

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)

截至二零一八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（「董事局」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零一七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 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營收益總額	4及5	358,328	1,142,428
收入	4	358,328	1,082,328
銷售成本		(138,459)	(565,248)
毛利		219,869	517,080
其他收入		62,862	46,554
投資物業公平值變動時產生之收益		264,623	4,491
待售投資收益淨額		—	10,461
銷售費用		(56,028)	(111,601)
行政費用		(66,338)	(63,748)
其他收益及虧損淨額	6	1,117	11,468
出售一家合資企業之收益	7	—	523,713
融資費用	8	(13,877)	(49,972)
		412,228	888,446
應佔聯營公司之業績		(272)	(612)
應佔一家合資企業之業績		5,957	3,330
除稅前溢利	9	417,913	891,164
稅項	10	(188,839)	(354,385)
期內溢利		229,074	536,779

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	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔期內溢利：			
本公司權益持有人		227,241	483,474
非控股股東權益		1,833	53,305
		<u>229,074</u>	<u>536,779</u>
每股盈利（港仙）	12		
－ 基本		<u>11.93</u>	<u>27.96</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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
期內溢利	229,074	536,779
其他全面（開支）收益		
<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	(143,402)	320,183
－ 一家合資企業	(2,390)	5,656
－ 聯營公司	(130)	456
重新歸類調整：		
－ 出售一家合資企業時解除自外幣兌換儲備	—	33,528
可供出售投資公平值變動時產生之收益	—	17,897
<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 公平值變動時產生之收益	5,113	—
期內其他全面（開支）收益	<u>(140,809)</u>	<u>377,720</u>
期內全面收益總額	<u>88,265</u>	<u>914,499</u>
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	88,023	834,915
非控股股東權益	242	79,584
	<u>88,265</u>	<u>914,499</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
– 投資物業		8,231,381	8,061,471
– 物業、廠房及設備		212,980	226,184
土地租賃費用		26,928	30,410
影片發行權		1,396	4,942
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		284,682	281,729
於聯營公司之權益		12,209	12,608
於一家合資企業之權益		192,540	188,973
會所債券		515	—
按公平值計入其他全面收益之股本工具		511,514	—
可供出售投資		—	189,228
抵押銀行存款		1,487,129	941,848
		<u>10,994,562</u>	<u>9,970,681</u>
流動資產			
土地租賃費用		6,042	6,134
發展中物業		3,577,079	3,554,039
土地使用權之已付訂金		391,225	396,063
待售物業		2,163,992	2,278,099
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	13	549,719	1,841,016
存貨		5,021	5,047
抵押銀行存款		655,835	41,450
現金及銀行結餘		4,064,910	3,692,955
		<u>11,413,823</u>	<u>11,814,803</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

	附註	(未經審核) 二零一八年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零一七年 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	14	745,727	817,220
預收款項		231,312	220,946
稅項		4,669,775	4,851,723
借款		560,116	451,435
		<u>6,206,930</u>	<u>6,341,324</u>
流動資產淨值		<u>5,206,893</u>	<u>5,473,479</u>
總資產減流動負債		<u><u>16,201,455</u></u>	<u><u>15,444,160</u></u>
資本及儲備			
股本		1,040,918	942,792
股份溢價及儲備		12,323,551	12,281,336
本公司權益持有人應佔權益		<u>13,364,469</u>	<u>13,224,128</u>
非控股股東權益		283,203	296,461
總權益		<u>13,647,672</u>	<u>13,520,589</u>
非流動負債			
借款		971,200	345,780
遞延稅項負債		1,582,583	1,577,791
		<u>2,553,783</u>	<u>1,923,571</u>
		<u><u>16,201,455</u></u>	<u><u>15,444,160</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，截至二零一八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二零一七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二零一八年一月一日當日或之後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。

新訂之《香港財務報告準則》及其修訂本已根據相應準則及修訂本中的相關過渡性條文予以應用，並產生下文所述會計政策、呈報金額及／或披露之變動。

3.1 應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」對會計政策產生之影響及變動

於本期間，本集團已應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」及其他相關《香港財務報告準則》相應之修訂。《香港財務報告準則》第9號引入(1)財務資產及財務負債之分類及計量，(2)財務資產之預期信貸虧損，及(3)一般對沖會計法之新規定。

