

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)

截至二零一零年六月三十日止六個月期間之中期業績公告

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」）截至二零一零年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合業績，連同二零零九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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營收益總額	4	<u>908,000</u>	<u>215,240</u>
收入	4	807,570	189,591
銷售成本		(224,516)	(49,013)
毛利		<u>583,054</u>	<u>140,578</u>
其他收入		47,703	10,125
投資物業出售/公平值變動產生之 （虧損）收益淨額		(6,157)	1,680,324
待售投資收益淨額		11,553	15,907
銷售費用		(100,902)	(53,701)
行政費用		(71,702)	(56,398)
其他收益及虧損	6	2,833	3,438
融資費用	7	(15,082)	(11,603)
		<u>451,300</u>	<u>1,728,670</u>
應佔聯營公司之業績		2,500	(472)
應佔合營企業之業績		4,197	(3,772)
除稅前溢利	8	<u>457,997</u>	<u>1,724,426</u>
稅項	9	(274,734)	(441,669)
期內溢利		<u>183,263</u>	<u>1,282,757</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	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔期內溢利如下：			
本公司權益持有人		183,697	1,279,436
非控股股東權益		(434)	3,321
		<u>183,263</u>	<u>1,282,757</u>
每股盈利（港仙）	11		
- 基本		<u>13.63</u>	<u>96.67</u>
- 攤薄後		<u>13.59</u>	<u>96.67</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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期內溢利	<u>183,263</u>	<u>1,282,757</u>
其他全面收益		
換算時產生之匯兌差額：		
- 附屬公司	88,684	3,655
- 合營企業	1,681	88
可供出售投資公平值變動產生之收益	10,227	28,380
應佔聯營公司之其他全面開支	(16)	(420)
重新歸類調整：		
- 於出售一間聯營公司時轉自匯兌差額	-	735
- 於出售待售物業時轉自收購儲備	3,360	-
期內其他全面收益	<u>103,936</u>	<u>32,438</u>
期內全面收益總額	<u>287,199</u>	<u>1,315,195</u>
應佔全面收益總額如下：		
本公司權益持有人	283,972	1,311,717
非控股股東權益	3,227	3,478
	<u>287,199</u>	<u>1,315,195</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		5,565,715	5,544,960
- 物業、廠房及設備		372,671	380,164
土地租賃費用		73,362	249,420
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		2,115	2,090
於聯營公司之權益		34,607	32,086
於合營企業之權益		170,411	159,930
可供出售投資		142,859	132,632
抵押銀行存款		46,120	-
		<u>6,441,148</u>	<u>6,534,570</u>
流動資產			
土地租賃費用		6,505	6,426
發展中物業		511,246	450,130
土地使用權之已付訂金		104,522	1,991,218
待售物業		3,174,487	3,281,518
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	372,346	283,370
待售投資		258,327	80,387
存貨		24,204	23,001
預付所得稅		247,052	142,868
現金及銀行結餘		6,126,977	2,728,657
		<u>10,825,666</u>	<u>8,987,575</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	619,302	636,560
預收款項		2,348,936	1,590,247
應付稅項		1,614,605	1,335,746
長期銀行借款之即期部份		68,878	11,360
		<u>4,651,721</u>	<u>3,573,913</u>
流動資產淨值		<u>6,173,945</u>	<u>5,413,662</u>
總資產減流動負債		<u>12,615,093</u>	<u>11,948,232</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
資本及儲備		
股本	697,422	673,769
儲備	8,808,083	8,592,023
	<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益	9,505,505	9,265,792
非控股股東權益	347,766	344,539
	<hr/>	<hr/>
總權益	9,853,271	9,610,331
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
長期銀行借款	804,730	319,209
遞延稅項負債	1,957,092	2,018,692
	<hr/>	<hr/>
	2,761,822	2,337,901
	<hr/>	<hr/>
	12,615,093	11,948,232
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

於本中期期間內，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈之新訂及經修改之《香港會計準則》、《香港財務報告準則》、修訂及詮釋（統稱「新訂及經修改《香港財務報告準則》」）。

3. 主要會計政策(續)

本集團將就收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併應用《香港財務報告準則》第3號(經修改)「業務合併」。就取得或喪失對附屬公司的控制權時所引起擁有權變化的會計處理方法,本集團亦於二零一零年一月一日或之後應用《香港會計準則》第27號(經修改)「綜合及獨立財務報表」之規定。

