

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)

截至二零零九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」）截至二零零九年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零零八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	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>703,475</u>	<u>2,386,932</u>
收入	4	661,113	2,315,982
銷售成本		(181,861)	(870,253)
毛利		<u>479,252</u>	<u>1,445,729</u>
待售投資收益（虧損）淨額		23,722	(32,599)
其他收入	6	24,499	67,278
其他收益及虧損		5,406	39,504
銷售費用		(121,817)	(262,953)
行政費用		(147,740)	(124,130)
可供出售投資減值虧損		-	(32,215)
投資物業出售／公平值變動時產生之收益淨額		2,950,178	17,535
融資費用	7	(21,700)	(22,242)
		<u>3,191,800</u>	<u>1,095,907</u>
應佔聯營公司之業績		(2,017)	(1,547)
應佔合營企業之業績		1,063	11,008
除稅前溢利	8	<u>3,190,846</u>	<u>1,105,368</u>
稅項	9	(1,798,059)	(484,369)
年度溢利		<u><u>1,392,787</u></u>	<u><u>620,999</u></u>

綜合利潤表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔年度溢利如下：			
本公司權益持有人		1,387,406	451,986
少數股東權益		5,381	169,013
		<u>1,392,787</u>	<u>620,999</u>
每股盈利（港仙）	11		
- 基本		<u>103.96</u>	<u>34.12</u>
- 攤薄後		<u>103.79</u>	<u>34.10</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年度溢利	<u>1,392,787</u>	<u>620,999</u>
其他全面（開支）收益		
換算時產生之匯兌差額：		
- 合營企業	247	11,250
- 其他海外業務	11,279	436,769
可供出售投資公平值變動時產生之收益（虧損）	34,772	(53,947)
應佔聯營公司之其他全面收益	73	1,749
重新歸類調整：		
- 可供出售投資之減值虧損	-	32,215
- 於出售待售物業時轉自收購儲備	1,681	841
- 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>37,140</u>	<u>428,877</u>
年度全面收益總額	<u>1,429,927</u>	<u>1,049,876</u>
應佔全面收益總額如下：		
本公司權益持有人	1,424,017	870,581
少數股東權益	5,910	179,295
	<u>1,429,927</u>	<u>1,049,876</u>

綜合財務狀況表

		於十二月三十一日	
	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		5,544,960	6,112,800
- 物業、廠房及設備		380,164	386,121
土地租賃費用		249,420	82,080
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		2,090	873
於聯營公司之權益		32,086	34,897
於合營企業之權益		159,930	199,414
可供出售投資		132,632	97,860
		<u>6,534,570</u>	<u>6,947,333</u>
流動資產			
土地租賃費用		6,426	6,411
發展中物業		2,441,348	1,128,726
待售物業		3,281,518	1,052,353
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	283,370	254,377
待售投資		80,387	24,606
存貨		23,001	23,372
預付所得稅		142,868	28,250
現金及銀行結餘		2,728,657	1,513,254
		<u>8,987,575</u>	<u>4,031,349</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	636,560	604,101
預收款項		1,590,247	40,951
應付稅項		1,335,746	763,606
長期銀行借款之即期部份		11,360	192,809
		<u>3,573,913</u>	<u>1,601,467</u>
流動資產淨值		<u>5,413,662</u>	<u>2,429,882</u>
總資產減流動負債		<u><u>11,948,232</u></u>	<u><u>9,377,215</u></u>

綜合財務狀況表（續）

	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
資本及儲備		
股本	673,769	661,755
儲備	8,592,023	7,191,851
	<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益	9,265,792	7,853,606
少數股東權益	344,539	339,306
	<hr/>	<hr/>
總權益	9,610,331	8,192,912
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
長期銀行借款	319,209	192,809
遞延稅項負債	2,018,692	991,494
	<hr/>	<hr/>
	2,337,901	1,184,303
	<hr/>	<hr/>
	11,948,232	9,377,215
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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二零零九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》」）：

