

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)

截至二零一一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（「董事局」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零一零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	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營收益總額	4及5	2,020,048	3,718,737
收入	4	1,919,605	3,533,110
銷售成本		(522,926)	(977,084)
毛利		1,396,679	2,556,026
待售投資(虧損)收益淨額		(247,726)	158,433
其他收入	6	53,167	81,888
其他收益及虧損		19,015	(3,854)
銷售費用		(250,489)	(343,088)
行政費用		(200,968)	(180,757)
投資物業出售及公平值變動時產生之收益淨額		104,746	184,167
融資費用	7	(159,680)	(56,070)
		714,744	2,396,745
應佔聯營公司之業績		(1,384)	1,451
應佔合營企業之業績		4,192	11,917
除稅前溢利	8	717,552	2,410,113
稅項	9	(638,137)	(1,435,583)
年度溢利		79,415	974,530

綜合利潤表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔年度溢利如下：			
本公司權益持有人		15,210	860,018
非控股股東權益		64,205	114,512
		<u>79,415</u>	<u>974,530</u>
每股盈利（港仙）	11		
- 基本		<u>1.08</u>	<u>62.71</u>
- 攤薄後		<u>1.08</u>	<u>62.57</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年度溢利	<u>79,415</u>	<u>974,530</u>
其他全面收益（開支）		
換算時產生之匯兌差額：		
- 合營企業	47,653	16,281
- 其他海外業務	446,175	337,204
可供出售投資公平值變動時產生之(虧損)收益	(30,425)	5,113
應佔聯營公司之其他全面（開支）收益	(105)	639
重新歸類調整：		
- 於出售待售物業時轉自收購儲備	3,365	10,084
年度其他全面收益	<u>466,663</u>	<u>369,321</u>
年度全面收益總額	<u>546,078</u>	<u>1,343,851</u>
應佔全面收益總額如下：		
本公司權益持有人	435,665	1,214,844
非控股股東權益	110,413	129,007
	<u>546,078</u>	<u>1,343,851</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		6,230,313	5,853,656
- 物業、廠房及設備		691,030	363,294
土地租賃費用		69,642	72,489
影片發行權		5,741	-
影片發行權預付款		6,488	-
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		3,526	3,054
於聯營公司之權益		33,952	34,210
於合營企業之權益		1,063,199	1,023,246
可供出售投資		107,320	137,745
抵押銀行存款		54,624	47,583
		<u>8,299,123</u>	<u>7,568,565</u>
流動資產			
土地租賃費用		7,032	6,720
發展中物業		4,156,741	2,412,965
土地使用權之已付訂金		872,724	2,157,192
待售物業		2,811,320	3,147,792
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	268,314	249,169
待售投資		429,897	498,103
存貨		27,034	26,217
預付所得稅		497,247	201,138
抵押銀行存款		814,628	-
現金及銀行結餘		2,980,449	3,201,637
		<u>12,865,386</u>	<u>11,900,933</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	755,016	718,867
預收款項		92,262	669,612
應付稅項		3,190,783	2,607,325
借款		1,123,794	129,717
		<u>5,161,855</u>	<u>4,125,521</u>
流動資產淨值		<u>7,703,531</u>	<u>7,775,412</u>
總資產減流動負債		<u>16,002,654</u>	<u>15,343,977</u>

綜合財務狀況表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
資本及儲備		
股本	708,180	695,790
股份溢價及儲備	10,135,425	9,730,648
	<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益	10,843,605	10,426,438
非控股股東權益	1,068,517	1,050,674
	<hr/>	<hr/>
總權益	11,912,122	11,477,112
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
借款	2,221,789	1,923,349
遞延稅項負債	1,868,743	1,943,516
	<hr/>	<hr/>
	4,090,532	3,866,865
	<hr/>	<hr/>
	16,002,654	15,343,977

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零一一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，本集團已採納以下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》」）：

《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
《香港會計準則》第24號（二零零九年經修改）	關連方披露
《香港會計準則》第32號（修訂本）	供股之分類
香港（國際財務匯報詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金規定的預付款項
香港（國際財務匯報詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具清償財務負債