由於本中期期間並無交易適用《香港財務報告準則》第3號(經修改)及《香港會計準則》第27號(經修改),因此《香港財務報告準則》第3號(經修改)、《香港會計準則》第27號(經修改)及對其他《香港財務報告準則》之相關修訂生效對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

本集團於未來期間之業績可能受到適用《香港財務報告準則》第3號(經修改)及《香港會計準則》第27號(經修改)及對其他《香港財務報告準則》之相關修訂的未來交易影響。

作為二零零九年頒佈之《香港財務報告準則》之改進的一部分,《香港會計準則》第17號「租賃」就租賃土地的分類作出修訂。在《香港會計準則》第17號未修訂前,租賃土地須歸類為經營租賃並於簡明綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。有關修訂刪除了這項規定。經修訂的《香港會計準則》第17號要求租賃土地應按《香港會計準則》第17號所列的一般原則分類,即按租賃資產所有權的相關風險及回報歸於出租人或承租人的程度釐定。

根據《香港會計準則》第17號「租賃」之過渡條文,本集團對於二零一零年一月一日尚未到期之租賃土地的分類,根據其訂立租約時存在的資料重新評估。採納該修訂對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

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簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團尚未提早採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修改《香港財務報告準則》。本公司董事預期,採用該等新訂及經修改《香港財務報告準則》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

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)

截至二零一零年六月三十日止期間各類業務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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銷售物業之收入	681,388	85,939
銷售商品之收入	22,781	19,276
高爾夫球會業務提供服務之收入	38,469	33,062
物業租金及管理費收入	64,932	51,314
	<hr/>	<hr/>
收入	807,570	189,591
出售證券之總收益	100,430	25,649
	<hr/>	<hr/>
經營收益總額	<u>908,000</u>	<u>215,240</u>

5. 分類資料

本集團之營運及報告分類乃按就資源分配及業績評估目的而向主要營運決策者（即本公司執行董事）所報告之資料而劃分。除附註4(i)至(iv)外，本集團根據《香港財務報告準則》第8號營運分類還包括買賣待售投資之證券買賣分類。

截至二零一零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	合計 千港元
經營收益總額 - 分類收入	<u>64,932</u>	<u>681,388</u>	<u>22,781</u>	<u>38,469</u>	<u>100,430</u>	<u>908,000</u>
業績						
分類溢利（虧損）	<u>28,421</u>	<u>398,300</u>	<u>(617)</u>	<u>250</u>	<u>11,503</u>	437,857
其他不予分類收入						50,469
不予分類開支						(21,944)
融資費用						(15,082)
						<hr/>
應佔聯營公司之業績						451,300
應佔合營企業之業績						2,500
						4,197
						<hr/>
除稅前溢利						<u>457,997</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	合計 千港元
經營收益總額 - 分類收入	<u>51,314</u>	<u>85,939</u>	<u>19,276</u>	<u>33,062</u>	<u>25,649</u>	<u>215,240</u>
業績						
分類溢利(虧損)	<u>1,707,872</u>	<u>24,454</u>	<u>867</u>	<u>(2,379)</u>	<u>15,780</u>	1,746,594
其他不予分類收入						13,962
不予分類開支						(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)
除稅前溢利						<u>1,724,426</u>

除分類收入與簡明綜合利潤表中的報告收入之呈列方式不同外，營運分類之會計政策與本集團之會計政策相同。各類業務收入的詳情及分類收入與本集團收入908,000,000港元（二零零九年：215,240,000港元）之對賬詳情載於附註4。

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、應佔聯營公司及合營企業之業績、其他非經常性收入及開支及融資費用。此乃向本公司執行董事呈報資源分配及業績評估之計量。

6. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
回撥呆壞賬撥備	67	599
出售一間聯營公司之收益	-	3,186
匯兌收益淨額	2,830	52
出售物業、廠房及設備之虧損淨額（包括撇銷金額）	(64)	(399)
	<u>2,833</u>	<u>3,438</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款之利息	16,978	13,849
減：資本化利息	(1,896)	(2,246)
	<u>15,082</u>	<u>11,603</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	12,262	12,685
土地租賃費用攤銷	3,248	3,217
出售投資物業之虧損淨額（計入投資物業出售/公平 值變動產生之虧損（收益）淨額）	2,486	-
並已計入：		
待售投資之股息收入 （計入待售投資收益淨額）	1,311	417
其他收入		
- 利息收入	20,006	5,292
- 可供出售投資之股息收入 - 上市	5,114	2,557
- 可供出售投資之股息收入 - 非上市	19,837	-

