

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)

截至二零一一年六月三十日止六個月期間之中期業績公告

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」）截至二零一一年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合業績，連同二零一零年度同期之比較數字如下：

簡明綜合利潤表（未經審核）

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營收益總額	4及5	680,001	908,000
收入	4及5	596,664	807,570
銷售成本		(163,135)	(224,516)
毛利		433,529	583,054
其他收入		23,572	47,703
投資物業出售及公平值變動產生之 收益（虧損）淨額		69,608	(6,157)
待售投資（虧損）收益淨額		(142,563)	11,553
銷售費用		(91,709)	(100,902)
行政費用		(101,078)	(71,702)
其他收益及虧損	6	11,626	2,833
融資費用	7	(68,678)	(15,082)
		134,307	451,300
應佔聯營公司之業績		(1,226)	2,500
應佔合營企業之業績		3,105	4,197
除稅前溢利	8	136,186	457,997
稅項	9	(189,189)	(274,734)
期內（虧損）溢利		(53,003)	183,263

簡明綜合利潤表（未經審核）（續）

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔期內（虧損）溢利如下：			
本公司權益持有人		(82,044)	183,697
非控股股東權益		29,041	(434)
		<u>(53,003)</u>	<u>183,263</u>
每股（虧損）盈利（港仙）	11		
- 基本		<u>(5.88)</u>	<u>13.63</u>
- 攤薄後		<u>(5.88)</u>	<u>13.59</u>

簡明綜合全面收益表（未經審核）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
期內（虧損）溢利	(53,003)	183,263
其他全面收益		
換算時產生之匯兌差額：		
- 附屬公司	194,822	88,684
- 合營企業	21,425	1,681
- 聯營公司	282	(16)
可供出售投資公平值變動產生之（虧損）收益	(11,505)	10,227
重新歸類調整：		
- 於出售待售物業時轉自收購儲備	-	3,360
期內其他全面收益	205,024	103,936
期內全面收益總額	<u>152,021</u>	<u>287,199</u>
應佔全面收益總額如下：		
本公司權益持有人	102,583	283,972
非控股股東權益	49,438	3,227
	<u>152,021</u>	<u>287,199</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零一一年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一零年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		6,045,028	5,853,656
- 物業、廠房及設備		689,962	363,294
土地租賃費用		70,923	72,489
影片發行權預付款		11,229	-
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		2,233	3,054
於聯營公司之權益		33,266	34,210
於合營企業之權益		1,047,776	1,023,246
可供出售投資		126,240	137,745
抵押銀行存款		49,348	47,583
		<u>8,109,293</u>	<u>7,568,565</u>
流動資產			
土地租賃費用		6,890	6,720
發展中物業		3,933,873	2,412,965
土地使用權之已付訂金		825,652	2,157,192
待售物業		3,057,526	3,147,792
抵押銀行存款		240,790	-
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	319,292	249,169
待售投資		406,207	498,103
存貨		27,339	26,217
預付所得稅		562,221	201,138
現金及銀行結餘		2,828,908	3,201,637
		<u>12,208,698</u>	<u>11,900,933</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

(未經審核)
二零一一年
六月三十日
千港元

(經審核)
二零一零年
十二月三十一日
千港元

流動負債

短期銀行借款		230,000	-
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	692,203	718,867
預收款項		819,624	669,612
應付稅項		2,754,168	2,607,325
長期銀行借款之即期部份		180,592	129,717
		<u>4,676,587</u>	<u>4,125,521</u>

流動資產淨值

7,532,111

7,775,412

總資產減流動負債

15,641,404

15,343,977

資本及儲備

股本		707,280	695,790
股份溢價及儲備		9,799,364	9,730,648
本公司權益持有人應佔權益		<u>10,506,644</u>	<u>10,426,438</u>
非控股股東權益		1,100,112	1,050,674
總權益		<u>11,606,756</u>	<u>11,477,112</u>

非流動負債

長期銀行借款		2,107,043	1,923,349
遞延稅項負債		1,927,605	1,943,516
		<u>4,034,648</u>	<u>3,866,865</u>
		<u>15,641,404</u>	<u>15,343,977</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。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一零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，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂及經修改之《香港會計準則》、《香港財務報告準則》及詮釋（統稱「新訂及經修改《香港財務報告準則》」）。

應用新訂及經修改《香港財務報告準則》對本集團於本期或過往會計期間之簡明綜合財務報表呈報之數值及載於此等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

