



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)

截至二零零五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」)董事欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零四年度之比較數字如下：—

綜合利潤表

		截至六月三十日止六個月	
			(重列)
	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	3及5	309,259	101,882
銷售成本		(115,323)	(36,415)
毛利		193,936	65,467
其他經營收入		14,548	10,445
銷售費用		(43,065)	(29,465)
行政費用		(39,425)	(35,000)
其他經營費用		(2,887)	(18,014)
重估投資物業之盈餘		—	44,484
融資費用	6	(9,904)	(2,153)
出售聯營公司之溢利		—	408
撥至收入之收購折讓	7	124,784	—
應佔聯營公司之業績		872	323
應佔合營企業之業績		11,835	6,034
除稅前溢利	8	250,694	42,529
稅項	9	(19,044)	(8,790)
期內溢利		231,650	33,739
應佔如下：—			
本公司股東		230,480	35,444
少數股東權益		1,170	(1,705)
		231,650	33,739
每股盈利(港仙)	11		
—基本		20.48	3.18
—攤薄後		18.29	不適用

綜合資產負債表

(未經審核) (經審核及重列)
 二零零五年 二零零四年
 六月三十日 十二月三十一日
 千港元 千港元

非流動資產

固定資產		
— 投資物業	1,010,480	1,010,480
— 物業、廠房及設備	302,781	313,258
土地租賃費用	859,214	868,039
發展中物業	753,766	499,304
商譽	33,288	33,288
遞延稅項資產	4,382	4,241
於聯營公司之權益	5,964	5,680
於合營企業之權益	105,109	93,358
證券投資	—	123,903
可供出售投資	115,384	—
其他資產	23,395	23,395
抵押存款	9,295	9,288
	<u>3,223,058</u>	<u>2,984,234</u>

流動資產

土地租賃費用	16,303	16,316
發展中物業	20,794	14,757
待售物業	218,465	311,739
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	190,331	250,062
待售投資	7,408	—
存貨	19,878	15,680
現金及銀行結餘	1,253,632	1,531,041
	<u>1,726,811</u>	<u>2,139,595</u>

流動負債

應付貿易賬款及其他應付賬款	326,787	359,528
預售訂金	13,169	14,937
二零零九年可換股債券	302,363	—
稅項撥備	15,979	31,866
長期銀行借款之即期部份	469,748	—
欠合營企業款項	15,804	—
	<u>1,143,850</u>	<u>406,331</u>

流動資產淨值

	<u>582,961</u>	<u>1,733,264</u>
總資產減流動負債	<u>3,806,019</u>	<u>4,717,498</u>

資本及儲備

股本	565,807	556,625
儲備	3,016,904	3,057,537
本公司股東應佔權益	<u>3,582,711</u>	<u>3,614,162</u>
少數股東權益	146,437	245,117
總權益	<u>3,729,148</u>	<u>3,859,279</u>

非流動負債

二零零九年可換股債券	—	325,348
長期銀行借款	—	441,895
遞延稅項負債	76,871	76,105
欠合營企業款項	—	14,871
	3,806,019	4,717,498

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《香港會計準則》第34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》附錄十六所載之適用披露規定而編製。

3. 主要會計政策

營業額

營業額指下列項目收益之總額：—

- (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相關服務之收入總額
- (v) 證券買賣
 - 指證券買賣之已收及應收收益總額

簡明財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及財務工具以公平值或重估值（以適合者為準）釐定者除外。所採用之會計政策與本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年財務報表所載者一致，惟下述者除外。

於本期間，本集團首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新訂《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」），此等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。採用《新香港財務報告準則》導致利潤表、資產負債表及權益變動表之呈列方式出現變動。特別是少數股東權益及應佔聯營公司或合營企業稅項之呈列方式已經改變。呈列方式之變動已予以追溯應用。採納《新香港財務報告準則》導致本集團以下方面之會計政策出現變動，並影響本期或過往會計期間之業績編製及呈列方法。