應用新訂及經修改《香港財務報告準則》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重大影響。

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》第7號（修訂本）	披露轉讓財務資產 ¹ 披露財務資產與財務負債的抵銷 ²
《香港財務報告準則》第7號及第9號（修訂本）	《香港財務報告準則》第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
《香港財務報告準則》第9號	金融工具 ³
《香港財務報告準則》第10號	綜合財務報表 ²
《香港財務報告準則》第11號	合營安排 ²
《香港財務報告準則》第12號	其他實體權益披露 ²
《香港財務報告準則》第13號	公平值計量 ²
《香港會計準則》第1號（修訂本）	其他全面收益項目的呈列 ⁵
《香港會計準則》第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
《香港會計準則》第19號（二零一一年經修改）	僱員福利 ²
《香港會計準則》第27號（二零一一年經修改）	獨立財務報表 ²
《香港會計準則》第28號（二零一一年經修改）	於聯營公司及合資企業的投資 ²
《香港會計準則》第32號（修訂本）	財務資產與財務負債的抵銷 ⁶
香港（國際財務匯報詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產期的剝採成本 ²

¹ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

《香港財務報告準則》第9號「金融工具」（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」（二零一零年十一月經修改）增加財務負債及終止確認之規定。

3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

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。此外，根據《香港財務報告準則》第9號，本集團可在不可撤回之情況下選擇在其他全面收益中呈列權益投資其後的公平值變動（待售投資除外），並只在綜合利潤表中確認股息收入。

《香港財務報告準則》第9號於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效，並容許提前應用。董事預期將於本集團於二零一五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，該準則的應用可能對本集團呈報可供出售投資的金額造成影響，但對本集團呈報財務負債的金額並無影響。然而，本集團未能提供此等影響的合理估計，直到詳細評估完成後。

於二零一一年六月，頒佈了五項有關綜合、合營安排、聯營公司及披露的準則，包括《香港財務報告準則》第10號、《香港財務報告準則》第11號、《香港財務報告準則》第12號、《香港會計準則》第27號（二零一一年經修改）及《香港會計準則》第28號（二零一一年經修改）。該等五項準則的主要規定概述如下：

《香港財務報告準則》第10號取代《香港會計準則》第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表的部份及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。此外，《香港財務報告準則》第10號載有控制之新定義，包括三項元素：(a)對投資對象之權力，(b)參與投資對象之運作所得或有權獲得之可變回報，及(c)運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額的能力。《香港財務報告準則》第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

《香港財務報告準則》第11號取代《香港會計準則》第31號「於合資企業的權益」及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號「合營企業－合營方的非貨幣出資」。《香港財務報告準則》第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權的合營安排應如何分類。根據《香港財務報告準則》第11號，合營安排分為合營業務或合資企業，視乎就該等安排中各方的權利及責任而定。相對地，根據《香港會計準則》第31號，合營安排分為三個類別：合營企業、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據《香港財務報告準則》第11號，合資企業需採用會計權益法入賬，而按照《香港會計準則》第31號，合營企業可以會計權益法或會計比例法入賬。

《香港財務報告準則》第12號為一項披露準則，適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及/或未經合併的結構實體中擁有權益的實體。整體而言，《香港財務報告準則》第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提前應用，惟該五項準則須同時提前應用。董事預期本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納該五項準則。然而，本集團未能提供此等影響的合理估計，直到詳細評估完成後。

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13號設立有關公平值計量及公平值計量之披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。《香港財務報告準則》第13號的範圍廣泛，並應用於其他《香港財務報告準則》規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，《香港財務報告準則》第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露」項下的金融工具的三級公平值等級的量化及質量披露將藉《香港財務報告準則》第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

《香港財務報告準則》第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提前應用。董事預期，本集團的綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始的年度期間採納《香港財務報告準則》第13號，該準則的應用可令本集團之綜合財務報表的披露更為全面。

《香港會計準則》第1號（修訂本）保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列綜合利潤表及其他全面收益的選擇權。然而，《香港會計準則》第1號（修訂本）規定須於其他全面收益部份作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至綜合利潤表的項目，及(b)於滿足特定條件後可重新分類至綜合利潤表的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配。

本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間應用《香港會計準則》第1號（修訂本）。於其後會計期間應用該等修訂本時，其他全面收益項目的呈列將作出相應修改。

