

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)

截至二零一四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」）截至二零一四年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合業績，連同二零一三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 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營收益總額	4及5	485,783	316,861
收入	4	303,466	286,317
銷售成本		(43,362)	(83,297)
毛利		260,104	203,020
其他收入		89,760	92,581
投資物業公平值變動產生之收益		21,120	35,150
待售投資收益淨額		31,050	11,587
銷售費用		(74,292)	(65,939)
行政費用		(93,928)	(105,829)
其他收益及虧損	6	(1,885)	470
融資費用	7	(76,572)	(76,634)
		155,357	94,406
應佔聯營公司之業績		(1,055)	(742)
應佔合資企業之業績		731	1,921
除稅前溢利	8	155,033	95,585
稅項	9	(65,998)	(49,780)
期內溢利		89,035	45,805

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	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔期內溢利（虧損）如下：			
本公司權益持有人		92,588	53,521
非控股股東權益		(3,553)	(7,716)
		<u>89,035</u>	<u>45,805</u>
每股盈利（港仙）	11		
- 基本		<u>6.29</u>	<u>3.72</u>
- 攤薄後		<u>6.29</u>	<u>3.72</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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
期內溢利	89,035	45,805
其他全面（開支）收益		
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	(247,066)	155,792
- 合資企業	(26,550)	17,409
- 聯營公司	(152)	(12)
重新歸類調整：		
- 出售一家聯營公司時轉自匯兌差額	-	277
- 出售待售物業時轉自收購儲備	229	-
可供出售投資公平值變動產生之收益	3,951	10,227
期內其他全面（開支）收益	<u>(269,588)</u>	<u>183,693</u>
期內全面（開支）收益總額	<u>(180,553)</u>	<u>229,498</u>
應佔全面（開支）收益總額如下：		
本公司權益持有人	(157,818)	224,522
非控股股東權益	(22,735)	4,976
	<u>(180,553)</u>	<u>229,498</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零一四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一三年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		7,090,103	7,244,621
- 物業、廠房及設備		312,741	328,251
土地租賃費用		54,585	59,599
影片發行權		9,045	11,416
影片發行權預付款		627	832
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		267,499	265,491
於聯營公司之權益		11,994	13,228
於合資企業之權益		1,069,780	1,095,599
其他應收賬款		230,880	171,298
可供出售投資		133,329	129,378
		<u>9,213,871</u>	<u>9,353,001</u>
流動資產			
土地租賃費用		6,357	6,514
發展中物業		6,470,051	6,136,269
土地使用權之已付訂金		1,769,836	1,119,343
待售物業		2,686,177	2,767,997
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	354,507	318,088
待售投資		180,980	240,280
存貨		7,198	7,029
預付稅項		4,040	-
抵押銀行存款		332,996	806,183
現金及銀行結餘		1,884,551	2,558,312
		<u>13,696,693</u>	<u>13,960,015</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		(未經審核) 二零一四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一三年 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	805,497	791,398
預收款項		358,077	146,559
應付稅項		3,551,206	3,707,528
借款		1,325,059	1,793,691
		<u>6,039,839</u>	<u>6,439,176</u>
流動資產淨值		<u>7,656,854</u>	<u>7,520,839</u>
總資產減流動負債		<u><u>16,870,725</u></u>	<u><u>16,873,840</u></u>
資本及儲備			
股本		763,064	733,992
股份溢價及儲備		10,461,667	10,702,032
本公司權益持有人應佔權益		<u>11,224,731</u>	<u>11,436,024</u>
非控股股東權益		850,949	873,684
總權益		<u>12,075,680</u>	<u>12,309,708</u>
非流動負債			
應付合資企業款項		113,472	52,254
借款		3,057,111	2,844,582
遞延稅項負債		1,624,462	1,667,296
		<u>4,795,045</u>	<u>4,564,132</u>
		<u><u>16,870,725</u></u>	<u><u>16,873,840</u></u>

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二零一三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，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於中期期間強制生效之《香港財務報告準則》之一項新詮釋及若干修訂本。應用該等《香港財務報告準則》之新詮釋及修訂本對本集團之簡明綜合財務報表所報告之數值及其披露並無重大影響。

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
 - 指銷售之膠管及配件所得總收益
- (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。

