

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)

## 截至二零一二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」）截至二零一二年六月三十日止六個月期間之未經審核綜合業績，連同二零一一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	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>470,820</u>	<u>680,001</u>
收入	4	229,462	596,664
銷售成本		(61,657)	(163,135)
毛利		<u>167,805</u>	<u>433,529</u>
其他收入		44,468	23,572
投資物業出售及公平值變動產生之 收益淨額		40,270	69,608
待售投資收益（虧損）淨額		22,928	(142,563)
銷售費用		(79,849)	(91,709)
行政費用		(97,931)	(101,078)
其他收益及虧損	6	(2,537)	11,626
融資費用	7	(78,669)	(68,678)
		<u>16,485</u>	<u>134,307</u>
應佔聯營公司之業績		(276)	(1,226)
應佔合營企業之業績		875	3,105
除稅前溢利	8	<u>17,084</u>	<u>136,186</u>
稅項	9	(33,852)	(189,189)
期內虧損		<u>(16,768)</u>	<u>(53,003)</u>

## 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	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應佔期內（虧損）溢利如下：			
本公司權益持有人		(25,547)	(82,044)
非控股股東權益		8,779	29,041
		<u>(16,768)</u>	<u>(53,003)</u>
每股虧損（港仙）	11		
- 基本		<u>(1.80)</u>	<u>(5.88)</u>
- 攤薄後		<u>(1.80)</u>	<u>(5.88)</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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期內虧損	(16,768)	(53,003)
其他全面（開支）收益		
換算時產生之匯兌差額：		
- 附屬公司	(173,369)	194,822
- 合營企業	(11,796)	21,425
- 聯營公司	105	282
可供出售投資公平值變動產生之虧損	(6,136)	(11,505)
物業、廠房及設備轉撥至投資物業產生之重估收益	9,307	-
物業、廠房及設備轉撥至投資物業產生之重估遞延稅項	(2,327)	-
期內其他全面（開支）收益	<u>(184,216)</u>	<u>205,024</u>
<b>期內全面（開支）收益總額</b>	<b><u>(200,984)</u></b>	<b><u>152,021</u></b>
應佔全面（開支）收益總額如下：		
本公司權益持有人	(198,842)	102,583
非控股股東權益	(2,142)	49,438
	<u>(200,984)</u>	<u>152,021</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零一二年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一一年 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		6,534,360	6,230,313
- 物業、廠房及設備		342,117	691,030
土地租賃費用		65,512	69,642
影片發行權		4,274	5,741
影片發行權預付款		7,775	6,488
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		3,625	3,526
於聯營公司之權益		33,782	33,952
於合營企業之權益		1,052,278	1,063,199
可供出售投資		101,184	107,320
抵押銀行存款		51,769	54,624
		<u>8,229,964</u>	<u>8,299,123</u>
<b>流動資產</b>			
土地租賃費用		6,617	7,032
發展中物業		4,427,857	4,156,741
土地使用權之已付訂金		838,252	872,724
待售物業		2,906,728	2,811,320
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	433,913	268,314
待售投資		223,436	429,897
存貨		24,606	27,034
預付所得稅		654,605	497,247
抵押銀行存款		1,220,565	814,628
現金及銀行結餘		2,742,721	2,980,449
		<u>13,479,300</u>	<u>12,865,386</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

		(未經審核) 二零一二年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一一年 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	13	666,684	755,016
預收款項		174,325	92,262
應付稅項		3,161,552	3,190,783
借款		1,773,133	1,123,794
		<u>5,775,694</u>	<u>5,161,855</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,703,606</u>	<u>7,703,531</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>15,933,570</u>	<u>16,002,654</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		717,795	708,180
股份溢價及儲備		9,901,653	10,135,425
本公司權益持有人應佔權益		<u>10,619,448</u>	<u>10,843,605</u>
非控股股東權益		1,066,375	1,068,517
<b>總權益</b>		<u>11,685,823</u>	<u>11,912,122</u>
<b>非流動負債</b>			
借款		2,212,879	2,221,789
遞延稅項負債		2,034,868	1,868,743
		<u>4,247,747</u>	<u>4,090,532</u>
		<u>15,933,570</u>	<u>16,002,654</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二零一一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之《香港財務報告準則》之若干修訂本。

