

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)

截至二零二六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」）截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零二五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 二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營收益總額	4 及 5	517,637	2,644,984
收入	4	460,142	2,641,505
銷售成本		(153,390)	(799,196)
毛利		306,752	1,842,309
按公平值計入損益之財務資產 之收益淨額		1,271	12,184
其他收入		28,776	35,357
其他收益及虧損	6	27,955	(6,743)
銷售費用		(67,574)	(136,841)
行政費用		(50,454)	(45,322)
投資物業公平值之變動		(88,619)	43,686
融資費用	7	(2,614)	(4,157)
		155,493	1,740,473
應佔聯營公司之業績		(345)	(261)
應佔一家合資企業之業績		8,345	7,866
除稅前溢利	8	163,493	1,748,078
稅項	9	(78,141)	(967,196)
期內溢利		85,352	780,882

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 二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應佔期內溢利（虧損）：			
本公司權益持有人		85,352	782,191
非控股股東權益		—	(1,309)
		<u>85,352</u>	<u>780,882</u>
每股盈利（港仙）	11		
— 基本		<u>3.78</u>	<u>35.96</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 二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
期內溢利	<u>85,352</u>	<u>780,882</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	398,491	351,843
— 一家合資企業	6,665	5,804
— 聯營公司	1	418
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）	(40,309)	(4,275)
期內其他全面收益	<u>364,848</u>	<u>353,790</u>
期內全面收益總額	<u>450,200</u>	<u>1,134,672</u>
應佔全面收益（開支）總額：		
本公司權益持有人	450,200	1,135,981
非控股股東權益	—	(1,309)
	<u>450,200</u>	<u>1,134,672</u>

簡明綜合財務狀況表

		(未經審核) 二零二六年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二五年 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		7,969,777	7,788,682
– 物業、廠房及設備		606,891	538,235
商譽		22,973	22,973
於聯營公司之權益		4,286	4,630
於一家合資企業之權益		202,192	187,182
會所債券		515	515
按公平值計入其他全面收益之股本工具		183,932	229,557
		8,990,566	8,771,774
流動資產			
發展中物業		6,348,956	5,459,385
待售物業		1,358,011	1,449,122
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	298,913	217,001
按公平值計入損益之財務資產		11,105	20,998
存貨		1,479	932
預付稅項		280,345	219,123
應退稅項		863,423	839,761
受限制銀行結餘		6,454,759	4,497,968
銀行存款		12,551	12,122
現金及銀行結餘		1,997,966	2,311,334
		17,627,508	15,027,746

簡明綜合財務狀況表 (續)

		(未經審核) 二零二六年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二五年 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	1,384,444	1,150,733
租賃負債		4,433	4,068
合約負債		8,834,560	5,931,355
稅項負債		271,731	341,074
借款		806,978	1,129,845
		<u>11,302,146</u>	<u>8,557,075</u>
流動資產淨值		<u>6,325,362</u>	<u>6,470,671</u>
總資產減流動負債		<u><u>15,315,928</u></u>	<u><u>15,242,445</u></u>
資本及儲備			
股本		1,129,512	1,129,512
股份溢價及儲備		12,128,785	11,983,553
本公司權益持有人應佔權益		<u>13,258,297</u>	<u>13,113,065</u>
非控股股東權益		10	10
總權益		<u>13,258,307</u>	<u>13,113,075</u>
非流動負債			
其他應付賬款		10,202	14,012
租賃負債		29,755	—
借款		125,513	220,410
遞延稅項負債		1,892,151	1,894,948
		<u>2,057,621</u>	<u>2,129,370</u>
		<u><u>15,315,928</u></u>	<u><u>15,242,445</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》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。

截至二零二六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二零二五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二零二六年一月一日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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
銷售物業之收入	321,923	2,511,298
高爾夫球會業務提供服務之收入	27,392	25,472
物業管理費之收入	17,298	14,428
媒體及娛樂業務之收入	565	722
來自客戶合約之收入	367,178	2,551,920
固定租賃付款之收入	92,964	89,585
總收入	460,142	2,641,505
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	57,495	3,479
經營收益總額	517,637	2,644,984

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
截至二零二六年						
六月三十日止六個月						
經營收益總額						
分類收入	<u>110,262</u>	<u>321,923</u>	<u>27,392</u>	<u>565</u>	<u>57,495</u>	<u>517,637</u>
業績						
分類(虧損)溢利	<u>(33,507)</u>	<u>153,345</u>	<u>2,760</u>	<u>28</u>	<u>1,269</u>	<u>123,895</u>
其他不予分類收入						56,705
不予分類開支						(22,493)
融資費用						(2,614)
						<u>155,493</u>
應佔聯營公司之業績						(345)
應佔一家合資企業之業績						8,345
除稅前溢利						<u><u>163,493</u></u>

