



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)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績公告

湯臣集團有限公司(「本公司」)董事局欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零零六年度同期之比較數字如下：

綜合利潤表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零零七年	二零零六年
		千港元	千港元
經營收益總額	5	<u>785,270</u>	<u>446,627</u>
收入	5	684,288	397,439
銷售成本		<u>(154,964)</u>	<u>(124,449)</u>
毛利		529,324	272,990
待售投資收益淨額		6,796	7,884
其他收入		170,521	47,303
銷售費用		(138,679)	(94,634)
行政費用		(170,940)	(99,347)
其他費用	6	(11,136)	(30,605)
投資物業公平值變動時產生之收益		3,358,055	59,585
投資物業出現重估盈餘時轉自收購儲備		(100,570)	-
融資費用	8	<u>(19,491)</u>	<u>(7,881)</u>
		3,623,880	155,295
應佔聯營公司之業績		1,239	3,511
應佔合營企業之業績		<u>20,939</u>	<u>26,054</u>
除稅前溢利	7	3,646,058	184,860
稅項	9	<u>(1,060,842)</u>	<u>(238,244)</u>
年度溢利(虧損)		<u>2,585,216</u>	<u>(53,384)</u>
應佔如下：			
本公司股東		2,588,314	(55,506)
少數股東權益		<u>(3,098)</u>	<u>2,122</u>
		<u>2,585,216</u>	<u>(53,384)</u>
每股盈利(虧損)(港仙)	11		
—基本		<u>196.46</u>	<u>(4.29)</u>
—攤薄後		<u>195.46</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

		於十二月三十一日	
	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		5,754,180	1,108,930
— 物業、廠房及設備		382,271	313,840
土地租賃費用		502,057	908,607
發展中物業		34,732	835,374
無形資產		4,612	—
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		2,027	603
於聯營公司之權益		34,759	6,557
於可供出售投資		182,889	148,045
抵押存款		151,807	229,215
		—	6,958
		7,082,622	3,591,417
流動資產			
土地租賃費用		21,979	27,282
發展中物業		491,342	442,972
待售物業		959,319	142,430
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	230,170	199,471
待售投資		78,413	32,791
存貨		18,980	15,930
應退稅款		17	221
現金及銀行結餘		1,647,321	1,007,115
		3,447,541	1,868,212
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	733,146	381,067
預收款項		869,024	41,630
應付稅項		353,531	226,784
長期銀行借款之即期部分		10,678	208,851
欠合營企業款項		—	16,872
		1,966,379	875,204
流動資產淨值		1,481,162	993,008
總資產減流動負債		8,563,784	4,584,425
資本及儲備			
股本		658,710	658,736
儲備		6,383,594	3,339,685
本公司股東應佔權益		7,042,304	3,998,421
少數股東權益		166,636	158,231
總權益		7,208,940	4,156,652
非流動負債			
長期銀行借款		363,054	348,086
遞延稅項負債		991,790	79,687
		1,354,844	427,773
		8,563,784	4,584,425

附註：

1. 本公司董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

2. 財務報表編製基準

本綜合財務報表已按照香港會計師公會頒布之《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《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. 應用新訂及經修改的《香港財務報告準則》

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），此等新準則適用於本集團在二零零七年一月一日開始之財政年度。採用新香港財務報告準則對在本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無造成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

《香港會計準則》第1號（修訂本）
《香港財務報告準則》第7號
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）
— 詮釋第7號

香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）
— 詮釋第8號

香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）
— 詮釋第9號

香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）
— 詮釋第10號

資本披露
金融工具：披露
採用根據《香港會計準則》第29號
「於惡性通貨膨脹經濟中之財務
報告」之重列方式
《香港財務報告準則》第2號之範圍

重估內嵌式衍生工具

中期財務報告及減值

本集團已追溯應用《香港會計準則》第1號（修訂本）及《香港財務報告準則》第7號之披露規定。過往年度根據《香港會計準則》第32號所規定呈列之若干資料已被移除，並於本年度首次呈列按照《香港會計準則》第1號（修訂本）及《香港財務報告準則》第7號所規定之有關比較資料。

