

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)

截至二零一六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」）截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一五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 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------------|-----|-----------------------------|------------------|
| 經營收益總額 | 4及5 | <u>1,934,904</u> | <u>605,448</u> |
| 收入 | 4 | 1,932,094 | 585,351 |
| 銷售成本 | | <u>(905,571)</u> | <u>(252,378)</u> |
| 毛利 | | 1,026,523 | 332,973 |
| 其他收入 | | 25,764 | 25,480 |
| 投資物業公平值變動時產生之收益 | | — | 282,766 |
| 待售投資（虧損）收益淨額 | | (3,406) | 3,320 |
| 銷售費用 | | (196,701) | (92,499) |
| 行政費用 | | (83,402) | (75,140) |
| 其他收益及虧損淨額 | 6 | (7,021) | 13,969 |
| 融資費用 | 7 | <u>(148,538)</u> | <u>(70,671)</u> |
| | | 613,219 | 420,198 |
| 應佔聯營公司之業績 | | (863) | 854 |
| 應佔合資企業之業績 | | 2,899 | 2,974 |
| 除稅前溢利 | 8 | 615,255 | 424,026 |
| 稅項 | 9 | <u>(312,237)</u> | <u>(183,296)</u> |
| 期內溢利 | | <u>303,018</u> | <u>240,730</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 | |
|-----------|----|----------------|----------------|
| | | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 應佔期內溢利如下： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 219,775 | 238,148 |
| 非控股股東權益 | | 83,243 | 2,582 |
| | | <u>303,018</u> | <u>240,730</u> |
| 每股盈利（港仙） | 11 | | |
| - 基本 | | <u>13.74</u> | <u>15.55</u> |
| - 攤薄後 | | <u>N/A</u> | <u>15.55</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 | |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 期內溢利 | 303,018 | 240,730 |
| 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 | (207,489) | (7,319) |
| - 合資企業 | (21,800) | (1) |
| - 聯營公司 | (91) | 92 |
| 重新歸類調整： | | |
| - 出售可供出售投資時轉自投資儲備 | — | (350) |
| - 出售待售物業時轉自收購儲備 | 838 | — |
| 可供出售投資公平值變動時產生之收益 | 10,227 | 24,289 |
| 將不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時產生之重估收益 | — | 27,209 |
| 物業、廠房及設備轉撥至投資物業時產生之重估遞延稅項 | — | (6,802) |
| 期內其他全面（開支）收益 | (218,315) | 37,118 |
| 期內全面收益總額 | <u>84,703</u> | <u>277,848</u> |
| 應佔全面收益總額如下： | | |
| 本公司權益持有人 | 19,373 | 275,268 |
| 非控股股東權益 | 65,330 | 2,580 |
| | <u>84,703</u> | <u>277,848</u> |

簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | (未經審核) 二零一六年 六月三十日 千港元 | (經審核) 二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|--------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | | |
| - 投資物業 | | 7,104,324 | 7,258,654 |
| - 物業、廠房及設備 | | 222,016 | 236,467 |
| 土地租賃費用 | | 38,388 | 42,504 |
| 影片發行權 | | 5,491 | 5,491 |
| 商譽 | | 33,288 | 33,288 |
| 遞延稅項資產 | | 315,169 | 317,600 |
| 於聯營公司之權益 | | 13,337 | 14,289 |
| 於合資企業之權益 | | 1,006,880 | 1,025,781 |
| 其他應收賬款 | | — | 60,874 |
| 可供出售投資 | | 159,825 | 149,598 |
| | | <u>8,898,718</u> | <u>9,144,546</u> |
| 流動資產 | | | |
| 土地租賃費用 | | 5,828 | 5,955 |
| 發展中物業 | | 2,263,146 | 3,136,392 |
| 土地使用權之已付訂金 | | 1,654,466 | 1,690,407 |
| 待售物業 | | 6,603,482 | 6,680,195 |
| 應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項 | 12 | 616,474 | 484,312 |
| 待售投資 | | 101,621 | 83,145 |
| 存貨 | | 5,553 | 5,994 |
| 預付稅項 | | 25,718 | — |
| 抵押銀行存款 | | 215,480 | 337,778 |
| 現金及銀行結餘 | | 2,692,633 | 2,780,454 |
| | | <u>14,184,401</u> | <u>15,204,632</u> |