4. 經營收益總額及收入(續)

截至二零一四年六月三十日止期間各類業務之收入及收益總額包括下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售物業之收入	122,581	129,236
銷售商品之收入	4,154	1,871
高爾夫球會業務提供服務之收入	27,125	33,015
物業租金及管理費之收入	134,767	117,419
媒體及娛樂業務之收入	14,839	4,776
收入	303,466	286,317
待售投資之銷售及股息收入之總收益	182,317	30,544
經營收益總額	485,783	316,861

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「營運分類」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
截至二零一四年六月							
三十日止六個月							
經營收益總額 - 分類收入	134,767	122,581	4,154	27,125	14,839	182,317	485,783
業績							
分類溢利（虧損）	109,602	32,695	1,202	(3,940)	1,628	30,870	172,057
其他不予分類收入							86,440
不予分類開支							(26,568)
融資費用							(76,572)
							155,357
應佔聯營公司之業績							(1,055)
應佔合資企業之業績							731
除稅前溢利							155,033
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	117,419	129,236	1,871	33,015	4,776	30,544	316,861
業績							
分類溢利（虧損）	104,458	4,810	(16,627)	1,855	(3,048)	11,413	102,861
其他不予分類收入							95,336
不予分類開支							(27,157)
融資費用							(76,634)
							94,406
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							95,585

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**303,466,000**港元（二零一三年：**286,317,000**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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
呆壞賬撥回（撥備）	1,435	(2,285)
匯兌（虧損）收益淨額	(3,304)	3,094
出售物業、廠房及設備之（虧損）收益（包括撇銷金額）	(16)	50
出售一家聯營公司之虧損	-	(389)
	<u>(1,885)</u>	<u>470</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
須悉數償還之貸款之利息		
- 五年內	122,983	130,626
- 五年以上	7,247	8,222
	<u>130,230</u>	<u>138,848</u>
減：資本化利息	(53,658)	(62,214)
	<u>76,572</u>	<u>76,634</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	10,103	10,265
土地租賃費用攤銷	3,220	3,303
影片發行權攤銷及減值	3,356	578
並已計入：		
待售投資之股息收入 （計入待售投資收益淨額）	4,983	-
其他收入		
- 利息收入	13,143	6,709
- 可供出售投資之股息收入- 上市	5,113	5,113
- 非上市	67,821	75,114
	<u>67,821</u>	<u>75,114</u>

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	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管轄權區之現行稅率計算之中華人民共和國（即內地）（「中國」）企業所得稅	30,750	24,043
中國土地增值稅	57,725	48,504
台灣扣繳所得稅	-	199
過往期間撥備不足（超額撥備）		
- 中國企業所得稅	2,674	(932)
- 股息扣繳稅	(14,971)	-
	<u>76,178</u>	<u>71,814</u>
遞延稅項抵免	(10,180)	(22,034)
期內稅項開支總額	<u>65,998</u>	<u>49,780</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（二零一三年：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。於其他司法管轄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。截至二零一四年六月三十日止期間之中國附屬公司之所得稅稅率為25%（二零一三年：25%）。

10. 股息

董事不建議派付於回顧期內之中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。於二零一四年六月已派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之中期股息每股12港仙（二零一三年：二零一二年度中期股息每股6.5港仙）合共約176,158,000港元（二零一三年：93,313,000港元）予股東。根據董事局於二零一四年三月二十八日就本公司截至二零一三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122,683,000港元以股份方式支付。

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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
盈利		
期內用以計算每股基本及攤薄後盈利 之本公司權益持有人應佔溢利	<u>92,588</u>	<u>53,521</u>
股份數目		
計算每股基本及攤薄後盈利之普通 股加權平均數	<u>1,471,839,373</u>	<u>1,437,303,514</u>

因購股權之行使價較本公司於期內之平均股價為高，故所計算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）20,207,000港元（二零一三年：15,035,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一四年	二零一三年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
零至三個月	15,674	11,119
四至六個月	2,943	1,685
七至十二個月	1,590	2,231
	<u>20,207</u>	<u>15,035</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**113,502,000**港元（二零一三年：**151,611,000**港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	5,308	23,010
四至六個月	181	299
七至十二個月	268	119
一年以上	107,745	128,183
	113,502	151,611

