

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一零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」）截至二零一零年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零零九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	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>3,718,737</u>	<u>703,475</u>
收入	4	3,533,110	661,113
銷售成本		(977,084)	(181,861)
毛利		2,556,026	479,252
待售投資收益淨額		158,433	23,722
其他收入	6	81,888	24,499
其他收益及虧損		(3,854)	5,406
銷售費用		(343,088)	(121,817)
行政費用		(180,757)	(147,740)
投資物業出售及公平值變動時產生之收益淨額		184,167	2,950,178
融資費用	7	(56,070)	(21,700)
		<u>2,396,745</u>	<u>3,191,800</u>
應佔聯營公司之業績		1,451	(2,017)
應佔合營企業之業績		11,917	1,063
除稅前溢利	8	2,410,113	3,190,846
稅項	9	(1,435,583)	(1,798,059)
年度溢利		<u>974,530</u>	<u>1,392,787</u>

綜合利潤表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔年度溢利如下：			
本公司權益持有人		860,018	1,387,406
非控股股東權益		114,512	5,381
		<u>974,530</u>	<u>1,392,787</u>
每股盈利（港仙）	11		
- 基本		<u>62.71</u>	<u>103.96</u>
- 攤薄後		<u>62.57</u>	<u>103.79</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年度溢利	<u>974,530</u>	<u>1,392,787</u>
其他全面（開支）收益		
換算時產生之匯兌差額：		
- 合營企業	16,281	247
- 其他海外業務	337,204	11,279
可供出售投資公平值變動時產生之收益	5,113	34,772
應佔聯營公司之其他全面收益	639	73
重新歸類調整：		
- 於出售待售物業時轉自收購儲備	10,084	1,681
- 轉自匯兌差額：		
- 解散一間附屬公司	-	(6,084)
- 解散一間合營企業	-	(5,563)
- 出售一間聯營公司	-	735
年度其他全面收益	<u>369,321</u>	<u>37,140</u>
年度全面收益總額	<u>1,343,851</u>	<u>1,429,927</u>
應佔全面收益總額如下：		
本公司權益持有人	1,214,844	1,424,017
非控股股東權益	129,007	5,910
	<u>1,343,851</u>	<u>1,429,927</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		5,853,656	5,544,960
- 物業、廠房及設備		363,294	380,164
土地租賃費用		72,489	249,420
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		3,054	2,090
於聯營公司之權益		34,210	32,086
於合營企業之權益		1,023,246	159,930
可供出售投資		137,745	132,632
抵押銀行存款		47,583	-
		<u>7,568,565</u>	<u>6,534,570</u>
流動資產			
土地租賃費用		6,720	6,426
發展中物業		2,412,965	450,130
土地使用權之已付訂金		2,157,192	1,991,218
待售物業		3,147,792	3,281,518
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	249,169	283,370
待售投資		498,103	80,387
存貨		26,217	23,001
預付所得稅		201,138	142,868
現金及銀行結餘		3,201,637	2,728,657
		<u>11,900,933</u>	<u>8,987,575</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	718,867	636,560
預收款項		669,612	1,590,247
應付稅項		2,607,325	1,335,746
長期銀行借款之即期部份		129,717	11,360
		<u>4,125,521</u>	<u>3,573,913</u>
流動資產淨值		<u>7,775,412</u>	<u>5,413,662</u>
總資產減流動負債		<u><u>15,343,977</u></u>	<u><u>11,948,232</u></u>

綜合財務狀況表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
資本及儲備		
股本	695,790	673,769
股份溢價及儲備	9,730,648	8,592,023
本公司權益持有人應佔權益	<u>10,426,438</u>	<u>9,265,792</u>
非控股股東權益	1,050,674	344,539
總權益	<u>11,477,112</u>	<u>9,610,331</u>
非流動負債		
長期銀行借款	1,923,349	319,209
遞延稅項負債	1,943,516	2,018,692
	<u>3,866,865</u>	<u>2,337,901</u>
	<u>15,343,977</u>	<u>11,948,232</u>

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二零一零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