簡明綜合財務狀況表 (續)

| | | (未經審核) 二零一六年 六月三十日 千港元 | (經審核) 二零一五年 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 | 1,113,548 | 1,380,007 |
| 預收款項 | | 971,246 | 655,148 |
| 稅項 | | 3,999,945 | 4,026,295 |
| 借款 | | 2,298,887 | 3,179,898 |
| 應付合資企業款項 | | 106,075 | 48,699 |
| | | <u>8,489,701</u> | <u>9,290,047</u> |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | <u>5,694,700</u> | <u>5,914,585</u> |
| 總資產減流動負債 | | | |
| | | <u><u>14,593,418</u></u> | <u><u>15,059,131</u></u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 857,530 | 794,333 |
| 股份溢價及儲備 | | 10,336,780 | 10,474,794 |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | <u>11,194,310</u> | <u>11,269,127</u> |
| 非控股股東權益 | | 982,545 | 917,215 |
| 總權益 | | <u>12,176,855</u> | <u>12,186,342</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 應付一家合資企業款項 | | — | 59,680 |
| 借款 | | 1,143,458 | 1,366,734 |
| 遞延稅項負債 | | 1,273,105 | 1,446,375 |
| | | <u>2,416,563</u> | <u>2,872,789</u> |
| | | <u><u>14,593,418</u></u> | <u><u>15,059,131</u></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。

截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一五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本中期期間強制生效之《香港財務報告準則》之修訂本。於本中期期間應用該等《香港財務報告準則》之修訂本對本集團之簡明綜合財務報表所報告之數值及/或其披露並無重大影響。

本集團尚未提早應用任何已頒佈但尚未生效之新訂及經修改《香港財務報告準則》及其修訂本。

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) 塑膠業務
 - 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從待售投資之銷售所得及股息收入之已收及應收總收益。

4. 經營收益總額及收入 (續)

截至二零一六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 | |
|------------------|------------------|----------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 銷售物業之收入 | 1,736,741 | 414,177 |
| 銷售商品之收入 | 592 | 1,196 |
| 高爾夫球會業務提供服務之收入 | 20,345 | 21,746 |
| 物業租金及管理費之收入 | 168,567 | 144,669 |
| 媒體及娛樂業務之收入 | 5,849 | 3,563 |
| 收入 | 1,932,094 | 585,351 |
| 待售投資之銷售及股息收入之總收益 | 2,810 | 20,097 |
| 經營收益總額 | 1,934,904 | 605,448 |

