



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)

截至二零零六年六月三十日止六個月之中期業績公佈

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」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零零五年度同期之比較數字如下：—

簡明綜合利潤表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
營業額	4	192,773	309,259
銷售成本		(57,615)	(115,323)
毛利		135,158	193,936
其他收入		28,612	14,616
銷售費用		(41,905)	(43,065)
行政費用		(41,668)	(39,425)
其他費用	5	(24,258)	(28,668)
融資費用	6	(2,855)	(9,001)
撥至收入之收購折讓	7	—	124,784
		53,084	213,177
應佔聯營公司之業績		917	872
應佔合營企業之業績		12,059	11,835
除稅前溢利	8	66,060	225,884
稅項	9	(13,336)	(19,044)
期內溢利		52,724	206,840

分配如下：

本公司股東		52,174	205,670
少數股東權益		550	1,170
		<hr/>	<hr/>
		52,724	206,840
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利(港仙)	11		
— 基本		4.12	18.28
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
— 攤薄後		4.11	不適用
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合資產負債表

		(未經審核) 二零零六年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零五年 十二月三十一日 千港元
	附註		
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		306,130	310,781
土地租賃費用		531,306	871,172
發展中物業		296,537	1,004,174
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		6,140	5,626
於聯營公司之權益		6,013	6,051
於合營企業之權益		130,943	117,568
可供出售投資		98,371	112,409
其他資產		—	4,033
抵押存款		9,136	9,024
		<u>2,428,344</u>	<u>3,484,606</u>
流動資產			
土地租賃費用		21,429	25,809
發展中物業		1,200,454	—
待售物業		165,053	196,541
應收貿易賬款、其他應收賬款及 預付款項	12	214,539	177,459
待售投資		15,787	8,354
存貨		19,889	18,392
應退稅款		—	6
現金及銀行結餘		697,742	827,253
		<u>2,334,893</u>	<u>1,253,814</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付賬款	13	312,631	314,807
預售訂金		9,533	10,197
二零零九年可換股債券		—	322,675
稅項撥備		8,661	19,841
長期銀行借款之即期部份		—	192,215
欠合營企業款項		16,430	16,223
		<u>347,255</u>	<u>875,958</u>
流動資產淨值		<u>1,987,638</u>	<u>377,856</u>
總資產減流動負債		<u>4,415,982</u>	<u>3,862,462</u>

資本及儲備		
股本	658,736	588,731
儲備	<u>3,329,386</u>	<u>3,044,226</u>
本公司股東應佔權益	3,988,122	3,632,957
少數股東權益	<u>153,043</u>	<u>150,812</u>
總權益	4,141,165	3,783,769
非流動負債		
長期銀行借款	194,345	—
遞延稅項負債	<u>80,472</u>	<u>78,693</u>
	<u><u>4,415,982</u></u>	<u><u>3,862,462</u></u>

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聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄十六所載適用之披露規定及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」而編製。

3. 主要會計政策

簡明財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具以公平值釐定者除外。所採用之會計政策與本公司及其附屬公司截至二零零五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。

本集團發行之可換股債券乃以外幣列值。該等可換股債券包含負債成份和內含換股權，須根據《香港會計準則》第39條「金融工具：確認及計量」分別按攤銷成本及公平值列賬。截至二零零五年六月三十日止期間之比較數字已經重列，從而與截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用之會計政策保持一致。重列導致於二零零五年一月一日之保留盈利減少28,405,000港元。截至二零零五年六月三十日止六個月之溢利減少24,810,000港元，主要為內含換股權的公平值變動之虧損增加及融資費用減少。

於本期內，本集團首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋(以下統稱「《新香港財務報告準則》」)，此等新準則、修訂及詮釋適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日以後開始之會計期間。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。

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預期採用此等新準則、修訂及詮釋並不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

《香港會計準則》第1條(修訂)
《香港財務報告準則》第7條
香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)
— 詮釋第7條
香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)
— 詮釋第8條
香港(國際財務匯報準則詮釋委員會)
— 詮釋第9條

