃並無任何重大影響。

本集團以修訂式追溯法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據此方法，追溯應用該準則並將首次應用的累計影響作為二零一九年一月一日未分配溢利期初結餘的調整，且二零一八年比較資料並未重列並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋予以呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘若合約授予權利在一段時期內控制已識別資產的使用以換取代價，則該合約屬或包含租賃。倘客戶有權從使用已識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產之使用，則獲授予控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，准許僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多項辦公室物業、貨倉、員工宿舍及機器的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據租賃會否把資產擁有權回報及風險絕大部分轉讓予本集團之評估把租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團應用單一處理方法就所有租賃確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租期為十二個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自二零一九年一月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

1. 會計政策及披露之變動(續)

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡之影響

於二零一九年一月一日之租賃負債乃按餘下租賃付款之現值確認，並採用於二零一九年一月一日之增量借貸利率進行貼現。使用權資產已按租賃負債金額計量。

所有該等資產於該日根據香港會計準則第36號評估任何減值。本集團選擇在財務狀況表內獨立呈列使用權資產。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜方法：

- 對於租期自首次應用當日起十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免；
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期；及
- 對具有合理類似特徵的租賃組合應用單一貼現率。

於二零一九年一月一日之財務影響

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	千港元
資產	
使用權資產增加	146,976
物業、機器及設備減少	(103,308)
總資產增加	43,668
負債	
租賃負債及總負債增加	43,668

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔(千港元)	**60,093**
減：與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前結束的租賃有關的承擔(千港元)	(14,187)
	45,906
於二零一九年一月一日的加權平均增量借貸利率	5.375%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔及租賃負債(千港元)	**43,668**

2. 經營分類資料

二零一九年

	地基打樁 *千港元*	物業發展 及投資 *千港元*	投資 *千港元*	企業及 其他 *千港元*	綜合 *千港元*
分類收益：					
銷售予外間客戶	**2,532,107**	**76,162**	**75,082**	**37,927**	**2,721,278**
分類業務間之銷售	**103,208**	**–**	**–**	**–**	**103,208**
其他收入及盈利	**2,322**	**6,662**	**149,612**	**1,192**	**159,788**
總計	**2,637,637**	**82,824**	**224,694**	**39,119**	**2,984,274**
對賬：					
分類業務間之銷售抵銷					**(103,208)**
收益					**2,881,066**
分類業績	**(56,924)**	**(694,596)**	**217,900**	**(234,655)**	**(768,275)**
利息收入					**84,470**
融資成本(租賃負債之利息除外)					**(40,278)**
除稅前虧損					**(724,083)**
所得稅開支					**(42,570)**
年內虧損					**(766,653)**
資產及負債					
分類資產	**1,622,498**	**409,842**	**29,082**	**563,777**	**2,625,199**
無分類					**2,274,458**
					4,899,657
分類負債	**616,051**	**3,277**	**250**	**59,289**	**678,867**
無分類					**1,898,924**
					2,577,791
其他分類資料：					
物業、機器及設備折舊	**39,564**	**42**	**–**	**12,227**	**51,833**
使用權資產折舊	**5,872**	**10**	**–**	**9,674**	**15,556**
使用權資產減值	**–**	**–**	**–**	**17,757**	**17,757**
應收貿易賬款減值	**–**	**–**	**–**	**985**	**985**
其他應收款項減值	**–**	**–**	**1,174**	**–**	**1,174**
撇減存貨至可變現淨值	**–**	**–**	**–**	**1,351**	**1,351**
撇銷存貨	**–**	**–**	**–**	**101**	**101**
出售及撇銷物業、機器及設備項目之虧損，淨額	**4,502**	**–**	**–**	**138**	**4,640**
出售附屬公司之虧損，淨額	**–**	**567,469**	**–**	**–**	**567,469**
一項投資物業公平值變動	**–**	**105,000**	**–**	**–**	**105,000**
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)	**–**	**–**	**(149,612)**	**52,741**	**(96,871)**
資本開支	**83,198**	**–**	**–**	**1,134**	**84,332**

2. 經營分類資料(續)

二零一八年

	地基打樁	物業發展及投資	投資	企業及其他	綜合
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
分類收益:					
銷售予外間客戶	2,530,539	282,973	122,206	35,452	2,971,170
分類業務間之銷售	393,409	–	–	1,151	394,560
其他收入及盈利	7,697	16,443	137,013	17,690	178,843
總計	2,931,645	299,416	259,219	54,293	3,544,573
對賬:					
分類業務間之銷售抵銷					(394,560)
收益					3,150,013
分類業績	(23,306)	578,524	242,826	(285,903)	512,141
利息收入					41,675
融資成本					(60,584)
除稅前溢利					493,232
所得稅開支					(132,336)
年內溢利					360,896
資產及負債					
分類資產	1,521,384	11,171,091	1,044,951	988,102	14,725,528
無分類					2,611,831
					17,337,359
分類負債	726,950	475,430	2,092	39,711	1,244,183
無分類					3,930,513
					5,174,696
其他分類資料:					
物業、機器及設備折舊	30,701	6	–	17,758	48,465
合約資產減值	2,048	–	–	–	2,048
其他應收款項減值撥回	–	(144)	–	–	(144)
撇銷其他應收款項	–	–	232	–	232
撇減發展中物業	–	452,903	–	–	452,903
出售及撇銷物業、機器及設備項目之虧損/(收益),淨額	(4,669)	5	–	(20)	(4,684)
出售附屬公司之虧損/(收益),淨額	–	(1,030,771)	–	716	(1,030,055)
出售一間聯營公司權益之收益	–	–	–	(143)	(143)
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	–	–	(137,012)	(16,765)	(153,777)
資本開支	56,733	–	–	2,083	58,816