於截至二零一六年六月三十日止六個月內，本集團於中華人民共和國內地及澳門特別行政區銷售物業之收入增加，以致期內本集團之收入及溢利增加。

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 | 塑膠業務 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 |
|------------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|------------------|
| 截至二零一六年六月 | | | | | | | |
| 三十日止六個月 | | | | | | | |
| 經營收益總額 | | | | | | | |
| 分類收入 | 168,567 | 1,736,741 | 592 | 20,345 | 5,849 | 2,810 | 1,934,904 |
| 業績 | | | | | | | |
| 分類溢利（虧損） | 123,780 | 660,233 | (1,816) | (8,852) | (27) | (3,612) | 769,706 |
| 其他不予分類收入 | | | | | | | 19,805 |
| 不予分類開支 | | | | | | | (27,754) |
| 融資費用 | | | | | | | (148,538) |
| 應佔聯營公司之業績 | | | | | | | 613,219 |
| 應佔合資企業之業績 | | | | | | | (863) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 2,899 |
| | | | | | | | 615,255 |
| 截至二零一五年六月 | | | | | | | |
| 三十日止六個月 | | | | | | | |
| 經營收益總額 | | | | | | | |
| 分類收入 | 144,669 | 414,177 | 1,196 | 21,746 | 3,563 | 20,097 | 605,448 |
| 業績 | | | | | | | |
| 分類溢利（虧損） | 386,185 | 97,455 | (1,820) | (7,067) | (1,901) | 3,147 | 475,999 |
| 其他不予分類收入 | | | | | | | 39,654 |
| 不予分類開支 | | | | | | | (24,784) |
| 融資費用 | | | | | | | (70,671) |
| 應佔聯營公司之業績 | | | | | | | 420,198 |
| 應佔合資企業之業績 | | | | | | | 854 |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 2,974 |
| | | | | | | | 424,026 |

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1,932,094,000港元（二零一五年：585,351,000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. 其他收益及虧損淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------|----------------|---------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 呆壞賬撥備淨額 | (1,062) | (205) |
| 匯兌（虧損）收益淨額 | (5,389) | 177 |
| 出售物業、廠房及設備之（虧損）收益淨額，包括撇銷金額 | (570) | 13,636 |
| 出售可供出售投資之收益淨額 | — | 361 |
| | <u>(7,021)</u> | <u>13,969</u> |

7. 融資費用

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------|----------------|---------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 借貸之利息 | 148,864 | 171,315 |
| 減：資本化利息 | (326) | (100,644) |
| | <u>148,538</u> | <u>70,671</u> |

於兩個期間撥作資本化之借貸成本源自特定目的之借貸。

8. 除稅前溢利

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|---------------|---------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 除稅前溢利已扣除： | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 9,783 | 8,893 |
| 土地租賃費用攤銷 | 2,967 | 3,222 |
| 並已計入： | | |
| 待售投資之股息收入 | | |
| （計入待售投資（虧損）收益淨額） | 2,191 | 31 |
| 其他收入 | | |
| - 利息收入 | 14,957 | 14,124 |
| - 可供出售投資之股息收入 - 上市 | 5,114 | 5,114 |
| | <u>22,262</u> | <u>29,370</u> |

9. 稅項

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 支出包括： | | |
| 中華人民共和國內地（「中國」）企業所得稅 | 126,229 | 89,319 |
| 中國土地增值稅 | 268,890 | 156,767 |
| 澳門所得補充稅 | 44,177 | — |
| 股息扣繳稅 | — | 405 |
| 過往期間撥備不足 | | |
| - 中國企業所得稅 | 1,234 | 1,828 |
| | <u>440,530</u> | <u>248,319</u> |
| 遞延稅項抵免 | (128,293) | (65,023) |
| 期內稅項開支總額 | <u>312,237</u> | <u>183,296</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%（二零一五年：16.5%）計算。期內並無應課稅溢利，因此並無為香港利得稅作出撥備（二零一五年：應課稅溢利已由承前稅項虧損全面抵銷）。截至二零一六年六月三十日止之中國附屬公司之所得稅稅率為25%（二零一五年：25%）。

澳門所得補充稅乃以期內應課稅收入12%徵收。

10. 股息

董事不建議派付於回顧期間之中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

於二零一六年六月已派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息每股21港仙（二零一五年：二零一四年度中期股息每股11港仙）合共約333,620,000港元（二零一五年：167,874,000港元）予股東。根據董事局於二零一六年三月三十日批准本公司之以股代息計劃，期內已付股息中約239,430,000港元（二零一五年：133,329,000港元）以已繳足股份方式支付。

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 | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | 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>219,775</u> | <u>238,148</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>1,599,082,011</u> | <u>1,531,656,017</u> |

