

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)

## 截至二零一七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」）截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一六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 二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>1,142,428</u>	<u>1,934,904</u>
收入	4	1,082,328	1,932,094
銷售成本		(565,248)	(905,571)
毛利		<u>517,080</u>	<u>1,026,523</u>
其他收入		46,554	25,764
投資物業公平值變動時產生之收益		4,491	—
待售投資收益（虧損）淨額		10,461	(3,406)
銷售費用		(111,601)	(196,701)
行政費用		(63,748)	(83,402)
其他收益及虧損淨額	6	11,468	(7,021)
出售一家合資企業之收益	7	523,713	—
融資費用	8	(49,972)	(148,538)
		<u>888,446</u>	<u>613,219</u>
應佔聯營公司之業績		(612)	(863)
應佔合資企業之業績		3,330	2,899
除稅前溢利	9	<u>891,164</u>	<u>615,255</u>
稅項	10	(354,385)	(312,237)
期內溢利		<u>536,779</u>	<u>303,018</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	
		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
期內溢利分配如下：			
本公司權益持有人		483,474	219,775
非控股股東權益		53,305	83,243
		<u>536,779</u>	<u>303,018</u>
每股盈利（港仙）	12		
– 基本		<u>27.96</u>	<u>13.74</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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
期內溢利	<u>536,779</u>	<u>303,018</u>
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	320,183	(207,489)
– 合資企業	5,656	(21,800)
– 聯營公司	456	(91)
重新歸類調整：		
– 出售一家合資企業時轉自外幣兌換儲備	33,528	–
– 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	17,897	10,227
期內其他全面收益（開支）	<u>377,720</u>	<u>(218,315)</u>
<b>期內全面收益總額</b>	<u><b>914,499</b></u>	<u><b>84,703</b></u>
全面收益總額分配如下：		
本公司權益持有人	834,915	19,373
非控股股東權益	79,584	65,330
	<u>914,499</u>	<u>84,703</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零一七年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一六年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
– 投資物業		7,579,965	7,339,691
– 物業、廠房及設備		200,711	203,893
土地租賃費用		31,855	33,368
影片發行權		4,942	4,942
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		285,317	364,538
於聯營公司之權益		12,569	12,723
於合資企業之權益		184,528	175,542
可供出售投資		202,012	184,115
抵押銀行存款		264,338	163,960
		<u>8,799,525</u>	<u>8,516,060</u>
<b>流動資產</b>			
土地租賃費用		5,744	5,566
發展中物業		3,330,312	3,203,593
土地使用權之已付訂金		379,828	368,006
待售物業		2,354,508	5,471,908
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	13	555,052	613,081
待售投資		–	49,638
存貨		5,131	5,135
預付稅項		–	32,937
受限制銀行結餘		–	654,519
抵押銀行存款		39,751	111,557
現金及銀行結餘		4,221,675	2,881,962
		<u>10,892,001</u>	<u>13,397,902</u>
待售一家合資企業之權益		–	777,783
分類為待售資產		3,543,724	–
		<u>14,435,725</u>	<u>14,175,685</u>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

		(未經審核) 二零一七年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一六年 十二月三十一日 千港元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	14	717,154	1,304,631
預收款項		1,261,541	1,735,196
稅項		4,113,618	4,119,944
借款		477,835	182,274
應付一家合資企業款項		—	55,779
		<u>6,570,148</u>	<u>7,397,824</u>
分類為待售資產之相關負債		1,025,611	—
		<u>7,595,759</u>	<u>7,397,824</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>6,839,966</u>	<u>6,777,861</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>15,639,491</u>	<u>15,293,921</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		942,792	857,530
股份溢價及儲備		11,106,763	10,541,522
本公司權益持有人應佔權益		<u>12,049,555</u>	<u>11,399,052</u>
非控股股東權益		1,042,730	993,146
<b>總權益</b>		<u>13,092,285</u>	<u>12,392,198</u>
<b>非流動負債</b>			
借款		1,127,231	1,607,876
遞延稅項負債		1,419,975	1,293,847
		<u>2,547,206</u>	<u>2,901,723</u>
		<u>15,639,491</u>	<u>15,293,921</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。

截至二零一七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二零一六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》或其修訂本。

## 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
  - 指投資現場表演節目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)

截至二零一七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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銷售物業之收入	933,633	1,736,741
銷售商品之收入	457	592
高爾夫球會業務提供服務之收入	19,204	20,345
物業租金及管理費之收入	127,358	168,567
媒體及娛樂業務之收入	1,676	5,849
<b>收入</b>	<b>1,082,328</b>	<b>1,932,094</b>
待售投資之銷售及股息收入之總收益	60,100	2,810
<b>經營收益總額</b>	<b>1,142,428</b>	<b>1,934,904</b>

