

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)

## 截至二零二零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」）董事局宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一九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 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>308,760</u>	<u>474,323</u>
收入	4	308,760	473,319
銷售成本		(152,857)	(196,136)
毛利		<u>155,903</u>	<u>277,183</u>
其他收入		59,315	68,021
投資物業公平值變動時產生之（虧損）收益		(41,606)	8,186
按公平值計入損益之財務資產之（虧損）收益淨額		(5,930)	122
銷售費用		(46,887)	(71,769)
行政費用		(52,823)	(85,750)
其他收益及虧損淨額	6	(7,244)	15,508
融資費用	7	(24,479)	(31,995)
		<u>36,249</u>	<u>179,506</u>
應佔聯營公司之業績		(357)	(224)
應佔一家合資企業之業績		(7,944)	8,547
除稅前溢利	8	<u>27,948</u>	<u>187,829</u>
稅項	9	(18,374)	(120,915)
期內溢利		<u>9,574</u>	<u>66,914</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	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔期內溢利：			
本公司權益持有人		5,718	59,970
非控股股東權益		3,856	6,944
		<u>9,574</u>	<u>66,914</u>
每股盈利（港仙）	11		
－ 基本		<u>0.29</u>	<u>2.93</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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期內溢利	<u>9,574</u>	<u>66,914</u>
<b>其他全面開支</b>		
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	(226,772)	(35,074)
－ 一家合資企業	(3,830)	(569)
－ 聯營公司	(38)	(48)
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（扣除稅項）	(37,650)	(25,610)
期內其他全面開支	<u>(268,290)</u>	<u>(61,301)</u>
<b>期內全面（開支）收益總額</b>	<u>(258,716)</u>	<u>5,613</u>
應佔全面（開支）收益總額：		
本公司權益持有人	(259,074)	(997)
非控股股東權益	358	6,610
	<u>(258,716)</u>	<u>5,613</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零二零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一九年 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		7,644,579	7,846,533
– 物業、廠房及設備		253,800	202,375
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		34,971	35,503
於聯營公司之權益		10,867	11,259
於一家合資企業之權益		172,542	184,316
會所債券		515	515
按公平值計入其他全面收益之股本工具		342,232	389,399
抵押銀行存款		35,873	627,778
其他應收賬款		2,524	–
		<u>8,531,191</u>	<u>9,330,966</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		3,994,567	3,388,166
土地使用權之已付訂金		–	368,994
待售物業		1,690,143	1,828,696
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	211,250	519,034
應退稅項		–	187,179
按公平值計入損益之財務資產		97,798	–
存貨		4,319	4,046
抵押銀行存款		843,373	559,284
銀行存款		11,395	11,638
現金及銀行結餘		3,265,173	3,654,035
		<u>10,118,018</u>	<u>10,521,072</u>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	(未經審核) 二零二零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一九年 十二月三十一日 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	671,804	766,198
租賃負債		8,286	4,297
合約負債		92,004	277,192
稅項		3,523,753	3,605,848
借款		719,956	508,208
		<u>5,015,803</u>	<u>5,161,743</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,102,215</u>	<u>5,359,329</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>13,633,406</u></u>	<u><u>14,690,295</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		985,512	985,512
股份溢價及儲備		10,798,026	11,273,913
本公司權益持有人應佔權益		<u>11,783,538</u>	<u>12,259,425</u>
非控股股東權益		312,746	312,388
<b>總權益</b>		<u>12,096,284</u>	<u>12,571,813</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款		12,514	14,166
租賃負債		15,388	—
借款		288,828	785,302
遞延稅項負債		1,220,392	1,319,014
		<u>1,537,122</u>	<u>2,118,482</u>
		<u><u>13,633,406</u></u>	<u><u>14,690,295</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會計師公會頒佈之《香港會計準則》第34號「中期財務報告」及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《香港財務報告準則》之修訂本所產生之新增會計政策外，截至二零二零年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表所使用的會計政策及計算方法與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年財務報表所呈列者相同。

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二零二零年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之〈就《香港財務報告準則》標準之概念框架所提述之修訂本〉及《香港財務報告準則》之修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表。

