

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)

## 截至二零二二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」）董事局謹宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零二一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	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營收益總額	4 及 5	<u>362,136</u>	<u>405,618</u>
收入	4	301,780	398,292
銷售成本		<u>(120,579)</u>	<u>(54,098)</u>
毛利		181,201	344,194
按公平值計入損益之財務資產之			
收益淨額		8,940	12,146
其他收入		44,918	73,630
其他收益及虧損	6	(13,141)	5,421
銷售費用		(42,899)	(62,379)
行政費用		(51,144)	(57,782)
投資物業公平值變動時產生之虧損		—	(3,470)
融資費用	7	<u>(8,013)</u>	<u>(14,132)</u>
		119,862	297,628
應佔聯營公司之業績		(143)	(327)
應佔一家合資企業之業績		<u>(12,009)</u>	<u>1,307</u>
除稅前溢利	8	107,710	298,608
稅項	9	<u>(76,306)</u>	<u>(163,580)</u>
期內溢利		<u>31,404</u>	<u>135,028</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	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應佔期內溢利：			
本公司權益持有人		31,346	131,832
非控股股東權益		58	3,196
		<u>31,404</u>	<u>135,028</u>
每股盈利（港仙）	11		
– 基本		<u>1.59</u>	<u>6.69</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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
期內溢利	<u>31,404</u>	<u>135,028</u>
<b>其他全面（開支）收益</b>		
<i>其後可重新分類至損益表之項目：</i>		
換算時產生之匯兌差額：		
– 附屬公司	(549,688)	167,312
– 一家合資企業	(7,941)	2,458
– 聯營公司	(171)	120
<i>將不會重新分類至損益表之項目：</i>		
按公平值計入其他全面收益之股本工具 之公平值收益（經扣除遞延稅項）	5,198	35,795
期內其他全面（開支）收益	<u>(552,602)</u>	<u>205,685</u>
<b>期內全面（開支）收益總額</b>	<u>(521,198)</u>	<u>340,713</u>
應佔全面（開支）收益總額：		
本公司權益持有人	(512,703)	334,972
非控股股東權益	(8,495)	5,741
	<u>(521,198)</u>	<u>340,713</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	(未經審核) 二零二二年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 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	8,216,923	8,598,847
– 物業、廠房及設備	204,180	229,732
商譽	33,288	33,288
於聯營公司之權益	13,648	13,962
於一家合資企業之權益	163,197	183,147
會所債券	515	515
按公平值計入其他全面收益之股本工具	287,349	293,452
抵押銀行存款	321,995	84,172
其他應收賬款	2,361	2,361
	<u>9,243,456</u>	<u>9,439,476</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	4,539,645	4,734,530
待售物業	1,441,464	1,573,112
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	224,807	222,781
按公平值計入損益之財務資產	50,177	101,593
存貨	3,978	3,754
銀行存款	12,891	13,490
現金及銀行結餘	3,883,335	4,445,869
	<u>10,156,297</u>	<u>11,095,129</u>

附註

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	(未經審核) 二零二二年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二一年 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	684,070	709,464
租賃負債		7,651	7,536
合約負債		51,118	208,603
稅項負債		4,003,040	4,200,054
借款		28,126	29,433
		<u>4,774,005</u>	<u>5,155,090</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,382,292</u>	<u>5,940,039</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>14,625,748</u></u>	<u><u>15,379,515</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		985,512	985,512
股份溢價及儲備		11,894,329	12,515,438
本公司權益持有人應佔權益		<u>12,879,841</u>	<u>13,500,950</u>
非控股股東權益		324,490	337,485
<b>總權益</b>		<u>13,204,331</u>	<u>13,838,435</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款		18,820	23,194
租賃負債		706	4,209
借款		252,783	264,900
遞延稅項負債		1,149,108	1,248,777
		<u>1,421,417</u>	<u>1,541,080</u>
		<u><u>14,625,748</u></u>	<u><u>15,379,515</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。

截至二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度之全年綜合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二零二二年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之《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《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) 消閒業務
  - 指經營高爾夫球會業務及其相關服務收入
- (iv) 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按公平值計入損益之財務資產之出售收益總額及其已收及應收之股息收入。