## 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」界定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
<b>截至二零一七年六月</b>							
<b>三十日止六個月</b>							
<b>經營收益總額</b>							
分類收入	<u>127,358</u>	<u>933,633</u>	<u>457</u>	<u>19,204</u>	<u>1,676</u>	<u>60,100</u>	<u>1,142,428</u>
<b>業績</b>							
分類溢利（虧損）	<u>95,672</u>	<u>286,937</u>	<u>(348)</u>	<u>(7,521)</u>	<u>(605)</u>	<u>10,309</u>	<u>384,444</u>
其他不予分類收入							580,935
不予分類開支							(26,961)
融資費用							(49,972)
							888,446
應佔聯營公司之業績							(612)
應佔合資企業之業績							3,330
除稅前溢利							<u>891,164</u>
<b>截至二零一六年六月</b>							
<b>三十日止六個月</b>							
<b>經營收益總額</b>							
分類收入	<u>168,567</u>	<u>1,736,741</u>	<u>592</u>	<u>20,345</u>	<u>5,849</u>	<u>2,810</u>	<u>1,934,904</u>
<b>業績</b>							
分類溢利（虧損）	<u>123,780</u>	<u>660,233</u>	<u>(1,816)</u>	<u>(8,852)</u>	<u>(27)</u>	<u>(3,612)</u>	<u>769,706</u>
其他不予分類收入							19,805
不予分類開支							(27,754)
融資費用							(148,538)
							613,219
應佔聯營公司之業績							(863)
應佔合資企業之業績							2,899
除稅前溢利							<u>615,255</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1,082,328,000港元（二零一六年：1,932,094,000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以及融資費用。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	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
呆壞賬收回（撥備）淨額	800	(1,062)
匯兌收益（虧損）淨額	10,668	(5,389)
出售物業、廠房及設備之虧損淨額，包括撇銷金額	—	(570)
	<u>11,468</u>	<u>(7,021)</u>

## 7. 出售一家合資企業之收益

於二零一六年十月，本集團訂立股權轉讓協議，以出售一家合資企業之全部投資，代價為人民幣1,173,000,000元。該交易已於二零一七年一月完成，出售收益523,713,000 港元已計入截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表。

## 8. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
借貸之利息	49,972	148,864
減：資本化利息	—	(326)
	<u>49,972</u>	<u>148,538</u>

截至二零一六年六月三十日止期間撥作資本化之借貸成本源自特定目的之借貸。

## 9. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	9,173	9,783
土地租賃費用攤銷	2,914	2,967
並已計入：		
待售投資之股息收入		
（計入待售投資收益（虧損）淨額）	—	2,191
其他收入		
— 利息收入	20,945	14,957
— 可供出售投資之股息收入 — 上市	12,784	5,114
	<u>12,784</u>	<u>5,114</u>

## 10. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
支出包括：		
中華人民共和國內地（「中國內地」）企業所得稅	87,555	126,229
中國內地土地增值稅	46,760	268,890
澳門所得補充稅	14,773	44,177
過往期間撥備不足		
— 中國內地企業所得稅	35,121	1,234
	<u>184,209</u>	<u>440,530</u>
遞延稅項開支（抵免）	170,176	(128,293)
	<u>354,385</u>	<u>312,237</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%**（二零一六年：**16.5%**）計算。由於香港產生之應課稅溢利已由承前稅項虧損全面抵銷，因此並無為香港利得稅作出撥備（二零一六年：期內並無應課稅溢利）。截至二零一七年六月三十日止之中國內地附屬公司之所得稅稅率為**25%**（二零一六年：**25%**）。

澳門所得補充稅乃以期內應課稅收入**12%**（二零一六年：**12%**）徵收。

## 11. 股息

董事不建議派付於回顧期間之中期股息（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。

於二零一七年六月已派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期股息每股**43**港仙（二零一六年：二零一五年度中期股息每股**21**港仙）合共約**737,476,000**港元（二零一六年：**333,620,000**港元）予股東。根據董事局於二零一七年三月二十九日批准本公司之以股代息計劃，期內已付股息中約**553,064,000**港元（二零一六年：**239,430,000**港元）以已繳足股份方式支付。

## 12. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本盈利乃根據以下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
<b>盈利</b>		
期內用以計算每股基本盈利之本公司 權益持有人應佔溢利	<u>483,474</u>	<u>219,775</u>
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,729,191,407</u>	<u>1,599,082,011</u>

