



## Tomson Group

# 湯臣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 截至二零零三年十二月三十一日止年度之業績公佈

湯臣集團有限公司(「本公司」)董事局欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零二年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

#### 綜合利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	3	658,029	1,300,264
銷售成本		<u>(343,051)</u>	<u>(917,189)</u>
毛利		314,978	383,075
其他經營收入		23,441	16,357
銷售費用		(75,546)	(125,494)
行政費用		(79,727)	(83,524)
其他經營費用		(59,597)	(2,870)
撥回待售物業之減值撥備		109	1,207
經營溢利	4	123,658	188,751
融資費用	5	(212)	(946)
出售附屬公司虧損		-	(4,031)
解散合營企業收益		-	1,632
應佔聯營公司之業績		1,064	(14)
應佔合營企業之業績		<u>(1,931)</u>	<u>(3,392)</u>
除稅前溢利		122,579	182,000
稅項	6	<u>(36,378)</u>	<u>(24,931)</u>
除稅後溢利		86,201	157,069
少數股東權益		<u>(2,821)</u>	<u>(923)</u>
年度溢利淨額		<u>83,380</u>	<u>156,146</u>
特別股息		<u>356,240</u>	<u>-</u>
每股盈利(港仙)	7		
— 基本		<u>7.63</u>	<u>14.39</u>
— 攤薄後		<u>7.59</u>	<u>14.38</u>

附註：

1. 本公司之審核委員會已審閱本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬項。

#### 2. 採納香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列由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》包括香港會計師公會通過的《會計實務準則》及詮釋。

### 《會計實務準則》第12條(經修訂)所得稅

《會計實務準則》第12條(經修訂)已於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間起生效。《會計實務準則》第12條(經修訂)已被追溯應用，故所呈報之比較數字已予重列以符合政策變動。因此，於二零零二年十二月三十一日之遞延稅項資產及負債總額分別增加3,718,000港元(二零零一年：5,187,000港元)及35,595,000港元(二零零一年：31,722,000港元)。因此，於二零零二年及二零零三年一月一日之期初保留溢利已分別減少27,019,000港元及32,029,000港元。該項變動導致截至二零零二年十二月三十一日止年度之溢利淨額減少5,010,000港元(從161,156,000港元減少至156,146,000港元)。

### 3. 營業額

營業額為以下項目收益的總和：

#### (i) 物業投資

— 指物業管理收益及淨租金收入

#### (ii) 物業發展及買賣

— 指出售物業之已收及應收總收益

#### (iii) 工業業務

— 指出售膠管所得總收益

#### (iv) 消閒業務

— 指經營高爾夫球會及其相關服務所得收入

#### (v) 證券買賣

— 指證券買賣所得之已收及應收總收益

#### 按業務分類

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 及買賣 千港元	工業業務 千港元	消閒業務 千港元	證券買賣 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元
收入								
對外銷售額	60,451	507,830	49,866	39,394	488	—	—	658,029
內部之銷售額	545	—	2,639	—	—	—	(3,184)	—
	<u>60,996</u>	<u>507,830</u>	<u>52,505</u>	<u>39,394</u>	<u>488</u>	<u>—</u>	<u>(3,184)</u>	<u>658,029</u>

內部之銷售額按現行市價計算。

#### 業績

分類業績	<u>40,954</u>	<u>135,242</u>	<u>8,004</u>	<u>(34,644)</u>	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	149,564
其他經營收入								23,441
不予分類企業開支								<u>(49,347)</u>
經營溢利								123,658
融資費用								(212)
應佔聯營公司之業績	—	—	(286)	439	—	911	—	1,064
應佔合營企業之業績	—	(2,392)	—	461	—	—	—	<u>(1,931)</u>
除稅前溢利								122,579
稅項								<u>(36,378)</u>
除稅後溢利								<u>86,201</u>

**按業務分類**

截至二零零二年十二月三十一日止年度(重列)

