



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)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年業績公佈

湯臣集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績,連同二零零四年度之比較數字如下:—

綜合利潤表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零零五年	二零零四年
	附註	千港元	千港元
			(重列)
營業額	5	496,657	765,349
銷售成本		(184,482)	(320,889)
毛利		312,175	444,460
其他收入		34,354	34,494
銷售費用		(93,009)	(91,571)
行政費用		(86,619)	(75,048)
其他費用		(63,361)	(36,632)
重估投資物業之盈餘		—	168,665
融資費用	7	(17,392)	(9,016)
出售聯營公司之溢利		—	408
撥至收入之收購折讓	8	124,784	—
		210,932	435,760
應佔聯營公司之業績		1,182	2,419
應佔合營企業之業績		21,878	12,485
除稅前溢利	6	233,992	450,664
稅項	9	(28,166)	(74,658)
年度溢利		205,826	376,006

應佔如下：

本公司股東		203,664	363,332
少數股東權益		2,162	12,674
		205,826	376,006
股息	10	65,874	113,358
每股盈利（港仙）	11		
— 基本		17.98	32.64
— 攤薄		不適用	30.29

綜合資產負債表

		於十二月三十一日	
		二零零五年	二零零四年
	附註	千港元	千港元
			(重列)
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		1,010,480	1,010,480
— 物業、廠房及設備		310,781	313,258
土地租賃費用		871,172	868,039
發展中物業		1,004,174	505,182
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		5,626	4,241
於聯營公司之權益		6,051	5,680
於合營企業之權益		117,568	93,358
證券投資		—	123,903
可供出售投資		112,409	—
其他資產		4,033	23,395
抵押存款		9,024	9,288
		3,484,606	2,990,112
流動資產			
土地租賃費用		25,809	25,195
待售物業		196,541	311,739
應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項	12	177,459	250,062
待售投資		8,354	—
存貨		18,392	15,680
應退稅款		6	—
現金及銀行結餘		827,253	1,531,041
		1,253,814	2,133,717

流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	314,807	359,528
遞延收入		10,197	14,937
二零零九年可換股債券		322,675	–
稅項撥備		19,841	31,866
長期銀行借款之即期部份		192,215	–
欠合營企業款項		16,223	–
		<u>875,958</u>	<u>406,331</u>
流動資產淨額		<u>377,856</u>	<u>1,727,386</u>
總資產減流動負債		<u><u>3,862,462</u></u>	<u><u>4,717,498</u></u>
資本及儲備			
股本		588,731	556,625
儲備		3,044,226	2,997,121
		<u>3,632,957</u>	<u>3,553,746</u>
本公司股東應佔權益		3,632,957	3,553,746
少數股東權益		150,812	245,117
		<u>3,783,769</u>	<u>3,798,863</u>
非流動負債			
二零零九年可換股債券		–	385,764
長期銀行借款		–	441,895
遞延稅項負債		78,693	76,105
欠合營企業款項		–	14,871
		<u>–</u>	<u>14,871</u>
		<u><u>3,862,462</u></u>	<u><u>4,717,498</u></u>

附註：—

1. 本公司之審核委員會已審閱本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

2. 財務報表編製基準

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》編製。此外，綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的《證券上市規則》及《香港公司條例》中適用之披露規定而編製。

3. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新訂《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及銓釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則導致綜合利潤表、綜合資產負債表及綜合收支確認表之呈列方式有所變動，特別是少數股東權益及應佔聯營公司或合營企業稅項之呈列方式已經轉變。呈列方式之變動已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團的會計政策出現變動，並影響本年度或過往會計年度之業績編製及呈列方式。

(a) 業務合併

於本年度內，本集團採用對協定日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併生效之《香港財務報告準則》第3條「業務合併」。採用《香港財務報告準則》第3條對本集團之主要影響概述如下：—