《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，直到詳細評估完成後。

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》對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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

4. 經營收益總額及收入（續）

(v) 媒體及娛樂業務

- 於本年度，本集團從事媒體及娛樂業務，該業務之收入為投資演唱會之已收及應收總收益

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。

截至二零一一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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售物業之收入	1,584,876	3,267,793
銷售商品之收入	41,636	49,329
高爾夫球會業務提供服務之收入	100,575	79,428
物業租金及管理費收入	182,881	136,560
媒體及娛樂業務之收入	9,637	-
收入	1,919,605	3,533,110
出售證券之總收益	100,443	185,627
經營收益總額	2,020,048	3,718,737

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(v)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。

二零一一年

	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	媒體及 娛樂業務 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>182,881</u>	<u>1,584,876</u>	<u>41,636</u>	<u>100,575</u>	<u>9,637</u>	<u>100,443</u>	<u>2,020,048</u>
業績							
分類溢利（虧損）	<u>192,819</u>	<u>915,836</u>	<u>(4,131)</u>	<u>2,249</u>	<u>(3,651)</u>	<u>(248,187)</u>	854,935
其他不予分類收入							71,953
不予分類開支							(52,464)
融資費用							(159,680)
							<u>714,744</u>
應佔聯營公司之業績							(1,384)
應佔合營企業之業績							4,192
除稅前溢利							<u>717,552</u>

5. 分類資料 (續)

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	媒體及 娛樂業務 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>-</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>-</u>	<u>158,245</u>	<u>2,424,096</u>
其他不予分類收入							79,399
不予分類開支							(50,680)
融資費用							(56,070)
							<u>2,396,745</u>
應佔聯營公司之業績							1,451
應佔合營企業之業績							11,917
							<u>2,410,113</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**1,919,605,000**港元（二零一零年：**3,533,110,000**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內地。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分類；消閒業務對外銷售收入按提供服務之所在地分類。

媒體及娛樂業務之收入乃按演唱會或電影演出之所在地分類，而該業務之收入主要源自香港。

本集團各類業務之分析載於附註4。

6. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他收入包括：		
利息收入	40,908	48,520
可供出售投資之股息收入 - 上市	3,835	5,114
可供出售投資之股息收入 - 非上市	<u>-</u>	<u>19,837</u>

7. 融資費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
須悉數償還之銀行貸款之利息		
- 五年內	149,793	58,269
- 五年以上	11,077	-
	<u>160,870</u>	<u>58,269</u>
減：資本化利息	(1,190)	(2,199)
	<u>159,680</u>	<u>56,070</u>

8. 除稅前溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
物業、廠房及設備折舊	31,772	24,992
土地租賃費用攤銷（計入行政費用）	7,099	6,716
出售/撤銷物業、廠房及設備之虧損淨額	287	11,698
待售投資之股息收入（計入待售投資收益（虧損）淨額）	(1,770)	(3,262)
（壞賬收回）呆壞賬撥備（已扣除壞賬撤銷/收回）	(229)	1,365
出售投資物業變現之（收益）虧損淨額（計入投資物業出售及公平值變動時產生之收益淨額）	(266)	7,886
	<u> </u>	<u> </u>

9. 稅項

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	159,138	285,768
中國土地增值稅	566,215	1,193,464
股息扣繳稅	621	80
過往年度（超額撥備）撥備不足		
- 中國（不包括香港）企業所得稅	(7,246)	7,485
- 香港利得稅	-	5,307
	<u>718,728</u>	<u>1,515,691</u>
遞延稅項抵免	(80,591)	(80,108)
年度稅項開支總額	<u>638,137</u>	<u>1,435,583</u>

9. 稅項 (續)

香港利得稅所使用之稅率為**16.5%** (二零一零年：**16.5%**)。因二零一一年度並無應課稅溢利，因此並無於該年度產生香港溢利之應付稅項。

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%**。截至二零一一年十二月三十一日止年度之所得稅稅率為**24%** (二零一零年：**22%**)。

10. 股息

董事宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度之中期股息每股**4**港仙 (二零一零年：末期股息每股**6**港仙)，合共約為**56,581,000**港元 (二零一零年：**83,840,000**港元)。