本集團已根據《香港財務報告準則》第9號所載的過渡性條文應用《香港財務報告準則》第9號，即對於二零一八年一月一日（首次應用日期）尚未終止確認的金融工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），且並無對於二零一八年一月一日已經終止確認的金融工具應用該等規定。二零一七年十二月三十一日之賬面值及二零一八年一月一日之賬面值之差異於期初之保留溢利及其他權益部份確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」編製之比較資料具可比性。

3. 主要會計政策 - (續)

3.1.1 應用《香港財務報告準則》第9號導致之會計政策主要變動

財務資產的分類及計量

所有符合《香港財務報告準則》第9號範疇內已確認之財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據《香港會計準則》第39號按成本扣除減值計量之無報價股本投資。

符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 根據商業模式以收取合約現金流量為目的而持有的財務資產；及
- 財務資產之合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

於首次應用／首次確認日期，本集團可作出不可撤回之選擇（按個別工具情況）以指定於股本工具之投資為按公平值計入其他全面收益。

按公平值計入其他全面收益之股本工具投資初步按公平值加交易成本計量。其後按公平值計量，而公平值變動所產生的收益及虧損於其他全面收益中確認及於投資儲備中累計；無須作減值評估。先前確認之累計減值虧損將由保留溢利轉撥至投資儲備。該累計收益或虧損於出售股本工具時將不會重新分類至損益，並將轉撥至保留溢利。

本集團根據《香港財務報告準則》第9號確認收取股息之權利時，除該股息明確顯示乃償還部份投資成本外，投資於股本工具所收取之股息於損益中確認。

預期信貸虧損模式下之減值

本集團根據《香港財務報告準則》第9號評估財務資產（包括應收貿易賬款及其他應收賬款、抵押銀行存款及銀行結餘）確認預期信貸虧損的虧損撥備。該評估於各報告日期予以更新，以反映自首次確認以來之信貸風險的變動。

本集團就應收貿易賬款及應收租賃賬款確認全期預期信貸虧損。

對於其他財務資產，本集團計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非當信貸風險自首次確認以來大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損時乃基於自首次確認以來發生違約之可能性或風險大幅增加。當金融工具被釐定為信貸風險低時，則本集團假設金融工具之信貸風險自首次確認以來並無大幅增加。

3. 主要會計政策 - (續)

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅增加時，本集團對金融工具於報告日期就發生違約的風險與金融工具於首次確認日期就發生違約的風險作比較。作出此評估時，本集團會考慮具有合理及具支持性的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或精力獲取的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差（如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加）；
- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預期將導致債務人償還債項的能力大幅下降；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債項的能力大幅下降。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，則本集團均假定信貸風險自首次確認以來大幅增加，除非本集團具有合理及具支持性的資料說明其他情況。

本集團認為，當金融工具已逾期超過90日，則已經發生違約，除非本集團具有合理及具支持性的資料說明更為滯後的違約準則更為適用。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率（即出現違約時的損失幅度）及違約風險的函數。違約概率及違約損失率之評估乃根據過往的數據進行，並就前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損估算根據合約到期支付予本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差異，並按首次確認時釐定之實際利率折現。

於二零一八年一月一日，本公司董事已根據《香港財務報告準則》第9號的規定，使用無需付出不必要的成本或精力下獲得具有合理及具支持性的資料作出檢討並評估本集團現有財務資產之減值。於二零一八年一月一日首次應用日，並無發現對減值造成重大影響。

3. 主要會計政策 - (續)

3.1.2 首次應用《香港財務報告準則》第9號產生之影響概要

就可供出售之股本投資重新分類為按公平值計入其他全面收益，本集團選擇將先前分類為可供出售之所有股本投資之公平值變動於其他全面收益中呈列。該等投資並非持作買賣，且預期不會於可見將來出售。於《香港財務報告準則》第9號之首次應用日期，188,713,000港元由可供出售投資重新分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具，當中包括48,091,000港元乃先前根據《香港會計準則》第39號按成本扣除減值計量之無報價股本投資。該等先前按成本扣除減值計量之無報價股本投資之公平值收益317,688,000港元及相關遞延稅項負債79,515,000港元於二零一八年一月一日調整至按公平值計入其他全面收益之股本工具及投資儲備。此外，先前確認之減值虧損32,215,000港元於二零一八年一月一日由保留溢利轉撥至投資儲備。與先前按公平值計量之該等投資有關之公平值收益92,299,000港元繼續於投資儲備中累計。