(i) 商譽

於過往年度，因收購而產生之商譽乃撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已採用《香港財務報告準則》第3條之有關過渡性條文。就先前於資產負債表中撥充資本之商譽，本集團於二零零五年一月一日撤銷有關累計攤銷的賬面值58,906,000港元，而商譽的成本也相應減少。本集團已由二零零五年一月一日起停止攤銷有關商譽，而商譽將最少每年及於收購進行之財政年度作減值測試。於二零零五年一月一日或以後因收購而產生之商譽於首次確認後按成本減累計減值虧損（如有）計算。由於此項會計政策之變動，本年度並無對商譽作出攤銷。二零零四年比較數字並無重列。

(ii) 本集團應佔被收購者可識別資產、負債及或然負債權益的公平值淨額超過成本的金額（前稱「負商譽」）

根據《香港財務報告準則》第3條，任何本集團應佔被收購者可識別資產、負債及或然負債權益的公平值淨額超過收購成本（「收購折讓」）的金額乃於收購進行之年度即時於利潤表確認。於過往年度，因收購而產生之負商譽乃呈列為自資產中扣除之項目，並按導致結餘狀況之分析而計入收入。

於年內，有關本集團增加於一間附屬公司之權益約124,784,000港元之收購折讓已計入綜合利潤表內。

(b) 金融工具

於年內，本集團採用《香港會計準則》第32條「金融工具：披露及呈列」及《香港會計準則》第39條「金融工具：確認及計量」。《香港會計準則》第32條規定追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始之年度生效之《香港會計準則》第39條，一般不允許對財務資產及負債進行追溯性的確認，不再確認或計量。採用《香港會計準則》第32條對本集團沒有重大影響。採用《香港會計準則》第39條主要影響概述如下：

(i) 可換股債券

以往，以美元列值的可換股債券分類為負債，並按收取的收入減贖回的應付費用及直接發行成本後，於資產負債表列賬。因這些可換股債券有負債成份及內含換股權，《香港會計準則》第39條規定須分列。根據《香港會計準則》第39條的過渡條文，本集團於二零零五年一月一日指定這些可換股債券為包含負債成份和內含換股權的財務負債。於二零零五年一月一日和二零零五年十二月三十一日的可換股債券的公平值已由專業估值師評估。

可換股債券的負債成分按攤銷成本，以實際利率法計量。內含換股權於資產負債表按公平值計量，而公平值的變動於利潤表確認。

於二零零五年一月一日，內含換股權的公平值調整收益32,019,000港元已確認，而本集團的保留盈利也作出相應調整。

(ii) 財務資產和財務負債的分類和計量

本集團已應用《香港會計準則》第39條有關該條範圍內財務資產和財務負債的分類和計量的相關過渡條文。

直至二零零四年十二月三十一日止，本集團根據《會計實務準則》第24條「證券投資的會計處理方法」之基準處理方式對其股本證券作出分類及計量。根據《會計實務準則》第24條，債務證券或股本證券投資乃列作「投資證券」、「其他證券」或「持有至到期日之投資」，以適合者為準。「投資證券」乃按成本減減值虧損（如有）計量，而「其他投資」乃按公平值計量，其未變現收益或虧損計入利潤表。「持有至到期日之投資」乃按攤銷成本減減值虧損（如有）列賬。由二零零五年一月一日起，本集團根據《香港會計準則》第39條對其股本證券進行分類及計量。根據《香港會計準則》第39條，財務資產乃列作「按公平值計入損益之財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之財務資產」。分類乃視乎所收購之資產之目的而定。「按公平值計入損益之財務資產」及「可供出售財務資產」乃按公平值列賬，並分別於利潤表及權益中確認公平值之變動。並無於活躍市場的報價，而且其公平值未能可靠地計算的可供出售證券投資在初次確認後按成本減減值列賬。

於二零零五年一月一日，本集團根據《香港會計準則》第39條之規定對其債務及股本證券進行分類及計量。於二零零五年一月一日，公平值未能可靠計量的某些證券投資49,537,000港元分類為「可供出售投資」，並按成本減減值虧損（如有）後列賬。其他投資74,366,000港元分類為可供出售投資，按公平值列賬。因此，公平值調整收益16,619,000港元已於二零零五年一月一日確認，本集團的保留盈利也作相應調整。