根據本公司於二零一一年六月二日就截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息批准之以股代息計劃，本年度已付股息中約**49,072,000**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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 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>15,210</u>	<u>860,018</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,406,107,408	1,371,386,209
普通股之潛在攤薄影響		
- 購股權	<u>527,427</u>	<u>3,173,822</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,406,634,835</u>	<u>1,374,560,031</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）39,388,000港元（二零一零年：32,105,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
零至三個月	24,211	20,502
四至六個月	7,476	5,948
七至十二個月	7,701	5,655
	<u>39,388</u>	<u>32,105</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222,763,000港元（二零一零年：235,521,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
零至三個月	59,708	93,610
四至六個月	488	1,025
七至十二個月	1,308	93
一年以上	161,259	140,793
	<u>222,763</u>	<u>235,521</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度之中期股息

為了可加快向本公司股東派發股息，董事局宣佈向於二零一二年五月十八日（星期五）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一一年十二月三十一日止年度之中期股息（代替建議派付末期股息）每股4港仙（二零一零年：末期股息每股6港仙）。股東將有權選擇就全部或部份中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」）。

以股代息計劃尚待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之本公司新股份上市及買賣，方可作實。為釐定在以股代息計劃項下將配發予股東之本公司新股份數目，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二零一二年六月十八日（星期一）寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為釐定可享有中期股息之股東名單，本公司將於二零一二年五月十六日（星期三）至二零一二年五月十八日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一二年五月十五日（星期二）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；及
- (b) 本公司之股東週年大會謹訂於二零一二年六月一日（星期五）舉行（「**2012**年股東週年大會」）。為確定可出席**2012**年股東週年大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零一二年五月三十日（星期三）至二零一二年六月一日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席**2012**年股東週年大會並在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一二年五月二十九日（星期二）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

就本集團截至二零一一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**15,210,000**港元（二零一零年：**860,020,000**港元）及每股基本盈利為**1.08**港仙（二零一零年：**62.71**港仙）。倘撇除投資物業公平值之變動，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將約為**613,070,000**港元（二零一零年：**2,218,060,000**港元）。

二零一一年度之溢利下跌主要由於位於中華人民共和國（「中國」）上海市並可於回顧年度內確認之物業項目之銷售收益金額減少，從而導致本集團之收入減少所致。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之經營收益總額及毛利分別約為**2,020,050,000**港元（二零一零年：**3,718,740,000**港元）及**1,396,680,000**港元（二零一零年：**2,556,030,000**港元）。

因全球金融市場波動，中國香港特別行政區（「香港」）之市場亦受到影響，導致本集團持有之待售證券投資之公平值變動產生未變現虧損（有關未變現虧損應根據所採納之會計準則於回顧年度內之本集團之綜合財務報表入賬），此進一步影響本集團在回顧年度內之業績。於二零一一年度，本集團之綜合財務報表錄得待售證券投資虧損淨額約**247,730,000**港元（二零一零年：收益約**158,430,000**港元）。

業務回顧

本集團之主要業務位於中國內地，物業發展及投資為本集團最重要之營運分類。由於位於中國天津市及澳門特別行政區（「澳門」）之物業項目處於發展階段，故上海市之物業發展及投資仍為本集團之核心業務及截至二零一一年十二月三十一日止年度之主要溢利來源。

於二零一一年度內，物業發展及銷售成為本集團最主要溢利來源，並錄得約**915,840,000**港元之貢獻（二零一零年：**2,014,600,000**港元），而物業投資為本集團第二大溢利貢獻者，為本集團之全年業績帶來溢利約**192,820,000**港元（二零一零年：**258,800,000**港元）。本集團之消閒業務於回顧年度內在本集團營運分類之溢利貢獻中位居第三位，其錄得溢利約**2,250,000**港元（二零一零年：虧損約**5,030,000**港元）。此外，本集團應佔其酒店業務之二零一一年度溢利約為**8,670,000**港元（二零一零年：**12,780,000**港元）。本集團亦於二零一一年度從其長期股本投資收取股息約**3,840,000**港元（二零一零年：**24,950,000**港元）。