	物業投資 千港元	物業發展 及買賣 千港元	工業業務 千港元	消閒業務 千港元	證券買賣 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元
<b>收入</b>								
對外銷售額	68,638	1,143,971	50,880	27,713	9,062	—	—	1,300,264
內部之銷售額	45	1,503	666	—	—	—	(2,214)	—
	<u>68,683</u>	<u>1,145,474</u>	<u>51,546</u>	<u>27,713</u>	<u>9,062</u>	<u>—</u>	<u>(2,214)</u>	<u>1,300,264</u>
內部之銷售額按現行市價計算。								
<b>業績</b>								
分類業績	<u>34,514</u>	<u>161,416</u>	<u>4,471</u>	<u>(2,887)</u>	<u>(748)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	196,766
其他經營收入								16,357
不予分類企業開支								<u>(24,372)</u>
經營溢利								188,751
融資費用								(946)
出售附屬公司虧損								(4,031)
解散合營企業收益								1,632
應佔聯營公司之業績	—	—	340	(951)	—	597	—	(14)
應佔合營企業之業績	—	3,211	—	(6,603)	—	—	—	<u>(3,392)</u>
除稅前溢利								182,000
稅項								<u>(24,931)</u>
除稅後溢利								<u>157,069</u>

**按經營地區分類**

本集團之業務及資產主要分佈於中國大陸，故未呈列經營地區分析資料。

**4. 經營溢利**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營溢利已扣除：		
折舊及攤銷	29,129	30,996
商譽攤銷	<u>19,547</u>	<u>2,573</u>
並已計入：		
利息收入	<u>12,388</u>	<u>8,250</u>

**5. 融資費用**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支利息	7,650	5,894
減：資本化利息	<u>(7,438)</u>	<u>(4,948)</u>
	<u>212</u>	<u>946</u>

## 6. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
支出包括：		
按本集團屬下個別公司經營業務的司法權區的現行稅率計算之海外稅項	28,822	26,331
以往年度準備不足／(超額準備) — 海外利得稅	2,271	(9,813)
遞延稅項支出	5,323	5,299
	<u>36,416</u>	<u>21,817</u>
應佔聯營公司的稅項	117	31
應佔合營企業的稅項	(155)	3,083
	<u>36,378</u>	<u>24,931</u>

## 7. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃按下列數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
盈利		
本年度每股基本及攤薄後盈利之溢利	<u>83,380</u>	<u>156,146</u>
股份數目 計算每股基本盈利之普通股加權平均數／數目	1,093,494,317	1,084,749,112
普通股之潛在攤薄影響： 購股權	<u>5,319,098</u>	<u>736,788</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,098,813,415</u>	<u>1,085,485,900</u>

## 末期股息

本公司董事不建議派付截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零二年：無)。

## 管理層討論及分析

### 概覽

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅及少數股東權益後綜合溢利淨額約83,380,000港元，相對二零零二年同期則為綜合溢利淨額約156,150,000港元(經重列)。本年度之每股基本盈利為7.63港仙(二零零二年：14.39港仙(經重列))。二零零三年之業績下跌主要由於推出較少之樓盤，使營業額由二零零二年錄得過去十年之高峰約1,300,000,000港元下跌至約658,030,000港元所致，然而，於年內售出之物業有較高邊際利潤，有助減輕影響。

本公司於二零零三年九月派付回顧年度之特別股息每股0.32港元，而董事局並不建議派付本年度之末期股息。

### 業務回顧

中國國內仍為本集團發展之基地，而本集團之業務及資產均主要位於上海。

於截至二零零三年十二月三十一日止年度，按收益貢獻之多寡排列，本集團之主要業務包括物業發展、物業投資、工業業務、消閒業務及證券買賣。物業發展為本集團之最主要收入來源，佔本集團在二零零三年度之營業額約77%。

