

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)

截至二零二三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」）截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績與二零二二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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營收益總額	4 及 5	341,648	362,136
收入	4	304,291	301,780
銷售成本		(124,383)	(120,579)
毛利		179,908	181,201
按公平值計入損益之財務資產之 收益淨額		828	8,940
其他收入		65,273	44,918
其他收益及虧損	6	(9,789)	(13,141)
銷售費用		(52,070)	(42,899)
行政費用		(74,437)	(51,144)
投資物業公平值變動時產生之虧損		(17,042)	—
融資費用	7	(7,124)	(8,013)
		85,547	119,862
應佔聯營公司之業績		(397)	(143)
應佔一家合資企業之業績		8,314	(12,009)
除稅前溢利	8	93,464	107,710
稅項	9	(73,001)	(76,306)
期內溢利		20,463	31,404

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	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應佔期內溢利：			
本公司權益持有人		19,387	31,346
非控股股東權益		1,076	58
		<u>20,463</u>	<u>31,404</u>
每股盈利（港仙）	11		
– 基本		<u>0.98</u>	<u>1.59</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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
期內溢利	<u>20,463</u>	<u>31,404</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	(447,018)	(549,688)
– 一家合資企業	(6,097)	(7,941)
– 聯營公司	(231)	(171)
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 之公平值收益（經扣除遞延稅項）	1,226	5,198
期內其他全面開支	<u>(452,120)</u>	<u>(552,602)</u>
期內全面開支總額	<u>(431,657)</u>	<u>(521,198)</u>
應佔全面開支總額：		
本公司權益持有人	(425,673)	(512,703)
非控股股東權益	(5,984)	(8,495)
	<u>(431,657)</u>	<u>(521,198)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	(未經審核) 二零二三年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月三十一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
– 投資物業		7,473,519	7,794,927
– 物業、廠房及設備		374,968	378,119
商譽		33,288	33,288
於聯營公司之權益		8,594	9,222
於一家合資企業之權益		155,253	153,036
會所債券		515	515
按公平值計入其他全面收益之股本工具		302,244	312,824
抵押銀行存款		40,021	55,143
		<u>8,388,402</u>	<u>8,737,074</u>
流動資產			
發展中物業		4,556,442	4,420,814
待售物業		1,279,802	1,410,039
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	143,828	208,876
按公平值計入損益之財務資產		2,173	36,724
存貨		3,514	3,369
銀行存款		11,864	12,347
現金及銀行結餘		3,771,927	3,966,071
		<u>9,769,550</u>	<u>10,058,240</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		(未經審核) 二零二三年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零二二年 十二月三十一日 千港元
	<i>附註</i>		
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	762,188	796,136
租賃負債		6,995	4,209
合約負債		—	121,653
稅項負債		3,702,651	3,796,411
借款		193,387	26,939
		<u>4,665,221</u>	<u>4,745,348</u>
流動資產淨值		<u>5,104,329</u>	<u>5,312,892</u>
總資產減流動負債		<u><u>13,492,731</u></u>	<u><u>14,049,966</u></u>
資本及儲備			
股本		1,026,073	985,512
股份溢價及儲備		10,898,843	11,402,835
本公司權益持有人應佔權益		<u>11,924,916</u>	<u>12,388,347</u>
非控股股東權益		309,251	318,235
總權益		<u>12,234,167</u>	<u>12,706,582</u>
非流動負債			
其他應付賬款		14,431	15,544
租賃負債		14,066	—
借款		206,774	215,512
遞延稅項負債		1,023,293	1,112,328
		<u>1,258,564</u>	<u>1,343,384</u>
		<u><u>13,492,731</u></u>	<u><u>14,049,966</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》附錄十六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。

截至二零二三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二零二二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二零二三年一月一日或其後開始之年度期間強制生效之新訂《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。

於本中期期間應用新訂《香港財務報告準則》及其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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銷售物業之收入	148,822	164,374
高爾夫球會業務提供服務之收入	24,275	14,082
物業管理費之收入	15,296	13,439
媒體及娛樂業務之收入	1,596	367
來自客戶合約之收入	189,989	192,262
固定租賃付款之收入	114,302	109,518
總收入	304,291	301,780
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	37,357	60,356
經營收益總額	341,648	362,136