(iii) 債務及股本證券以外的財務資產和財務負債

從二零零五年一月一日開始，本集團根據《香港會計準則》第39條之規定把債務及股本證券以外的財務資產和財務負債（從前超出《會計實務準則》第24條的範圍）分類和計量。如上所述，根據《香港會計準則》第39條之規定，財務資產分類為「按公平值計入損益之財務負債」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期財務資產」。財務負債一般分類為「按公平值計入損益之財務負債」或「按公平值計入損益之財務負債以外的財務負債（其他財務負債）」。「其他財務負債」按實際利率法以攤銷成本列賬。

(c) 擁有人佔用的土地租賃權益

在以往年度，業主自用的租賃土地及樓宇，及在建租賃土地分別計入物業、廠房及設備及發展中物業，按成本模式計量。本集團於本年度應用《香港會計準則》第17條「租賃」。根據《香港會計準則》第17條，土地及樓宇租賃的土地及樓宇成份按租賃分類分開計量，除非租賃付款未能於土地及樓宇部份可靠分配，則整份租賃一般視為融資租賃。倘能於土地及樓宇部份間可靠分配租賃款項，則土地租賃權益重新分類為經營租賃的土地租賃費用，按成本列賬，並按直線法在租賃期攤銷。該會計政策的變動已追溯採用，於二零零四年十二月三十一日，89,615,000港元和803,619,000港元已分別從物業、廠房及設備及發展中物業重新分類為土地租賃費用（財務影響見附註4）；而未能可靠地按土地及樓宇成份作分配的部份，土地租賃權益仍作物業、廠房及設備入賬。

(d) 投資物業

於本年度，本集團首次應用《香港會計準則》第40條「投資物業」。本集團已選擇運用公平值模式將其投資物業入賬。此模式規定將投資物業公平值變動所產生之收益或虧損直接確認於有關損益產生的年度內之利潤表。在過往年度根據《會計實務準則》第13條「投資物業會計處理方法」之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧蝕計入投資物業重估儲備或從該儲備扣除。除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物

業重估儲備結餘之數額自利潤表中扣除。若減值已於早前自利潤表中扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅計入利潤表。本集團已追溯應用《香港會計準則》第40條。為數119,735,000港元之金額已撥作本集團於二零零四年十二月三十一日之保留溢利（財務影響見附註4）。二零零四年之比較數字已重列。

(e) 以股份為本的付款交易

於年內，本集團已應用《香港財務報告準則》第2條以股份為本的付款交易，該準則規定倘本集團以股份或股份權利換取購貨或取得服務（「以股權結算之交易」），或換取價值等同指定數量的股份或股份權的其他資產（「以現金結算之交易」），則有關開支將予確認。《香港財務報告準則》第2條對本集團的主要影響是關於授予本公司董事和僱員的購股權的公平值在賦予期間列支，而該價值由授予購股權的當天決定。在應用《香港財務報告準則》第2條前，本集團不確認這些購股權的財務影響，直至這些購股權行使為止。本集團已把《香港財務報告準則》第2條應用於在二零零五年一月一日或之後授予的購股權。就於二零零五年一月一日前授予的購股權，本集團選擇不把《香港財務報告準則》第2條應用於在二零零二年十一月七日或之前授予，並在二零零五年一月一日前賦予的購股權。然而，本集團仍須追溯把《香港財務報告準則》第2條應用於在二零零二年十一月七日後授予，並在二零零五年一月一日還未賦予的購股權。由於在二零零五年一月一日沒有未賦予的購股權，二零零四年的比較數字不需重列。

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效之新準則或詮釋。本公司董事已開始考慮這些準則或詮釋可能造成的影響，但尚未能釐定採用此等準則及詮釋是否會對本集團的營運業績及財務狀況的呈列方式造成重大影響。

