

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)

截至二零零八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」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績與二零零七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 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營收益總額	4	<u>2,386,932</u>	<u>785,270</u>
收入	4	2,315,982	684,288
銷售成本		(870,253)	(154,964)
毛利		<u>1,445,729</u>	<u>529,324</u>
待售投資（虧損）收益淨額		(32,599)	6,796
其他收入	5	111,394	170,521
銷售費用		(262,953)	(138,679)
行政費用		(124,130)	(170,940)
其他費用		(4,612)	(11,136)
可供出售投資減值虧損		(32,215)	-
投資物業公平值變動時產生之收益		17,535	3,358,055
投資物業出現重估盈餘時轉自收購儲備		-	(100,570)
融資費用	6	(22,242)	(19,491)
		<u>1,095,907</u>	<u>3,623,880</u>

綜合利潤表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔聯營公司之業績		(1,547)	1,239
應佔合營企業之業績		11,008	20,939
除稅前溢利	7	<u>1,105,368</u>	<u>3,646,058</u>
稅項	8	(484,369)	(1,060,842)
年度溢利		<u><u>620,999</u></u>	<u><u>2,585,216</u></u>
應佔如下：			
本公司股東		451,986	2,588,314
少數股東權益		169,013	(3,098)
每股盈利（港仙）	10	<u><u>620,999</u></u>	<u><u>2,585,216</u></u>
- 基本		<u><u>34.12</u></u>	<u><u>196.46</u></u>
- 攤薄後		<u><u>34.10</u></u>	<u><u>195.46</u></u>

綜合資產負債表

於十二月三十一日
二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

附註

非流動資產

固定資產			
- 投資物業		6,112,800	5,754,180
- 物業、廠房及設備		386,121	382,271
土地租賃費用		82,080	502,057
發展中物業		-	34,732
無形資產		-	4,612
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		873	2,027
於聯營公司之權益		34,897	34,759
於合營企業之權益		199,414	182,889
可供出售投資		97,860	151,807
		<u>6,947,333</u>	<u>7,082,622</u>

流動資產

土地租賃費用		6,411	21,979
發展中物業		1,128,726	491,342
待售物業		1,052,353	959,319
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	11	254,377	230,170
待售投資		24,606	78,413
存貨		23,372	18,980
應退稅款		28,250	17
現金及銀行結餘		1,513,254	1,647,321
		<u>4,031,349</u>	<u>3,447,541</u>

流動負債

應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	12	604,101	733,146
預收款項		40,951	869,024
應付稅項		763,606	353,531
長期銀行借款之即期部份		192,809	10,678
		<u>1,601,467</u>	<u>1,966,379</u>

流動資產淨值

2,429,882 1,481,162

總資產減流動負債

9,377,215 8,563,784

綜合資產負債表（續）

於十二月三十一日
二零零八年
千港元

二零零七年
千港元

資本及儲備

股本	661,755	658,710
儲備	7,191,851	6,383,594

本公司股東應佔權益	7,853,606	7,042,304
-----------	-----------	-----------

少數股東權益	339,306	166,636
--------	---------	---------

總權益	8,192,912	7,208,940
------------	------------------	------------------

非流動負債

長期銀行借款	192,809	363,054
遞延稅項負債	991,494	991,790

	1,184,303	1,354,844
--	-----------	-----------

	9,377,215	8,563,784
--	-----------	-----------

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二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

2. 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》編製。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，本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈並正或已生效之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）：

《香港會計準則》第39號及 《香港財務報告準則》第7號（修訂本） 香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第11號	金融資產之重新分類
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第12號	《香港財務報告準則》第2號： 集團及庫存股份交易
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第14號	服務專營權安排 《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

採用新香港財務報告準則對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。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之全新及經修改的準則、修訂本或詮釋：