另一方面，於回顧年度，本集團之證券買賣業務錄得虧損約**248,190,000**港元（二零一零年：溢利約**158,250,000**港元）。本集團之工業業務在其二零一一年度全年業績中錄得虧損約**4,130,000**港元（二零一零年：**2,520,000**港元）。此外，本集團於媒體及娛樂業務之投資為本集團於二零一一年度之一項新營運分類，於回顧年度錄得虧損約**3,650,000**港元。

物業發展及投資

本集團於中國上海市浦東之物業發展及投資為本集團之主要業務，於截至二零一一年十二月三十一日止年度帶來總收入約**1,767,760,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**87.5%**。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**104,750,000**港元。於二零一一年度內，湯臣一品及湯臣湖庭花園乃本集團之首要收入及溢利來源。

上海市湯臣一品

湯臣一品為一項卓越顯赫的住宅發展項目，其聳立於浦東陸家嘴江畔，對望外灘。該項目四棟住宅大樓之總住宅樓面面積約為**117,400**平方米。根據本集團之業務策略，**A棟**及**C棟**乃劃作出售，而租賃業務則集中於**B棟**及**D棟**。

於二零一一年之銷售及租賃均錄得滿意之增長。於二零一一年十二月三十一日，**A棟**及**C棟**住宅大樓已售出約**57%**住宅樓面面積，而**B棟**及**D棟**亦已租出約**58%**住宅樓面面積。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，自該項目之銷售及租賃業務所產生之已確認收入約為**1,055,560,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**52.2%**。此外，根據有關投資物業之適用會計準則，回顧年度內錄得湯臣一品之公平值變動所產生之收益約**96,270,000**港元。此外，本集團於二零一一年度之年結日記入該項目之銷售訂金約為**50,360,000**港元，並預期將於本集團二零一二年之業績內確認入賬。

鑒於當前市場氣氛，管理層將於二零一二年專注該項目之租賃業務。

上海市湯臣湖庭花園

湯臣湖庭花園為本集團於浦東三八河區域毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之一項低層住宅項目，而本集團持有該項目**70%**權益。第一期及第二期住宅發展項目已分別於二零零八年及二零一零年落成。

於二零一一年十二月三十一日，第二期僅餘四戶獨棟洋房尚待售出，總可供銷售樓面面積約**1,759**平方米。於二零一一年度，自該項目之住宅單位及商業用房連同配套停車場所產生之已確認收入總額約為**617,050,000**港元，佔本集團經營收益總額約**30.5%**。

於回顧年度末，本集團已記入銷售住宅單位之預收款項約**28,500,000**港元，並預期將於本集團二零一二年之業績內確認入賬。

誠如本公司之二零一一年度中期報告所呈報，本集團於二零一一年八月五日訂立了一份有條件協議，據此，本集團同意以代價約人民幣**255,260,000**元購入湯臣湖庭花園所在之浦東三八河區域之一幅地盤面積約為**18,818.1**平方米之地塊(「所收購地塊」)之土地使用權，並以退回同區登記於本集團名下之另一幅土地面積約為**17,531.7**平方米之地塊，及以現金支付代價差額約人民幣**17,450,000**元之方式進行交易。根據聯交所《證券上市規則》(「《上市規則》」)，該項交易構成本公司之一項關連交易，並已於二零一一年九月十四日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。所收購地塊已交付予本集團，而發展規劃正在制定中。本集團擬將所收購地塊發展為一個低密度住宅項目，即湯臣湖庭花園第三期，總可供銷售樓面面積約為**8,650**平方米。經考慮申請政府批文及施工許可證所需時間，建築工程預計將約於二零一二年九月施工，並計劃於二零一四年竣工。

上海市金橋 — 張江地區之地塊

誠如本公司之二零一一年度中期報告所述，本公司已透過一家全資附屬公司收購一塊位於浦東金橋 — 張江地區及地盤面積約**300,700**平方米之土地之土地使用權，代價為人民幣**1,829,250,000**元。該地塊逾六成之地盤面積已根據協議分期交付，而餘下部份將按計劃於二零一二年底及二零一三年底分兩期交付。本集團擬將該地塊分七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。鑒於發展方案之詳細規劃之進度，該地塊第一期建築工程有所延遲，現預期將於二零一二年第三季度動工，並將於二零一四年竣工。

上海市之其他住宅發展項目

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。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內並無達成銷售協議。