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>

截至二零二二年 六月三十日止六個月

經營收益總額						
分類收入	<u>122,957</u>	<u>164,374</u>	<u>14,082</u>	<u>367</u>	<u>60,356</u>	<u>362,136</u>
業績						
分類溢利（虧損）	<u>80,732</u>	<u>37,995</u>	<u>(8,572)</u>	<u>(430)</u>	<u>8,937</u>	<u>118,662</u>
其他不予分類收入						44,918
不予分類開支						(35,705)
融資費用						(8,013)
						<u>119,862</u>
應佔聯營公司之業績						(143)
應佔一家合資企業之業績						(12,009)
除稅前溢利						<u>107,710</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304,291,000港元（二零二二年：301,780,000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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	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	188	389
匯兌虧損淨額	(9,977)	(13,530)
	<u>(9,789)</u>	<u>(13,141)</u>

7. 融資費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
借款利息	7,087	7,862
租賃負債利息	37	151
	<u>7,124</u>	<u>8,013</u>

8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
除稅前溢利		
已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	12,186	12,905
使用權資產折舊	5,132	6,709
並已計入：		
其他收入		
－ 利息收入	33,212	35,725
－ 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	—

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 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	41,328	42,906
中國內地土地增值稅	74,467	64,295
過往期間撥備不足		
– 中國內地企業所得稅	5,584	5,771
	<u>121,379</u>	<u>112,972</u>
遞延稅項支出	(48,378)	(36,666)
期內稅項開支總額	<u>73,001</u>	<u>76,306</u>

由於兩個期間內應課稅溢利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（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

於二零二三年六月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每股8.50港仙（二零二二年：二零二一年度中期股息每股5.50港仙）予股東，合共約167,537,000港元（二零二二年：108,406,000港元）。根據董事局於二零二三年三月三十日批准本公司之以股代息計劃，於二零二三年已付股息中約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	
	二零二三年	二零二二年
	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>19,387</u>	<u>31,346</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,977,747,948</u>	<u>1,971,025,125</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：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	千港元	千港元
零至三個月	<u>623</u>	<u>339</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：

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
	千港元	千港元
零至三個月	15,867	24,125
四至六個月	9	22
七至十二個月	1,212	49
一年以上	69,717	79,121
	<u>86,805</u>	<u>103,317</u>

概覽

本集團在二零二三年上半年錄得除稅後綜合溢利下跌，此乃主要歸因於物業發展及投資業務之業績。物業發展及銷售分類於截至二零二三年六月三十日止六個月之收入減少至**148,822,000**港元（二零二二年：**164,374,000**港元），毛利率亦下降。此外，本集團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錄得公平值變動所產生之未變現虧損**17,042,000**港元（二零二二年：無）。因此，本集團之物業發展及投資業務之總分類溢利於回顧期間減少至**85,126,000**港元（二零二二年：**118,727,000**港元）。

於回顧期間，本集團待售證券投資之收益淨額減少至**828,000**港元（二零二二年：**8,940,000**港元），而本集團自長期股本投資確認股息收入為**18,470,000**港元（二零二二年：無）。撇除投資物業公平值變動所產生之虧損，本集團於回顧期間之除稅前經營溢利為**102,589,000**港元（二零二二年：**119,862,000**港元）。

另一方面，本集團於回顧期間在一家合資企業之應佔業績有所改善，並錄得溢利淨額**8,314,000**港元（二零二二年：虧損**12,009,000**港元）。

因此，本集團於二零二三年上半年錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**19,387,000**港元，較二零二二年同期的**31,346,000**港元減少約**38.15%**。每股基本盈利為**0.98**港仙（二零二二年：**1.59**港仙）。

本公司董事局不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零二二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。