《香港財務報告準則》（修訂本） 《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） 《香港會計準則》第32號及 《香港會計準則》第1號（修訂本） 《香港會計準則》第39號（修訂本） 《香港財務報告準則》第1號及 《香港會計準則》第27號（修訂本） 《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7號（修訂本） 《香港財務報告準則》第8號	《香港財務報告準則》之改良 ¹ 財務報表之呈列 ² 借貸成本 ² 綜合及獨立財務報表 ³ 可沽售金融工具及清盤時產生 之責任 ² 合資格對沖項目 ³ 對附屬公司、合營企業或聯營公 司之投資成本 ² 歸屬條件及註銷 ² 業務合併 ³ 有關金融公具披露之改進 ² 營運分類 ² 嵌入式衍生工具 ⁷
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第9號及 《香港會計準則》第39號（修訂本）	
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第15號	房地產建造協議 ²
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁵
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第17號	將非現金資產分派予擁有人 ³
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第18號	客戶資產轉移 ⁶

¹ 適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間，惟《香港財務報告準則》第5號之修訂本則適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間

² 適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間

³ 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間

⁴ 適用於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間

⁵ 適用於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間

⁶ 適用於二零零九年七月一日或以後開始的轉讓

⁷ 適用於二零零九年六月三十日或以後結算之年度期間

3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

採納《香港財務報告準則》第3號（經修改）可能會影響本集團於收購日期為二零一零年一月一日或之後開始之報告年度之業務合併會計處理。採納《香港會計準則》第27號（經修改）將影響本集團於附屬公司擁有權益變動之會計處理。本公司董事預期，採用此等新或經修改之準則、修訂本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. 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出售待售投資所得之已收及應收總收益。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之經營收益總額包括下列各項：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售商品及物業之收入	2,155,101	461,058
提供服務之收入	79,545	158,433
物業租金及管理費收入	81,336	64,797
	<hr/>	<hr/>
總收入	2,315,982	684,288
出售證券之總收益	70,950	100,982
	<hr/>	<hr/>
經營收益總額	<u>2,386,932</u>	<u>785,270</u>

4. 經營收益總額、收入及業務分類（續）

按業務分類

本集團以業務分類為呈報分類資料之主要方式。

二零零八年

	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>81,336</u>	<u>2,091,432</u>	<u>63,669</u>	<u>79,545</u>	<u>70,950</u>	-	-	<u>2,386,932</u>
收入								
對外銷售	81,336	2,091,432	63,669	79,545	-	-	-	2,315,982
內部之銷售	15,173	-	79	-	-	-	(15,252)	-
	<u>96,509</u>	<u>2,091,432</u>	<u>63,748</u>	<u>79,545</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15,252)</u>	<u>2,315,982</u>
業績								
分類業績	<u>54,382</u>	<u>1,064,167</u>	<u>1,086</u>	<u>(5,034)</u>	<u>(32,739)</u>	-	-	<u>1,081,862</u>
其他收入	3,253	10,088	5,756	2,990	-	89,307	-	111,394
不予分類企業開支								(75,107)
融資費用								(22,242)
								<u>1,095,907</u>
應佔聯營公司之業績	-	-	-	553	-	(2,100)	-	(1,547)
應佔合營企業之業績	-	(39)	-	11,047	-	-	-	11,008
								<u>1,105,368</u>
除稅前溢利								<u>1,105,368</u>
稅項								<u>(484,369)</u>
								<u>620,999</u>
年度溢利								<u>620,999</u>

內部之銷售按現行市價計算。

4. 經營收益總額、收入及業務分類 (續)

二零零七年

	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	64,797	407,866	53,192	158,433	100,982	-	-	785,270
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)	-
	71,303	407,866	53,217	158,433	-	-	(6,531)	684,288
業績								
分類業績	3,285,467	231,517	(4,944)	39,269	6,001	-	-	3,557,310
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)
								3,623,880
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	-	-	-	20,939
除稅前溢利								3,646,058
稅項								(1,060,842)
年度溢利								2,585,216

內部之銷售按現行市價計算。

5. 其他收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收入包括：		
利息收入	25,219	24,158
出售物業、廠房及設備及土地租賃費用之收益淨額 (已扣除撇銷金額)	23,404	78
售出可供出售投資之收益	-	90,631
因售出可供出售投資而自權益中轉出之收益	-	3,946
匯兌收益淨額	14,988	11,622
回撥呆壞賬撥備及壞賬收回	5,724	-
可供出售投資之股息收入	36,601	32,765
發行廣播權之收入	-	1,970
	105,936	164,190

