

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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績公告

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」）截至二零二四年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零二三年度同期之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		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	399,633	567,364
收入	4	393,727	513,810
銷售成本		(56,978)	(156,303)
毛利		336,749	357,507
按公平值計入損益之財務資產之 （虧損）收益淨額		(9,156)	2,287
其他收入		128,127	117,503
沒收定金之收益淨額		84,786	—
其他收益及虧損	6	(7,654)	(5,324)
銷售費用		(96,536)	(95,578)
行政費用		(115,203)	(134,372)
投資物業公平值之變動		23,857	(109,255)
融資費用	7	(12,876)	(18,204)
		332,094	114,564
應佔聯營公司之業績		(1,432)	(2,044)
應佔一家合資企業之業績		17,919	22,645
除稅前溢利	8	348,581	135,165
稅項	9	(174,065)	(90,201)
年度溢利		174,516	44,964

綜合損益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應佔年度溢利（虧損）如下：			
本公司權益持有人		176,789	42,684
非控股股東權益		(2,273)	2,280
		<u>174,516</u>	<u>44,964</u>
每股盈利（港仙）	11		
— 基本		<u>8.36</u>	<u>2.12</u>

綜合損益及其他全面收益表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度溢利		<u>174,516</u>	<u>44,964</u>
其他全面開支			
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		(342,028)	(380,156)
— 一家合資企業		(5,618)	(4,947)
— 聯營公司		(290)	(175)
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）		(46,335)	(6,316)
年度其他全面開支		<u>(394,271)</u>	<u>(391,594)</u>
年度全面開支總額		<u>(219,755)</u>	<u>(346,630)</u>
應佔全面開支總額如下：			
本公司權益持有人		(217,482)	(344,029)
非控股股東權益		(2,273)	(2,601)
		<u>(219,755)</u>	<u>(346,630)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
固定資產			
– 投資物業		7,216,501	6,993,381
– 物業、廠房及設備		325,509	357,656
商譽		33,288	33,288
於聯營公司之權益		5,281	7,003
於一家合資企業之權益		182,522	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		222,964	293,949
抵押銀行存款		–	39,130
其他應收賬款		2,313	2,301
		<u>7,988,893</u>	<u>7,897,957</u>
流動資產			
發展中物業		5,533,815	5,012,781
待售物業		1,238,919	1,275,663
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	243,382	137,113
按公平值計入損益之財務資產		47,540	49,257
存貨		2,963	3,195
預付稅項		232,422	–
受限制銀行結餘		3,211,355	–
銀行存款		11,561	11,934
現金及銀行結餘		2,130,774	3,526,296
		<u>12,652,731</u>	<u>10,016,239</u>
分類為待售資產		–	447,015
		<u>12,652,731</u>	<u>10,463,254</u>

綜合財務狀況表（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	1,034,000	1,065,997
租賃負債		7,016	6,401
合約負債		3,351,115	—
稅項負債		2,262,323	3,749,466
借款		1,113,875	193,539
		<u>7,768,329</u>	<u>5,015,403</u>
分類為待售資產之相關負債		—	84,183
		<u>7,768,329</u>	<u>5,099,586</u>
流動資產淨值		<u>4,884,402</u>	<u>5,363,668</u>
總資產減流動負債		<u><u>12,873,295</u></u>	<u><u>13,261,625</u></u>
資本及儲備			
股本		1,083,198	1,026,073
股份溢價及儲備		10,674,761	10,980,487
本公司權益持有人應佔權益		<u>11,757,959</u>	<u>12,006,560</u>
非控股股東權益		134,338	136,611
總權益		<u>11,892,297</u>	<u>12,143,171</u>
非流動負債			
其他應付賬款		11,078	15,089
租賃負債		4,068	11,084
借款		—	182,272
遞延稅項負債		965,852	910,009
		<u>980,998</u>	<u>1,118,454</u>
		<u><u>12,873,295</u></u>	<u><u>13,261,625</u></u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

2. 財務報表編製基準

本綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》編製。此外，綜合財務報表亦載有香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》及香港《公司條例》所規定之適用披露事項。