於二零二三年首六個月，物業投資分類為本集團之首要溢利來源，並貢獻分類溢利**73,413,000**港元（二零二二年：**80,732,000**港元），此乃歸因於本集團在上海市之投資物業之租金及物業管理費收入所致，惟部份收益已被於期末重估此等投資物業之價值後之公平值變動所產生之未變現虧損所抵銷。

物業發展及銷售分類錄得分類溢利**11,713,000**港元（二零二二年：**37,995,000**港元），此乃歸因於上海市之物業銷售。該分類為本集團之第二大溢利貢獻者。

證券買賣業務以溢利貢獻而言於本集團營運分類中排名第三，並產生分類溢利**825,000**港元（二零二二年：**8,937,000**港元），此乃歸因於本集團在中國香港特別行政區（「香港」）持有的待售證券之銷售收益及公平值變動所產生之收益所致。

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及主要溢利來源，貢獻分類溢利總額**85,126,000**港元（二零二二年：**118,727,000**港元）。湯臣一品為本集團之首要經營溢利來源。

此業務分類產生總收入**278,420,000**港元，佔本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月之經營收益總額約**81.49%**。所有收入均來自中國上海市浦東之項目。然而，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虧損**17,042,000**港元。位於中國澳門特別行政區（「澳門」）之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，兩棟住宅大樓劃作銷售，而另外兩棟大樓則作租賃用途。

於二零二三年六月三十日，**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**65%**。

於二零二三年首六個月，該項目確認總收入約為**226,230,000**港元，相當於本集團之經營收益總額約**66.22%**。收入主要來自銷售收益，其餘則來自租金收入及物業管理費。

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**47,630,000**港元，佔本集團於回顧期間之經營收益總額約**13.94%**。然而，本集團於二零二三年之上半年中期業績中，就上述投資物業錄得公平值變動所產生之未變現虧損淨額約**17,040,000**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，該項目確認停車位銷售及住宅單位租賃收入約**4,560,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.33%**。

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。

上海市金橋鎮項目

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。上述地塊之不動產權證已於二零二零年六月取得，現計劃於未來四年內分六期完成開發該項目。

第一期項目為一項低密度住宅發展項目，總樓面面積約為**25,900**平方米。建築工程現正進行當中，計劃於二零二四年上半年向買方交付物業。視乎當地政府之政策及批覆，預期於二零二四年上半年推售該期項目。

第二期及第三期住宅發展項目分別於二零二二年十一月及二零二三年四月開始動工興建。該等項目將提供總住宅樓面面積約為**61,300**平方米的低層公寓大樓及總住宅樓面面積約為**38,700**平方米的聯排別墅。預期該兩期工程將於二零二六年完成開發。

現目標旨在於二零二四年動工興建總住宅樓面面積約為**106,300**平方米的低層公寓大樓，並於同年恢復一項總樓面面積約為**29,400**平方米的低密度住宅發展項目的施工，其主體結構已封頂。

最後一期項目將由總住宅樓面面積約為**55,800**平方米的聯排別墅組成。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，於二零二三年上半年並未錄得任何銷售收益。於二零二三年六月三十日，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

誠如本公司之二零二二年度年報所披露，本集團已獲賣方（透過接管人行事）及接管人接納承投位於香港海富中心二座**13**樓全層的辦公室物業（「該物業」），購買價為**193,000,000**港元，並已取得該物業之業權。本集團已於二零二三年上半年透過法律程序收回該物業的擁有權。

該物業座落於甲級商辦大樓，並位於香港島核心金融及商業區之戰略性地點。收購事項乃本集團之一項策略性長期投資，並提升本集團之物業投資組合。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二零二三年六月三十日止六個月產生收入**24,275,000**港元，佔本集團經營收益總額約**7.11%**，並錄得毛利約**12,010,000**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**622,000**港元（二零二二年：**8,572,000**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。該酒店於二零二三年上半年錄得平均入住率約**70%**。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**8,314,000**港元（二零二二年：虧損淨額**12,009,000**港元）。隨著在後疫情時代經濟活動復甦，預計該酒店的經營業績將持續改善。該酒店管理層將繼續集中力量控制經營成本、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

