



Tomson Group

湯臣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

截至二零零三年六月三十日止六個月之業績公佈

湯臣集團有限公司(「本公司」)董事局欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零二年年度同期之比較數字如下：

綜合利潤表

		截至六月三十日 止六個月	
	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元 (重列)
營業額	3及4	377,570	586,927
銷售成本		<u>(207,646)</u>	<u>(450,215)</u>
毛利		169,924	136,712
其他經營收入		9,012	5,268
銷售費用		(44,369)	(56,228)
行政費用		(37,916)	(42,274)
其他經營費用		<u>(5,698)</u>	<u>(1,348)</u>
經營溢利	5	90,953	42,130
融資費用	6	(197)	(717)
出售附屬公司之虧損		—	(4,031)
解散合營企業之溢利		—	1,632

應佔聯營公司之業績		333	1,313
應佔合營企業之業績		(5,865)	(1,890)
除稅前溢利		85,224	38,437
稅項	7	(19,752)	(11,559)
除稅後溢利		65,472	26,878
少數股東權益		(3,421)	4,159
期內溢利淨額		62,051	31,037
特別股息		347,120	—
每股盈利 (港仙)	8		
— 基本		5.7	2.9
— 攤薄後		5.7	不適用
每股特別股息 (港仙)		32	—

附註：

1. 中期財務報表乃未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。
2. 編製基準

簡明中期財務報表已根據香港會計師公會頒佈之《會計實務準則》第25條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄16所載之適用披露規定而編製。簡明財務報表乃根據歷史成本法編製，並就若干物業及證券投資重估作出修訂。所採用之會計政策與截至二零零二年十二月三十一日止年度之全年財務報表所載者一致，惟下段所述者除外。

於本期間內，本集團首次採用於二零零三年一月一日起生效之《會計實務準則》第12條（經修訂）「所得稅」。《會計實務準則》第12條（經修訂）已被追溯應用，故所呈報之比較數字已予重列以符合政策變動。因此，於二零零二年十二月三十一日之遞延稅項資產及負債總額分別

增加3,718,000港元(二零零一年：5,187,000港元)及35,595,000港元(二零零一年：31,722,000港元)。於二零零二年及二零零三年一月一日之期初保留溢利已分別減少27,019,000港元及32,029,000港元。該項變動導致截至二零零二年十二月三十一日止年度之溢利淨額減少5,010,000港元(從161,156,000港元減少至156,146,000港元)，截至二零零二年六月三十日止六個月之溢利淨額減少3,797,000港元。

3. 營業額

營業額指下列項目之收益之總額：

(i) 物業投資

— 指物業管理收益及淨租金收入

(ii) 物業發展及銷售

— 指物業銷售之已收及應收收益總額

(iii) 工業業務

— 指膠管銷售收入總額

(iv) 消閒業務

— 指高爾夫球會業務及其有關服務之收入總額

(v) 證券買賣

— 指證券買賣之已收及應收收益總額

4. 業務及經營地區分類

按業務分類

截至二零零三年六月三十日止期間

	物業發展						抵銷	總額
	物業投資	及銷售	工業業務	消閒業務	證券買賣	其他		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
收入								
對外銷售	31,410	305,103	20,027	20,760	270	-	377,570	
內部之銷售	84	-	1,042	-	-	(1,126)	-	
	<u>31,494</u>	<u>305,103</u>	<u>21,069</u>	<u>20,760</u>	<u>270</u>	<u>(1,126)</u>	<u>377,570</u>	
業績								
分類業績	<u>20,939</u>	<u>75,096</u>	<u>864</u>	<u>3,516</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>100,421</u>	
其他經營收入							9,012	
不予分類企業開支							<u>(18,480)</u>	
經營溢利							90,953	
融資費用							(197)	
應佔聯營公司之業績	-	-	178	(50)	-	205	333	
應佔合營企業之業績	-	(2,241)	-	(3,624)	-	-	<u>(5,865)</u>	
除稅前溢利							85,224	
稅項							<u>(19,752)</u>	
除稅後溢利							<u>65,472</u>	

按業務分類

截至二零零二年六月三十日止期間(重列)