業務合併

於本期間，本集團採用對協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併生效之《香港財務報告準則》第3條「業務合併」。採用《香港財務報告準則》第3條對本集團之主要影響概述如下：—

商譽

於過往期間，因收購而產生之商譽乃撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已採用《香港財務報告準則》第3條之有關過渡性條文。就先前於資產負債表中撥充資本之商譽，本集團已由二零零五年一月一日起停止攤銷有關商譽，而商譽將最少每年及於收購進行之財政年度作減值測試。於二零零五年一月一日後因收購而產生之商譽乃於初步確認後按成本減累計減值虧損（如有）計量。由於此項會計政策之變動，本期間並無扣除商譽攤銷。二零零四年比較數字並無重列。

收購折讓（前稱負商譽）

根據《香港財務報告準則》第3條，收購折讓乃於收購進行之期間即時於利潤表中確認。於過往期間，因收購而產生之負商譽乃呈列為自資產中扣除之項目並按導致結餘狀況之分析而計入收入。

於回顧期內，有關本集團增加於一間附屬公司之權益約124,784,000港元之收購折讓已計入綜合利潤表內（附註7）。

財務工具

於本期間，本集團採用《香港會計準則》第32條「財務工具：披露及呈列」及《香港會計準則》第39條「財務工具：確認及計量」。《香港會計準則》第32條要求作出追溯應用。於二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效之《香港會計準則》第39條，一般不允許對財務資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。採用《香港會計準則》第32條及《香港會計準則》第39條之主要影響概述如下：—

可換股債券

《香港會計準則》第32條規定，包含財務負債及權益部份之綜合財務工具之發行人，於進行初步確認時須將綜合財務工具分為負債及權益部份，並將該等部份分開入賬。於以後之期間，負債部份採用實際利息法按攤銷成本入賬。《香港會計準則》第32條對本集團之主要影響乃與本公司所發行包含負債及權益部份之可換股債券有關。負債部份乃列為負債，而權益部份則組合於本公司之儲備內。有關發行可換股債券之交易成本乃按發行金額之比例分配為負債及權益部份。之前，可換股債券乃於資產負債表上列為負債。

由於《香港會計準則》第32條要求作出追溯應用，二零零四年比較數字已予以重列。於二零零四年十二月三十一日之負債已減少60,416,000港元，保留盈利減少5,721,000港元，而儲備增加66,137,000港元。此外，由於融資費用增加，截至二零零四年六月三十日止六個月之溢利減少758,000港元（有關之財務影響見附註4）。

財務資產及財務負債之分類及計量

本集團已就符合《香港會計準則》第39條所界定之財務資產及財務負債之分類和計量，採用《香港會計準則》第39條有關之過渡性條文。

直至二零零四年十二月三十一日止，本集團根據《會計實務準則》第24條「投資證券之會計處理」之基準處理方式對其債務證券及股本證券作出分類及計量。根據《會計實務準則》第24條，債務證券或股本證券投資乃列作「投資證券」，「其他投資」或「持有至到期日之投資」，以適合者為準。「投資證券」乃按成本減減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」乃按公平值計量，其未變現收益或虧損計入利潤表中。「持有至到期日之投資」乃按攤銷成本減減值虧損（如有）列賬。由二零零五年一月一日起，本集團根據《香港會計準則》第39條對其債務證券及股本證券進行分類及計量。根據《香港會計準則》第39條，財務資產乃列作「透過損益按公平值計量之財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之財務資產」。分類乃視乎所收購之資產之目的而定。「透過損益按公平值計量之財務資產」及「可供出售財務資產」乃按公平值列賬，並分別於利潤表及權益中確認公平值之變動。

若干於二零零五年一月一日數額為49,537,000港元之「可供出售投資」乃按成本減減值虧損（如有）列賬，原因為公平值未能可靠計量。「貸款及應收賬款」及「持有至到期日之財務資產」乃採用實際利息法按攤銷成本計量。

