

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)

截至二零一三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」）截至二零一三年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合業績，連同二零一二年度同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表（未經審核）

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>316,861</u>	<u>470,820</u>
收入	4	286,317	229,462
銷售成本		(83,297)	(61,657)
毛利		<u>203,020</u>	<u>167,805</u>
其他收入		92,581	44,468
投資物業公平值變動產生之收益		35,150	40,270
待售投資收益淨額		11,587	22,928
銷售費用		(65,939)	(79,849)
行政費用		(105,829)	(97,931)
其他收益及虧損	6	470	(2,537)
融資費用	7	(76,634)	(78,669)
		<u>94,406</u>	<u>16,485</u>
應佔聯營公司之業績		(742)	(276)
應佔合資企業之業績		1,921	875
除稅前溢利	8	<u>95,585</u>	<u>17,084</u>
稅項	9	(49,780)	(33,852)
期內溢利(虧損)		<u>45,805</u>	<u>(16,768)</u>

簡明綜合損益表（未經審核）（續）

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔期內溢利（虧損）如下：			
本公司權益持有人		53,521	(25,547)
非控股股東權益		(7,716)	8,779
		<u>45,805</u>	<u>(16,768)</u>
每股盈利(虧損)（港仙）	11		
- 基本		<u>3.72</u>	<u>(1.80)</u>
- 攤薄後		<u>3.72</u>	<u>(1.80)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表（未經審核）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期內溢利（虧損）	45,805	(16,768)
其他全面收益（開支）		
其後可重新分類至損益表之項目：		
換算時產生之匯兌差額：		
- 附屬公司	155,792	(173,369)
- 合資企業	17,409	(11,796)
- 聯營公司	(12)	105
匯兌差額重新歸類調整：		
- 出售一家聯營公司	277	-
可供出售投資公平值變動產生之收益（虧損）	10,227	(6,136)
不會重新分類至損益表之項目：		
物業、廠房及設備轉撥至投資物業產生之重估收益	-	9,307
物業、廠房及設備轉撥至投資物業產生之重估遞延稅項	-	(2,327)
期內其他全面收益（開支）	183,693	(184,216)
期內全面收益（開支）總額	<u>229,498</u>	<u>(200,984)</u>
應佔全面收益（開支）總額如下：		
本公司權益持有人	224,522	(198,842)
非控股股東權益	4,976	(2,142)
	<u>229,498</u>	<u>(200,984)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零一三年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一二年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		6,906,045	6,759,985
- 物業、廠房及設備		332,009	326,924
土地租賃費用		61,931	63,899
影片發行權		5,856	2,166
影片發行權預付款		4,526	9,555
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		250,657	238,586
於聯營公司之權益		15,782	33,688
於合資企業之權益		1,087,444	1,068,114
其他應收賬款		74,292	73,099
可供出售投資		128,797	118,570
抵押銀行存款		-	8,341
		<u>8,900,627</u>	<u>8,736,215</u>
流動資產			
土地租賃費用		6,432	6,365
發展中物業		5,614,744	5,134,587
土地使用權之已付訂金		1,105,188	410,452
待售物業		2,859,382	2,865,356
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	282,566	271,204
待售投資		227,428	246,384
存貨		9,348	14,155
抵押銀行存款		1,337,665	1,297,682
現金及銀行結餘		2,286,020	2,829,992
		<u>13,728,773</u>	<u>13,076,177</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		(未經審核) 二零一三年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一二年 十二月三十一日 千港元
	附註		
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	734,367	861,894
預收款項		126,719	15,886
應付稅項		3,363,953	3,277,237
借款		1,798,915	1,657,852
		<u>6,023,954</u>	<u>5,812,869</u>
流動資產淨值		<u>7,704,819</u>	<u>7,263,308</u>
總資產減流動負債		<u>16,605,446</u>	<u>15,999,523</u>
資本及儲備			
股本		731,892	717,795
股份溢價及儲備		10,321,698	10,147,392
本公司權益持有人應佔權益		<u>11,053,590</u>	<u>10,865,187</u>
非控股股東權益		864,332	869,209
總權益		<u>11,917,922</u>	<u>11,734,396</u>
非流動負債			
借款		3,030,854	2,619,941
遞延稅項負債		1,656,670	1,645,186
		<u>4,687,524</u>	<u>4,265,127</u>
		<u>16,605,446</u>	<u>15,999,523</u>

