

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)

截至二零二四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」）截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零二三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 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營收益總額	4 及 5	133,553	341,648
收入	4	129,565	304,291
銷售成本		(23,097)	(124,383)
毛利		106,468	179,908
按公平值計入損益之財務資產之 （虧損）收益淨額		(12,590)	828
其他收入		46,178	65,273
沒收定金		84,786	—
其他收益及虧損	6	(3,164)	(9,789)
銷售費用		(44,461)	(52,070)
行政費用		(60,320)	(74,437)
投資物業公平值之變動		31,558	(17,042)
融資費用	7	(7,728)	(7,124)
		140,727	85,547
應佔聯營公司之業績		(110)	(397)
應佔一家合資企業之業績		7,602	8,314
除稅前溢利	8	148,219	93,464
稅項	9	(45,588)	(73,001)
期內溢利		102,631	20,463

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	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔期內溢利（虧損）：			
本公司權益持有人		103,669	19,387
非控股股東權益		(1,038)	1,076
		<u>102,631</u>	<u>20,463</u>
每股盈利（港仙）	11		
– 基本		<u>5.03</u>	<u>0.98</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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
期內溢利	<u>102,631</u>	<u>20,463</u>
其他全面（開支）收益		
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	(260,671)	(447,018)
– 一家合資企業	(4,095)	(6,097)
– 聯營公司	(207)	(231)
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 之公平值變動（經扣除遞延稅項）	(26,054)	1,226
期內其他全面開支	<u>(291,027)</u>	<u>(452,120)</u>
期內全面開支總額	<u>(188,396)</u>	<u>(431,657)</u>
應佔全面開支總額：		
本公司權益持有人	(187,358)	(425,673)
非控股股東權益	(1,038)	(5,984)
	<u>(188,396)</u>	<u>(431,657)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
– 投資物業		7,279,042	6,993,381
– 物業、廠房及設備		336,577	357,656
商譽		33,288	33,288
於聯營公司之權益		6,686	7,003
於一家合資企業之權益		174,241	170,734
會所債券		515	515
按公平值計入其他全面收益之股本工具		252,176	293,949
抵押銀行存款		—	39,130
其他應收款項		2,313	2,301
		<u>8,084,838</u>	<u>7,897,957</u>
流動資產			
發展中物業		5,111,755	5,012,781
待售物業		1,256,229	1,275,663
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	178,398	137,113
按公平值計入損益之財務資產		46,023	49,257
存貨		3,447	3,195
受限制銀行結餘		2,751,826	—
銀行存款		11,649	11,934
現金及銀行結餘		3,812,642	3,526,296
		<u>13,171,969</u>	<u>10,016,239</u>
分類為待售資產		—	447,015
		<u>13,171,969</u>	<u>10,463,254</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		(未經審核) 二零二四年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月三十一日 千港元
	附註		
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	896,862	1,065,997
租賃負債		6,718	6,401
合約負債		2,726,280	—
稅項負債		3,640,206	3,749,466
借款		1,051,608	193,539
		<u>8,321,674</u>	<u>5,015,403</u>
分類為待售資產之相關負債		—	84,183
		<u>8,321,674</u>	<u>5,099,586</u>
流動資產淨值			
		<u>4,850,295</u>	<u>5,363,668</u>
總資產減流動負債			
		<u>12,935,133</u>	<u>13,261,625</u>
資本及儲備			
股本		1,083,198	1,026,073
股份溢價及儲備		10,704,885	10,980,487
本公司權益持有人應佔權益		<u>11,788,083</u>	<u>12,006,560</u>
非控股股東權益		135,573	136,611
總權益		<u>11,923,656</u>	<u>12,143,171</u>
非流動負債			
其他應付賬款		16,261	15,089
租賃負債		7,348	11,084
借款		—	182,272
遞延稅項負債		987,868	910,009
		<u>1,011,477</u>	<u>1,118,454</u>
		<u>12,935,133</u>	<u>13,261,625</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D2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。