截至二零一六年六月三十日止六個月，由於並無可攤薄之普通股，故並無呈列每股攤薄後盈利。

截至二零一五年六月三十日止六個月，因本公司之購股權之行使價較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）6,838,000港元（二零一五年：10,064,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

| | 二零一六年 六月三十日 | 二零一五年 十二月三十一日 |
|--------|----------------|------------------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 零至三個月 | 1,894 | 5,249 |
| 四至六個月 | 2,801 | 1,260 |
| 七至十二個月 | 2,143 | 3,555 |
| | <u>6,838</u> | <u>10,064</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**372,734,000**港元（二零一五年：**545,584,000**港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

| | 二零一六年 六月三十日 千港元 | 二零一五年 十二月三十一日 千港元 |
|--------|-----------------------|-------------------------|
| 零至三個月 | 186,159 | 445,449 |
| 四至六個月 | 16,767 | 167 |
| 七至十二個月 | 72,187 | 306 |
| 一年以上 | 97,621 | 99,662 |
| | <u>372,734</u> | <u>545,584</u> |

概覽

於二零一六年首六個月，本集團錄得除稅後綜合溢利**303,018,000**港元，較二零一五年同期增長約**25.87%**（二零一五年：**240,730,000**港元）。

本集團於回顧期間之業績增長乃主要歸因於確認在中華人民共和國（「中國」）上海市、天津市及澳門特別行政區（「澳門」）之若干物業項目之銷售收益所致。因此，本集團於二零一六年上半年之物業發展及銷售業務所產生之溢利有所增長，致使於回顧期間產生分類溢利**660,233,000**港元（二零一五年：**97,455,000**港元）。然而，位於天津市及澳門之該等物業項目並非由本集團全資持有，故部份期內溢利乃歸屬於項目公司之少數股東。此外，有別於本集團於二零一五年度同期錄得投資物業公平值變動時所產生之龐大未變現收益**282,766,000**港元，在本期末對該等物業進行之市場估值，並無公平值變動。此外，本公司於二零一六年六月就二零一五年度之中期股息根據以股代息計劃發行約**126,390,000**股股份。因此，截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司股東應佔溢利為**219,775,000**港元（二零一五年：**238,148,000**港元），而每股基本盈利為**13.74**港仙（二零一五年：**15.55**港仙），兩者均有下跌。儘管如此，倘不計及投資物業之公平值變動之影響，本集團在回顧期內錄得本公司股東應佔溢利較二零一五年度同期大幅增加約**7.43**倍。

董事局不建議派付截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息：無）。

業務回顧

本集團在回顧期間維持以中國為其營運基地。

於二零一六年上半年，由於確認本集團在上海市、天津市及澳門之物業項目之銷售所得款項，本集團的物業發展及銷售分類錄得溢利**660,233,000**港元（二零一五年：**97,455,000**港元），並成為本集團之主要溢利貢獻者。

在上海市之物業投資為本集團之第二大溢利來源，並產生分類溢利**123,780,000**港元（二零一五年：**386,185,000**港元），乃來自本集團之投資物業之穩定經常性租金及管理費收入。有別於二零一五年度，由於在二零一六年六月三十日對該等投資物業進行估值並無錄得公平值增加，故回顧期間之分類溢利有所減少。

本集團之其他業務分類於回顧期間錄得虧損。

物業發展及投資

物業發展及投資業務仍為本集團於回顧期間之核心業務及主要溢利來源，貢獻分類溢利共**784,013,000**港元（二零一五年：**483,640,000**港元）。截至二零一六年六月三十日止六個月，物業發展及投資業務產生總收入**1,905,308,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**98.47%**。於回顧期末，本集團之投資物業公平值並無變動。於二零一六年上半年，在上海市之項目仍為主要收入來源，佔本集團之經營收益總額約**38.47%**，而在天津市之項目為第二大收入來源，佔本集團之經營收益總額約**33.93%**。在澳門之項目為第三大收入來源，佔本集團之經營收益總額約**26.07%**。