於本中期期間應用〈就《香港財務報告準則》標準之概念框架所提述之修訂本〉及《香港財務報告準則》之修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 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。

#### 4. 經營收益總額及收入 (續)

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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售物業之收入	185,811	333,800
銷售商品之收入	69	668
高爾夫球會業務提供服務之收入	14,730	19,147
物業管理費之收入	17,551	16,600
媒體及娛樂業務之收入	3,145	2,796
	<hr/>	<hr/>
來自客戶合約之收入	221,306	373,011
固定租賃付款收入	87,454	100,308
	<hr/>	<hr/>
總收入	308,760	473,319
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>308,760</u>	<u>474,323</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
<b>截至二零二零年</b>							
<b>六月三十日止六個月</b>							
<b>經營收益總額</b>							
分類收入	105,005	185,811	69	14,730	3,145	—	308,760
<b>業績</b>							
分類溢利（虧損）	21,731	24,679	(333)	(5,302)	(627)	(6,034)	34,114
其他不予分類收入							59,315
不予分類開支							(32,701)
融資費用							(24,479)
							36,249
應佔聯營公司之業績							(357)
應佔一家合資企業之業績							(7,944)
除稅前溢利							27,948
<b>截至二零一九年</b>							
<b>六月三十日止六個月</b>							
<b>經營收益總額</b>							
分類收入	116,908	333,800	668	19,147	2,796	1,004	474,323
<b>業績</b>							
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

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308,760,000港元（二零一九年：473,319,000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	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
撥回（確認）應收貿易賬款及其他應收賬款 之減值虧損淨額	917	(465)
匯兌（虧損）收益淨額	(8,122)	15,976
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(39)	(3)
	<u>(7,244)</u>	<u>15,508</u>

## 7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
借款利息	24,234	29,826
其他融資費用	245	2,169
	<u>24,479</u>	<u>31,995</u>

## 8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
除稅前溢利		
已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	11,808	13,738
使用權資產折舊	6,409	7,323
並已計入：		
其他收入		
－ 利息收入	29,982	45,449
－ 按公平值計入其他全面收益之上市股本工具 之股息收入	<u>10,227</u>	<u>10,227</u>

## 9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	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	38,338	70,868
中國內地土地增值稅	96,123	132,776
澳門所得補充稅	—	3,046
扣繳稅	—	6
過往期間超額撥備		
— 澳門所得補充稅	(209)	—
— 中國內地企業所得稅	(5,028)	(6,394)
— 股息扣繳稅	(42,536)	—
	<u>86,688</u>	<u>200,302</u>
遞延稅項抵免	(68,314)	(79,387)
期內稅項開支總額	<u>18,374</u>	<u>120,915</u>

香港利得稅按本期間之應課稅溢利之**16.5%**（二零一九年：**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。

截至二零二零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%**（二零一九年：**25%**）。

澳門所得補充稅乃以期內應課稅收入之**12%**（二零一九年：**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（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

於二零二零年六月已派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息每股**11**港仙（二零一九年：二零一八年度中期股息每股**18**港仙）予股東，合共約**216,813,000**港元（二零一九年：**354,785,000**港元）。

## 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	
	二零二零年	二零一九年
	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>5,718</u>	<u>59,970</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>1,971,025,125</u>	<u>2,047,344,749</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：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	1,594	1,025
四至六個月	—	—
七至十二個月	693	10
	<u>2,287</u>	<u>1,035</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：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	3,333	8,292
四至六個月	—	81
七至十二個月	29	—
一年以上	102,035	102,815
	<u>105,397</u>	<u>111,188</u>

### 概覽

於二零二零年上半年，本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**5,718,000**港元（二零一九年：**59,970,000**港元），較二零一九年同期大幅下跌約**90.47%**。每股基本盈利為**0.29**港仙（二零一九年：**2.93**港仙）。

