



## Tomson Group

### 湯臣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 258)

#### 截至二零零四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(「董事局」)欣然公佈,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績,連同二零零三年度同期之比較數字如下:

#### 綜合利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	3	765,349	658,029
銷售成本		(320,889)	(343,051)
毛利		444,460	314,978
其他經營收入		34,494	23,441
銷售費用		(91,571)	(75,546)
行政費用		(75,048)	(79,727)
其他經營費用		(36,632)	(59,597)
撥回待售物業之減值撥備		-	109
重估投資物業之盈餘		27,618	-
經營溢利	4	303,321	123,658
融資費用	5	(9,016)	(212)
出售聯營公司之溢利		408	-
應佔聯營公司之業績		2,419	1,064
應佔合營企業之業績		12,124	(1,931)
除稅前溢利		309,256	122,579
稅項	6	(53,140)	(36,378)
除稅後溢利		256,116	86,201
少數股東權益		(12,519)	(2,821)
年度溢利淨額		243,597	83,380
股息		113,422	356,240
每股盈利(港仙)	7		
— 基本		21.88	7.63
— 攤薄後		20.55	7.59

附註：

1. 本公司之審核委員會已審閱本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

2. 主要會計政策

(a) 會計基準

該等財務報表乃根據歷史成本法編製，並就若干物業及證券投資重估作出修訂。

該等財務報表乃根據香港公認會計準則而編製。

(b) 近期頒佈之會計準則所產生之潛在影響

香港會計師公會於二零零四年頒佈多項新增或經修訂之《香港會計準則》及《香港財務報告準則》（以下統稱「新香港財務報告準則」），由二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效。本集團並無於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表中提早採納此等新香港財務報告準則。

本集團已開始研究該等新香港財務報告準則之潛在影響，惟目前未能確定該等新香港財務報告準則是否將對經營業績及財務狀況之呈列方式造成重大影響。該等新香港財務報告準則可能會影響日後業績及財務狀況之呈列方式。

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) 物業發展及銷售

— 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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業發展 及銷售 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	56,557	598,109	55,783	54,685	215	-	-	765,349
內部之銷售	83	-	943	-	-	-	(1,026)	-
	<u>56,640</u>	<u>598,109</u>	<u>56,726</u>	<u>54,685</u>	<u>215</u>	<u>-</u>	<u>(1,026)</u>	<u>765,349</u>
內部之銷售按現行市價計算。								
業績								
分類業績	<u>71,209</u>	<u>210,382</u>	<u>1,969</u>	<u>10,819</u>	<u>(18)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	294,361
其他經營收入								34,494
不予分類企業開支								(25,534)
經營溢利								303,321
融資費用								(9,016)
出售聯營公司之溢利	-	-	-	-	-	408	-	408
應佔聯營公司之業績	-	-	1,709	(685)	-	1,395	-	2,419
應佔合營企業之業績	-	(71)	-	12,195	-	-	-	12,124
除稅前溢利								309,256
稅項								(53,140)
除稅後溢利								256,116
少數股東權益								(12,519)
年度溢利淨額								<u>243,597</u>

## 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 及銷售 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	60,451	507,830	49,866	39,394	488	-	-	658,029
內部之銷售	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								(49,347)
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	-	-	-	(1,931)
除稅前溢利								122,579
稅項								(36,378)
除稅後溢利								86,201
少數股東權益								(2,821)
年度溢利淨額								<u>83,380</u>

## 按經營地區分類

本集團之業務及資產主要位於中國國內，故並未呈列按經營地區分析之資料。

## 4. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利已扣除：		
折舊及攤銷物業、廠房及設備	27,531	29,129
商譽攤銷	<u>36,613</u>	<u>19,547</u>
並已計入：		
利息收入	<u>14,244</u>	<u>12,388</u>

## 5. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支利息 減：資本化利息	20,143 (19,906)	7,650 (7,438)
	237	212
發行二零零九年到期可換股債券之遞延開支攤銷 贖回二零零九年到期可換股債券之溢價攤銷	1,385 7,394	— —
	<u>9,016</u>	<u>212</u>

## 6. 稅項

	截至十二月三十一日止年度 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
支出包括：		
按本集團屬下有關公司經營業務所在司法權區之 現行稅率計算之海外稅項	47,959	28,822
過往年度(超額撥備)撥備不足 —海外利得稅	(1,400)	2,271
遞延稅項支出	6,942	5,323
	<u>53,501</u>	<u>36,416</u>
應佔聯營公司之稅項	—	117
應佔合營企業之稅項	(361)	(155)
	<u>53,140</u>	<u>36,378</u>