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》編制。此外，綜合財務報表亦載有香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》及《香港公司條例》所規定之適用披露事項。

3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》

於本年度，本集團已採納多項由香港會計師公會頒佈之新訂及經修改之準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修改《香港財務報告準則》」）。

本集團就收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併應用《香港財務報告準則》第3號（經修改）「業務合併」。就取得或喪失對附屬公司的控制權時所引起擁有權變化的會計處理方法，本集團亦於二零一零年一月一日或之後應用《香港會計準則》第27號（經修改）「綜合及獨立財務報表」之規定。

3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

由於本年度並無業務合併適用《香港財務報告準則》第3號（經修改）及《香港會計準則》第27號（經修改），因此《香港財務報告準則》第3號（經修改）、《香港會計準則》第27號（經修改）及對其他《香港財務報告準則》之相關修訂生效對本集團於本會計期間或過往會計期間綜合財務報表並無影響。

本集團於未來期間之業績可能受到適用《香港財務報告準則》第3號（經修改）及《香港會計準則》第27號（經修改）及對其他《香港財務報告準則》之相關修訂的未來交易影響。

作為二零零九年頒佈之《香港財務報告準則》之改進的一部分，《香港會計準則》第17號「租賃」就租賃土地的分類作出修訂。在《香港會計準則》第17號未修訂前，租賃土地須歸類為經營租賃並於綜合財務狀況表呈列為土地租賃費用。有關修訂刪除了這項規定。經修訂的《香港會計準則》第17號要求租賃土地應按《香港會計準則》第17號所列的一般原則分類，即按租賃資產所有權所承擔之所有風險及回報歸於出租人或承租人的程度釐定。

根據《香港會計準則》第17號「租賃」之過渡條文，本集團對於二零一零年一月一日尚未到期之租賃土地的分類，根據其訂立租約時存在的資料重新評估。採納該修訂對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無影響。

採納其他新訂及經修改《香港財務報告準則》對本集團本期或過往會計期間之綜合財務報表並無影響。

本集團尚未提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修改《香港財務報告準則》：

《香港財務報告準則》（修訂本）	二零一零年頒佈之《香港財務報告準則》之改進 ¹
《香港財務報告準則》第7號（修訂本）	披露轉讓財務資產 ³
《香港財務報告準則》第9號	金融工具 ⁴
《香港會計準則》第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
《香港會計準則》第24號（二零零九年經修改）	關連方披露 ⁶
《香港會計準則》第32號（修訂本）	供股之分類 ⁷
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金規定的預付款項 ⁶
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具清償財務負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日（按情況適用）或其後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

《香港會計準則》第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」主要處理按照《香港會計準則》第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方法。按照該修訂本，於採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產時，有關投資物業之賬面值被假定為將可透過出售收回，除非在若干情況下該假設被推翻。如該假設不被推翻，董事預期採納《香港會計準則》第12號修訂本或會對採用公平值模式計量所得的投資物業已確認遞延稅項造成重大影響。然而，本集團未能提供此等影響的合理估計，直到完成詳細評估。

3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

《香港財務報告準則》第9號「金融工具」（於二零零九年十一月頒佈）引入了有關財務資產分類及計量之新規定，《香港財務報告準則》第9號「金融工具」（於二零一零年十一月修改）增加財務負債及終止確認之規定。

根據《香港財務報告準則》第9號，《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之所有已確認之財務資產其後均按攤銷成本或公平值計量。具體而言，根據商業模式以收取合約現金流量為目的而持有的債務投資，及僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後的會計期末按其公平值計量。

就財務負債而言，按公平值計入損益的財務負債有重大變動。特別是根據《香港財務報告準則》第9號，就指定按公平值計入損益的財務負債而言，除非於其他全面收入中呈列負債之信貸風險變動影響，將會導致於綜合利潤表產生或擴大會計錯配，否則因負債之信貸風險變動而引致之財務負債公平值金額變動乃於其他全面收入中呈列。財務負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會於綜合利潤表重新分類。先前根據《香港會計準則》第39號，指定按公平值計入損益之財務負債之公平值變動，乃全數於綜合利潤表呈列。