於回顧期間，本集團之經營收益總額及毛利均有所下調，主要歸因於本集團來自物業銷售及租賃之收入下跌所致。物業發展及投資業務產生之收益總額為**290,816,000**港元（二零一九年：**450,708,000**港元）。本集團根據適用之會計準則對位於中華人民共和國（「中國」）上海市之投資物業進行市場估值，錄得公平值變動所產生之未變現虧損**41,606,000**港元（二零一九年：收益**8,186,000**港元），因而進一步影響本集團之業績。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**77,855,000**港元（二零一九年：**171,320,000**港元），較二零一九年同期減少約**54.56%**。

本公司董事局不建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一九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。

於二零二零年首六個月，物業發展及銷售分類為本集團之首要溢利來源，並貢獻分類溢利**24,679,000**港元（二零一九年：**83,781,000**港元），此乃歸因於中國上海市及澳門特別行政區（「澳門」）之物業銷售所得。

物業投資分類錄得分類溢利**21,731,000**港元（二零一九年：**77,297,000**港元），此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，惟部份收益已被此等投資物業於期末重估後之公平值變動所產生之未變現虧損所抵銷。該分類為本集團之第二大溢利貢獻者。

本集團所有其他業務分類於回顧期間均錄得虧損。

## 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**46,410,000**港元（二零一九年：**161,078,000**港元）。湯臣一品為本集團之首要經營溢利來源。

截至二零二零年六月三十日止六個月，該業務分類產生總收入**290,816,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**94.19%**。於回顧期間，收入（尤其是已確認銷售收益）有所下調。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**93.67%**，而位於澳門之項目佔約**0.52%**。然而，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虧損**41,606,000**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。

於二零二零年六月三十日，**A**棟及**C**棟大樓中約有總住宅樓面面積**6,400**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**61%**。

於二零二零年首六個月，該項目確認總收入約**236,560,000**港元，相當於本集團之經營收益總額約**76.62%**。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**92,000,000**港元，預期該款項在向買方交付物業後於本集團之二零二零年度全年業績內確認入賬。在本集團回顧期間之業績中亦就該項目錄得公平值變動所產生之未變現虧損約**24,850,000**港元。

### 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**48,880,000**港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約**15.83%**。本集團制定了租金優惠計劃，以減輕若干合適租戶在**2019**冠狀病毒病爆發影響下的負擔。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虧損約**16,760,000**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**360,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.11%**。

此外，於回顧期間，本集團來自湯臣湖庭花園的物業管理收入約**3,420,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.11%**。湯臣湖庭花園為本公司持有**70%**權益之附屬公司所開發及毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之一項低密度住宅項目。本集團已售出該項目之所有住宅單位、商業區域及會所。

## 上海市金橋 – 張江項目

誠如本公司於二零二零年一月十日之公告所披露，本集團與上海浦東土地控股（集團）有限公司（「土控」，一家於中國成立之國有企業）於該日訂立了一份有條件協議（「《補充框架協議》」），以修訂及變更於二零零一年至二零一六年七月期間與土控訂立之有關位於浦東金橋 – 張江地區與湯臣上海浦東高爾夫球會毗鄰之房地產發展項目之多份協議（統稱「《交易協議》」）之條款，以應對由上海市浦東新區規劃和土地管理局於二零一七年一月十一日在其網站刊登有關浦東張家浜楔形綠地之發展規劃之建議調整及變動。該規劃涵蓋位於浦東金橋 – 張江地區及一條名為張家浜之河流北面地區內的地塊（「北地塊」）。根據《補充框架協議》，當中協定（其中包括）(i)位於北地塊內總地塊面積約**328,687.5**平方米作住宅用途之三塊土地（「經修訂用地」）調整予本集團。與根據《交易協議》項下原擬交付作住宅用途之土地之總地塊面積相比，經修訂用地之總地塊面積略微減少**298.7**平方米；及(ii)根據《交易協議》同意將予收購之一幅地塊面積約為**422,174.6**平方米作景觀及體育設施用途之地塊（「體育用地」）未能交付予本集團，原因為北地塊內若干土地（包括體育用地）已被規劃並修改為公益性用地，將由當地政府收回，並由中國內地相關政府機構及／或中國內地政府機構授權之任何實體進行發展。《交易協議》項下有關收購體育用地之所有先前協議均已取消。