本集團並未提早應用以下已頒布但尚未生效之新訂及經修改之準則、修訂或詮釋。本集團正在評估初次應用此等新訂及經修改之準則、修訂或詮釋之影響。

《香港會計準則》第1號(經修改)
 《香港會計準則》第23號(經修改)
 《香港會計準則》第27號(經修改)
 《香港財務報告準則》第2號(修訂本)
 《香港財務報告準則》第3號(經修改)
 《香港財務報告準則》第8號
 香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)－詮釋第11號

 香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)－詮釋第12號
 香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)－詮釋第13號
 香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)－詮釋第14號

財務報表之呈列¹
 借貸成本¹
 綜合及獨立財務報表²
 歸屬條件及註銷¹
 業務合併²
 營運分部¹
 《香港財務報告準則》第2號：
 集團及庫存股份交易³
 服務專營權安排⁴
 客戶忠誠計劃⁵
 《香港會計準則》第19號－界定
 福利資產之限制、最低資金
 要求及其相互影響⁴

¹ 適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間

² 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間

³ 適用於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間

⁴ 適用於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間

⁵ 適用於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間

本集團預期採納此等準則、修訂或詮釋並不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

4. 財務報表呈列之變動

(a) 待售投資收益淨額

於本年度，就綜合利潤表內有關營業額、銷售成本及待售投資公平值變動之呈列方式予以更改，以便更適當地披露待售投資之買賣業績。

於本年度，以下項目已計入一項新項目「待售投資收益淨額」內：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售待售投資之銷售收益(以往計入營業額內)	100,982	49,188
待售投資之銷售成本(以往計入銷售成本內)	(84,063)	(45,703)
待售投資公平值變動時產生之(虧損)收益	(10,123)	4,399
	<u>6,796</u>	<u>7,884</u>

(b) 中華人民共和國(「中國」)土地增值稅

於過往年度，本集團將土地增值稅分類為銷售成本之一部分，相關之應付土地增值稅則載入應付貿易賬款及其他應付賬款內。

於二零零七年九月，香港會計師公會財務報告準則委員會已澄清土地增值稅乃所得稅之一種，並屬於《香港會計準則》第12號「所得稅」之範疇。因此，土地增值稅支出已於綜合利潤表內由銷售成本重新分類為稅項，而相關之應付土地增值稅則列作綜合資產負債表內之應付稅項中。

此項分類變動已透過重列有關年度之比較資料作追溯調整。上述變動對本年度及過往年度業績之影響如下：

截至二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度按項目功能呈列之溢利分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售成本減少	(124,798)	(245,796)
稅項增加	124,798	245,796
	<u> </u>	<u> </u>
對綜合利潤表之影響	<u> </u> -	<u> </u> -

下列的資產負債表項目乃經重新分類：

	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (原本呈列)	重新分類 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (重列)
遞延稅項資產	37,396	(36,793)	603
應付貿易賬款及其他應付賬款	(626,627)	245,560	(381,067)
應付稅項	(18,017)	(208,767)	(226,784)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
對資產及負債之總影響	<u> </u> (607,248)	<u> </u> -	<u> </u> (607,248)

5. 經營收益總額、收入及業務分類

經營收益總額及收入

收入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
- (ii) 物業發展及銷售
—指物業銷售之已收及應收總收益
- (iii) 工業業務
—指銷售所製造之膠管所得總收益
- (iv) 消閒業務
—指經營高爾夫球會業務及其相關服務收入

除以上收入總額外，經營收益總額亦包括證券買賣業務中買賣待售投資所得之已收及應收總收益。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之經營收益總額包括下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銷售商品及物業之收入	461,058	236,943
提供服務之收入	158,433	105,418
物業租金及管理費收入	64,797	55,078
總收入	684,288	397,439
出售證券之總收益	100,982	49,188
經營收益總額	785,270	446,627