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		中國其他地區		綜合	
	二零一九年	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*
分類收益:						
銷售予外間客戶	**2,649,404**	2,698,625	**71,874**	272,545	**2,721,278**	2,971,170

上述收益資料以客戶所在位置為基準。

(b) 非流動資產

香港		中國其他地區		綜合	
二零一九年	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年
千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*
297,437	256,467	**–**	–	**297,437**	256,467

上述非流動資產資料以資產所在位置為基準且不包括遞延稅項資產。

有關主要客戶之資料

年內，收益約388,329,000港元乃來自地基打樁分類向客戶B作出之銷售。截至二零一八年十二月三十一日止年度，收益約565,430,000港元、388,882,000港元及321,732,000港元乃分別來自地基打樁分類向客戶A、客戶B及客戶C作出之銷售。

3. 收益、其他收入及盈利

收益分析如下：

	二零一九年 *千港元*	二零一八年 *千港元*
來自客戶合約之收益		
機器買賣	**1,435**	2,101
出售待出售之物業	**68,312**	266,654
建築服務	**2,532,107**	2,530,539
機械工程服務	**26,438**	20,062
管理服務	**75,082**	132,634
	2,703,374	2,951,990
其他來源之收益		
來自待出售之物業及投資物業經營租賃之租金收入總額	**7,850**	5,891
機器租賃之租金收入總額	**10,054**	13,289
	2,721,278	2,971,170
其他收入及盈利		
利息收入	**84,470**	41,675
保險索償	**1,274**	1,039
補貼收入*	**–**	212
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	**149,612**	153,777
出售一間聯營公司權益之收益	**–**	143
出售物業、機器及設備項目之收益	**–**	4,683
一間聯營公司之欠款減值撥回	**–**	13
其他應收款項減值撥回	**–**	144
其他	**8,902**	18,832
	244,258	220,518

* 有關該項收入並無未達成之條件或或然事件。

4. 融資成本

	二零一九年 *千港元*	二零一八年 *千港元*
銀行借貸之利息	**20,322**	169,452
其他借貸之利息	**15,633**	18,764
有擔保票據之利息	**17,864**	24,864
來自關連公司貸款之利息	**3,713**	11,533
租賃負債之利息	**1,761**	–
	59,293	224,613
減：發展中物業之資本化利息	**(17,254)**	(164,029)
減：計入銷售成本之利息	**(47)**	–
	41,992	60,584

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	二零一九年 *千港元*	二零一八年 *千港元*
物業、機器及設備折舊	**51,833**	48,465
使用權資產折舊	**15,556**	–
應收貿易賬款減值	**985**	–
合約資產減值	**–**	2,048
其他應收款項減值／(減值撥回)	**1,174**	(144)
撇銷其他應收款項	**–**	232
使用權資產減值	**17,757**	–
出售及撇銷物業、機器及設備項目之虧損／(收益)	**4,640**	(4,683)
出售一間聯營公司權益之收益	**–**	(143)
一項投資物業公平值變動	**105,000**	–
撇減發展中物業	**–**	452,903
撇減存貨至可變現淨值	**1,351**	–
撇銷存貨	**101**	–
一間聯營公司之欠款減值撥回	**–**	(13)

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%(二零一八年：16.5%)作出撥備。中華人民共和國(「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。

	二零一九年 *千港元*	二零一八年 *千港元*
即期：		
年內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	**26,918**	21,086
其他地區	**11,864**	175,576
	38,782	196,662
過往年度撥備不足／(超額撥備)：		
中國：		
香港	**1,043**	(65)
其他地區	**999**	(381)
	2,042	(446)
遞延稅項	**1,746**	(63,880)
年內稅項開支總額	**42,570**	132,336

7. 股息

	二零一九年	二零一八年
	千港元	*千港元*
年內宣派及派付股息：		
第一次特別股息－每股普通股1.48港元(二零一八年：無)	**4,981,733**	–
第二次特別股息－每股普通股0.52港元(二零一八年：無)	**1,750,339**	–
中期股息－每股普通股0.21港元(二零一八年：無)	**706,867**	–
截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之末期股息－每股普通股10.0港仙	**–**	340,249
	7,438,939	340,249

附註：

(a) 董事局於二零一九年十二月十二日批准之每股普通股0.50港元之第三次特別股息，總額約1,683,018,000港元，已於二零二零年一月二十三日派付。特別股息已於二零一九年十二月三十一日在財務報表內確認為負債。

(b) 董事局議決不建議宣派任何截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息。

(c) 於報告期後，在二零二零年三月二十三日，董事局批准宣派每股普通股0.24港元之特別股息，總額約807,849,000港元，並將於二零二零年四月二十九日派付。

8. 本公司普通股股東應佔每股盈利／(虧損)

每股基本虧損(二零一八年：盈利)金額乃根據本公司普通股股東應佔年內虧損766,655,000港元(二零一八年：溢利360,908,000港元)及年內已發行之普通股之加權平均數3,365,989,682股(二零一八年：3,391,088,497股)計算。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於購股權影響對所呈列每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股股東應佔年內溢利360,908,000港元計算。計算所用之普通股加權平均數為計算每股基本盈利所用之截至二零一八年十二月三十一日止年度之已發行普通股數目，並假設年內所有具潛在攤薄影響之普通股購股權被視為獲行使轉換為普通股而按零代價發行之普通股加權平均數為3,407,641,645股。