《香港財務報告準則》第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並容許提前應用。董事預期會於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間的綜合財務報表內採納《香港財務報告準則》第9號。根據本集團於二零一零年十二月三十一日之財務資產及財務負債，董事預期採納《香港財務報告準則》第9號將會影響本集團可供出售投資之分類及計量及或會影響本集團其他財務資產之分類，但不會影響本集團財務負債之分類。

本公司董事預期應用其他新訂及經修改《香港財務報告準則》對綜合財務報表並無重大影響。

4. 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出售待售投資所得之已收及應收總收益。

4. 經營收益總額及收入（續）

截至二零一零年十二月三十一日止年度各類業務之收入及經營收益總額包括下列各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售物業之收入	3,267,793	419,898
銷售商品之收入	49,329	43,868
高爾夫球會業務提供服務之收入	79,428	90,257
物業租金及管理費收入	136,560	107,090
	<hr/>	<hr/>
收入	3,533,110	661,113
出售證券之總收益	185,627	42,362
	<hr/>	<hr/>
經營收益總額	<u>3,718,737</u>	<u>703,475</u>

5. 分類資料

本集團之營運及報告分類乃按就資源分配及業績評估目的而向主要營運決策者（即本公司執行董事）所報告之資料而劃分。除附註4(i)至(iv)外，本集團根據《香港財務報告準則》第8號營運分類還包括買賣待售投資之證券買賣分類。

二零一零年

	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	合計 千港元
經營收益總額 - 分類收入	<u>136,560</u>	<u>3,267,793</u>	<u>49,329</u>	<u>79,428</u>	<u>185,627</u>	<u>3,718,737</u>
業績						
分類溢利（虧損）	<u>258,795</u>	<u>2,014,600</u>	<u>(2,518)</u>	<u>(5,026)</u>	<u>158,245</u>	2,424,096
其他不予分類收入						79,399
不予分類開支						(50,680)
融資費用						(56,070)
						<hr/>
應佔聯營公司之業績						2,396,745
應佔合營企業之業績						1,451
						<hr/>
除稅前溢利						<u>2,410,113</u>

5. 分類資料 (續)

二零零九年

	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	合計 千港元
經營收益總額 - 分類收入	<u>107,090</u>	<u>419,898</u>	<u>43,868</u>	<u>90,257</u>	<u>42,362</u>	<u>703,475</u>
業績						
分類溢利 (虧損)	<u>2,995,681</u>	<u>216,182</u>	<u>(4,302)</u>	<u>(13,499)</u>	<u>23,497</u>	3,217,559
其他不予分類收入						36,878
不予分類開支						(40,937)
融資費用						(21,700)
						<u>3,191,800</u>
應佔聯營公司之業績						(2,017)
應佔合營企業之業績						1,063
						<u>3,190,846</u>
除稅前溢利						<u>3,190,846</u>

除分類收入與綜合利潤表中的報告收入之呈列方式不同外，營運分類之會計政策與本集團會計政策相同。各類業務收入的詳情及分類收入與本集團收入3,533,110,000港元（二零零九年：661,113,000港元）之對賬詳情載於附註4。

分類溢利（虧損）指各分類的業績，並沒有計入中央行政成本、董事薪酬、應佔聯營公司之業績及應佔合營企業之業績、其他非經常性收入及開支及融資費用。此乃向執行董事呈報資源分配及業績評估之計量。

地區分類資料

本集團之營運業務、資產及收入主要位於或源自中國大陸。本集團物業投資及物業發展及對外銷售收入按出售物業及出租物業之所在地分類；工業業務對外銷售收入按客戶之所在地；消閒業務對外銷售收入按提供服務之所在地。

本集團各類業務之分析載於附註4。

6. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他收入包括：		
利息收入	48,520	16,808
可供出售投資之股息收入 - 上市	5,114	2,557
可供出售投資之股息收入 - 非上市	<u>19,837</u>	<u>-</u>

7. 融資費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	58,269	25,540
減：資本化利息	(2,199)	(3,840)
	<u>56,070</u>	<u>21,700</u>