本集團尚未提早應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修改《香港財務報告準則》。

《香港會計準則》第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」主要處理按照《香港會計準則》第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方法。按照該修訂本，於採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產時，有關投資物業之賬面值被假定為將可透過出售收回，除非在若干情況下該假設被推翻。如該假設不被推翻，董事預期採納《香港會計準則》第12號修訂本或會對採用公平值模式計量所得的投資物業已確認遞延稅項造成重大影響。然而，本集團未能提供此等影響的合理估計，直到完成詳細評估。

《香港財務報告準則》第9號「金融工具」（於二零零九年十一月頒佈）引進了有關財務資產分類及計量之新規定，《香港財務報告準則》第9號「金融工具」（於二零一零年十一月修改）增加財務負債及終止確認之規定。

根據《香港財務報告準則》第9號，《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之所有已確認之財務資產其後均按攤銷成本或公平值計量。具體而言，根據商業模式以收取合約現金流量為目的而持有的債務投資，及僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後的會計期末按其公平值計量。

3. 主要會計政策(續)

就財務負債而言，按公平值計入損益的財務負債有重大變動。特別是根據《香港財務報告準則》第9號，就指定按公平值計入損益的財務負債而言，除非於其他全面收益中呈列負債之信貸風險變動影響，將會導致於簡明綜合利潤表產生或擴大會計錯配，否則因負債之信貸風險變動而引致之財務負債公平值金額變動乃於其他全面收益中呈列。財務負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會於簡明綜合利潤表重新分類。先前根據《香港會計準則》第39號，指定按公平值計入損益之財務負債之公平值變動，乃全數於簡明綜合利潤表呈列。

《香港財務報告準則》第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並容許提前應用。董事預期會於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間的簡明綜合財務報表內採納《香港財務報告準則》第9號。根據本集團於二零一零年十二月三十一日之財務資產及財務負債，董事預期採納《香港財務報告準則》第9號將會影響本集團可供出售投資之分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修改《香港財務報告準則》不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

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) 工業業務
 - 指銷售所製造之膠管所得總收益
- (iv) 消閒業務
 - 指經營高爾夫球會業務及其相關服務收入

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待售投資所得之已收及應收總收益。

4. 經營收益總額及收入(續)

截至二零一一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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銷售物業之收入	439,627	681,388
銷售商品之收入	21,372	22,781
高爾夫球會業務提供服務之收入	49,524	38,469
物業租金及管理費收入	86,141	64,932
收入	596,664	807,570
出售證券之總收益	83,337	100,430
經營收益總額	680,001	908,000

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「分類報告」營運分類還包括買賣待售投資之證券買賣分類。

截至二零一一年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 及銷售 千港元	工業業務 千港元	消閒業務 千港元	證券買賣 千港元	合計 千港元
經營收益總額 - 分類收入	<u>86,141</u>	<u>439,627</u>	<u>21,372</u>	<u>49,524</u>	<u>83,337</u>	<u>680,001</u>
業績						
分類溢利（虧損）	<u>112,876</u>	<u>216,983</u>	<u>119</u>	<u>10,203</u>	<u>(142,766)</u>	197,415
其他不予分類收入						33,406
不予分類開支						(27,836)
融資費用						(68,678)
						<u>134,307</u>
應佔聯營公司之業績						(1,226)
應佔合營企業之業績						3,105
除稅前溢利						<u>136,186</u>

5. 分類資料(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	物業投資 千港元	物業發展 及銷售 千港元	工業業務 千港元	消閒業務 千港元	證券買賣 千港元	合計 千港元
經營收益總額 - 分類收入	<u>64,932</u>	<u>681,388</u>	<u>22,781</u>	<u>38,469</u>	<u>100,430</u>	<u>908,000</u>
業績						
分類溢利(虧損)	<u>28,421</u>	<u>398,300</u>	<u>(617)</u>	<u>250</u>	<u>11,503</u>	437,857
其他不予分類收入						50,469
不予分類開支						(21,944)
融資費用						(15,082)
						<u>451,300</u>
應佔聯營公司之業績						2,500
應佔合營企業之業績						4,197
除稅前溢利						<u>457,997</u>