《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，就採用公平值模式計量之投資物業計算遞延稅項時，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。由於應用《香港會計準則》第12號修訂本，董事審閱本集團之投資物業組合，並總結本集團持有之投資物業之商業模式，乃旨在受惠於持有投資物業期間所產生的絕大部分經濟利益，因此載於《香港會計準則》第12號修訂本的假設被推翻。於應用《香港會計準則》第12號修訂本時，本集團繼續按遞延稅項乃反映於結算日預期收回投資物業賬面值對稅務產生的影響之基準，來確認投資物業之公平值變動所產生的遞延稅項。

應用以上修訂本及其他修訂本對本集團於本期或過往會計期間之此等簡明綜合財務報表呈報之金額及此等簡明綜合財務報表所載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》。

#### 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
- (v) 媒體及娛樂業務
  - 指投資演唱會，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待售投資所得之已收及應收總收益。

截至二零一二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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售物業之收入	63,383	439,627
銷售商品之收入	20,055	21,372
高爾夫球會業務提供服務之收入	32,035	49,524
物業租金及管理費之收入	100,190	86,141
媒體及娛樂業務之收入	13,799	-
<b>收入</b>	<b>229,462</b>	<b>596,664</b>
待售投資之銷售及股息收入之總收益	241,358	83,337
<b>經營收益總額</b>	<b>470,820</b>	<b>680,001</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「分類報告」之營運分類還包括買賣待售投資之證券買賣分類。

### 截至二零一二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	媒體及 娛樂業務 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>100,190</u>	<u>63,383</u>	<u>20,055</u>	<u>32,035</u>	<u>13,799</u>	<u>241,358</u>	<u>470,820</u>
業績							
分類溢利（虧損）	<u>94,878</u>	<u>(29,216)</u>	<u>(6,091)</u>	<u>311</u>	<u>(3,759)</u>	<u>22,761</u>	<u>78,884</u>
其他不予分類收入							42,000
不予分類開支							(25,730)
融資費用							(78,669)
							<u>16,485</u>
應佔聯營公司之業績							(276)
應佔合營企業之業績							875
除稅前溢利							<u>17,084</u>

### 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	媒體及 娛樂業務 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>-</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>-</u>	<u>(142,766)</u>	<u>197,415</u>
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>

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。各分類業務收入的詳情及分類收入與本集團收入229,462,000港元（二零一一年：596,664,000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	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
呆壞賬（撥備）回撥	(69)	1,792
匯兌（虧損）收益淨額	(2,364)	10,041
出售物業、廠房及設備之虧損淨額（包括撇銷金額）	(104)	(207)
	<u>(2,537)</u>	<u>11,626</u>

## 7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
須悉數償還之銀行貸款之利息		
- 五年內	116,044	65,487
- 五年以上	8,164	3,205
	<u>124,208</u>	<u>68,692</u>
減：資本化利息	(45,539)	(14)
	<u>78,669</u>	<u>68,678</u>

## 8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	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	21,697	12,910
土地租賃費用攤銷	3,501	3,445
影片發行權攤銷及減值	4,263	-
出售投資物業之收益淨額（計入投資物業 出售及公平值變動產生之收益淨額）	-	(266)
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）	1,032	1,501
其他收入		
- 利息收入	33,133	17,704
- 可供出售投資之股息收入 - 上市	2,812	3,835
	<u>2,812</u>	<u>3,835</u>