《香港會計準則》第1條（修訂本）	資本披露 ¹
《香港會計準則》第19條（修訂本）	精算損益、集團計劃及披露 ²
《香港會計準則》第21條（修訂本）	境外業務投資淨額 ²
《香港會計準則》第39條（修訂本）	預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理法 ²
《香港會計準則》第39條（修訂本）	公平價值計算之選擇權 ²
《香港會計準則》第39條及 《香港財務報告準則》第4條（修訂本）	財務擔保合約 ²
《香港財務報告準則》第6條	礦物資源之勘探及評估 ²
《香港財務報告準則》第7條	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） －詮釋第4條	釐定安排是否包括租賃 ²
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） －詮釋第5條	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） －詮釋第6條	參與特定市場－廢料、電力及電子設備所產生之負債 ³
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） －詮釋第7條	根據《香港會計準則》第29條惡性通貨膨脹經濟中之財務報告採用重述法 ⁴

- 1 適用於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間
- 2 適用於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間
- 3 適用於二零零五年十二月一日或以後開始之年度期間
- 4 適用於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間

4. 會計政策變動之影響概要

本年度按性質呈列之項目對溢利增加(減少)分析如下：—

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
投資物業之公平值增加	—	141,047
應佔合營企業業績之增加	2	361
購股權費用增加	(4,442)	—
商譽攤銷減少	24,133	—
可換股債券負債部份之實際利息開支之增加	(16,144)	—
可換股債券內含換股權的公平值變動產生的虧損增加	(38,010)	—
發行二零零九年到期之可換股債券的發出 成本按實際利率法攤銷	2,373	—
撥至收入之收購折讓確認	124,784	—
稅項增加	(2)	(21,518)
	<hr/>	<hr/>
年度溢利增加	92,694	119,890

採用新香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及於二零零五年一月一日之累計影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原本呈列) 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 調整 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 (重列) 千港元	於二零零五年 一月一日 調整 千港元	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
本集團					
資產負債表項目					
<u>《香港會計準則》第17條及40條之影響</u>					
物業、廠房及設備	402,873	(89,615)	313,258	-	313,258
發展中物業	1,308,801	(803,619)	505,182	-	505,182
土地租賃費用	-	893,234	893,234	-	893,234
<u>《香港會計準則》第39條之影響</u>					
證券投資	123,903	-	123,903	(123,903)	-
可供出售投資	-	-	-	140,522	140,522
二零零九年可換股債券	(385,764)	-	(385,764)	(34,126)	(419,890)
對資產及負債之總影響	<u>1,449,813</u>	<u>-</u>	<u>1,449,813</u>	<u>(17,507)</u>	<u>1,432,306</u>
保留溢利	903,212	119,735	1,022,947	(17,507)	1,005,440
投資物業重估儲備	119,735	(119,735)	-	-	-
少數股東權益	-	245,117	245,117	-	245,117
對權益之總影響	<u>1,022,947</u>	<u>245,117</u>	<u>1,268,064</u>	<u>(17,507)</u>	<u>1,250,557</u>
少數股東權益	245,117	(245,117)	-	-	-
	<u>1,268,064</u>	<u>-</u>	<u>1,268,064</u>	<u>(17,507)</u>	<u>1,250,557</u>

採用新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之權益之財務影響概述如下：

	原本呈列 千港元	調整 千港元	重列 千港元
少數股東權益	-	243,857	243,857

5. 業務及營業地區分類

營業額指以下各項收入總額：

- (i) 物業投資
— 指物業管理收入及租金收入淨額
- (ii) 物業發展及銷售
— 指物業銷售之已收及應收收益總額
- (iii) 工業業務
— 指出售膠管所得總收益
- (iv) 消閒業務
— 指經營哥爾夫球會所業務及其相關服務收入
- (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

截至二零零五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	總額 千港元
收入								
對外銷售	58,225	282,483	58,479	78,695	18,775	-	-	496,657
內部之銷售	248	-	722	-	-	-	(970)	-
	<u>58,473</u>	<u>282,483</u>	<u>59,201</u>	<u>78,695</u>	<u>18,775</u>	<u>-</u>	<u>(970)</u>	<u>496,657</u>
內部之銷售按現行市價計算。								
業績								
分類業績	<u>39,219</u>	<u>90,457</u>	<u>5,625</u>	<u>26,125</u>	<u>(2,145)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	159,281
其他收入								34,354
不予分類企業開支								<u>(90,095)</u>
								103,540
融資費用								<u>(17,392)</u>
撥至收入之收購折讓	-	124,784	-	-	-	-	-	124,784
應佔聯營公司之業績	-	-	-	(280)	-	1,462	-	1,182
應佔合營企業之業績	-	37	-	21,841	-	-	-	<u>21,878</u>
除稅前溢利								233,992
稅項								<u>(28,166)</u>
年度溢利								<u>205,826</u>

