



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)

截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績公告

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」）截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零零七年度同期之比較數字如下：

簡明綜合利潤表（未經審核）

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營收益總額	5	<u>164,446</u>	<u>252,459</u>
收入	5	122,899	195,557
銷售成本		(42,075)	(57,351)
毛利		<u>80,824</u>	<u>138,206</u>
其他收入	6	64,414	146,993
投資物業公平值變動時產生之收益		614,253	-
待售投資（虧損）收益淨額	4(a)	(13,084)	14,308
銷售費用		(36,572)	(42,774)
行政費用		(61,859)	(47,575)
其他費用		-	(3,964)
融資費用	7	(8,560)	(5,971)
		<u>639,416</u>	<u>199,223</u>
應佔聯營公司之業績		1,143	1,329
應佔合營企業之業績		6,934	10,902
除稅前溢利	8	<u>647,493</u>	<u>211,454</u>
稅項	9	(156,441)	(50,971)
期內溢利		<u>491,052</u>	<u>160,483</u>
應佔如下：			
本公司股東		489,974	160,507
少數股東權益		1,078	(24)
		<u>491,052</u>	<u>160,483</u>
每股盈利（港仙）	11	<u>37.05</u>	<u>12.18</u>
- 基本		<u>37.05</u>	<u>12.18</u>
- 攤薄後		<u>36.96</u>	<u>12.16</u>

簡明綜合資產負債表

		(未經審核) 二零零八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零七年 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		6,730,180	5,754,180
- 物業、廠房及設備		396,391	382,271
土地租賃費用		1,259,397	502,057
發展中物業		38,320	34,732
無形資產		4,612	4,612
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		1,528	2,027
於聯營公司之權益		35,481	34,759
於合營企業之權益		199,296	182,889
可供出售投資		123,683	151,807
		<u>8,822,176</u>	<u>7,082,622</u>
流動資產			
土地租賃費用		22,942	21,979
發展中物業		568,325	491,342
待售物業		1,041,261	959,319
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	320,696	230,170
待售投資		49,691	78,413
存貨		20,208	18,980
預付所得稅		50,717	17
現金及銀行結餘		1,613,929	1,647,321
		<u>3,687,769</u>	<u>3,447,541</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	657,112	733,146
預收款項		1,959,365	869,024
應付稅項		346,583	353,531
長期銀行借款之即期部份		11,380	10,678
		<u>2,974,440</u>	<u>1,966,379</u>
流動資產淨值		<u>713,329</u>	<u>1,481,162</u>
總資產減流動負債		<u><u>9,535,505</u></u>	<u><u>8,563,784</u></u>

簡明綜合資產負債表(續)

	(未經審核) 二零零八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零七年 十二月三十一日 千港元
資本及儲備		
股本	664,451	658,710
儲備	7,175,261	6,383,594
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	7,839,712	7,042,304
少數股東權益	178,201	166,636
	<hr/>	<hr/>
總權益	8,017,913	7,208,940
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
長期銀行借款	375,555	363,054
遞延稅項負債	1,142,037	991,790
	<hr/>	<hr/>
	1,517,592	1,354,844
	<hr/>	<hr/>
	9,535,505	8,563,784

附註：

1. 簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已由本公司董事局之審核委員會審閱。

2. 編製基準

簡明綜合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號「中期財務報告」而編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合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。簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

3. 主要會計政策(續)

於本中期期間內，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新詮釋，此等新詮釋於本集團二零零八年一月一日開始之財政年度生效：

香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第11號	《香港財務報告準則》第2號： 集團及庫存股份交易
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第12號	服務專營權安排
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第14號	《香港會計準則》第19號－界定 福利資產之限制、最低資金要 求及其相互影響

採用此等新詮釋對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況並無造成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新訂或經修改的準則、修訂或詮釋：

《香港會計準則》第1號（經修改）	財務報表之呈列 ¹
《香港會計準則》第23號（經修改）	借貸成本 ¹
《香港會計準則》第27號（經修改）	綜合及獨立財務報表 ²
《香港會計準則》第32號及 《香港會計準則》第1號（修訂本）	可沽售金融工具及於清盤時產生 之責任 ¹
《香港財務報告準則》第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
《香港財務報告準則》第3號（經修改）	業務合併 ²
《香港財務報告準則》第8號	營運分類 ¹
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會）－ 詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖 ⁴