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。

除以下所述，簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一二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，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂及經修改之《香港財務報告準則》。

《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」、第11號「合營安排」及第12號「其他實體權益披露」之應用事宜已詳細列明於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

本集團因應用《香港財務報告準則》第10號而改變關於決定被投資方控制權之會計政策，惟該應用並無改變本集團對於所牽涉之被投資方之控制權結論。

《香港財務報告準則》第11號對合營安排引入新會計準則並取代《香港會計準則》第31號「於合資企業的權益」，董事總結本集團於合營安排之投資按《香港會計準則》第31號分類為「合營企業」，而現根據《香港財務報告準則》第11號應分類為「合資企業」及繼續採用會計權益法入賬。因此，應用《香港財務報告準則》第11號對本集團並無重大影響。

應用《香港財務報告準則》第12號將令本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表的披露更為全面。

於本中期期間，本集團首次應用《香港財務報告準則》第13號「公平值計量」。《香港財務報告準則》第13號建立有關公平值計量及披露之單一指引，並取代過往刊載於多項《香港財務報告準則》之規定。《香港會計準則》第34號已作出相對性修訂，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。非財務資產的公平值計量考慮一位市場參與者通過使用資產而產生最高及最佳經濟利益或通過出售予其他能最高及最佳使用資產的市場參與者的能力。此外，《香港財務報告準則》第13號包含了更廣泛的披露要求。

根據《香港財務報告準則》第13號的過渡指引，本集團已前瞻地應用了新公平值計量及有關披露要求。應用該準則對本集團之中期簡明綜合財務報表並無重大影響。

3. 主要會計政策(續)

根據《香港會計準則》第1號(修訂本)「其他全面收益項目的呈列」，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「利潤表」則更名為「損益表」。此外，《香港會計準則》第1號(修訂本)規定於其他全面收益部份作出額外披露，就此將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益表的項目，及(b)於滿足特定條件後可重新分類至損益表的項目。該修訂已追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列已作出修改，以反映有關變動。

應用其他新修訂及經修改之《香港財務報告準則》對本集團於本期或過往會計期間之簡明綜合財務報表呈報之金額及披露並無重大影響。

本集團尚未提早應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修改《香港財務報告準則》。

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
- (v) 媒體及娛樂業務
 - 指投資演唱會，電影發行及相關收入之已收及應收總收益

除以上收入總額外，經營收益總額亦包括證券買賣業務中待售投資所得之已收及應收總收益。

截至二零一三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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
銷售物業之收入	129,236	63,383
銷售商品之收入	1,871	20,055
高爾夫球會業務提供服務之收入	33,015	32,035
物業租金及管理費之收入	117,419	100,190
媒體及娛樂業務之收入	4,776	13,799
收入	286,317	229,462
待售投資之銷售及股息收入之總收益	30,544	241,358
經營收益總額	316,861	470,820

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(v)外，本集團根據《香港財務報告準則》第8號「分類報告」之營運分類還包括買賣待售投資之證券買賣分類。

	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	媒體及 娛樂業務 千港元	證券買賣 千港元	合計 千港元
截至二零一三年六月 三十日止六個月							
經營收益總額 - 分類收入	<u>117,419</u>	<u>129,236</u>	<u>1,871</u>	<u>33,015</u>	<u>4,776</u>	<u>30,544</u>	<u>316,861</u>
業績							
分類溢利（虧損）	<u>104,458</u>	<u>4,810</u>	<u>(16,627)</u>	<u>1,855</u>	<u>(3,048)</u>	<u>11,413</u>	<u>102,861</u>
其他不予分類收入							95,336
不予分類開支							(27,157)
融資費用							(76,634)
							<u>94,406</u>
應佔聯營公司之業績							(742)
應佔合資企業之業績							1,921
除稅前溢利							<u>95,585</u>
截至二零一二年六月 三十日止六個月							
經營收益總額 - 分類收入	<u>100,190</u>	<u>63,383</u>	<u>20,055</u>	<u>32,035</u>	<u>13,799</u>	<u>241,358</u>	<u>470,820</u>
業績							
分類溢利（虧損）	<u>94,878</u>	<u>(29,216)</u>	<u>(6,091)</u>	<u>311</u>	<u>(3,759)</u>	<u>22,761</u>	<u>78,884</u>
其他不予分類收入							42,000
不予分類開支							(25,730)
融資費用							(78,669)
							<u>16,485</u>
應佔聯營公司之業績							(276)
應佔合資企業之業績							875
除稅前溢利							<u>17,084</u>