## 物業發展及投資

除一項項目外，本集團現有物業發展及投資項目全部均位於上海浦東，而高檔住宅市場總是本集團之重點所在。

### 湯臣海景大廈

此項目暫時命名為「湯臣海景大廈」，將成為浦東沿黃浦江畔之優質發展項目，樓面面積約為142,000平方米。此項目將有4幢分別為40至44層高之住宅大廈及一所會所。建築工程進展順利，並已結構封頂，預期建築工程將於二零零五年年中竣工，並計劃於二零零四年年中進行市場推廣活動。本集團目前正積極審視項目之銷售及租賃計劃。

### 湯臣高爾夫別墅及花園

於回顧年度，此項目佔本集團之總毛利約60%。

湯臣高爾夫別墅為一系列獨立式及半獨立式平房項目，該項目首四期之所有可出售面積已全部售罄。於二零零三年另有兩期別墅開售，而在二零零三年十二月三十一日，約55,000平方米之總樓面面積已售出91%。總樓面面積約38,000平方米之新一期別墅已於二零零四年首季竣工，並於二零零四年三月於市場推售。

湯臣高爾夫花園為一項公寓樓房發展項目，大量單位於二零零三年售出。因此，於回顧年度年底，約53,000平方米之總樓面面積中已售出約95%。

### 湯臣豪園

湯臣豪園為另一項大型住宅物業項目，分兩期發展，並位於浦東張江高科技園區及湯臣上海浦東高爾夫球會側。整個項目之總樓面面積約為141,000平方米，並已售出98%。

### 湯臣商務中心大廈

湯臣商務中心大廈為一幢位於浦東陸家嘴金融貿易區之住宅及商業綜合大樓。住宅／辦公室大樓中近97%之總樓面面積經已出售，而其餘單位則作為服務式住宅單位出租。商場及地庫停車場均持作投資用途，為本集團帶來穩定之租金收入。

### 湯臣怡園

湯臣怡園為四幢低層式公寓樓房，總樓面面積約10,000平方米，為本集團現時唯一於上海浦西之項目。接近70%之總樓面面積經已出售，其餘面積之一部份則已租出。

### 商業及工業大廈

儘管商業及工業市場並非本集團之主要目標，本集團亦已建成位於陸家嘴金融貿易區之湯臣金融大廈與及位於外高橋保稅區之湯臣國際貿易大樓和湯臣外高橋工業園區。此三項物業為本集團之經常租金收入主要來源。

### 土地儲備

本集團正計劃在湯臣上海浦東高爾夫球會鄰近之地盤分期發展一系列總樓面面積約為125,000平方米之別墅。首期之建築工程現計劃於二零零五年展開。

此外，本集團正計劃一項位於上海浦東金橋張江區之總樓面面積約為480,000平方米之低密度住宅發展項目。本集團意欲將該住宅發展項目分十期進行，首期將於二零零七年動工。

## 款客及消閒業務

### 湯臣上海浦東高爾夫球會

湯臣上海浦東高爾夫球會乃上海浦東市中心一個設有18個球洞的高爾夫球場，並現正於高爾夫球會範圍內興建9個球洞之迷你高爾夫球場，以加強高爾夫球會之設施及服務。

於回顧年度內，儘管於年內經計及因購回高爾夫球會個人會籍債券（該等會籍債券乃於球會正式開業前出售）之溢價而錄得虧損，惟高爾夫球會之業務大有改善。本集團擬維持高爾夫球會之高尚地位，成為上海最高尚及享譽最隆之球會，旨在提高及保持周邊物業項目之價值。管理層亦將致力舉辦連串賽事以提高球會之知名度及增加收入，而2004 BMW亞洲公開賽將於二零零四年五月在球會獨家舉辦。由於所推銷之會籍債券深受市場歡迎，董事局對業務之前景充滿信心。董事局並相信，隨著新增一個將於二零零七年動工之18個球洞之高爾夫球場，會籍債券之價值將進一步提高。