截至二零零四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	總額 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>212,256</u>	<u>210,382</u>	<u>1,969</u>	<u>10,819</u>	<u>(18)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	435,408
其他收入								34,494
不予分類企業開支								<u>(25,534)</u>
								444,368
融資費用								<u>(9,016)</u>
出售聯營公司之 溢利	-	-	-	-	-	408	-	408
應佔聯營公司之業績	-	-	-	(685)	-	3,104	-	2,419
應佔合營企業之業績	-	290	-	12,195	-	-	-	<u>12,485</u>
除稅前溢利								450,664
稅項								<u>(74,658)</u>
年度溢利								<u>376,006</u>

按地區分類

本集團之業務及資產主要位於中國國內，故並未呈列按地區分析之資料。

6. 除稅前溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	21,508	22,460
土地租賃費用攤銷	5,211	5,071
持有作買賣的投資之公平值變動	3,585	—
證券投資的未變現虧損	—	19
	<u> </u>	<u> </u>
已計入：		
利息收入	22,779	14,244
應佔合營企業稅收抵免（已列入 應佔合營企業之業績）	2	361
出售物業、廠房及設備收益淨額，已扣除撇銷	636	891
持有作買賣的投資出售收益淨額	1,035	—
	<u> </u>	<u> </u>

7. 融資費用

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
須於五年內全數償還之銀行貸款利息 減：資本化利息	27,536 (27,536)	20,143 (19,906)
	<u> </u>	<u> </u>
二零零九年到期可換股債券之融資費用	— 17,392	237 8,779
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>17,392</u>	<u>9,016</u>

8. 撥至收入之收購折讓

於二零零五年三月，本集團以代價約140,395,000港元收購Bonton Co. Ltd.（「Bonton」）已發行股本中之20%權益，Bonton為本公司當時擁有80%權益之間接附屬公司，其持有之附屬公司從事物業發展。本公司於收購日應佔Bonton之可確定資產、負債及或然負債之公平值合共約為265,179,000港元。公平值高於收購成本之數額為已計入年度內綜合利潤表之收購折讓。

9. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
按本集團屬下有關個別公司經營業務所在地 之現行稅率計算之海外稅項	27,896	47,959
過往年度撥備不足(超額撥備) — 海外利得稅	86	(1,400)
遞延稅項支出	184	28,099
	<u>28,166</u>	<u>74,658</u>

10. 股息

董事建議派付截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.05港元(二零零四年：每股0.10港元)。

11. 每股盈利

本公司普通股股東應佔之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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
盈利		
年內用以計算每股基本盈利之本公司股東應佔 溢利	<u>203,664</u>	363,332
二零零九年到期的可換股債券的融資成本調整		<u>8,779</u>
年內用以計算每股攤薄後盈利之本公司股東應佔 溢利		<u>372,111</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之加權平均數／普通股數目	<u>1,133,017,699</u>	1,113,249,112
普通股之潛在攤薄影響		
— 二零零九年到期之可換股債券		<u>115,152,725</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股 加權平均數		<u>1,228,401,837</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度每股攤薄後盈利並不適用，因為影響為非攤薄性。

會計政策變動影響

本公司於年內的會計政策變動詳情載於附註4。對二零零五年和二零零四年度的業績造成影響的變動會對報告的每股盈利金額造成影響。對每股基本及攤薄後盈利造成的影響總結如下：

	對每股基本 盈利造成的影響		對每股攤薄後 盈利造成的影響	
	截至二零零五 年止年度 港仙	截至二零零四 年止年度 港仙	截至二零零五 年止年度 港仙	截至二零零四 年止年度 港仙
調整前數字	9.80	21.88	不適用	20.55
會計政策變動造成的調整	8.18	10.76	不適用	9.74
報告／重列	<u>17.98</u>	<u>32.64</u>	<u>不適用</u>	<u>30.29</u>