除分類收入與簡明綜合損益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。各分類業務收入的詳情及分類收入與本集團收入286,317,000港元（二零一二年：229,462,000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、應佔聯營公司及合資企業之業績、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	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
呆壞賬撥備	(2,285)	(69)
匯兌收益（虧損）淨額	3,094	(2,364)
出售物業、廠房及設備之收益（虧損）淨額（包括撇銷金額）	50	(104)
出售一家聯營公司之虧損	(389)	-
	<u>470</u>	<u>(2,537)</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
須悉數償還之銀行貸款之利息		
- 五年內	130,626	116,044
- 五年以上	8,222	8,164
	<u>138,848</u>	<u>124,208</u>
減：資本化利息	(62,214)	(45,539)
	<u>76,634</u>	<u>78,669</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	10,265	21,697
土地租賃費用攤銷	3,303	3,501
影片發行權攤銷及減值	578	4,263
並已計入：		
待售投資之股息收入		
（計入待售投資收益淨額）	-	1,032
其他收入		
- 利息收入	6,709	33,133
- 可供出售投資之股息收入 - 上市	5,113	2,812
- 非上市	75,114	-
	<u>75,114</u>	<u>-</u>

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	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（不包括香港） （「中國」）企業所得稅	24,043	22,942
中國土地增值稅	48,504	20,903
台灣扣繳所得稅	199	239
過往期間超額撥備 - 中國企業所得稅	(932)	(2,485)
	<u>71,814</u>	<u>41,599</u>
遞延稅項抵免	(22,034)	(7,747)
期內稅項開支總額	<u>49,780</u>	<u>33,852</u>

香港利得稅所使用之稅率為按本期間之應課稅溢利之16.5%計算（二零一二年：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，其於截至二零一三年六月三十日止六個月的稅率為25%（二零一二年：25%）。

10. 股息

董事不建議派付於回顧期內之中期股息（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。於二零一三年六月已派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之中期股息每股6.5港仙（二零一二年：二零一一年度中期股息每股4港仙）合共約93,313,000港元（二零一二年：56,581,000港元）予股東。根據董事局於二零一三年三月二十八日就本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之中期股息批准之以股代息計劃，期內已付股息中約61,577,000港元以股份方式支付。

11. 每股盈利(虧損)

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄後盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
盈利(虧損)		
期內用以計算每股基本及攤薄後盈利(虧損) 之本公司權益持有人應佔溢利(虧損)	<u>53,521</u>	<u>(25,547)</u>
股份數目		
計算每股基本及攤薄後盈利(虧損) 之普通股加權平均數	<u>1,437,303,514</u>	<u>1,416,487,856</u>

因購股權之行使價較本公司於期內之平均股價為高，故所呈列之每股攤薄後盈利(虧損)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）22,973,000港元（二零一二年：29,166,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
	千港元	千港元
零至三個月	7,717	12,479
四至六個月	2,796	6,900
七至十二個月	12,460	9,787
	<u>22,973</u>	<u>29,166</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**155,494,000**港元（二零一二年：**161,389,000**港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	23,620	27,680
四至六個月	1,000	568
七至十二個月	2,678	528
一年以上	128,196	132,613
	155,494	161,389

概覽

截至二零一三年首六個月，本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利約**53,520,000**港元（二零一二年：虧損約**25,550,000**港元）及每股基本盈利**3.72**港仙（二零一二年：虧損**1.80**港仙）。