湯臣怡園為本集團於浦西之唯一住宅發展項目。除持有不足**10**個停車位放售外，該項目之所有住宅樓面面積已經售罄。

上海市之商業及工業物業

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穩定之經常性收入，佔本集團於回顧年度內之經營收益總額約**4.8%**。

於二零一一年一月，本集團以代價約人民幣**267,420,000**元購入位於浦東之上海環球金融中心**72**樓之辦公室物業。董事局認為收購事項對本集團乃一良機，可取得坐落在浦東金融區黃金地段的尊貴物業的長期辦公空間，並對提升股東價值方面具有良好的潛力。該物業於回顧年度末歸類為本集團之固定資產。為善用本集團資源，管理層在探討將該物業出租之多個可行計劃。

天津市津灣廣場第二期

本集團於二零一零年六月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中心區域之津灣廣場第二期。

本集團持有天津津灣房產建設有限公司之**75%**股權，計劃發展兩幢分別樓高**25**層及**57**層並作住宅式公寓、商業及其他商業服務用途之大廈。該兩幢大廈之總樓面面積約為**296,900**平方米，其中地上樓面面積為**207,700**平方米。建築工程已於二零一一年八月三十一日動工，並於二零一二年二月完成打樁及地基工程，且計劃於二零一五年完成整個項目。

此外，本集團持有天津津灣置業有限公司之**51%**股權，計劃發展一幢樓高**70**層作商業、酒店、辦公室、服務式公寓及其他商業服務用途之高樓大廈，涉及地上樓面面積不多於**159,000**平方米。該大廈之建築規劃處於最終階段。建築工程計劃於二零一二年第三季度動工並預期工程需時約四年。

澳門主教山項目

於二零一零年十一月，本集團完成認購一家項目公司之**70%**權益，而該公司持有一幅座落於澳門被列為世界遺產區內之主教山上，地盤面積約為**2,569**平方米之土地，並為該土地之發展商。現正在發展成為一個豪華住宅區，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。地塊平整工程已於二零一一年完成。打樁及地基工程正在進行中，預期將於二零一二年四月初竣工。項目公司正在就發展項目之上蓋建築進行投標評審。主體建築工程暫定於二零一三年竣工。

款客及消閒業務

上海市湯臣上海浦東高爾夫球會

湯臣上海浦東高爾夫球會位於上海市浦東，於截至二零一一年十二月三十一日止年度產生收入約**100,580,000**港元，佔本集團經營收益總額約**5%**。於回顧年度內收入增加，此乃主要由於會籍債券之銷售及高爾夫球業務收入均錄得增長所致。於二零一一年度，此項業務整體錄得經營利潤約**2,250,000**港元。

上海市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，在缺乏如二零一零年於上海舉行世博會所吸引的額外遊客流量的情況下，於二零一一年度之平均入住率略微下降至**71%**。此外，日本地震及歐元區金融危機導致到上海市之遊客減少。在上海市新開業之酒店進一步加劇酒店行業之競爭。然而，本集團持有該酒店之**50%**權益，於二零一一年從該酒店業務分佔約**8,670,000**港元之溢利。

證券買賣

本集團投資多項香港之上市證券，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約佔本集團之經營收益總額約**5%**。計及待售證券公平值變動所產生之未變現虧損後，本集團之待售證券投資於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約**247,730,000**港元。

工業業務

本集團最初打算與房地產業之主要業務互補，於上海市投資一項膠管及配件製造業務並持有**58%**權益。於截至二零一一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**2%**。由於中國內地房地產項目之發展放緩及利比亞內戰導致海外訂單減少，該業務於回顧年度之營業額錄得下降。此外，由於原材料價格上漲，導致生產成本增加。因此，該業務於二零一一年度錄得虧損約**4,130,000**港元。

媒體及娛樂業務

預期內地遊客及香港本地居民對休閒活動需求的增長潛力，本集團決定涉足電影發行業務。本集團作為發行人於二零一一年十一月發行了兩部電影。然而，由於應收收入並未確定，故於回顧年度並未確認收入。就購入電影發行特許權，本集團於二零一一年投資了約**12,230,000**港元，並於二零一一年十二月三十一日的資本承擔為數約**15,290,000**港元。本集團計劃於二零一二年於香港發行約十部電影。

