

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。



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)

截至二零一九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」）董事局欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一八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 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>474,323</u>	<u>358,328</u>
收入	4	473,319	358,328
銷售成本		(196,136)	(138,459)
毛利		<u>277,183</u>	<u>219,869</u>
其他收入		68,021	62,862
投資物業公平值變動時產生之收益		8,186	264,623
按公平值計入損益之財務資產之收益淨額		122	—
銷售費用		(71,769)	(56,028)
行政費用		(85,750)	(66,338)
其他收益及虧損淨額	6	15,508	1,117
融資費用	7	(31,995)	(13,877)
		<u>179,506</u>	<u>412,228</u>
應佔聯營公司之業績		(224)	(272)
應佔一家合資企業之業績		8,547	5,957
除稅前溢利	8	<u>187,829</u>	<u>417,913</u>
稅項	9	(120,915)	(188,839)
期內溢利		<u>66,914</u>	<u>229,074</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	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔期內溢利：			
本公司權益持有人		59,970	227,241
非控股股東權益		6,944	1,833
		<u>66,914</u>	<u>229,074</u>
每股盈利（港仙）	11		
－ 基本		<u>2.93</u>	<u>11.93</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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期內溢利	<u>66,914</u>	<u>229,074</u>
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	(35,074)	(143,402)
－ 一家合資企業	(569)	(2,390)
－ 聯營公司	(48)	(130)
將不會重新分類至損益表之項目：		
按公平值計入其他全面收益之股本工具 之公平值（虧損）收益	(25,610)	5,113
期內其他全面開支	<u>(61,301)</u>	<u>(140,809)</u>
期內全面收益總額	<u>5,613</u>	<u>88,265</u>
應佔全面（開支）收益總額：		
本公司權益持有人	(997)	88,023
非控股股東權益	6,610	242
	<u>5,613</u>	<u>88,265</u>

簡明綜合財務狀況表

	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
	附註	
非流動資產		
固定資產		
– 投資物業	7,966,572	7,980,161
– 物業、廠房及設備	219,093	195,998
土地租賃費用	–	22,753
影片發行權	150	150
商譽	33,288	33,288
遞延稅項資產	273,396	273,982
於聯營公司之權益	11,380	11,650
於一家合資企業之權益	193,137	185,159
會所債券	515	515
按公平值計入其他全面收益之股本工具	408,086	436,031
抵押銀行存款	609,687	798,733
	<u>9,715,304</u>	<u>9,938,420</u>
流動資產		
土地租賃費用	–	5,754
發展中物業	3,442,691	3,449,254
土地使用權之已付訂金	375,077	376,104
待售物業	1,963,625	2,117,661
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	533,063	528,963
按公平值計入損益之財務資產	–	882
存貨	4,630	4,516
抵押銀行存款	568,505	535,857
銀行存款	11,829	700,000
現金及銀行結餘	4,344,286	4,268,775
	<u>11,243,706</u>	<u>11,987,766</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	(未經審核) 二零一九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	803,227	870,969
租賃負債		8,012	—
合約負債		203,777	291,080
稅項		4,613,048	4,549,148
借款		508,429	483,682
		<u>6,136,493</u>	<u>6,194,879</u>
流動資產淨值		<u>5,107,213</u>	<u>5,792,887</u>
總資產減流動負債		<u><u>14,822,517</u></u>	<u><u>15,731,307</u></u>
資本及儲備			
股本		985,514	1,040,918
股份溢價及儲備		11,352,010	11,986,139
本公司權益持有人應佔權益		<u>12,337,524</u>	<u>13,027,057</u>
非控股股東權益		262,926	256,316
總權益		<u>12,600,450</u>	<u>13,283,373</u>
非流動負債			
借款		803,473	944,673
遞延稅項負債		1,418,594	1,503,261
		<u>2,222,067</u>	<u>2,447,934</u>
		<u><u>14,822,517</u></u>	<u><u>15,731,307</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基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量除外。

除應用新訂之《香港財務報告準則》及其修訂本造成的會計政策變動外，截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的會計政策及計算方式與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者相同。

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零一九年一月一日當日或之後開始的年度期間強制生效的新訂之《香港財務報告準則》及其修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表。

除下文所披露者外，於本中期期間應用其他新訂之《香港財務報告準則》及其修訂本並無對該等簡明綜合財務報表所載之本集團本期間及過往期間之財務表現及狀況以及／或披露造成重大影響。

3. 主要會計政策 (續)