8. 除稅前溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
物業、廠房及設備折舊	24,992	25,133
土地租賃費用攤銷（計入行政費用）	6,716	6,425
出售/撇銷物業、廠房及設備及 土地租賃費用之虧損淨額	11,698	828
待售投資之股息收入（計入待售投資收益淨額）	(3,262)	(454)
呆壞賬撥備及壞賬撇銷（已扣除壞賬回撥）	1,365	6,145
出售一間聯營公司之收益	-	(3,185)
出售投資物業實現之虧損（收益）淨額（計入投資物業出售及 公平值變動時產生之收益淨額）	7,886	(92,557)
	<u>7,886</u>	<u>(92,557)</u>

9. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
支出包括：		
香港利得稅	23,587	-
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華人民共和國（「中國」） （不包括香港）企業所得稅	285,768	145,108
中國土地增值稅	1,193,464	626,397
股息扣繳稅	80	517
過往年度撥備不足		
- 中國（不包括香港）企業所得稅	7,485	209
- 香港利得稅	5,307	1
	<u>1,515,691</u>	<u>772,232</u>
遞延稅項（抵免）支出	(80,108)	1,025,827
	<u>1,435,583</u>	<u>1,798,059</u>

9. 稅項 (續)

香港利得稅所使用之稅率為16.5% (二零零九年：16.5%)。於其他司法權區產生之稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中國以中國主席令第63號頒佈《中國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法實施細則。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%。現對享有相關稅務機構授出稅務優惠之企業設有過渡期。按低於25%之中國所得稅率繳稅之企業，可繼續享有較低中國所得稅率，並於新稅法生效期後五年內，逐步過渡至新中國所得稅率。

主要附屬公司之業務位於中國上海浦東新區，根據於二零零八年一月一日生效之新稅法，由二零零八年一月一日起之所得稅稅率為18%，並將於五年內逐步增加至25%。截至二零一零年十二月三十一日止年度之所得稅稅率為22% (二零零九年：20%)。

10. 股息

董事建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股6港仙 (二零零九年：特別股息每股13.5港仙)，合共約為83,738,000港元 (二零零九年：181,918,000港元)。惟須待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

根據本公司於二零一零年六月四日就截至二零零九年十二月三十一日止年度之特別股息批准之以股代息計劃，本年度已付股息中約137,659,000港元乃以股份支付。

11. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利		
年內用以計算每股基本盈利 及每股攤薄後盈利之本公司權益持有人應佔溢利	<u>860,018</u>	<u>1,387,406</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,371,386,209	1,334,514,045
普通股之潛在攤薄影響 - 購股權	<u>3,173,822</u>	<u>2,233,136</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,374,560,031</u>	<u>1,336,747,181</u>

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為60日內。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、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）32,105,000港元（二零零九年：26,638,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至三個月	20,502	17,309
四至六個月	5,948	7,209
七至十二個月	5,655	2,120
	<u>32,105</u>	<u>26,638</u>

13. 應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用

在應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用內包括應付貿易賬款235,521,000港元（二零零九年：203,963,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至三個月	93,610	7,770
四至六個月	1,025	445
七至十二個月	93	624
一年以上	140,793	195,124
	<u>235,521</u>	<u>203,963</u>

末期股息

本公司董事局建議向於二零一一年六月二日（星期四）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股6港仙（二零零九年：特別股息每股13.5港仙）。股東將有權選擇就部份或全部末期股息收取本公司之已繳足股份以代替現金（「以股代息計劃」）。

派付末期股息事宜及以股代息計劃尚待(i)股東於記錄日期舉行之本公司股東週年大會上批准建議之末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之新股份上市及買賣，方可作實。為釐定在以股代息計劃項下將配發予股東之新股份數目，新股份之市值將以截至記錄日期（包括該日）止連續五個交易日本公司每股股份在聯交所之平均收市價而釐定。本公司將適時向股東寄發載有以股代息計劃詳情之通函以及其選擇表格。股息單及/或代息股份股票預期於二零一一年六月二十九日（星期三）寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年五月三十一日（星期二）至二零一一年六月二日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有建議之二零一零年度末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一一年五月三十日（星期一）下午四時三十分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