此外，本集團亦參與現場表演節目之投資。由於在該等投資中只是少數投資者，故其產生的收入僅佔本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經營收益總額約**0.5%**。於二零一二年，本集團將繼續參與多項現場表演節目之投資。

因建立新業務之成本，此營運分類於二零一一年度產生約**3,650,000**港元之虧損。

投資控股

除本集團之物業發展項目外，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中國上海市從事物業發展及投資業務，且主力在浦東張江高科技園區。本集團在回顧年度內收取股息約**3,840,000**港元，及錄得長期證券投資之公平值變動所產生之未變現虧損約**30,430,000**港元，該虧損已根據所採納之會計準則於二零一一年十二月三十一日從本集團之投資儲備內扣除。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零一一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**2,980,450,000**港元。於回顧年度內，本集團從融資活動所得之現金流入淨額約為**924,370,000**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**123,310,000**港元及**1,118,030,000**港元後，本集團於回顧年度錄得現金流出淨額約**316,970,000**港元（二零一零年：現金流入約**384,550,000**港元）。現金流出淨額主要由於支付稅項、收購位於上海市之辦公室物業及已存放為抵押銀行存款所致，部份現金流出被於回顧年度新增之銀行借款所抵銷。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之借款約為**3,345,580,000**港元（二零一零年：**2,053,070,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之**30.85%**（二零一零年：**19.69%**）。本集團於二零一一年新增的借款，乃主要作為天津市及澳門物業發展項目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。所有借款均為以人民幣或港元計值之有抵押之銀行貸款並按浮動利率計息。在該等借款中，**33.59%**須於報告期末起計一年內償還，**11.44%**須於報告期末起計一年後但於兩年內償還，**51.14%**須於報告期末起計兩年後但於五年內償還，餘額則須於報告期末起計五年後償還。

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**178,680,000**港元（二零一零年：**35,110,000**港元）。有關電影發行特許權之已訂約惟尚未撥備之資本承擔約為**9,800,000**港元（二零一零年：無），而約**5,490,000**港元（二零一零年：無）之資本承擔為已授權但未訂約。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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**2.49**倍（二零一零年：**2.88**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**85.33%**（二零一零年：**76.65%**）。流動比率輕微下降主要由於於回顧年度內新增銀行借款所致，該新增銀行借款亦推高了資本負債比率。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面總值約**9,772,090,000**港元（二零一零年：**5,939,960,000**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對港元仍有升值之潛力。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

於二零一一年十二月三十一日，本集團之或然負債為**3,000,000**美元（二零一零年：**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資金而按比例提供之賠償保證。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

面對中國政府頒佈之有關房地產行業之監管措施，將對本集團於二零一二年之物業買賣業務產生重大挑戰，短期內管理層希望專注於租賃市場業務。湯臣一品將為本集團於二零一二年之主要溢利來源。

儘管有可能因中國政府可能宣佈採取進一步措施而對物業市場氣氛產生不利影響，但本集團決定繼續在中國從事物業發展及投資作為其主要業務，並將按計劃進行其物業發展項目。二零一二年及未來兩個年度將為本集團之物業發展項目之主要建築期間，管理層將集中發展其在上海市浦東之低密度住宅物業發展項目，以及於天津市之綜合物業發展項目和在澳門之住宅物業發展項目。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。

本集團亦將監察全球房地產業之市場趨勢和發展，並將探討和評估在中國或其他主要國際城市之合適投資機會以抓住任何潛在升值之良機。

另一方面，乘著香港證券市場回升之良機，本集團已於二零一二年第一季出售其持有之部份證券投資以變現溢利。此外，鑒於全球及香港金融市場之波動，本集團將維持審慎的態度管理其證券組合。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一一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任何上市證券。

企業管治常規

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二零一一年十二月三十一日止年度內一直遵守《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) 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，故不符合該《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之責任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，且所有重大決定均根據本公司之《內部監控守則》內之條文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。

登載二零一一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，而本公司之二零一一年度年報亦將於二零一二年四月底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，二零一二年三月三十日

於本公告日期，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）、楊錦海先生及莊傑真先生）及三位獨立非執行董事（張兆平先生、李燦輝先生及王少劍先生）。