資本披露¹
金融工具：披露¹
採用根據《香港會計準則》第29條「於惡性
通貨膨脹經濟中之財務報告」之重列方式²
《香港財務報告準則》第2條之範圍³
重估內嵌式衍生工具⁴

- ¹ 適用於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間。
² 適用於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間。
³ 適用於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間。
⁴ 適用於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間。

4. 業務及營業地區分類

營業額是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
— 指膠管銷售所得總收益

- (iv) 消閒業務
 一 指經營高爾夫球會所業務及其相關服務總收益
- (v) 證券買賣
 一 指證券買賣所得之已收及應收總收益

按業務分類

本集團以業務分類作為分類資料之主要呈報方式。

截至二零零六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	總計 千港元
收入								
對外銷售	27,000	97,294	20,887	41,304	6,288	-	-	192,773
內部之銷售	460	-	77	-	-	-	(537)	-
	<u>27,460</u>	<u>97,294</u>	<u>20,964</u>	<u>41,304</u>	<u>6,288</u>	<u>-</u>	<u>(537)</u>	<u>192,773</u>
內部之銷售按現行市價計算。								
業績 分類業績	<u>16,398</u>	<u>35,655</u>	<u>858</u>	<u>9,596</u>	<u>525</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	63,032
其他收入								28,612
不予分類企業開支								(35,705)
融資費用								(2,855)
								<u>53,084</u>
應佔聯營公司之業績	-	-	-	(114)	-	1,031	-	917
應佔合營企業之業績	-	(30)	-	12,089	-	-	-	<u>12,059</u>
除稅前溢利								66,060
稅項								<u>(13,336)</u>
期內溢利								<u><u>52,724</u></u>

截至二零零五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	總計 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
其他收入								14,616
不予分類企業開支								(38,175)
融資費用								(9,001)
撥至收入之收購折讓	—	124,784	—	—	—	—	—	124,784
								213,177
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								225,884
稅項								(19,044)
期內溢利								<u>206,840</u>

按營業地區分類

本集團之業務主要位於中國國內(「中國」)，故並未呈列按營業地區分析之資料。

5. 其他費用

截至六月三十日止六個月
二零零六年
千港元
二零零五年
千港元
(重列)

其他費用包括：

待售投資之公平值變動之虧損	367	1,755
呆壞賬撥備	1,959	1,132
可換股債券內含換股權的公平值變動之虧損	21,932	25,781
	<u>24,258</u>	<u>28,668</u>

6. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息 減：資本化利息	5,388 (5,388)	13,120 (13,120)
	<u>—</u>	<u>—</u>
二零零九年到期可換股債券之融資費用	2,855	9,001
	<u>2,855</u>	<u>9,001</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」) 已發行股本中餘下之20%權益，Bonton為本公司當時擁有80%權益之一家間接附屬公司，其持有之一家附屬公司從事物業發展。本公司於收購日應佔Bonton之可識別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已計入截至二零零五年六月三十日止期間之綜合利潤表中之收購折讓。

8. 除稅前溢利

除稅前溢利乃：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已扣除：		
折舊	10,117	11,218
土地租賃費用攤銷	<u>2,643</u>	<u>2,532</u>
已計入：		
利息收入	8,023	10,211
出售物業、廠房及設備之收益	275	379
出售可供出售投資之收益	<u>225</u>	<u>—</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由貨到付款至一個月不等。本集團或會給予有長期業務關係之若干客戶較長之信貸期。

在應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項內包括之應收貿易賬款，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
應收貿易賬款之賬齡分析：		
零至三個月	47,820	20,465
四至六個月	5,860	8,684
七至十二個月	7,404	1,849
一年以上	22	35
	<u>61,106</u>	<u>31,033</u>

13. 應付貿易賬款及其他應付賬款

在應付貿易賬款及其他應付賬款內包括之應付貿易賬款，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
應付貿易賬款之賬齡分析：		
零至三個月	4,569	4,208
四至六個月	39	74
七至十二個月	160	5
一年以上	44,718	53,665
	<u>49,486</u>	<u>57,952</u>