就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績而言，本公司股東應佔除稅後綜合溢利約為860,020,000港元（二零零九年：1,387,410,000港元）及每股基本盈利為0.63港元（二零零九年：1.04港元）。回顧年度之純利下跌，主要歸因於本集團投資物業之公平值變動產生之未變現收益大幅減少所致。由於本集團投資物業之增值幅度於二零一零年較為溫和，故本集團於回顧年度僅錄得投資物業公平值變動產生之收益約192,050,000港元，而本集團於二零零九年度之投資物業公平值變動產生之收益則約為2,857,620,000港元。

倘撇除投資物業公平值之變動，則本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將約為2,218,060,000港元（二零零九年：333,230,000港元）。本集團於回顧年度之除稅前溢利顯著增加，乃因位於中華人民共和國（「中國」）上海之物業項目在二零一零年獲確認大額銷售收益入賬所致。於回顧年度內，本集團之經營收益總額及毛利分別約為3,718,740,000港元（二零零九年：703,480,000港元）及2,556,030,000港元（二零零九年：479,250,000港元）。此外，本集團錄得待售證券投資之收益淨額約158,430,000港元（二零零九年：23,720,000港元），並受惠於利息及股息收入增加至約73,470,000港元（二零零九年：19,370,000港元）。

業務回顧

於二零一零年，本集團擴展在中國之業務領域，除上海外，並於天津及澳門特別行政區（「澳門」）參與投資。由於天津及澳門物業項目之發展仍在初期階段，故上海之物業發展及投資仍為本集團核心業務及截至二零一零年十二月三十一日止年度之主要溢利來源。

於二零一零年度內，物業發展及銷售成為本集團最主要溢利泉源，並錄得約2,014,600,000港元之貢獻（二零零九年：216,180,000港元），而物業投資為第二大溢利貢獻者，為本集團之全年業績帶來溢利約258,800,000港元（二零零九年：2,995,680,000港元）。本集團之證券買賣業務於回顧年度內在本集團營運分類之溢利貢獻中居第三位，其錄得溢利約158,250,000港元（二零零九年：23,500,000港元）。本集團亦於二零一零年從其長期股本投資收取股息約24,950,000港元（二零零九年：2,560,000港元）。

另一方面，於二零一零年度，本集團之消閒業務錄得虧損約5,030,000港元（二零零九年：13,500,000港元），而本集團應佔其酒店業務之溢利約為12,780,000港元（二零零九年：1,060,000港元）。此外，本集團之工業業務在二零一零年度全年業績中錄得虧損約2,520,000港元（二零零九年：4,300,000港元）。

物業發展及投資

本集團於中國上海浦東之物業發展及投資為本集團之主要業務，於截至二零一零年十二月三十一日止年度帶來總收入約3,404,350,000港元，佔本集團之經營收益總額約91.6%。此外，本集團於回顧年度內錄得投資物業之出售及公平值變動產生之收益淨額約184,170,000港元。於二零一零年度內，湯臣一品乃本集團之首要收入及溢利來源。

上海湯臣一品

湯臣一品被廣泛認為是一項卓越之住宅發展項目，其聳立於浦東陸家嘴江畔，對望外灘。該項目共有四棟住宅大樓，總住宅樓面面積約為117,400平方米。根據本集團目前之業務策略，A棟及C棟乃劃作出售，而租賃業務則集中於B棟及D棟。

於二零一零年十二月三十一日，A棟及C棟住宅大樓已售出近52%住宅樓面面積，而B棟及D棟亦已租出近38%住宅樓面面積。二零一一年第一季度錄得進一步銷售及租賃宗數。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，該項目之已確認銷售收益、租金收入及管理費收入共約1,800,900,000港元，佔本集團之經營收益總額約48.4%。此外，根據有關投資物業之適用會計準則，湯臣一品於回顧年度內錄得出售及公平值變動產生之收益淨額約173,500,000港元。此外，本集團於二零一零年度年結日記入該項目之銷售訂金約286,960,000港元，並預期會於本集團二零一一年度之業績內確認入賬。