於兩個期間內並無可攤薄之普通股，故並無呈列每股攤薄後盈利。

## 13. 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。

以下為應收貿易賬款（經扣除減值虧損）按發票日期呈列之賬齡分析。該分析包括分類為待售之應收貿易賬款。

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
	千港元	千港元
零至三個月	287	2,979
四至六個月	—	216
七至十二個月	519	2,343
	<u>806</u>	<u>5,538</u>

## 14. 應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用

以下為應付貿易賬款按發票日期呈列之賬齡分析。該分析包括分類為待售之應付貿易賬款。

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	28,835	274,548
四至六個月	64	33,300
七至十二個月	230,454	86,935
一年以上	216,254	178,207
	<u>475,607</u>	<u>572,990</u>

## 概覽

於二零一七年首六個月，本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**483,474,000**港元，較二零一六年同期增長約**1.20**倍（二零一六年：**219,775,000**港元），而每股基本盈利為**27.96**港仙（二零一六年：**13.74**港仙）。

本集團之業績增長乃主要歸因於就出售本集團一家合資企業天津津灣置業有限公司之**51%**股權而確認之一次性收益，該公司主要於中華人民共和國（「中國」）天津市從事開發一棟作商業及辦公大樓用途之高樓。有關收益為**523,713,000**港元。

有別於本集團在二零一六年上半年，就位於中國天津市及澳門特別行政區（「澳門」）之物業項目在竣工並將已售單位交付予買家後確認龐大銷售收益，本集團於回顧期間之經營收益總額下跌。儘管如此，倘不計及上述出售一家合資企業之收益及投資物業之公平值變動之影響，本集團於期內錄得經營溢利**360,242,000**港元（二零一六年：**613,219,000**港元）。

董事局不建議派付截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息：無）。

## 業務回顧

本集團在回顧期間繼續維持以中國為其營運基地。

於二零一七年上半年，經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後，物業發展及銷售分類錄得溢利**286,937,000**港元（二零一六年：**660,233,000**港元），並成為本集團之主要溢利貢獻者。

物業投資分類為本集團之第二大溢利來源，並產生分類溢利**95,672,000**港元（二零一六年：**123,780,000**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以及該等投資物業於期末重估後之公平值變動產生之未變現收益。

於中國香港特別行政區（「香港」）之證券買賣業務錄得收益淨額**10,461,000**港元（二零一六年：虧損淨額**3,406,000**港元），為本集團第三大溢利貢獻者。

本集團之其他業務分類於回顧期間錄得微少虧損。

## 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，貢獻溢利共**382,609,000**港元（二零一六年：**784,013,000**港元）。位於澳門之湯臣主教山壹號為本集團之首要溢利來源。此外，本集團於上海市之投資物業於期末日錄得公平值變動產生之未變現收益**4,491,000**港元。

截至二零一七年六月三十日止六個月，該業務分類產生總收入**1,060,991,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**92.87%**。在天津市之項目仍為主要收入來源，佔本集團之經營收益總額約**63.46%**，而在澳門之項目為第二大收入來源，佔本集團之經營收益總額約**15.27%**。在上海市浦東之項目為第三大收入來源，佔本集團之經營收益總額約**14.14%**。

### 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。

於二零一七年六月三十日，**A**棟及**C**棟大樓中約有總住宅樓面面積**13,600**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**64%**。

於二零一七年首六個月，該項目確認總收入約**64,940,000**港元，相當於本集團經營收益總額約**5.68%**。收入主要來自租金收入及管理費，其餘則來自銷售所得款項。銷售訂金約**216,900,000**港元亦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二零一七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**36,910,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**3.23%**。第三期一個住宅單位之銷售訂金約**19,800,000**港元已於回顧期末記入本集團之賬目內，並預計於本集團之二零一七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帶來穩定經常性收入約**59,360,000**港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約**5.20%**。本集團亦於回顧期間之業績中錄得其投資物業之公平值變動產生之未變現收益約**4,490,000**港元。

## 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，租賃業務產生少量收益，佔本集團經營收益總額約**0.03%**。

## 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，惟湯臣地塊中最後一期（「第七期」）並未按計劃於二零一六年年底前交付。

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（「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，惟預期建築工程將有所延遲，以待興建會所及配套設施。會所之設計方案建議已獲有關政府機關批覆同意，並正計劃工程之準備工作。

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」）。由於該兩塊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發展規劃中。本集團於二零一六年七月簽訂補充協議，以取消有關完成轉讓體育用地之土地使用權及發展項目之互為條件規定，而本集團已於二零一六年完成發展項目之收購。發展項目之建築工程已暫時擱置以待處理相關事宜。

