

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)

截至二零二五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」）截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零二四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 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營收益總額	4 及 5	2,644,984	133,553
收入	4	2,641,505	129,565
銷售成本		(799,196)	(23,097)
毛利		1,842,309	106,468
按公平值計入損益之財務資產 之收益（虧損）淨額		12,184	(12,590)
其他收入		35,357	46,178
沒收定金收益淨額		—	84,786
其他收益及虧損	6	(6,743)	(3,164)
銷售費用		(136,841)	(44,461)
行政費用		(45,322)	(60,320)
投資物業公平值之變動		43,686	31,558
融資費用	7	(4,157)	(7,728)
		1,740,473	140,727
應佔聯營公司之業績		(261)	(110)
應佔一家合資企業之業績		7,866	7,602
除稅前溢利	8	1,748,078	148,219
稅項	9	(967,196)	(45,588)
期內溢利		780,882	102,631

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 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔期內溢利（虧損）：			
本公司權益持有人		782,191	103,669
非控股股東權益		(1,309)	(1,038)
		<u>780,882</u>	<u>102,631</u>
每股盈利（港仙）	11		
－ 基本		<u>35.96</u>	<u>5.03</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 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
期內溢利		<u>780,882</u>	<u>102,631</u>
其他全面收益（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		351,843	(260,671)
－ 一家合資企業		5,804	(4,095)
－ 聯營公司		418	(207)
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）		(4,275)	(26,054)
期內其他全面收益（開支）		<u>353,790</u>	<u>(291,027)</u>
期內全面收益（開支）總額		<u>1,134,672</u>	<u>(188,396)</u>
應佔全面收益（開支）總額：			
本公司權益持有人		1,135,981	(187,358)
非控股股東權益		(1,309)	(1,038)
		<u>1,134,672</u>	<u>(188,396)</u>

簡明綜合財務狀況表

		(未經審核) 二零二五年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
固定資產			
– 投資物業		7,664,047	7,216,501
– 物業、廠房及設備		136,227	325,509
商譽		33,288	33,288
於聯營公司之權益		5,438	5,281
於一家合資企業之權益		196,192	182,522
會所債券		515	515
按公平值計入其他全面收益之股本工具		224,273	222,964
其他應收款項		2,313	2,313
		<u>8,262,293</u>	<u>7,988,893</u>
流動資產			
發展中物業		5,244,272	5,533,815
待售物業		1,407,702	1,238,919
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	143,400	243,382
按公平值計入損益之財務資產		56,245	47,540
存貨		1,586	2,963
預付稅項		—	232,422
受限制銀行結餘		4,931,660	3,211,355
銀行存款		11,923	11,561
現金及銀行結餘		1,613,777	2,130,774
		<u>13,410,565</u>	<u>12,652,731</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		(未經審核) 二零二五年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二四年 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	983,290	1,034,000
租賃負債		7,348	7,016
合約負債		4,667,004	3,351,115
稅項負債		597,414	2,262,323
借款		1,252,011	1,113,875
		<u>7,507,067</u>	<u>7,768,329</u>
流動資產淨值		<u>5,903,498</u>	<u>4,884,402</u>
總資產減流動負債		<u><u>14,165,791</u></u>	<u><u>12,873,295</u></u>
資本及儲備			
股本		1,129,512	1,083,198
股份溢價及儲備		11,720,027	10,674,761
本公司權益持有人應佔權益		<u>12,849,539</u>	<u>11,757,959</u>
非控股股東權益		133,029	134,338
總權益		<u>12,982,568</u>	<u>11,892,297</u>
非流動負債			
其他應付賬款		11,321	11,078
租賃負債		—	4,068
借款		216,802	—
遞延稅項負債		955,100	965,852
		<u>1,183,223</u>	<u>980,998</u>
		<u><u>14,165,791</u></u>	<u><u>12,873,295</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. 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。

截至二零二五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二零二四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二零二五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》會計準則之修訂本，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》會計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以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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
銷售物業之收入	2,511,298	—
高爾夫球會業務提供服務之收入	25,472	22,602
物業管理費之收入	14,428	14,433
媒體及娛樂業務之收入	722	—
來自客戶合約之收入	2,551,920	37,035
固定租賃付款之收入	89,585	92,530
總收入	2,641,505	129,565
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	3,479	3,988
經營收益總額	<u>2,644,984</u>	<u>133,553</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(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
截至二零二五年						
六月三十日止六個月						
經營收益總額						
分類收入	<u>104,013</u>	<u>2,511,298</u>	<u>25,472</u>	<u>722</u>	<u>3,479</u>	<u>2,644,984</u>
業績						
分類溢利	<u>80,239</u>	<u>1,630,223</u>	<u>3,698</u>	<u>113</u>	<u>12,182</u>	<u>1,726,455</u>
其他不予分類收入						39,534
不予分類開支						(21,359)
融資費用						(4,157)
						<u>1,740,473</u>
應佔聯營公司之業績						(261)
應佔一家合資企業之業績						7,866
除稅前溢利						<u>1,748,078</u>
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>