3. 應用新訂《香港財務報告準則》及其修訂本

本集團已於本年度內首次應用由香港會計師公會頒佈並自二零二四年一月一日或之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，以編製本集團綜合財務報表：

《香港財務報告準則》第16號（修訂本）	售後租回的租賃負債
《香港會計準則》第1號（修訂本）	分類負債為流動或非流動及 香港詮釋第5號之相關修訂本（二零二零年）
《香港會計準則》第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債
《香港會計準則》第7號及 《香港財務報告準則》第7號（修訂本）	供應商融資安排

於本年度應用之《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狀況及表現及／或該等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以下已頒佈但尚未生效之新訂《香港財務報告準則》及其修訂本：

《香港財務報告準則》第9號及 《香港財務報告準則》第7號（修訂本）	金融工具的分類與計量之修訂本 ³
《香港財務報告準則》第9號及 《香港財務報告準則》第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ³
《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資企業間 資產出售或投入 ¹
《香港財務報告準則》（修訂本）	《香港財務報告準則》會計準則之年度改進 — 第11卷 ³
《香港會計準則》第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 ²
《香港財務報告準則》第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用以上所有之新訂《香港財務報告準則》及其修訂本將對本集團於可見將來之綜合財務報表並無重大影響。

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以及其已收及應收之股息收入。

各類業務之收入及經營收益總額包括下列各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銷售物業之收入	132,295	219,606
高爾夫球會業務提供服務之收入	49,517	51,361
物業管理費之收入	32,311	32,011
媒體及娛樂業務之收入	482	2,579
來自客戶合約之收入	214,605	305,557
固定租賃付款之收入	179,122	208,253
總收入	393,727	513,810
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	5,906	53,554
經營收益總額	399,633	567,364

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
二零二四年						
經營收益總額 – 分類收入	211,433	132,295	49,517	482	5,906	399,633
業績						
分類溢利（虧損）	145,727	59,324	2,255	225	(9,332)	198,199
其他不予分類收入						214,258
不予分類開支						(67,487)
融資費用						(12,876)
						332,094
應佔聯營公司之業績						(1,432)
應佔一家合資企業之業績						17,919
除稅前溢利						348,581
二零二三年						
經營收益總額 – 分類收入	240,264	219,606	51,361	2,579	53,554	567,364
業績						
分類溢利（虧損）	54,091	44,994	(4,132)	(276)	2,104	96,781
其他不予分類收入						117,503
不予分類開支						(81,516)
融資費用						(18,204)
						114,564
應佔聯營公司之業績						(2,044)
應佔一家合資企業之業績						22,645
除稅前溢利						135,165

除分類收入與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393,727,000港元（二零二三年：513,810,000港元）之對賬詳情載於附註4。

5. 分類資料 (續)

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。此乃向執行董事呈報資源分配及業績評估之計量。

主要營運決策者審閱本集團之綜合財務狀況以評估資產及負債整體的表現，故並無呈列分類資產及負債。管理層較為專注本集團之業績。

地區分類資料

本集團之業務位於中華人民共和國內地 (「中國內地」)、香港及澳門。

按經營地點列示本集團源自對外客戶之收入及按資產地理位置列示有關其非流動資產 (不包括一家聯營公司及一家合資企業欠款、會所債券、其他應收賬款、抵押銀行存款及按公平值計入其他全面收益之股本工具) 的資料詳述如下：

	源自對外客戶之收入		非流動資產	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	482	2,579	239,512	252,502
澳門	—	—	2	3
中國內地	393,245	511,231	7,514,086	7,299,543
	<u>393,727</u>	<u>513,810</u>	<u>7,753,600</u>	<u>7,552,048</u>

本集團各類業務收入之分析載於附註4。

6. 其他收益及虧損

	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	501	583
匯兌虧損淨額	(8,155)	(5,907)
	<u>(7,654)</u>	<u>(5,324)</u>

7. 融資費用

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
借款利息	36,942	17,845
減：資本化利息	(24,808)	—
	<hr/>	<hr/>
租賃負債利息	12,134 742	17,845 359
	<hr/>	<hr/>
	12,876	18,204