按業務分類

二零零七年

	物業發展						抵銷 千港元	合計 千港元
	物業投資 千港元	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	不予分類 千港元		
經營收益總額	<u>64,797</u>	<u>407,866</u>	<u>53,192</u>	<u>158,433</u>	<u>100,982</u>	-	-	<u>785,270</u>
收入								
對外銷售	64,797	407,866	53,192	158,433	-	-	-	684,288
內部之銷售	6,506	-	25	-	-	-	(6,531)	-
	<u>71,303</u>	<u>407,866</u>	<u>53,217</u>	<u>158,433</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,531)</u>	<u>684,288</u>
內部之銷售按現行市價計算。								
業績								
分類業績	<u>3,285,467</u>	<u>231,517</u>	<u>(4,944)</u>	<u>39,269</u>	<u>6,001</u>	-	-	<u>3,557,310</u>
其他收入	3,397	16,835	241	7,462	(22)	142,608	-	170,521
不予分類企業開支								(84,460)
融資費用								(19,491)
								<u>3,623,880</u>
應佔聯營公司之業績	-	-	-	(1,172)	-	2,411	-	1,239
應佔合營企業之業績	-	32	-	20,907	-	-	-	<u>20,939</u>
除稅前溢利								<u>3,646,058</u>
稅項								<u>(1,060,842)</u>
年度溢利								<u><u>2,585,216</u></u>

二 零 零 六 年

	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	不予分類 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元
經營收益總額	<u>55,078</u>	<u>185,036</u>	<u>51,907</u>	<u>105,418</u>	<u>49,188</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>446,627</u>
收入								
對外銷售	55,078	185,036	51,907	105,418	-	-	-	397,439
內部之銷售	691	-	13	-	-	-	(704)	-
	<u>55,769</u>	<u>185,036</u>	<u>51,920</u>	<u>105,418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(704)</u>	<u>397,439</u>
內部之銷售按現行市價計算。								
業績								
分類業績	<u>95,559</u>	<u>35,496</u>	<u>3,604</u>	<u>34,569</u>	<u>7,884</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>177,112</u>
其他收入	-	-	-	-	-	47,303	-	47,303
不予分類企業開支								(61,239)
融資費用								(7,881)
								<u>155,295</u>
應佔聯營公司之業績	-	-	-	809	-	2,702	-	3,511
應佔合營企業之業績	-	1,889	-	24,165	-	-	-	<u>26,054</u>
除稅前溢利								184,860
稅項								<u>(238,244)</u>
年度虧損								<u>(53,384)</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. 其他費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
壞賬撇銷及呆壞賬撥備	9,494	3,973
可換股債券內含換股權的公平值變動產生之虧損	-	21,932
待售物業減值撥備	-	4,700
廣播權之攤銷	1,642	-
	<u>11,136</u>	<u>30,605</u>

7. 除稅前溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	31,602	20,789
土地租賃費用攤銷	6,496	5,991
	<u>38,098</u>	<u>26,780</u>
並已計入：		
銀行存款之利息收入	23,455	18,237
出售物業、廠房及設備之收益淨額， 已扣除撇銷金額	78	422
售出可供出售投資之收益	90,631	2,252
因售出可供出售投資而自權益中轉出之收益(虧損)	3,946	(1,138)
匯兌收益淨額	11,622	7,418
回撥土地使用權徵稅撥備	-	8,228
可供出售投資之股息收入	32,765	6,105
發行廣播權之收入	1,970	-
	<u>174,457</u>	<u>142,542</u>

8. 融資費用

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	33,003	20,742
減：資本化利息	(13,512)	(15,716)
	<u>19,491</u>	<u>5,026</u>
二零零九年到期可換股債券之融資費用	-	2,855
	<u>19,491</u>	<u>7,881</u>