上海市湯臣一品

湯臣一品由四棟住宅大樓組成，聳立於浦東陸家嘴江畔，俯瞰外灘。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保留作租賃用途。

於二零一六年六月三十日，**A**棟及**C**棟大樓中約有總住宅樓面面積**15,400**平方米可供出售，而**B**棟及**D**棟大樓之總住宅樓面面積約**58,400**平方米中已租出約**73%**。

於二零一六年首六個月，該項目確認總收入約**642,090,000**港元，佔本集團經營收益總額約**33.18%**。收入主要來自銷售所得款項，其餘則來自租金收入及管理費。此外，銷售訂金約**218,890,000**港元已於回顧期末記入本集團之賬目內，並預計該款項將於本集團之二零一六年度之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。

整個項目經已分三期發展完成，且除第三期之兩個單位以外，所有住宅單位已售出。於回顧期間，確認自該項目產生之銷售收益、租金收入及管理費合共約**29,600,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.53%**。第三期住宅單位之銷售訂金約**33,960,000**港元已於回顧期末記入本集團之賬目內，並預計於本集團之二零一六年度之全年業績內確認入賬。

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（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**71,890,000**港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約**3.72%**。

上海市之其他住宅發展項目

湯臣高爾夫別墅及花園沿湯臣上海浦東高爾夫球會周邊分期開發，現時僅餘不足**10**個住宅單位可供出售。於回顧期內，出租住宅單位及銷售停車位產生少量收益。

上海市金橋－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。

本集團初步計劃將湯臣地塊分期開發為一項低密度住宅發展項目。該項目第一期將包括**43**個低密度住宅單位（總可供銷售樓面面積約**16,000**平方米）、一個會所及配套設施。住宅單位已於二零一四年十二月主體結構封頂，預期建築工程將延至二零一八年竣工，以待興建會所及配套設施。

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（「體育用地」）之土地使用權，以作為景觀及體育設施之用，及在區內一幅地塊面積約為**28,286.2**平方米之土地上的住宅發展項目（「發展項目」）。由於該等地塊與湯臣地塊相互穿插環繞，本集團有意將此等地塊納入湯臣地塊之總體規劃中。前述框架協議規定完成轉讓體育用地之土地使用權及發展項目乃互為條件。由於達成目標有若干延誤，協議各方於二零一六年七月二十九日簽訂補充協議，以使前述互為條件規定將不再適用，且於體育用地上之開發事宜與發展項目彼此之間應互為獨立，項目間之發展進度及狀況亦應互不影響。持有本公司**50%**以上已發行股份之控股股東已批准補充協議。本集團現正與中國相關政府機關辦理發展項目之土地使用權之轉讓過戶手續。發展項目尚在建築中。協議各方正緊密合作以解決及滿足框架協議項下就本集團完成購入體育用地之所需手續，並以協議各方之最大利益為依歸。

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。津灣廣場第二期共三棟高樓。

津灣房產建設已於二零一五年完成興建兩棟分別樓高25層及57層（包括四層裙房）並作住宅及商業用途之高樓，總樓面面積約為294,900平方米。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。於二零一六年六月三十日，約48%之總可供銷售樓面面積已售出。於回顧期間已確認自銷售及租賃產生之收入約656,550,000港元，佔本集團之經營收益總額約33.93%。此外，總金額約597,360,000港元之住宅單位及停車位之銷售訂金已記入本集團之賬目內，並預計該款項於二零一六年內確認入賬。

津灣置業正在發展一棟樓高70層之高樓（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。現正進行大樓主體結構之建築工程，預期大樓將於二零一六年第三季度結構封頂。建築工程計劃於二零一七年第四季度完成。預售許可證已於二零一六年第二季度取得，並將就辦公室部份推行推廣計劃。