8. 除稅前溢利

	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	31,624	36,900
並已計入：		
其他收入		
— 利息收入	77,046	72,633
— 按公平值計入其他全面收益之非上市股本工具 之股息收入	32,719	18,470
	<hr/>	<hr/>

9. 稅項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
支出（抵免）包括：		
中國內地企業所得稅	35,857	55,862
中國內地土地增值稅	113,470	111,150
股息扣繳稅	3,087	1,112
過往年度（超額撥備）撥備不足		
— 中國內地企業所得稅	(1,385)	6,516
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項支出（抵免）	151,029 23,036	174,640 (84,439)
	<hr/>	<hr/>
年度稅項開支總額	174,065	90,201

9. 稅項 (續)

香港利得稅所應用之稅率為**16.5%** (二零二三年：**16.5%**)。由於年度並無應課稅溢利，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)。

在中國內地之附屬公司所得稅稅率為**25%** (二零二三年：**25%**)。

10. 股息

於二零二四年內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 (二零二三年：已派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之中期股息) 合共約**205,215,000**港元 (二零二三年：**167,537,000**港元) 予股東。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。

於報告期末後，董事宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期股息每股**13**港仙 (二零二三年：每股**10**港仙)，金額約為**281,632,000**港元 (二零二三年：**205,215,000**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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
盈利		
年內用以計算每股基本盈利之 本公司權益持有人應佔溢利	176,789	42,684
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,114,891,804	2,015,253,318

由於兩個年度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。

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 (經扣除信貸虧損撥備)，其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
零至三個月	712	533

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，其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
零至三個月	188,219	263,059
四至六個月	41	7
七至十二個月	16	1,188
一年以上	53,785	56,919
	<u>242,061</u>	<u>321,173</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零二五年五月六日（星期二）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期股息每股13港仙（二零二三年：每股10港仙）。本公司股東（「股東」）將有權選擇就全部或部份中期股息收取本公司股本中每股面值0.50港元之股份（「股份」）以代替現金，且該等股份將被記入為已繳足股本（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃尚待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之新股份上市及買賣後，方可作實。為釐定在以股代息計劃項下將配發予股東之新股份數目，新股份之市值將以截至記錄日期（包括該日）止連續五個交易日每股股份在聯交所之平均收市價之95%之金額而釐定。本公司將適時於本公司網站 (www.tomson.com.hk) 及香港交易及結算所有限公司網站 (www.hkexnews.hk)（合稱「該等網站」）登載載有以股代息計劃詳情之通函以及其選擇表格。選擇表格之印刷本將以郵寄方式寄予合資格股東。現金股息單及／或代息股份股票預期於二零二五年六月十二日（星期四）寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為釐定可享有二零二四年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零二五年四月三十日（星期三）至二零二五年五月六日（星期二）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二五年四月二十九日（星期二）下午四時三十分送抵本公司於中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區（「香港」）之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）辦理登記手續；及

(b) 董事局已議決於二零二五年六月五日（星期四）召開本公司之股東週年大會（「二零二五年度股東週年大會」）。為確定可出席二零二五年度股東週年大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零二五年五月三十日（星期五）至二零二五年六月五日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零二五年度股東週年大會並在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二五年五月二十九日（星期四）下午四時三十分送抵本公司於香港之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之上述地址辦理登記手續。

概覽

本公司謹此報告本集團於回顧年度之除稅後綜合溢利錄得可觀增長，主要歸因於本集團於中國上海市的物業發展及投資業務。

於二零二四年度內，本集團就終止有關出售本公司旗下一家全資附屬公司（擁有位於上海市的湯臣外高橋工業園區之業權）之100%股權沒收定金而錄得收益淨額**84,786,000**港元。此外，於年末根據適用之會計準則對本集團位於上海市的投資物業作出市場估值後，錄得公平值變動所產生之未變現收益淨額**23,857,000**港元（二零二三年：虧損淨額**109,255,000**港元）。因此，物業發展及投資業務於回顧年度之分類溢利為**205,051,000**港元（二零二三年：**99,085,000**港元）。