於二零零五年一月一日，本集團根據《香港會計準則》第39條之規定對其債務證券及股本證券進行分類及計量。可供出售投資之公平值調整之收益16,619,000港元已於二零零五年一月一日確認，並在本集團之保留盈利中作出相應調整。

債務證券及股本證券以外之財務資產及財務負債

由二零零五年一月一日起，本集團根據《香港會計準則》第39條之規定對其債務證券及股本證券以外之財務資產及財務負債（先前不屬於《會計實務準則》第24條之範圍內）進行分類及計量。如上文所述，《香港會計準則》第39條項下之財務資產乃列作「透過損益按公平值計量之財務資產」、「可供出售財務資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之財務資產」。財務負債一般列作「透過損益按公平值計量之財務負債」或「透過損益按公平值計量之財務負債以外之財務負債（其他財務負債）」。「其他財務負債」乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。

業主佔用土地之租賃權益

於過往期間，業主佔用之租賃土地及樓宇以及建築中之租賃土地乃分別列於物業、廠房及設備以及發展中物業項下，並以成本法計量。於本期間，本集團採用《香港會計準則》第17條「租賃」。根據《香港會計準則》第17條，就租賃分類而言，一項土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部份乃分開考慮，除非不能在土地及樓宇部份之間可靠地分配租賃款項則除外，而在此情況下，整項租賃一般被視為融資租賃。倘能在土地及樓宇部份之間可靠地分配租賃款項，則於土地之租賃權益乃重新分類為經營租賃項下之土地租賃費用，並以成本列賬及於租賃期內按直線基準攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用，而89,615,000港元及794,740,000港元之金額已於二零零四年十二月三十一日分別由物業、廠房及設備以及發展中物業重新分類為土地租賃費用（有關之財務影響見附註4）。換言之，倘不能在土地及樓宇部份之間作出可靠分配，則土地之租賃權益繼續被計入物業、廠房及設備。

投資物業

於本期間，本集團首次採用《香港會計準則》第40條「投資物業」。本集團已選擇採用公平值模式將其投資物業入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生之收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之利潤表。在過往會計期間根據《會計實務準則》第13條「投資物業會計」之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧損撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估價值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額重新利潤表中扣除。若減值已於早前自利潤表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之

前的減幅記入利潤表。本集團已採用《香港會計準則》第40條之有關過渡性條文，並選擇追溯應用《香港會計準則》第40條。為數119,735,000港元之金額已撥作本集團於二零零四年十二月三十一日之保留盈利(有關之財務影響見附註4)。此外，比較數字已予重列，以將金額14,336,000港元之投資物業重估儲備撥入利潤表。

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本公司董事預期採用該等準則或詮釋不會對本集團之財務報表產生重大影響：—

《香港會計準則》第19條(修訂本)	精算盈虧、集團計劃及披露
《香港會計準則》第39條(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計方法
《香港會計準則》第39條(修訂本)	公平值期權
《香港財務報告準則》第6條	勘探及評估礦物資源
《香港財務報告準則》—第4條詮釋	釐定安排是否包含租賃
《香港財務報告準則》—第5條詮釋	解除、恢復及環境修復基金所產生權益之權利

4. 會計政策變動之影響概要

本期間按性質呈列之項目之溢利增加(減少)分析如下：—

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
投資物業之公平值增加	—	16,866
應佔合營企業業績之增加	2	361
商譽攤銷減少	20,327	—
可換股債券負債部份之實際利息開支之增加	(3,803)	(758)
撥至收入之收購折讓	124,784	—
稅項增加	(2)	(2,891)
	<u>141,308</u>	<u>13,578</u>