概覽

截至二零一四年首六個月，本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利約**92,590,000**港元（二零一三年：**53,520,000**港元）及每股基本盈利**6.29**港仙（二零一三年：**3.72**港仙）。

本集團於回顧期間之業績有所增長，主要歸功於本集團之證券買賣及股息收入所產生的變現收益大幅增加所致。經計及證券投資在期末之公平值變動產生之未變現收益，回顧期內待售投資之收益淨額約為**31,050,000**港元（二零一三年：**11,590,000**港元）。此外，本集團在計及因製造業務開始清算而產生的一次性員工遣散費及呆壞賬撥備後，其工業業務於二零一三年上半年錄得分類虧損約**16,630,000**港元，而二零一四年並無作出此等支出及撥備。工業業務於回顧期間錄得分類溢利約**1,200,000**港元。再者，於回顧期內來自本集團物業組合的租金及管理費所產生之收益及溢利亦有所增加。

董事局不建議派付截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月中期股息：無）。

業務回顧

截至二零一四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**109,600,000**港元（二零一三年：**104,460,000**港元），此乃來自本集團於中華人民共和國（「中國」）上海市的投資物業之穩定經常性租金及管理費收入，以及該等物業公平值變動所產生之收益。

由於本集團於二零一四年上半年確認於上海市物業項目之銷售收益，物業發展及銷售分類於回顧期內錄得溢利約**32,700,000**港元（二零一三年：**4,810,000**港元），為本集團之第二大溢利貢獻者。

於回顧期內，證券買賣為本集團之第三大溢利貢獻者，貢獻分類溢利約**30,870,000**港元（二零一三年：**11,410,000**港元），乃由於買賣收益及股息收入於期內有所增加所致。

媒體及娛樂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。該分類於截至二零一四年六月三十日止期間內帶來經營溢利約**1,630,000**港元（二零一三年：虧損**3,050,000**港元）。

本集團於二零一三年年中成立一家從事塑膠配件出口貿易之全資附屬公司，該附屬公司於回顧期內呈報微薄溢利。經計及撥回正在進行清算之膠管及配件製造業務之呆壞賬，工業業務錄得分類溢利約**1,200,000**港元（二零一三年：虧損**16,630,000**港元）。

消閒業務分類於回顧期內呈報經營虧損約為**3,940,000**港元（二零一三年：溢利**1,860,000**港元）。然而，本集團於二零一四年上半年應佔其酒店業務純利約**4,100,000**港元（二零一三年：**4,430,000**港元）。

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。

截至二零一四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**257,350,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**52.98%**。此外，本集團於回顧期末錄得投資物業公平值變動收益約**21,120,000**港元。

上海市湯臣一品

湯臣一品由四棟住宅大樓組成，聳立於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。於二零一四年六月三十日，總住宅樓面面積逾**60%**已售出或出租。

截至二零一四年首六個月，該項目產生收入約**161,020,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**33.15%**。收入主要來自銷售所得款項，餘下部份則來自租金收入及管理費。此外，就出售該物業之住宅單位之預收款項約**24,370,000**港元已於回顧期末記入本集團賬目內，並預計於本集團之二零一四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。該項目之兩期住宅項目已竣工。於二零一四年六月三十日，該兩期中所有住宅單位已售罄。

本集團正在發展此項目之第三期，其可供銷售樓面面積約為**9,400**平方米。此期項目已於二零一四年一月主體結構封頂，且建築工程計劃於二零一四年年底竣工。該期項目將有**31**戶聯排洋房單位，並已於二零一四年六月中旬開始預售。第三期項目之住宅單位銷售按金約**23,150,000**港元已於回顧期末記入本集團賬目內，並預計於二零一五年待物業可交付予買家時計入本集團於該年度之全年業績。

於回顧期內，自該項目（第三期除外）之銷售及租賃業務所產生之已確認收入總額約為**27,190,000**港元，佔本集團經營收益總額約**5.6%**。

上海市之商業及工業物業

本集團來自位於浦東之商業及工業物業組合（包括（其中包括）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約**67,530,000**港元，佔本集團於回顧期內之經營收益總額約**13.9%**。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**21,120,000**港元。