#### 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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售物業之收入	164,374	244,658
高爾夫球會業務提供服務之收入	14,082	26,518
物業管理費之收入	13,439	16,939
媒體及娛樂業務之收入	367	—
<b>來自客戶合約之收入</b>	<b>192,262</b>	<b>288,115</b>
固定租賃付款收入	109,518	110,177
<b>總收入</b>	<b>301,780</b>	<b>398,292</b>
按公平值計入損益之財務資產之出售收益總額 及其股息收入	60,356	7,326
<b>經營收益總額</b>	<b>362,136</b>	<b>405,618</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(iv)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	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>截至二零二二年</b>						
<b>六月三十日止六個月</b>						
<b>經營收益總額</b>						
分類收入	<u>122,957</u>	<u>164,374</u>	<u>14,082</u>	<u>367</u>	<u>60,356</u>	<u>362,136</u>
<b>業績</b>						
分類溢利（虧損）	<u>80,732</u>	<u>37,995</u>	<u>(8,572)</u>	<u>(430)</u>	<u>8,937</u>	<u>118,662</u>
其他不予分類收入						44,918
不予分類開支						(35,705)
融資費用						(8,013)
						<u>119,862</u>
應佔聯營公司之業績						(143)
應佔一家合資企業之業績						(12,009)
除稅前溢利						<u>107,710</u>
<b>截至二零二一年</b>						
<b>六月三十日止六個月</b>						
<b>經營收益總額</b>						
分類收入	<u>127,116</u>	<u>244,658</u>	<u>26,518</u>	<u>—</u>	<u>7,326</u>	<u>405,618</u>
<b>業績</b>						
分類溢利（虧損）	<u>75,260</u>	<u>164,680</u>	<u>3,554</u>	<u>(466)</u>	<u>12,064</u>	<u>255,092</u>
其他不予分類收入						77,927
不予分類開支						(21,259)
融資費用						(14,132)
						<u>297,628</u>
應佔聯營公司之業績						(327)
應佔一家合資企業之業績						1,307
除稅前溢利						<u>298,608</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301,780,000港元（二零二一年：398,292,000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、其他收益及虧損以及融資費用。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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
撥回應收貿易賬款及其他應收賬款 之減值虧損淨額	389	1,162
匯兌（虧損）收益淨額	(13,530)	4,297
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	—	(38)
	<u>(13,141)</u>	<u>5,421</u>

## 7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
借款利息	7,862	13,866
租賃負債利息	151	266
	<u>8,013</u>	<u>14,132</u>

## 8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
除稅前溢利		
已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	12,905	13,322
使用權資產折舊	6,709	7,088
並已計入：		
其他收入		
— 利息收入	35,725	41,470
— 按公平值計入其他全面收益之股本工具 之股息收入		
— 非上市	—	23,209
	<u>—</u>	<u>23,209</u>



## 9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
支出（抵免）包括：		
中華人民共和國內地（「中國內地」）企業所得稅	42,906	71,913
中國內地土地增值稅	64,295	120,262
澳門所得補充稅	—	1,150
過往期間撥備不足（超額撥備）		
— 中國內地企業所得稅	5,771	(34,799)
	<u>112,972</u>	<u>158,526</u>
遞延稅項（抵免）支出	(36,666)	5,054
期內稅項開支總額	<u><u>76,306</u></u>	<u><u>163,580</u></u>

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。

中國內地土地增值稅以土地增值額（即出售物業的收益扣減開支（包括土地使用權成本及所有物業開發開支））按30%至60%之遞增稅率徵收。

於兩個期間內，中國內地之附屬公司之估計應課稅溢利按25%撥備中國內地企業所得稅。

於兩個期間內，澳門所得補充稅乃以期內之估計應課稅收入之12%計算。

## 10. 股息

本公司董事不建議派付於回顧期間之中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

於二零二二年六月已派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息每股5.50港仙（二零二一年：二零二零年度中期股息每股5.50港仙）予股東，合共約108,406,000港元（二零二一年：108,406,000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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 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>31,346</u>	<u>131,832</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>1,971,025,125</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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	<u>13,739</u>	<u>364</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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	13,707	24,929
四至六個月	150	83
七至十二個月	339	38
一年以上	81,375	84,635
	<u>95,571</u>	<u>109,685</u>