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2,641,505,000港元（二零二四年：129,565,000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、其他非經常性收入和支出以及融資費用。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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
(確認)撥回應收貿易賬款及其他應收賬款 之減值虧損淨額	(61)	108
匯兌收益(虧損)淨額	8,171	(3,272)
物業、廠房及設備之減值虧損	(14,853)	—
	<u>(6,743)</u>	<u>(3,164)</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
借款利息	23,595	16,079
減：資本化利息	(19,680)	(8,759)
	<u>3,915</u>	<u>7,320</u>
租賃負債利息	242	408
	<u>4,157</u>	<u>7,728</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
除稅前溢利		
已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	7,424	15,644
使用權資產折舊	3,437	4,349
並已計入：		
其他收入		
利息收入	30,945	37,740
	<u> </u>	<u> </u>

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	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	380,158	13,087
中國內地土地增值稅	626,530	—
股息扣繳稅	—	2,964
過往期間超額撥備		
中國內地企業所得稅	(77)	(1,521)
	<u>1,006,611</u>	<u>14,530</u>
遞延稅項（抵免）支出	(39,415)	31,058
	<u>967,196</u>	<u>45,588</u>

應課稅溢利已由承前稅項虧損全面抵銷，因此並無為香港利得稅作出撥備（二零二四年：於期間內並無應課稅溢利）。

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（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

於二零二五年六月已派付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（二零二四年：二零二三年度中期股息每股10港仙）予股東，合共約281,632,000港元（二零二四年：205,215,000港元）。根據董事局於二零二五年三月二十七日批准本公司之以股代息計劃，於二零二五年已付股息中約237,231,000港元（二零二四年：174,096,000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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	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>782,191</u>	<u>103,669</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>2,175,146,462</u>	<u>2,062,819,020</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：

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	<u>1,647</u>	<u>712</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：

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	177,458	188,219
四至六個月	96	41
七至十二個月	—	16
一年以上	55,141	53,785
	<u>232,695</u>	<u>242,061</u>

概覽

本集團在二零二五年上半年之中期業績錄得大幅增長，主要歸因於本集團位於中華人民共和國（「中國」）上海市浦東之其中一項主要住宅發展項目 — 湯臣君品第一期於回顧期間向買家交付物業後所確認之銷售收益，因而本集團錄得毛利 **1,842,309,000 港元**（二零二四年：**106,468,000 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 **43,686,000 港元**（二零二四年：**31,558,000 港元**），本集團於回顧期間之除稅前經營溢利為 **1,696,787,000 港元**（二零二四年：**109,169,000 港元**）。

經計及主要來自銷售湯臣君品第一期之稅項 **967,196,000 港元**後，本集團於二零二五年首六個月錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利 **782,191,000 港元**，較二零二四年同期的 **103,669,000 港元** 大幅增加約 **6.55 倍**。每股基本盈利為 **35.96 港仙**（二零二四年：**5.03 港仙**）。

本公司董事局不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二四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國內地（特別是上海市）為其主要營運基地。

於二零二五年首六個月，物業發展及銷售分類為本集團之首要溢利貢獻來源，並產生分類溢利 **1,630,223,000 港元**（二零二四年：虧損 **28,248,000 港元**），此乃歸因於上海市之物業銷售。

物業投資分類為本集團之第二大溢利來源，貢獻分類溢利 **80,239,000 港元**（二零二四年：**93,979,000 港元**）。除於期末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，此分類溢利乃來自本集團之投資物業之租金收入及物業管理費。

證券買賣業務錄得分類溢利 **12,182,000 港元**（二零二四年：虧損 **12,594,000 港元**），此乃主要歸因於本集團在中國香港特別行政區（「香港」）持有的待售證券之公平值變動所產生之未變現收益。此業務於本集團營運分類中之溢利貢獻排名第三。