9. 分類為待出售之出售組別

於二零一九年十一月二十二日，泰昇投資發展有限公司(「泰昇投資發展」，為本公司的全資附屬公司)與HNA Finance I Co., Ltd.(「HNA Finance I」)訂立買賣協議，以出售其於裕雋投資有限公司(「裕雋」)的全部股權並轉讓裕雋結欠泰昇投資發展的全部金額，現金代價為343,200,000港元(「裕雋出售」)。裕雋的主要業務為金融產品交易及截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度持有一項非上市理財基金投資(附註12(ii))。在裕雋出售於二零二零年三月五日完成後，裕雋不再為本公司的附屬公司。

於報告期末，分類為待出售之主要資產及負債類別如下：

	二零一九年	二零一八年
	千港元	*千港元*
資產		
物業、機器及設備	**–**	1,967
待出售之物業	**–**	1,165,888
應收貿易賬款	**–**	55
預付款項、訂金及其他應收款項	**–**	3,505
按公平值計入損益之金融資產	**309,270**	–
預繳稅項	**–**	7,766
現金及等同現金項目	**50**	23,683
分類為待出售之資產	**309,320**	1,202,864
負債		
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項(附註a)	**–**	118,246
合約負債	**–**	1,167
其他應付款項、已收訂金及預收款項	**–**	2,048
其他貸款(附註b)	**–**	334,748
應付稅項	**–**	1,121
遞延稅項負債	**–**	1,942
與分類為待出售之資產直接有關之負債	**–**	459,272
與出售組別直接有關之淨資產	**309,320**	743,592

附註：

(a) 於二零一八年十二月三十一日之結存包括欠泰昇房地產(上海)有限公司(「泰昇上海」)之款項2,118,000港元及欠泰昇房地產開發(天津)有限公司(「泰昇天津」)之款項198,000港元，該等款項為無抵押、免息且須按要求償還。

(b) 於二零一八年十二月三十一日，結存包括來自泰昇上海之貸款170,790,000港元(該款項為無抵押、按中國人民銀行(「中國人民銀行」)公佈之利率計息且須於二零二零年九月二十九日償還)及來自泰昇天津之貸款163,958,000港元(該款項為無抵押、按中國人民銀行公佈之利率計息且須於二零一九年十二月二十一日償還)。

於二零一八年十二月三十一日，分類為待出售之出售組別包括泰昇房地產(瀋陽)有限公司(「泰昇瀋陽」)之資產及負債。泰昇瀋陽的出售已於二零一九年十一月二十七日完成，其詳情於本公告附註17(c)披露。

10. 應收貿易賬款

以發票日期及虧損撥備淨值計算，應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年	二零一八年
	千港元	*千港元*
90日內	**216,429**	164,729
91日至180日	**9,676**	1,296
181日至365日	**555**	558
365日以上	**–**	552
	226,660	167,135

本集團的應收貿易賬款中包括應收一間關連公司款項280,000港元(二零一八年：多間關連公司款項32,291,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶之條款相若。

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，惟須經管理層作出定期檢討。

11. 預付款項、訂金及其他應收款項

於二零一八年十二月三十一日，預付款項、訂金及其他應收款項中包括(i)為向橫琴眾航股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「橫琴眾航」，其普通合夥人及初始有限合夥人為海航集團有限公司(「海航集團」)之附屬公司，而海航集團為本公司當時控股股東HNA Finance I之中間控股公司)注資作出之預付款項367,700,000港元，及(ii)出售附屬公司之餘下應收海南海航首府投資有限公司(「海航首府」，為海航集團之附屬公司)代價人民幣510,800,000元(相等於約581,597,000港元)(有關出售詳情載於本公告附註17(d))。年內，注資的預付款項已悉數償予本集團且應收代價亦已悉數向本集團結清。

於二零一九年十二月三十一日，其他應收款項中包括應收本公司之關連公司泰昇建築工程有限公司(「泰昇建築工程」)款項10,000港元(二零一八年：102,000港元)，該款項為無抵押、免息且須按要求償還。泰昇建築工程由本公司執行董事馮潮澤先生(「馮先生」)控制。

12. 按公平值計入損益之金融資產

		二零一九年	二零一八年
	附註	***千港元***	*千港元*
非上市投資基金，按公平值	*(i)*	**–**	96,519
非上市理財基金投資，按公平值	*(ii)*	**–**	362,011
可換股債券，按公平值	*(iii)*	**–**	833,732
		–	1,292,262

12. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：

(i) 本集團分別持有HKICIM Fund II, L.P.(「基金II」)及HKICIM Fund III, L.P.(「基金III」)之權益12.07%(即728,000,000港元之注資)及16.57%(即633,160,000港元之注資)，該等基金乃與海實國際有限公司(「海實」)於過往年度設立。海實為海航實業集團有限公司(「海航實業集團」)之全資附屬公司，而海航實業集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之控股公司。

基金II及基金III(統稱「基金」)主要投資於Total Thrive Holdings Limited(「Total Thrive」)及Sky Hero Developments Limited(「Sky Hero」)(該兩家公司透過中間控股公司持有兩個位於九龍啟德之地產發展項目)。於二零一八年二月十四日，基金出售其於Total Thrive及Sky Hero之全部股權。有關該項出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公告。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，基金已將初步承諾資本合共1,361,160,000港元退還本集團。於二零一九年十二月三十一日，基金之公平值為零(二零一八年：96,519,000港元)，乃參考基金所持有之相關資產之公平值估計得出。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已收取基金分派196,396,000港元(二零一八年：17,626,000港元)及所產生之公平值收益合共為99,877,000港元(二零一八年：103,280,000港元)並計入綜合損益表內「其他收入及盈利」。

(ii) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團按成本345,246,000港元向第三方金融機構購買一項非上市投資基金，其已分類為持作買賣。於二零一九年十二月三十一日，非上市投資基金之公平值為309,270,000港元(二零一八年：362,011,000港元)(基於基金經理之報價)並於年內綜合損益表將公平值虧損52,741,000港元計入「其他開支，淨額」內(二零一八年：公平值收益16,765,000港元計入「其他收入及盈利」內)。誠如本公告附註9所詳述，於簽署買賣協議以出售持有該投資的本公司之附屬公司後，該投資於二零一九年十二月三十一日已分類為並計入分類為待出售之出售組別資產。