《香港會計準則》第1號（二零零七年經修改） 財務報表之呈列

3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

《香港會計準則》第23號（二零零七年經修改）	借貸成本
《香港會計準則》第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
《香港財務報告準則》第1號及 《香港會計準則》第27號（修訂本）	對附屬公司、合營企業或聯營公司之 投資成本
《香港財務報告準則》第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
《香港財務報告準則》第7號（修訂本）	有關金融工具披露之改進
《香港財務報告準則》第8號	營運分類
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）	嵌入式衍生工具
— 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）	客戶忠誠計劃
— 詮釋第13號	
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）	房地產建造協議
— 詮釋第15號	
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）	海外業務投資淨額之對沖
— 詮釋第16號	
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）	客戶資產轉移
— 詮釋第18號	
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零零八年頒佈之《香港財務報告準則》 之改進，於二零零九年七月一日或其後 開始之年度期間生效的《香港財務報告 準則》第5號之修訂本除外
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零零九年頒佈之《香港財務報告準則》 之改進，涉及《香港會計準則》第 39號第80段之修訂本

《香港會計準則》第1號（二零零七年經修改）引入多項詞彙變動（包括修訂綜合財務報表之標題，以及綜合財務報表之格式及內容之變動）。《香港財務報告準則》第8號為一項披露準則，並不會導致本集團之報告分類須重新釐定（見附註5）。然而，其已改變分類收入之計量基準。

《香港財務報告準則》第7號之修訂本擴大以公平值計量之金融工具有關其公平值計量之披露。根據該等修訂本所載之過渡性條文，本集團並無提供擴大披露之比較資料。

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》（修訂本）	《香港財務報告準則》第5號之修訂本， 作為二零零八年頒佈之《香港財務報告準 則》之改進之部份 ¹
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零零九年頒佈之《香港財務報告準 則》之改進 ²
《香港會計準則》第24號（經修改）	關連方披露 ⁶
《香港會計準則》第27號（經修改）	綜合及獨立財務報表 ¹
《香港會計準則》第32號（修訂本）	供股之分類 ⁴
《香港會計準則》第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹

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1號（修訂本）	首次採納人士之額外豁免 ³
《香港財務報告準則》第1號（修訂本）	首次採納人士就《香港財務報告準則》第7號披露之比較資料之有限豁免 ⁵
《香港財務報告準則》第2號（修訂本）	集團以現金結算之股權支付交易 ³
《香港財務報告準則》第3號（經修改）	業務合併 ¹
《香港財務報告準則》第9號	金融工具 ⁷
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）	最低資金規定的預付款項 ⁶
— 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）	將非現金資產分派予擁有人 ¹
— 詮釋第17號	
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）	以權益工具清償財務負債 ⁵
— 詮釋第19號	

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效（按情況適用）

³ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年七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 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

應用《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為二零一零年一月一日或之後開始之收購之業務合併會計處理。《香港會計準則》第27號（經修改）將對本集團於附屬公司之權益變動之會計處理有所影響。

《香港財務報告準則》第9號「金融工具」引入了有關金融資產分類及計量之新要求，將於二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。該準則要求在《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的所有已確認金融資產均以攤銷成本或公平值計量。具體而言，(i) 以收取合約現金流為目的之業務模式而持有，及(ii) 合約現金流僅為支付本金及未償還本金之利息而持有之債務投資，一般須以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則以公平值計量。應用《香港財務報告準則》第9號可能對本集團金融資產之分類及計量有所影響。

此外，作為二零零九年頒佈之《香港財務報告準則》之改進之一部分，對《香港會計準則》第17號「租賃」有關土地租賃的分類要求作出了修訂。該修訂本於二零一零年一月一日生效（可提早應用）。《香港會計準則》第17號修訂前，承租人須將土地租賃歸類為經營租賃，在綜合財務狀況表內列為預付租賃款。修訂已經刪除有關要求。修訂後，土地之租賃將按照《香港會計準則》第17號之一般原則被歸類，即根據與租賃資產所有權相關的風險和報酬歸於出租人或承租人的程度釐定。應用《香港會計準則》第17號之修訂本可能影響本集團土地租賃之分類和計量。