其他業務分類為本集團帶來少量溢利。

物業發展及投資

物業發展及投資業務仍為本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月之核心業務及主要溢利來源，貢獻分類溢利總額 **1,710,462,000 港元**（二零二四年：**65,731,000 港元**）。

此物業分類整體產生收入 **2,615,311,000** 港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約 **98.88%**，且該收入主要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 **43,686,000** 港元。湯臣君品為本集團之首要經營溢利來源，而湯臣一品為次要貢獻來源。

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」並將分六期開發。現計劃於未來四年內完成整個發展項目。

第一期項目包括 **43** 戶獨棟洋房，總樓面面積約為 **25,300** 平方米。**41** 個已出售單位中，約 **90%** 已於回顧期間交付予買家。因此，本集團確認總收入約 **2,512,060,000** 港元，佔本集團之經營收益總額約 **94.98%**。收入主要來自銷售收益，其餘則來自物業管理費。預期待向買家交付餘下已出售單位後，額外銷售收益連同裝修工程收入合共約 **396,640,000** 港元將於年底確認為收入。

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 **61,700** 平方米，且已分兩期推售。截至二零二五年六月三十日，已簽約出售合共 **143** 個住宅單位，並已收取預售款項約 **4,270,360,000** 港元。計劃將於二零二六年下半年交付物業，而預售款項在此前不可確認為收入。

第三期項目現正動工興建，並預計於二零二六年竣工。第三期項目將提供總樓面面積約 **38,300** 平方米的 **58** 個聯排住宅單位。視乎當地政府之政策及批覆，第三期項目計劃於二零二五年第四季推售。

本集團已於二零二四年動工興建第四期項目，並計劃於二零二八年竣工。該項目將提供總樓面面積約 **111,100** 平方米的二十四幢低層公寓大樓。

本集團現計劃於二零二五年內恢復興建總住宅樓面面積約 **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（包括總樓面面積約 **59,200** 平方米的聯排住宅）的建築工程將於二零二六年年中開始動工。

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。

於二零二五年六月三十日，**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 **61%**。

於二零二五年首六個月，該項目確認總收入約 **60,410,000** 港元，佔本集團之經營收益總額約 **2.28%**。收入主要來自租金收入，其餘則來自物業管理費。此外，本集團在二零二五年上半年之中期業績中，錄得該項目的公平值變動所產生之未變現收益約 **92,140,000** 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 42,070,000 港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約 1.59%。惟本集團於二零二五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虧損約 48,450,000 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，住宅單位租賃收入佔本集團之經營收益總額約 0.02%。

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。

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。為達至本集團之最大利益，該物業已於二零二五年年中開始出租六年，而非用作本公司在香港之總部，並於回顧期間確認少量租金收入。預計該物業在未來數年將產生穩定的經常性租金收入。

澳門湯臣主教山壹號

本集團於回顧期間後，完成收購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住宅發展項目（即湯臣主教山壹號）之餘下 30% 股權後，現持有該項目全部權益。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」），該收購不構成本公司之一項關連交易或須予公布的交易。

該項目劃作銷售用途，於二零二五年上半年在市場氣氛低迷影響下並無錄得任何銷售收益。於二零二五年六月三十日，實用面積約 6,700 平方米之住宅單位可供出售。

證券買賣

於二零二五年首六個月，本集團於香港之上市證券買賣業務產生收入 3,479,000 港元，佔本集團之經營收益總額約 0.13%。收入主要來自待售證券之股息收入，其次來自出售該等證券。經計及公平值變動所產生之未變現收益，本集團錄得待售證券投資之收益淨額 12,184,000 港元（二零二四年：虧損 12,590,000 港元）。

於二零二五年六月三十日，本集團持有之上市待售證券投資之公平值總額為 **56,245,000** 港元，佔本集團之資產總值約 **0.26%**。該等待售證券為物業投資行業的證券。

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產生收入 **25,472,000** 港元，佔本集團之經營收益總額約 **0.96%**。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。該業務於回顧期間錄得分類溢利 **3,698,000** 港元（二零二四年：虧損 **3,608,000** 港元）。

該球會的土地使用權於二零二四年四月屆滿，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，以待確認土地使用權之續期。