除分類收入與簡明綜合利潤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。各類業務收入的詳情及分類收入與本集團收入**596,664,000**港元（二零一零年：**807,570,000**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、應佔聯營公司及合營企業之業績、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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
回撥呆壞賬撥備	1,792	67
匯兌收益淨額	10,041	2,830
出售物業、廠房及設備之虧損淨額（包括撇銷金額）	(207)	(64)
	<u>11,626</u>	<u>2,833</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
須悉數償還之銀行貸款之利息		
- 五年內	65,487	16,978
- 五年以上	3,205	-
	<u>68,692</u>	<u>16,978</u>
減：資本化利息	(14)	(1,896)
	<u>68,678</u>	<u>15,082</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
除稅前溢利已扣除（計入）：		
物業、廠房及設備折舊	12,910	12,262
土地租賃費用攤銷	3,445	3,248
出售投資物業之（收益）虧損淨額（計入投資物業 出售及公平值變動產生之收益（虧損）淨額）	(266)	2,486
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）	1,501	1,311
其他收入		
- 利息收入	17,704	20,006
- 可供出售投資之股息收入 - 上市	3,835	5,114
- 可供出售投資之股息收入 - 非上市	-	19,837
	<u>17,704</u>	<u>45,057</u>

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
支出包括：		
按本集團屬下有關公司經營業務所在司法權區 之現行稅率計算之中華人民共和國（「中國」） （不包括香港）企業所得稅	44,669	56,207
中國土地增值稅	162,300	280,258
股息扣繳稅	-	47
過往期間（超額撥備）撥備不足 - 中國（不包括香港）企業所得稅	(294)	948
	<u>206,675</u>	<u>337,460</u>
遞延稅項抵免	(17,486)	(62,726)
期內稅項開支總額	<u>189,189</u>	<u>274,734</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%計算（二零一零年：16.5%）。因本期間並無香港應課稅溢利，因此並無產生香港溢利之應付稅項。於其他司法權區產生之稅項則根據管理層對整個財政年度之預期加權平均全年所得稅率作出的最佳估計而確認。而主要中國附屬公司之業務位於中國上海浦東新區，其於截至二零一一年六月三十日止六個月的所得稅稅率為24%（二零一零年：22%）。

10. 股息

董事不建議派付於回顧期內之中期股息（二零一零年：無）。於二零一一年六月已派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股6港仙（二零一零年：二零零九年之特別股息每股13.5港仙）合共約83,840,000港元（二零一零年：181,918,000港元）予股東。根據本公司於二零一一年六月二日就截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息批准之以股代息計劃，期內已付股息中約49,072,000港元以股份支付。

11. 每股（虧損）盈利

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄後（虧損）盈利乃根據以下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
（虧損）盈利		
期內用以計算每股基本（虧損）盈利及每股攤薄後（虧損） 盈利之本公司權益持有人應佔（虧損）溢利	(82,044)	183,697
股份數目		
計算每股基本（虧損）盈利之普通股加權平均數	1,395,933,698	1,348,060,701
普通股之潛在攤薄影響		
- 購股權	-	3,373,785
計算每股攤薄後（虧損）盈利之普通股加權平均數	1,395,933,698	1,351,434,486

截至二零一一年六月三十日止六個月，因行使購股權會導致每股虧損減少，故所呈列之每股攤薄後虧損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）42,876,000港元（二零一零年：32,105,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	23,382	20,502
四至六個月	7,179	5,948
七至十二個月	12,315	5,655
	42,876	32,105

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**216,958,000**港元（二零一零年：235,521,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	18,667	93,610
四至六個月	1,211	1,025
七至十二個月	70,033	93
一年以上	127,047	140,793
	216,958	235,521

概覽

本集團截至二零一一年首六個月錄得本公司股東應佔除稅後綜合虧損約**82,040,000**港元（二零一零年：溢利**183,700,000**港元）及每股基本虧損**5.88**港仙（二零一零年：每股盈利**13.63**港仙）。

由於可予確認之物業銷售收益金額下降導致本集團收入減少，故本集團於回顧期內之毛利下跌至約**433,530,000**港元（二零一零年：583,050,000港元）。待售投資虧損淨額約**142,560,000**港元（二零一零年：收益淨額**11,550,000**港元）更對本集團於回顧期內之業績造成進一步影響。該虧損淨額主要歸因於全球金融市場波動，導致本集團持有之證券投資之公平值變動產生未變現虧損，而有關虧損須根據本集團所採納之會計準則記入本集團截至二零一一年六月三十日止六個月期間之綜合財務報表內。

董事局不建議派付截至二零一一年六月三十日止六個月期間之中期股息（二零一零年：無）。

業務回顧

房地產業之營運分類為本集團截至二零一一年六月三十日止六個月期間之主要溢利來源。物業發展及銷售為本集團之最大溢利貢獻者，為本集團帶來約**216,980,000**港元（二零一零年：398,300,000港元）之溢利。物業投資是本集團之第二大溢利來源，為本集團帶來約**112,880,000**港元溢利（二零一零年：28,420,000港元），此乃受惠於本集團投資物業公平值變動產生之收益以及其穩定之經常性租金及管理費收入。