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><u>1,748,078</u></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460,142,000港元（二零二五年：2,641,505,000港元）之對賬載於附註4。該分類收益中，57,495,000港元（二零二五年：3,479,000港元）為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. 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	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
撥回（確認）應收貿易賬款及其他應收賬款之減值虧損淨額	26	(61)
匯兌收益淨額	27,929	8,171
物業、廠房及設備之減值虧損	—	(14,853)
	<u>27,955</u>	<u>(6,743)</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
借款利息	18,903	23,595
減：資本化利息	(16,350)	(19,680)
	<u>2,553</u>	<u>3,915</u>
租賃負債利息	61	242
	<u>2,614</u>	<u>4,157</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
除稅前溢利		
已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	9,098	7,424
使用權資產折舊	4,069	3,437
並已計入：		
其他收入		
利息收入	<u>19,718</u>	<u>30,945</u>

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元	二零二五年 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	49,328	380,158
中國內地土地增值稅	71,409	626,530
過往期間撥備不足（超額撥備）		
中國內地企業所得稅	13,222	(77)
	<u>133,959</u>	<u>1,006,611</u>
遞延稅項抵免	(55,818)	(39,415)
期內稅項開支總額	<u>78,141</u>	<u>967,196</u>

兩個期間內之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。

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（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

於二零二六年六月已派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之中期股息每股13.5港仙（二零二五年：二零二四年度中期股息每股13港仙）予股東，合共約304,968,000港元（二零二五年：281,632,000港元）。二零二六年支付的所有股息均以現金結算（二零二五年：根據本公司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	
	二零二六年	二零二五年
	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	85,352	782,191
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,259,023,210	2,175,146,462

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：

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	359	1,018

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：

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
零至三個月	179,296	261,487
四至六個月	—	—
七至十二個月	5	98
一年以上	57,152	56,027
	236,453	317,612

概覽

於二零二六年上半年，本集團之溢利主要來自物業發展及銷售業務。與二零二五年同期不同，本集團於當時交付其位於中華人民共和國（「中國」）上海市浦東之其中一個主要住宅發展項目 — 湯臣君品之第一期之大部分已售出單位，並確認可觀銷售收益，而於回顧期間之收入則主要來自上述項目之第一期之餘下已售出單位，該等單位已於二零二六年交付。因此，本集團錄得毛利 **306,752,000 港元**（二零二五年：**1,842,309,000 港元**）。

除物業分類外，本集團就待售證券投資錄得收益淨額 **1,271,000 港元**（二零二五年：**12,184,000 港元**）。儘管利息收入減少至 **19,718,000 港元**（二零二五年：**30,945,000 港元**），但融資費用降低至 **2,614,000 港元**（二零二五年：**4,157,000 港元**）及匯兌收益淨額增加至 **27,929,000 港元**（二零二五年：**8,171,000 港元**）抵銷了有關影響。因此，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虧損淨額 **88,619,000 港元**（二零二五年：收益淨額 **43,686,000 港元**），本集團於回顧期間之除稅前經營溢利為 **244,112,000 港元**（二零二五年：**1,696,787,000 港元**）。

此外，本集團從一家合資企業分佔溢利淨額 **8,345,000 港元**（二零二五年：**7,866,000 港元**）。

經計及主要來自銷售湯臣君品之稅項 **78,141,000 港元**後，本集團於二零二六年首六個月錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利 **85,352,000 港元**，較二零二五年同期的 **782,191,000 港元**大幅減少約 **89%**。每股基本盈利為 **3.78 港仙**（二零二五年：**35.96 港仙**）。

本公司董事局不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二五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。

於二零二六年首六個月，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 **153,345,000 港元**（二零二五年：**1,630,223,000 港元**），此乃全部歸因於上海市之物業銷售。

物業投資分類之收入來自本集團之投資物業之租金收入、物業管理費及停車費。由於本集團之投資物業於期末重估其價值後錄得公平值變動所產生之未變現虧損淨額，該分類錄得虧損 **33,507,000 港元**（二零二五年：溢利 **80,239,000 港元**）。

其他業務分類為本集團帶來少量溢利。

物業發展及投資

本集團於中國上海市、香港特別行政區（「香港」）及澳門特別行政區（「澳門」）從事物業發展及投資業務。物業發展及投資業務仍為本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月之核心業務及主要溢利來源，貢獻分類溢利淨額 **119,838,000** 港元（二零二五年：**1,710,462,000** 港元）。