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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	56,207	12,464
中國土地增值稅	280,258	18,036
股息扣繳稅	47	-
過往期間撥備不足		
- 中國（不包括香港）企業所得稅	948	480
- 香港利得稅	-	1
	337,460	30,981
遞延稅項（抵免）支出	(62,726)	410,688
期內稅項開支總額	274,734	441,669

香港利得稅之稅率為16.5%（二零零九年：16.5%）。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，其於截至二零一零年六月三十日止六個月的所得稅稅率為22%（二零零九年：20%）。

10. 股息

董事不建議派付於回顧期內之中期股息（二零零九年：無）。於二零一零年六月已派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之特別股息每股13.5港仙（二零零九年：末期股息每股5.5港仙）合共約181,918,000港元（二零零九年：72,793,000港元）予股東。根據本公司於二零一零年六月四日就截至二零零九年十二月三十一日止年度之特別股息批准之以股代息計劃，期內已付股息中約137,659,000港元以股份支付。

11. 每股盈利

本公司權益持有人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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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 之本公司權益持有人應佔溢利	<u>183,697</u>	<u>1,279,436</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,348,060,701	1,323,511,321
普通股之潛在攤薄影響		
- 購股權	<u>3,373,785</u>	-
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,351,434,486</u>	<u>1,323,511,321</u>

截至二零零九年六月三十日止六個月，因購股權之行使價較本公司於該期內之平均股價為高，故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）30,898,000港元（二零零九年：26,638,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	13,614	17,309
四至六個月	4,322	7,209
七至十二個月	12,962	2,120
	<u>30,898</u>	<u>26,638</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193,180,000港元（二零零九年：203,963,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	38,690	7,770
四至六個月	321	445
七至十二個月	26	624
一年以上	154,143	195,124
	<u>193,180</u>	<u>203,963</u>

概覽

本集團截至二零一零年首六個月錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利約183,700,000港元（二零零九年：1,279,440,000港元）及每股基本盈利13.63港仙（二零零九年：96.67港仙）。本集團於回顧期內之業績與二零零九年同期之業績存在差異，主要歸因於本集團投資物業在二零零九年六月三十日之公平值變動產生大額收益約1,680,320,000港元，而該等物業之公平值已於本集團在二零零九年十二月三十一日之賬上反映，且自二零零九年底起保持穩定。

倘撇除投資物業公平值之變動，本集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間之經營溢利約為454,970,000港元（二零零九年：48,350,000港元）。回顧期內之經營溢利出現增長，乃歸因於本集團之經營收益總額大幅飆升，尤其如於本公司之二零零九年度年報所預示，確認位於中華人民共和國（「中國」）上海之湯臣一品之銷售收益所致，令本集團期內之毛利增至約583,050,000港元（二零零九年：140,580,000港元）。此外，本集團於二零一零年上半年應佔其聯營公司及合營企業之溢利約為6,700,000港元（二零零九年：虧損4,240,000港元）。

董事局不建議派付截至二零一零年六月三十日止六個月期間之中期股息（二零零九年：無）。

業務回顧

於中國上海房地產業之營運分類為本集團截至二零一零年六月三十日止六個月期間之主要溢利來源。物業發展及銷售為本集團之最大溢利貢獻者，為本集團帶來約398,300,000港元（二零零九年：24,450,000港元）之溢利。物業投資是本集團之第二溢利來源，其穩定之經常性租金及管理費收入為本集團帶來約28,420,000港元溢利（二零零九年：1,707,870,000港元，當中包括投資物業公平值變動產生之收益）。

本集團之證券買賣業務於回顧期內在本集團營運分類之溢利貢獻中位居第三位，並錄得經營溢利約11,500,000港元（二零零九年：15,780,000港元）。此外，本集團同期從其長期股本投資收取股息約24,950,000港元（二零零九年：2,560,000港元）。

消閒業務之經營業績有所改善，該分類於回顧期內錄得經營溢利約250,000港元（二零零九年：虧損約2,380,000港元）。於二零一零年上半年，本集團亦應佔其酒店業務溢利約4,200,000港元（二零零九年：虧損約3,770,000港元）。