## 概覽

於二零二二年上半年，主要歸因於物業銷售及租賃之業績，本集團經營收益總額減少及毛利率下跌，因而造成毛利大幅下降。由於**2019**冠狀病毒病在中華人民共和國（「中國」）上海市蔓延，在當地政府實施封控措施之影響下，物業發展及投資業務於截至二零二二年六月三十日止六個月之分類收入減少至**287,331,000**港元（二零二一年：**371,774,000**港元）。

有別於在二零二一年度同期，於回顧期間，本集團並未從於上海市之長期股本投資收取任何股息收入（二零二一年：**23,209,000**港元），而且，本集團錄得匯兌虧損淨額**13,530,000**港元（二零二一年：收益淨額**4,297,000**港元）。

此外，回顧期間之待售證券投資之收益淨額為**8,940,000**港元（二零二一年：**12,146,000**港元）。

於回顧期間，本集團在上海市的投資物業並無公平值變動，而除稅前經營溢利為**119,862,000**港元（二零二一年：**301,098,000**港元，已撇除投資物業公平值變動時之虧損**3,470,000**港元）。經計及稅項**76,306,000**港元（二零二一年：**163,580,000**港元），本集團於二零二二年上半年錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**31,346,000**港元，較二零二一年同期的**131,832,000**港元大幅減少約**76.22%**。每股基本盈利為**1.59**港仙（二零二一年：**6.69**港仙）。

本公司董事局不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二一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。

於二零二二年首六個月，物業投資分類為本集團之首要溢利來源，並貢獻分類溢利**80,732,000**港元（二零二一年：**75,260,000**港元），此乃歸因於本集團在中國上海市之投資物業之租金及管理費收入所致。

物業發展及銷售分類錄得分類溢利**37,995,000**港元（二零二一年：**164,680,000**港元），此乃歸因於上海市之物業銷售。該分類為本集團之第二大溢利貢獻者。

證券買賣業務的溢利貢獻於本集團營運分類中排名第三，並實現分類溢利**8,937,000**港元（二零二一年：**12,064,000**港元）。

本集團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，貢獻溢利總額**118,727,000**港元（二零二一年：**239,940,000**港元）。湯臣一品為本集團之首要經營溢利來源。

此業務分類產生總收入**287,331,000**港元，佔本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月之經營收益總額約**79.34%**。所有收入均來自中國上海市浦東之項目，而中國澳門特別行政區（「澳門」）之項目並未錄得任何收入。在地方政府因應上海市疫情蔓延實施封控措施所造成的影響下，收入有所減少。本集團於上海市之投資物業於期末日並未錄得公平值變動。

### 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。為了對投資帶來最大回報，兩棟住宅大樓劃作銷售，而另外兩棟大樓則作租賃用途。

於二零二二年六月三十日，**A**棟及**C**棟大樓中約有總住宅樓面面積**3,200**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**75%**。

於二零二二年首六個月，該項目確認總收入約為**238,490,000**港元，相當於本集團之經營收益總額約**65.85%**。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**51,120,000**港元，預期該款項在向買方交付物業後於本集團之二零二二年度全年業績中確認入賬。

### 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**47,690,000**港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約**13.17%**。鑒於**2019**冠狀病毒病的影響，本集團對上述若干物業的合適租戶予以租金寬免，因而令租金收入有所減少。

### 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約一百個停車位可供出售。於回顧期間，該項目確認住宅單位租賃收入約**1,150,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.32%**。

此外，本集團持有唯一位於浦西之住宅發展項目－湯臣怡園中不足十個停車位待售。

## 上海市金橋 – 張江項目

誠如本公司於二零二一年度年報所披露，本集團持有位於浦東金橋 – 張江地區及一條名為張家浜之河流北面地區內總地塊面積約**328,687.5**平方米作住宅用途之三幅土地。上述地塊之不動產權證已於二零二零年六月取得，現計劃將該項目於數年內分期開發。第一期項目為一項低密度住宅發展項目，總樓面面積約為**25,900**平方米，建築工程現正進行當中。視乎當地政府之政策及批覆，預期將於二零二三年下半年推售第一期項目，並於二零二三年末向買方交付物業。本集團亦計劃將於二零二三年上半年動工興建下兩期住宅發展項目，並提供總樓面面積約**100,000**平方米。