儘管本集團於待售證券投資錄得虧損淨額**9,156,000**港元（二零二三年：收益淨額**2,287,000**港元），本集團自其長期股本投資收取股息**32,719,000**港元（二零二三年：**18,470,000**港元）。利息收入增加至**77,046,000**港元（二零二三年：**72,633,000**港元）及融資費用減少至**12,876,000**港元（二零二三年：**18,204,000**港元），惟匯兌虧損淨額有所增加。

因此，撇除上述投資物業公平值變動所產生之未變現收益淨額，本集團於回顧年度錄得除稅前經營溢利**308,237,000**港元（二零二三年：**223,819,000**港元）。

此外，本集團從一家合資企業分佔溢利淨額**17,919,000**港元（二零二三年：**22,645,000**港元）。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，經計及稅項**174,065,000**港元（二零二三年：**90,201,000**港元），本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**176,789,000**港元，較二零二三年同期的**42,684,000**港元大幅增加約**3.14**倍。每股基本盈利為**8.36**港仙（二零二三年：**2.12**港仙）。

業務回顧

中國內地（特別是上海市）為本集團營運之主要基地。

於截至二零二四年十二月三十一日止年度，物業投資分類為本集團之首要溢利來源，貢獻分類溢利**145,727,000**港元（二零二三年：**54,091,000**港元）。除於年結日重估本集團於上海市之投資物業之價值後錄得公平值變動所產生之未變現收益淨額外，此分類溢利乃來自此等投資物業之租金及物業管理費收入。

物業發展及銷售分類為本集團之第二大溢利貢獻者，並產生分類溢利**59,324,000**港元（二零二三年：**44,994,000**港元），此乃歸因於上海市之物業銷售。

經營位於上海市之高爾夫球會業務錄得分類溢利**2,255,000**港元（二零二三年：虧損**4,132,000**港元）。此業務於本集團營運分類中之溢利貢獻排名第三。

媒體及娛樂業務為本集團帶來輕微分類溢利**225,000**港元（二零二三年：虧損**276,000**港元），此乃歸因於投資製作現場表演節目。

於回顧年度內，證券買賣業務錄得分類虧損**9,332,000**港元（二零二三年：溢利**2,104,000**港元），此乃主要歸因於本集團在香港持有的待售證券之公平值變動所產生之未變現虧損。

物業發展及投資

物業發展及投資業務仍為本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之核心業務及主要溢利來源，貢獻分類溢利總額**205,051,000**港元（二零二三年：**99,085,000**港元）。湯臣一品為本集團之首要經營溢利來源。

此物業分類整體產生收入**343,728,000**港元，佔本集團於二零二四年度之經營收益總額約**86.01%**，且該收入僅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年結日錄得公平值變動所產生之未變現收益淨額**23,857,000**港元。位於香港及中國澳門特別行政區（「澳門」）之物業項目並無錄得任何收入。

上海市湯臣一品

湯臣一品為一項著名的高樓住宅發展項目，聳立於浦東陸家嘴江畔，對望外灘。該項目共有四棟住宅大樓，而為了對投資帶來最大回報，其中兩棟大樓劃作銷售，而另外兩棟大樓則作租賃用途。

於二零二四年十二月三十一日，**A**棟及**C**棟大樓中約有總住宅樓面面積**2,600**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%**。

於二零二四年度，已確認總收入約為**257,920,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**64.54%**。收入主要來自已確認之銷售收益，其餘則來自租金收入及物業管理費。此外，於本集團二零二四年度之全年業績中，該項目錄得公平值變動所產生之未變現收益約**31,530,000**港元。

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**84,630,000**港元，佔本集團於回顧年度內之經營收益總額約**21.18%**。然而，本集團於二零二四年度之全年業績中，就上述投資物業錄得公平值變動所產生之未變現虧損淨額約**7,670,000**港元。

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。該項目名為「湯臣君品」，現計劃於未來三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**25,500**平方米，當中已以總代價約**2,794,000,000**港元售出**41**戶。該等已售物業已獲發交付使用許可證。預計待交付物業予買家後，上述銷售所得款項將全數於二零二五年內獲確認為收入。

