

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九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」）截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零零八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 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營收益總額	4	<u>215,240</u>	<u>164,446</u>
收入	4	189,591	122,899
銷售成本		(49,013)	(42,075)
毛利		<u>140,578</u>	<u>80,824</u>
其他收入	6	13,962	64,414
投資物業公平值變動時產生之收益		1,680,324	614,253
待售投資收益（虧損）淨額		15,907	(13,084)
銷售費用		(53,701)	(36,572)
行政費用		(56,398)	(61,859)
其他費用		(399)	-
融資費用	7	(11,603)	(8,560)
		<u>1,728,670</u>	<u>639,416</u>
應佔聯營公司之業績		(472)	1,143
應佔合營企業之業績		(3,772)	6,934
除稅前溢利	8	<u>1,724,426</u>	<u>647,493</u>
稅項	9	(441,669)	(156,441)
期內溢利		<u><u>1,282,757</u></u>	<u><u>491,052</u></u>

簡明綜合利潤表（未經審核）（續）

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔期內溢利如下：			
本公司權益持有人		1,279,436	489,974
少數股東權益		3,321	1,078
		<u>1,282,757</u>	<u>491,052</u>
每股盈利（港仙）	11		
- 基本		<u>96.67</u>	<u>37.05</u>
- 攤薄後		<u>96.67</u>	<u>36.96</u>

簡明綜合全面收益表（未經審核）

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期內溢利	1,282,757	491,052
其他全面收益		
換算時產生之匯兌差額	3,655	386,773
可供出售投資公平值變動時產生之收益（虧損）	28,380	(28,124)
應佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	(332)	11,491
於出售一間聯營公司後轉自其他全面收益	735	-
	<u>32,438</u>	<u>370,140</u>
期內其他全面收益	32,438	370,140
期內全面收益總額	<u>1,315,195</u>	<u>861,192</u>
應佔全面收益總額如下：		
本公司權益持有人	1,311,717	849,627
少數股東權益	3,478	11,565
	<u>1,315,195</u>	<u>861,192</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		7,804,600	6,112,800
- 物業、廠房及設備		377,788	386,121
土地租賃費用		79,405	82,080
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		761	873
於聯營公司之權益		34,006	34,897
於合營企業之權益		195,731	199,414
可供出售投資		126,240	97,860
		<u>8,651,819</u>	<u>6,947,333</u>
流動資產			
土地租賃費用		6,430	6,411
發展中物業		1,645,701	1,128,726
待售物業		1,030,989	1,052,353
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	234,009	254,377
待售投資		44,375	24,606
存貨		25,980	23,372
預付所得稅		126,887	28,250
現金及銀行結餘		1,801,846	1,513,254
		<u>4,916,217</u>	<u>4,031,349</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	655,926	604,101
預收款項		822,916	40,951
應付稅項		754,232	763,606
長期銀行借款之即期部份		315,443	192,809
		<u>2,548,517</u>	<u>1,601,467</u>
流動資產淨值		<u>2,367,700</u>	<u>2,429,882</u>
總資產減流動負債		<u><u>11,019,519</u></u>	<u><u>9,377,215</u></u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
資本及儲備		
股本	661,880	661,755
儲備	8,431,189	7,191,851
	<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益	9,093,069	7,853,606
少數股東權益	342,784	339,306
	<hr/>	<hr/>
總權益	9,435,853	8,192,912
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
長期銀行借款	181,550	192,809
遞延稅項負債	1,402,116	991,494
	<hr/>	<hr/>
	1,583,666	1,184,303
	<hr/>	<hr/>
	11,019,519	9,377,215

附註：

1. 簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已由董事局轄下之審核委員會審閱。

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

簡明綜合財務報表已按照歷史成本記賬法編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算除外。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零八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，本集團首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新訂及經修改之準則、修訂及詮釋（「新訂及經修改《香港財務報告準則》」），此等新訂及經修改《香港財務報告準則》於本集團二零零九年一月一日開始之財政年度生效：