概覽

本集團於二零零六年度上半年錄得本公司股東應佔綜合溢利淨額約為52,170,000港元(二零零五年：205,670,000港元(重列))。回顧期內每股基本盈利為4.12港仙(二零零五年：18.28港仙(重列))。於回顧期內溢利較二零零五年度同期減少乃主要由於根據《香港財務報告準則》，本公司之二零零五年度上半年之綜合利潤表計入收購本公司一家附屬公司之少數股東權益之折讓約124,780,000港元所致。

此外，本集團於截至二零零六年六月三十日止六個月之營業額約為192,770,000港元，較二零零五年度同期下跌約38%，主要由於期內來自本集團物業發展及銷售之收益減少所致。由於本集團旗下已完成物業項目中僅餘少量單位可供發售，而本集團之主要物業發展項目—湯臣一品仍未竣工，故本集團於二零零六年度上半年來自上海之物業發展及銷售之銷售收益及溢利均有所減少。

另一方面，於回顧期內，本公司於二零零四年發行之可換股債券已悉數兌換為本公司股本中之已繳足普通股股份，致使本公司於二零零六年度上半年之融資費用開支得以減少，而可換股債券之內含換股權公平值變動之虧損約21,930,000港元已根據《香港會計準則》在本公司回顧期內之綜合利潤表中扣除。

董事局並不建議派付截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息(二零零五年：無)。

業務回顧

本集團之業務主要位於中國國內，尤其是上海。

物業發展及銷售業務仍為本集團於二零零六年度上半年之主要溢利來源，其為本集團帶來約35,660,000港元之溢利。此外，物業投資為本集團提供穩定之經常性收益，其租金收入及收取之管理費帶來約16,400,000港元之經營溢利。消閒業務為本集團第三大溢利來源，為本集團帶來經營溢利約9,600,000港元，本集團於期內並攤佔酒店業務之溢利約12,090,000港元。此外，於回顧期內工業業務及證券買賣均為本集團帶來溢利。

物業發展及投資

物業發展及投資為本集團之核心業務。

湯臣高爾夫別墅及花園

截至二零零六年六月三十日止六個月，來自湯臣高爾夫別墅及花園之銷售佔本集團營業額及毛利逾40%。湯臣高爾夫別墅首四期之可供出售面積已經全部售罄，而截至回顧期末，最新三期之可供出售面積中約94%已售出。於二零零六年六月三十日，湯臣高爾夫花園之可供出售面積中尚餘約3%未出售。

湯臣一品

湯臣一品為本集團旗下一項高級住宅發展項目，該項目包括四幢樓高40至44層之住宅大樓，提供220個單位，可供出售面積合共約為118,000平方米。湯臣一品之建築工程已進入最後階段，預期可於二零零六年年末交付予買家。本集團現正安排就該項目其中一幢住宅大樓進行全球公開招標，並正全力為預售及出租其餘三幢大樓制訂策略。

新物業發展項目

本集團計劃將位於湯臣上海浦東高爾夫球會側之一幅土地上之住宅發展項目分兩個階段進行發展。首階段之建築工程已於二零零六年七月展開，並預計於二零零八年初竣工。首階段將提供一系列獨立及非獨立式別墅及配套設施，總樓面面積約為84,000平方米。

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之營運業務已成為本集團之穩定經常性收入來源，其佔本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之營業額約五分之一。球會會籍銷售為主要收益來源，而高爾夫球活動及餐飲服務收益亦有所增加。

上海錦江湯臣洲際大酒店

酒店業務於回顧期內之表現出色，本集團因此而攤佔其溢利約12,090,000港元。該酒店之入住率及房租均告上升，於二零零六年度上半年之平均入住率約為80%，而客房租金則成為其主要營運收益。

工業業務

本集團之工業業務於二零零六年度首六個月內錄得溢利。儘管於回顧期內之生產量及營業額均有所減少，惟純利率仍維持於利好水平。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零零六年六月三十日止期間之資本開支及投資所需資金主要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697,740,000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33,270,000港元，而投資業務則已動用約97,860,000港元之現金流出淨額。經計及融資活動之現金流出淨額約71,360,000港元後，本集團於回顧期內之現金流出淨額約為135,950,000港元（二零零五年：277,410,000港元）。於本期間內錄得現金流出主要由於本集團增加於上海之發展中物業之投資及本集團派付二零零五年度末期股息所致。