本集團於回顧期間之業績有所改善，乃主要由於自其長期股本投資收取約**80,230,000**港元（二零一二年：**2,810,000**港元）之大額股息。此外，本集團於二零一三年上半年可予確認之物業銷售收益金額顯著增加，令本集團之毛利大幅增加至約**203,020,000**港元（二零一二年：**167,810,000**港元）。

董事局不建議派付截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一二年十二月三十一日止年度中期股息：每股**6.5**港仙）。

業務回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，物業投資仍為本集團之主要溢利貢獻者，並產生分類溢利約**104,460,000**港元（二零一二年：**94,880,000**港元），此乃來自本集團於投資物業之穩定經常性租金及管理費收入，以及其公平值變動所產生之收益。

證券買賣為本集團於回顧期間之第二大溢利來源，儘管期內進行之交易較少，其貢獻分類溢利約**11,410,000**港元（二零一二年：**22,760,000**港元）。

由於本集團於二零一三年上半年確認於中華人民共和國（「中國」）上海市物業項目之銷售收益增加，物業發展及銷售分類於回顧期內錄得溢利約**4,810,000**港元（二零一二年：虧損約**29,220,000**港元），為本集團之第三大溢利貢獻者。

消閒業務分類之營運業績於回顧期內在本集團營運分類之溢利貢獻中位居第四位。該分類於截至二零一三年六月三十日止期間內帶來經營溢利約**1,860,000**港元（二零一二年：**310,000**港元）。於二零一三年首六個月，本集團亦應佔其酒店業務純利約**4,430,000**港元（二零一二年：**3,180,000**港元）。

於回顧期內，本集團之媒體及娛樂業務分類錄得虧損約**3,050,000**港元（二零一二年：**3,760,000**港元）。

由於工業業務分類於二零一三年第一季開始進行清算，因此，截至二零一三年六月三十日止六個月，該分類錄得虧損約**16,630,000**港元（二零一二年：**6,090,000**港元），此乃主要由於需要支付員工遣散費用所致。

物業發展及投資

本集團在房地產業之經營分類主要紮根於中國。由於天津市及澳門特別行政區（「澳門」）之物業項目正處於發展階段，故在上海市之物業發展及投資仍為本集團於回顧期內之核心業務兼主要溢利來源。

截至二零一三年六月三十日止六個月，上海市之物業發展及投資業務產生之總收入約為**246,660,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**77.84%**。

上海市湯臣一品

湯臣一品由四棟住宅大樓組成，聳立於上海市浦東陸家嘴之江畔並可俯瞰外灘景緻。該項目提供總住宅樓面面積約**117,400**平方米。根據本集團之業務策略，兩棟住宅大樓劃作銷售，而另外兩棟住宅大樓則作租賃用途。

於二零一三年六月三十日，**A**棟及**C**棟已售出約**59%**總住宅樓面面積，而**B**棟及**D**棟亦已租出約**64%**總住宅樓面面積。

截至二零一三年首六個月，本集團自該項目獲得銷售收益、租金收入及管理費，已確認總收入約為**143,090,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**45.16%**。另外，根據有關投資物業之適用會計準則，湯臣一品之公平值變動所產生之收益約**32,240,000**港元已於本集團之二零一三年度中期業績中入賬。此外，就出售該物業之住宅單位之預收款項約**66,260,000**港元已於回顧期末計入本集團內，並預計於本集團之二零一三年度全年業績內確認入賬。

上海市湯臣湖庭花園

湯臣湖庭花園為本集團於上海市浦東三八河區域毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之一項低密度住宅項目，本集團持有該項目**70%**權益。該項目之第一及第二期已竣工。

於二零一三年六月三十日，整個項目中僅餘一戶聯體洋房及兩戶獨棟洋房尚待出售。於回顧期內，自該項目之銷售及租賃業務所產生之已確認收入總額約為**48,450,000**港元，佔本集團經營收益總額約**15.29%**。此外，於回顧期末，已計入該項目之住宅單位銷售按金約**14,300,000**港元，並預期於本集團之二零一三年度全年業績內確認入賬。