《香港會計準則》第1號（二零零七年經修改）	財務報表之呈列
《香港會計準則》第23號（二零零七年經修改）	借貸成本
《香港會計準則》第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
《香港財務報告準則》第1號及 《香港會計準則》第27號（修訂本）	對附屬公司、合營企業或聯營公司之 投資成本
《香港財務報告準則》第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
《香港財務報告準則》第7號（修訂本）	有關金融工具披露之改進
《香港財務報告準則》第8號	營運分類
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） — 詮釋第9號及《香港會計準則》第39號 （修訂本）	嵌入式衍生工具
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
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
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） — 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零零八年頒佈之《香港財務報告準則》 之改進，於二零零九年七月一日或其後 開始之年度期間生效的《香港財務報告 準則》第5號之修訂本除外
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零零九年頒佈之《香港財務報告準則》 之改進，涉及《香港財務報告準則》第 39號第80段之修訂本

《香港會計準則》第1號（二零零七年經修改）引入多項詞彙變動（包括修訂簡明綜合財務報表之標題），並導致多項呈列及披露方式變更。《香港財務報告準則》第8號為一項披露準則，要求按財務資料對各分類之資源分配及表現評估進行之內部報告之相同基礎劃分分類資料。過往準則《香港會計準則》第14號「分類報告」則要求以風險及回報方法劃分兩組分類（業務及地區分類）。過往，本集團之主要報告形式為業務分類。相較根據《香港會計準則》第14號確定之主要報告分類，應用《香港財務報告準則》第8號並無導致本集團之報告分類需重新釐定（見附註5）。採納其他新訂及經修改《香港財務報告準則》對本集團本期或過往會計期間之已呈報業績及財務狀況並無重大影響。故此，毋須作前期調整。

本集團尚未提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修改之準則、修訂本或詮釋：

《香港財務報告準則》（修訂本）	《香港財務報告準則》第5號之修訂本， 為二零零八年頒佈之《香港財務報告準 則》之改進之部份 ¹
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零零九年頒佈之《香港財務報告準 則》之改進 ²
《香港會計準則》第27號 （二零零八年經修改）	綜合及獨立財務報表 ¹

3. 主要會計政策(續)

《香港會計準則》第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
《香港財務報告準則》第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免 ⁴
《香港財務報告準則》第2號（修訂本）	集團現金結算之股權支付交易 ⁴
《香港財務報告準則》第3號 （二零零八年經修改）	業務合併 ¹
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） － 詮釋第17號	將非現金資產分派予擁有人 ¹
香港（國際財務匯報準則詮釋委員會） － 詮釋第18號	客戶資產轉移 ³

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效之修訂本（倘適用）

³ 於二零零九年七月一日或其後之轉讓生效

⁴ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效

採納《香港財務報告準則》第3號（二零零八年經修改）可能會影響本集團於二零一零年一月一日或之後開始之收購之業務合併會計處理。採納《香港會計準則》第27號（二零零八年經修改）將影響本集團於附屬公司擁有權益變動之會計處理。本公司董事預期，採用其他新訂及經修改之準則、修訂本或詮釋並不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

4. 經營收益總額及收入

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出售待售投資所得之已收及應收總收益。

4. 經營收益總額及收入(續)

截至二零零九年六月三十日止期間之收入及經營收益總額包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售商品及物業之收入	105,215	36,717
高爾夫球會業務提供服務之收入	33,062	47,743
物業租金及管理費收入	51,314	38,439
	<hr/>	<hr/>
收入	189,591	122,899
出售證券之總收益	25,649	41,547
	<hr/>	<hr/>
經營收益總額	<u>215,240</u>	<u>164,446</u>

5. 分類資料

本集團已於二零零九年一月一日起採納《香港財務報告準則》第8號「營運分類」。《香港財務報告準則》第8號要求以主要營運決策者在決定資源分配及表現評估上所定期審閱之有關集團不同部門之內部呈報作為分辨營運分類之基準。相比之下，過往之準則（《香港會計準則》第14號「分類報告」）規定公司採用風險及回報方法劃分兩組分類（業務及地區），而公司「向主要管理層人員作內部財務報告之系統」僅作為分辨該等分類之起點。