上海市之其他住宅開發項目

湯臣高爾夫別墅及花園沿湯臣上海浦東高爾夫球會週邊分期開發，目前尚有不足**10**個單位可作銷售。於回顧期內，銷售停車場及出租住宅單位產生少量收益，約佔本集團經營收益總額之**0.33%**。

上海金橋－張江項目

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間已延至二零一六年年底。

湯臣地塊將分期開發。第一期建設工程已於二零一四年一月動工，並計劃於二零一五年竣工。第一期將命名為湯臣嘉浩園及將提供**43**戶低密度住宅單位，可供銷售總樓面面積約為**16,000**平方米。

於二零一三年一月，上述全資附屬公司訂立了一份有條件的框架協議以收購位於浦東金橋－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（「體育用地」），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，本集團擬將此等地塊納入湯臣地塊之總體規劃中，以將湯臣地塊項目與發展項目整合為一個低密度住宅項目。該發展項目之建築工程正在進行，惟進度有些延誤。協議各方正緊密合作以解決及滿足框架協議項下有關轉讓發展項目及體育用地法定所有權的所需手續。

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。

津灣房產建設正興建兩棟分別樓高**25**層及**57**層（包括四層裙房）並作住宅及商業用途之大樓，總樓面面積約為**294,900**平方米。兩棟大樓已分別在二零一四年一月及八月主體結構封頂。預計於二零一五年完成整個項目。此兩棟大樓之住宅部份名為「湯臣津灣一品」，乃劃作銷售及提供**749**個單位，總可銷售樓面面積約**155,500**平方米。此項目已於二零一三年十二月獲得住宅部份之預售許可，並已於二零一四年五月正式推出市場預售。初期之銷售進展比預期慢，故將加強推廣力度。

津灣置業正在發展一棟樓高**70**層之大樓（包括四層裙房），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。預期大樓將於二零一六年第一季度主體結構封頂，及建築工程於二零一六年年底完成。

澳門湯臣主教山壹號

本集團持有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、游泳池、天台花園及停車場，估計總樓面面積約為**22,842**平方米。該項目已於二零一三年主體結構封頂，及整體建築工程計劃於二零一四年九月竣工。該項目已於二零一三年五月展開預售。鑒於澳門於二零一三年六月實施新法例，市場推廣活動暫停，直至該項目取得預售許可後於二零一四年三月再推出市場。截至二零一四年六月三十日，此項目總住宅樓面面積近**30%**已預售。現場銷售中心及實品樣板房正在裝修中，並計劃將於二零一四年九月對外開放。

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二零一四年六月三十日止六個月產生收入約**27,130,000**港元，佔本集團經營收益總額約**5.58%**。該球會於回顧期內之經營業績下滑，乃主要由於會籍債券之銷售減少以及該球會經營收入微量下跌。因此，於二零一四年上半年，該球會錄得經營虧損約**3,940,000**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**67%**，而本集團於期間內從該投資分佔約**4,100,000**港元之淨溢利。

證券買賣

於回顧期內，本集團於中國香港特別行政區（「香港」）之證券買賣業務收益約為**182,320,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**37.53%**。收益乃來自出售本集團持有之待售證券所得款項及股息收入。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，截至二零一四年六月三十日止六個月，待售證券投資錄得收益淨額約**31,050,000**港元。

媒體及娛樂業務

由於預期中國內地遊客及香港本地居民對消閒活動之需求具有增長潛力，本集團已自二零一一年起開展電影發行業務，並參與現場表演節目（主要為本地流行演唱會）之製作。此分類之已收及應收總收益約為**14,840,000**港元，佔本集團於二零一四年首六個月經營收益總額之約**3.05%**。經計及電影發行業務之確認收益，此分類於回顧期內錄得分類溢利**1,630,000**港元。

在電影方面，本集團有意爭取於二零一四年推出四部電影，亦將繼續參與投資各類現場表演。

工業業務

位於中國上海市之膠管及配件製造業務（本集團持有**58%**權益）在工廠土地之土地使用權屆滿後，於二零一三年第一季度開始清算。為了善用本集團在行業內已建立之品牌效益，本集團於二零一三年中成立一家全資附屬公司從事塑膠配件出口貿易。於回顧期間，製造業務與貿易業務為本集團帶來合共約**4,150,000**港元之微小收入，佔本集團經營收益總額約**0.86%**。經計及撥回製造業務之呆壞賬，工業業務錄得分類溢利約**1,200,000**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**67,820,000**港元。