(iii) 於二零一八年六月三十日，本集團認購三年期無抵押可換股債券，總本金金額為800,000,000港元，以每年8%利率計息，且附帶換股權以轉換可換股債券為香港航空有限公司(「香港航空」)之一間間接全資附屬公司Holistic Capital Investment Limited(「Holistic」)之95%已發行及發行在外股本。本集團有權在到期日前的任何時間將債券轉換為Holistic的已發行股本。倘潛在投資未在二零一八年十二月三十一日或之前完成，本集團可在二零一八年十二月三十一日之後的任何時間要求提前贖回債券。可換股債券由香港航空及香港貨運航空有限公司(為香港航空之附屬公司及可換股債券發行人之唯一股東)提供不可撤回且無條件擔保。

年內，本集團已行使有關可換股債券的贖回權。可換股債券已獲以883,467,000港元(即本金800,000,000港元及相關票面利息83,467,000港元)悉數贖回。所產生之公平值收益49,735,000港元已計入年內綜合損益表內「其他收入及盈利」。

於二零一八年十二月三十一日，可換股債券之公平值為833,732,000港元(基於由獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司編製之外部估值報告)，而所產生之公平值收益33,732,000港元已計入截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表內「其他收入及盈利」。

13. 應付貿易賬款、應付保固金、應計款項及撥備

以發票日期計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 *千港元*	二零一八年 *千港元*
應付貿易賬款：		
90日內	**286,045**	370,655
91日至180日	**30**	879
180日以上	**144**	25
	286,219	371,559
應付保固金	**68,257**	74,348
應計款項	**220,078**	247,164
撥備	**37,262**	41,671
	611,816	734,742

應付貿易賬款及應付保固金均為免息，一般還款期為90日。

14. 或然負債

(a) 於報告期末，未於財務報表內作出撥備之或然負債如下：

	二零一九年 *千港元*	二零一八年 *千港元*
就履約保證書向附屬公司作出之擔保	**403,267**	325,219

(b) 於二零一八年十二月三十一日，本集團就瀋陽住房公積金管理中心所授與安排用於購買本公司一間附屬公司所開發之若干物業按揭貸款有關的按揭融資提供擔保，該等擔保之尚未償還按揭貸款為4,645,000港元。

本集團的擔保期由授出有關按揭貸款日期起，至發出相關擁有權證為止。

該等擔保之公平值並不重大，而董事認為如拖欠付款，相關物業之可變現淨值可抵銷償還未償還的按揭本金餘額連同應計利息及罰款，故此財務報表並無就此等擔保作出撥備。

15. 承擔

	二零一九年 *千港元*	二零一八年 *千港元*
(a) 物業、機器及設備：		
—已訂約，但未作撥備	**68,322**	692
(b) 有關發展中物業之建造工程：		
—已訂約，但未作撥備	**–**	20,916

16. 業務合併

於二零一九年二月二十八日，本公司之全資附屬公司Fundamental Assets IV Limited（「Fundamental Assets IV」）與獨立第三方晉商國際投資有限公司（「晉商國際」）訂立買賣協議，據此，Fundamental Assets IV同意購買而晉商國際同意出售Superior Choice Holdings Limited（「Superior Choice」）之全部已發行股本以及Superior Choice及其附屬公司結欠晉商國際之貸款，現金代價為700,000,000港元（可予調整）（「Superior Choice收購事項」）。Superior Choice之主要資產包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號名為「CentreHollywood」之物業之唯一合法及實益擁有人。該項收購已於二零一九年二月二十八日完成，最終代價協定為698,018,000港元。

Superior Choice及星俊有限公司（統稱「Superior Choice集團」）之可識別資產及負債，於收購日期之公平值如下：

	收購時 確認之 公平值 *千港元*
物業、機器及設備	174
投資物業	700,000
預付款項、訂金及其他應收款項	369
現金及等同現金項目	349
應付貿易賬款及應計款項	(636)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(2,066)
應付稅項	(321)
遞延稅項負債	(1,885)
來自股東之貸款	(338,687)
按公平值計量可識別資產淨值總額	357,297
已轉讓至本集團來自股東之貸款	338,687
收購之商譽	2,034
	698,018
以下列方式支付：	
現金代價	698,018

本集團就此項交易產生交易成本4,025,000港元，其中3,291,000港元於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得。該交易成本已入賬為開支並計入綜合損益表行政支出項下。

16. 業務合併(續)

年內Superior Choice收購事項之現金及等同現金項目流出淨額之分析如下:

	千港元
現金代價	(698,018)
收購現金及等同現金項目	349
計入投資活動現金流量項下之現金及等同現金項目流出淨額	(697,669)
計入經營活動現金流量項下之收購交易成本	(3,291)
	(700,960)

本集團其後於二零一九年八月十九日出售Superior Choice集團,有關詳情於本公告附註17(b)披露。自收購事項起及直至其於二零一九年八月十九日被出售,Superior Choice集團截至二零一九年十二月三十一日止年度為本集團收益貢獻4,288,000港元及為綜合虧損帶來虧損淨額102,736,000港元(不包括出售Superior Choice集團的虧損502,000港元)。