過往本集團主要報告形式為業務分類。於比較《香港會計準則》第14號所釐定主要報告分類，應用《香港財務報告準則》第8號並無導致本集團之呈報分類須重新釐定。

然而，採納《香港財務報告準則》第8號已改變分類溢利或虧損之計量基準。於應用《香港財務報告準則》第8號後，投資物業公平值變動時產生之收益不包括於「物業投資」的分類業績內。而過去根據《香港會計準則》第14號，對分類業績之計量則包括此收益。

截至二零零九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	抵銷 千港元	合計 千港元
經營收益總額	<u>51,314</u>	<u>85,939</u>	<u>19,276</u>	<u>33,062</u>	<u>25,649</u>	<u>-</u>	<u>215,240</u>
收入							
對外銷售	51,314	85,939	19,276	33,062	-	-	189,591
內部之銷售	5,535	-	-	-	-	(5,535)	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>56,849</u>	<u>85,939</u>	<u>19,276</u>	<u>33,062</u>	<u>-</u>	<u>(5,535)</u>	<u>189,591</u>

5. 分類資料(續)

截至二零零九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	抵銷 千港元	合計 千港元
業績							
分類溢利(虧損)	<u>27,548</u>	<u>24,454</u>	<u>867</u>	<u>(2,379)</u>	<u>15,780</u>	<u>-</u>	66,270
其他收入							13,962
投資物業公平值變動時產生之收益							1,680,324
不予分類企業開支							(20,283)
融資費用							(11,603)
							<u>1,728,670</u>
應佔聯營公司之業績							(472)
應佔合營企業之業績							(3,772)
							<u>1,724,426</u>
除稅前溢利							<u>1,724,426</u>
內部之銷售按現行市價計算。							

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	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>-</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>(6,531)</u>	<u>122,899</u>
業績							
分類溢利(虧損)	<u>16,016</u>	<u>(26,795)</u>	<u>803</u>	<u>9,999</u>	<u>(13,099)</u>	<u>-</u>	(13,076)
其他收入							64,414
投資物業公平值變動時產生之收益							614,253
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							1,143
應佔合營企業之業績							6,934
							<u>647,493</u>
除稅前溢利							<u>647,493</u>
內部之銷售按現行市價計算。							

5. 分類資料(續)

分類溢利（虧損）指各分類的業績，並沒有計入中央行政成本、董事薪酬、應佔聯營公司之業績及應佔合營企業之業績、其他收入、投資物業公平值變動時產生之收益及融資費用。此乃向執行董事呈報資源分配及業績評估之計量。

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他收入包括：		
利息收入	5,292	14,460
出售物業、廠房及設備及土地租賃費用之收益淨額 （已扣除撇銷金額）	-	24,145
匯兌收益淨額	52	15,726
可供出售投資之股息收入	2,557	5,114
回撥呆壞賬撥備	599	2,685
出售一間聯營公司之收益	<u>3,186</u>	<u>-</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	13,849	13,275
減：資本化利息	(2,246)	(4,715)
	<u>11,603</u>	<u>8,560</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
折舊	12,685	12,448
土地租賃費用攤銷	3,217	3,221
出售物業、廠房及設備之虧損淨額（已計入撇銷金額）	<u>399</u>	<u>-</u>

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
支出包括：		
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華人民共和國（「中國」） （不包括香港）企業所得稅	12,464	11,609
中國土地增值稅	18,036	12
過往期間撥備不足		
- 中國（不包括香港）企業所得稅	480	735
- 香港利得稅	1	-
	<u>30,981</u>	<u>12,356</u>
遞延稅項支出	410,688	144,085
	<u>441,669</u>	<u>156,441</u>