此物業分類整體產生收入 **432,185,000** 港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約 **83.49%**，且該收入主要來自中國上海市浦東之項目。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」，現計劃分六期並最遲於二零二九年完工。

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。本集團於二零二四年推售了 **41** 戶單位並已全部售罄及交付。

第二期及第三期項目之建築工程現正進行中，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 **56,100** 平方米，而第三期項目將提供總樓面面積約 **36,000** 平方米的 **58** 個聯排住宅單位。截至二零二六年六月三十日，第二期及第三期項目合共已簽約出售約 **76%** 之總住宅樓面面積。

本集團亦已於二零二四年動工興建總樓面面積約為 **117,400** 平方米的二十四幢低層公寓大樓，並計劃在二零二九年竣工。

一項包含 **34** 戶獨棟洋房及總樓面面積約 **28,100** 平方米之低密度住宅發展項目已於二零二五年底前恢復施工，其主體結構已封頂，並計劃於二零二七年竣工。

本集團現目標於二零二七年下半年展開項目最後一期之建築工程，並正修訂有關發展計劃，預計總樓面面積約 **65,400** 平方米。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團就該項目確認總收入約 **323,500,000** 港元，佔本集團之經營收益總額約 **62.50%**。收入主要來自物業銷售收益，其餘則來自物業管理費及停車費。

於二零二六年六月三十日，第二期及第三期項目之預售所得款項總計 **8,834,560,000** 港元，該款項將視實際交付時間預計於二零二六年度全年業績或二零二七年度中期業績中確認為收入。預計第二期及第三期項目將分別於二零二六年九月前後及二零二六年底可予交付。

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。

於二零二六年六月三十日，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 65%。

於二零二六年首六個月，該項目確認總收入約 65,760,000 港元，佔本集團之經營收益總額約 12.70%。收入主要來自租金收入，其餘則來自物業管理費及停車費。此外，本集團在二零二六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 54,770,000 港元。

上海市及香港之商業及工業物業

來自本集團之商業及工業物業組合之租金收入一直為本集團帶來穩定經常性收入。本集團位於上海市浦東之投資物業包括（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。此外，本集團持有位於香港海富中心二座 13 樓全層之辦公室物業作為一項策略性長期投資。本集團自上述投資物業獲得租金、物業管理費及停車費收入合共約 40,820,000 港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約 7.89%。然而，本集團於二零二六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 143,390,000 港元。

澳門湯臣主教山壹號

本集團已完成一項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）。該項目劃作銷售用途，於二零二六年上半年在市場氣氛低迷影響下並無錄得任何銷售收益。於二零二六年六月三十日，實用面積約 6,700 平方米之住宅單位可供出售。為實現最大的投資回報，本集團已決定在有關單位未售出前先行作出租之用，並於回顧期間內確認微少租金收入，佔本集團之經營收益總額約 0.33%。

上海市之其他住宅發展項目

湯臣高爾夫別墅及花園位於浦東沿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，停車位銷售及住宅單位租賃產生收入，佔本集團之經營收益總額約 0.07%。

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。

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 **27,392,000** 港元，佔本集團之經營收益總額約 **5.29%**。收入主要來自該球會之高爾夫球打球活動，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 **2,760,000** 港元（二零二五年：**3,698,000** 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，以待有關土地使用權續期之條款及條件。

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。於回顧期間，該酒店錄得平均入住率約 **79.83%**，而本集團從該項投資中攤分溢利淨額 **8,345,000** 港元（二零二五年：**7,866,000** 港元）。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，並將專注於提升其服務質素及拓展客戶群，以維持酒店之盈利。

證券買賣

為善用閒置現金，本集團於香港從事上市證券買賣作為短期或中期投資，以透過收取股息及出售所得款項增加收入，並以資本增值為目標。本公司董事局已指派一名本公司執行董事根據本集團之《風險管理及內部監控守則》監督本集團之證券買賣業務。於二零二六年首六個月，本集團之上市證券買賣業務產生收入 **57,495,000** 港元，佔本集團之經營收益總額約 **11.11%**。收入主要來自待售證券之銷售所得款項，其次是源自該等證券之股息收入。經計及公平值變動所產生之未變現虧損，錄得待售證券投資之收益淨額 **1,271,000** 港元（二零二五年：**12,184,000** 港元）。

於二零二六年六月三十日，本集團持有之上市待售證券投資之公平值總額為 **11,105,000** 港元，佔本集團之資產總值約 **0.04%**。該等投資為地產建築行業的證券以及交易所買賣信託。