上海湯臣湖庭花園

湯臣湖庭花園為本集團於浦東花木區毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之一項低層住宅項目，本集團持有該項目70%權益。該住宅項目分兩期開發。第一期及第二期已先後於二零零八年及二零一零年落成。

該項目第二期包括103戶聯體樓房及16戶獨棟洋房，總可供銷售樓面面積分別約為29,400平方米及7,300平方米。聯體樓房已於二零零九年悉數預售，而獨棟洋房已於二零一零年中推出預售，約52%之可供銷售樓面面積已經售出。截至二零一零年十二月三十一日止年度，該項目之已確認銷售收益及管理費收入共約1,486,300,000港元，佔本集團之經營收益總額約40%。

此外，一幢樓面面積約6,100平方米之商業用房已於二零一零年三月預售，而配套停車場則已於二零一一年一月出售。銷售收益總額約235,950,000港元將會於本集團二零一一年度之中期業績內確認入賬。

除上述商業用房之預售收益外，於二零一零年十二月三十一日，本集團已記入銷售住宅單位之預收款項約141,540,000港元，並預期於本集團二零一一年度之業績內確認入賬。

上海湯臣高爾夫別墅及花園

湯臣高爾夫別墅及花園自一九九六年起沿湯臣上海浦東高爾夫球會周邊分期開發，現時僅餘不足10個單位可供出售。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自湯臣高爾夫別墅之銷售收益佔本集團之經營收益總額約1%。

上海湯臣怡園

除持有不足10個停車位放售外，湯臣怡園（本集團於浦西之唯一住宅發展項目）所有住宅樓面面積已經出售。

上海之商業及工業大廈

本集團來自位於浦東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及湯臣商務中心大廈之商場部份）之租金收入及管理費為本集團帶來持續及穩定之經常性收入，佔本集團於回顧年度之經營收益總額約2.2%。

上海金橋 — 張江地區之地塊

本集團於二零零九年四月簽訂有關收購位於浦東金橋 — 張江地區一塊土地之土地使用權之《補充協議》，並於二零零九年六月舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。然而，其中一項先決條件（即中國相關政府部門確認及批准有關文件備案）未能達成，原因是轉讓標的地塊之權益作為註冊資本/投資金額的注資不符合法律規定，且中國政府持續推行限制轉讓土地作高爾夫球場用途的政策。經磋商後，協議各方於二零一零年九月訂立《第二份補充協議》以重組交易，本公司並於二零一零年十月取得股東批准有關交易條款。

根據《第二份補充協議》，本公司透過一家全資附屬公司收購一塊地盤面積約300,700平方米之土地（「目標部份」）之土地使用權，代價為人民幣1,829,250,000元。就劃作分期交付之地塊，賣方已完成履行原定之先決條件之程序。本集團及賣方已簽署適當文件以按照《第二份補充協議》分期交付目標部份。本集團擬將目標部份分期發展成為一個總樓面面積約213,230平方米之低密度住宅發展項目，以配合毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之本集團現有住宅發展項目。目標部份第一期預期於二零一一年動工，並不遲於二零一三年竣工。

天津津灣廣場第二期

本集團於二零一零年六月訂立了兩份協議，與一家國有企業成立兩家合資公司，以開發位於中國天津市和平區內中心地段之津灣廣場第二期。本集團及其合營夥伴其後於二零一零年八月以現金及注入土地使用權方式再注資於該兩家合資公司。於二零一零年十月，本集團成功取得有關增購該兩家合資公司之權益之交易項下之受讓資格，而有關收購已於二零一零年十一月完成。本集團已向該兩家實體合共注資約人民幣2,549,140,000元。