首次應用《香港財務報告準則》第16號「租賃」產生之影響概要

本集團於本中期期間已首次應用《香港財務報告準則》第16號。《香港財務報告準則》第16號取代《香港會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋。

本集團於應用《香港財務報告準則》第16號時已作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團確認租賃負債12,468,000港元及使用權資產40,975,000港元。

	二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日所披露之經營租賃承擔	<u>12,591</u>
按相關增量借款利率貼現之租賃負債	12,522
減：確認豁免 — 短期租賃	(54)
	<hr/>
於二零一九年一月一日應用《香港財務報告準則》第16號時 確認有關經營租賃之租賃負債	<u>12,468</u>
分析為	
流動	8,171
非流動	4,297
	<hr/>
	<u>12,468</u>

使用權資產於二零一九年一月一日之賬面值包括應用《香港財務報告準則》第16號時確認有關經營租賃的使用權資產12,468,000港元以及重新分類為使用權資產的土地租賃費用之流動及非流動部份分別為5,754,000港元及22,753,000港元。土地租賃費用指於二零一八年十二月三十一日在中華人民共和國內地（「中國內地」）之租賃土地之預付款項。

3. 主要會計政策 (續)

首次應用《香港財務報告準則》第16號「租賃」產生之影響概要 (續)

下表呈列本集團就各個別項目確認之調整，並不包括不受變動影響之項目。

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	《香港 財務報告準則》 第 16 號之影響 千港元	二零一九年 一月一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 物業、廠房及設備	195,998	40,975	236,973
土地租賃費用	22,753	(22,753)	—
流動資產			
土地租賃費用	5,754	(5,754)	—
流動負債			
租賃負債	—	8,171	8,171
非流動負債			
租賃負債	—	4,297	4,297

有關購回本公司本身股本工具之會計政策變動之影響

自二零一九年一月一日起生效，本集團更改其會計政策把直接於股本按面值扣除之同一金額從股份溢價而非由保留溢利轉撥至資本贖回儲備。此會計政策之變動已追溯入賬。因此，於二零一八年一月一日之比較數字已重列以及把有關購回本公司本身股本工具先前於保留溢利中扣除的16,608,000港元轉撥至股份溢價。

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
 - 指投資製作現場表演節目、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出售按公平值計入損益之財務資產所得之已收及應收收益總額。

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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
銷售物業之收入	333,800	193,598
銷售商品之收入	668	973
高爾夫球會業務提供服務之收入	19,147	18,242
物業管理費之收入	16,600	19,538
媒體及娛樂業務之收入	2,796	5,055
	<hr/>	<hr/>
來自客戶合約之收入	373,011	237,406
物業租金之收入	100,308	120,922
	<hr/>	<hr/>
總收入	473,319	358,328
出售按公平值計入損益之財務資產之收益總額	1,004	—
	<hr/>	<hr/>
經營收益總額	<u>474,323</u>	<u>358,328</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(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按公平值計入損益之財務資產之證券買賣分類。

	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
截至二零一九年六月							
三十日止六個月							
經營收益總額							
分類收入	116,908	333,800	668	19,147	2,796	1,004	474,323
業績							
分類溢利（虧損）	77,297	83,781	(409)	(6,583)	(750)	2	153,338
其他不予分類收入							83,994
不予分類開支							(25,831)
融資費用							(31,995)
							179,506
應佔聯營公司之業績							(224)
應佔一家合資企業之業績							8,547
除稅前溢利							187,829
截至二零一八年六月							
三十日止六個月							
經營收益總額							
分類收入	140,460	193,598	973	18,242	5,055	—	358,328
業績							
分類溢利（虧損）	360,697	40,284	81	(8,602)	(4,249)	(127)	388,084
其他不予分類收入							62,815
不予分類開支							(24,794)
融資費用							(13,877)
							412,228
應佔聯營公司之業績							(272)
應佔一家合資企業之業績							5,957
除稅前溢利							417,913

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473,319,000港元（二零一八年：358,328,000港元）之對賬載於附註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、應佔聯營公司及一家合資企業之業績、其他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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
(確認)撥回應收貿易賬款及其他應收賬款之減值虧損淨額	(465)	1,164
匯兌收益(虧損)淨額	15,976	(269)
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益淨額	(3)	222
	<u>15,508</u>	<u>1,117</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
借款利息	29,826	13,877
其他融資費用	2,169	—
	<u>31,995</u>	<u>13,877</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
除稅前溢利		
已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	13,738	11,457
使用權資產折舊	7,323	—
土地租賃費用攤銷	—	3,021
影片發行權減值	—	3,546
並已計入：		
其他收入		
— 利息收入	45,449	40,524
— 按公平值計入其他全面收益之上市股本工具 之股息收入	10,227	11,505