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 **565,000** 港元，佔本集團之經營收益總額約 **0.11%**。收入僅來自在香港及海外現場表演節目製作之投資，並於回顧期間錄得微薄分類溢利 **28,000** 港元（二零二五年：**113,000** 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。此投資於二零二六年六月三十日之公平值為 **183,932,000** 港元，佔本集團之資產總值約 **0.69%**。微電子港公司為一家在中國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，並無確認來自微電子港公司之股息收入（二零二五年：無），而該投資之公平值變動所產生之未變現虧損約 **53,750,000** 港元（二零二五年：**5,700,000** 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

流動資金及財政狀況

本集團於截至二零二六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 **1,997,966,000** 港元（二零二五年：**1,613,777,000** 港元），增加約 **23.81%**。於回顧期間，本集團從其經營及投資業務分別產生現金流入淨額 **394,329,000** 港元及 **16,276,000** 港元。經計及其融資活動之現金流出淨額 **788,644,000** 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 **378,039,000** 港元（二零二五年：**573,350,000** 港元）。現金流出淨額主要歸因於本集團償還銀行借款及本公司派付二零二五年度之中期股息，而其中部份現金流出被本集團之湯臣君品之預售所得款項及新增借款所抵銷。

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，於二零二六年六月三十日，在本集團之現金及現金等值項目 **1,997,966,000** 港元中，分別約 **88.52%** 及 **8.47%** 為人民幣及港元。

於二零二六年六月三十日，經撇除合約負債（指尚未確認為收入之湯臣君品之預售所得款項）後，在本集團之負債 **4,525,207,000** 港元（二零二五年十二月三十一日：**4,755,090,000** 港元）中，約 **41.81%** 為非流動負債項下之遞延稅項負債、約 **30.82%** 為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用、約 **20.61%** 為借款以及約 **6.00%** 為流動負債項下之稅項負債。其餘為租賃負債。

於二零二六年六月三十日，本集團之借款為 **932,491,000** 港元（二零二五年十二月三十一日：**1,350,255,000** 港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之約 **7.03%**（二零二五年十二月三十一日：**10.30%**）。所有借款均為有抵押，及按浮動利率計息。約 **81.98%** 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 **86.54%** 須於報告期末起計一年內償還，約 **7.34%** 須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，而約 **6.12%** 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 **2,130,397,000** 港元（二零二五年十二月三十一日：**2,155,781,000** 港元），其為已訂約但尚未撥備。承擔乃主要歸因於開發中國上海市之湯臣君品。本集團預期將以其日後之營運收入、銀行借款及其他適合之融資來源以應付該等承擔。

於二零二六年六月三十日，本集團錄得流動比率為 **1.56** 倍（二零二五年十二月三十一日：**1.76** 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 **100.77%**（二零二五年十二月三十一日：**81.49%**）。流動比率下跌乃歸因於本集團償還借款及本公司派付二零二五年度之中期股息，而資本負債比率上升主要歸因於合約負債增加（指湯臣君品之第二期及第三期項目之預售所得款項）。倘撇除合約負債，資本負債比率將為 **34.13%**（二零二五年十二月三十一日：**36.26%**）。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團賬面總值約 **5,139,000,000** 港元（二零二五年十二月三十一日：**4,327,000,000** 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（二零二五年十二月三十一日：無）。

展望

在全球政治動盪及經濟危機之背景下，本集團將繼續密切監察國際形勢發展，並評估潛在影響。若對本集團營運產生任何重大財務影響，有關影響將根據適用之會計準則於本集團二零二六年度財務報表中反映。

隨著中國上海市實施新監管措施，預計高端住宅供應將增加，可能導致二零二六年發展商之間之競爭加劇。基於本集團於中國內地作為高端住宅發展商所建立之良好聲譽，本公司董事局對本集團在中國內地之物業項目之前景抱持審慎樂觀態度。管理層將致力維持本集團於上海市及澳門的物業組合之銷售及租賃業務勢頭。預計湯臣君品不僅會成為本集團於二零二六年之主要溢利來源，亦將於未來數年為本集團盈利作出重大貢獻。

房地產行業仍將為本集團業務及投資策略之重心，本公司董事局將定期檢討本集團業務組合，並審慎探索及評估其他潛在投資機會。本集團旨在於不同地域市場及業務分類之間，維持資源分配之最佳平衡。

鑒於香港及全球金融市場波動及現行經濟狀況，管理層將繼續採取保守方針管理本集團之證券買賣組合，側重於資本保障及穩定的經常性收益。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二六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二零二六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》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本公司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，本公司董事局認為已有足夠的監察及權力平衡。

刊載截至二零二六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。本公司之二零二六年度中期報告將於二零二六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，二零二六年八月二十六日

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）。