本年度撥作資本化之借貸成本源自特定借貸。

9. 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
支出(抵免)包括：		
按本集團屬下有關公司經營業務所在司法權區之 現行稅率計算之中國稅項(不包括香港)	28,703	(12,136)
中國土地增值稅	124,798	245,796
香港利得稅	13	128
過往年度撥備不足 — 中國所得稅(不包括香港)	114	90
	<u>153,628</u>	<u>233,878</u>
遞延稅項期初結餘因適用稅率調升之增加	52,724	—
遞延稅項支出	<u>854,490</u>	<u>4,366</u>
年度稅項開支總額	<u><u>1,060,842</u></u>	<u><u>238,244</u></u>

香港利得稅乃根據本年度估計之應課稅溢利按17.5%(二零零六年：17.5%)計算。於其他司法權區所產生之稅項則按相關司法權區之現行稅率計算。

所採用的所得稅率是按本集團主要業務所處的司法權區的稅率計算，而主要的中國國內附屬公司的業務位於中國上海浦東新區，其所得稅稅率為15%。於二零零七年三月十六日，中國主席令第六十三號頒布《中國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒布了新稅法實施細則。新稅法及其實施細則將稅率自二零零八年一月一日起由15%調整至25%。遞延稅項結餘已作調整，以反映預期於個別期間變現資產或償還負債時採用合適之稅率。

10. 股息

董事局建議派付截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.055港元(二零零六年：無)，惟須待股東於應屆股東週年大會批准後，方可作實。

於二零零六年六月，已向股東派付每股0.05港元之二零零五年度末期股息，合共金額約65,874,000港元。

11. 每股盈利(虧損)

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄後盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
盈利(虧損)		
計算每股基本盈利(虧損)及每股攤薄後盈利(虧損) 之本公司股東應佔年度溢利(虧損)	2,588,314	(55,506)
股份數目		
計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	1,317,470,088	1,292,832,931
普通股之潛在攤薄影響 — 行使購股權	6,763,896	
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	1,324,233,984	

由於行使購股權及兌換本公司於二零零九年到期之可換股債券將導致每股虧損減少，故並無呈列截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股攤薄後虧損。

12. 應收貿易賬款、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六十天不等。本集團或會給予有長期業務關係之客戶較長之信貸期。本集團會對逾期未付的應收賬款作出嚴謹監控，以減低信貸風險。

在應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項內包括應收貿易賬款(經扣除減值虧損)，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應付貿易賬款之賬齡分析：		
零至三個月	38,816	32,361
四至六個月	104	7,481
七至十二個月	6,794	5,042
一年以上	606	167
	46,320	45,051

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應付貿易賬款，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應付貿易賬款之賬齡分析：		
零至三個月	228,633	7,780
四至六個月	10	182
七至十二個月	4,863	996
一年以上	26,352	45,562
	<u>259,858</u>	<u>54,520</u>

末期股息

董事局建議向於二零零八年五月二十三日(星期五)名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股5.5港仙(二零零六年：無)。股息單預期於二零零八年六月初寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年五月二十一日(星期三)至二零零八年五月二十三日(星期五)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有二零零七年度末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零八年五月二十日(星期二)下午四時正前送抵本公司於香港之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

概覽

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績顯著增長。於回顧年度內，錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利約為2,588,310,000港元(二零零六年：虧損約55,510,000港元)及每股基本盈利1.96港元(二零零六年：每股虧損4.29港仙)。二零零七年度業績有所進步乃主要歸因於本集團投資物業(包括本集團位於上海之一項重點住宅發展項目—湯臣一品之兩棟住宅大樓)公平值變動所產生之收益淨額約3,257,490,000港元所致。倘不計及投資物業公平值變動，本集團之除稅前溢利將約為388,570,000港元(二零零六年：125,280,000港元)。