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
支出包括：		
中國內地企業所得稅	70,868	51,419
中國內地土地增值稅	132,776	85,809
澳門所得補充稅	3,046	—
扣繳稅	6	107,712
過往期間（超額撥備）撥備不足		
— 中國內地企業所得稅	(6,394)	2,626
	<u>200,302</u>	<u>247,566</u>
遞延稅項抵免	(79,387)	(58,727)
期內稅項開支總額	<u>120,915</u>	<u>188,839</u>

香港利得稅按本期間之應課稅溢利之**16.5%**（二零一八年：**16.5%**）計算。由於兩個期間內並無應課稅溢利，因此並無為香港利得稅作出撥備。

截至二零一九年六月三十日止期內於中國內地之附屬公司之所得稅稅率為**25%**（二零一八年：**25%**）。

澳門所得補充稅乃以期內應課稅收入之**12%**（二零一八年：**12%**）徵收。

10. 股息

本公司董事不建議派付於回顧期間之中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

於二零一九年六月已派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之中期股息每股**18**港仙（二零一八年：二零一七年度中期股息每股**43**港仙）合共約**354,785,000**港元（二零一八年：**810,801,000**港元）予股東。根據董事局於二零一八年三月二十七日批准本公司之以股代息計劃，二零一八年內已付股息中約**624,946,000**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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
盈利		
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>59,970</u>	<u>227,241</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>2,047,344,749</u>	<u>1,904,017,110</u>

由於兩個期間內均無潛在普通股發行，故並無呈列每股攤薄後盈利。

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。本集團或會給予有長期業務關係之客戶較長之信貸期。本集團會對逾期未付的應收賬款作出嚴謹監控以減低信貸風險。

以下為應收貿易賬款（經扣除減值虧損）按發票日期（與收入確認日期相若）劃分之賬齡分析：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	2,069	4,112
四至六個月	—	7
七至十二個月	3,450	1,137
	<u>5,519</u>	<u>5,256</u>

13. 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劃分之賬齡分析：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	2,790	4,171
四至六個月	170	15
七至十二個月	106	26
一年以上	119,849	121,893
	<u>122,915</u>	<u>126,105</u>

概覽

於二零一九年上半年，本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**59,970,000**港元（二零一八年：**227,241,000**港元），較二零一八年同期下跌約**73.61%**。每股基本盈利為**2.93**港仙（二零一八年：**11.93**港仙）。

本集團於回顧期間之業績下調，主要由於根據適用會計準則對本集團於中華人民共和國（「中國」）上海市之投資物業作出市場估值所產生之公平值變動額較少所致。有別於在二零一八年同期，本集團之投資物業公平值變動所產生之未變現收益為**264,623,000**港元，鑒於目前市場氣氛，回顧期間之公平值變動所產生之收益僅為**8,186,000**港元。撇除投資物業重估價值之變動，本集團於回顧期間錄得除稅前經營溢利**171,320,000**港元（二零一八年：**147,605,000**港元），較二零一八年同期上升約**16.07%**。本集團之經營收益總額及毛利均有所提升。

本公司董事局不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一八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內地（特別是上海市）為其主要營運基地。

於二零一九年首六個月，物業發展及銷售分類為本集團之首要溢利來源，並產生分類溢利**83,781,000**港元（二零一八年：**40,284,000**港元），乃歸因於銷售中國上海市及澳門特別行政區（「澳門」）之物業。

物業投資分類錄得分類溢利**77,297,000**港元（二零一八年：**360,697,000**港元），乃歸因於本集團於上海市之投資物業之租金及管理費收入，以及此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。該分類成為本集團之第二大溢利貢獻者。

此外，除於中國香港特別行政區（「香港」）之證券買賣業務錄得微少溢利外，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

於上海市及澳門之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，貢獻溢利總額**161,078,000**港元（二零一八年：**400,981,000**港元）。湯臣一品為本集團之首要經營溢利來源。

截至二零一九年六月三十日止六個月，該業務分類產生總收入**450,708,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**95.02%**。位於上海市浦東之項目為首要收入來源，佔本集團之經營收益總額約**83.96%**，而位於澳門之項目佔約**11.06%**。此外，於期末日錄得本集團於上海市之投資物業公平值變動所產生之未變現收益**8,186,000**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。

於二零一九年六月三十日，**A**棟及**C**棟大樓中約有總住宅樓面面積**6,700**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**58%**。