消閒業務之經營業績有所增長，於回顧期內在本集團營運分類之溢利貢獻中位居第三位。該分類於截至二零一一年六月三十日止期間內錄得經營溢利約**10,200,000**港元（二零一零年：250,000港元）。於二零一一年上半年，本集團亦應佔其酒店業務溢利約**2,440,000**港元（二零一零年：4,200,000港元）。

工業業務在回顧期內錄得輕微分類溢利約**120,000**港元（二零一零年：虧損**620,000**港元）。

由於全球金融市場走勢向下，導致本集團持有之證券投資之公平值變動產生未變現虧損，並須根據本集團所採納之會計準則入賬，故本集團之證券買賣業務錄得虧損約**142,770,000**港元（二零一零年：溢利**11,500,000**港元）。

物業發展及投資

於二零一零年，本集團擴展在中華人民共和國（「中國」）之業務領域，除上海外，並參與投資於天津及澳門特別行政區（「澳門」）。由於天津及澳門物業項目之發展仍在初始階段，故上海之物業發展及投資仍為本集團核心業務及回顧期內之主要溢利來源。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，中國上海之物業發展及投資業務產生之總收入約為**525,770,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**77.3%**。

上海湯臣湖庭花園

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層住宅項目。該項目分兩期開發。本集團持有該項目**70%**權益。

第二期建築工程已於二零一零年落成。於二零一一年六月三十日，除了**6**戶獨棟洋房外，整個第二期已售罄。該項目於截至二零一一年六月三十日止期間確認之收入總額約為**275,830,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**40.6%**。

誠如本公司二零一零年度年報所述，一棟商業用房及一個配套停車場已出售，惟因為買家延遲收取物業，銷售收益總額約人民幣**198,600,000**元尚未於本集團二零一一年度之中期業績內確認入賬。該等物業已於二零一一年七月完成交付，而上述收益將於本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績內確認入賬。

除了上述商業用房及停車場之銷售收益外，於二零一一年六月三十日，本集團已記入銷售住宅單位之預收款項約人民幣**22,000,000**元，並預期於本集團二零一一年度之業績內確認入賬。

誠如本公司於二零一一年八月五日刊發之公告所述，本集團訂立了一份有條件合同；據此，本集團將購入湯臣湖庭花園所在之浦東三八河區域之一幅土地之土地使用權，並以退回同區登記於本集團名下之另一幅土地，及以現金支付代價差額約人民幣**17,450,000**元之方式進行交易。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」），該項交易構成本公司之一項關連交易，須於二零一一年九月十四日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准，並須經中國相關政府部門審批。本集團計劃將該土地發展為一個低密度住宅項目，即湯臣湖庭花園第三期，總可供銷售樓面面積約為**8,650**平方米。經考慮取得土地之正式產權文件以及申請政府批文及施工許可證所需時間，建設工程預計將於二零一二年第三季施工，並計劃約於二零一三年年底竣工。

上海湯臣一品

湯臣一品由聳立於浦東陸家嘴之江畔並可俯瞰外灘景緻之四棟住宅大樓組成。該項目提供總住宅樓面面積約**117,400**平方米。本集團已推出兩棟住宅大樓向外銷售，而另外兩棟住宅大樓則作租賃用途。

於二零一一年六月三十日，**A棟及C棟**住宅大樓已售出近**56%**總住宅樓面面積，而**B棟及D棟**住宅大樓亦已出租約略超過一半總住宅樓面面積。

該項目在二零一一年首六個月獲確認之銷售及租賃收入約為**203,260,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**30%**。於回顧期末，該項目已計入銷售訂金約**539,550,000**港元，並預期會於本集團二零一一年度之全年業績內確認入賬。此外，根據適用之會計準則，湯臣一品公平值變動產生之未變現收益約**62,300,000**港元已於本集團二零一一年度之中期業績中確認入賬。

上海之商業及工業大廈

本集團來自位於浦東之商業及工業物業組合（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繼續為本集團帶來持續及穩定之經常性收入，佔本集團於回顧期內之經營收益總額約**6.7%**。於回顧期內，本集團亦就該等投資物業錄得出售及公平值變動產生之收益淨額約**7,310,000**港元。