於二零二三年首六個月，本集團於香港之證券買賣業務產生收入**37,357,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**10.93%**。收入僅來自出售待售證券。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**828,000**港元（二零二二年：**8,940,000**港元）。

於二零二三年六月三十日，本集團持有之上市待售證券投資之公平值總額為**2,173,000**港元，佔本集團之資產總值約**0.01%**。該等待售證券為金融行業的證券。

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。來自在香港投資現場表演節目製作之收入並不重大，佔本集團經營收益總額約**0.47%**。該分類於回顧期間內錄得分類虧損**213,000**港元（二零二二年：**430,000**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。此投資於二零二三年六月三十日之公平值為**302,244,000**港元，佔本集團之資產總值約**1.66%**。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，本集團確認來自微電子港公司之股息收入**18,470,000**港元（二零二二年：無），而該投資之公平值變動所產生之未變現收益約**1,630,000**港元（二零二二年：**6,930,000**港元）根據適用之會計準則記入本集團之投資儲備內。

財務回顧

股本

根據截至二零二二年十二月三十一日止年度的中期股息之以股代息計劃，本公司於二零二三年六月十五日以每股**1.5998**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**81,122,062**股每股面值**0.50**港元的新股份，以代替現金股息。於二零二三年六月三十日，本公司股本中共有**2,052,147,187**股已發行股份。

流動資金及財政狀況

本集團於截至二零二三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**3,771,927,000**港元（二零二二年：**3,883,335,000**港元），減少約**2.87%**。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**44,989,000**港元及**115,772,000**港元。經計及其經營業務之現金流出淨額**207,788,000**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**47,027,000**港元（二零二二年：**382,477,000**港元）。現金流出淨額主要歸因於本公司支付股息所致，惟部分由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，於二零二三年六月三十日，在本集團之現金及現金等值項目**3,771,927,000**港元中，分別約**89.45%**及**9.14%**為人民幣及港元。

於二零二三年六月三十日，在本集團之負債**5,923,785,000**港元（二零二二年十二月三十一日：**5,967,079,000**港元（除合約負債（指就銷售物業所收取之訂金）外））中，約**62.50%**為流動負債項下之應付稅項、約**17.27%**為遞延稅項負債、約**13.11%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用以及約**6.76%**為借款。其餘為租賃負債。

於二零二三年六月三十日，本集團之借款為**400,161,000**港元（二零二二年十二月三十一日：**242,451,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之約**3.36%**（二零二二年十二月三十一日：**1.96%**）。所有借款均為有抵押，及按浮動利率計息。約**58.14%**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**48.33%**須於報告期末起計一年內償還，約**6.47%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**19.41%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**25.79%**則須於報告期末起計五年後償還。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**2,199,169,000**港元（二零二二年十二月三十一日：**384,951,000**港元），其為已訂約但尚未撥備。承擔增加乃主要歸因於上海市金橋鎮項目之開發。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。

於二零二三年六月三十日，本集團錄得流動比率為**2.09**倍（二零二二年十二月三十一日：**2.12**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**49.68%**（二零二二年十二月三十一日：**49.15%**）。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

於二零二三年六月三十日，本集團賬面總值約**647,500,000**港元（二零二二年十二月三十一日：**476,320,000**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（二零二二年十二月三十一日：無）。

展望

全球經濟在後疫情時代持續復甦。然而，地緣政治因素將繼續影響市場情緒。全球經濟發展容易受到金融及政治形勢之不確定性影響。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，將會在本集團之二零二三年度財務報表中反映。物業發展及投資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。

物業市場短期內可能會受高利率及情緒低迷的影響而出現波動。本公司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。預期湯臣一品及湯臣主教山壹號將為本集團於二零二三年度之主要溢利來源。同時，本集團正積極推進位於上海市浦東的金橋鎮項目的建築工程及籌備銷售計劃，該項目將會成為本集團物業發展及投資分類的重要部署及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

於截至二零二三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

本公司董事局認為本公司於截至二零二三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》附錄十四《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。

登載截至二零二三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。本公司之二零二三年度中期報告將於二零二三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，二零二三年八月二十五日

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）。