12. 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

本集團給予其貿易客戶之一般信貸期由貨到付款至一個月不等。本集團或會給予有長期業務關係之客戶較長之信貸期。

在應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項內包括之應收貿易賬款，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應收貿易賬款之賬齡分析：		
零至三個月	20,465	46,813
四至六個月	8,684	8,369
七至十二個月	1,849	1,410
一年以上	35	115
	<u>31,033</u>	<u>56,707</u>

13. 應付貿易賬款及其他應付賬款

在應付貿易賬款及其他應付賬款內包括之應付貿易賬款，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應付貿易賬款之賬齡分析：		
零至三個月	4,208	55,321
四至六個月	74	351
七至十二個月	5	2,027
一年以上	53,665	49,261
	<u>57,952</u>	<u>106,960</u>

末期股息

董事局建議向於二零零六年五月二十六日(星期五)名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.05港元(二零零四年:0.10港元)。股息單預期於二零零六年六月五日(星期一)寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年五月二十三日(星期二)至二零零六年五月二十六日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份之過戶登記手續。

為確保享有二零零五年度末期股息,所有股份過戶文件連同有關股票,必須於二零零六年五月二十二日(星期一)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,地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

管理層討論及分析

概覽

董事局謹此報告,截至二零零五年十二月三十一日止年度,本公司股東應佔除稅後綜合溢利淨額約為203,660,000港元(二零零四年:363,330,000港元(重列))及每股基本盈利17.98港仙(二零零四年:32.64港仙(重列))。年度業績下滑主要由於本集團位於上海之物業發展業務推出較少樓盤,故銷售收入減少所致。此外,由於從二零零五年一月一日起採用新訂《香港會計準則》,本公司於二零零四年發行的可換股債券的內含轉換選擇權的公平值變動時產生的虧損在本集團回顧年度的綜合利潤表中扣除。

另一方面,本集團已於二零零五年三月完成收購一家附屬公司的少數股東權益,而該公司間接持有位於浦東黃浦江畔的本集團地標物業發展項目—湯臣一品。本公司於收購日應佔該附屬公司的淨資產的公平值高於已付的代價,因此,根據新採用於二零零五年生效的《香港財務報告準則》,一項收購折讓約124,780,000港元已於本集團於回顧年度內的綜合利潤表確認,並計入其中。

業務回顧

本集團目前的業務及資產均主要位於中國國內。鑑於對中國國內的發展深具信心,因此本集團將繼續把業務重點放在上海,尤其是浦東。

在回顧年度內,物業發展及銷售業務仍為本集團的主要收入來源,該等業務為本集團帶來90,460,000港元的營運業績,而物業投資產生的穩定經常性收入為本集團提供約39,220,000港元的營運溢利。此外,二零零五年度的消閒業務表現優越,為本集團帶來的營運業績貢獻增至約26,130,000港元,增幅為1.41倍,而本集團於二零零五年度應佔酒店業務的利潤約21,840,000港元。

物業發展及投資

物業發展及投資為本集團的核心業務,佔本集團於二零零五年十二月三十一日止年度營業額約69%,而湯臣高爾夫別墅則是本集團的主要營運收益來源。

湯臣高爾夫別墅及花園

湯臣高爾夫別墅及花園是本集團的一項主要物業發展項目。該項目位於浦東之湯臣上海浦東高爾夫球會周邊，包括七期高爾夫別墅和一項公寓樓房發展項目。

截至回顧年度末，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超過90%，而該項目首四期之可供出售面積已經全部售罄。湯臣高爾夫花園之總樓面面積中近97%亦已售出。在回顧年度內，該住宅物業項目為本集團毛利貢獻約48%。