## 7. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	截至十二月三十一日止年度 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>盈利</b>		
年內用以計算每股基本盈利之溢利	243,597	83,380
加：贖回二零零九年到期可換股債券之溢價及遞延開支	8,779	—
年內用以計算每股攤薄後盈利之溢利	<u>252,376</u>	<u>83,380</u>
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股數目／加權平均數	1,113,249,112	1,093,494,317
普通股之潛在攤薄影響：		
二零零九年到期可換股債券 購股權	115,152,725 —	— 5,319,098
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,228,401,837</u>	<u>1,098,813,415</u>

## 股息

董事局建議向於二零零五年五月二十七日(星期五)名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.10港元(二零零三年:無)。股息單預期於二零零五年六月三日(星期五)寄發。

截至二零零三年十二月三十一日止年度,董事局宣派特別股息每股0.32港元,並已於二零零三年九月派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年五月二十三日(星期一)至二零零五年五月二十七日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份之過戶登記手續。

為確保享有二零零四年度末期股息,所有股份過戶文件連同有關股票,必須於二零零五年五月二十日(星期五)下午四時前送抵本公司於香港之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司辦理登記手續,地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

## 管理層討論及分析

### 概覽

本公司欣然向各股東報告,本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度之除稅及少數股東權益後綜合溢利淨額約為243,600,000港元(二零零三年:83,380,000港元)及每股基本盈利21.88港仙(二零零三年:7.63港仙)。本年度之業績錄得大幅改善主要由於本集團之物業發展及銷售業務之營業額錄得穩健增長,且利潤可觀,為本集團業績帶來貢獻約210,380,000港元。本集團於本年度亦分佔合營企業約12,120,000港元之溢利。此外,由於對上海物業於年度結束日作出市值評估,一項重估投資物業之盈餘約達27,620,000港元已計入於回顧年度之利潤表,以彌補往年扣除之重估虧絀。

### 業務回顧

本集團早於一九九零年代初期已開始於中國國內進行投資,並長期以上海為本集團之發展基地。物業業務一直為本集團之重點發展業務,而消閒業務佔本集團業務組合之比重亦日漸提高。就對本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度業績之貢獻而言,物業發展及銷售仍高踞首位,而物業投資次之,消閒業務及工業業務則分別排名第三及第四位。

本公司於二零零四年十二月及二零零五年三月分別完成收購兩間附屬公司之少數股東權益,現時全資擁有湯臣高爾夫別墅及湯臣海景大廈兩個項目之發展商以及湯臣上海浦東高爾夫球會之營辦商。

### 物業發展及投資

截至二零零四年十二月三十一日止年度約765,350,000港元之營業額中,接近86%乃來自物業發展及投資,而高檔住宅物業發展乃及預期仍為本集團之主要收入來源。

#### 湯臣高爾夫別墅及花園

湯臣高爾夫別墅及花園位處於浦東花木區湯臣上海浦東高爾夫球會之周邊。本集團已完成湯臣高爾夫別墅共七期之工程,以及名為湯臣高爾夫花園之公寓樓房發展項目。於回顧年度內,該項住宅物業項目佔本集團毛利逾70%。

截至二零零四年十二月三十一日,總樓面面積逾93,000平方米之最新三期湯臣高爾夫別墅已售出接近85%,而該項目首四期之可出售面積已經全部售罄。湯臣高爾夫花園約53,000平方米之總樓面面積亦已售出差不多97%。

#### 湯臣海景大廈

位於浦東黃浦江畔之豪華住宅發展項目—湯臣海景大廈將為本集團於二零零五年推出之重點項目。此發展項目包括四幢分別為40至44層高之住宅大廈及一所會所,總樓面面積接近142,000平方米,經已結構封頂及現正進行裝修。預期此項目將於二零零五年年底竣工,並將於二零零六年上半年交付使用。管理層現正為此項目揀選合適之專業物業管理隊伍。