截至二零二四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二零二三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二零二四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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銷售物業之收入	—	148,822
高爾夫球會業務提供服務之收入	22,602	24,275
物業管理費之收入	14,433	15,296
媒體及娛樂業務之收入	—	1,596
來自客戶合約之收入	37,035	189,989
固定租賃付款之收入	92,530	114,302
總收入	129,565	304,291
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	3,988	37,357
經營收益總額	133,553	341,648

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
截至二零二四年						
六月三十日止六個月						
經營收益總額						
分類收入	<u>106,963</u>	<u>—</u>	<u>22,602</u>	<u>—</u>	<u>3,988</u>	<u>133,553</u>
業績						
分類溢利（虧損）	<u>93,979</u>	<u>(28,248)</u>	<u>(3,608)</u>	<u>(61)</u>	<u>(12,594)</u>	<u>49,468</u>
其他不予分類收入						130,964
不予分類開支						(31,977)
融資費用						(7,728)
						<u>140,727</u>
應佔聯營公司之業績						(110)
應佔一家合資企業之業績						7,602
除稅前溢利						<u>148,219</u>

截至二零二三年 六月三十日止六個月

經營收益總額						
分類收入	<u>129,598</u>	<u>148,822</u>	<u>24,275</u>	<u>1,596</u>	<u>37,357</u>	<u>341,648</u>
業績						
分類溢利（虧損）	<u>73,413</u>	<u>11,713</u>	<u>(622)</u>	<u>(213)</u>	<u>825</u>	<u>85,116</u>
其他不予分類收入						65,273
不予分類開支						(57,718)
融資費用						(7,124)
						<u>85,547</u>
應佔聯營公司之業績						(397)
應佔一家合資企業之業績						8,314
除稅前溢利						<u>93,464</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以及分類收入與本集團收入129,565,000港元（二零二三年：304,291,000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、沒收定金、其他收益及虧損以及融資費用。此乃為資源分配及業績評估之目的而向本公司執行董事呈報之計量。

6. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 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	108	188
匯兌虧損淨額	(3,272)	(9,977)
	<u>(3,164)</u>	<u>(9,789)</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借款利息	16,079	7,087
減：資本化利息	(8,759)	—
	<u>7,320</u>	<u>7,087</u>
租賃負債利息	408	37
	<u>7,728</u>	<u>7,124</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前溢利		
已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	15,644	12,186
使用權資產折舊	4,349	5,132
並已計入：		
其他收入		
— 利息收入	37,740	33,212
— 按公平值計入其他全面收益之 非上市股本工具之股息	—	18,470
	<u>—</u>	<u>18,470</u>

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 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	13,087	41,328
中國內地土地增值稅	—	74,467
股息扣繳稅	2,964	—
過往期間（超額撥備）撥備不足		
— 中國內地企業所得稅	(1,521)	5,584
	<u>14,530</u>	<u>121,379</u>
遞延稅項支出（抵免）	31,058	(48,378)
	<u>45,588</u>	<u>73,001</u>

由於期間內並無應課稅溢利，因此並無為香港利得稅作出撥備（二零二三年：應課稅溢利已由承前稅項虧損全面抵銷）。

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。

10. 股息

本公司董事不建議派付於回顧期間之中期股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

於二零二四年六月已派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期股息每股10港仙（二零二三年：二零二二年度中期股息每股8.50港仙）予股東，合共約205,215,000港元（二零二三年：167,537,000港元）。根據董事局於二零二四年三月二十六日批准本公司之以股代息計劃，於二零二四年已付股息中約174,096,000港元（二零二三年：129,779,000港元）以已繳足股份方式支付。

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 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>103,669</u>	<u>19,387</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>2,062,819,020</u>	<u>1,977,747,948</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：

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	<u>1,152</u>	<u>533</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：

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	133,457	263,059
四至六個月	35	7
七至十二個月	1,026	1,188
一年以上	55,514	56,919
	<u>190,032</u>	<u>321,173</u>