期內，因於香港產生之應課稅溢利已由承前稅項虧損全面抵銷，因此並無任何應付利得稅項。於其他司法權區產生之稅項則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。而主要中國附屬公司之業務位於中國上海浦東新區，其於截至二零零九年六月三十日止六個月的所得稅稅率為20%（二零零八年：18%）。

10. 股息

董事不建議派付於回顧期內之中期股息（二零零八年：無）。於二零零九年七月已派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.055港元（二零零八年：0.055港元）合共約72,793,000港元（二零零八年：72,760,000港元）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	
	二零零九年	二零零八年
	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>1,279,436</u>	<u>489,974</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,323,511,321	1,322,600,171
普通股之潛在攤薄影響		
- 購股權	-	3,005,930
	<u>1,323,511,321</u>	<u>1,325,606,101</u>
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數		

由於購股權之行使價較本公司期內之平均股價為高，故截至二零零九年六月三十日止六個月所呈列之每股攤薄後盈利並無假設購股權已獲行使。

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為60日內。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）34,839,000港元（二零零八年：75,235,000港元），其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年	二零零八年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
零至三個月	12,465	60,883
四至六個月	8,862	4,706
七至十二個月	13,512	9,646
	<u>34,839</u>	<u>75,235</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187,837,000港元（二零零八年：218,137,000港元），其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	36,305	183,479
四至六個月	48,689	529
七至十二個月	69,289	33
一年以上	33,554	34,096
	<u>187,837</u>	<u>218,137</u>

概覽

本集團截至二零零九年六月三十日止期間之業績取得可喜進展，在回顧期內錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利約1,279,440,000港元（二零零八年：489,970,000港元）及每股基本盈利96.67港仙（二零零八年：37.05港仙）。本集團投資物業公平值變動時產生之收益約1,680,320,000港元（二零零八年：614,250,000港元）為本集團二零零九年度上半年業績之主要貢獻者，而主要因該公平值增加而引致的遞延稅項約410,690,000港元（二零零八年：144,090,000港元）已於期內綜合利潤表中作出撥備。

倘撇除投資物業公平值之變動，本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之除稅前溢利約為44,100,000港元（二零零八年：33,240,000港元）。回顧期內之除稅前溢利增加，乃主要歸因於本集團在中華人民共和國（「中國」）上海之物業發展及銷售收益增加所致，本集團期內之毛利增至約140,580,000港元（二零零八年：80,820,000港元）。此外，本集團在截至二零零九年六月三十日止期間之綜合財務報表中錄得待售投資收益淨額約15,910,000港元（二零零八年：虧損淨額13,080,000港元），惟期內本集團應佔其聯營公司及合營企業之虧損約為4,240,000港元（二零零八年：溢利8,080,000港元）。

董事局不建議派付截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息（二零零八年：無）。

業務回顧

於上海房地產業之投資為本集團二零零九年度上半年之主要溢利來源。物業投資為本集團之最大溢利貢獻者，其穩定的經常性租金及管理費收入帶來約27,550,000港元之溢利。物業發展及銷售是本集團之主要收入來源，為本集團錄得約24,450,000港元之經營溢利。

隨著香港股市重拾升軌，以溢利貢獻而言，證券買賣業務成為本集團第三大經營分類，在截至二零零九年六月三十日止期間為本集團帶來經營溢利約15,780,000港元。

消閒業務之經營業績下滑，回顧期內錄得經營虧損約2,380,000港元。

物業發展及投資

於上海之物業發展及投資帶來總收入約137,250,000港元，佔本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之經營收益總額約64%。此外，本集團於回顧期內亦錄得投資物業公平值變動時產生之收益約1,680,320,000港元。

湯臣湖庭花園

本集團之最新住宅項目—湯臣湖庭花園為本集團回顧期內之主要溢利來源。本集團持有該項目70%權益。

該項目毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會，並現正分兩期開發。第一期之建築工程已於二零零八年竣工，而第二期之建築工程計劃於二零一零年完成。該發展項目提供合共291戶獨棟洋房及聯體樓房。除16戶之獨棟洋房於二零零九年第二季開始動工外，其餘275戶已經全部售出。