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

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。

截至二零零九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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售物業之收入	419,898	2,091,432
銷售商品之收入	43,868	63,669
高爾夫球會業務提供服務之收入	90,257	79,545
物業租金及管理費收入	107,090	81,336
	<hr/>	<hr/>
收入	661,113	2,315,982
出售證券之總收益	42,362	70,950
	<hr/>	<hr/>
經營收益總額	<u>703,475</u>	<u>2,386,932</u>

5. 分類資料

本集團已於二零零九年一月一日起採納《香港財務報告準則》第8號「營運分類」。《香港財務報告準則》第8號要求以主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱之有關本集團不同部門之內部呈報作為分辨營運分類之基準。相比之下，過往之準則（《香港會計準則》第14號「分類報告」）規定公司採用風險及回報方法劃分兩組分類（業務及地區），而公司「向主要管理層人員作內部財務報告之系統」僅作為分辨該等分類之起點。

過往本集團主要報告形式為業務分類。於比較《香港會計準則》第14號所釐定主要報告分類，應用《香港財務報告準則》第8號並無導致本集團之呈報分類須重新釐定。然而，採納《香港財務報告準則》第8號已改變分類收入之計量基準。

5. 分類資料 (續)

於過往年度，對外呈報之分類資料乃按業務類型作為基準進行分析，這與向主要營運決策者報告的資料相同。除附註4(i)至(iv)外，本集團根據《香港財務報告準則》第8號之報告分類還包括買賣待售投資之證券買賣分類。

按報告分類本集團之收入及業績之分析如下。於過往期間之報告金額已遵守《香港財務報告準則》第8號之規定重列。

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>

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	合計 千港元
經營收益總額 - 分類收入	<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>
業績						
分類溢利 (虧損)	<u>54,798</u>	<u>1,064,060</u>	<u>6,501</u>	<u>(5,034)</u>	<u>(32,739)</u>	1,087,586
其他不予分類收入						105,670
不予分類開支						(75,107)
融資費用						(22,242)
						<u>1,095,907</u>
應佔聯營公司之業績						(1,547)
應佔合營企業之業績						11,008
						<u>1,105,368</u>

5. 分類資料 (續)

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，報告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661,113,000港元（二零零八年：2,315,982,000港元）之對賬詳情載於附註4。

物業投資及工業業務分類之內部銷售相關之資料，因金額並不重大，並沒有定期呈報給主要營運決策者審閱。

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銷售對外來客戶之收入按出售物業及出租物業之所在地分類；工業業務對外來客戶之收入按客戶之所在地；消閒業務對外來客戶之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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他收入包括：		
利息收入	16,808	25,219
可供出售投資之股息收入 - 上市	2,557	5,114
可供出售投資之股息收入 - 非上市	-	31,487
	<u>19,365</u>	<u>61,820</u>

7. 融資費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	25,540	26,941
減：資本化利息	(3,840)	(4,699)
	<u>21,700</u>	<u>22,242</u>

8. 除稅前溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
物業、廠房及設備折舊	25,133	24,971
土地租賃費用攤銷（計入行政費用）	6,425	6,413
出售物業、廠房及設備之虧損（收益）淨額（已扣除撇銷金額）	828	(23,404)
待售投資之股息收入（計入待售投資收益（虧損）淨額）	(454)	(1,371)
壞賬撇銷及呆壞賬撥備（回撥）	6,145	(5,724)
出售一間聯營公司之收益	(3,185)	-
出售投資物業之收益淨額（計入投資物業出售/公平值變動時產生之收益淨額）	(92,557)	-
	<u> </u>	<u> </u>

9. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 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	145,108	142,228
中國土地增值稅	626,397	349,555
股息稅	517	-
過往期間撥備不足（超額撥備）		
- 中國（不包括香港）企業所得稅	209	(2,000)
- 香港利得稅	1	21
	<u> </u>	<u> </u>
	772,232	489,804
遞延稅項支出（抵免）	1,025,827	(5,435)
	<u> </u>	<u> </u>
年度稅項開支總額	<u>1,798,059</u>	<u>484,369</u>

香港利得稅所使用之稅率為16.5%（二零零八年：16.5%）。應課稅溢利已由承前稅項虧損抵銷，因此於本年度並無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%。截至二零零九年十二月三十一日止年度之所得稅率為20%。

10. 股息

董事建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之特別股息每股13.5港仙（二零零八年：末期股息每股5.5港仙），合共181,918,000港元（二零零八年：72,793,000港元）。惟須待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

根據本公司於二零零九年六月五日就截至二零零八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56,630,000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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 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>1,387,406</u>	<u>451,986</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,334,514,045	1,324,612,120
普通股之潛在攤薄影響 - 購股權	<u>2,233,136</u>	<u>852,909</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,336,747,181</u>	<u>1,325,465,029</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）26,638,000港元（二零零八年：75,235,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至三個月	17,309	60,883
四至六個月	7,209	4,706
七至十二個月	2,120	9,646
	<u>26,638</u>	<u>75,235</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203,963,000港元（二零零八年：218,137,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至三個月	7,770	183,479
四至六個月	445	529
七至十二個月	624	33
一年以上	195,124	34,096
	<u>203,963</u>	<u>218,137</u>

特別股息

董事局建議向於二零一零年六月四日（星期五）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之特別股息每股13.5港仙（二零零八年：末期股息每股5.5港仙）。股東將有權選擇就部份或全部特別股息收取本公司之已繳足股份以代替現金（「以股代息計劃」）。

派付特別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特別股息；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二零一零年六月二十九日（星期二）寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年六月二日（星期三）至二零一零年六月四日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有建議之二零零九年度特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一零年六月一日（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

本集團欣然報告，截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利約1,387,410,000港元（二零零八年：451,990,000港元）及每股基本盈利1.04港元（二零零八年：0.34港元）。

於回顧年度之業績增長乃主要歸因於本集團投資物業公平值變動時產生之收益約2,857,620,000港元（二零零八年：17,540,000港元）。倘撇除投資物業公平值之變動，則本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將約為333,230,000港元（二零零八年：1,087,830,000港元）。本集團於回顧年度之除稅前溢利出現倒退，乃因在中國上海之物業項目於二零零九年度可確認之銷售收入較少，但另一方面，湯臣湖庭花園第一期之豐厚銷售收益在建築工程竣工後於二零零八年度獲確認入賬。

另外，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之稅項大幅增加至約1,798,060,000港元（二零零八年：484,370,000港元），乃主要由於就本集團在中國之物業發展項目之土地增值稅作出之撥備約626,400,000港元（二零零八年：349,560,000港元）及有關重估本集團在當地之投資物業而產生之遞延稅項開支約1,184,450,000港元（二零零八年：4,380,000港元）所致。

業務回顧

本集團於中國上海之物業發展及投資乃其核心業務及截至二零零九年十二月三十一日止年度之主要溢利來源。

於二零零九年度內，物業投資成爲本集團最主要溢利泉源，並錄得約2,995,680,000港元之貢獻（二零零八年：54,800,000港元），而物業發展及銷售爲第二大溢利貢獻者，爲本集團之全年業績帶來溢利約216,180,000港元（二零零八年：1,064,060,000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23,500,000港元（二零零八年：虧損約32,740,000港元），而本集團同期從其長期股本投資收取股息約2,560,000港元（二零零八年：36,600,000港元）。

另一方面，於二零零九年度，本集團之消閒業務錄得虧損約13,500,000港元（二零零八年：5,030,000港元），而本集團應佔其酒店業務之溢利約爲1,060,000港元（二零零八年：11,050,000港元）。此外，本集團之工業業務在二零零九年度全年業績中錄得虧損約4,300,000港元（二零零八年：溢利約6,500,000港元）。