採用《新香港財務報告準則》於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之累計影響概述如下：—

	於二零零四年 十二月三十一日 (原先呈列) 千港元	調整 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 (重列) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
資產負債表項目					
物業、廠房及設備	402,873	(89,615)	313,258	—	313,258
發展中物業	1,294,044	(794,740)	499,304	—	499,304
土地租賃費用	—	884,355	884,355	—	884,355
證券投資	123,903	—	123,903	(123,903)	—
可供出售投資	—	—	—	140,522	140,522
二零零九年可換股債券	(385,764)	60,416	(325,348)	—	(325,348)
對資產及負債之總影響	<u>1,435,056</u>	<u>60,416</u>	<u>1,495,472</u>	<u>16,619</u>	<u>1,512,091</u>
保留盈利	903,212	114,014	1,017,226	16,619	1,033,845
可換股債券儲備	—	66,137	66,137	—	66,137
投資物業重估儲備	119,735	(119,735)	—	—	—
少數股東權益	—	245,117	245,117	—	245,117
對權益之總影響	<u>1,022,947</u>	<u>305,533</u>	<u>1,328,480</u>	<u>16,619</u>	<u>1,345,099</u>
少數股東權益	245,117	(245,117)	—	—	—
	<u>1,268,064</u>	<u>60,416</u>	<u>1,328,480</u>	<u>16,619</u>	<u>1,345,099</u>

採用《新香港財務報告準則》對本集團於二零零四年一月一日之權益之財務影響概述如下：—

	按原先呈列 千港元	調整 千港元	重列 千港元
少數股東權益	—	243,857	243,857

5. 分類資料

按業務分類

截至二零零五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	29,755	208,882	26,789	43,833	—	—	—	309,259
內部之銷售	96	—	458	—	—	—	(554)	—
	<u>29,851</u>	<u>208,882</u>	<u>27,247</u>	<u>43,833</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(554)</u>	<u>309,259</u>

內部之銷售按現行市價計算。

業績

分類業績	<u>23,652</u>	<u>81,650</u>	<u>2,712</u>	<u>14,694</u>	<u>(1,755)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	120,953
其他經營收入								14,548
不予分類企業開支								(12,394)
融資費用								(9,904)
撥至收入之收購折讓	—	124,784	—	—	—	—	—	124,784
應佔聯營公司之業績	—	—	192	(489)	—	1,169	—	872
應佔合營企業之業績	—	(50)	—	11,885	—	—	—	11,835
除稅前溢利								<u>250,694</u>
稅項								<u>(19,044)</u>
期內溢利								<u>231,650</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月(重列)

	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>66,204</u>	<u>(36,310)</u>	<u>(860)</u>	<u>10,013</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	39,048
其他經營收入								10,445
不予分類企業開支								(11,576)
融資費用								(2,153)
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	—	318	—	5,716	—	—	—	6,034
除稅前溢利								<u>42,529</u>
稅項								<u>(8,790)</u>
期內溢利								<u>33,739</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。

6. 融資費用

截至六月三十日止六個月

	(重列)	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息	13,120	7,743
減：資本化利息	(13,120)	(7,595)
	<u>—</u>	<u>148</u>
二零零九年到期可換股債券之融資費用	9,904	2,005
	<u>9,904</u>	<u>2,153</u>

7. 撥至收入之收購折讓

於二零零五年三月，本集團以代價約140,395,000港元收購Bonton Co. Ltd. (「Bonton」)已發行股本中之20%權益。Bonton為本公司當時擁有80%權益之間接附屬公司，其持有之附屬公司從事物業發展。本公司於收購日應佔Bonton之可確定資產及負債之公平值合共約為265,179,000港元。公平值高於收購成本之數額為已計入期內綜合利潤表之收購折讓。