¹ 適用於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間

² 適用於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間

³ 適用於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間

⁴ 適用於二零零八年十月一日或以後開始之年度期間

採用《香港財務報告準則》第3號（經修改）或會影響其收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期之開始日期或其後業務合併之會計處理。《香港會計準則》第27號（經修改）將影響母公司於附屬公司擁有之權益變動（而此變動並不導致失去控制權）之會計處理，令其入賬列作權益交易。本公司董事預期採用其他新訂或經修改之準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

4. 簡明綜合財務報表呈列之變動

(a) 待售投資收益淨額

簡明綜合利潤表內有關截至二零零七年六月三十日止六個月之收入、銷售成本及待售投資公平值變動之比較數字已經更改，以便更適當地披露待售投資之買賣業績，並且與本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年財務報表的呈列方式貫徹一致。以下項目已計入一項新項目「待售投資收益淨額」內：

	截至二零零七年 六月三十日止六個月 千港元
出售待售投資之銷售收益（以往計入營業額內）	56,902
待售投資之銷售成本（以往計入銷售成本內）	(43,953)
待售投資公平值變動時產生之收益	1,359
	<u>14,308</u>

(b) 中華人民共和國（「中國」）之土地增值稅

於二零零七年六月三十日，本集團將土地增值稅分類為銷售成本之一部份，相關之應付土地增值稅則載入應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用內。

於二零零七年九月，香港會計師公會財務報告準則委員會已澄清土地增值稅乃所得稅之一種，並屬於《香港會計準則》第12號「所得稅」之範疇。因此，土地增值稅支出已於綜合利潤表內由銷售成本重新分類為稅項，而相關之應付土地增值稅則列作綜合資產負債表內之應付稅項中。

此項分類變動已透過重列有關期間之比較資料作追溯調整。上述變動對過往期間業績之影響如下：

截至二零零七年六月三十日止六個月按項目功能呈列之溢利分析如下：

	截至二零零七年 六月三十日止六個月 千港元
銷售成本減少	(13,231)
稅項增加	13,231
對簡明綜合利潤表之影響	<u>-</u>

5. 經營收益總額、收入及業務分類

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買賣待售投資所得之已收及應收總收益。

截至二零零八年六月三十日止期間之經營收益總額包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八 千港元	二零零七 千港元
銷售商品及物業之收入	36,717	99,162
提供服務之收入	47,743	65,074
物業租金及管理費收入	38,439	31,321
	<hr/>	<hr/>
收入	122,899	195,557
買賣證券之總收益	41,547	56,902
	<hr/>	<hr/>
經營收益總額	164,446	252,459

5. 經營收益總額、收入及業務分類(續)

按業務分類

本集團以業務分類為呈報分類資料之主要方式。

截至二零零八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	不予分類 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元
經營收益總額	<u>38,439</u>	<u>1,172</u>	<u>35,545</u>	<u>47,743</u>	<u>41,547</u>	-	-	<u>164,446</u>
收入								
對外銷售	38,439	1,172	35,545	47,743	-	-	-	122,899
內部之銷售	6,506	-	25	-	-	-	(6,531)	-
	<u>44,945</u>	<u>1,172</u>	<u>35,570</u>	<u>47,743</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6,531)</u>	<u>122,899</u>
業績								
分類業績	<u>630,269</u>	<u>(26,795)</u>	<u>803</u>	<u>9,999</u>	<u>(13,099)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>601,177</u>
其他收入	3,021	17,453	2,831	4,187	9	36,913	-	64,414
不予分類企業開支								(17,615)
融資費用								(8,560)
								<u>639,416</u>
應佔聯營公司之業績	-	-	421	444	-	278	-	1,143
應佔合營企業之業績	-	(159)	-	7,093	-	-	-	6,934
								<u>647,493</u>
除稅前溢利								<u>647,493</u>
稅項								<u>(156,441)</u>
								<u>491,052</u>
期內溢利								<u>491,052</u>

內部之銷售按現行市價計算。

5. 經營收益總額、收入及業務分類(續)