第二期及第三期項目現正動工興建，預計於二零二六年竣工。第二期項目將在十四幢低層公寓大樓提供**196**個住宅單位，總樓面面積約為**61,700**平方米。截至二零二四年十二月三十一日，已簽約出售**83**個住宅單位，並已收取預售款項約**557,000,000**港元。本集團目標於二零二五年四月再推售第二期其他單位。第三期項目將提供總樓面面積約**38,300**平方米的**58**戶聯排住宅。視乎當地政府之政策及批覆，計劃於二零二五年第四季推售第三期項目。

本集團已於二零二四年動工興建第四期項目，並計劃在二零二八年竣工。該項目將提供總樓面面積約為**103,300**平方米的低層公寓大樓。

於二零二五年年底，本集團目標除恢復興建總住宅樓面面積約**29,300**平方米（其主體結構已封頂）的低密度住宅發展項目外，亦將展開項目最後一期（包括總樓面面積約**55,600**平方米的聯排住宅）的建築工程。

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九十多個停車位可供出售。於回顧年度內，該項目確認停車位銷售及住宅單位租賃產生收入共約**1,180,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.29%**。

此外，本集團在位於浦西之住宅發展項目 — 湯臣怡園中持有不足十個停車位待售。

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，於回顧年度內在市場氣氛低迷影響下並無收入產生。於二零二四年十二月三十一日，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，此乃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。該物業於回顧年度內空置。為令到本集團之利益最大化，本集團決定在未來數年將該物業出租，而非作為本公司在香港之總部。該物業將從二零二五年中開始出租六年，預計將產生穩定的經常性租金收入。

款客及消閒業務

上海市之湯臣上海浦東高爾夫球會

本集團在上海市浦東經營一個符合國際標準的**18**個洞高爾夫球場 — 湯臣上海浦東高爾夫球會。該球會於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生收入**49,517,000**港元，佔本集團經營收益總額約**12.39%**，並錄得毛利約**23,680,000**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，該球會於回顧年度錄得分類溢利**2,255,000**港元（二零二三年：虧損**4,132,000**港元）。

該球會的土地使用權於二零二四年四月到期，而本集團已向相關地方政府部門申請續期。該球會維持正常營運，以待土地使用權之續期條款及條件。

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。該酒店於回顧年度錄得平均入住率約**77.29%**，而本集團從該項投資中攤分溢利淨額**17,919,000**港元（二零二三年：**22,645,000**港元）。酒店於二零二四年的營運表現有所改善，惟溢利淨額減少，此乃歸因於酒店就**2019**冠狀病毒病於二零二二年上半年在上海市蔓延而為來自其他省份的醫務人員提供宿舍，在二零二三年從當地政府收取了一次性的租金款項。該酒店管理層計劃分階段為酒店進行翻新工程，並繼續集中於控制經營成本以及加強客房業務及餐飲業務之推廣，以維持酒店之盈利。

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。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，此分類之已收及應收總收入為**482,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.12%**。於回顧年度內之收入僅來自香港及澳門的現場表演節目製作之投資，並錄得分類溢利**225,000**港元（二零二三年：虧損**276,000**港元）。本集團擬在未來適當的情況下繼續參與投資各類現場表演節目。

證券買賣

於回顧年度內，本集團於香港之證券買賣業務錄得收入**5,906,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.48%**。收入主要來自待售證券之股息收入，其次是源自該等證券之銷售所得款項。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**9,156,000**港元（二零二三年：收益淨額**2,287,000**港元）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之上市待售證券投資之公平值總額為**47,540,000**港元，佔本集團資產總值約**0.23%**。該等待售證券為物業發展及投資業之證券。

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十二月三十一日之公平值為**222,964,000**港元，佔本集團之資產總值約**1.08%**。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。於回顧年度內，本集團從微電子港公司收取股息**32,719,000**港元（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**61,780,000**港元（二零二三年：**8,421,000**港元）根據適用之會計準則於二零二四年在本集團之投資儲備內扣除。

須予披露的交易

誠如本公司之二零二四年度中期報告所披露，本集團訂立了《股權轉讓協議》（經兩份《補充協議》修訂及補充）（「《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」）。根據聯交所《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。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。本集團在二零二四年度全年業績中錄得沒收定金之收益淨額**84,786,000**港元。