於二零一九年首六個月，該項目確認總收入約**337,090,000**港元，相當於本集團經營收益總額約**71.07%**。收入主要來自銷售收益，其餘則來自租金收入及管理費。此外，於本集團之賬目上已記入銷售訂金約**187,340,000**港元，而該款項將於向買方交付物業後確認入賬。

上海市之商業及工業物業

來自本集團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**55,570,000**港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約**11.71%**。在本集團回顧期間之業績中亦就上述投資物業錄得公平值變動所產生之未變現收益約**8,190,000**港元。

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，本集團持有該項目之**70%**權益。

於回顧期間，本集團來自該住宅項目的物業管理及會所租賃收入合共約**4,610,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.97%**。

本集團同意於回顧期後出售該會所（該項目可供出售之剩餘樓面面積），並預期該交易將於二零一九年第三季度完成。

上海市之其他住宅發展項目

湯臣高爾夫別墅及花園自一九九六年起沿位於浦東之湯臣上海浦東高爾夫球會周邊分期開發，現時僅餘不足十個住宅單位及一百多個停車位可供出售。於回顧期間，該項目確認住宅單位租賃收入約**980,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.21%**。

上海市金橋－張江項目

於二零一零年九月，本公司透過其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」）並未按協定交付。

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（「體育地塊」）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」）。由於該兩幅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地塊之土地使用權及發展項目之互為條件規定以方便本集團收購發展項目，並其後於二零一六年完成收購。

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。由於其後控制性詳細規劃之變動，湯臣地塊第一期（「第一期」）及發展項目之建築工程已暫時擱置以待處理相關規劃事宜。

於二零一七年一月十一日，上海市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、發展項目及體育地塊均位於北地塊內（「規劃變更建議」）。經對規劃變更建議作出初步審視及分析，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會保持不變的同時，組成湯臣地塊之其他地塊（該等地塊原位於北地塊邊緣範圍及中心區域內）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)**若上述變遷落實，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；及**(v)**原體育地塊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」。於二零一七年八月，上海市政府發出批覆原則上同意規劃變更建議。本集團及協議方一直緊密合作與相關政府機關商議，以有關各方之最佳利益著想落實規劃變更建議項下之調整事宜。

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一項豪華住宅發展項目（即湯臣主教山壹號）之**70%**權益。於二零一九年首六個月，該項目確認銷售所得款項約**52,460,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**11.06%**。於二零一九年六月三十日，可供出售之住宅樓面面積約為**10,200**平方米。銷售訂金約**10,650,000**港元已記入本集團之賬目內，且將於交付物業後確認入賬。

證券買賣

於回顧期間，本集團於香港之證券買賣業務錄得收入**1,004,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.21%**。收入全部來自本集團所持有之待售證券之銷售所得款項。截至二零一九年六月三十日止六個月，待售證券投資錄得收益淨額**122,000**港元（二零一八年：無）。

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二零一九年六月三十日止六個月產生收入**19,147,000**港元，佔本集團經營收益總額約**4.04%**，並錄得毛利約**5,690,000**港元。該球會之收入主要來自高爾夫球活動。經撥備固定資產之折舊後，該業務於回顧期內產生分類虧損**6,583,000**港元（二零一八年：**8,602,000**港元）。

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。該酒店於回顧期內錄得平均入住率約**76%**。回顧期內之經營溢利有所改進且高於預算。本集團於回顧期內從該項投資分佔約**8,550,000**港元之純利（二零一八年：**5,960,000**港元）。在中美貿易摩擦對中國內地投資氛圍及消費意慾的影響下，預計酒店營運在二零一九年或會面臨挑戰。

媒體及娛樂業務

本集團已參與現場表演節目製作多年，並在二零一一年開展電影發行業務。此分類於二零一九年首六個月之已收及應收總收入為**2,796,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.59%**。於回顧期間之收入主要來自現場表演節目製作之投資，且錄得分類虧損**750,000**港元（二零一八年：**4,249,000**港元）。

塑膠業務

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。市場情況並不理想，於二零一九

年上半年，貿易業務錄得微少收入，佔本集團經營收益總額約 0.14%，且確認分類虧損 409,000 港元（二零一八年：分類溢利 81,000 港元）。

投資控股

本集團持有川河集團有限公司（「川河」，一家於香港之上市公司）之已發行股份中 9.8% 權益，以作為長期股本投資。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 10,227,000 港元（二零一八年：11,505,000 港元）。該投資之公平值變動所產生之未變現虧損約 20,450,000 港元已根據適用之會計準則於二零一九年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，以作為長期股本投資。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