此外，本公司以土控為受益人於二零二零年一月十日簽訂一份《保證函》（「《保證函》」），以承諾（其中包括）不得轉讓有關經修訂用地之任何權利。

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」），《補充框架協議》及《保證函》項下擬進行之交易（「交易事項」）構成本公司之關連交易，乃本集團及土控（本公司一家非全資附屬公司之主要股東）之間按照一般商業條款所訂立。董事局已批准《補充框架協議》及《保證函》之條款，及本公司獨立非執行董事已確認，彼等相信《補充框架協議》及《保證函》之條款屬公平合理，且交易事項按一般商業條款進行，及訂立《補充框架協議》及《保證函》符合本公司及整體股東之利益。因此，根據《上市規則》，交易事項獲豁免須遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

經修訂用地之不動產權證已於二零二零年六月取得。本集團正籌備經修訂用地的開發工作。現計劃將經修訂用地分三期發展，第一期之建設工程將於二零二零年年底動工。

## 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。於二零二零年首六個月，該項目確認銷售所得款項約**1,600,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.52%**。於二零二零年六月三十日，可供出售之住宅樓面面積約為**10,000**平方米。

## 款客及消閒業務

### 上海市湯臣上海浦東高爾夫球會

位於浦東之湯臣上海浦東高爾夫球會於截至二零二零年六月三十日止六個月產生收入**14,730,000**港元，佔本集團經營收益總額約**4.77%**，並錄得毛利約**5,630,000**港元。收入主要來自球會之高爾夫球活動，而年度會籍費用則為次要收入來源。由於**2019**冠狀病毒病爆發，該球會自二零二零年一月下旬起停止營運，並自二零二零年四月底全面恢復正常運作。經撥備固定資產之折舊後，該球會於回顧期間錄得分類虧損**5,302,000**港元（二零一九年：**6,583,000**港元）。

### 上海市之上海錦江湯臣洲際大酒店

本集團持有位於浦東陸家嘴之上海錦江湯臣洲際大酒店之**50%**權益。在**2019**冠狀病毒病爆發之影響下，該酒店於回顧期間錄得平均入住率約**21%**。經營業務於回顧期間錄得虧損，故本集團從該項投資分佔約**7,940,000**港元之淨虧損（二零一九年：溢利**8,550,000**港元）。受到中美之間的紛爭對中國內地投資氛圍及消費意欲的影響以及在大流行病爆發導致的出行限制下，預期酒店營運在二零二零年將面臨挑戰。

## 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。此分類於二零二零年首六個月之已收及應收總收入為 **3,145,000** 港元，佔本集團之經營收益總額約**1.02%**。於回顧期間之收入僅來自現場表演節目製作之投資，並錄得分類虧損 **627,000** 港元（二零一九年：**750,000** 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。於二零二零年上半年，貿易業務錄得微少收入，佔本集團經營收益總額約 **0.02%**，且錄得分類虧損 **333,000** 港元（二零一九年：**409,000** 港元）。由於市場環境不理想，管理層已計劃結束該業務，以將本集團之資源集中在其物業發展及投資業務上。

## 證券買賣

於回顧期間，本集團並無於中國香港特別行政區（「香港」）之證券買賣業務中確認出售證券之任何收益或股息收入。待售證券投資錄得未變現虧損淨額**5,930,000**港元（二零一九年：收益**122,000**港元）。於二零二零年六月三十日，本集團持有公平值總額**97,798,000**港元之上市待售證券投資，佔本集團之資產總值約**0.52%**。

## 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。於回顧期間，本集團收取來自川河之股息為**10,227,000**港元（二零一九年：**10,227,000**港元）。該投資之公平值變動所產生之未變現虧損約**25,570,000**港元已根據適用之會計準則於二零二零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。該投資之公平值變動所產生之未變現虧損約**16,110,000**港元已根據適用之會計準則於二零二零年記入本集團之投資儲備內。