## 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。該項目劃作銷售用途，而在疫情影響下，於二零二二年上半年並未錄得任何銷售收益。於二零二二年六月三十日，實用面積約**6,700**平方米之住宅單位可供出售。

## 款客及消閒業務

### 上海市之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二零二二年六月三十日止六個月產生收入**14,082,000**港元，佔本集團經營收益總額約**3.89%**，並錄得毛利約**3,830,000**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**冠狀病毒病的疫情，該球會於二零二二年三月中旬至二零二二年五月底期間關閉，並經撥備固定資產之折舊後，於回顧期間錄得分類虧損**8,572,000**港元（二零二一年：溢利**3,554,000**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。由於**2019**冠狀病毒病蔓延，該酒店自二零二二年三月底開始被當地政府徵用，為來自其他省份的醫務人員提供宿舍，並已在二零二二年六月中旬恢復營業。因此，在回顧期間，該酒店僅能錄得平均入住率約**15%**，且本集團從該項投資中攤分虧損淨額**12,009,000**港元（二零二一年：溢利淨額**1,307,000**港元）。在疫情導致的出行限制下，預期酒店營運在二零二二年仍將面對嚴峻挑戰。

## 證券買賣

於回顧期間，本集團於中國香港特別行政區（「香港」）之證券買賣業務錄得收入**60,356,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**16.67%**。收入僅來自出售待售證券。經計及公平值變動所產生之未變現收益，本集團之待售證券投資之收益淨額為**8,940,000**港元（二零二一年：**12,146,000**港元）。

於二零二二年六月三十日，本集團持有之上市待售證券投資之公平值總額為50,177,000港元，佔本集團之資產總值約0.26%。該等待售證券為金融行業的證券。

## 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。來自投資現場表演節目製作之收入並不重大，佔本集團經營收益總額約0.10%。該分類於截至二零二二年首六個月內錄得分類虧損430,000港元（二零二一年：466,000港元）。

## 投資控股

除本身之物業發展項目，本集團持有上海張江微電子港有限公司（「微電子港公司」）之註冊資本中13.483%權益，作為長期股本投資。於二零二二年六月三十日，此項投資之公平值為287,349,000港元，佔本集團之資產總值約1.48%。微電子港公司為一家在上海市成立之非上市公司，其主要業務為於上海市從事物業發展及投資業務。於回顧期間，本集團並未從微電子港公司收取股息（二零二一年：23,209,000港元）。微電子港公司最近審批了利潤分配，預計本集團將於二零二二年的年度業績中確認約22,000,000港元股息收入。該投資之公平值變動所產生之未變現收益約6,930,000港元（二零二一年：34,090,000港元）根據適用之會計準則於二零二二年記入本集團之投資儲備內。

## 於報告期後之須予披露的交易

誠如本公司於二零二二年八月七日刊登有關物業投標中標之公告所披露，本集團獲賣方（透過接管人行事）及接管人接納承投位於香港海富中心二座13樓全層的辦公室物業（「該物業」），購買價為193,000,000港元。已就該項收購支付按金總額19,300,000港元，並視乎標書之條款及條件，暫定於二零二二年九月中完成收購該物業。

該物業座落於甲級商辦大樓，並位於香港島核心金融及商業區之戰略性地點。可直達香港主要地鐵站，不僅提供香港境內的便捷交通，而且方便前往香港國際機場辦理登機手續，並可通往西九龍半島，接連前往中國內地的交通。本公司董事局認為，收購事項乃本集團之一項策略性長期投資，因為本公司相信香港將繼續作為主要國際城市，並受益於香港政府有利的大灣區政策及中國內地強勁的經濟增長。預期收購事項將提升本集團之物業投資組合，產生穩定的經常性租金收入，並進一步加強本集團於香港的長遠發展。本公司於適當時候可能將該物業用作為香港之總部。

收購事項構成本公司之一項須予披露的交易，須遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）項下之申報及公告規定。