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。

	二零一七年 十二月三十一日 千港元	《香港財務報告 準則》第9號 之影響 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
可供出售投資	188,713	(188,713)	—
按公平值計入其他全面收益之 股本工具	—	506,401	506,401
非流動資產總額	9,970,681	317,688	10,288,369
股份溢價及儲備	12,281,336	238,173	12,519,509
本公司權益持有人應佔權益	13,224,128	238,173	13,462,301
總權益	13,520,589	238,173	13,758,762
遞延稅項負債	1,577,791	79,515	1,657,306
非流動負債總額	1,923,571	79,515	2,003,086

3.2 應用《香港財務報告準則》第15號「來自客戶合約收入」對會計政策產生之變動

於本中期期間，本集團已首次應用《香港財務報告準則》第15號。《香港財務報告準則》第15號取代《香港會計準則》第18號「收入」、《香港會計準則》第11號「建築合約」及有關詮釋。《香港財務報告準則》第15號應用於所有客戶合約，惟於《香港會計準則》第17號「租賃」範圍內之租賃則除外。

本集團已追溯應用《香港財務報告準則》第15號，而首次應用該準則之累計影響於二零一八年一月一日首次應用日確認。於首次應用日期之任何差異於期初保留溢利（或權益之其他組成部份（如適用））中確認，且並無重列比較資料。

3. 主要會計政策 - (續)

3.2.1 應用《香港財務報告準則》第15號導致之會計政策主要變動

《香港財務報告準則》第15號引入確認收入之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於本集團完成（或於）履約責任時確認收入

根據《香港財務報告準則》第15號，於本集團完成履約責任（即貨品之「控制權」或與特定履約責任相關之服務轉移至顧客）時確認收入。

履約責任指一項獨特貨品或服務或一系列大致相同之獨特貨品或服務。

倘滿足以下其中一項標準，則收入乃參照完全滿足相關履約責任的進度而隨時間確認：

- 於本集團履約時客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約行為創造及提升客戶於本集團履約時已控制的資產；或
- 本集團的履約行為並無創造對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成的履約具有可執行的付款權利。

否則於客戶獲得獨特貨品或服務之控制權之時間點確認收入。

合約負債指本集團因自客戶收取代價（或到期應收取的代價金額）而須轉讓貨品或服務予客戶的責任。與物業銷售所得相關之合約負債呈列為預收款項。

採納《香港財務報告準則》第15號對已確認之收入時間及金額並無重大影響，如同附註4所披露，物業租金之收入繼續根據《香港會計準則》第17號入賬。根據《香港財務報告準則》第15號，物業管理費之收入隨時間確認，來自其他客戶合約之收入於該時間點確認。

除上文所披露者外，於本中期期間應用其他新訂之《香港財務報告準則》及其修訂本並無對此簡明綜合財務報表所載之呈報金額及／或披露造成重大影響。

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) 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待售投資之出售收益及股息收入所得之已收及應收總收益。

截至二零一八年六月三十日止六個月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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銷售物業之收入	193,598	933,633
銷售商品之收入	973	457
高爾夫球會業務提供服務之收入	18,242	19,204
物業管理費之收入	19,538	16,774
媒體及娛樂業務之收入	5,055	1,676
	<hr/>	<hr/>
客戶合約之收入	237,406	971,744
物業租金之收入	120,922	110,584
	<hr/>	<hr/>
總收入	358,328	1,082,328
待售投資之銷售及股息收入之總收益	—	60,100
	<hr/>	<hr/>
經營收益總額	<u>358,328</u>	<u>1,142,428</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待售投資之證券買賣分類。