此外，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之經營收益總額大幅增加至約785,270,000港元(二零零六年：446,630,000港元)。湯臣一品於二零零七年竣工後獲確認入賬之銷售收益為收益總額之主要來源，亦為本集團本年度業績優異之重要因素。於回顧年度內，本集團之長期股本證券投資為另一主要溢利來源，透過出售及收取股息帶來約127,340,000港元之收益。

於二零零七年度，本集團亦攤佔其聯營公司及合營企業之溢利約22,180,000港元。

另一方面，鑒於本集團在中國國內之附屬公司適用之企業所得稅率自二零零八年一月一日起由15%調高至25%，加上湯臣一品之公平值大幅度增加，本集團於回顧年度內之綜合財務報表中已就遞延稅項作出約907,210,000港元之撥備。

業務回顧

於二零零七年，本集團之業務基地仍維持於中國國內，尤其是上海，而本集團於上海房地產業之投資乃於回顧年度內之主要溢利來源。

於二零零七年度內，物業發展及銷售為本集團帶來主要收入，並產生約248,350,000港元之溢利。物業投資乃本集團之最大溢利貢獻者，對本集團全年業績之溢利貢獻約為3,288,860,000港元。此外，於二零零七年，本集團除應佔其酒店業務之溢利約20,910,000港元外，消閒業務亦為本集團錄得營運溢利約46,730,000港元。受惠於去年香港證券市場交投暢旺，本集團證券買賣業務增加及錄得約5,980,000港元之營運溢利。另一方面，本集團亦從長期股本投資中錄得約127,340,000港元之收益。

物業發展及投資

於上海之物業發展及投資為本集團的核心業務，為本集團帶來總收入約472,660,000港元，佔本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之經營收益總額之60%，而以湯臣一品之銷售為最大收入來源。

湯臣一品

湯臣一品位處浦東黃浦江畔並可俯瞰整個外灘景觀，為本集團一項主要住宅發展項目，並已於二零零七年八月獲發房地產權證。該項目包括四棟總住宅樓面面積約117,400平方米之住宅大樓。在四棟住宅大樓中，兩棟已撥作銷售，而另外兩棟則保留作投資用途。

按照會計準則，該兩棟投資物業已按公平值入賬，並於二零零七年錄得公平值變動所產生的收益淨額約3,252,540,000港元。本集團計劃於本月推出其中一棟投資物業作出租用途。

此外，該發展項目所帶來之銷售收入，佔本集團二零零七年度之經營收益總額近30%及毛利約38%。

湯臣高爾夫別墅及花園

本集團在浦東之湯臣上海浦東高爾夫球會周邊除開發名為湯臣高爾夫花園之公寓樓房外，亦已開發合共七期之湯臣高爾夫別墅。

現時湯臣高爾夫花園及最新三期之湯臣高爾夫別墅中僅餘少量單位可供出售。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，該住宅物業項目佔本集團之經營收益總額約17%及毛利約18%。

湯臣怡園

本集團於浦西之唯一住宅物業項目—湯臣怡園之總樓面面積約為10,000平方米，其所有住宅樓面面積已全部售罄。

湯臣湖庭花園

湯臣湖庭花園為本集團最新開發之住宅發展項目，本集團持有該項目70%權益。該項目鄰近湯臣上海浦東高爾夫球會，現正分期開發一系列獨立或半獨立式樓房。第一期建築工程已於二零零六年七月展開，並預計於二零零八年中旬竣工。第一期包括172個住宅單位，作營利出售用途之總樓面面積約為52,900平方米，並分別於二零零七年十月及二零零八年三月分兩個階段推出市場預售。截至本公告日期，第一期已錄得近九成銷售，並預期預售所得款項將於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績中確認入賬。

商業及工業大廈

本集團來自位於浦東的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及湯臣商務中心大廈之商場部份)的租金收入及管理費為本集團帶來穩定的經常性收益，佔本集團於回顧年度之經營收益總額約8%。另一方面，該等物業之公平值變動所帶來約4,950,000港元之收益淨額已於本集團之二零零七年度全年業績中確認入賬。