本集團於二零一一年訂立了一份有條件協議，以購入浦東三八河區域之一幅地塊面積約為**18,818.1**平方米之地塊（「所收購地塊」）之土地使用權。所收購地塊已於二零一二年交付予本集團，而中國政府機關已於二零一三年批准具體發展規劃。本集團計劃將所收購地塊發展為一個低密度住宅項目，即湯臣湖庭花園第三期，可供銷售樓面面積約為**9,400**平方米。建築工程預計將於取得施工許可證後於二零一三年第三季度末動工，並計劃於二零一四年年底竣工。

上海市之商業及工業物業

本集團來自位於上海市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、湯臣商務中心大廈之商場部份及上海環球金融中心**72**樓全層辦公室物業）之租金收入及管理費為本集團帶來穩定經常性收入，佔本集團於回顧期內之經營收益總額約**17.39%**。本集團亦於回顧期內就該等投資物業錄得公平值變動所產生之收益約**2,910,000**港元。

上海市湯臣金橋花園

於二零一零年九月，本公司透過一家全資附屬公司收購一幅位於上海市浦東金橋—張江地區與湯臣上海浦東高爾夫球會毗鄰及地塊面積約**300,700**平方米之土地（「湯臣地塊」）之土地使用權。湯臣地塊中逾**80%**之地塊面積已分期交付予本集團，而最後一期地塊之交付時限已延至二零一六年年底。

於二零一三年一月二十八日，上述全資附屬公司訂立了一份有條件協議以收購位於上海市浦東金橋—張江地區內一幅地塊面積約為**422,174.6**平方米之土地之土地使用權，以作為景觀及體育設施之用，及在一幅地塊面積約為**28,286.2**平方米之土地上的住宅發展項目（「發展項目」），暫定總代價約為人民幣**1,098,160,000**元。由於該等地塊與湯臣地塊相互穿插環繞，本公司認為為了本集團的利益，宜將此等地塊納入湯臣地塊之總體規劃中。本集團將與賣方共同參與發展項目的前期開發，直至所述項目符合中國法律之法定轉讓條件後完成轉讓該項目予本集團為止。

本集團有意將湯臣地塊項目與發展項目整合為一個低密度住宅項目，並將該物業項目暫名為「湯臣金橋花園」。該項目將分期發展及本集團預期於二零一三年開展湯臣地塊中首兩期項目及發展項目之建築工程。該三期項目將提供超過**100**戶住宅單位，總住宅樓面面積逾**60,000**平方米。

天津市津灣廣場第二期

本集團透過持有天津津灣房產建設有限公司（「津灣房產建設」）之**75%**權益及天津津灣置業有限公司（「津灣置業」）之**51%**權益，以參與開發位於天津市和平區中心區域之津灣廣場第二期。

津灣房產建設正發展兩棟分別樓高**25層**及**57層**（包括四層平台）並作住宅及商業用途之大樓，總樓面面積約為**294,900**平方米。現正進行上蓋結構之建築工程，並預期兩棟大樓分別在二零一三年年底及二零一四年第四季度主體結構封頂。預計於二零一五年完成整個項目。該兩棟大樓之住宅部份乃劃撥作銷售及計劃於本年內推出市場預售。

津灣置業正在發展一棟樓高**70層**之大樓，總樓面面積約為**209,500**平方米，作商業及辦公用途，現正進行地庫的建築工程。預期大樓將於二零一五年年底主體結構封頂。建築工程預計於二零一六年年底完成。

澳門湯臣主教山壹號

座落於澳門被列為世界遺產區內之主教山上之豪華住宅發展項目正在建中，本集團持有該項目之**70%**權益。該項目命名為「湯臣主教山壹號」，包括四幢住宅大樓、會所、天台花園及停車場，估計總樓面面積約為**22,842**平方米。三幢住宅大樓之主體結構工程已於二零一三年上半年完成，整個項目之建築工程暫定於二零一四年第一季度竣工。該項目已於二零一三年五月展開預售，並受到熱烈歡迎。鑒於澳門於二零一三年六月實施新法例，市場推廣活動已暫停以待申請預售許可，並預期將於二零一三年第四季度重新啟動預售。