此外，本集團長期證券投資之公平值變動所產生之未變現收益約**3,950,000**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

本集團於截至二零一四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投資業務之收入。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目約為**1,884,550,000**港元。於回顧期內，本集團經營業務及融資活動所動用之現金流量淨額分別約為**821,420,000**港元及**275,980,000**港元。經計及其投資業務所得之現金流入淨額約**478,400,000**港元後，本集團於回顧期內錄得現金流出淨額約**619,000,000**港元（二零一三年：**585,390,000**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、就土地使用權而支付之按金及償還銀行借款所致，而部份已由撤銷已抵押銀行存款及新增銀行貸款所抵銷。

於二零一四年六月三十日，除預收款項外，本集團之負債約為**10,476,810,000**港元（二零一三年十二月三十一日：**10,856,750,000**港元），其中約**41.83%**為借款，約**33.9%**為須於自期末起計一年內支付之稅項，約**15.51%**為遞延稅項負債，約**7.69%**為應付貿易賬款、其他應付賬款以及預提費用，而其餘則為應付合資企業款項。

於二零一四年六月三十日，本集團之借款約為**4,382,170,000**港元（二零一三年十二月三十一日：**4,638,270,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之**39.04%**（二零一三年十二月三十一日：**40.56%**）。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，約**30.24%**須於報告期末起計一年內償還，約**14.54%**須於報告期末起計一年後但於兩年內償還，約**53.69%**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**1,863,780,000**港元（二零一三年十二月三十一日：**2,585,140,000**港元）為已訂約但尚未撥備，而並無已授權但尚未訂約之承擔（二零一三年十二月三十一日：無）。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**2,610,000**港元（二零一三年十二月三十一日：**3,530,000**港元），而並無已授權但未訂約之承擔（二零一三年十二月三十一日：**410,000**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。

於二零一四年六月三十日，本集團錄得流動比率**2.27**倍（二零一三年十二月三十一日：**2.17**倍）及資產負債率（負債總額除以本公司權益持有人應佔權益）**96.53%**（二零一三年十二月三十一日：**96.22%**）。流動比率及資產負債率於回顧期內並無重大變動。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團賬面總值約**11,612,660,000**港元（二零一三年十二月三十一日：**12,100,210,000**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，亦因為普遍認為人民幣對港元仍有升值之潛力。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。此外，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

於二零一四年六月三十日，本集團持有一項或然負債約**940,000**美元（二零一三年十二月三十一日：**1,010,000**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。

此外，本集團向一家銀行提供約**373,660,000**港元（二零一三年十二月三十一日：**384,220,000**港元）之財務擔保，為一家合資企業物業開發項目之銀行融資作擔保。此等銀行融資乃以合資企業開發中之物業之浮動抵押作擔保，其於報告期末之賬面值遠高於已動用之貸款餘額。因此，董事局認為該保證將不大可能予以強制執行。

展望

物業發展及投資將仍然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之建築工程正處不同階段，且有關物業於二零一五年起方可予交付，故預期上海市之湯臣一品將為本集團於二零一四年之主要溢利來源。鑒於當地政府及中國中央政府對房地產市場實施限制性的調控措施，董事局認為，本集團於二零一四年及短期內於中國內地之房地產業之營運仍將面臨若干挑戰。然而，本集團於二零一四年將致力維持其在上海市、天津市及澳門之物業組合之銷售及租賃勢頭，並將致力於按計劃完成於該等城市之發展中物業。

與此同時，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投資組合。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一四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

董事局認為本公司於截至二零一四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) 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》（「《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《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，須在獲委任後之本公司首次股東大會上退任。此安排除了確保遵守《上市規則》附錄三外，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一致。此外，因股東特別大會將只會專注按《上市規則》考慮及審批須予公佈/關連交易或其他公司行動，從而更有效率地推行本公司之計劃；及
- (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局成員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。

登載截至二零一四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，而本公司之二零一四年度中期報告亦將於二零一四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，二零一四年八月二十八日

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（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）。