6. 融資費用

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	26,941	33,003
減：資本化利息	(4,699)	(13,512)
	<u>22,242</u>	<u>19,491</u>

7. 除稅前溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
物業、廠房及設備折舊	24,971	31,602
土地租賃費用攤銷	6,413	6,496
待售投資之股息收入	(1,371)	(1,598)
	<u>29,993</u>	<u>36,490</u>

8. 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 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 之現行稅率計算之中華人民共和國（「中國」） （不包括香港）企業所得稅	142,228	28,703
中國土地增值稅	349,555	124,798
香港利得稅	-	13
過往年度（超額撥備）撥備不足		
- 中國（不包括香港）企業所得稅	(2,000)	114
- 香港利得稅	21	-
	<u>489,804</u>	<u>153,628</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（抵免）支出	(5,435)	854,490
	<u>484,369</u>	<u>1,060,842</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，將二零零八/零九課稅年度之企業利得稅稅率由17.5%減至16.5%。由於本集團之溢利並非產生於或源自香港，故並無就二零零八年作出香港利得稅撥備（二零零七年：香港利得稅根據該年度之應課稅溢利按17.5%計算）。於其他司法權區產生之稅項則按相關司法權區之現行稅率計算。

8. 稅項 (續)

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，而主要附屬公司之業務位於中國上海浦東新區，其所得稅稅率為18%（二零零七年：15%）。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。

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率為18%，並將於五年內逐步增加至25%。

9. 股息

董事建議派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股5.5港仙（二零零七年：5.5港仙）。惟須待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

二零零七年度之末期股息每股5.5港仙合共約72,760,000港元已於二零零八年六月派付予股東。

10. 每股盈利

本公司普通股股東應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利		
計算每股基本盈利及每股攤薄後盈利 之本公司股東應佔年度溢利	<u>451,986</u>	<u>2,588,314</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,324,612,120	1,317,470,088
普通股之潛在攤薄影響 - 行使購股權	852,909	6,763,896
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,325,465,029</u>	<u>1,324,233,984</u>

11. 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）75,235,000港元（二零零七年：46,320,000港元），其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至三個月	60,883	38,816
四至六個月	4,706	104
七至十二個月	9,646	6,794
一年以上	-	606
	<u>75,235</u>	<u>46,320</u>

12. 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218,137,000港元（二零零七年：259,858,000港元），其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至三個月	183,479	228,633
四至六個月	529	10
七至十二個月	33	4,863
一年以上	34,096	26,352
	<u>218,137</u>	<u>259,858</u>

末期股息

董事局建議向於二零零九年六月五日（星期五）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股5.5港仙（二零零七年：每股5.5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」）。

以股代息計劃尚待(i)股東於二零零九年六月五日（星期五）舉行之本公司股東週年大會上批准派付末期股息；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二零零九年七月十五日（星期三）或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年六月三日（星期三）至二零零九年六月五日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有二零零八年度末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零九年六月二日（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

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利約451,990,000港元（二零零七年：2,588,310,000港元）及每股基本盈利0.34港元（二零零七年：1.96港元）。

回顧年度之業績倒退，乃主要有關一項根據適用會計準則於本集團之二零零七年度財務報表中計入之本集團投資物業之公平值變動時產生之收益。誠如本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報中所述，本集團位於中國內地之一項重點住宅發展項目－湯臣一品之四棟住宅大樓其中兩棟分類為投資用途。根據適用之會計準則，該兩棟投資物業於本集團之二零零七年度財務報表中按其公平值入賬，而並非如以往之財務報表中被分類為發展中物業而按成本值入賬，故於二零零七年錄得公平值變動時產生之重大收益淨額約3,252,540,000港元。分類變更所引致的公平值變動時產生之收益只可確認一次。

倘撇除投資物業公平值之變動，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前溢利約為1,087,830,000港元（二零零七年：388,570,000港元）。回顧年度內除稅前溢利上升，乃主要歸因於在二零零八年度確認上海物業發展項目之大額銷售收益所致，及於回顧年度本集團之經營收益總額大幅上升至約2,386,930,000港元（二零零七年：785,270,000港元）。