8. 除稅前溢利

除稅前溢利乃：—

截至六月三十日止六個月

	(重列)	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已扣除：—		
折舊	11,218	9,497
土地租賃費用攤銷	2,532	2,544
商譽攤銷(計入其他經營費用內)	—	17,992
待售投資公平值變動之虧損	1,755	—
證券投資之未變現虧損	—	22
	<u>15,505</u>	<u>29,955</u>
已計入：—		
利息收入	10,211	4,341
出售物業、廠房及設備之收益	379	502
應佔合營企業之稅項撥回	2	361
	<u>10,592</u>	<u>5,204</u>

9. 稅項

截至六月三十日止六個月

	(重列)	
	二零零五年 千港元	二零零四年 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	(18,112)	(2,074)
— 過往期內(撥備不足)超額撥備	(274)	1,539
期內遞延稅項支出	(658)	(8,255)
	<u>(19,044)</u>	<u>(8,790)</u>

10. 股息

董事不建議派付於回顧期之中期股息(二零零四年：無)。二零零四年度之末期股息每股0.10港元合共113,358,000港元已於二零零五年六月向股東派付。

11. 每股盈利

本公司普通股股東應佔之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

	二零零五年 千港元	(重列) 二零零四年 千港元
盈利		
期內用以計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	230,480	35,444
二零零九年到期之可換股債券之融資費用調整	9,904	
期內用以計算每股攤薄後盈利之本公司股東應佔溢利	<u>240,384</u>	
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數／普通股股數	1,125,200,480	1,113,249,112
普通股之潛在攤薄影響		
— 二零零九年到期之可換股債券	189,097,858	
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,314,298,338</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之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

本集團於二零零五年上半年錄得本公司股東應佔綜合溢利淨額約230,480,000港元(二零零四年：35,440,000港元)。回顧期內每股基本盈利為20.48港仙，為二零零四年度同期的6.44倍。於回顧期內溢利大幅增加乃歸因於營業額錄得穩健增長及計入收購本公司一間附屬公司之少數股東權益之折讓。

本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之營業額約為309,260,000港元，較二零零四年度同期上升2.04倍，且主要來自物業發展及銷售。

本集團已於二零零五年三月完成收購一間附屬公司的已發行股本中20%權益，作價18,000,000美元(相等於約140,400,000港元)，該附屬公司間接持有位於浦東黃浦江畔一項多層大廈的物業發展項目。收購完成後，本集團持有該附屬公司的全部權益。由於本公司在收購日應佔上述附屬公司之資產淨值之公平值高於所支付的代價，根據香港會計師公會新頒佈的《香港財務報告準則》，約124,780,000港元之收購折讓於回顧期內確認及計入本集團之綜合利潤表內。

本公司董事局(「董事局」)並不建議派付截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息(二零零四年：無)。

業務回顧

中國國內尤其是上海仍然是本集團之主要營運基地，而物業發展及銷售則為本集團之主要收入來源，其於二零零五年上半年為本集團帶來約81,650,000港元之利潤。此外，來自物業投資的租金收入及管理費繼續為本集團提供穩定的經常性收入，並帶來約23,650,000港元的利潤。另一方面，消閒業務表現可觀，為本集團帶來的利潤上升超過40%至約14,690,000港元，同時，本集團亦於期內分佔酒店業務約11,890,000港元之利潤。

物業發展及投資

物業發展及投資為本集團的核心業務。

湯臣高爾夫別墅

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團之物業發展業務表現出色，此乃主要歸因於湯臣高爾夫別墅的銷售，其佔本集團的毛利近60%。截至回顧期結束時，總樓面面積超過93,000平方米之湯臣高爾夫別墅最新三期已售出90%，另外，該發展項目首四期之可銷售面積已全部售罄。

湯臣一品大廈

本集團自二零零五年三月完成收購位於浦東黃浦江畔的豪華住宅物業項目之少數股東權益後，已擁有該項目之全部權益，該項目現名為「湯臣一品大廈」。管理層希望將該項目分期推出，及預期在二零零五年最後一季開展首期之推廣計劃。