於回顧期內，湯臣湖庭花園之銷售收益佔本集團經營收益總額約29%，為主要收益來源。於二零零九年六月三十日，本集團已收取該項目之預收款項總額約612,390,000港元，預期有關款項將視乎建築工程竣工後之交房時間表在本集團二零零九至二零一零年度之全年業績中確認入賬。

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。鑒於豪華物業市場之市場氣氛活躍，董事局已調整湯臣一品之業務策略。本集團於二零零九年六月下旬推出項目中提供較細單位之C棟住宅大樓作銷售，並將於二零零九年度下半年對C棟住宅大樓進行精裝修以進一步提高其質素。換言之，在四棟住宅大樓中，現時三棟撥作銷售用途，其餘一棟則保留作投資用途。

根據會計準則，湯臣一品於二零零九年度上半年之銷售收益尚未入賬，但預期將於二零零九年度全年業績內確認。於二零零九年六月三十日，本集團已收到銷售訂金總額約197,600,000港元。另一方面，湯臣一品之租金收入佔本集團經營收益總額約3%，且公平值變動時產生之收益約1,671,700,000港元已計入本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之綜合利潤表內。

該項目之銷售及出租率均見好轉，並預期將於本集團二零零九年度全年業績中確認可觀銷售收益及租金收入。

湯臣高爾夫別墅

湯臣高爾夫別墅已在湯臣上海浦東高爾夫球會周邊附近分期開發，現時僅餘少量單位可供出售。該項目之銷售收益佔本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之經營收益總額約10%。

商業及工業大廈

本集團來自位於浦東之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）之租金收入及管理費為本集團持續帶來穩定之經常性收入，佔本集團於回顧期間內之經營收益總額約20%。

金橋—張江地區之地塊

在本公司於二零零九年六月舉行之股東特別大會上，本公司獲股東批准有關收購位於上海浦東金橋—張江地區之一塊土地之土地使用權之《補充協議》，該地塊面積約1,020,000平方米。收購事項須待在二零零九年十二月三十日前，中國相關政府部門確認及批准相關文件備案後，方可作實。該交易將為本集團提供獨有商機以於其主要物業發展項目附近地區補充土地儲備，而本集團計劃於該地塊上興建一個低密度住宅區及一個9個洞的高爾夫球場。本集團相信，高爾夫球場將大大提升鄰近住宅區的生活環境質素及銷情。首期住宅項目之建築工程預計於二零一零年動工。

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於截至二零零九年六月三十日止六個月產生收入約33,060,000港元，約佔本集團經營收益總額之15%，收入較二零零八年度同期有所減少。於二零零九年度上半年，高爾夫球會錄得經營虧損約2,380,000港元。受到全球經濟環境逆轉所影響，高爾夫球業務及會籍債券銷售均有所倒退。

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。於回顧期間內，該酒店業務錄得平均入住率下降，故本集團應佔該酒店業務之虧損約3,770,000港元。該酒店現正進行裝修以提升其質素及加強其競爭力。

證券買賣

於回顧期間，本集團之證券買賣業務佔本集團之經營收益總額約12%，並成為本集團第三大主要經營溢利來源。在計及本集團待售證券投資公平值變動時產生之未變現收益後，於截至二零零九年六月三十日止六個月，該等投資錄得收益淨額約15,910,000港元。

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，以及持有川河在中國成立之一家聯營公司之註冊資本中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。本集團於回顧期內已收取股息約2,560,000港元，而一項長期證券投資之公平值變動時產生之收益約28,380,000港元已在二零零九年度上半年計入本集團之投資儲備內。

工業業務

儘管營業額減少，然而，受惠於毛利率上升，於截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團於上海之膠管及配件製造業務中錄得經營溢利約870,000港元。

另一方面，本集團已完成出售其於上海之預拌混凝土製造業務之全部權益，並已於二零零九年度上半年確認所得收益約3,190,000港元。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零零九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經營業務及融資活動之收益。