本集團目前持有天津津灣房產建設有限公司（「津灣房產建設」）之75%股權，計劃發展兩幢樓高25至56層並適合作住宅型公寓、商業及其他商業服務用途之高層大廈，涉及樓面面積不多於207,700平方米。此外，本集團亦持有天津津灣置業有限公司（「津灣置業」）之51%股權，計劃發展一幢樓高68層，適合作商業、酒店、辦公室、服務式公寓及其他商業服務用途之摩天大廈，涉及樓面面積不多於159,000平方米。津灣房產建設及津灣置業分別計劃於二零一一年第三季度及年底前開展其各自之發展項目，並預期不遲於二零一五年竣工。

澳門之物業發展

本集團於二零一零年十月訂立一項《認購協議》，以總現金代價210,000,000港元認購MHK Limited之股份。於二零一零年十一月交易完成後，本集團持有MHK Limited之已發行股份之70%權益，並通過股東貸款方式進一步對該公司提供財務資助。MHK Limited持有一幅位於澳門主教山世界遺產區內，地盤面積約為2,569平方米之土地，並為該土地之發展商。預期該土地將發展為豪華住宅區，包括4座樓高7至12層之住宅單位、會所及停車場，估計總樓面面積約為23,600平方米。該土地現處地塊平整階段，而主體建築工程暫定於二零一三年竣工。

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座落於上海浦東花木區，於截至二零一零年十二月三十一日止年度產生收入約79,430,000港元，佔本集團經營收益總額約2.1%。於回顧年度內之收益有所減少，主要乃因會籍之銷售下跌所致。於二零一零年，此項業務錄得虧損約5,030,000港元。

上海錦江湯臣洲際大酒店

位於上海浦東陸家嘴之上海錦江湯臣洲際大酒店，於二零一零年度之平均入住率改善至74%。該酒店業務之收入及溢利上升，除了因二零一零年上海世博會吸引大量旅客到來外，亦因為全球經濟復甦，促使商務客戶增加以及對會議及展覽設施之需求增加。因此，本集團根據持有該酒店之50%權益，從該酒店業務分佔約12,780,000港元之溢利。

工業業務

為了與房地產業之主要業務互補，本集團於上海一項膠管及配件製造業務中持有58%權益。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，該製造業務佔本集團之經營收益總額約1.3%。面對激烈之市場競爭、二零一零年上海世博會期間需求減少以及生產及運輸成本增加，雖然該業務於回顧年度內之營業額有所增加，但毛利率下降。該業務於二零一零年度錄得虧損約2,520,000港元。

證券買賣

本集團投資於多項中國香港特別行政區（「香港」）之上市證券，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，本集團待售證券之出售收益及股息收益佔本集團之經營收益總額約5%。計及待售證券公平值變動產生之未變現收益約141,990,000港元後，本集團之待售證券投資於回顧年度錄得收益淨額約158,430,000港元。

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）之已發行股本中9.8%權益，以及持有川河在中國成立之一家聯營公司之註冊資本中13.5%權益。該兩家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。於回顧年度內，本集團收取股息約24,950,000港元，而長期證券投資公平值變動產生之收益約5,110,000港元已計入本集團之投資儲備內。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之資本開支及投資所需資金主要來自手頭現金及銀行借款。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目約為3,201,640,000港元。於回顧年度內，本集團融資活動所得之現金流入淨額約為2,142,830,000港元。經計及其營運及投資活動分別所動用之現金流出淨額約991,890,000港元及766,390,000港元後，本集團於回顧年度錄得現金流入淨額約384,550,000港元（二零零九年：1,213,590,000港元）。雖然於二零一零年度內發展中物業之投資顯著增加，本集團於取得新增銀行借款後錄得現金流入淨額。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之借款約為2,053,070,000港元（二零零九年：330,570,000港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之19.69%（二零零九年：3.57%）。本集團於二零一零年新增的借款，乃作為增購天津兩家合資公司股權之資金及作營運資金用途。本集團在融資及財資管理方面並無採用任何金融工具。所有借款均為有抵押之銀行貸款並按浮動利率計息。在該等借款中，6.3%須於報告期末起計一年內償還，14.4%須於報告期末起計一年後但於兩年內償還，餘下則須於報告期末起計兩年後但於五年內償還。