物業發展及投資

上海之物業發展及投資爲本集團之主要業務，於截至二零零九年十二月三十一日止年度帶來總收入約526,990,000港元，佔本集團之經營收益總額約75%。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時產生之收益淨額約2,950,180,000港元。於二零零九年度內，湯臣一品是本集團之首要收入及溢利來源。

湯臣一品

湯臣一品是本集團一項重要住宅發展項目，由聳立於浦東陸家嘴江畔並可俯瞰外灘景緻之四棟住宅大樓組成。該項目之總住宅樓面面積約為117,400平方米。鑒於豪宅市場之市場氣氛活躍，董事局已調整其對湯臣一品之業務策略。除A棟住宅大樓外，本集團已於二零零九年六月下旬開始推出在項目中提供相對較小型單位之C棟住宅大樓向外銷售。本集團並於二零零九年下半年對C棟住宅大樓進行精裝修工程，以進一步提升其質素。就此而言，除B棟住宅大樓被撥作投資物業以供租賃外，其他三棟住宅大樓之所有未售單位目前被歸類為待售物業。

該項目在截至二零零九年十二月三十一日止年度獲確認之銷售及租賃收入約為289,980,000港元，佔本集團之經營收益總額約41%。此外，湯臣一品於回顧年度內錄得出售及公平值變動時產生之收益淨額約2,941,480,000港元；其中出售C棟住宅大樓若干單位之收益約為92,500,000港元，而該等單位於出售時根據會計準則被歸類為投資物業。另一方面，本集團於二零零九年度年結日記入該項目之銷售訂金約204,990,000港元，並預期於二零一零年度之業績中確認入賬。

於二零零九年十二月三十一日，A棟及C棟住宅大樓中約38%之總住宅樓面面積已予出售，而B棟住宅大樓約44%之總住宅樓面面積已予出租。本集團於二零一零年第一季度進一步錄得銷售及租賃。

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，現正分兩期發展。本集團持有該項目70%權益。

該項目第一期之建築工程已完成，而全部172個住宅單位所提供作營利出售用途之總住宅樓面面積約52,900平方米已經售出。於本集團二零零九年度之全年業績中，該項目第一期之銷售收益約126,920,000港元獲確認入賬，佔本集團回顧年度之經營收益總額約18%。

該住宅項目第二期包括103戶聯體樓房及16戶獨棟洋房，作營利出售用途之總住宅樓面面積約為36,700平方米。第二期之建築工程預期於二零一零年完成。聯體樓房已於二零零九年度悉數預售，而管理層現正計劃於二零一零年內適當時候推出獨棟洋房進行預售。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已記入預收款項總額約1,340,220,000港元並將視乎建築工程完成後之交房時間表於本集團二零一零年度之全年業績內予以確認。

另一方面，一幢建築面積約6,100平方米之商業用房正在興建中，並已於二零一零年三月預售。預期銷售收益約220,000,000港元將於本集團二零一零年度之全年業績中確認。

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。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，上述兩個項目之銷售收益佔本集團之經營收益總額約3%。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11%。

金橋—張江地區之地塊

本公司於二零零九年六月舉行之股東特別大會上，獲股東批准有關收購位於浦東金橋—張江地區之一塊土地之土地使用權之《補充協議》。收購事項須待中國相關政府部門確認及批准有關文件備案，而有關批覆尚未取得。與此同時，協議各方正在協商調整交易條款，協商完成後或可能構成本公司之關連交易，而本公司屆時將根據聯交所《證券上市規則》（「《上市規則》」）之規定另行發出公佈。

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90,260,000港元，約佔本集團經營收益總額之13%。高爾夫球業務及會籍債券銷售之表現均有所進步，並為本集團帶來穩定收入來源。於二零零九年，此項業務之收入錄得不錯增長，然而，經計及高爾夫球場之土地使用稅撥備後，該業務於二零零九年度錄得虧損約13,500,000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之入住率繼續備受壓力，於二零零九年度之平均入住率為54%。由於遭受環球金融危機及人類豬型流感之嚴重影響，以及為迎合二零一零年上海世博會而增加高級酒店供應所衍生之激烈競爭，酒店業務之收益及溢利有所下降。因此，本集團根據持有上海錦江湯臣洲際大酒店之50%權益，僅從酒店業務分佔約1,060,000港元之微薄溢利。