於報告期終結日，本集團之現金及現金等值項目約為1,801,850,000港元。於回顧期內，本集團來自其經營業務及融資活動所得之現金流入淨額分別約為177,720,000港元及111,740,000港元。經計及其投資活動之現金流出淨額約1,380,000港元後，本集團於回顧期內錄得現金流入淨額約為288,080,000港元（二零零八年：現金流出淨額約為116,550,000港元）。於回顧期內現金流入增加主要由於額外銀行借貸及收到湯臣湖庭花園之預售訂金及自銷售湯臣一品所收取之訂金。

於二零零九年六月三十日，本集團之借款約為496,990,000港元（二零零八年十二月三十一日：385,620,000港元），相等於同日之本公司股東應佔權益之5.47%（二零零八年十二月三十一日：4.91%）。所有借款均為有抵押之銀行貸款，其中36.53%乃按固定利率計息，其餘則按浮動利率計息。在該等借款中，63.47%須於報告期終結日起計一年內償還，而餘下則於報告期終結日起計一年後但於兩年內償還。

於報告期終結日，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1,097,200,000港元（二零零八年十二月三十一日：145,090,000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。

於二零零九年六月三十日，本集團錄得流動比率為1.93倍（二零零八年十二月三十一日：2.52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45.44%（二零零八年十二月三十一日：35.47%）。流動比率下降及資產負債比率上升主要由於有關湯臣湖庭花園之預售訂金及自銷售湯臣一品所收取之訂金之預收款項增加所致。根據會計準則，此兩筆款項並未於本集團於二零零九年度之中期業績中確認，及已歸類於本集團綜合財務報表中流動負債項下。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團賬面總值約984,350,000港元（二零零八年十二月三十一日：887,300,000港元）之資產已抵押予銀行，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。

或然負債

於二零零九年六月三十日，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

儘管全球經濟狀況之復甦進度仍不確定，董事局對於中國之經營環境及發展潛力充滿信心。本集團將集中其資源於中國之物業發展及投資，而湯臣一品為本集團來年之主要項目。

另一方面，經獲取本公司股東於二零零九年上半年批准有關收購位於上海浦東之土地使用權之《補充協議》後，本集團已確保其土地供應足以供其未來十年之物業發展業務所用，管理層現正為該土地積極制訂發展計劃。此外，本集團亦將利用當前投資環境的優勢，尋求其他有利可圖之投資機會，以使其業務組合多元化及鞏固其財務狀況。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零零九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二零零九年六月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》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，惟下文所述者除外：

- (a) 由於徐楓女士同時擔任本公司董事局主席兼董事總經理兩職，故不符合該《守則》之規定。然而，由同一人兼任兩職，能為本集團帶來強勢及一致的領導效能，並可以更有效地經營業務。本公司之日常業務管理由徐女士與董事局轄下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成員及其轄下之適當委員會商議後才作出。因此，董事局認為已有足夠的權力平衡；
- (b) 本公司之現任獨立非執行董事均無指定任期，惟彼等須根據本公司之《公司組織章程細則》（「《章程細則》」）之規定，於本公司股東週年大會上告退及經重選後，方可連任；及
- (c) 《章程細則》原先並沒有按該《守則》之規定，要求本公司之董事需至少每三年輪流退任一次。然而，本公司已於二零零九年六月五日舉行之股東週年大會上修訂《章程細則》，以使本公司當時在任董事中為數三分之一（或如董事數目並非三或三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目）之董事須在本公司每屆股東週年大會上輪值退任，惟每位董事須至少每三年輪席退任一次。因此，此守則條文現已予遵守。

登載截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績及中期報告

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，而本公司之二零零九年度中期報告亦將於二零零九年九月三十日（星期三）或之前登載於上述網站及寄發予本公司股東。

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，二零零九年九月八日

於本公告日期，董事局包括四位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）、湯子嘉先生及莊休真先生）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）。