湯臣一品

由於本集團已於二零零五年三月，以代價18,000,000美元（約相等於140,400,000港元），完成收購一家附屬公司已發行股本中餘下的20%權益，本集團現持有於浦東黃浦江畔的豪華住宅發展項目全數權益。該發展項目現在正式命名為湯臣一品，並預計於二零零六年中竣工。屆時將共有四幢40至44層高之住宅大樓及一個會所，總樓面面積接近142,000平方米。管理層正在慎重地考慮該物業出售及／或租賃的策略。

其他住宅物業項目

湯臣豪園位於浦東張江高科技園區內及湯臣上海浦東高爾夫球會側，包括一系列公寓樓房，總樓面面積約為141,000平方米。在約共660個公寓單位中，除了4個單位外，已全部售罄。

湯臣怡園是本集團目前在浦西的唯一物業發展項目。於二零零五年十二月三十一日，約10,000平方米之總樓面面積中經已售出約85%。

商業及工業大廈

在回顧年度內，本集團來自位於浦東的商業及工業物業組合的租金收入及管理費為本集團帶來穩定的收入共約58,230,000港元。該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

本集團已慎重地審視位於上海浦東面積超過900,000平方米的土地儲備的發展方案，現正計劃在湯臣上海浦東高爾夫球會附近的一塊土地上發展一系列別墅及配套設施，總樓面面積約152,000平方米。該物業項目將分階段發展，預計第一期建築工程將於二零零六年中開始，並於二零零八年竣工。

款客及消閒業務

湯臣上海浦東高爾夫球會

會籍債券銷售增加了湯臣上海浦東高爾夫球會的營運收益。該球會於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得的營業額較去年同期上升近44%。於年度內，該業務為本集團帶來26,130,000港元營運業績，是繼物業發展及銷售，以及物業投資以外，本集團的第三大業績來源。

BMW亞洲公開賽已第三年於該高爾夫球會舉行。成功舉辦該項賽事不但提高高爾夫球會的知名度，而且有助促銷球會會籍。

上海錦江湯臣洲際大酒店

雖然面對劇烈的競爭，該酒店的營運業績仍持續改善。本集團持有該酒店業務50%權益。在回顧年度內，本集團應佔該酒店業務的溢利約21,840,000港元，與去年度比較，增加近80%。該酒店於二零零五年的平均入住率為77%。

工業業務

為了補足於物業發展的主要業務，本集團已於上海一項膠管及配件製造業務中投資58%權益。在截至二零零五年十二月三十一日止年度內，此工業業務的毛利率有不俗的改善，為本年度的本集團營運業績帶來5,630,000港元。此業務的膠管產品獲得「上海名牌一百強」之美譽。管理層將致力進一步改善產品質量和客戶服務，以再加強其競爭力。

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」，一家香港上市公司）之已發行股本9.8%權益及於川河在中國國內成立之一家聯營公司之註冊資本中擁有13.5%權益，而間接投資於浦東之物業市場。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從事物業發展及投資業務。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於年度內之資本開支及投資所需資金來自手頭現金及營運收益。

於結算日，本集團之現金及等同現金項目約為827,250,000港元。在回顧年度內，本集團之經營業務產生之現金流入淨額約257,430,000港元。而於回顧年度內，經計入本集團之投資業務及融資業務分別產生現金流出淨額約575,600,000港元及409,520,000港元，本集團錄得現金流出淨額約727,690,000港元（二零零四年：現金流入淨額823,680,000港元）。年度內現金流出淨額不但源於物業銷售減少，而且由於派付股息及償還部份長期銀行借款所致。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之借貸額約為531,110,000港元（二零零四年：842,530,000港元），相等於同日之本公司股東應佔權益14.62%（二零零四年：23.71%）。該全部借貸均須於結算日起計一年內到期償還；另一方面，按性質而言，60.75%來自已發行之可換股債券，而36.19%乃已有抵押之銀行貸款。借貸總額餘下3.06%乃本公司一家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995,730,000港元（二零零四年：952,980,000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。