	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
截至二零一七年六月							
三十日止六個月							
經營收益總額							
分類收入	127,358	933,633	457	19,204	1,676	60,100	1,142,428
業績							
分類溢利（虧損）	95,672	286,937	(348)	(7,521)	(605)	10,309	384,444
其他不予分類收入							580,935
不予分類開支							(26,961)
融資費用							(49,972)
							888,446
應佔聯營公司之業績							(612)
應佔一家合資企業之業績							3,330
除稅前溢利							891,164

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358,328,000港元（二零一七年：1,082,328,000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、應佔聯營公司及一家合資企業之業績、其他非經常性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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
呆壞賬收回淨額	1,164	800
匯兌（虧損）收益淨額	(269)	10,668
出售物業、廠房及設備之收益淨額	222	—
	<u>1,117</u>	<u>11,468</u>

7. 出售一家合資企業之收益

於二零一六年十月，本集團訂立股權轉讓協議，以出售於一家合資企業之全部投資，代價為人民幣1,173,000,000元。該交易已於二零一七年一月完成，出售收益523,713,000港元已計入截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表。

8. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
借款利息	<u>13,877</u>	<u>49,972</u>

9. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	11,457	9,173
土地租賃費用攤銷	3,021	2,914
影片發行權減值	3,546	—
並已計入：		
其他收入		
— 利息收入	40,524	20,945
— 按公平值計入其他全面收益之股本工具 之股息收入 — 上市	11,505	—
— 可供出售投資之股息收入 — 上市	—	12,784
	<u>—</u>	<u>12,784</u>

10. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	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	51,419	87,555
中國內地土地增值稅	85,809	46,760
澳門所得補充稅	—	14,773
股息扣繳稅	107,712	—
過往期間撥備不足		
— 中國內地企業所得稅	2,626	35,121
	<u>247,566</u>	<u>184,209</u>
遞延稅項（抵免）開支	(58,727)	170,176
	<u>188,839</u>	<u>354,385</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%（二零一七年：16.5%）計算。由於期內並無應課稅溢利，因此並無為香港利得稅作出撥備（二零一七年：應課稅溢利已由承前稅項虧損全面抵銷）。

截至二零一八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%（二零一七年：25%）。

澳門所得補充稅乃以期內應課稅收入之12%（二零一七年：12%）徵收。

11. 股息

本公司董事不建議派付於回顧期間之中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

於二零一八年六月已派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之中期股息每股43港仙（二零一七年：二零一六年度中期股息每股43港仙）合共約810,801,000港元（二零一七年：737,476,000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，期內已付股息中約624,946,000港元（二零一七年：553,064,000港元）以已繳足股份方式支付。

12. 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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 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>227,241</u>	<u>483,474</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,904,017,110</u>	<u>1,729,191,407</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。

13. 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）按發票日期劃分之賬齡分析：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	2,511	1,689
四至六個月	38	147
七至十二個月	590	519
	<u>3,139</u>	<u>2,355</u>

14. 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：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	2,891	4,131
四至六個月	136	58
七至十二個月	21	126
一年以上	127,982	135,808
	<u>131,030</u>	<u>140,123</u>

概覽

於二零一八年首六個月，本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**227,241,000**港元（二零一七年：**483,474,000**港元），較二零一七年同期下跌約**53%**。每股基本盈利為**11.93**港仙（二零一七年：**27.96**港仙）。

有別於二零一七年同期確認出售一家合資企業之一次性收益**523,713,000**港元之外，本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之經營收益總額下滑至**358,328,000**港元（二零一七年：**1,142,428,000**港元）。溢利及收入下跌主要歸因於本集團在二零一七年分別透過出售一家合資企業及附屬公司之權益以完成出售於中華人民共和國（「中國」）天津市之房產項目投資所致。因此，在不計及本集團於中國上海市之投資物業公平值變動產生之未變現收益**264,623,000**港元（二零一七年：**4,491,000**港元）之情況下，本集團於回顧期間錄得除稅前經營溢利**147,605,000**港元（二零一七年：**883,955,000**港元）。

董事局不建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一七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為其主要營運基地。