另一方面，由於二零零八年全球股市下滑，故於回顧年度內，本集團錄得待售證券投資虧損淨額約32,600,000港元，以及長期證券投資減值虧損約32,220,000港元。然而，本集團之長期股本證券投資透過股息收入，為本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績帶來約36,600,000港元之貢獻。

此外，於二零零八年，本集團應佔其聯營公司及合營企業之溢利淨額約為9,460,000港元。

業務回顧

本集團之業務基地仍為中國國內，而於上海之物業發展及投資乃回顧年度之主要溢利來源。

於二零零八年，物業發展及銷售不單是本集團之主要收入來源，亦為其主要溢利來源並錄得約1,074,260,000港元之貢獻。物業投資乃本集團之第二大溢利貢獻者，為本集團之全年業績帶來溢利約57,640,000港元。於二零零八年，儘管消閒業務錄得經營虧損約2,040,000港元，惟本集團應佔其酒店業務之溢利約11,050,000港元。受到去年香港股市轉差所影響，本集團證券買賣業務減少及錄得經營虧損約32,740,000港元，惟於回顧年度內，本集團從其長期股本投資收取股息約36,600,000港元。另一方面，工業業務為本集團之二零零八年度全年業績帶來約6,840,000港元之貢獻。

物業發展及投資

物業發展及投資毫無疑問為本集團之核心業務，為本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度帶來總收入約2,172,770,000港元。物業發展佔本集團之經營收益總額約88%，而物業投資則佔約3%。湯臣湖庭花園之銷售為最大之收入來源。

湯臣湖庭花園

湯臣湖庭花園為本集團於上海浦東花木區毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之最新住宅項目，現正分兩期開發。本集團持有該項目70%權益。第一期包括172個住宅單位，作營利出售用途之總住宅樓面面積約為52,900平方米，其中逾90%已經售出。於二零零八年建築工程竣工後，第一期銷售收益於本集團回顧年度之全年業績中獲確認入賬，並佔本集團本年度之經營收益總額約84%，為主要收益來源。

住宅項目第二期將提供約120戶獨棟洋房或聯體樓房，作營利出售用途之總住宅樓面面積約為38,300平方米。聯體樓房之建築工程已於二零零八年八月開始施工，而獨棟洋房之建築工程預定於二零零九年四月底開始動工。整個第二期項目計劃約於二零一零年落成，而聯體樓房將於二零零九年四月推出預售。

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，為本集團一項重要住宅發展項目。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，其中兩棟已撥作銷售，而另外兩棟則保留作投資用途。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，該項目之銷售及租賃收入佔本集團之經營收益總額近4%，且出租率亦不斷改善。管理層將致力推廣湯臣一品作銷售及租賃用途。

湯臣高爾夫別墅及花園

湯臣高爾夫別墅及花園為本集團首兩個在湯臣上海浦東高爾夫球會周邊附近開發之住宅項目。除名為湯臣高爾夫花園之公寓樓房項目外，本集團亦已開發合共七期之湯臣高爾夫別墅。該等項目現時僅餘少量單位可供出售。

湯臣怡園

除持有少於10個停車位可供出售外，本集團於浦西之唯一住宅物業項目－湯臣怡園之總住宅樓面面積已全部售罄。

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3%。

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於回顧年度產生收入約79,550,000港元，佔本集團經營收益總額之3%，收入較二零零七年度同期大幅減少。受到全球經濟環境逆轉所影響，高爾夫球業務及會籍債券銷售均有所倒退。於二零零八年，高爾夫球會錄得經營虧損約2,040,000港元。

BMW亞洲公開賽自二零零四年起連續五年在高爾夫球會舉行賽事，惟高爾夫球會將於二零零九年及二零一零年間進行改造，因此不會參與該項國際賽事。改造工程於二零零八年六月展開，並將分階段進行，以增強高爾夫球會之競爭力。