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帶來收入約158,430,000港元，佔本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之經營收益總額20%，是本集團於回顧年度全年業績中的第二大收入來源。於二零零七年度，高爾夫球會錄得營運溢利約為46,730,000港元。會籍債券銷售是高爾夫球會的主要營運收入來源，於二零零七年度球會會籍銷售成績卓越，銷售額較上年度同期增長逾70%，而高爾夫球活動之收益亦明顯增加。

於二零零八年四月下旬，BMW亞洲公開賽將自二零零四年起在該高爾夫球會舉行第五次賽事。成功舉辦該項比賽不僅提升高爾夫球會的知名度，而且有助促銷球會會籍，因而有利於高爾夫球會之業務發展。

上海錦江湯臣洲際大酒店

本集團持有上海錦江湯臣洲際大酒店之50%權益。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團應佔該酒店之溢利約20,910,000港元。該酒店於二零零七年之平均入住率達78%。

證券買賣

本集團投資於多項香港上市證券，以令業務組合多元化及為其現金結餘爭取最大之回報。於回顧年度，證券買賣之收益佔本集團經營收益總額約13%。來自本集團待售證券投資之收益淨額約為6,800,000港元，並已計入本集團二零零七年度之綜合利潤表中。

投資控股

除本集團本身之物業發展項目外，本集團亦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，以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。該兩家公司之主要業務均為於浦東張江高科技園區從事物業發展及投資業務。本集團於二零零七年收取股息總額約為32,770,000港元。

此外，本公司自二零零六年六月起透過一家全資附屬公司購入保利（香港）投資有限公司（「保利香港」，一家於香港上市之公司）股本中之股份，並於二零零六年九月根據《證券及期貨條例》第XV部之定義成為保利香港之主要股東。本集團因而決定持有該項權益作為長期股本投資。其後，為變現其投資在股價上升所帶來之收益，及考慮到保利香港於二零零七年三月公佈獲與本集團並無關連之投資者認購保利香港之大量新股份一事完成後將令本集團於保利香港之權益被大幅攤薄，本集團遂於二零零六年十月至二零零七年五月期間出售保利香港之股份。出售長期股本投資事宜於二零零七年五月完成，而所有銷售均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）按當時所報市場價格進行。本集團於二零零六年及二零零七年度已分別確認收益約900,000港元及94,600,000港元，故從出售事項中獲得溢利合共約95,500,000港元。

工業業務

為了補足於房地產業之主要業務，本集團於上海一項膠管及配件製造業務中持有58%權益。鑒於毛利率下降及須為呆壞賬作出撥備，該工業業務於回顧年度內錄得約4,700,000港元之營運虧損。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之資本開支及投資所需資金均來自手頭現金、營運收益及投資業務收益。

於結算日，本集團之現金及現金等值項目約為1,647,320,000港元。於回顧年度內，本集團來自其經營業務所得之現金流入淨額約為603,410,000港元，而其投資業務所得之現金流入淨額則約為214,350,000港元。經計及其融資活動之現金流出淨額約241,260,000港元後，本集團於回顧年度內錄得現金流入淨額約為576,500,000港元(二零零六年：159,990,000港元)。於本年度內現金流入淨額主要來自收取湯臣湖庭花園之預售定金及出售長期股本投資之所得款項。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之借貸額約為373,730,000港元(二零零六年：573,810,000港元)，相等於同日之本公司股東應佔權益之5.31%(二零零六年：14.35%)。該等借貸全部為有抵押銀行貸款。在該等借貸中，其中2.86%須於結算日起計一年內償還，而48.57%則分別於結算日起計兩年內及五年內償還。

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868,700,000港元(二零零六年：1,028,810,000港元)。本集團預期以日後之營運收益、銀行借貸及其他適用之融資來源應付該等承擔。