於二零一一年一月，本集團訂立一份《買賣協議》，以購入位於浦東之上海環球金融中心**72**樓之辦公室物業，代價約為人民幣**267,420,000**元。董事局認為收購事項對本集團乃一良機，可取得坐落在浦東金融區之主要地點之尊貴物業的長期辦公空間，並對提升股東回報方面具有良好的潛力。該物業於回顧期末歸類為本集團之固定資產。為善用本集團資源，管理層考慮將該物業出租之可行計劃。

上海金橋 — 張江地區之地塊

誠如本公司於二零一零年九月所公佈，本公司已透過一家全資附屬公司收購一塊位於浦東金橋 — 張江地區及地盤面積約**300,700**平方米之土地之土地使用權，代價為人民幣**1,829,250,000**元。根據協議，該地塊逾**60%**已分期交付，而餘下部份將按計劃於二零一二年年底及二零一三年年底分兩期交付。本集團擬將該地塊分期發展成為一個總樓面面積約**213,230**平方米之低密度住宅發展項目，以配合毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之本集團現有住宅發展項目。地塊第一期工程預期於二零一一年底動工，並將於二零一四年竣工。

天津津灣廣場第二期

於二零一零年六月，本集團與一家國有企業成立兩家合資公司，以開發位於天津市和平區內黃金地段之津灣廣場第二期。本集團目前持有天津津灣房產建設有限公司（「津灣房產建設」）之**75%**股權，計劃發展兩幢樓高**25**至**57**層並作住宅型公寓、商業及其他商業服務之高層大廈，涉及樓面面積不多於**207,700**平方米。此外，本集團亦持有天津津灣置業

有限公司（「津灣置業」）之**51%**股權，計劃發展一幢樓高**68**層，作商業、酒店、辦公室、服務式公寓及其他商業服務之摩天大廈，涉及樓面面積不多於**159,000**平方米。津灣房產建設之旗下項目於二零一一年八月三十一日正式施工，而津灣置業計劃於二零一二年中展開其發展項目。兩項工程預計均需時約**4**年。

澳門主教山項目

於二零一零年十一月，本集團完成收購一家項目公司之**70%**權益。該公司持有一幅位於澳門之一個指定世界遺產區內主教山上，地盤面積約為**2,569**平方米之土地，並為該土地之發展商。該土地將發展為豪華住宅區，估計總樓面面積約為**23,600**平方米。地塊平整工程已於二零一一年上半年完成，而打樁及地基工程將於短期內開展。主體建築工程暫定於二零一三年竣工。

款客及消閒業務

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二零一一年六月三十日止六個月期間產生收入約**49,520,000**港元，佔本集團經營收益總額約**7.3%**。會籍債券之銷售及高爾夫球業務收入均有不俗增長。於二零一一年上半年，此項業務整體錄得經營收益約**10,200,000**港元。

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。與二零一零年同期（期內世博會於上海舉行）比較，該酒店於回顧期內之入住率及溢利均有減少。然而，於截至二零一一年首六個月，酒店業務繼續錄得溢利及本集團分佔該業務約**2,440,000**港元之淨利潤。

證券買賣

於回顧期內，本集團之證券買賣業務佔本集團之經營收益總額約**12.3%**。在計及本集團待售證券投資公平值變動產生之未變現虧損後，於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，該等投資錄得虧損淨額約**142,560,000**港元。

投資控股

除本集團本身之物業發展項目外，本集團持有川河集團有限公司（「川河」，一家於香港特別行政區（「香港」）之上市公司）之已發行股本中**9.8%**權益，以及持有川河在中國成立之一家聯營公司之註冊資本中**13.5%**權益。該兩家公司之主要業務均為於上海浦東張江高科技園區從事物業發展及投資業務。本集團於回顧期內已收取股息約**3,840,000**港元，而一項長期證券投資之公平值變動產生之未變現虧損約**11,510,000**港元已在二零一一年上半年自本集團之投資儲備內扣除。

工業業務

本集團於上海之膠管及配件製造業務佔本集團經營收益總額約**3.1%**。由於營業額下跌、經營成本增加及持續之激烈競爭，該業務於截至二零一一年六月三十日止六個月期間錄得輕微除稅前溢利約**120,000**港元及除稅後虧損淨額。

電影發行業務

鑒於預期國內旅客及香港本地人口對消閒活動之需求之增長潛力，本集團決定涉足電影發行業務。於二零一一年首六個月，本集團已就購入影片發行特許權支付預付款項約**11,230,000**港元，且於二零一一年六月三十日已承擔進一步支付款項約**9,890,000**港元。本集團計劃將於二零一一年第四季於香港發行兩齣電影。