工業業務

為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。於截至二零零九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6%。由於受到全球金融危機之影響導致出口減少及因運輸成本增加而放棄若干遠距離市場，該業務之營業額於回顧年度內有所下降。儘管毛利率有所增加及該業務錄得經營溢利，但經計及呆壞賬撥備後，該業務於二零零九年度內錄得虧損約4,300,000港元。

另一方面，本集團已完成出售其於上海之預拌混凝土製造業務之全部權益，並於二零零九年度確認收益約3,190,000港元。

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6%。計及證券買賣公平值變動時產生之未變現收益約19,040,000港元後，本集團之證券買賣業務分類於回顧年度錄得收益淨額約23,500,000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，本集團收取股息約2,560,000港元，而長期證券投資公平值變動時產生之收益約34,770,000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

本集團於截至二零零九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、營運收入及投資活動收入。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目約為2,728,660,000港元。於回顧年度內，本集團營運業務及投資活動所得之現金流入淨額分別約為134,380,000港元及1,147,380,000港元。經計及其融資活動所動用之現金流出淨額約68,170,000港元後，本集團於回顧年度錄得現金流入淨額約1,213,590,000港元（二零零八年：現金流出淨額約212,640,000港元）。二零零九年度之現金流入淨額乃主要由於出售本集團上海物業發展項目之銷售收益及訂金所致。

本集團在融資及資金管理方面採取穩健策略，並無採用任何金融工具。於二零零九年十二月三十一日，本集團之借款約為330,570,000港元（二零零八年：385,620,000港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之3.57%（二零零八年：4.91%）。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，3%須於報告期末起計一年內償還，21%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431,680,000港元（二零零八年：145,090,000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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為2.51倍（二零零八年：2.52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63.80%（二零零八年：35.47%）。流動比率並無重大變動。資本負債比率大幅上升，主要由於年內有關湯臣湖庭花園之預售訂金之預收款項（於財務報表中被歸類為流動負債）增加，以及即期所得稅及遞延稅項（來自本集團投資物業之出售收益及公平值變動時產生之收益）撥備增加所致。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面總值約736,540,000港元（二零零八年：887,300,000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

於二零零九年十二月三十一日，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

中國中央政府近期對房地產業之發展深切關注，並頒佈多項措施以規管市場活動，相信長遠而言將會促進中國房地產市場健康增長。此外，儘管對全球經濟是否已復甦仍然存疑，但董事局對中國經濟可持續增長持樂觀態度。鑒於中國財富日益增長及對更好的生活條件之追求，本集團對高檔住宅之需求充滿信心並將維持其業務核心在當地之豪宅市場。

湯臣一品及湯臣湖庭花園將為本集團二零一零年之重點項目及主要溢利來源。除繼續在上海投資外，本集團將密切留意中國房地產市場之市場發展，並在適當時機將其物業發展及投資業務擴展至中國其他具增長潛力之城市。

於目前宏觀經濟情況下，管理層在審慎管理本集團之現有業務分類的同時，亦會積極開拓其他有利可圖之投資機會，以令業務組合多元化及加強本集團之財務狀況。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零九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二零零九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》（「《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；
- (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》（「《章程細則》」）之規定，於本公司股東週年大會上告退及經重選後，方可連任；及
- (c) 本公司之董事原先並沒有按照《常規守則》之守則條文之規定，需至少每三年輪流退任一次，惟自本公司於二零零九年六月五日舉行之股東週年大會上通過修訂《章程細則》後，有關之守則條文已予遵守。

登載二零零九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，而本公司之二零零九年度年報亦將於二零一零年四月三十日（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，二零一零年四月十三日

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）。