於二零零七年十二月三十一日，本集團錄得流動比率1.75倍(二零零六年：2.13倍)，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47.16%(二零零六年：32.59%)。於二零零七年，流動比率下降主要由於收取湯臣湖庭花園之預售定金所致，該筆定金已於本集團之二零零七年度財務報表中被分類為流動負債，而資本負債比率上升則主要歸因於回顧年度內之遞延稅項撥備增加及收取上述預售所得款項所致。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面總值約1,442,840,000港元(二零零六年：2,548,410,000港元)之資產已抵押予銀行，以作為本集團之長期銀行借貸之擔保。此外，於二零零六年十二月三十一日，一筆約6,960,000港元之存款曾抵押予銀行，以作為本集團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，而資產充份地償付負債，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

於二零零七年十二月三十一日，本集團之或然負債約為3,000,000美元，此乃涉及向上海錦江湯臣洲際大酒店之管理公司就酒店翻新及系統升級工程所需資金而提供之賠償保證。董事局認為本集團不大可能就提供上述擔保而招致任何重大財務虧損。

展望

本集團對中國國內房地產市場之前景感到樂觀，因此在當地之物業發展及投資業務將繼續成為本集團之核心業務。除專注拓展高檔住宅物業市場外，管理層也於商業及辦公樓物業市場中物色合適的投資機會，務求多元化地發展本集團的物業組合。管理層並正計劃增加本集團業務組合中物業投資的比重，藉以為本集團提供穩定的經常性租金收入。本集團在未來將於積極推銷湯臣一品及湯臣湖庭花園第一期的同時，將著力展開湯臣湖庭花園第二期的開發工程。

另一方面，為了進一步提升本集團的增長潛力，董事局亦將放眼其他商業領域或地區，以尋求其他可行的投資方案。

購買、出售或贖回上市證券

於二零零七年十二月，本公司在聯交所以每股2.83港元購回本公司之已發行股本中52,000股每股面值0.50港元之股份，代價為147,160港元。

本公司乃根據本公司董事局於二零零七年度股東週年大會上獲授予之一般授權，以購回本公司股本中每股面值0.50港元股份，而上述所有購回之股份已被註銷。

進行回購乃因為本公司股份過往錄得以較諸其相關資產淨值出現重大折讓之買賣記錄，因此回購股份可提高本公司之每股股份之資產淨值及每股股份之盈利，並符合本公司及其股東整體利益。

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

企業管治常規守則

董事局已檢討本公司之企業管治常規，並認為本公司於截至二零零七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》內之所有守則條文，惟下文所述者除外：

- (a) 徐楓女士同時擔任本公司董事局主席兼董事總經理兩職，然而，董事局認為已有足夠的權力平衡。本公司之日常業務管理由徐女士與董事局轄下具有書面特定職權範圍的執行委員會中其他成員共同分擔。此外，所有重大決定均經董事局及其轄下之適當委員會商議後才作出；
- (b) 本公司之現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》亦沒有規定本公司之董事需至少每三年輪流退任一次。然而，根據本公司之《公司組織章程細則》之規定，本公司當時所有在任董事（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）之成員須在本公司每屆股東週年大會上依章輪值告退，並可競選連任；及
- (c) 本公司董事局主席未能出席本公司之二零零七年度股東週年大會，惟本公司董事局副主席兼執行董事湯子同先生出席了該大會，以解答有關本集團業務之提問。

登載全年業績

本全年業績公告於香港交易及結算所有限公司之披露易網站 (<http://www.hkexnews.hk>)，以及於本公司之網站 (<http://www.tomson.com.hk>) 上登載，而本公司之二零零七年度年報亦將於適當時候登載於上述網站上。

代表
湯臣集團有限公司
董事局
主席兼董事總經理
徐楓

香港，二零零八年四月十四日

於本公告日期，本公司董事局包括三位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）及莊然真先生）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）。