於報告期末，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35,110,000港元（二零零九年：431,680,000港元）。本集團預期以日後之營運收益、銀行借款及其他適合之融資來源以應付該等承擔。

於二零一零年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為2.88倍（二零零九年：2.51倍）及資本負債比率（即負債總額對本公司權益持有人應佔權益之比率）為76.65%（二零零九年：63.80%）。流動比率有所增強，主要因位於天津之發展中物業大增，惟本集團於回顧年度內新增銀行借款則推高了資本負債比率。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面總值約5,939,960,000港元（二零零九年：736,540,000港元）之資產已抵押予銀行，以作為本集團銀行貸款之擔保。

匯兌風險

由於本集團大部份資產及負債乃以人民幣列值，而資產可充分地償付負債，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，因為普遍認為人民幣兌港元仍有升值之潛力。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

於二零一零年十二月三十一日，本集團之或然負債為3,000,000美元，為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付部份資金而提供之賠償保證。本公司董事局認為，本集團不大可能就提供上述保證而招致任何重大財務虧損。

展望

二零一一年將為本集團富挑戰性之一年。中國中央政府針對房地產市場頒佈之連串監管措施將會對市場氣氛產生負面影響。中國政府可能公佈進一步措施之不確定性，將無可避免地同樣影響房地產發展商及投資者。

由於物業發展及投資將繼續為本集團之主要業務，並以湯臣一品及湯臣湖庭花園為本集團之最重要溢利來源，故此，預料二零一一年此業務分類之前景將更具挑戰性。

在整個二零一一年及以後，本集團預期將集中發展其上海浦東金橋 — 張江地區之低密度住宅物業項目，以及與合營夥伴在天津開發津灣廣場之綜合地產項目和在澳門進行之住宅物業項目。為配合本集團的策略，所有這些項目將專注於拓展中高檔物業市場。

本集團將繼續監察中國房地產業之市場趨勢和發展，並將努力提高投資組合之質量。同時，亦會探討和評估其他在中國一線城市以外城市的潛在的投資機會。

於二零一一年一月，本集團訂立了一項《買賣協議》以購入位於上海浦東上海環球金融中心72樓之辦公室物業，代價約為人民幣267,420,000元。本集團現擬將該物業保留作為本集團於上海之辦事處。本公司董事局認為收購事項對本集團乃一良機，可取得座落於上海浦東金融區優越地點的尊貴物業的長期辦公室樓面，並對提升股東回報方面具有不俗潛力。

購買、出售或贖回上市證券

於回顧年度內，本公司以未計及支出之總代價約9,910,000港元在聯交所購回本公司之已發行股本中每股面值0.50港元之股份合共3,264,000股。

本公司乃按股東於本公司之二零一零年度股東週年大會上授予董事局一項以購回本公司股本中每股面值0.50港元股份之一般授權而進行股份回購。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之整體利益。

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

企業管治常規守則

董事局已檢討本公司之企業管治常規，並認為本公司於截至二零一零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》（「《常規守則》」）內之所有守則條文，惟下文所述者除外：

- (a) 由於徐楓女士同時擔任本公司董事局主席兼董事總經理兩職，故不符合《常規守則》之規定。然而，由同一人兼任兩職，能在本集團發揮強勢及一致的領導效能，並可以更有效地經營業務。本公司之日常業務管理由徐女士與董事局轄下之執行委員會中其他成員共同分擔，且所有重大決定均經董事局成員或其轄下之適當委員會商議後才作出，所以，董事局認為已有足夠的權力平衡；及
- (b) 本公司之現任獨立非執行董事均無指定任期，惟彼等須根據本公司之《公司組織章程細則》之規定，於本公司股東週年大會上至少每三年告退一次及經重選後，方可連任。

登載二零一零年度之全年業績及年報

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，而本公司之二零一零年度年報亦將於二零一一年四月二十九日（星期五）或之前登載於上述網站及寄發予本公司股東。

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，二零一一年三月三十一日

於本公告日期，本公司董事局包括五位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）、湯子嘉先生（副主席）、楊錦海先生及莊然真先生）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）。