有關Superior Choice收購事項的詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公告。

17. 出售附屬公司

(a) 出售Twinpeak Assets Limited

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年二月十五日,Omnilink Assets Limited(「Omnilink」,本公司之全資附屬公司)出售其於Twinpeak Assets Limited之全部股權並將Twinpeak Assets Limited截至該日結欠Omnilink之所有款項轉讓予獨立第三方Fabulous New Limited,最終現金代價為5,192,449,000港元(「Twinpeak出售」)。Twinpeak Assets Limited之主要資產包括萬瑋發展有限公司之全部已發行股本,而萬瑋發展有限公司為位於香港九龍啟德之啟德1L地區2號地盤之新九龍內地段第6563號之在建發展項目的擁有人。

17. 出售附屬公司(續)

(a) 出售Twinpeak Assets Limited(續)

	千港元
出售之負債淨額:	
發展中物業	7,531,449
預付款項、訂金及其他應收款項	118
已抵押銀行結存	37,469
受限制現金	1,276,396
現金及等同現金項目	7,064
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	(31,378)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(80)
附息銀行借貸	(2,936,063)
來自本集團之貸款	(6,489,641)
	(604,666)
已轉讓來自本集團之貸款	6,489,641
自損益扣除之出售附屬公司虧損	(692,526)
	5,192,449
以下列方式支付:	
現金代價	5,192,449

年內Twinpeak出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下:

	千港元
現金代價	5,192,449
出售之已抵押銀行結存	(37,469)
出售之現金及等同現金項目	(7,064)
Twinpeak出售之現金及等同現金項目流入淨額	5,147,916

有關Twinpeak出售之詳情載於本公司日期為二零一九年二月一日及二零一九年二月十五日之公告以及日期為二零一九年二月二十五日之通函。

17. 出售附屬公司(續)

(b) 出售Superior Choice

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一九年八月十九日，Fundamental Assets IV出售其於Superior Choice之全部股權，並將Superior Choice截至該日結欠Fundamental Assets IV之全部貸款轉讓予獨立第三方New Pursue Limited，現金代價為592,787,000港元(「Superior Choice出售」)。Superior Choice之主要資產包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號名為「CentreHollywood」之物業之唯一合法及實益擁有人。

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	124
投資物業	595,000
商譽	2,034
應收貿易賬款	564
預付款項、訂金及其他應收款項	463
現金及等同現金項目	137
應付貿易賬款及應計款項	(352)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(2,039)
應付稅項	(635)
遞延稅項負債	(2,007)
來自本集團之貸款	(336,695)
	256,594
已轉讓來自本集團之貸款	336,695
自損益扣除之出售附屬公司虧損	(502)
	592,787
以下列方式支付：	
現金代價	592,787

年內Superior Choice出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	592,787
出售之現金及等同現金項目	(137)
Superior Choice出售之現金及等同現金項目流入淨額	592,650

17. 出售附屬公司(續)

(c) 出售泰昇瀋陽

截至二零一九年十二月三十一日止年度

於二零一七年十一月十三日，曜基有限公司(「瀋陽賣方」，本公司之全資附屬公司)與海南海航基礎設施投資集團股份有限公司(「海航基礎設施」，一間於中國成立之有限公司，其股份在上海證券交易所上市，並為海航集團之附屬公司)就以現金代價人民幣762,000,000元出售瀋陽賣方於泰昇瀋陽之全部股權(「瀋陽出售」)訂立股權轉讓協議。泰昇瀋陽為一間於中國成立之單一項目公司，在瀋陽營運住宅及商業物業發展項目(即泰和龍庭)，收益主要來自銷售住宅物業。瀋陽出售於二零一九年十一月二十七日完成。

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	1,932
待出售之物業	1,083,719
應收貿易賬款	60
預付款項、訂金及其他應收款項	2,950
預繳稅項	4,990
現金及等同現金項目	47,106
應付貿易賬款及應計款項	(73,030)
已收訂金及其他應付款項	(2,571)
合約負債	(8,319)
其他貸款	(327,251)
遞延稅項負債	(1,248)
	728,338
解除匯兑浮動儲備	38,405
計入損益之出售附屬公司收益	125,559
	892,302
以下列方式支付：	
現金代價	892,302

年內瀋陽出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	892,302
出售之現金及等同現金項目	(47,106)
瀋陽出售之現金及等同現金項目流入淨額	845,196

17. 出售附屬公司(續)

(d) 出售泰昇上海及泰昇天津

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一七年十一月十三日，剛毅投資有限公司、上海長寧頓肯房地產經紀有限公司、紅光投資有限公司及佳利威有限公司(統稱為「上海賣方」，各自為本公司之全資附屬公司)，與海航首府(海航集團之附屬公司，而海航集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之中間控股公司)就以現金代價人民幣585,800,000元出售上海賣方於泰昇上海之全部股權(「上海出售」)訂立股權轉讓協議。泰昇上海為一間於中國成立之單一項目公司，在上海營運住宅及商業物業發展項目(即泰欣嘉園)，收益主要來自銷售住宅物業，其次有小部分來自物業租賃。上海出售於二零一八年四月三十日完成。

於二零一七年十一月十三日，興懋有限公司(「天津賣方」，本公司之全資附屬公司)與海航首府就以現金代價人民幣435,800,000元出售天津賣方於泰昇天津之全部股權(「天津出售」)訂立股權轉讓協議。泰昇天津為一間於中國成立之單一項目公司，在天津營運住宅及商業物業發展項目(即泰悅豪庭)，收益主要來自銷售住宅物業。天津出售於二零一八年四月三十日完成。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，已收取現金代價人民幣510,800,000元(相當於632,625,000港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已收取餘下代價人民幣510,800,000元(相當於596,415,000港元)。