所有三棟大樓之商業部份合稱為「One Mall」。現正考慮商務經營合作伙伴及計劃於二零一八年開幕。

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。該發展項目命名為「湯臣主教山壹號」，包括四幢住宅大樓之63個住宅單位、會所、游泳池、屋頂庭園及停車場，總樓面面積約為22,800平方米。該項目之使用准照已於二零一六年一月中旬發出。於二零一六年六月三十日，約35%之住宅樓面面積已訂約銷售。於二零一六年首六個月，出售住宅單位及停車場之收益約504,420,000港元已確認，佔本集團經營收益總額約26.07%。該項目於回顧期間是本集團之重要溢利來源。銷售訂金約111,260,000港元已於回顧期末記入本集團之賬目內，現預期將於物業交付後在本集團二零一六年度之全年業績內確認入賬。

媒體及娛樂

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之需求具有增長潛力，本集團在二零一一年開展電影發行業務，並已參與現場表演節目製作。該分類於二零一六年首六個月之已收及應收總收入為5,849,000港元，佔本集團之經營收益總額約0.30%。本期間之收益來自演唱會製作投資及經計及行政成本後，於回顧期內錄得分類虧損27,000港元（二零一五年：1,901,000港元）。

塑膠業務

位於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，現正在進行清算，且於回顧期間內概無產生任何收入。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在上海成立了一家全資附屬公司從事塑膠配件及膠管出口貿易。於回顧期間，貿易業務錄得微少收入592,000港元，佔本集團經營收益總額約0.03%。經計及貿易業務之呆壞賬撥備後，於二零一六年上半年，塑膠業務錄得分類虧損1,816,000港元（二零一五年：1,820,000港元）。

證券買賣

於回顧期間，本集團於香港的證券買賣業務錄得收益**2,810,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.15%**。銷售活動減少，故收益主要來自本集團所持有之待售證券之股息收入，而餘額為銷售所得款項。經計及本集團的待售證券公平值變動時所產生之未變現虧損後，待售證券投資於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得虧損淨額**3,406,000**港元（二零一五年：收益淨額：**3,320,000**港元）。

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二零一六年六月三十日止六個月產生收入**20,345,000**港元，佔本集團經營收益總額約**1.05%**，及錄得分類虧損**8,852,000**港元（二零一五年：**7,067,000**港元）。該球會於回顧期間之經營業績下滑，主要歸因於出售會籍債券下跌所致，而此可能受到社會及政治方面之新發展及債券之剩餘年期少於十年之影響。

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，並於回顧期內從該項投資分佔約**5,870,000**港元之純利（二零一五年：**6,280,000**港元）。該酒店於回顧期內錄得平均入住率約**70%**。該酒店業務之收入及溢利稍微低於預期，主要由於在洲際酒店集團之新市場推廣政策下，於二零一六年首兩個月之入住率下跌，惟入住率自二零一六年三月開始已獲改善。

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）之已發行股份中**9.8%**權益，以作為長期投資。川河之主要業務為於上海市從事物業發展及投資業務以及於香港進行證券買賣及投資。於回顧期內，本集團收取來自川河之股息**5,114,000**港元及該投資之公平值變動所產生之未變現收益**10,227,000**港元已根據適用之會計準則於回顧期末記入本集團之投資儲備內。

本集團亦持有一家在上海市成立之公司且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。該公司之主要業務為於上海市從事物業發展及投資業務。

財務回顧

流動資金及財政狀況

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月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為**2,692,633,000**港元。於回顧期內，本集團從其經營業務及投資業務分別產生現金流入淨額**1,092,295,000**港元及**139,424,000**港元。經計及其融資活動之現金流出淨額**1,264,032,000**港元後，本集團錄得現金流出淨額**32,313,000**港元（二零一五年：現金流入淨額**263,738,000**港元）。於回顧期間之現金流出淨額主要歸因於償還借款所致，但部份金額被收取待售物業之銷售收益及提取已抵押銀行存款所抵銷。