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。於回顧期間，該酒店錄得平均入住率約 **75.34%**，而本集團從該項投資中攤分溢利淨額 **7,866,000** 港元（二零二四年：**7,602,000** 港元）。酒店外立面近期已翻新。該酒店管理層計劃分階段對酒店內部進行部份更新及改造工程，並將繼續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。於回顧期間，此分類之已收及應收總收入為 **722,000** 港元，佔本集團之經營收益總額約 **0.03%**。收入來自在東南亞及香港現場表演節目製作之投資，並於回顧期間錄得輕微分類溢利 **113,000** 港元（二零二四年：虧損 **61,000** 港元）。本集團擬於未來適當的情況下繼續參與投資各類現場表演節目。

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。此投資於二零二五年六月三十日之公平值為 **224,273,000** 港元，佔本集團之資產總值約 **1.03%**。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（二零二四年：無），而該投資之公平值變動所產生之未變現虧損約 **5,700,000** 港元（二零二四年：**34,740,000** 港元）根據適用之會計準則在本集團之投資儲備內扣除。

財務回顧

股本

根據截至二零二四年十二月三十一日止年度的中期股息之以股代息計劃，本公司於二零二五年六月十二日以每股 **2.5612** 港元的價格向選擇收取本公司入賬列作已繳足股份的股東發行 **92,624,630** 股每股面值 **0.50** 港元之新股份，以代替現金股息總額 **237,231,000** 港元。以股代息計劃之詳情載列於本公司於二零二五年五月十九日刊發之通函。

於二零二五年六月三十日，本公司股本中共有 **2,259,023,210** 股已發行股份。

流動資金及財政狀況

本集團於截至二零二五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 **1,613,777,000** 港元（二零二四年：**3,812,642,000** 港元），減少約 **57.67%**。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 **21,619,000** 港元及 **253,229,000** 港元。經計及其經營業務之現金流出淨額 **848,198,000** 港元後，本集團於回顧期間錄得現金及現金等值項目淨額減少 **573,350,000** 港元（二零二四年：淨額增加 **347,391,000** 港元）。現金流出淨額主要歸因於支付本集團位於上海市的已售物業所產生之稅項及發展中物業的建築成本，而其中部份現金流出被本集團新增銀行借款所抵銷。

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，於二零二五年六月三十日，在本集團之現金及現金等值項目 **1,613,777,000** 港元中，分別約 **82.33%** 及 **10.98%** 為人民幣及港元。

於二零二五年六月三十日，經撇除合約負債（指尚未確認為收入之湯臣君品之銷售收益）後，在本集團之負債 **4,023,286,000** 港元（二零二四年十二月三十一日：**5,398,212,000** 港元）中，約 **36.51%** 為借款、約 **24.72%** 為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用、約 **23.74%** 為遞延稅項負債以及約 **14.85%** 為流動負債項下之應付稅項。其餘為租賃負債。

於二零二五年六月三十日，本集團之借款為 **1,468,813,000** 港元（二零二四年十二月三十一日：**1,113,875,000** 港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之約 **11.43%**（二零二四年十二月三十一日：**9.47%**）。所有借款均為有抵押，及按浮動利率計息。約 **88.56%** 之借款以人民幣列值，而其餘則以港元列值。在該等借款中，約 **85.24%** 須於報告期末起計一年內償還，而約 **14.76%** 須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還。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 **2,531,687,000** 港元（二零二四年十二月三十一日：**2,123,477,000** 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。

於二零二五年六月三十日，本集團錄得流動比率為 **1.79** 倍（二零二四年十二月三十一日：**1.63** 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 **67.63%**（二零二四年十二月三十一日：**74.41%**）。流動比率上升及資本負債比率下跌均主要歸因於銷售湯臣君品令受限制銀行結餘有所增加所致。倘撇除合約負債（即尚未確認為收入之銷售物業所收取之款項）後，資本負債比率將為 **31.31%**（二零二四年十二月三十一日：**45.91%**）。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團賬面總值約 **3,620,000,000** 港元（二零二四年十二月三十一日：**2,290,000,000** 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（二零二四年十二月三十一日：無）。

展望

在政治衝突及貿易戰的威脅下，全球金融及經濟形勢仍不明朗。本集團將會持續密切監察國際形勢，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。房地產行業仍將為本集團之業務及投資策略之重心，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。

儘管物業市場受高利率及市場情緒低迷的影響，本公司董事局對中國內地的長遠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。預期湯臣君品將不僅為本集團於二零二五年度之最重要溢利來源，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

於截至二零二五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二零二五年六月三十日止六個月期間內一直遵守於期內生效的《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。

刊載截至二零二五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。本公司之二零二五年度中期報告將於二零二五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印刷本方式（視乎情況而言）向本公司股東發送刊發通知。

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，二零二五年八月二十七日

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）。