於二零一八年上半年，物業投資分類為本集團之首要溢利來源，並產生分類溢利**360,697,000**港元（二零一七年：**95,672,000**港元），乃歸因於本集團於上海市之投資物業之穩定經常性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。

於上海市之物業發展及銷售分類錄得分類溢利**40,284,000**港元（二零一七年：**286,937,000**港元），並成為本集團之第二大溢利貢獻者。

另一方面，除塑膠業務貢獻些微溢利外，本集團之其他業務分類於回顧期間錄得微少虧損。

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，貢獻溢利共**400,981,000**港元（二零一七年：**382,609,000**港元）。位於上海市之湯臣一品為本集團之首要營運溢利來源。

截至二零一八年六月三十日止六個月，該業務分類產生總收入**334,058,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**93.23%**，且全部來自位於上海市之物業項目。此外，本集團於上海市之投資物業於期末日錄得公平值變動產生之未變現收益**264,623,000**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。

於二零一八年六月三十日，**A**棟及**C**棟大樓中約有總住宅樓面面積**9,600**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**63%**。

於二零一八年首六個月，該項目確認總收入約**256,660,000**港元，相當於本集團經營收益總額約**71.63%**。收入主要來自銷售所得款項，其餘則來自租金收入及管理費。本集團亦於期末日錄得該物業項目公平值變動所產生之未變現收益約**114,830,000**港元。此外，於回顧期末之本集團之賬目上已記入銷售訂金約**218,670,000**港元，預計該款項將於本集團之二零一八年度之全年業績內確認入賬。

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**70%**權益。

項目中所有住宅單位經已售出，而本集團保留一個會所作租賃用途。於回顧期間，確認之租金收入及管理費合共約**4,470,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.25%**。

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**69,290,000**港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約**19.34%**。於回顧期間之業績中，本集團亦就上述物業錄得公平值變動所產生之未變現收益約**149,790,000**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湯臣上海浦東高爾夫球會周邊分期開發，現時僅餘不足10個住宅單位及一百多個停車位可供出售。於回顧期內，該項目確認銷售停車位及出租住宅單位產生之總收入約3,640,000港元，佔本集團之經營收益總額約1.01%。

上海市金橋－張江項目

於二零一零年九月，本公司旗下一家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。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。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」）並未按協定於二零一六年年底前交付。

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，收購事宜其後於二零一六年完成。

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閱及分析，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

本集團持有座落於中國澳門特別行政區（「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－湯臣主教山壹號之**70%**權益。該項目於回顧期內並無產生收入。於二零一八年六月三十日，可供出售之住宅樓面面積約為**10,800**平方米。銷售訂金約**5,690,000**港元已記入本集團之賬目內，且將於交付物業後於本集團之業績內確認入賬。

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二零一八年六月三十日止六個月產生收入**18,242,000**港元，佔本集團經營收益總額約**5.09%**，並錄得分類虧損**8,602,000**港元（二零一七年：**7,521,000**港元）。該球會之收入主要來自高爾夫球活動，而年度會籍收入則為次要來源。收入下跌可能歸因於規管高爾夫球活動之政府政策及債券之剩餘年期少於十年所致。

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。於二零一七年完成五個樓層之客房翻新工程後，於回顧期內之收入及營運毛利較二零一七年同期均獲改善。該酒店錄得平均入住率約**75.24%**（高於預算），而本集團於回顧期內從該項投資分佔約**5,960,000**港元之純利（二零一七年：**3,330,000**港元）。

媒體及娛樂業務

本集團在二零一一年開展電影發行業務，並參與現場表演節目製作。此分類於二零一八年首六個月之已收及應收總收入為 **5,055,000** 港元，佔本集團之經營收益總額約 **1.41%**。於回顧期間之收益全部來自現場表演節目製作之投資，且於計及影片發行權之減值撥備後，錄得分類虧損 **4,249,000** 港元（二零一七年：**605,000** 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。於二零一八年上半年，貿易業務錄得微少收入，佔本集團經營收益總額約 **0.27%**，且於收回壞賬後確認分類溢利 **81,000** 港元（二零一七年：分類虧損 **348,000** 港元）。