於二零二零年六月三十日，上述股本投資之公平值總額約為**341,930,000**港元，佔本集團之資產總值約**1.83%**。

## 財務回顧

### 流動資金及財政狀況

本集團於截至二零二零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、投資業務及經營業務之收入，以及銀行借款。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目為**3,265,173,000**港元（二零一九年：**4,344,286,000**港元）。於回顧期間，本集團從其投資業務產生現金流入淨額**271,466,000**港元。經計及其經營業務及融資活動之現金流出淨額分別**91,037,000**港元及**524,832,000**港元後，本集團錄得現金及現金等值項目淨額減少**344,403,000**港元（二零一九年：增加**88,324,000**港元）。於回顧期間，現金流出淨額主要歸因於本集團償還借款以及本公司派發股息所致，而部份金額已被提取已抵押銀行存款及新增借款所抵銷。

於二零二零年六月三十日，除合約負債（指就銷售物業所收取之訂金）外，本集團負債**6,460,921,000**港元（二零一九年十二月三十一日：**7,003,033,000**港元）中，約**54.54%**為流動負債項下之稅項、約**18.89%**為遞延稅項負債、約**15.61%**為借款，而約**10.59%**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。

於二零二零年六月三十日，本集團之借款為**1,008,784,000**港元（二零一九年十二月三十一日：**1,293,510,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之**8.56%**（二零一九年十二月三十一日：**10.55%**）。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**70.07%**之借款以港元列值，而餘額以人民幣列值。在該等借款中，約**71.37%**須於報告期末起計一年內償還，約**2.61%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**7.82%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**18.20%**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**135,773,000**港元（二零一九年十二月三十一日：**122,585,000**港元），惟並無有關物業、廠房及設備之承擔（二零一九年十二月三十一日：**43,056,000**港元）。所有該等承擔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。

於二零二零年六月三十日，本集團錄得流動比率為**2.02**倍（二零一九年十二月三十一日：**2.04**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**55.61%**（二零一九年十二月三十一日：**59.38%**）。流動比率及資本負債比率並無重大變動。

## 資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團賬面總值約**1,287,280,000**港元（二零一九年十二月三十一日：**1,603,630,000**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。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（二零一九年十二月三十一日：無）。

## 展望

近期世界兩大經濟體之間的紛爭及**2019**冠狀病毒病之爆發，已對全球經濟、商業及社交活動造成沉重打擊及干擾。鑒於不斷變更之形勢，本集團尚未能對其營運業務之中期影響作出評估。除中國內地個人所得稅稅制改革自二零一九年起生效外，中美之間的緊張關係或會抑壓外資在中國內地之投資意欲並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。在**2019**冠狀病毒病疫情下，由於全球限制出行及對商業活動之負面影響，可能進一步加大對內地物業租賃及銷售市場的壓力。

長遠來看，本集團對迎合中國內地高收入中產階層及高資產淨值人士之相關物業需求仍持樂觀態度。本集團將努力保持其在上海市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二零二零年度之主要溢利來源。同時，本集團積極籌備位於上海市浦東的金橋－張江項目的第一期建設工程於二零二零年內動工，並預期該項目將會成為本集團物業發展及投資分類的重要部署。

鑒於香港及全球金融市場及經濟環境波動，管理層將繼續採取保守方針管理本集團之證券買賣組合，並側重於具有穩定經常性收益之證券。物業發展及投資仍將為本集團之業務及投資策略重心，本集團同時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。

2019冠狀病毒病環球爆發之強度及廣度已對受影響國家之人民之經濟及商業活動造成干擾及不明朗因素。現階段難以對各國及全球經濟及金融市場的不利影響程度作出任何準確的預測。本集團將會持續密切監察形勢及如一旦對本集團營運產生任何財務影響，將會在本集團之二零二零年之年度財務報表中反映。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二零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

本公司董事局認為本公司於截至二零二零年六月三十日止六個月期間內一直遵守《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考慮及審批《上市規則》項下之須予公佈的／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。

## 登載截至二零二零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。本公司之二零二零年度中期報告將於二零二零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，二零二零年八月二十八日

於本公告日期，本公司董事局包括三位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）及湯子嘉先生（副主席））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）。