截至二零零七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	不予分類 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元
經營收益總額	31,321	74,933	24,229	65,074	56,902	-	-	252,459
收入								
對外銷售	31,321	74,933	24,229	65,074	-	-	-	195,557
內部之銷售	169	-	15	-	-	-	(184)	-
	<u>31,490</u>	<u>74,933</u>	<u>24,244</u>	<u>65,074</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(184)</u>	<u>195,557</u>
業績								
分類業績	<u>20,138</u>	<u>26,276</u>	<u>(1,269)</u>	<u>21,441</u>	<u>14,252</u>	-	-	80,838
其他收入	1,415	8,136	195	1,959	13	135,275	-	146,993
不予分類企業開支								(22,637)
融資費用								(5,971)
								<u>199,223</u>
應佔聯營公司之業績	-	-	-	(1,026)	-	2,355	-	1,329
應佔合營企業之業績	-	18	-	10,884	-	-	-	10,902
								<u>211,454</u>
除稅前溢利								<u>(50,971)</u>
稅項								
								<u>160,483</u>

內部之銷售按現行市價計算。

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他收入包括：		
利息收入	14,460	8,861
出售物業、廠房及設備及土地租賃費用之淨收益 (已扣除撇銷金額)	24,145	111
匯兌收益淨額	15,726	6,085
可供出售投資之股息收入	5,114	32,765
回撥呆壞賬撥備	2,685	-
出售可供出售投資之收益	-	94,577
發行廣播權之收入	-	1,970
	<u>142,130</u>	<u>144,369</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	13,275	16,955
減：資本化利息	(4,715)	(10,984)
	<u>8,560</u>	<u>5,971</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除：		
折舊	12,448	10,096
土地租賃費用攤銷	<u>3,221</u>	<u>3,110</u>

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
支出（抵免）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國企業所得稅（不包括香港）	11,609	14,357
中國土地增值稅	12	13,231
香港利得稅	-	85
過往期間撥備不足		
- 中國企業所得稅（不包括香港）	735	122
	<u>12,356</u>	<u>27,795</u>
適用稅率調升導致期初遞延稅項餘額增加	-	29,811
遞延稅項支出（抵免）	144,085	(6,635)
	<u>156,441</u>	<u>50,971</u>

所採用的所得稅率是按本集團主要業務所處的司法權區的稅率計算，而主要的中國國內附屬公司的業務位於中國上海浦東新區，其於截至二零零八年六月三十日止六個月的所得稅稅率為25%（二零零七年：15%）。

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%。

9. 稅項(續)

香港利得稅乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均全年所得稅率作出的最佳估計而確認。根據香港立法會於二零零八年六月二十六日通過之《2008年收入條例草案》，企業利得稅率將由2008-2009課稅年度起調低1個百分點至16.5%。上述稅率下調之影響已於計算截至二零零八年六月三十日止六個月之本期及遞延稅項時反映。截至二零零八年六月三十日止六個月所使用之估計平均全年稅率為16.5%（二零零七年：17.5%）。

10. 股息

董事不建議派付於回顧期內之中期股息（二零零七年：無）。二零零七年度之末期股息每股0.055港元合共約72,760,000港元（二零零七年：無）已於二零零八年六月派付予股東。

11. 每股盈利

本公司普通股股東應佔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	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
盈利		
期內用以計算每股基本盈利 及每股攤薄後盈利之本公司股東應佔溢利	<u>489,974</u>	<u>160,507</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數／數目	1,322,600,171	1,317,471,940
普通股之潛在攤薄影響		
-購股權	3,005,930	2,407,139
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,325,606,101</u>	<u>1,319,879,079</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60日不等。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），其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年	二零零七年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
零至三個月	26,493	17,988
四至六個月	4,630	79
七至十二個月	8,451	3,692
一年以上	661	606
	<u>40,235</u>	<u>22,365</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，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	33,940	228,633
四至六個月	194,472	10
七至十二個月	86	4,863
一年以上	34,087	26,352
	<u>262,585</u>	<u>259,858</u>

概覽

本集團於二零零八年上半年錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利約為489,970,000港元（二零零七年：160,510,000港元）。回顧期內每股基本盈利為37.05港仙（二零零七年：12.18港仙）。截至二零零八年六月三十日止六個月之業績有所增長乃主要由於本集團投資物業公平值變動產生收益約614,250,000港元所致。