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股東發行**114,251,393**股新股份，以代替現金股息總額**174,096,000**港元。於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產總值增加約**12.42%**至**20,641,624,000**港元（二零二三年：**18,361,211,000**港元）。大幅增長乃由於就出售湯臣君品所收取之預售所得款項。本公司權益持有人應佔權益總額為**11,757,959,000**港元（二零二三年：**12,006,560,000**港元），減少約**2.07%**，主要原因為於回顧年度內人民幣貶值，而本公司權益持有人應佔權益每股約**5.43**港元（二零二三年：**5.85**港元）。

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度之業務及投資所需資金來自手頭現金、經營及投資業務之收入，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**2,130,774,000**港元（二零二三年：**3,541,040,000**港元），減少約**39.83%**。於回顧年度內，本集團從其投資業務及融資活動分別產生現金流入淨額**144,106,000**港元及**669,384,000**港元。經計及其經營業務之現金流出淨額為**2,124,577,000**港元後，本集團於回顧年度錄得現金及現金等值項目淨額減少**1,311,087,000**港元（二零二三年：**297,696,000**港元）。現金流出淨額主要歸因於支付於上海市的一家附屬公司之土地增值稅及本集團位於上海市發展中物業的建築成本，惟被本集團新增銀行借款部分抵銷。

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，於二零二四年十二月三十一日，在本集團之現金及現金等值項目**2,130,774,000**港元中，分別約**83.53%**及**13.73%**為人民幣及港元。

於二零二四年十二月三十一日，經撇除合約負債（指就銷售物業所收取之預售所得款項）後，在本集團之負債**5,398,212,000**港元（二零二三年：**6,218,040,000**港元）中，約**41.91%**為流動負債項下之應付稅項、約**20.63%**為借款、約**19.36%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用、約**17.89%**為遞延稅項負債，而其餘為租賃負債。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之借款為**1,113,875,000**港元（二零二三年：**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**9.47%**（二零二三年：**3.13%**）。約**84.92%**之借款以人民幣列值，而其餘則以港元列值。所有借款均為有抵押，及按浮動利率計息，並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**2,123,477,000**港元（二零二三年：**2,308,957,000**港元），其為已訂約但尚未撥備。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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**1.63**倍（二零二三年：**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**74.41%**（二零二三年：**51.79%**）。流動比率下跌及資本負債比率上升均主要歸因於合約負債增加（指出售湯臣君品第一期及第二期項目所收到的預售所得款項）以及新增借款所致。倘撇除合約負債，資本負債比率將為**45.91%**（二零二三年：**51.79%**）。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面總值**2,289,796,000**港元（二零二三年：**648,980,000**港元）之資產已予抵押，以作為本集團銀行借款**1,113,875,000**港元（二零二三年：**375,811,000**港元）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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二三年：無）。

展望

地緣政治緊張及貿易戰爭對全球經濟發展以及金融及政治局勢造成嚴重打擊。尚未解決的加沙戰事以及俄烏長期戰爭加劇全世界的不確定性。本集團將會持續密切監察國際形勢，尤其是在考慮任何未來發展時，及如一旦對本集團營運產生任何財務影響，將會在本集團之二零二五年度財務報表中反映。物業分類仍將為本集團之業務及投資策略重心，而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。

儘管物業市場短期內將仍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持審慎樂觀態度。本集團作為高端住宅物業的開發商已在內地建立名聲，且將努力保持其位於上海市及澳門的物業組合之銷售及出租計劃勢頭。預期湯臣君品及湯臣一品將為本集團於二零二五年度之主要溢利來源。湯臣君品的建築工程現正按計劃進行及該項目不僅會成為本集團物業發展及投資分類的重要部署，亦將為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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二四年十二月三十一日止年度內，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

董事局已檢討本公司之企業管治常規，並認為本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內及直至本全年業績公告之日期一直遵守《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。

登載二零二四年度之全年業績及年報

本全年業績公告於該等網站上登載。本公司之二零二四年度年報將於二零二五年四月底刊載於該等網站，且本公司將以電子郵件發送電子通訊方式或以郵寄印刷本方式（視乎情況而言）向股東發送登載通知。

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，二零二五年三月二十七日

於本公告日期，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）。