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	2,291
投資物業	235,810
可供出售投資	1,239
遞延稅項資產	1,035
貸款予本集團	364,119
待出售之物業	35,462
發展中物業	15,137
本集團欠款	21,777
應收貿易賬款	421
預付款項、訂金及其他應收款項	4,991
現金及等同現金項目	321,209
應付貿易賬款及應計款項	(5,279)
已收訂金及其他應付款項	(3,104)
應付稅項	(5,498)
遞延稅項負債	(42,856)
	946,754
解除匯兑浮動儲備	(72,962)
解除法定儲備	(48,750)
計入損益之出售附屬公司收益	440,209
	1,265,251
以下列方式支付：	
現金代價	632,625
其他應收款項	632,626
總代價	1,265,251

17. 出售附屬公司(續)

(d) 出售泰昇上海及泰昇天津(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度上海出售及天津出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下:

	千港元
現金代價	632,625
出售之現金及等同現金項目	(321,209)
上海出售及天津出售之現金及等同現金項目流入淨額	311,416

(e) 出售Onwards Asia Limited

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年五月十六日,Omnilink出售其於Onwards Asia Limited之全部股權,並將Onwards Asia Limited截至該日結欠Omnilink之所有款項轉讓予獨立第三方Fabulous New Limited,現金代價為6,348,343,000港元(「Onwards Asia出售」)。Onwards Asia Limited之主要資產包括雅晉集團有限公司之全部已發行股本。雅晉集團有限公司從事於九龍啟德之一個物業發展項目。

	千港元
出售之負債淨額:	
發展中物業	5,772,749
現金及等同現金項目	4,081
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	(14,893)
來自本集團之貸款	(5,820,366)
	(58,429)
已轉讓來自本集團之貸款	5,820,366
計入損益之出售附屬公司收益	586,406
	6,348,343
以下列方式支付:	
現金代價	6,348,343

17. 出售附屬公司(續)

(e) 出售Onwards Asia Limited(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度Onwards Asia出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下:

	千港元
現金代價	6,348,343
出售之現金及等同現金項目	(4,081)
Onwards Asia出售之現金及等同現金項目流入淨額	6,344,262

(f) 出售資盛行有限公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年十月二日,本公司全資附屬公司Beneficial Enterprises Limited與一名獨立人士訂立股權轉讓協議,以出售其於資盛行有限公司之全部股權及轉讓資盛行有限公司結欠Beneficial Enterprises Limited之所有款項,現金代價為17,000港元(「資盛行出售」)。資盛行有限公司之主要資產包括頓肯物業管理(上海)有限公司之全部已發行股本,而頓肯物業管理(上海)有限公司在中國從事提供物業管理服務。資盛行出售已於二零一八年十月十二日完成。

	千港元
出售之負債淨額:	
物業、機器及設備	14
應收貿易賬款	308
預付款項、訂金及其他應收款項	52
現金及等同現金項目	5,976
應付貿易賬款及應計款項	(213)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(6,078)
欠一間關連公司之款項	(2,825)
來自本集團之貸款	(10,939)
	(13,705)
已轉讓來自本集團之貸款	10,939
解除匯兑浮動儲備	(1,009)
解除法定儲備	(364)
計入損益之出售附屬公司收益	4,156
	17
以下列方式支付:	
現金代價	17

17. 出售附屬公司(續)

(f) 出售資盛行有限公司(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度資盛行出售之現金及等同現金項目流出淨額分析如下:

	千港元
現金代價	17
出售之現金及等同現金項目	(5,976)
資盛行出售之現金及等同現金項目流出淨額	(5,959)

(g) 出售Upwealth International Limited及福壘有限公司

截至二零一八年十二月三十一日止年度

於二零一八年十二月十四日,泰昇投資發展向本公司執行董事馮先生出售其於Upwealth International Limited及福壘有限公司之全部股權及轉讓截至該日Upwealth International Limited及福壘有限公司結欠泰昇投資發展之所有款項,現金代價分別為272,000港元(「Upwealth出售」)及92,000港元(「福壘出售」)。Upwealth International Limited及福壘有限公司均為投資控股公司,持有高爾夫球會會籍。

	千港元
出售之負債淨額:	
其他資產	1,080
來自本集團之貸款	(1,281)
	(201)
已轉讓來自本集團之貸款	1,281
自損益扣除之出售附屬公司虧損	(716)
	364
以下列方式支付:	
現金代價	364

截至二零一八年十二月三十一日止年度Upwealth出售及福壘出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下:

	千港元
Upwealth出售及福壘出售之現金代價以及現金及等同現金項目流入	364

強制性無條件現金要約及變更公司名稱

於二零一九年三月二十七日，本公司成為Times Holdings II Limited(「Times Holdings II」)的附屬公司。由Times Holdings II提出的強制性無條件全面要約(「要約」)於二零一九年五月二日結束。

為更好地反映本集團更為知名的品牌，本公司已完成公司名稱的變更程序，及其股份於香港聯合交易所有限公司買賣之股份簡稱於二零一九年八月十五日生效。

削減股份溢價

於本公司於二零一九年六月十二日舉行的股東週年大會上，本公司股東(「股東」)批准了一項特別決議案以削減本公司之股份溢價，將股份溢價賬之進賬金額10,004,287,912.58港元註銷，並將由此產生之進賬金額轉撥至本公司之繳入盈餘賬，可按本公司之章程細則准許之任何方式使用，包括不時向股東派付股息。

股息

本公司董事(「董事」)局議決不宣派任何末期股息(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)。

截至二零一九年六月三十日止六個月宣派中期股息每股0.21港元(截至二零一八年六月三十日止期間：無)。本公司分別於二零一九年六月三日、二零一九年十月二十五日及二零一九年十二月十二日宣派特別股息每股1.48港元、0.52港元及0.5港元。

於在二零二零年三月二十三日舉行的董事局會議上，董事局議決宣派本公司之特別股息每股0.24港元。有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年三月二十三日之公告。