## 9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	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（不包括香港） （「中國」）企業所得稅	22,942	44,669
中國土地增值稅	20,903	162,300
扣繳稅	239	-
過往期間超額撥備 - 中國企業所得稅	(2,485)	(294)
	<u>41,599</u>	<u>206,675</u>
遞延稅項抵免	(7,747)	(17,486)
期內稅項開支總額	<u>33,852</u>	<u>189,189</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（二零一一年：16.5%）。期內，因於香港產生之應課稅溢利已由承前稅項虧損全面抵銷，因此並無任何應付利得稅項。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，其於截至二零一二年六月三十日止六個月的所得稅稅率為25%（二零一一年：24%）。

## 10. 股息

董事不建議派付於回顧期內之中期股息（二零一一年：無）。於二零一二年六月已派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之中期股息每股4港仙（二零一一年：二零一零年度末期股息每股6港仙）合共約56,581,000港元（二零一一年：83,840,000港元）予股東。根據董事局於二零一二年三月三十日就截至二零一一年十二月三十一日止年度之中期股息批准之以股代息計劃，期內已付股息中約35,054,000港元以股份方式支付。

## 11. 每股虧損

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄後虧損乃根據以下資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
<b>虧損</b>		
期內用以計算每股基本虧損及每股攤薄後虧損 之本公司權益持有人應佔虧損	<u>(25,547)</u>	<u>(82,044)</u>
<b>股份數目</b>		
計算每股基本虧損及每股攤薄後虧損 之普通股加權平均數	<u>1,416,487,856</u>	<u>1,395,933,698</u>

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）42,962,000港元（二零一一年：39,388,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
	千港元	千港元
零至三個月	19,307	24,211
四至六個月	9,011	7,476
七至十二個月	14,644	7,701
	<u>42,962</u>	<u>39,388</u>

### 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**163,330,000**港元（二零一一年：**222,763,000**港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	14,473	59,708
四至六個月	2,576	488
七至十二個月	6,759	1,308
一年以上	139,522	161,259
	<u>163,330</u>	<u>222,763</u>

### 概覽

截至二零一二年首六個月，本集團錄得經營收益總額約**470,820,000**港元（二零一一年：**680,000,000**港元）及本公司股東應佔除稅後綜合虧損約**25,550,000**港元（二零一一年：**82,040,000**港元）。於回顧期內，每股基本虧損為**1.80**港仙（二零一一年：**5.88**港仙）。

由於本集團於二零一二年上半年可予確認之物業銷售收益金額大幅下跌，導致本集團毛利顯著減少。然而，由於已確認之銷售收益金額下降，於回顧期內相關之中華人民共和國（「中國」）土地增值稅撥備較二零一一年同期大幅減少。此外，本集團於回顧期內錄得待售投資收益淨額約**22,930,000**港元（二零一一年：虧損淨額**142,560,000**港元），此乃主要由於出售本集團所持之待售證券所致。因此，儘管本集團於二零一二年上半年的綜合經營溢利大幅下調，且於回顧期內錄得綜合虧損淨額，有關虧損較二零一一年同期為少。

董事局不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

### 業務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，物業投資為本集團之主要溢利貢獻者，並產生分類溢利約**94,880,000**港元（二零一一年：**112,880,000**港元），此乃來自本集團於投資物業之穩定經常性租金及管理費收入以及其公平值變動所產生之收益。物業投資分類於回顧期內溢利下降，乃主要由於根據於期末進行之獨立市場估值，投資物業之重估盈餘較二零一一年同期為低所致。此外，由於已確認之物業銷售收益有限，本集團之物業發展及銷售分類於回顧期內錄得虧損約**29,220,000**港元（二零一一年：溢利**216,980,000**港元）。

證券買賣為本集團於二零一二年上半年之第二大溢利來源，帶來分類溢利約**22,760,000**港元（二零一一年：虧損約**142,770,000**港元）。

消閒業務於回顧期內在本集團營運分類之溢利貢獻中位居第三位。該分類於截至二零一二年六月三十日止期間內帶來經營溢利約**310,000**港元（二零一一年：10,200,000港元）。於二零一二年上半年，本集團亦應佔其酒店業務溢利約**3,180,000**港元（二零一一年：2,440,000港元）。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團新經營之媒體及娛樂業務分類錄得虧損約**3,760,000**港元（二零一一年：無）。