概覽

本集團在二零二四年上半年錄得除稅後綜合溢利大幅增長，此乃主要歸因於本集團就終止有關出售本公司旗下一家全資附屬公司（擁有湯臣外高橋工業園區之業權）之100%股權而沒收定金**84,786,000**港元。另一方面，由於根據會計準則，銷售收益未獲確認為收入，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月之經營收益總額減少至**133,553,000**港元（二零二三年：**341,648,000**港元）。撇除於期末根據適用之會計準則對其投資物業作出市場估值後公平值變動所產生之未變現收益淨額**31,558,000**港元（二零二三年：虧損**17,042,000**港元），本集團於回顧期間之除稅前經營溢利為**109,169,000**港元（二零二三年：**102,589,000**港元）。

經計及稅項**45,588,000**港元（二零二三年：**73,001,000**港元）後，本集團於二零二四年上半年錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**103,669,000**港元，較二零二三年同期的**19,387,000**港元大幅增加約**4.35**倍。每股基本盈利為**5.03**港仙（二零二三年：**0.98**港仙）。

本公司董事局不建議派付截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息：無）。

業務回顧

本集團在回顧期間維持以中華人民共和國（「中國」）內地（特別是上海市）為其主要營運基地。

於二零二四年首六個月，物業投資分類為本集團之首要溢利來源，並貢獻分類溢利**93,979,000**港元（二零二三年：**73,413,000**港元）。除於期末重估本集團在上海市之投資物業之價值後之公平值變動所產生之未變現收益淨額外，溢利乃歸因於此等投資物業之租金及物業管理費收入。

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。物業投資分類為本集團之主要溢利來源，並產生收入**106,963,000**港元，佔本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月之經營收益總額約**80.09%**。所有收入均來自中國上海市浦東之項目。此外，本集團於上海市之投資物業於期末錄得公平值變動所產生之未變現收益淨額**31,558,000**港元。

根據會計準則，物業發展及銷售分類於將物業交付予買方前無法確認任何銷售收益，故錄得虧損。

因此，物業分類在二零二四年上半年錄得分類溢利淨額**65,731,000**港元（二零二三年：**85,126,000**港元）。湯臣一品為本集團之首要經營溢利來源。位於中國澳門特別行政區（「澳門」）及香港特別行政區（「香港」）之物業項目並無錄得任何收入。

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，兩棟大樓劃作銷售，而另外兩棟大樓則作租賃用途。

於二零二四年六月三十日，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**64%**。

於二零二四年首六個月，該項目確認總收入約為**64,560,000**港元，相當於本集團之經營收益總額約**48.34%**。收入主要來自租金收入，其餘則來自物業管理費。

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）之租金收入及物業管理費為本集團帶來穩定經常性收入約**41,800,000**港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約**31.30%**。此外，本集團於二零二四年上半年之中期業績中，就上述投資物業錄得公平值變動所產生之未變現收益淨額約**31,560,000**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**610,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.45%**。

此外，本集團持有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。

上海市湯臣君品

本集團持有位於浦東金橋鎮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。本集團正積極推進名為「湯臣君品」之物業項目的建築工程，現計劃於未來四年內分六期完成開發。

第一期項目包括**43**戶獨棟洋房，總樓面面積約為**25,900**平方米，建築工程現正進行中。該期項目於二零二四年上半年已開售，並售出**40**戶獨棟洋房。本集團已收到銷售定金約**2,726,000,000**港元，並將於二零二五年第一季底前交付物業予買方時會確認為收入。

第二期及第三期項目按計劃動工興建，預計於二零二六年竣工，並將分別提供總樓面面積約為**61,300**平方米的低層公寓大樓及總樓面面積約為**38,700**平方米的聯排住宅。視乎當地政府之政策及批覆，預計於二零二四年第四季推售第二期項目。

本集團於二零二四年動工興建第四期項目，並將提供總樓面面積約為**108,700**平方米的低層公寓大樓。本集團亦計劃於年底恢復施工一項總樓面面積約為**29,300**平方米的低密度住宅發展項目，其主體結構已封頂。