業務回顧

地基打樁

於回顧年內，本集團地基打樁分類之營業額為25.32億港元(二零一八年十二月三十一日：25.31億港元)。該分類錄得淨虧損0.57億港元，而去年則為虧損0.23億港元。虧損乃主要由於勞工短缺、營運成本上升、過往年度獲得之工程利潤微薄及市場競爭依然激烈等市場因素所致。

本集團手頭之主要合約包括(其中包括)於白田邨第10期之公屋發展項目；於新九龍內地段第6549號之私人發展項目；及於啟德雙子塔、太古坊第2期B、荃灣市地段第428號馬角街、荃灣市地段第49號沙咀道及內地段第9065號結志街和嘉咸街、十四鄉西沙路大埔市地段第157號、和記大廈重建以及大埔白石角大埔市地段第244號之商業發展項目。

物業發展及投資

香港市場

出售持有新九龍內地段第6563號地塊之附屬公司

於二零一九年二月十五日，本集團出售Twinpeak Assets Limited(「Twinpeak」)之全部已發行股本及Twinpeak於完成當日結欠之所有相關股東貸款，總代價約為39.12億港元。Twinpeak之主要資產之一包括萬瑋發展有限公司之全部已發行股本，而萬瑋發展有限公司為位於香港九龍啟德之啟德1L區2號地盤之新九龍內地段第6563號之在建發展項目的擁有人。上述出售事項已於二零一九年二月十五日完成。有關上述出售事項之詳情分別載於本公司日期為二零一九年二月一日及二零一九年二月十五日之公告以及本公司日期為二零一九年二月二十五日之通函。

收購及出售持有CentreHollywood之公司

於二零一九年二月二十八日，本公司全資附屬公司Fundamental Assets IV Limited(「Fundamental Assets IV」)完成收購Superior Choice Holdings Limited(「Superior Choice」)之全部已發行股本以及於完成當日之相關股東貸款，總代價為7億港元。Superior Choice之主要資產之一包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號之「CentreHollywood」之擁有人。有關上述收購事項之詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公告。

於二零一九年六月十九日，Fundamental Assets IV(作為賣方)、本公司(作為Fundamental Assets IV擔保人)與New Pursue Limited(「買方」)及英皇集團(國際)有限公司(作為買方擔保人)訂立買賣協議，以出售Superior Choice之全部已發行股本以及相關股東貸款，總代價為5.95億港元(可予調整)。上述出售事項已於二零一九年八月十九日完成。有關上述出售事項之詳情分別載於本公司日期為二零一九年六月十九日及二零一九年八月十九日之公告。

中國市場

有關出售持有瀋陽泰和龍庭之一間附屬公司(「瀋陽出售」)之最新資料

於二零一七年十一月十三日，本公司全資附屬公司與海南海航基礎設施投資集團股份有限公司(為海航集團有限公司之附屬公司)訂立股權轉讓協議以出售泰昇房地產(瀋陽)有限公司(持有瀋陽之物業發展項目泰和龍庭)之全部股權。瀋陽出售已於二零一九年十一月二十七日完成。有關瀋陽出售之詳情分別載於本公司日期為二零一七年十一月十三日、二零一七年十二月四日及二零一七年十二月二十七日之公告以及本公司日期為二零一七年十二月七日之通函。

投資活動

於海南鐵路的投資

本集團於二零一八年六月六日與海口新城區股權投資基金管理有限公司訂立合夥協議，並預付出資款人民幣3億元，擬用作參與投標收購海南鐵路有限公司38.73%之權益。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月六日之公告。上述投標被擱置，而預付出資款已於二零一九年十一月二十七日全數退還。

可換股債券

本集團於二零一八年六月十三日同意認購由Holistic Capital Investment Limited(「Holistic」)於二零一八年六月三十日所發行本金額為8億港元的可換股債券(「債券」)，息票率為8厘，年期為三年。Holistic為香港貨運航空有限公司之全資附屬公司，而香港貨運航空有限公司由香港航空有限公司全資擁有。

根據債券條款，對世界領先航空貨運站運營商之一的潛在股權投資(「潛在投資」)預期於二零一八年十二月三十一日或之前完成。誠如本公司日期為二零一九年八月七日的公告所披露，董事局知悉潛在投資尚未完成。本集團已採取措施亦已就與債券有關之追索行動尋求法律意見。誠如本公司日期分別為二零一九年九月十一日及二零一九年十二月十二日之公告所披露，債券之所有本金額及票面利息已獲悉數償還及支付，惟債券之違約利息已被豁免。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零一八年六月十三日、二零一九年八月七日、二零一九年九月十一日及二零一九年十二月十二日之公告以及本公司日期為二零一八年七月二十四日之通函。

出售本公司之附屬公司

於二零一九年十一月二十二日，泰昇投資發展有限公司(「泰昇投資」，本公司之全資附屬公司)訂立買賣協議以出售裕雋投資有限公司(「裕雋」)的全部已發行股本及結欠泰昇投資之股東貸款，於完成當日，總代價為3.432億港元。該出售已於二零二零年三月五日完成。有關上述出售之詳情載於本公司日期為二零一九年十一月二十二日之公告。

前景

去年，我們主要專注於出售本集團的非核心資產。為此，我們的大多數非核心投資已成功變現。由於市場不確定因素增加，我們並未發現需要大量資本承擔的短期投資機會，因此透過派發特別股息以分派所得款項符合股東的最佳利益。業務精簡使我們能夠於未來財政年度重新專注於優化我們長期以來的核心能力，即地基打樁及建築業務。