此外，工業業務於回顧期內錄得虧損約**6,090,000**港元（二零一一年：溢利約120,000港元）。

## 物業發展及投資

本集團在房地產業之經營分類主要紮根於中國。由於中國天津市及澳門特別行政區（「澳門」）之物業項目正處於發展階段，故在上海市之物業發展及投資仍為本集團於回顧期內之核心業務兼主要溢利來源。

截至二零一二年六月三十日止六個月，中國上海市之物業發展及投資業務產生之總收入約為**163,570,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**34.7%**。

### 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層住宅項目，該項目分兩期開發。本集團持有該項目**70%**權益。

於二零一二年六月三十日，除四戶獨棟洋房外，該項目第二期已售罄。該項目於截至二零一二年六月三十日止期間確認之總收入約為**64,990,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**13.8%**。

誠如本公司之二零一一年度年報所呈報，本集團於二零一一年訂立了一份有條件協議，據此，本集團購入位於浦東三八河區域之一幅地盤面積約為**18,818.1**平方米之地塊（「所收購地塊」）之土地使用權。所收購地塊已交付予本集團，而本集團亦已向中國政府部門提交發展規劃以待審批。本集團計劃將所收購地塊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**9,400**平方米。經考慮申請政府批文及施工許可證所需時間，建築工程預計將於二零一二年年底施工，並計劃於二零一四年竣工。

## **上海市湯臣一品**

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。本集團已劃出兩棟住宅大樓作銷售，而另外兩棟住宅大樓則作租賃用途。

於二零一二年六月三十日，A棟及C棟已售出約**57%**總住宅樓面面積，而B棟及D棟亦已租出約**57%**總住宅樓面面積。

截至二零一二年首六個月，自該項目之銷售及租賃業務所產生之已確認收入約為**49,550,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**10.5%**。於回顧期末，該項目已記入預收款項約**155,070,000**港元，並預期將於本集團二零一二年度之全年業績內確認入賬。於回顧期內，儘管銷售收益較預期所得為低，然而，出租率及租金收入與二零一一年同期比較均有所提升。此外，根據適用會計準則，湯臣一品公平值變動所產生之未變現收益約**30,750,000**港元已於本集團二零一二年度之中期業績中確認入賬。

## **上海市之商業及工業物業組合**

本集團於二零一一年購入於浦東之上海環球金融中心**72**樓之全層辦公室物業。該辦公室物業已於回顧期內租出及經重新分類為本集團之投資物業。

本集團來自上述辦公室物業及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為本集團帶來約**49,030,000**港元之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**10.4%**。於回顧期內，本集團亦就該等投資物業錄得公平值變動所產生之收益淨額約**9,520,000**港元。

## **上海市金橋 — 張江地區之地塊**

誠如本公司於二零一一年度年報所述，本公司已透過一家全資附屬公司收購一塊地盤面積約**300,700**平方米之土地之土地使用權，該地塊位於浦東金橋 — 張江地區。根據協議，該地塊計劃分七期交付，逾六成之地盤面積已交付予本集團，而第六期地塊將於二零一二年年底交付。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。鑒於中國機構審批發展規劃之進度，該地塊第一期建築工程有所延遲，本集團將致力於二零一三年第一季度開始建築工程。

## **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%**股權及天津津灣置業有限公司（「津灣置業」）之**51%**股權，以參與開發位於中國天津市和平區中心區域之津灣廣場第二期。

津灣房產建設正發展兩棟分別樓高**25層**及**57層**並作住宅及商業用途之大樓，總樓面面積約為**296,900**平方米。樁基及地連牆工程已於二零一二年二月完成，並預期兩棟大樓分別在二零一三年第三季度及二零一四年第三季度上蓋結構封頂。預計於二零一五年完成整個項目。