### 上海新亞湯臣洲際大酒店

於本年度，由於中國國內爆發嚴重急性呼吸系統綜合症，酒店之平均入住率下跌至約61%。然而，在酒店全體員工之努力下，酒店於本年度之業績錄得溢利，成績斐然。

## 工業業務

本集團於上海之膠管及配件製造業務持有58%權益，以及擁有上海之預拌混凝土業務之25%權益，從而分散業務組合。於截至二零零三年十二月三十一日止年度，膠管及配件業務為本集團之經營業績作出正面貢獻，而預拌混凝土業務則因銷售收益減少及作出壞賬撥備而錄得虧損。

## 投資控股

為補足本集團本身之物業項目，本集團已認購一家香港上市公司川河集團有限公司（「川河」）之已發行股本中之9.8%權益及川河一家於中國國內成立之聯營公司註冊資本中之13.5%權益。川河及其聯營公司之主要業務為於上海浦東張江高科技園區進行物業發展及投資。

## 財務回顧

本集團本年度之資本開支及投資所需之資金來自手頭現金、經營收入及銀行借貸。

於結算日，本集團之現金及等同現金項目約為707,370,000港元。於回顧年度內，本集團來自經營業務之流動現金約為372,380,000港元。同年，約577,410,000港元之現金用於本集團之投資活動及融資活動。因此，本集團於回顧年度內之現金流出淨額約為205,030,000港元（二零零二年：現金流入為162,710,000港元）。現金流入減少主要由於在二零零三年之物業銷售下跌，加上派付特別股息所致。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之借貸約為203,450,000港元（二零零二年：114,090,000港元），相等於本集團於同日之股東資金6.38%（二零零二年：3.30%（經重列））。上述借貸中，約182,980,000港元（佔89.94%）為有抵押銀行貸款，並將於二零零六年到期償還。此外，約4,690,000港元（佔總借貸之2.30%）為無抵押銀行借款，須於由結算日起計一年內償還，而其餘7.76%之借貸為來自本集團一家合營企業之無抵押墊款，且並無固定還款期。

本集團於結算日有關發展中物業開支之已訂約但未撥備之資本承擔約為1,023,890,000港元（二零零二年：968,800,000港元）。本集團預期以本集團日後營運收入、銀行借貸及其他適用之融資來源支付上述承擔。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之財務狀況保持穩健，流動比率為4.49倍（二零零二年：3.53倍），而資產負債率（即債項總額對股東資金比率）為19.60%（二零零二年：17.74%（經重列））。

## 前景

中國國內（尤其上海）之經濟持續穩步增長。加上，上海對中國國內之經濟發展擔當舉足輕重之角色，故將帶來無限商機，從而吸引本地及國際之企業家及專才。就此，上海物業市道整體將仍然活躍，並穩步發展，而董事局對當地物業市場之前景極為樂觀。鑑於備有充足之土地儲備供未來十年發展之用，本集團計劃於未來繼續其於上海之現有業務路線，且重點放在物業發展及投資，以及消閒業務上。

除於物業業務投入資源外，董事局將審慎地開拓及評估任何其他切實可行之投資機會，從而進一步加快本集團之發展。

## 購買、出售或贖回上市證券

在截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 公司管治

董事局認為，本公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度內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》」）附錄十四所載之《最佳應用守則》。

董事局已成立一個審核委員會，委員會成員現包括董慧儀女士及陸耀祖先生，兩位皆為本公司之獨立非執行董事。委員會定期與核數師舉行會議，以審查及監察本集團之財務匯報程序及內部監控運作。

**在互聯網刊登全年業績**

《上市規則》附錄十六第45段所規定有關本公司之一切資料將於適當時候在香港交易及結算所有限公司之網站 <http://www.hkex.com.hk> 刊載。

代表  
湯臣集團有限公司  
董事局  
董事總經理  
徐楓

香港，二零零四年四月十五日

於本公佈日期，董事局由三位執行董事（徐楓女士、莊然真先生及湯子同先生）及兩位獨立非執行董事（董慧儀女士及陸耀祖先生）組成。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。