財務回顧

流動資金及融資

本集團於截至二零一一年六月三十日止期間之資本開支及投資所需資金主要來自手頭現金及融資活動之收入。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目約為**2,828,910,000**港元。於回顧期內，本集團經營及投資活動所動用之現金淨額分別約為**258,040,000**港元及**562,290,000**港元。經計及其融資活動所得之現金流入淨額約**399,180,000**港元後，本集團於回顧期內錄得現金流出淨額約**421,150,000**港元（二零一零年：現金流入淨額**3,373,800,000**港元）。於回顧期內之現金流出淨額主要源於收購上海之辦公物業、支付稅項及二零一零年度之末期股息，且部份已由新增銀行貸款抵銷。

於二零一一年六月三十日，本集團之借款約為**2,517,640,000**港元（二零一零年十二月三十一日：**2,053,070,000**港元），相等於同日之本公司股東應佔權益之**23.96%**（二零一零年十二月三十一日：**19.69%**）。所有借款均為有抵押之銀行貸款，並按浮動利率計息。在該等借款中，**16.31%**須於報告期末起計一年內償還，**21.52%**須於報告期末起計一年後但於兩年內償還，**56.73%**須於報告期末起計兩年後但於五年內償還，而餘下則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開支之已訂約惟尚未撥備之資本承擔約為**93,330,000**港元（二零一零年十二月三十一日：**35,110,000**港元），而有關影片發行特許權之已訂約惟尚未撥備之資本承擔則約為**9,890,000**港元（二零一零年十二月三十一日：無）。本集團預期以日後之營運收入、銀行借款及其他適合之融資來源以應付該等承擔。

於二零一一年六月三十日，本集團錄得流動比率為**2.61**倍（二零一零年十二月三十一日：**2.88**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**82.91%**（二零一零年十二月三十一日：**76.65%**）。於回顧期內，流動比率並無顯著變動。資本負

債比率有所上升主要由於回顧期內之銀行借款增加，以及自銷售湯臣一品所收取之預收款項增加所致。根據適用之會計準則，該等預收款項並無於本集團二零一一年度之中期業績中確認入賬，而於本集團綜合財務報表內分類為流動負債。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團賬面總值約**6,642,010,000**港元（二零一零年十二月三十一日：**5,939,960,000**港元）之資產已抵押予銀行，以作為本集團銀行貸款之擔保。

匯兌風險

由於本集團大部份資產及負債乃以人民幣列值，而資產可充分地償付負債，因此，管理層預期人民幣幣值變動將不會對本集團產生任何負面影響，因為普遍認為人民幣兌港元仍有升值之潛力。本集團所有其餘資產及負債均以港元或美元列值，故本集團並不預期有任何重大匯兌風險。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團之或然負債為**3,000,000**美元（二零一零年十二月三十一日：**3,000,000**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之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。

展望

物業發展及投資將繼續為本集團之主要業務。本集團在上海、天津及澳門參與多個物業發展項目，惟該等項目需逐步發展才可取得成果。預計湯臣一品及湯臣湖庭花園將為本集團於二零一一年最重要之溢利來源。然而，面對中國中央政府針對房地產市場而頒佈之連串監管措施，本集團物業銷售步伐及數量可能會受到影響。中國政府可能公佈進一步措施之不確定性以及環球金融市場動盪，將無可避免地同樣影響房地產發展商及投資者，所以預期本集團業務之前景於二零一一年將更具挑戰性。

此外，由於全球金融市場波動，本集團所持證券投資之公平值變動可能進一步產生未變現虧損，但董事局認為該等可能產生之未變現虧損將不會對本集團之現金、貿易或經營狀況造成任何重大不利影響。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一一年六月三十日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規

董事局認為本公司於截至二零一一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《企業管治常規守則》（「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，故不符合該《守則》之規定。然而，由同一人兼任兩職，能在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《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權力平衡；及
- (b) 本公司之現任獨立非執行董事均無指定任期，惟彼等須根據本公司之《公司組織章程細則》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。

登載截至二零一一年六月三十日止六個月期間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，而本公司之二零一一年度中期報告亦將於二零一一年九月三十日（星期五）或之前登載於上述網站及寄發予本公司股東。

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，二零一一年八月三十一日

於本公告日期，董事局包括五位執行董事（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）、楊錦海先生及莊然真先生）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）。