



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)

截至二零零四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」)截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績,連同二零零三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	
		二零零四年	二零零三年
	附註	千港元	千港元
營業額	3及4	101,882	377,570
銷售成本		(36,415)	(207,646)
毛利		65,467	169,924
其他經營收入		10,445	9,012
銷售費用		(29,465)	(44,369)
行政費用		(35,000)	(37,916)
其他經營費用		(18,014)	(5,698)
重估投資物業之盈餘		27,618	—
經營溢利	5	21,051	90,953
融資費用	6	(1,395)	(197)
出售聯營公司之溢利		408	—
應佔聯營公司之業績		323	333
應佔合營企業之業績		5,673	(5,865)

除稅前溢利		26,060	85,224
稅項	7	(5,899)	(19,752)
除稅後溢利		20,161	65,472
少數股東權益		1,705	(3,421)
期內溢利淨額		21,866	62,051
特別股息	8	-	347,120
每股盈利 (港仙)	9		
— 基本		1.96	5.7
— 攤薄後		不適用	5.7

附註：

1. 簡明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號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》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二零零三年十二月三十一日止年度之全年財務報表所載者一致。

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

截至二零零四年六月三十日止六個月

	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	其他 千港元	抵銷 千港元	總額 千港元
收入								
對外銷售	28,040	20,840	22,585	30,260	157	-	-	101,882
內部之銷售	21	-	394	-	-	-	(415)	-
	<u>28,061</u>	<u>20,840</u>	<u>22,979</u>	<u>30,260</u>	<u>157</u>	<u>-</u>	<u>(415)</u>	<u>101,882</u>
內部之銷售按現行市價計算。								
業績								
分類業績	<u>49,338</u>	<u>(36,310)</u>	<u>(860)</u>	<u>10,013</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,182</u>
其他經營收入								10,445
不予分類企業開支								<u>(11,576)</u>
經營溢利								21,051
融資費用								(1,395)
出售聯營公司之溢利								408
應佔聯營公司之業績	-	-	7	(307)	-	623	-	323
應佔合營企業之業績	-	(43)	-	5,716	-	-	-	<u>5,673</u>
除稅前溢利								26,060
稅項								<u>(5,899)</u>
除稅後溢利								<u>20,161</u>

按業務分類

截至二零零三年六月三十日止六個月

	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	其他 千港元	抵銷 千港元	總額 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>-</u>	<u>(1,126)</u>	<u>377,570</u>
內部之銷售按現行市價計算。								
業績								
分類業績	<u>20,939</u>	<u>69,591</u>	<u>864</u>	<u>3,516</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	94,916
其他經營收入								9,012
不予分類企業開支								<u>(12,975)</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>

按經營地區分類

本集團之業務主要位於中國國內，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	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
已扣除：		
折舊	12,041	13,320
商譽攤銷（計入其他經營費用內）	17,992	5,505
證券投資之未變現虧損	22	30
	<u> </u>	<u> </u>
已計入：		
利息收入	4,341	6,409
	<u> </u>	<u> </u>

6. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息	7,743	3,130
減：資本化利息	(7,595)	(2,933)
	<u> </u>	<u> </u>
	148	197
發行二零零九年到期可換股債券之遞延開支攤銷	198	—
贖回二零零九年到期可換股債券之溢價攤銷	1,049	—
	<u> </u>	<u> </u>
	1,395	197
	<u> </u>	<u> </u>

7. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
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	(2,074)	(14,954)
— 過往期間超額撥備（撥備不足）	1,539	(1,942)
即期遞延稅項支出	(5,725)	(2,964)
	<u> </u>	<u> </u>

	(6,260)	(19,860)
應佔聯營公司之稅項	-	(6)
應佔合營企業之稅項	361	114
	<u>(5,899)</u>	<u>(19,752)</u>

8. 二零零三年度特別股息

本公司董事局於二零零三年宣派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，而該股息已於二零零三年九月派付。

9. 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	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
盈利		
期內用以計算每股基本及攤薄後 盈利之溢利	<u>21,866</u>	<u>62,051</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股數目	<u>1,113,249,112</u>	1,084,749,112
普通股之潛在攤薄影響：		
— 購股權		<u>7,365,774</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數		<u>1,092,114,886</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月，有關二零零九年到期可換股債券之潛在普通股攤薄影響屬反攤薄，故並無呈列每股攤薄後盈利。