另一方面，工業業務在回顧期內錄得虧損約620,000港元（二零零九年：溢利約870,000港元）。

物業發展及投資

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，中國上海之物業發展及投資業務產生之總收入約為746,320,000港元，佔本集團之經營收益總額約82%。

湯臣一品

湯臣一品由聳立於浦東陸家嘴江畔並可俯瞰外灘景緻之四棟住宅大樓組成，是本集團於回顧期內之主要溢利來源。該項目提供住宅總樓面面積約117,400平方米。本集團已推出兩棟住宅大樓向外銷售，而另外兩棟住宅大樓則作租賃用途。

於二零一零年六月三十日，A棟及C棟住宅大樓已售出近50%住宅樓面面積，而B棟住宅大樓亦已出租近50%住宅樓面面積。D棟住宅大樓作為總裁行政公寓於二零一零年二月起推出租賃，出租率正日漸提升。

該項目在二零一零年首六個月之已確認銷售及租賃收入約為667,010,000港元，佔本集團之經營收益總額約73%。然而，於回顧期內，由於需扣除出售時之銷售費用及裝修成本，故湯臣一品錄得出售及公平值變動產生之虧損淨額約6,560,000港元。另一方面，於回顧期結束日，該項目已計入銷售訂金約923,740,000港元，預期會於本集團二零一零年度之全年業績內入賬。

湯臣湖庭花園

湯臣湖庭花園為本集團於浦東花木區毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之一項低層住宅項目，現正分兩期發展。本集團持有該項目70%權益。

該項目第一期已落成及售罄，而第二期之建築工程預期於二零一零年竣工。在該項目第二期中，除了16戶獨棟洋房外，103戶聯體樓房及一棟商業用房已悉數預售。

於報告期終結日，本集團已記入預售訂金約1,412,920,000港元，預期會於本集團二零一零年度之全年業績內入賬，惟須視乎建築工程完成後之交房時間表而定。

湯臣高爾夫別墅

湯臣高爾夫別墅沿湯臣上海浦東高爾夫球會周邊分期開發。於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，該項目之銷售收入佔本集團之經營收益總額約4%。該項目現時僅餘少量別墅單位可供出售。

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，佔本集團於回顧期內之經營收益總額約5%。

金橋 — 張江地區之地塊

本集團於二零零九年四月簽訂有關收購位於浦東金橋 — 張江地區之一塊土地之土地使用權之《補充協議》，並於二零零九年六月舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准。收購事項須待中國相關政府部門確認及批准有關文件備案方可完成。然而，有關手續所需時間超出預期，因此，土地賣方於回顧期內向本集團退還部份已付代價。自二零零九年中以來，本公司不斷努力促使政府審批並加快完成所有必需文件備案之程序。在這過程中，土地賣方建議對原有交易條款作出若干修訂。目前中國各相關政府部門之審批手續及本公司與賣方就修訂交易條款進行之磋商已踏入最後階段。在上述程序完成後，本公司會隨即根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）之規定發出公告。

天津之合資公司

本集團於二零一零年六月訂立了兩份協議，與一家國有企業成立兩家合資公司，以開發位於中國天津市和平區內中心地段之津灣廣場第二期。於本公告日期，本集團已向該兩家實體合共注資約人民幣824,030,000元（約等值942,000,000港元）。本集團目前持有天津津灣房產建設有限公司之25.1%股權（該公司將發展一項有關居住型公寓、商業及其他商業服務用途之物業項目，涉及總樓面面積不多於207,700平方米），以及持有天津津灣置業有限公司之15%股權（該公司將發展一項有關商業、酒店、辦公室、服務式公寓及其他商業服務用途之物業項目，涉及總樓面面積不多於159,000平方米）。本集團有意於適當時候尋求增持該兩個項目之股權。

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二零一零年六月三十日止六個月期間產生收入約38,470,000港元，佔本集團經營收益總額約4%。雖然高爾夫球業務成績有所倒退，會籍債券之銷售仍有不俗進展。於二零一零年上半年，此項業務整體錄得經營收益約250,000港元。

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。於回顧期內，該酒店業務之入住率及溢利均有提高，因此，於二零一零年首六個月，本集團分佔該業務約4,200,000港元之純利。