上海錦江湯臣洲際大酒店

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團持有上海錦江湯臣洲際大酒店之50%權益，並應佔該酒店之溢利約11,050,000港元。該酒店業務於二零零八年之平均入住率為58%。經營業績受到奧運舉辦期間中國內地對外國遊客之簽證限制及二零零八年下半年出現全球金融危機所影響。該酒店現正進行裝修計劃以提升其質素。

工業業務

爲了與房地產業之主要投資互補，本集團於上海一項膠管及配件製造業務中持有58%權益。儘管毛利率下降，惟經計及回撥呆壞賬撥備加上營業額增加，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，該業務佔本集團之經營收益總額約3%，並錄得溢利約6,840,000港元。

本集團已於二零零八年訂立協議出售其於上海之預拌混凝土製造業務之全部權益，並預期於二零零九年上半年完成。

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，本集團之證券買賣業務佔本集團之經營收益總額約3%。然而，由於二零零八年全球證券市場轉差，故在計及待售證券投資公平值變動時產生之未變現虧損後，該等投資錄得虧損淨額約32,600,000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內地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。本集團於二零零八年收取股息約36,600,000港元，惟由於二零零八年股市下滑，故於回顧年度內錄得長期證券投資之減值虧損約32,220,000港元。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零零八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投資活動收入。

於結算日，本集團之現金及現金等值項目約為1,513,250,000港元。於回顧年度內，本集團投資活動所得之現金流入淨額約為105,980,000港元。經計及其經營業務及融資活動所動用之現金流出淨額分別約241,380,000港元及約77,240,000港元後，本集團於回顧年度錄得現金流出淨額約212,640,000港元（二零零七年：現金流入淨額約576,500,000港元）。現金流出淨額乃主要由於年內就上海之發展中物業之支出所致。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之借款約為385,620,000港元（二零零七年：373,730,000港元），相等於同日之本公司股東應佔權益之4.91%（二零零七年：5.31%）。所有借款均為有抵押之銀行貸款，其中47%乃按固定利率計息，其餘則按浮動利率計息。在該等借款中，50%須於結算日起計一年內償還，3%須於結算日起計一年後但於兩年內償還，餘下則須於結算日起計兩年後但於五年內償還。

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145,090,000港元（二零零七年：868,700,000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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為2.52倍（二零零七年：1.75倍）及資本負債比率（即負債總額對本公司股東應佔權益之比率）為35.47%（二零零七年：47.16%）。流動比率上升，乃主要由於回顧年度內添置作為流動資產之發展中物業所致，而資本負債比率下降則主要由於湯臣湖庭花園之預售收益（於本集團之二零零七年度財務報表中被分類為流動負債）於該物業在二零零八年落成後獲確認入賬所致。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團賬面總值約887,300,000港元（二零零七年：1,442,840,000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，因為一般認為人民幣兌港元仍會升值。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

於二零零八年十二月三十一日，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。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

全球經濟環境難免受到二零零八年下半年之金融市場崩潰所影響，惟董事局仍有信心，中國內地可取得持續經濟增長。本集團將會繼續投放資源於上海之物業發展及投資業務。湯臣湖庭花園及湯臣一品將為本集團於二零零九年之兩項主要現金流入來源，惟湯臣湖庭花園第二期之預售收益將不會對本集團之二零零九年度業績帶來任何貢獻，因為根據適用之會計準則，有關收益也許待項目落成後於二零一一年始能入賬。另一方面，管理層將積極物色其他有利可圖之投資機遇，以使本集團之業務組合多元化及鞏固本集團之財務狀況。

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9,070,000港元在聯交所購回本公司之已發行股本每股面值0.50港元之股份中合共6,150,000股。

回購本公司股份乃按股東於本公司之二零零七年度及二零零八年度股東週年大會上授予董事局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。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二零零八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，能為本集團提供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成員及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；
- (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》亦沒有按《常規守則》之規定，要求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) 本公司董事局主席因忙於處理本集團其他事務以致未能按《常規守則》之規定出席本公司之二零零八年度股東週年大會，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。

登載截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績

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，而本公司之二零零八年度年報亦將於二零零九年四月三十日（星期四）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，二零零九年四月七日

於本公告日期，本公司董事局包括四位執行董事（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）。