土地儲備

本集團正計劃發展其於上海浦東之土地儲備。一系列獨立及半獨立式別墅以及配套設施的第一期建築工程定於二零零六年首季展開，並預計於二零零七年年底竣工，總樓面面積約為70,000平方米。

款客及消閒業務

湯臣上海浦東高爾夫球會

截至二零零五年六月三十日止六個月，湯臣上海浦東高爾夫球會之經營業績有顯著改善，尤其是會籍債券的銷售，其佔高爾夫球會總營運收益中約四分之三。

在二零零五年，BMW亞洲公開賽第二次於高爾夫球會舉行，該賽事之成功不僅提高了高爾夫球會之知名度，更推動了其業務收益以及會籍銷售。二零零六年度之BMW亞洲公開賽亦將於高爾夫球會舉行。

上海新亞湯臣洲際大酒店

於回顧期內，酒店業務之經營業績錄得滿意表現，本集團因而分佔約11,890,000港元之利潤。該酒店之平均入住率於二零零五年上半年為78%，而房間租金為其經營業務的主要收益來源。該酒店正計劃拓展網上訂房服務以擴大其市場佔有率。

工業業務

本集團之工業業務於二零零五年上半年錄得利潤。特別是其在上海之膠管及配件製造業務的營業額及毛利均有所改善。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於二零零五年度首六個月之資本開支及投資所需資金均來自手頭現金及營運收益。

於結算日，本集團之現金及等同現金項目約為1,253,630,000港元。於回顧期內，本集團來自經營業務所得之現金流入淨額約為198,140,000港元，並已動用約372,040,000港元之流動現金淨額於本集團之投資業務。於計及融資活動之現金流出淨額約103,510,000港元後，本集團於回顧期間之現金流出淨額約為277,410,000港元（二零零四年：741,670,000港元之現金流入淨額）。現金流出於期內大幅增長主要歸因於增加在上海之發展中物業之投資、購入一間附屬公司之權益及本集團派付二零零四年度之末期股息，而二零零四年同期則因發行零息可換股債券及新增長期銀行貸款而錄得巨額現金流入。

於二零零五年六月三十日，本集團之借貸總額約為787,920,000港元（二零零四年十二月三十一日：782,110,000港元（重列）），相等於本集團於同日之本公司股東應佔權益之21.99%（二零零四年十二月三十一日：21.64%（重列））。所有上述借貸均須於結算日起計一年內到期償還；另一方面，按性質而言，借貸總額中59.62%乃銀行貸款，而38.38%則來自自己發行之零息可換股債券。借貸總額餘下之2%乃本公司之一間合營企業之無抵押墊款。

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956,190,000港元（二零零四年十二月三十一日：952,980,000港元）。本集團預期以日後之營運收益、銀行貸款及其他適用之融資來源應付該等承擔。

於二零零五年六月三十日，本集團錄得流動比率為1.51倍（二零零四年十二月三十一日：5.27倍（重列））及資本負債比率（債項總額對本公司股東應佔權益之比率）為34.07%（二零零四年十二月三十一日：34.99%（重列））。流動比率於二零零五年上半年出現重大變動，是由於在二零零六年上半年內，二零零四年十二月三十一日之長期銀行貸款將到期償還，而可換股債券亦可能按持有人意願而予以贖回。因此，於二零零五年六月三十日之資產負債表，該等銀行貸款及可換股債券之負債部份被分類為流動負債。

資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團總賬面值約為1,126,230,000港元（二零零四年十二月三十一日：878,720,000港元）之資產已抵押予銀行，以作為本集團之一般銀行信貸以及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

於二零零五年六月三十日，本集團之重大或然負債約為262,030,000港元（二零零四年十二月三十一日：260,710,000港元），其涉及向若干銀行提供就本集團及其合營企業所發展物業之買家所獲按揭融資之擔保，以及本集團在上海出售物業所應付之土地增值稅之潛在負債。董事局認為，本集團不大可能就提供擔保而招致任何重大財務虧損，而本集團被徵收土地增值稅之機會乃屬輕微。