中期業績

截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團錄得之除稅及少數股東權益後綜合溢利淨額約為21,870,000港元（二零零三年：62,050,000港元），而每股基本盈利為1.96港仙（二零零三年：5.7港仙）。本集團於回顧期內之業績表現主要受到營業額由二零零三年度同期之約377,570,000港元下調至約101,880,000港元之影響所致，下跌之原因為有關機關尚未完成簽發入住許可證手續，故預售湯臣高爾夫別墅最新落成一期所得之遞延收入約275,690,000港元尚未於本集團二零零四年度之中期業績內確認。

另一方面，經管理層檢討其目前用途後，本集團全資擁有之其中一項物業－湯臣外高橋工業園區於期內由待售物業重新分類為投資物業。因此，經獨立專業估值師於期末對上述物業進行市值重估後，已將重估投資物業盈餘約27,620,000港元計入利潤表內。

本公司董事局並不建議派付截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息（二零零三年：特別股息每股0.32港元）。

業務回顧

本集團業務主要位於中國國內，尤其是上海。

本集團仍然以物業發展及投資為核心業務。截至二零零四年六月三十日止六個月，如上文所披露，湯臣高爾夫別墅之銷售收入並未於本集團業績中確認，故來自物業發展分類之收入僅來自湯臣豪園、湯臣怡園及湯臣商務中心大廈。預期二零零四年上半年來自湯臣高爾夫別墅之遞延收入約275,690,000港元將於本集團二零零四年度之年度業績內確認。上海物業項目之租金及管理費收入仍為本集團帶來穩定之經常性收入，故物業投資於回顧期內為本集團業績作出了最大的貢獻。款客及消閒業務之表現於期內錄得顯著改善，並成為本集團第二大收入來源。

除下文披露者外，於本公司之二零零三年度年報內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

本集團於二零零四年三月推出湯臣高爾夫別墅之最新一期，總樓面面積約38,500平方米，並於二零零四年六月三十日錄得達總樓面面積之半之銷售額，預期於二零零四年第四季度交付予買家。新一期高爾夫別墅現正進行規劃。

湯臣海景大廈

位於浦東黃浦江畔及暫名為「湯臣海景大廈」之本集團重點高檔住宅項目之建築工程現正如期進行，預期於二零零五年竣工。管理層現正著手嚴謹地籌備有關項目之銷售及租賃計劃以及其市場推廣活動。

土地儲備

一項毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會及總樓面面積約125,000平方米包含約260幢三層高別墅連會所之住宅發展項目將分期展開。一期工程之規劃已提交予政府機構進行審批，並預期於二零零五年初開始施工。

款客及消閒業務

湯臣上海浦東高爾夫球會

該高爾夫球會於截至二零零四年六月三十日止六個月之經營業績大幅改善，而高爾夫球會會籍之可觀銷售額佔其經營收益之約三分二。於二零零四年五月於該高爾夫球會成功舉辦2004 BMW亞洲公開賽不僅提升該高爾夫球會之知名度，更增加其經營收入及加強會籍之推廣。

上海新亞湯臣洲際大酒店

本集團持有50%權益之酒店業務於回顧期內錄得溢利，而本集團之分佔溢利約為5,720,000港元。二零零四年上半年之酒店平均入住率回升至約77%，而房租乃經營收入之主要來源。該酒店現正籌備將其設施升級，並加強宣傳活動，藉以刺激收入。

工業業務

鑑於原材料及生產成本大幅上升，加上市場競爭劇烈，本集團於上海之工業業務面對龐大壓力，故其邊際利潤亦有所下調。膠管及配件製造業務於回顧期內錄得虧損，而投資預拌混凝土業務則僅為本集團帶來微薄收益。

發行二零零九年到期之零息可換股債券

於二零零四年五月，本公司與德意志銀行（「全球協調人」）訂立認購協議，據此，全球協調人已同意認購或促使認購者認購本公司發行之本金總額為50,000,000美元（約390,000,000港元）之可換股債券。本公司並已向該全球協調人授予一項期權，可向本公司認購本金總額最多達4,307,000美元（約34,000,000港元）之額外可換股債券。於二零零四年六月四日，本金總額為50,000,000美元之可換股債券（「債券」）已按面值提呈發售及發行予專業投資者。全球協調人並無行使其期權以認購額外可換股債券，而有關期權亦已失效。