## 財務回顧

### 流動資金及財政狀況

本集團於截至二零二二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**3,883,335,000**港元（二零二一年：**3,864,448,000**港元），稍為增加約**0.49%**。經計及其經營業務、投資業務及融資活動之現金流出淨額分別為**48,167,000**港元、**209,651,000**港元及**124,659,000**港元後，本集團於回顧期間錄得現金及現金等值項目減少淨額**382,477,000**港元（二零二一年：增加淨額**114,083,000**港元）。於回顧期間，現金流出淨額主要歸因於敍造抵押銀行存款以及本公司支付股息所致。

本集團之現金及現金等值項目主要為營運業務所在地之當地貨幣。因此，於二零二二年六月三十日，在本集團之現金及現金等值項目**3,883,335,000**港元中，分別約**90.92%**及**7.60%**以人民幣及港元列值。

於二零二二年六月三十日，除合約負債（指就銷售物業所收取之訂金）外，本集團負債**6,144,304,000**港元（二零二一年十二月三十一日：**6,487,567,000**港元）中，約**65.15%**為流動負債項下之稅項、約**18.70%**為遞延稅項負債、約**11.44%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用，而約**4.57%**為借款，剩餘為租賃負債。

於二零二二年六月三十日，本集團之借款達**280,909,000**港元（二零二一年十二月三十一日：**294,333,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益約**2.18%**（二零二一年十二月三十一日：**2.18%**）。該借款以人民幣列值，有抵押，及按浮動利率計息。在此借款中，約**10.01%**須於報告期末起計一年內償還，約**10.01%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**30.04%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**49.94%**則須於報告期末起計五年後償還。本集團在融資及財資管理方面並無採用任何其他金融工具。

於報告期末，本集團有關發展中物業支出之承擔為**397,626,000**港元（二零二一年十二月三十一日：**428,732,000**港元），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。

於二零二二年六月三十日，本集團錄得流動比率為**2.13**倍（二零二一年十二月三十一日：**2.15**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**48.10%**（二零二一年十二月三十一日：**49.60%**）。流動比率並無重大變動，而資本負債比率因償還借款而稍為改善。

### 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團賬面總值約**761,730,000**港元（二零二一年十二月三十一日：**544,170,000**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。倘人民幣貶值，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（二零二一年十二月三十一日：無）。

## 展望

2019冠狀病毒病蔓延，多年來已對環球經濟、商業及社交活動造成沉重打擊及干擾。俄烏之間的軍事衝突以及針對俄羅斯的相關經濟制裁，進一步對整個世界的金融及政治局勢帶來嚴重的不穩定性，甚至糧食及能源危機。近期，中美關係緊張，更進一步惡化全球政治及經濟形勢。本公司董事局在考慮本集團的未來發展時，特別是任何新的投資計劃，將高度關注國際形勢的發展。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。

雖然本集團在回顧期間的業績表現受到疫情的影響，惟本集團對中國內地的經濟狀況仍感到樂觀，且長遠來看，本集團對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具信心。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二零二二年度之主要溢利來源。同時，本集團正積極推進位於上海市浦東的金橋－張江項目的建築工程，該項目將會成為本集團物業發展及投資分類的重要部署及未來數年的主要溢利貢獻來源。

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。

2019冠狀病毒病疫情可能無法在短期內結束。在現階段難以準確預測疫情整體上對各國及全球經濟以及金融市場的不利影響之程度。隨著世界各地解除社交距離措施及出行限制，本公司審慎樂觀地認為經濟將會回復正軌。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，將會在本集團之二零二二財政年度財務報表中反映。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二二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二零二二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《企業管治守則》第二部份所載之所有適用之守則條文，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集團之《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；及
- (b) 由於中國上海市政府因應疫情實施封控措施，本集團位於上海市（本集團的主要營運基地）之各營運單位的資料難以搜集整理，故管理層未能於二零二二年四月向董事局提供本集團之表現及財務狀況之每月更新。除此之外，管理層於二零二二年上半年已定期提供每月更新。

## 登載截至二零二二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 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，以及於本公司之網站 ([www.tomson.com.hk](http://www.tomson.com.hk)) 上登載。本公司之二零二二年度中期報告將於二零二二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，二零二二年八月二十六日

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）。