於二零一七年一月十一日，上海浦東新區規劃和土地管理局於其網站刊登有關建議調整及變動張家浜楔形綠地控制性詳細規劃之公告，該規劃涵蓋位於浦東金橋－張江地區及一條名為張家浜的河流北面地區內的地塊（「北地塊」），而湯臣地塊、發展項目及體育用地均位於北地塊內（「規劃變更建議」）。經對規劃變更建議作出初步審閱及分析，本公司知悉，規劃變更建議如獲實行，可能涉及以下方面：**(i)**第七期所位於之原地塊將不會交付予本集團，而可能代之以北地塊內之另一幅土地提供予本集團，以取代及替換原地塊，**(ii)**在第一期及發展項目之位置保持不變的同時，組成湯臣地塊之其他地

塊（該等地塊原位於北地塊周邊範圍及中心區域內）可能會作出調整及變遷，以令上述地塊將與第一期及發展項目合併，成為北地塊內的三幅合併地塊以提供予本集團作住宅發展用途（「經修訂湯臣住宅發展項目」），(iii)假如上述變遷落實，經修訂湯臣住宅發展項目將遷移遠離沿著原湯臣地塊北面之高壓電纜區域，(iv)有關經修訂湯臣住宅發展項目之總地塊面積或會輕微減少**592.2**平方米，及(v)原體育用地可能無法交付予本集團，原因是北地塊內經修訂湯臣住宅發展項目周圍之所有剩餘區域將被重新分類為「公共綠地及體育用地」。規劃變更建議之諮詢期已於二零一七年二月屆滿，惟諮詢結果尚未公佈。協議各方一直緊密合作以處理規劃變更建議項下之可能變更，包括（其中包括）交付第七期地塊及收購體育用地。

### **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%**股權，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。

津灣置業從事發展一棟樓高**70**層之高樓，總樓面面積約為**209,500**平方米，作商業及辦公用途。為變現津灣置業之相關資產之投資潛力，本集團於二零一六年十月訂立協議，按現金代價人民幣**1,173,000,000**元向一名無關連第三方出售津灣置業之**51%**股權，而交易已於二零一七年一月完成。因此，出售收益**523,713,000**港元已獲確認，並成為本集團二零一七年上半年之主要溢利來源。

津灣房產建設已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，總可供銷售樓面面積約**155,500**平方米。於二零一七年六月三十日，約**69%**之總可供銷售樓面面積已訂約銷售。於回顧期間已確認自銷售及租賃產生之收入約**724,980,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**63.46%**。此兩棟大樓之商業部份名為「**One Mall**」，已計劃作租賃用途。為變現湯臣津灣一品及**One Mall**之投資潛力，本集團於二零一七年六月三十日簽訂一項協議，據此一名無關連第三方已同意收購天津湯臣建設有限公司（「天津湯臣」，持有津灣房產建設之**75%**股權）之全部股權，及提供資金以償還天津湯臣所欠本集團之貸款，總現金代價為人民幣**2,360,000,000**元。該交易已取得於本公司股東大會上代表**50%**以上投票權之一批有緊密聯繫的本公司股東以書面形式批准。交易已於二零一七年八月完成，估計出售收益約**525,030,000**港元將於本集團之二零一七年度之全年業績內確認入賬。

### **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」，包括四幢住宅大樓中**63**個住宅單位、會所、游泳池、天台花園及停車場，總樓面面積約為**22,800**平方米。此項目為本集團於回顧期間之主要溢利來源，產生收入約**174,480,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**15.27%**。

於二零一七年六月三十日，約40%之住宅樓面面積已訂約銷售。銷售訂金約55,920,000港元已於回顧期末記入本集團之賬目內，並將於交付物業後於本集團之業績內確認入賬。

## 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60,100,000港元，佔本集團之經營收益總額約5.26%。收益來自本集團所持有之待售證券之銷售所得款項。待售證券投資於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得收益淨額10,461,000港元（二零一六年：虧損淨額3,406,000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二零一七年六月三十日止六個月產生收入19,204,000港元，佔本集團經營收益總額約1.68%，並錄得分類虧損7,521,000港元（二零一六年：8,852,000港元）。該球會之收入主要來自高爾夫球活動，惟會籍債券之銷售有所下跌，此可能由於社會及政治方面之近期發展及債券剩餘年期少於十年之影響所致。