地基打樁及建築

我們預期地基打樁及建築行業於未來年度的市場基本面將不會發生巨大變動。預期競爭將持續激烈，且勞工成本增加、營運成本上升以及來自同行的激烈競爭亦將導致利潤率緊縮。然而，由於建築活動仍具彈性，且若干大型公共項目預期將開始動工，故有跡象表明地基打樁工程的需求有所回升。我們團隊的強大能力以及良好的往績表現預期將使我們能夠於該等潛在投標中具有競爭力。此外，我們持續評估我們的團隊，以確保競爭力得以優化。

我們預期，COVID-19將於未來數月對我們的營運造成干擾。由於政府、客戶及其他專業人士「居家辦公」的安排以及工作時間縮短，造成了輕微延誤。由於中國及亞洲其他地區之城市封鎖，原材料供應亦出現了阻礙。然而，相較於許多其他行業，有關影響對我們而言屬相對可控，且我們已發現狀況有緩和的跡象。

物業發展及投資

鑒於近期的經濟狀況以及COVID-19的爆發，本集團將審慎評估物業之潛在投資機會。本集團仍處於淨現金狀況，倘我們發現有關潛在物業投資的任何良機，我們將能夠就此籌集大量資金。

財務回顧

本集團繼續採取審慎理財政策，維持穩健資本結構與現金流量充沛。於二零一九年十二月三十一日，本集團手頭現金約為28.92億港元(二零一八年十二月三十一日：49.03億港元)，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49.00億港元(二零一八年十二月三十一日：173.37億港元)及23.22億港元(二零一八年十二月三十一日：121.63億港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為21.04億港元(二零一八年十二月三十一日：155.23億港元)，及於二零一九年十二月三十一日，其附息借款約為1.57億港元(二零一八年十二月三十一日：38.33億港元(不包括待出售附屬公司之附息借款))，其中約0.40億港元(二零一八年十二月三十一日：2.99億港元)之借款為定息借款。本集團之資產負債比率按附息借款總額除以股東權益計算，於二零一九年十二月三十一日為7%(二零一八年十二月三十一日：32%，不包括待出售附屬公司之附息借款)。與履約保證書擔保有關之或然負債由二零一八年十二月三十一日之3.25億港元增至二零一九年十二月三十一日之4.03億港元。於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面總值約1.46億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保證。本集團之銀行借款主要以港元計值。本集團密切監控貨幣風險，並將在必要時考慮遠期合約。

薪酬指引及聘用

於二零一九年十二月三十一日，本集團(包括其位於香港、澳門及中國之所有附屬公司)聘用約855名僱員。本集團之薪酬指引主要根據現行市場薪金水平及各業務單位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，僱員亦可根據本集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

購買、贖回及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。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度已一直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A.4.1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

非執行董事(「非執行董事」)及獨立非執行董事(「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，非執行董事及獨立非執行董事毋須按指定任期委任。

企業管治守則條文A.7.1訂明董事局定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事局會議或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事局其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

於二零一九年二月十一日及二零一九年十月二十五日舉行之臨時董事局會議之董事局文件在董事局會議之預定日期不足三天前送達董事。

上市規則第3.10A條

根據上市規則第3.10A條，本公司須委任佔董事局至少三分之一席位的獨立非執行董事。

(a) 於二零一八年十月二十六日，梁繼昌先生辭任獨立非執行董事。連同八名本公司執行董事(「執行董事」)、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事，本公司當時共有14名董事。於二零一九年一月二十一日，莊健豪先生獲委任為新增獨立非執行董事。因此，本公司未能符合上市規則第3.10A條的規定，即本公司須於二零一八年十月二十六日至二零一九年一月二十日期間額外委任佔董事局至少三分之一席位的獨立非執行董事。儘管如此，本公司符合上市規則第3.11條的規定，即本公司須於未能滿足上市規則第3.10A條的有關規定後三個月內額外委任獨立非執行董事以符合有關規定。

(b) 誠如本公司日期為二零一九年四月十一日之公告所載，隨著本公司控制權的變更，董事局組成發生變動，自二零一九年四月十一日起，六名非執行董事獲委任，連同八名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事，當時共有21名董事。

誠如本公司日期為二零一九年五月三日之公告進一步所載，自二零一九年五月三日起，六名執行董事、兩名非執行董事及一名獨立非執行董事從董事局辭任。自上述辭任後，董事局當時由12名成員(即兩名執行董事、六名非執行董事及四名獨立非執行董事)組成。由於獨立非執行董事之人數佔董事局成員人數的三分之一，故獨立非執行董事之人數已滿足上市規則第3.10A條之規定。

因此，本公司未能符合上市規則第3.10A條的規定，即本公司須於二零一九年四月十一日至二零一九年五月二日期間額外委任佔董事局至少三分之一席位的獨立非執行董事。

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發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，以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二零一九年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載的規定準則。

審核委員會

本集團之審核委員會有四名成員，分別為李傑之先生、范佐浩先生、謝文彬先生及龍子明先生，全部均為獨立非執行董事。委員會已聯同管理層審閱本集團採用之會計原則及慣例，並商討有關審核、內部監控、風險管理及財務報告事宜，其中包括審閱本集團截至二零一九年十二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，並審閱本集團採納之會計原則及慣例以及本集團於本年度之年度業績。

初步公告之審閱

本集團之獨立核數師安永會計師事務所已同意本初步公告所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績之數字，與本集團本年度之綜合財務報表所載列之金額相符。由於安永會計師事務所在這方面之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行之核證委聘，因此安永會計師事務所在本初步公告中並不作出任何核證。

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工在年內竭誠服務、努力不懈及貢獻良多致以衷心感謝，並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
韋增鵬

香港，二零二零年三月二十三日

於本公告日期，執行董事為馮潮澤先生；非執行董事為韋增鵬先生、王天兵先生、David Robert McClure先生、劉志恆先生、吳幸原先生及袁栢汶先生；及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