倘撇除投資物業公平值變動，本集團於二零零八年上半年之除稅前溢利將約為33,240,000港元（二零零七年：211,450,000港元）。回顧期內除稅前溢利下跌，乃由於根據會計準則，本集團於上海之物業發展及銷售業務之極大部份所得收益尚未確認，而本集團之營運收益總額於回顧期內下跌至164,450,000港元（二零零七年：252,460,000港元）所致。此外，於截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團錄得約13,080,000港元之待售投資虧損淨額。相反地，本集團於二零零七年同期出售長期股本投資及從長期股本投資收取股息，合共獲取約127,340,000港元之收入。

另一方面，本集團於回顧期內之綜合財務報表中作出約144,090,000港元之遞延稅項撥備，主要由於本集團投資物業之公平值經獨立市場估值後有所增加所致。

董事局不建議派付截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：無）。

業務回顧

本集團營運收益及溢利皆主要源自上海。

於二零零八年上半年，物業投資為本集團之最大溢利來源，其穩定的經常性租金及管理費收入，加上投資物業公平值變動產生之收益，為本集團帶來約633,290,000港元之溢利。款客及消閒業務為本集團之主要收入來源，本集團除錄得約14,190,000港元之經營溢利，並攤佔酒店營運業務之溢利約7,090,000港元。

業務回顧（續）

由於本集團於上海開發的大部份物業均已售出，而於回顧期內仍在興建之湯臣湖庭花園第一期之預售收益尚未能確認入賬，故此在上海之物業發展及銷售業務之收益於回顧期內大幅下跌。此外，行政費用亦有所上升，此乃主要歸因於對四川地震的捐助。此分部業務因而錄得約9,340,000港元之虧損。

於截至二零零八年六月三十日止六個月，證券買賣業務亦錄得約13,090,000港元之虧損，此乃由於待售投資公平值變動產生之未變現虧損所致。

物業發展及投資

上海之物業發展及投資毫無疑問為本集團之主要業務，儘管由於在期內僅確認少量之物業銷售收益，致使此業務僅佔本集團於截至二零零八年六月三十日止六個月之經營收益總額之約24%。

湯臣湖庭花園

湯臣湖庭花園為本集團於毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會最新分期開發之住宅項目，本集團擁有該項目70%權益。其第一期提供172個住宅單位，作營利出售用途之總住宅樓面面積約為52,900平方米，其中約94%已經售出。第一期之建築工程已經竣工，預期約20億港元之預售收益將於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年業績中確認入賬。

第二期之建築工程已於二零零八年八月開始施工，並預期將於二零零九年底落成。第二期包括120個獨立或半獨立式樓房，作營利出售用途之總住宅樓面面積約為38,300平方米。

湯臣一品

湯臣一品位處浦東黃浦江畔並可俯瞰整個外灘景觀，為本集團一項重要住宅發展項目，並已於二零零七年八月獲發房地產權證。該項目包括四棟總住宅樓面面積約117,400平方米之住宅大樓，其中兩棟已撥作銷售，而另外兩棟則保留作投資用途。

按照會計準則，該兩棟投資物業已按公平值入賬，並於二零零八年上半年錄得公平值變動所產生的收益約614,250,000港元。

本集團現正就湯臣一品之租售事宜進行推廣，並預期於二零零八年下半年可確認令人滿意之銷售收益及租金收入。

商業及工業大廈

本集團來自位於浦東的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）的租金收入及管理費為本集團持續帶來穩定的經常性收益，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約23%。

業務回顧（續）

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是本集團於截至二零零八年六月三十日止期間的主要收入來源，佔本集團經營收益總額約29%，並帶來經營溢利約14,190,000港元。儘管於回顧期間內高爾夫球會會籍債券銷售有所放緩，惟仍是球會經營收入的主要來源。球會在二零零八年首六個月之營運業績受到新高爾夫球會之開立及市場景氣之影響。

高爾夫球會開業已逾十年，改造工程已於二零零八年六月展開，並將分階段進行，以增強球會之競爭力。

上海錦江湯臣洲際大酒店

本集團持有上海錦江湯臣洲際大酒店之50%權益。於截至二零零八年上半年，本集團攤佔該酒店之溢利約7,090,000港元。該酒店於回顧期間之平均入住率達66%。該酒店在回顧期內之營運溢利下跌，乃歸因於酒店裝修、中國國內政府對外國遊客之簽證限制及在北京舉辦2008年奧林匹克運動會所致。