### 上海市之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3,330,000港元之純利（二零一六年：5,870,000港元）。該酒店於回顧期內錄得平均入住率76.47%（高於預算）。期內營運毛利亦符合預算，惟收入及營運毛利無可避免地均低於二零一六年同期。考慮到該酒店自二零一七年二月起於五個樓層之客房進行部分翻新工程，業績仍屬健康。翻新工程計劃將於二零一七年第三季完成及預期將令全年經營業績受惠。

## 媒體及娛樂業務

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。該分類於二零一七年首六個月之已收及應收總收入為1,676,000港元，佔本集團之經營收益總額約0.15%。於回顧期間之收益來自現場表演節目製作投資，並錄得分類虧損605,000港元（二零一六年：27,000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）之清算工作已於回顧期間完成，本集團並已於二零一七年七月從該附屬公司收取最終分派。

為了善用本集團在行業內已建立之品牌及商譽效益，本集團於二零一三年中在上海市成立了一家全資附屬公司從事塑膠配件及膠管出口貿易。於二零一七年上半年，貿易業務錄得微少收入及分類虧損**348,000** 港元（二零一六年：**1,816,000** 港元）。

## 投資控股

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**12,784,000** 港元及該投資之公平值變動時所產生之未變現收益**17,897,000** 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

本集團於截至二零一七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，以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**4,952,024,000** 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**862,524,000** 港元及**1,683,813,000** 港元。經計及其融資活動之現金流出淨額**558,181,000** 港元後，本集團錄得現金流入淨額**1,988,156,000** 港元（二零一六年：現金流出淨額**32,313,000** 港元）。於回顧期間之現金流入淨額主要歸因於收取出售天津湯臣**100%** 股權之訂金及於出售津灣置業**51%** 股權完成後提取受限制銀行存款所致。

於二零一七年六月三十日，除預收款項及有關天津湯臣及其附屬公司（彼等於二零一七年八月完成出售後不再為本集團成員公司）之負債外，本集團在負債**7,855,813,000** 港元（二零一六年十二月三十一日：**8,564,351,000** 港元）中，約**52.36%** 為流動負債項下之稅項、約**20.43%** 為借款、約**18.08%** 為遞延稅項負債、而約**9.13%** 為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用。

於二零一七年六月三十日，本集團之借款為**1,605,066,000**港元（二零一六年十二月三十一日：**1,790,150,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之**13.32%**（二零一六年十二月三十一日：**15.70%**）。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，及按浮動利率計息。在該等借款中，約**29.77%**須於報告期末起計一年內償還，約**1.43%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**11.48%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘下**57.32%**則須於報告期末起計五年以上償還。

於報告期末，本集團有關發展中物業開支之承擔為**265,884,000**港元（二零一六年十二月三十一日：**491,941,000**港元）且為已訂約但尚未撥備，而並無已授權但未訂約之承擔（二零一六年十二月三十一日：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。

於二零一七年六月三十日，本集團錄得流動比率為**1.90**倍（二零一六年十二月三十一日：**1.92**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**84.18%**（二零一六年十二月三十一日：**90.35%**）。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及於出售津灣置業股權完成後預收款項減少所致。

## 資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團賬面總值約**6,744,920,000**港元（二零一六年十二月三十一日：**6,826,880,000**港元）之資產已予抵押，以作為本集團銀行信貸之擔保。

## 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。人民幣幣值之近期變動或不會對本集團構成不利影響。此外，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

於二零一七年六月三十日，本集團並無重大或然負債（二零一六年十二月三十一日：無）。

## 展望

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指引，似乎為物業價格之上升趨勢帶來冷卻效應。此可能無可避免地導致物業市場之價格及交易量減少，使本集團面臨更嚴峻之市況。此外，亦有逐漸明顯跡象顯示，中國及其他主要先進經濟體系已自二零一七年初起積極實行措施以逆轉先前「量化寬鬆」計劃。本集團將密切監察隨之發生的流動資金緊縮及金融市場波動的情況。

預計出售天津市之所有物業項目會於二零一七年為本集團帶來顯著利潤。而湯臣一品及湯臣主教山壹號將為本集團之其他主要溢利來源，預期兩個項目可能因市況變化而遭受不利影響。

鑒於近期政治及金融環境之發展，預料環球及香港金融市場在二零一七年下半年仍相對波動。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。

物業發展及投資將繼續為本集團之業務重心，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對其資源分配維持最適當之平衡。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一七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二零一七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》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《企業管治守則》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《企業管治守則》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《企業管治守則》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。

## 登載截至二零一七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。本公司之二零一七年度中期報告將於二零一七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，二零一七年八月三十日

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）。