於二零零六年六月三十日，本集團之借貸總額約為210,780,000港元（二零零五年十二月三十一日：531,110,000港元），相等於本集團於同日之本公司股東應佔權益之5.29%（二零零五年十二月三十一日：14.62%）。在該等借貸中，92.20%乃銀行貸款，並須於結算日起計兩年內到期償還；而7.80%乃本公司之一家合營企業之無抵押墊款，並須於結算日起計一年內到期償還。

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954,540,000港元（二零零五年十二月三十一日：995,730,000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。

於二零零六年六月三十日，本集團錄得流動比率為6.72倍（二零零五年十二月三十一日：1.43倍）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15.60%（二零零五年十二月三十一日：26.28%）。流動比率及資本負債比率於二零零六年度大幅改善，是由於本集團之部份發展中物業被分類為流動資產，及本公司發行之可換股債券之負債成份隨著該等債券於二零零六年度上半年內被悉數兌換而獲撤銷所致。

資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團賬面總值約1,501,120,000港元（二零零五年十二月三十一日：1,366,670,000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

由於本集團大部份資產及負債均以人民幣列值，因此，管理層預期人民幣幣值之變動將不會對本集團產生任何負面影響，因為相對於港元，人民幣一般被視為會升值。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

於二零零六年六月三十日，本集團之重大或然負債約為218,710,000港元(二零零五年十二月三十一日：298,590,000港元)，其涉及向若干銀行提供就本集團所發展物業之買家所獲按揭融資之擔保，以及本集團就出售在上海之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。

二零零九年到期之零息可換股債券

本公司於二零零四年六月按面值向專業投資者發行了本金總額為50,000,000美元之二零零九年到期之零息可換股債券(「債券」)。債券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。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止期間內以每股初步換股價1.95港元將債券兌換為本公司股本中每股面值0.50港元之已繳足普通股股份，該換股價已於二零零五年五月二十七日在本公司宣派二零零四年度末期股息後，被調整至每股1.85港元。

截至二零零六年四月中，所有債券已獲悉數兌換，而合共約209,410,000股本公司股本中每股面值0.50港元之已繳足普通股股份因兌換債券而發行。自債券發行以來，本公司並無贖回或購回任何債券，而債券已於二零零六年六月二十三日於聯交所撤回上市。

展望

儘管面對中國國內中央政府近日頒佈多項宏觀調控之政策壓抑，然而，憑藉擁有投資於上海房地產市場逾十年的經驗，本集團現正計劃進一步擴展於當地之物業發展及投資業務。管理層將於來年盡最大努力推廣湯臣一品之預售及出租計劃，以及積極籌劃發展本集團之土地儲備。此外，為使本集團業務組合更趨多元化，董事局將物色及考慮任何其他潛在商機。

購回、出售或贖回上市證券

於截至二零零六年六月三十日止六個月內，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

董事局認為除本公司獨立非執行董事之委任並無特定任期、本公司之《公司組織章程細則》並無規定本公司每位董事需至少每三年輪流退任一次及本公司並未設有任何董事局主席或行政總裁之職外，截至二零零六年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守聯交所《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》內之所有《守則條文》。偏離守則之原因已載列於本公司之二零零五年度年報內之「企業管治報告」內。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易的行為採納其本身的守則(「交易守則」)，而交易守則之條文並不遜於《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內一直遵守載於標準守則及交易守則內之規定標準。

審核委員會

本公司董事局已成立一個審核委員會，現由本公司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所組成，而擁有適當會計專業資格的張先生為該委員會之主席。該委員會定期舉行會議，以審閱本集團之財務匯報程序及內部監控運作。

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，而本公司之二零零六年度中期報告亦將於稍後刊登於上述網站。

代表
湯臣集團有限公司
董事局
董事總經理
徐楓

香港，二零零六年九月六日

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)。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。