於二零一六年六月三十日，除預收款項外，本集團在負債**9,935,018,000**港元（二零一五年十二月三十一日：**11,507,688,000**港元）中，約**40.26%**為流動負債項下之稅項、約**34.65%**為借款、約**12.81%**為遞延稅項負債、約**11.21%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用，而餘下則為應付合資企業之款項。

於二零一六年六月三十日，本集團之借款為**3,442,345,000**港元（二零一五年十二月三十一日：**4,546,632,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之**30.75%**（二零一五年十二月三十一日：**40.35%**）。本集團在融資及財資管理方面並無採用任何金融工具。所有借款均為有抵押，及約**34%**之借款按固定利率計息。在該等借款中，約**66.78%**須應要求或於報告期末起計一年內償還，約**23.59%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，而餘額則須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還。

於報告期末，本集團有關發展中物業開支之資本承擔為**614,638,000**港元（二零一五年十二月三十一日：**596,940,000**港元）且為已訂約但尚未撥備，而並無已授權但未訂約之資本承擔（二零一五年十二月三十一日：無）。本集團預期將以日後之營運收入、銀行借款及其他適合之融資來源以應付該等承擔。

於二零一六年六月三十日，本集團錄得流動比率為**1.67**倍（二零一五年十二月三十一日：**1.64**倍）及資本負債比率（即負債總額除以本公司權益持有人應佔權益）為**97.43%**（二零一五年十二月三十一日：**107.93%**）。流動比率並無重大變動，而資本負債比率下跌乃主要由於償還借款所致。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團賬面總值約**11,278,170,000**港元（二零一五年十二月三十一日：**12,809,170,000**港元）之資產已抵押予貸款人，以作為本集團借款之擔保。

匯兌風險

本集團大部份資產及負債乃以人民幣列值，而資產可充份地償付負債。人民幣幣值近期貶值或會對本集團構成不利影響，因匯兌差額可能主要對本集團資產淨值造成負面影響。然而，本集團所有其他資產及負債乃以港元或美元列值。因此，本集團預期匯兌風險可予控制。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團有一項或然負債約**640,000**美元（二零一五年十二月三十一日：**710,000**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，本集團已向一家銀行提供約**836,450,000**港元（二零一五年十二月三十一日：**472,670,000**港元）之財務保證，以作為一家合資企業為其一項物業發展項目獲取銀行信貸之擔保。有關銀行信貸並以該合資企業之發展中物業以浮動抵押方式作擔保，該物業之賬面值遠高於於報告期末之已動用貸款結餘。因此，董事局認為，該擔保將不大可能予以強制執行。

展望

面對中國內地之地方及中央政府對房地產市場施加之多項法規及措施，加上澳門博彩業收益下滑及全球股票市場近期波動，本集團預期於二零一六年及中期內之物業銷售之速度及數量將繼續面臨挑戰。儘管如此，本集團將努力繼續保持其在上海市、天津市以及澳門之物業組合之銷售及出租勢頭。

湯臣一品將為本集團之主要溢利來源，而湯臣津灣一品及湯臣主教山壹號預期會成為本集團於二零一六年度之其他重要收入來源。本集團將力爭於二零一六年內促進銷售及完成交付已售單位。

預計環球及香港金融市場於二零一六年下半年將仍然波動。管理層將繼續謹慎地管理本集團之證券買賣組合，並將側重有經常性收益之證券。

物業發展及投資業務將繼續為本集團之業務重心，同時，本集團將繼續審慎探索及評估其他潛在投資機會。然而，本集團之目標旨在於地域上及不同業務分類間之資源分配中維持最適當之平衡。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一六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上市證券。

企業管治常規

董事局認為本公司於截至二零一六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，故偏離該《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《風險管理及內部監控守則》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監察及權力平衡；
- (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，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，從而提升處理企業事項程序時之效率；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。

登載截至二零一六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。本公司之二零一六年度中期報告亦將於二零一六年九月底前寄發予本公司股東及登載於上述網站。

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，二零一六年八月二十六日

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）。