	物業發展						其他 千港元	抵銷 千港元	總額 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				
收入									
對外銷售	31,638	511,747	23,968	10,848	8,726	—	—	586,927	
內部之銷售	115	—	633	—	—	—	(748)	—	
	<u>31,753</u>	<u>511,747</u>	<u>24,601</u>	<u>10,848</u>	<u>8,726</u>	<u>—</u>	<u>(748)</u>	<u>586,927</u>	
業績									
分類業績	<u>12,062</u>	<u>43,437</u>	<u>2,724</u>	<u>(9,277)</u>	<u>(753)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>48,193</u>	
其他經營收入								5,268	
不予分類企業開支								<u>(11,331)</u>	
經營溢利								42,130	
融資費用								(717)	
出售附屬公司之虧損								(4,031)	
解散合營企業之溢利								1,632	
應佔聯營公司之業績	—	—	286	377	—	650	—	1,313	
應佔合營企業之業績	—	2,410	—	(4,300)	—	—	—	<u>(1,890)</u>	
除稅前溢利								38,437	
稅項								<u>(11,559)</u>	
除稅後溢利								<u>26,878</u>	

按經營地區分類

本集團之業務主要位於中國內地，故並未呈列按經營地區分析之資料。

5. 經營溢利

經營溢利乃：

截至六月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
千港元 千港元

已扣除：

折舊	13,320	15,174
商譽攤銷(計入其他經營費用內)	5,505	1,287
證券投資之未變現虧損	30	61

已計入：

利息收入	6,409	3,220
------	-------	-------

6. 融資費用

截至六月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
千港元 千港元

下列各項之利息：

須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	3,130	4,558
減：資本化利息	(2,933)	(3,841)

	197	717
--	-----	-----

7. 稅項

截至六月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
千港元 千港元
(重列)

稅項(支出)／撥回包括：

按本集團屬下有關公司經營業務所在地
之現行稅率計算之中國所得稅

－期內支出 (14,954) (5,820)
－過往期間撥備不足 (1,942) (264)

期內遞延稅項支出 (2,964) (3,834)

應佔聯營公司之稅項 (6) (45)
應佔合營企業之稅項 114 (1,596)

(19,752) (11,559)

8. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

截至六月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
千港元 千港元
(重列)

盈利

期內用以計算每股基本及攤薄後
盈利之溢利 62,051 31,037

股份數目

計算每股基本盈利之普通股數目 1,084,749,112 1,084,749,112

普通股之潛在攤薄影響：

購股權 7,365,774 —

計算每股攤薄後盈利之加權平均數
／普通股數目

1,092,114,886 1,084,749,112

中期業績

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團錄得之綜合溢利淨額約為62,050,000港元(二零零二年：31,040,000港元(重列))。期內，每股基本盈利為5.7港仙(二零零二年：2.9港仙(重列))。業績改善主要是由於期內出售物業之邊際利潤上升，縱使期內較少物業推出市場而令營業額下降。

特別股息及暫停股份過戶登記

本公司董事局議決派付截至二零零三年六月三十日止六個月之特別股息每股0.32港元(二零零二年：無)。股息將於二零零三年九月二十五日(星期四)派發予於二零零三年九月十九日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

本公司將於二零零三年九月十六日(星期二)至二零零三年九月十九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須最遲於二零零三年九月十五日(星期一)下午四時前送達本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司辦理登記，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

業務回顧

本集團業務基地仍在中國上海。

如同上一個財政年度，本集團於二零零三年上半年之業績主要來自物業發展及銷售，佔本集團期內收入約81%。由於湯臣上海浦東高爾夫球會之會籍銷售有不俗之增長，期內高爾夫球會業務之營業額大幅上升，因而高爾夫球會業務成為本集團繼物業投資之後之第三大收入來源。

截至本公佈日期，本集團已完成收購本公司一間附屬公司之已發行股本中合共約14%之權益，因此本公司於該附屬公司之權益增加至約94%。該附屬公司為湯臣高爾夫別墅及湯臣上海浦東高爾夫球會之發展商之控股公司。本集團亦與合資夥伴訂立協議，以收購上述附屬公司餘下約6%之權益，收購事項並最遲將於二零零四年十二月前完成。

除下文披露者外，於本公司二零零二年度年報中報告之有關本集團業務之資料並無重大變動。

物業發展及投資

湯臣高爾夫別墅及花園

期內，本集團銷售收入主要來自湯臣高爾夫別墅及花園。

現有兩期湯臣高爾夫別墅正在銷售，於二零零三年六月三十日，約55,000平方米之總樓面面積已售出近81%。總樓面面積約38,000平方米之新一期高爾夫別墅正在興建中，並預期於二零零四年首季竣工。新一期別墅之推售活動已經展開。