## 其他住宅物業項目

除上述兩項主要物業項目外，本集團近年亦完成另外兩項分別位於浦東及浦西之住宅物業項目。

湯臣豪園為一項大型住宅發展項目，位於浦東張江高科技園區及湯臣上海浦東高爾夫球會側。約141,000平方米之總樓面面積中已售出99%，僅餘下5個單位可供出售。

湯臣怡園為一項位於浦西長寧區之低層式公寓樓房之發展項目，約10,000平方米之總樓面面積中經已售出70%。

## 商業及工業大廈

於回顧年度內，本集團透過其位於浦東之商業及工業物業組合收取穩定租金收入。本集團之商業及工業物業組合包括湯臣金融大廈、湯臣國際貿易大樓、湯臣外高橋工業園區以及湯臣商務中心大廈之商場部份。

## 土地儲備

本集團於上海浦東擁有地盤面積超過900,000平方米之土地儲備，可作為發展總樓面面積約600,000平方米之低密度住宅項目。

本集團現計劃於湯臣上海浦東高爾夫球會附近一幅地塊上發展一系列獨立式別墅及配套設施，總樓面面積約122,000平方米，建築工程預計於二零零五年動工。

## 款客及消閒業務

### 湯臣上海浦東高爾夫球會

年內，湯臣上海浦東高爾夫球會之會所業務及會籍債券銷售均錄得顯著改善，當中會籍債券之銷售所得款項佔高爾夫球會截至二零零四年十二月三十一日止年度總經營收益約60%。

於回顧年度內，二零零四年BMW亞洲公開賽於高爾夫球會舉行。成功舉辦此項賽事不僅提升高爾夫球會之知名度，更帶動增加會所之經營收益及會籍之銷售。目前已確認二零零五年BMW亞洲公開賽將繼續於高爾夫球會舉行。

高爾夫球會除設有一個18洞之高爾夫球場外，其新興建之9洞小型高爾夫球場亦已竣工，並將於二零零五年中投入服務。

### 上海新亞湯臣洲際大酒店

於二零零三年完成酒店翻新工程，以及嚴重急性呼吸系統綜合症在中國國內之影響日漸減退後，酒店業務於二零零四年度之營業額大幅增長，尤其是房間租金。酒店於二零零四年之平均入住率為79%，較上年度增幅達30%。

於回顧年度內，本集團持有酒店50%權益，並分佔其溢利約12,200,000港元。

## 工業業務

儘管材料成本大幅增加，惟在員工及管理層不懈努力下，本集團擁有58%權益之上海膠管及配件製造業務於回顧年度錄得溢利。此業務之塑膠產品於二零零四年獲評為「上海名牌產品100強」之一。管理層將不單致力加強對該業務之成本控制及品質控制，更會開發新產品，藉以提高該業務之競爭優勢。

## 投資控股

除本集團本身之物業發展項目外，本集團亦透過持有川河集團有限公司（「川河」，一間香港上市公司）之已發行股本9.8%權益及於川河在中國國內成立之聯營公司之註冊資本擁有13.5%權益，而間接投資於浦東物業市場。川河及其聯營公司之主要業務均為於上海浦東張江高科技園區進行物業發展及投資。

## 發行二零零九年到期之零息可換股債券

於二零零四年六月四日，本公司根據於二零零四年五月二十七日與德意志銀行（「全球協調人」）訂立之認購協議，按面值向專業投資者發行總金額為50,000,000美元之二零零九年到期之零息可換股債券（「債券」）。本公司亦已向全球協調人授予一項期權，可向本公司認購本金總額最多達4,307,000美元之額外可換股債券，惟該項期權未被行使及已經失效。發行債券之所得款項淨額已經及將會供本公司用作（其中包括）收購資產及償還其附屬公司欠負之銀行貸款。

債券現以選擇性銷售證券形式在香港聯合交易所有限公司上市，並且無附帶任何利息。除非債券提前已被贖回、兌換或購回及註銷，否則債券持有人有權於二零零四年七月四日至二零零九年五月二十日止期間按每股股份1.95港元之初步換股價（可予調整）將其債券兌換為本公司股本中每股面值0.50港元之已繳足普通股。債券持有人亦有權要求本公司於二零零六年六月四日按本金金額之106.66%贖回全部或部份債券。否則，債券將於二零零九年六月四日到期時按其本金金額之117.49%贖回。

截至本公佈日期，債券本金總額共5,250,000美元已兌換為本公司股本中之已繳足普通股，且並無贖回或購回任何債券。待登記及配發程序完成後，本公司將有已發行普通股合共約1,134,000,000股及本金總額合共44,750,000美元之債券。