津灣置業計劃發展一棟樓高**70層**之大樓。於二零一二年六月成功收購所擁有土地毗鄰一小塊土地之土地使用權後，該大樓之地上樓面面積將增加至**163,000**平方米。該大樓將設計作辦公室、商業及酒店用途，而最終規劃尚在審議中。建築工程計劃於二零一二年第四季度動工，並預期工程需時約四年。

### **澳門主教山項目**

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區之發展工程正在進行。打樁及地基工程經已完成，而上蓋結構之建築工程亦已於二零一二年七月展開。建築工程暫定於二零一三年年底完成。由於設計變動及因應當地機構之意見，該項目之總樓面面積已調整為**22,842**平方米。本集團持有發展該項目之項目公司之**70%**權益。

### **款客及消閒業務**

#### **湯臣上海浦東高爾夫球會**

截至二零一二年六月三十日止六個月，湯臣上海浦東高爾夫球會產生收入約**32,040,000**港元，佔本集團經營收益總額約**6.8%**。該球會於回顧期內之經營業績下調乃主要由於會籍債券之銷售大幅下跌所致。因此，於二零一二年上半年，此項業務只錄得約**310,000**港元之輕微分類溢利。

#### **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。於回顧期內該業務之入住率及溢利均有所增長。截至二零一二年首六個月，本集團從該業務分佔約**3,180,000**港元之淨溢利。

### **工業業務**

本集團於上海市之膠管及配件製造業務佔本集團經營收益總額約**4.3%**。由於中國內地房地產項目之發展放緩以及膠管產品之市場需求量有限，該業務於回顧期內的營業額錄得下跌。此外，生產成本上漲亦對毛利率構成不利影響。因此，截至二零一二年六月三十日止六個月，該業務錄得分類虧損約**6,090,000**港元。

## 媒體及娛樂業務

預期中國內地遊客及中國香港特別行政區（「香港」）本地居民對休閒活動需求的增長潛力，本集團開展電影發行業務，並參與現場表現節目之投資。

該分類之已收及應收總收入佔本集團二零一二年首六個月之經營收益總額約**2.9%**。因建立新業務之成本，此分類於回顧期內錄得**3,760,000**港元之分類虧損。

就購入電影發行特許權而言，本集團投資了約**12,050,000**港元，且於二零一二年六月三十日的資本承擔為數約**16,490,000**港元。本集團於二零一一年最後一季發行了兩部電影，而其戲院及錄像權利之收入已於本集團二零一二年度之中期業績內確認入賬。本集團計劃於二零一二年發行合共六部電影。

鑒於本集團在現場表現節目之投資份額僅佔少數，故該業務產生的收入並不重大。於二零一二年，本集團將繼續涉足投資各種現場表現節目。

## 證券買賣

於回顧期內，透過獲取本集團所持待售證券之銷售收益及股息收益，證券買賣業務佔本集團之經營收益總額約**51.3%**。在計及本集團待售證券投資公平值變動所產生之未變現虧損後，於截至二零一二年六月三十日止六個月，待售證券投資錄得收益淨額約**22,930,000**港元。

## 投資控股

除本集團本身之物業發展項目外，本集團亦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中國上海市浦東張江高科技園區從事物業發展及投資業務。本集團於回顧期內收取股息約**2,810,000**港元，及錄得長期證券投資之公平值變動所產生之未變現虧損約**6,140,000**港元，該虧損於二零一二年上半年從本集團之投資儲備內扣除。

## 財務回顧

### 流動資金及融資

本集團於截至二零一二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。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目約為**2,742,720,000**港元。於回顧期內，本集團經營業務及投資活動所動用之現金淨額分別約為**206,710,000**港元及**521,070,000**港元。經計及其融資活動所得之現金流入淨額約**527,950,000**港元後，本集團於回顧期內錄得現金流出淨額約**199,830,000**港元（二零一一年：**421,150,000**港元）。於回顧期內之現金流出淨額主要由於增添發展中物業及存放為抵押銀行存款所致，而部份現金流出金額已由為物業發展及投資融資之新增銀行貸款所抵銷。