證券買賣

於回顧期內，本集團之證券買賣業務佔本集團之經營收益總額約11%，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產生之未變現收益後，於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，該等投資錄得收益淨額約11,550,000港元。

投資控股

除本集團本身之物業發展項目外，本集團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24,950,000港元，而一項長期證券投資之公平值變動產生之收益約10,230,000港元已在二零一零年上半年計入本集團之投資儲備內。

工業業務

本集團於上海之膠管及配件製造業務佔本集團經營收益總額約3%。儘管營業額增加，但鑑於原材料及人力資源成本增加，於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，該業務錄得經營虧損約620,000港元。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零一零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、融資及投資活動之收入。

於報告期終結日，本集團之現金及現金等值項目約為6,126,980,000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2,678,090,000港元，而來自其投資及融資活動之現金流入淨額則分別約為200,420,000港元及495,290,000港元。因此，本集團於回顧期內錄得現金流入淨額約3,373,800,000港元（二零零九年：288,080,000港元）。於回顧期內現金流入增加主要由於額外銀行借貸及於上海收購土地使用權之已付訂金之退款。

於二零一零年六月三十日，本集團之借款約為873,610,000港元（二零零九年十二月三十一日：330,570,000港元），相等於同日之本公司股東應佔權益之9.19%（二零零九年十二月三十一日：3.57%）。所有借款均為有抵押之銀行貸款，並按浮動利率計息。在該等借款中，7.88%須於報告期終結日起計一年內償還，10.51%須於報告期終結日起計一年後但於兩年內償還，而餘下則於報告期終結日起計兩年後但於五年內償還。

於報告期終結日，本集團有關發展中物業開支、土地租賃費用及對合營企業注資之已訂約惟尚未撥備之資本承擔約為3,440,820,000港元（二零零九年十二月三十一日：431,680,000港元）。本集團預期以日後之營運收入、銀行借款及其他適合之融資來源以應付該等承擔。

於二零一零年六月三十日，本集團錄得流動比率為2.33倍（二零零九年十二月三十一日：2.51倍）及資本負債比率（即負債總額對本公司權益持有人應佔權益之比率）為77.99%（二零零九年十二月三十一日：63.80%）。流動比率下降及資本負債比率上升主要由於自銷售湯臣一品所收取之預收款項增加所致。根據適用之會計準則，該筆款項並未於本集團之二零一零年度中期業績中確認，及已歸類於本集團綜合財務報表中流動負債項下。資本負債比率亦因回顧期內銀行借款增加而受到進一步影響。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團賬面總值約5,693,520,000港元（二零零九年十二月三十一日：736,540,000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，因為普遍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

於二零一零年六月三十日，本集團之或然負債為3,000,000美元（二零零九年十二月三十一日：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

面對中國中央政府就規管物業市場所頒佈之多項措施，市場氣氛短期受壓，但相信長遠而言將會促進中國房地產市場健康增長。本集團對中國房地產業前景抱有信心。於二零

一零年度，物業發展及銷售業務仍然是本集團之主要業務分類，而湯臣一品及湯臣湖庭花園將會是本集團之主要溢利來源。

本集團逾十八年來均專注於上海的投資，現冀望將物業發展業務擴充至該城市外之其他地區，因此，本集團近期與一家國有企業合作參與位於天津主要地段之房地產發展。董事認為，天津及上海日後仍然持續擁有增長潛力，而該兩個城市將會是本集團往後數年之主要營運中心。

於目前宏觀經濟情況下，管理層會審慎管理本集團之現有業務分類之同時，亦會積極開拓其他有利可圖之投資機會，以令業務組合多元化及加強本集團之財務狀況。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一零年六月三十日止六個月期間內，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二零一零年六月三十日止六個月期間內一直遵守《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，能在本集團發揮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之執行委員會中其他成員共同分擔，且所有重大決定均經董事局成員或其轄下之適當委員會商議後才作出，所以，董事局認為已有足夠的權力平衡；及
- (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》之規定，於本公司股東週年大會上定期輪值退任及經重選後，方可連任。

登載截至二零一零年六月三十日止六個月期間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，而本公司之二零一零年度中期報告亦將於二零一零年九月三十日（星期四）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，二零一零年八月三十一日

於本公告日期，董事局包括五位執行董事（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、莊傑真先生及楊錦海先生）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）。