回顧期內，湯臣高爾夫花園之銷情令人鼓舞。截至本期間結束時，總樓面面積已售出約86%。

富都世界湯臣海景花園

一項位於浦東黃浦江沿岸之高層住宅物業發展項目正在進行中，並預期於二零零五年年中竣工。預售活動將會押後至二零零四年春季才開展。

土地儲備

位處於浦東及總樓面面積約125,000平方米之一系列低層別墅之興建計劃將順延至二零零四年首季。

款客及消閒業務

湯臣上海浦東高爾夫球會

由於球會會籍銷售增加，在回顧期內高爾夫球會業務開始錄得溢利。管理層將會繼續舉辦一連串賽事以提高球會知名度及增加收入。同時亦會展開球會會籍之推廣活動。

上海新亞湯臣洲際大酒店

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團持有50%權益之酒店業務受酒店翻新工程影響，並受中國國內爆發嚴重性急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）之嚴重打擊。期內，平均入住率下跌至約47%。回顧期內該業務錄得虧損，而融資及折舊費用仍為其最大支出。

於二零零三年三月酒店之翻新工程完成及非典型肺炎影響紓解後，酒店營業額正開始上升。

工業業務

本集團於上海經營膠管及配件製造業務並投資預拌混凝土業務。回顧期內，此兩項工業業務均為本集團經營業績作出正面貢獻。

財務回顧

本集團於二零零三年上半年之資本開支及投資所需之資金均來自手頭現金、營運收入及銀行借貸。

於結算日，本集團之現金及等同現金項目約為953,540,000港元。於回顧期內，本集團來自經營業務之流動現金約為139,610,000港元，並已動用約153,200,000港元之現金作為本集團投資活動之資金。於計及融資活動之現金流入約54,730,000港元後，本集團於回顧期間之現金流入淨額約為41,140,000港元（二零零二年：現金流出淨額約4,400,000港元）。

於二零零三年六月三十日，本集團之借貸總額約為172,030,000港元（二零零二年十二月三十一日：114,090,000港元），相等於本集團於同日之股東資金之4.90%（二零零二年十二月三十一日：3.30%（重列））。在上述借貸中，約152,200,000港元為有抵押銀行貸款，而其餘借貸則為本集團一間合營企業之墊款。借貸總額其中20%須於結算日起計一年內到期償還，而68.48%須於結算日起計三年內償還。其餘則並無固定還款期。

於結算日，本集團有關已訂約惟尚未撥備之發展中物業開支之資本承擔約為1,031,660,000港元（二零零二年十二月三十一日：968,800,000港元），及於一間附屬公司之權益增加而涉及之資本承擔約為27,100,000港元（二零零二年十二月三十一日：無）。本集團預期該等承擔所需之資金來自包括預售物業之收益及銀行借貸及其他財政來源（如適用）在內之日後經營收入。

於二零零三年六月三十日，本集團之流動比率錄得4.46倍（二零零二年十二月三十一日：3.53倍）及資本負債比率（總負債與股東資金之比率）為17.05%（二零零二年十二月三十一日：17.74%（重列））。

展望

回顧期內，湯君年先生之一間全資附屬公司由代表提出強制性無條件現金收購建議，以收購彼及與其一致行動之人士尚未擁有之本公司全部已發行股本。收購建議於二零零三年七月七日結束，而湯君年先生現時為本公司之最大股東，並與其一致行動人士於本公司股本中合共持有逾50%權益。本公司股份將繼續維持於香港聯合交易所有限公司之上市地位。本集團將會繼續發展現有業務，日後重點及方向乃繼續圍繞上海之物業發展及銷售、物業投資及消閒業務等領域。董事局對上海，尤其浦東之物業市場之未來前景充滿信心，因此亦深信本集團在浦東之業務拓展將大有可為。

本集團除集中資源發展浦東之物業發展及投資外，亦將會審慎物色及評估任何可能之投資機會，以推進本集團之發展。

購買、出售或贖回上市證券

在截至二零零三年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公司管治

本公司董事局並不知悉有任何資料足以合理地顯示本公司現時沒有或截至二零零三年六月三十日止六個月內曾經沒有遵守《上市規則》附錄14所載之《最佳應用守則》。

董事局已成立審核委員會，現時成員包括本公司之獨立非執行董事董慧儀女士及陸耀祖先生。該審核委員會定期與核數師舉行會議，以審核及監察本集團之財務匯報程序及內部監控運作。

在網站刊登中期業績

《上市規則》附錄16第46(1)至46(6)段所規定有關本公司之一切資料將於稍後在香港交易及結算所有限公司之網站 <http://www.hkex.com.hk> 刊載。

代表
湯臣集團有限公司
董事局
董事總經理
徐 楓

香港，二零零三年八月二十九日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」