股本變動

本公司於二零零四年六月發行了本金總額為50,000,000美元之二零零九年到期之零息可換股債券。直至本公佈日期，本金總額為6,500,000美元之債券已兌換為26,236,583股每股面值0.50港元之本公司股份。現時仍有本金總額為43,500,000美元之債券尚未償還，債券持有人有權將其債券按每股1.85港元之經調整換股價（可予進一步調整）兌換為本公司股本中每股面值0.50港元之已繳足普通股，直至二零零九年五月二十日為止。除非該等債券之前已被贖回、兌換或購回及註銷，否則本公司將於二零零九年六月四日債券到期日，以其本金金額之117.49%將其贖回。有關持有人亦可選擇要求本公司於二零零六年六月四日以本金金額之106.66%贖回全部或部份債券。

另一方面，本公司已於二零零五年在市場購回其已發行股本中之2,608,000股股份，因此，於本公佈日期，本公司之已發行股本約為568,440,000港元，分為每股面值0.50港元之股份1,136,877,695股。

展望

上海之高檔住宅物業市場仍為本集團之主要目標，同時，管理層希望增加有關商業樓宇及辦公大樓方面的物業投資比重，以為本集團帶來穩定的經常性收益。除在物業市場之主要業務外，本集團正研究在上海擴展其款客及消閒業務之可行性。此外，為使本集團之業務組合多元化，董事局將繼續發掘其他有潛質之商機。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共2,608,000股每股面值0.50港元之本公司已發行股份，代價合共約為4,860,000港元。

本公司乃按董事局於二零零四年度本公司股東週年大會上獲股東授予之一般授權而購回股份，而上述所有購回之股份已被註銷。

除上文所述外，於回顧期內，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

董事局已審閱本公司之企業管治常規守則，並認為本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月期間內一直遵守當時生效之聯交所《證券上市規則》（「《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》，惟相對該守則之《守則條文》第A.4.1及第A.4.2條，本公司之在任獨立非執行董事均無指定任期，而本公司董事亦可能無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，本公司當時之所有董事（包括獨立非執行董事）中三分之一須在本公司股東週年大會上依章輪值告退，並可在膺選後連任。

此外，本公司並未設有董事局主席或行政總裁之職。鑑於本公司之業務性質及董事局之架構（即由三位執行董事及三位獨立非執行董事組成），董事局相信現時董事局之架構使其能夠迅速及有效地作出及實施各項決定。因此，董事局並未考慮推選主席以負責董事局的經營管理，而於該守則內之《守則條文》列出之董事局主席之職責由本公司之董事們分擔。另一方面，本公司在董事局轄下成立了一個具有特定成文權責範圍的執行委員會，以管理本公司之日常業務運作，而本公司之董事總經理徐楓女士被委任為該委員會之主席。因此，權力並沒有集中在董事局任何一位成員身上。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已對董事進行證券交易的行為採納其本身的守則（「該交易守則」），而該交易守則之條文不遜於《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準。

本公司已向所有董事作出特定查詢，各董事均已確認於回顧期間內彼等一直遵守載於標準守則及該交易守則內規定之標準。

審核委員會

董事局已成立一個審核委員會，其成員現包括本公司之三位獨立非執行董事 — 董慧儀女士、陸耀祖先生及張兆平先生。審核委員會定期與核數師舉行會議，以審閱及監察本集團之財務匯報程序及內部監控運作。

在聯交所網站刊登中期業績

本中期業績公佈於香港交易及結算所有限公司之網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 上刊登，而本公司之二零零五年度中期報告亦將於稍後適當時候在上述網站登載。

代表
湯臣集團有限公司
董事局
董事總經理
徐楓

香港，二零零五年九月八日

於本公佈日期，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）及三位獨立非執行董事（董慧儀女士、陸耀祖先生及張兆平先生）。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。