於二零零五年十二月三十一日，本集團錄得流動比率1.43倍（二零零四年：5.25倍（重列）），而資本負債比率（即負債總額對本公司股東應佔權益之比率）則為26.28%（二零零四年：37.28%）。於二零零五年，流動比率下降主要由於本公司派付股息、償還長期銀行借款及於結算日將可換股債券列作流動負債，因為這些債券的持有人可根據有關條文在二零零六年上半年贖回全部或部份債券。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團總賬面值約1,366,670,000港元（二零零四年：878,720,000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

由於本集團大部份資產及負債均以人民幣列值，因此，管理層預期人民幣幣值變動將不會對本集團產生任何負面影響，因為相對於港元，人民幣一般被視為會升值。另一方面，本集團所有其他資產及負債均以港元或美元列值，故本集團並不預期有任何重大匯兌風險。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團之或然負債涉及下列各項：

- (a) 向上海錦江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獲按揭融資之承擔；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。

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，本公司按面值向專業投資者發行本金總額為50,000,000美元之二零零九年到期之零息可換股債券（「債券」）。債券以選擇性銷售證券形式在聯交所上市，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，否則相關債券持有人可選擇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。不然，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。於二零零四年七月四日至二零零九年五月二十日止期間，債券持有人有權把債券兌換為本公司股本中之已繳足普通股每股0.50港元，初步兌換價為每股1.95港元（可作調整）。隨宣派二零零四年度末期股息後，兌換價調整至每股1.85港元，由二零零五年五月二十七日起生效。

在二零零五年內，本金總額為16,750,000美元之債券已兌換為本公司股本中的已繳足普通股股份，另本金總額為33,250,000美元的債券亦於二零零六年獲兌換。因此，債券已全數兌換，而自發行以來，本公司並無贖回或購回任何債券。於本公佈日期，本公司之已發行普通股約共1,317,000,000股，其中約209,410,000股乃因兌換債券而發行。

展望

本集團自九十年代初即參與上海物業業務，董事局均滿意當地發展，並對上海物業市場的長遠前景充滿信心，因此在上海之物業發展及銷售業務將肯定繼續成為本集團的主要業務。管理層亦正研究任何保留若干優質物業作長期投資的建議，以增強本集團的資產基礎，並為本集團提供經常性租金收入。此外，為了把本集團的業務組合多元化，董事局也會尋求任何其他商業領域之潛在投資商機。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本公司於聯交所購回合共7,684,000股每股面值0.50港元之本公司已發行股份，代價合共約為14,330,000港元。

本公司乃按董事局於二零零四年度及二零零五年度本公司股東週年大會上獲股東授予之一般權力以購回該等股份，而上述所有購回之股份已被註銷。

除上文所披露者外，於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則

董事局已審閱本公司之企業管治常規，並認為本公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所《證券上市規則》附錄十四所載之《企業管治常規守則》（該「《守則》」）內之所有守則條文，惟下文所述者除外：

- (a) 相對該《守則》之守則條文第A.4.1及第A.4.2條，本公司之在任獨立非執行董事均無指定任期，而本公司之《公司組織章程細則》並無規定本公司董事需至少每三年輪流退任一次。惟根據本公司之《公司組織章程細則》之規定，本公司當時之所有在任董事（包括獨立非執行董事）中三分之一（或最接近三分之一之數目）須在本公司股東週年大會上依章輪值告退，並可在膺選後連任；及
- (b) 本公司並未設有董事局主席或行政總裁之職。鑑於本公司之業務性質及董事局之架構（即由三位執行董事及三位獨立非執行董事組成），董事局相信現時董事局之架構使其能夠迅速及有效地作出及實施各項決定。於該《守則》內之守則條文中列出之董事局主席之職責均由本公司之董事們分擔。另一方面，本公司在董事局轄下成立了一個具有特定成文權責範圍的執行委員會，以管理本公司之日常業務運作。因此，權力並沒有集中在董事局任何一位成員身上。

在聯交所網站刊登全年業績

本全年業績公佈於香港交易及結算所有限公司之網站(<http://www.hkex.com.hk>)上刊登，而本公司之二零零五年度年報亦將於稍後刊登於上述網站上。

代表
湯臣集團有限公司
董事局
董事總經理
徐楓

香港，二零零六年四月十八日

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、張兆平先生及李燦輝先生）。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。