款客及消閒業務

上海市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二零一三年六月三十日止六個月產生收入約**33,020,000**港元，佔本集團經營收益總額約**10.42%**。該球會於回顧期內之經營業績有所改善乃主要由於會籍債券之銷售所得收入輕微增加所致。因此，於二零一三年上半年，該業務錄得分類溢利約**1,860,000**港元。

上海市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。該酒店於回顧期內之平均入住率為**69%**，而本集團於期間內從該酒店業務分佔約**4,430,000**港元之純利。

工業業務

本集團最初打算與房地產業之主要業務互補，於中國上海市投資一項膠管及配件製造業務並持有**58%**權益。於工廠地段之土地使用權屆滿後，該業務已於二零一三年第一季開始進行清算，故於回顧期內，該業務之營業額僅佔本集團之經營收益總額約**0.59%**。經計及支付予員工之遣散費後，該業務於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得虧損約**16,630,000**港元。

媒體及娛樂業務

預期中國內地遊客及香港特別行政區（「香港」）本地居民對休閒活動的需求具有增長潛力，本集團於二零一一年開展電影發行業務，並參與現場表演節目製作。該分類之已收及應收總收入佔本集團於二零一三年首六個月之經營收益總額約**1.51%**。因電影發行之相關成本所影響，此分類於回顧期內錄得約**3,050,000**港元之分類虧損。

就電影發行而言，本集團自於二零一一年成立該業務以來，共上映十二部電影。本集團現正安排於二零一三年下半年發行約三部電影。

此外，本集團亦參與多項現場表演節目製作，主要為本地流行演唱會。鑒於本集團在該業務中只持有少數份額，故其產生的收入微小。本集團將於二零一三年繼續參與多項現場表演節目之投資。

證券買賣

於回顧期內，透過變現本集團持有之待售證券，證券買賣業務佔本集團之經營收益總額約**9.64%**。經計及本集團之待售證券公平值變動所產生之未變現收益後，於截至二零一三年六月三十日止六個月，待售證券投資錄得收益淨額約**11,590,000**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，以及持有一家在中國成立及為川河之非上市聯營公司之註冊資本中**13.5%**權益，以作為長期投資。該兩家公司之主要業務均為於中國上海市從事物業發展及投資業務。於回顧期內，本集團自川河及該非上市股本投資分別收取股息約**5,110,000**港元及**75,110,000**港元。此外，該等投資之公平值變動所產生之未變現收益約**10,230,000**港元已根據所採納之會計準則於回顧期末計入本集團之投資儲備內。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零一三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、投資及融資活動。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目約為**2,286,020,000**港元。於回顧期內，本集團經營業務所動用之現金流量淨額約為**975,790,000**港元。經計及其投資及融資活動所得之現金流入淨額分別約**79,370,000**港元及約**311,030,000**港元後，本集團於回顧期內錄得現金流出淨額約**585,390,000**港元（二零一二年：**199,830,000**港元）。於回顧期內之現金流出淨額主要由於增添發展中物業及就土地使用權而支付之按金所致，而部份現金流出金額已由為營運資金、物業發展及投資而融資之新增銀行貸款所抵銷。

於二零一三年六月三十日，本集團之借款約為**4,829,770,000**港元（二零一二年十二月三十一日：**4,277,790,000**港元），相等於同日之本公司股東應佔權益之**43.69%**（二零一二年十二月三十一日：**39.37%**）。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，**37.25%**須於報告期末起計一年內償還，**11.72%**須於報告期末起計一年後但於兩年內償還，**49.10%**須於報告期末起計兩年後但於五年內償還，餘額則於報告期末起計五年後償還。

於報告期末，本集團有關發展中物業開支之資本承擔約**2,311,790,000**港元（二零一二年十二月三十一日：**2,667,310,000**港元）為已訂約惟尚未撥備，而並無已授權但尚未訂約之承擔（二零一二年十二月三十一日：**1,366,380,000**港元）。有關電影發行特許權之已訂約惟尚未撥備之資本承擔約為**8,800,000**港元（二零一二年十二月三十一日：**12,780,000**港元），而約**410,000**港元（二零一二年十二月三十一日：**6,090,000**港元）之資本承擔為已授權但未訂約。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。