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月之業務及投資所需資金主要來自手頭現金，以及投資業務、融資活動及經營業務之收入。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目為 4,344,286,000 港元（二零一八年：4,064,910,000 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 31,010,000 港元及 896,151,000 港元。經計及其融資活動之現金流出淨額 838,837,000 港元後，本集團錄得現金及現金等值項目淨額增加 88,324,000 港元（二零一八年：407,675,000 港元）。於回顧期間之現金流入淨額主要歸因提取原到期日三個月以上之定期存款及已抵押銀行存款，以及新增借款所致，惟部份金額被償還借款以及本公司支付股息及回購其本身股份所抵銷。

於二零一九年六月三十日，除合約負債（指就銷售物業所收取之訂金）外，本集團負債 8,154,783,000 港元（二零一八年十二月三十一日：8,351,733,000 港元）中，約 56.57% 為流動負債項下之稅項、約 17.39% 為遞延稅項負債、約 16.09% 為借款，而約 9.85% 為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用，剩餘為租賃負債。

於二零一九年六月三十日，本集團之借款為 1,311,902,000 港元（二零一八年十二月三十一日：1,428,355,000 港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之 10.63%（二零一八年十二月三十一日：10.96%）。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。約 75.07% 之借款以港元列值，而餘額以人民幣列值。在該等借款中，約 38.76% 須於報告期末起計一年內償還，約 38.39% 須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約 6.24% 須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額 16.61% 則須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支出之承擔為**125,098,000**港元（二零一八年十二月三十一日：**126,800,000**港元）且為已訂約但尚未撥備。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。

於二零一九年六月三十日，本集團錄得流動比率為**1.83**倍（二零一八年十二月三十一日：**1.94**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**67.75%**（二零一八年十二月三十一日：**66.35%**）。流動比率及資本負債比率並無重大變動。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團賬面總值約**1,601,630,000**港元（二零一八年十二月三十一日：**1,759,080,000**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。人民幣貶值可能對本集團之業績及資產淨值造成不利影響。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

於報告期末，本集團並無重大或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。

展望

最大經濟體及貿易聯盟之間威脅及實施貿易戰所導致之全球經濟不明朗，對潛在物業買家及消費大眾之行為構成整體不利影響。長時間的中美貿易關稅談判進一步抑壓投資氣氛。此外，中國內地改革個人所得稅稅制可能會對跨國企業部署駐外員工之安排造成負面影響，並可能繼而影響對內地優質住宅的需求。

儘管中國內地中央及地方政府以及澳門當地政府對房地產市場施加之緊縮措施仍然存在，本集團仍對迎合內地高收入中產階層及高資產淨值人士之相關物業需求持樂觀態度。本集團將努力保持其在上海市以及澳門之物業組合之銷售及出租計劃勢頭。預期湯臣一品及湯臣主教山壹號將為本集團於二零一九年度之主要溢利來源。此外，於上海市浦東的金橋 – 張江項目的投資乃本集團物業發展及投資分類的重要部署。

物業發展及投資仍將為本集團之業務及投資策略重心，但與此同時，本集團將繼續審慎探索及評估其他潛在投資機會。本集團的目標旨在於地域上及不同業務分類間就資源分配維持最適當之平衡。

鑒於香港及全球金融市場以及經濟狀況波動，本集團將對其證券買賣業務採取保守方針，並側重投資於具有穩定經常性收益之證券。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共**110,808,000**股已發行股份，總代價（未計交易成本）為**333,011,060**港元。所有已購回之股份已於截至二零一九年六月三十日止六個月內被註銷。

購回詳情如下：

購回月份	已購回 股份數目	每股支付價格		總代價 (未計交易成本) 港元
		最高 港元	最低 港元	
三月	6,680,000	2.86	2.68	18,537,240
四月	62,350,000	3.20	2.95	189,843,640
五月	41,778,000	3.14	2.78	124,630,180
	110,808,000			333,011,060

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一九年六月三十日止六個月內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

本公司董事局認為本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月期間內一直遵守聯交所《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》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接受股東選舉。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／關連交易或其他企業行動，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，並審議董事委任及提名競選連任事宜，且評核獨立非執行董事的獨立性。

登載截至二零一九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 (<https://www.hkexnews.hk>)，以及於本公司之網站 (<http://www.tomson.com.hk>) 上登載。本公司之二零一九年度中期報告將於二零一九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，二零一九年八月二十八日

於本公告日期，本公司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）。