證券買賣

本集團於回顧期內並無進行證券買賣業務。該項目並無產生收入，且於計及營運開支後導致錄得分類虧損**127,000**港元（二零一七年：待售證券投資收益淨額**10,461,000**港元）。

投資控股

本集團持有川河集團有限公司（「川河」，一家於中國香港特別行政區（「香港」）之上市公司）之已發行股份中**9.8%**權益，以作為長期投資。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**11,505,000**港元及該投資之公平值變動所產生之未變現收益**5,113,000**港元已根據適用之會計準則於二零一八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

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月之資本開支及投資所需資金主要來自手頭現金，以及投資業務及融資活動之收入。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目為**4,064,910,000**港元。於回顧期內，本集團從其投資業務及融資活動分別產生現金流入淨額**97,806,000**港元及**530,310,000**港元。經計及其經營業務之現金流出淨額**220,441,000**港元後，本集團錄得現金及現金等值項目淨額增加**407,675,000**港元（二零一七年：**1,988,156,000**港元）。於回顧期間之現金流入淨額主要歸因於新增借款及兌現於過往年度出售附屬公司之收益餘額之應收票據所致，惟部份金額被紮造已抵押銀行存款及償還借款所抵銷。

於二零一八年六月三十日，除預收款項外，本集團負債**8,529,401,000**港元（二零一七年十二月三十一日：**8,043,949,000**港元）中，約**54.75%**為流動負債項下之稅項、約**18.56%**為遞延稅項負債、約**17.95%**為借款，而約**8.74%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用。

於二零一八年六月三十日，本集團之借款為**1,531,316,000**港元（二零一七年十二月三十一日：**797,215,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之**11.46%**（二零一七年十二月三十一日：**6.03%**）。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。在該等借款中，約**36.58%**須於報告期末起計一年內償還，約**10.07%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**36.65%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**16.70%**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**132,914,000**港元（二零一七年十二月三十一日：**153,182,000**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。

於二零一八年六月三十日，本集團錄得流動比率為**1.84**倍（二零一七年十二月三十一日：**1.86**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**65.55%**（二零一七年十二月三十一日：**62.50%**）。流動比率並無重大變動，而資本負債比率上升乃主要歸因於新增借款所致。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團賬面總值約**2,583,870,000**港元（二零一七年十二月三十一日：**7,306,460,000**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。人民幣貶值可能主要對本集團之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

於回顧期內，本公司之一家非全資附屬公司與其前物業項目經理就項目管理協議產生之申索訂立仲裁協議。該項目經理作為申索人已向上述附屬公司提出約**83,400,000**港元之申索，而該附屬公司已向申索人提出總額遠遠超出**83,400,000**港元之反申索。本公司董事認為上述附屬公司有充份理據足以拒絕申索人之申索並支持其自身之反申索，因此，本集團因仲裁而蒙受任何重大財務損失之可能性不大。

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

展望

中央及地方政府繼續大力執行對中國內地及澳門之房地產市場施加之緊縮措施，且並無任何放寬跡象。除此以外，量化寬鬆措施開始結束、息率上升以及近期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，均將對潛在物業買家及消費大眾之行為構成整體不利影響。

內地政府正致力推動物業發展供住宅租賃市場之用。預計由於政府及企業實體朝此方向分配資源，該行業將於不久將來出現較高增長。

本集團仍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，而湯臣一品仍為本集團於二零一八年之主要溢利來源。

鑑於香港及全球金融市場日趨波動，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。同時，物業發展及投資仍將為本集團之業務及投資策略重心，本集團將繼續審慎探索及評估其他潛在投資機會。然而，本集團的目標旨在於地域上及不同業務分類間對其資源分配維持最適當之平衡。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一八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

董事局認為本公司於截至二零一八年六月三十日止六個月期間內一直遵守香港聯合交易所有限公司《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》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經股東選任。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／關連交易或其他公司行動，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重選連任事宜，且評核獨立非執行董事的獨立性。

登載截至二零一八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 (<http://www.hkexnews.hk>)，以及於本公司之網站 (<http://www.tomson.com.hk>) 上登載。本公司之二零一八年度中期報告將於二零一八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，二零一八年八月二十九日

於本公告日期，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）。