於二零一三年六月三十日，本集團錄得流動比率為**2.28**倍（二零一二年十二月三十一日：**2.25**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**96.90%**（二零一二年十二月三十一日：**92.75%**）。流動比率於回顧期內未有重大變動。資本負債比率上升乃主要由於於回顧期內銀行借款及有關出售本集團於中國上海市之物業之預收款項增加所致。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團賬面總值約**12,003,900,000**港元（二零一二年十二月三十一日：**10,974,730,000**港元）之資產已抵押予銀行，以作為本集團銀行貸款之擔保。

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對港元仍有升值之潛力。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。因此，本集團並不預期有任何重大匯兌風險。

或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團之或然負債為**1,090,000**美元（二零一二年十二月三十一日：**1,160,000**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資金而按比例提供之賠償保證。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

物業發展及投資將繼續為本集團之業務重心。由於在上海市、天津市及澳門之其他物業項目正在興建中，故預期湯臣一品及湯臣湖庭花園將為本集團於二零一三年之主要溢利來源。面對上海市當地政府及中國中央政府對房地產市場實施調控措施之不明朗因素，董事局認為，本集團於二零一三年及來年於中國內地之房地產業之營運仍將面臨若干挑戰。與此同時，本集團於二零一三年將致力加快其在上海市及澳門兩地之物業組合之銷售及租賃步伐，並將致力完成於上海市及天津市之發展中物業。

另一方面，預計全球及香港金融市場將持續相對波動，管理層將審慎管理本集團之證券買賣業務，惟董事局認為，其將不會對本集團之現金或營運狀況造成任何重大不利影響。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一三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。

企業管治守則

董事局認為本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月期間內一直遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「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，能對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之責任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，且所有重大決定均根據本公司之《內部監控守則》內之條文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；
- (b) 本公司之現任獨立非執行董事並無指定任期，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至少每三年告退一次及經重選後，方可連任；
- (c) 根據本公司之《公司組織章程細則》之規定，任何就填補董事局臨時空缺而獲董事局委任之本公司董事，其任期直至本公司下一屆股東週年大會為止，而並非根據該《守則》所要求，須在本公司下一次股東大會上退任。此安排除了確保遵守《上市規則》附錄三外，因獲董事局委任之新董事（為填補臨時空缺或作為新增成員）與輪值告退之現任董事將同於有關年度之股東週年大會上進行重選，遂令重選董事之運作更為順暢。此外，因股東特別大會只會專注按《上市規則》考慮及審批特別交易或其他公司行動，從而更有效率地推行本公司之策略；
- (d) 本公司並沒有根據該《守則》之規定成立主要由獨立非執行董事組成之提名委員會，因本公司認為物色具備合適才幹及資格可擔任董事的人士及評核獨立非執行董事的獨立性時，需清楚明瞭本公司之架構、業務策略及日常運作，故執行董事的參與至為重要。因此，仍由董事局整體負責每年檢討董事局的架構、人數及組成，並審議董事委任或重新委任事宜，且評核獨立非執行董事的獨立性；
- (e) 由於本公司之獨立非執行董事李燦輝先生及王少劍先生有其他事先安排之事務必須處理，因此，彼等未能出席於二零一三年六月五日舉行之本公司股東週年大會（「二零一三年度股東週年大會」）。然而，本公司其他董事出席了該大會，並解答股東之提問；及
- (f) 除本公司之前任執行董事莊然真先生外，本公司已與所有本公司董事簽訂正式的董事委任書。莊先生為本公司之一家全資附屬公司 — 湯臣高爾夫（上海）有限公司之董事及總經理，彼已與該附屬公司簽訂服務合約。繼莊先生於二零一三年度股東週年大會結束後退任本公司之執行董事，相關《守則條文》已予遵守。

登載截至二零一三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，而本公司之二零一三年度中期報告亦將於二零一三年九月底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，二零一三年八月二十九日

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（副主席）及楊錦海先生）及三位獨立非執行董事（張兆平先生、李燦輝先生及王少劍先生）。