工業業務

由於撥回呆壞賬撥備加上營業額提升，故儘管毛利率有所下跌，本集團於上海之膠管及配件製造業務於截至二零零八年六月三十日止六個月仍帶來約3,630,000港元之營運溢利。

證券買賣

於回顧期間內，證券買賣業務晉身為本集團經營收益的第二大主要來源，並佔收益總額約四分之一。然而，由於香港證券市場於二零零八年下調，在計及本集團待售投資公平值變動的未變現虧損後，該業務錄得約13,090,000港元的虧損。

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，以及於川河在中國國內成立之一家聯營公司之註冊資本中擁有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。本集團於二零零八年上半年收取股息約為5,110,000港元。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零零八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，本集團之現金及現金等值項目約為1,613,930,000港元。於回顧期內，本集團來自其經營業務所得之現金流入淨額約為692,520,000港元。經計及其投資及融資活動之現金流出淨額分別約747,910,000港元及61,160,000港元後，本集團於回顧期內錄得現金流出淨額約為116,550,000港元（二零零七年：現金流入淨額約為241,860,000港元）。於回顧期間內現金流入減少主要由於支付上海之土地租賃費用。

於二零零八年六月三十日，本集團之借款約為386,940,000港元（二零零七年十二月三十一日：373,730,000港元），相等於同日之本公司股東應佔權益之4.94%（二零零七年十二月三十一日：5.31%）。所有借款均為有抵押之銀行貸款，其中47.06%乃按固定利率計息，其餘則按浮動利率計息。在該等借款中，2.94%須於結算日起計一年內償還，餘下則於結算日起計一年後但於三年內償還。

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162,100,000港元（二零零七年十二月三十一日：868,700,000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。

於二零零八年六月三十日，本集團錄得流動比率為1.24倍（二零零七年十二月三十一日：1.75倍）及資本負債比率（即負債總額對本公司股東應佔權益之比率）為57.30%（二零零七年十二月三十一日：47.16%）。於二零零八年度流動比率下降及資本負債比率上升，主要乃由於本集團發展中物業之預售所得款項約20億港元被分類為流動負債所致。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，賬面總值約1,540,030,000港元（二零零七年十二月三十一日：1,442,840,000港元）之本集團資產已抵押予銀行，以作為本集團長期銀行貸款之擔保。

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，因為一般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。

財務回顧（續）

或然負債

於二零零八年六月三十日，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

中國國內仍為本集團投資之焦點所在。儘管中國國內中央政府頒佈多項宏調措施，惟董事局仍有信心，國內房地產業將會取得持續增長。管理層將會致力集中開發湯臣湖庭花園第二期，以及著力推廣湯臣一品。另一方面，本集團亦有意擴大其業務組合，跨踰其他業務範疇，並將積極物色任何有利可圖的投資機遇。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零八年六月三十日止六個月內，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）以代價合共約2,040,000港元購回於本公司之已發行股本中每股面值0.50港元股份共758,000股。

本公司乃按股東於本公司二零零七年度股東週年大會上授予董事局以購回本公司股本中每股面值0.50港元股份之一般授權而進行股份回購。上述所有購回之股份已被註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於回顧期間內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則

董事局認為本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內一直遵守聯交所《證券上市規則》附錄十四所載之《企業管治常規守則》內之所有守則條文，惟下文所述者除外：

- (a) 徐楓女士同時擔任本公司董事局主席兼董事總經理兩職，然而，董事局認為已有足夠的權力平衡。本公司之日常業務管理由徐女士與董事局轄下具有書面特定職權範圍的執行委員會中其他成員共同分擔。此外，所有重大決定均經董事局及其轄下之適當委員會商議後才作出；
- (b) 本公司之現任獨立非執行董事均無指定任期，而本公司之《公司組織章程細則》亦沒有規定本公司之董事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，本公司當時所有在任董事（包括獨立非執行董事）中三分之一（或最接近三分之一之數目）之成員須在本公司每屆股東週年大會上依章輪值告退，並可競選連任；及

企業管治常規守則（續）

(c) 本公司董事局主席未能出席本公司之二零零八年度股東週年大會，惟本公司董事局副主席兼執行董事湯子同先生出席了該大會，以解答有關本集團業務之提問。

登載中期業績

本中期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，而本公司之二零零八年度中期報告亦將於適當時候登載於上述網站上。

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，二零零八年九月八日

於本公告日期，本公司董事局包括三位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）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）。