最後一期項目將由總樓面面積約為**55,800**平方米的聯排住宅組成。預計建築工程將於二零二五年開始動工。

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公寓住宅發展項目（即湯臣主教山壹號）之**70%**權益。該項目劃作銷售用途，惟在市場氣氛低迷之影響下，於二零二四年上半年並未錄得任何銷售收益。於二零二四年六月三十日，實用面積約**6,700**平方米之住宅單位可供出售。

香港海富中心二座辦公室物業

本集團持有位於香港海富中心二座**13**樓全層的辦公室物業作為一項策略性長期投資。經考慮該物業位於香港核心金融及商業區之戰略性地點的甲級商辦大樓，本集團預期該物業將產生穩定的經常性租金收入，而本公司於適當時候可能將該物業用作為香港之總部。

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二零二四年六月三十日止六個月產生收入**22,602,000**港元，佔本集團經營收益總額約**16.92%**，並錄得毛利約**10,160,000**港元。收入主要來自該球會之高爾夫球活動，而年度會籍費用則為次要收入來源。經撥備固定資產之折舊後，該業務於回顧期間錄得分類虧損**3,608,000**港元（二零二三年：**622,000**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。該酒店於二零二四年上半年錄得平均入住率約**74%**。該業務於回顧期間錄得溢利，而本集團從該項投資中應佔溢利淨額**7,602,000**港元（二零二三年：**8,314,000**港元）。該酒店管理層將繼續集中力量控制經營成本，同時加強客房業務及餐飲業務之推廣，以維持酒店之盈利。

證券買賣

於二零二四年首六個月，本集團於香港之證券買賣業務產生收入**3,988,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**2.99%**。收入主要來自股息收入，其次來自出售待售證券。經計及公平值變動所產生之未變現虧損，本集團錄得待售證券投資之虧損淨額**12,590,000**港元（二零二三年：收益**828,000**港元）。

於二零二四年六月三十日，本集團持有之上市待售證券投資之公平值總額為**46,023,000**港元，佔本集團之資產總值約**0.22%**。該等待售證券為物業發展及投資行業的證券。

媒體及娛樂業務

本集團已參與現場表演節目製作多年，並建立了電影發行業務。該分類於回顧期間並無收入獲確認，並錄得分類虧損 61,000 港元（二零二三年：213,000 港元）。

投資控股

除本身之物業發展項目外，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。此投資於二零二四年六月三十日之公平值為252,176,000港元，佔本集團之資產總值約1.19%。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，並無來自微電子港公司之股息收入可獲確認（二零二三年：18,470,000港元），而該投資之公平值變動所產生之未變現虧損約34,740,000港元（二零二三年：收益1,630,000港元）根據適用之會計準則在本集團之投資儲備內扣除。

須予披露的交易

誠如本公司二零二三年度年報所披露，本集團訂立了《股權轉讓協議》（經兩份《補充協議》補充）（「《股權轉讓協議》」），據此，本集團已同意向獨立第三方出售及轉讓上海城其科技有限公司（為本公司一家間接全資附屬公司，並持有本集團一項非核心項目湯臣外高橋工業園區之全部權益）之100%股權，代價約為人民幣405,840,000元（「出售事項」）。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」），出售事項構成本公司之一項須予披露的交易。

誠如本公司於二零二四年四月十七日之公告所述，買方未能按《股權轉讓協議》之規定全額支付出售事項之代價及任何其他應付未付款項。因此，本集團已向買方發出通知，於二零二四年四月十七日終止《股權轉讓協議》，並已沒收出售事項之定金84,786,000港元。經扣除出售事項定金及有權收取根據《股權轉讓協議》計算之違約金之金額後，本集團已無息退還已收代價之結餘予買方（或視乎原付款安排，退還予其關連方）。於退還上述款項後，本集團根據《股權轉讓協議》向買方負有的所有義務和責任即履行完畢。