於二零一二年六月三十日，本集團之借款約為**3,986,010,000**港元（二零一一年十二月三十一日：**3,345,580,000**港元），相等於同日之本公司股東應佔權益之**37.54%**（二零一一年十二月三十一日：**30.85%**）。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，**44.48%**須於報告期末起計一年內償還，**9.22%**須於報告期末起計一年後但於兩年內償還，**43.43%**須於報告期末起計兩年後但於五年內償還，餘額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**2,723,430,000**港元（二零一一年十二月三十一日：**178,680,000**港元）。有關電影發行特許權之已訂約惟尚未撥備之資本承擔約為**9,730,000**港元（二零一一年十二月三十一日：**9,800,000**港元），而約**6,760,000**港元（二零一一年十二月三十一日：**5,490,000**港元）之資本承擔為已授權但未訂約。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。

於二零一二年六月三十日，本集團錄得流動比率為**2.33**倍（二零一一年十二月三十一日：**2.49**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**94.39%**（二零一一年十二月三十一日：**85.33%**）。流動比率於回顧期內未有重大變動。資本負債比率增加乃主要由於於回顧期內銀行借款增加所致。

## 資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團賬面總值約**10,603,530,000**港元（二零一一年十二月三十一日：**9,772,090,000**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對港元仍有升值之潛力。本集團所有其他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

於二零一二年六月三十日，本集團之或然負債為**1,240,000**美元（二零一一年十二月三十一日：**1,310,000**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業務重心。本集團致力於上海市、天津市及澳門開展多個物業發展項目，而該等項目需逐步發展方可取得成果。預期湯臣一品及湯臣湖庭花園將為本集團於二零一二年最主要之溢利來源。儘管本年度內上海市物業市場有復蘇跡象，中國上海市政府及中央政府均重申調控房地產市場的決心，更頒佈一系列措施。於如此的市場氣氛及不明朗因素下，本集團於上海市物業銷售之步伐及數量無可避免地會受到影響。因此預期本集團在中國內地之物業業務前景於二零一二年下半年及來年將仍面對若干挑戰。

與此同時，本集團將專注其上海市物業組合之租賃潛力，並可能在適當時候預售澳門住宅物業項目。

另一方面，由於全球及香港金融市場波動，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

於截至二零一二年六月三十日止六個月期間內，本公司以未計及支出之總代價約**3,780,000**港元在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回本公司之已發行股本中每股面值**0.50**港元之股份合共**1,836,000**股。

本公司乃按股東於本公司之二零一一年度股東週年大會上授予董事局一項以購回本公司股本中每股面值**0.50**港元股份之一般授權而進行上述股份回購。上述所有購回之股份已被註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於回顧期內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治守則

董事局認為本公司於截至二零一二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》（「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《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；
- (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；
- (c) 根據於二零一二年六月一日舉行之本公司股東週年大會上修訂之本公司之《公司組織章程細則》，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，而並非根據該《守則》所要求之須在本公司下一次股東大會上退任。此安排除了確保遵守《上市規則》附錄三外，因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於同一個股東大會上進行重選，遂令重選董事之運作更為順暢。此外，因股東特別大會只會專注按《上市規則》考慮及審批特別交易或其他公司行動，本公司之策略將會更有效率地推行；
- (d) 本公司並沒有根據該《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資格可擔任董事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；及
- (e) 除本公司執行董事莊佺真先生外，本公司已與所有其他本公司董事簽訂正式的董事委任書。莊先生為本公司之一家全資附屬公司 — 湯臣高爾夫（上海）有限公司之董事及總經理，彼已與該附屬公司簽訂服務合約。

## 登載截至二零一二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，而本公司之二零一二年度中期報告亦將於二零一二年九月底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，二零一二年八月三十一日

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）。