## 財務回顧

### 流動資金及融資

本集團於本年度之資本開支及投資所需之資金均來自手頭現金、營運收益、發行債券之所得款項淨額及銀行借貸。

於結算日，本集團之現金及等同現金項目約為1,531,040,000港元。於回顧年度內，本集團來自經營業務所得之現金流入淨額約為538,550,000港元，而本集團之投資業務則已動用約326,680,000港元之現金。於計入融資活動之現金流入淨額約611,810,000港元後，本集團於回顧年度內錄得現金流入淨額約為823,680,000港元（二零零三年：現金流出約205,030,000港元）。現金流入淨額之原因不僅因營業額上升，此外亦由於年內發行可換股債券及新增長期銀行貸款所致。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之借貸總額約為842,530,000港元（二零零三年：203,450,000港元），相等於本集團於同日之股東資金之23.71%（二零零三年：6.38%）。在上述借貸中，98.23%須於結算日起計五年內到期償還；另一方面，按性質而言，52.45%乃已有抵押之銀行貸款，而45.78%則來自發行零息可換股債券。借貸總額餘下1.77%乃本公司一間合營企業之無抵押墊款，且並無固定還款期。

於結算日，本集團有關發展中物業開支之已訂約惟尚未撥備之資本承擔約為952,980,000港元（二零零三年：1,023,890,000港元）。本集團預期以日後之經營收益、銀行借貸及其他適用之融資來源應付該等承擔。

於二零零四年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為5.23倍（二零零三年：4.49倍）及資本負債比率（即債項總額對股東資金之比率）為37.28%（二零零三年：19.60%）。資本負債比率大幅上升乃由於二零零四年發行可換股債券及新增長期銀行貸款所致。

### 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團總賬面值約878,720,000港元（二零零三年：653,160,000港元）之資產已抵押予銀行，以作為本集團之一般銀行信貸以及本集團或其合營企業所發展物業之買家所獲按揭融資之擔保。

### 匯兌風險

由於本集團持有之現金及等同現金項目、借貸、收入及開支均以港元或人民幣或美元列值，故本集團預期不會承受任何重大匯兌風險。

### 或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團擁有涉及下列各項之或然負債：

- (a) 向上海新亞湯臣洲際大酒店之管理公司就翻新工程所需資金而提供之擔保；
- (b) 向若干銀行提供就本集團及其合營企業所發展之物業之買家所提取之按揭融資之承擔；及
- (c) 中國國內稅務機關就本集團在當地出售物業而可能徵收之土地增值稅。

董事局認為，本集團不大可能就提供上述擔保及承擔而招致任何重大財務虧損，而徵收土地增值稅之可能性亦屬輕微。本集團或然負債之詳情載於本集團於回顧年度內之財務報表附註內。

## 展望

本集團對上海之未來發展充滿信心，故有意繼續專注於當地之物業發展及投資以及消閒業務。本集團相信，政府近期推行壓抑物業投機活動之措施後，物業市場已稍作調整，並將會有持續穩定而長遠之增長。儘管稅務機關可能對物業發展商嚴格徵收土地增值稅，惟董事局仍對本集團於上海物業市場之業務前景持樂觀態度。然而，管理層將審慎地制訂本集團未來業務計劃，以善用本集團充足之土地儲備及充裕的資本資金作業務發展。本集團亦考慮持有若干優質物業作為長期投資以增加其經常性租金收入。

除積極於物業市場發展其核心業務外，本集團將認真物色任何其他潛在投資機會，從而進一步發展及擴大其業務組合。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，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

### 最佳應用守則

董事局認為，本公司於截至二零零四年十二月三十一日止年度內一直遵守當時有效之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》。

### 審核委員會

董事局已成立一個審核委員會，其現有成員包括董慧儀女士、陸耀祖先生及張兆平先生，三位皆為本公司之獨立非執行董事。審核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。

## 在聯交所網站刊登詳盡年度業績

已載有《上市規則》附錄十六第45(1)至45(3)段（於二零零四年三月三十一日前生效，及根據過渡期安排，該等規則對於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈仍然適用）所規定之一切資料之本公司二零零四年詳盡全年業績，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> 上刊載。

代表  
湯臣集團有限公司  
董事局  
董事總經理  
徐楓

香港，二零零五年四月十四日

於本公佈日期，董事局包括三位執行董事（徐楓女士（董事總經理）、莊然真先生及湯子同先生）及三位獨立非執行董事（董慧儀女士、陸耀祖先生及張兆平先生）。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。