財務回顧

股本

根據截至二零二三年十二月三十一日止年度的中期股息之以股代息計劃，本公司於二零二四年六月十三日以每股1.5238港元的價格向選擇收取本公司入賬列作為已繳足股份的本公司股東發行114,251,393股每股面值0.50港元的新股份，以代替現金股息總額約174,100,000港元。於二零二四年六月三十日，本公司股本中共有2,166,398,580股已發行股份。

流動資金及財政狀況

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月之業務及投資所需資金來自手頭現金、經營業務及投資業務之收入，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**3,812,642,000**港元（二零二三年：**3,771,927,000**港元），增加約**1.08%**。於回顧期間，本集團從其投資業務及融資活動分別產生現金流入淨額**75,040,000**港元及**629,758,000**港元。經計及其經營業務之現金流出淨額**357,407,000**港元後，本集團於回顧期間錄得現金及現金等值項目淨額增加**347,391,000**港元（二零二三年：淨額減少**47,027,000**港元）。現金流入淨額主要歸因於本集團新增銀行借款所致，惟部分由償還本集團之銀行借款及本公司派付股息所抵銷。

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，於二零二四年六月三十日，在本集團之現金及現金等值項目**3,812,642,000**港元中，分別約**90.20%**及**8.27%**為人民幣及港元。

於二零二四年六月三十日，經撇除合約負債（指就銷售物業所收取之定金）後，在本集團之負債**6,606,871,000**港元（二零二三年十二月三十一日：**6,218,040,000**港元）中，約**55.10%**為流動負債項下之應付稅項、約**15.92%**為借款、約**14.95%**為遞延稅項負債、約**13.82%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用。其餘為租賃負債。

於二零二四年六月三十日，本集團之借款為**1,051,608,000**港元（二零二三年十二月三十一日：**375,811,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之約**8.92%**（二零二三年十二月三十一日：**3.13%**）。所有借款均為有抵押，及按浮動利率計息。約**84.02%**之借款以人民幣列值，而其餘則以港元列值。在該等借款中，全部均須於報告期末起計一年內償還。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**2,132,037,000**港元（二零二三年十二月三十一日：**2,308,957,000**港元），其為已訂約但尚未撥備。該承擔乃主要歸因於開發上海市之湯臣君品。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。

於二零二四年六月三十日，本集團錄得流動比率為**1.58**倍（二零二三年十二月三十一日：**2.05**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**79.17%**（二零二三年十二月三十一日：**51.79%**）。流動比率下降及資本負債比率上升均主要歸因於新增借款及增加合約負債（指出售湯臣君品一期收到的定金）所致。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團賬面總值約**2,176,230,000**港元（二零二三年十二月三十一日：**648,980,000**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。本集團之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（二零二三年十二月三十一日：無）。

展望

全球金融形勢及經濟發展目前正受到各主要經濟體之間貿易壁壘，以及地緣政治緊張局勢及不確定性所影響。本集團將會持續密切監察國際形勢及如一旦對本集團營運產生任何財務影響，將會在本集團之二零二四年度財務報表中反映。房地產行業仍將為本集團之業務及投資策略重心，而本公司董事局將定期檢討本集團之業務組合並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。

雖然物業市場短期內會受高利率及情緒低迷的影響而出現波動，董事局對中國內地的長期經濟發展抱持審慎樂觀態度。本集團已在內地建立作為高端住宅物業開發商的名聲，且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。預期湯臣一品將為本集團於二零二四年度之主要溢利來源，而湯臣君品乃本集團在物業發展及投資分類的重要部署及將會在未來數年成為重要的溢利貢獻來源。

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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二四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（包括出售庫存股份）。

企業管治常規

本公司董事局認為本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月期間內一直遵守《上市規則》附錄C1《企業管治守則》第二部分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。

登載截至二零二四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，以及於本公司之網站上登載。本公司之二零二四年度中期報告將於二零二四年九月底前刊載於上述網站，且本公司將以電子郵件發送電子通訊方式或以郵寄方式發送印刷本形式（視乎情況而言）向本公司股東發送登載通知。

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，二零二四年八月二十八日

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、李燦輝先生及吳自謙先生）。