債券現以選擇性銷售證券形式在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，並且無附帶任何利息。倘債券並未被要求贖回，則債券持有人有權於二零零四年七月四日至二零零九年五月二十日期間按每股股份1.95港元之初步換股價（可予調整）將其債券兌換為本公司股本中每股面值0.50港元之繳足普通股。除非此前已贖回、兌換或購回及註銷債券，否則債券將由本公司於二零零九年六月四日到期時按其本金額之117.49%贖回。發行債券所得款項淨額約48,500,000美元將由本公司用作（其中包括）應付其他資產收購及償還其附屬公司欠負之銀行貸款。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於二零零四年首六個月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1,449,030,000港元。於回顧期內，本集團來自經營業務之流動現金淨額約為238,370,000港元，並已動用約131,500,000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634,800,000港元後，本集團於回顧期間之現金流入淨額約為741,670,000港元（二零零三年：41,140,000港元）。現金流入大幅增長之主要原因乃來自本集團於期內發行零息可換股債券及增加長期銀行貸款，惟其同時使本集團之借貸數額有所增加。

於二零零四年六月三十日，本集團之借貸總額約為842,120,000港元（二零零三年十二月三十一日：203,450,000港元），相等於本集團於同日之股東資金之26.04%（二零零三年十二月三十一日：6.38%）。在上述借貸中，97.67%及0.56%分別於結算日起計五年內及一年內償還；另一方面，按性質而言，53.18%乃銀行貸款，而45.05%則來自發行零息可換股債券。借貸總額餘下之1.77%乃本公司之一間合營企業之無抵押墊款，並無固定還款期。

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982,690,000港元（二零零三年十二月三十一日：1,023,890,000港元）。本集團預期以日後之經營收入、銀行借貸及其他適用之融資來源支付該等承擔。

於二零零四年六月三十日，本集團之流動比率錄得3.69倍（二零零三年十二月三十一日：4.49倍）及資本負債比率（債項總額對股東資金之比率）為46.22%（二零零三年十二月三十一日：19.60%）。資本負債比率於二零零四年上半年出現重大變動乃發行可換股債券、增加長期銀行貸款及收取湯臣高爾夫別墅之預售款項約275,690,000港元（已分類為流動負債項下之遞延收入）所致。

資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團總賬面值約761,430,000港元（二零零三年十二月三十一日：653,160,000港元）之資產已抵押予銀行，以換取本集團之一般銀行信貸及作為本集團或其合營企業所發展物業之買家所獲按揭融資之擔保。

匯兌風險

由於本集團持有之現金及等同現金項目、借貸、收入及開支均以港元或人民幣或美元列值，故本集團預期不會承受任何重大匯兌風險。

或然負債

於二零零四年六月三十日，本集團之重大或然負債約為143,660,000港元（二零零三年十二月三十一日：143,760,000港元），其涉及向若干銀行提供就本集團或其合營企業所發展物業之買家所提取之按揭融資之擔保。董事局認為，本集團應不大可能就提供擔保而招致任何重大財務虧損。

展望

上海持續維持其兩位數之年度經濟增長，亦繼續為中國國內之經濟中心。本集團對於上海之前景樂觀，並相信當地之物業市場將保持穩定長期增長。另一方面，董事局認為本集團擁有充裕之土地儲備及資金作日後之業務發展，故中國國內近期之宏觀經濟調控措施對本集團業務並無任何不利影響。除積極發展其地產方面之核心業務外，本集團將審慎物色任何其他具潛力之商機作未來進一步發展。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零四年六月三十日止六個月，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。

公司管治

本公司並沒有董事知悉有任何資料足以合理地顯示本公司現時沒有或截至二零零四年六月三十日止六個月內曾經沒有遵守聯交所《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄14所載之《最佳應用守則》。

董事局已成立一個審核委員會，其成員現包括董慧儀女士及陸耀祖先生，兩位皆為本公司之獨立非執行董事。該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。

在交易所網站刊登中期業績

《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>)上刊載。

代表
湯臣集團有限公司
董事局
董事總經理
徐 楓

香港，二零零四年八月三十一日

於本公佈日期，本公司董事局包括三位執行董事（徐楓女士（董事總經理）、莊然真先生及湯子同先生）及兩位獨立非執行董事（董慧儀女士及陸耀祖先生）。

請同時參閱本公佈於經濟日報的內容。