

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)

截至二零二五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」）截至二零二五年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零二四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	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營收益總額	4及5	2,987,372	399,633
收入	4	2,937,202	393,727
銷售成本		(875,099)	(56,978)
毛利		2,062,103	336,749
按公平值計入損益之財務資產之			
收益（虧損）淨額		23,628	(9,156)
其他收入		77,747	128,127
沒收定金之收益淨額		—	84,786
其他收益及虧損	6	(12,078)	(7,654)
銷售費用		(200,397)	(96,536)
行政費用		(98,560)	(115,203)
投資物業公平值之變動		44,458	23,857
融資費用	7	(7,330)	(12,876)
		1,889,571	332,094
應佔聯營公司之業績		(861)	(1,432)
應佔一家合資企業之業績		16,241	17,919
除稅前溢利	8	1,904,951	348,581
稅項	9	(1,115,011)	(174,065)
年度溢利		789,940	174,516

綜合損益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔年度溢利（虧損）如下：			
本公司權益持有人		791,249	176,789
非控股股東權益		(1,309)	(2,273)
		<u>789,940</u>	<u>174,516</u>
每股盈利（港仙）	11		
— 基本		<u>35.68</u>	<u>8.36</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	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度溢利		<u>789,940</u>	<u>174,516</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		547,556	(342,028)
— 一家合資企業		9,155	(5,618)
— 聯營公司		210	(290)
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）		(3,182)	(46,335)
年度其他全面收益（開支）		<u>553,739</u>	<u>(394,271)</u>
年度全面收益（開支）總額		<u>1,343,679</u>	<u>(219,755)</u>
應佔全面收益（開支）總額如下：			
本公司權益持有人		1,344,988	(217,482)
非控股股東權益		(1,309)	(2,273)
		<u>1,343,679</u>	<u>(219,755)</u>

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

附註

二零二五年
千港元

二零二四年
千港元

非流動資產

固定資產			
– 投資物業		7,788,682	7,216,501
– 物業、廠房及設備		538,235	325,509
商譽		22,973	33,288
於聯營公司之權益		4,630	5,281
於一家合資企業之權益		187,182	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		229,557	222,964
其他應收賬款		—	2,313
		<u>8,771,774</u>	<u>7,988,893</u>

流動資產

發展中物業		5,459,385	5,533,815
待售物業		1,449,122	1,238,919
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	217,001	243,382
按公平值計入損益之財務資產		20,998	47,540
存貨		932	2,963
預付稅項		—	232,422
應退稅項		839,761	—
受限制銀行結餘		4,497,968	3,211,355
銀行存款		12,122	11,561
現金及銀行結餘		2,311,334	2,130,774
		<u>14,808,623</u>	<u>12,652,731</u>

綜合財務狀況表（續）

		於十二月三十一日	
	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 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	1,150,733	1,034,000
租賃負債		4,068	7,016
合約負債		5,931,355	3,351,115
稅項負債		121,951	2,262,323
借款		1,129,845	1,113,875
		<u>8,337,952</u>	<u>7,768,329</u>
流動資產淨值		<u>6,470,671</u>	<u>4,884,402</u>
總資產減流動負債		<u><u>15,242,445</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		11,983,553	10,674,761
本公司權益持有人應佔權益		<u>13,113,065</u>	<u>11,757,959</u>
非控股股東權益		10	134,338
總權益		<u><u>13,113,075</u></u>	<u><u>11,892,297</u></u>
非流動負債			
其他應付賬款		14,012	11,078
租賃負債		—	4,068
借款		220,410	—
遞延稅項負債		1,894,948	965,852
		<u>2,129,370</u>	<u>980,998</u>
		<u><u>15,242,445</u></u>	<u><u>12,873,295</u></u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零二五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》會計準則編製。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》會計準則及其修訂本

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二零二五年一月一日起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，以編製本集團綜合財務報表：

《香港會計準則》第21號（修訂本） 缺乏可兌換性

於本年度應用之《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》會計準則及其修訂本：

《香港會計準則》第21號（修訂本）	兌換為高通脹呈列貨幣 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）	金融工具的分類與計量之修訂本 ²
《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 ²
《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》會計準則（修訂本）	《香港財務報告準則》會計準則之 年度改進－第11卷 ²
《香港財務報告準則》第18號	財務報表之呈列及披露 ³

¹ 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

除下文所述者外，本公司董事預期應用《香港財務報告準則》會計準則之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。

《香港財務報告準則》第18號將取代《香港會計準則》第1號「財務報表之呈列」。該項新訂的《香港財務報告準則》會計準則沿用《香港會計準則》第1號的多項規定，並同時引入了新規定，即在損益表中呈列指定類別及界定的小計，並改進財務報表披露資訊的匯總及分類。

預期應用《香港財務報告準則》第18號對本集團的財務表現及狀況在確認與計量方面不會產生重大影響。然而，此準則預計將影響綜合損益表的結構及呈列方式。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銷售物業之收入	2,663,321	132,295
高爾夫球會業務提供服務之收入	59,578	49,517
物業管理費之收入	33,920	32,311
媒體及娛樂業務之收入	892	482
來自客戶合約之收入	2,757,711	214,605
固定租賃付款之收入	179,491	179,122
總收入	2,937,202	393,727
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	50,170	5,906
經營收益總額	2,987,372	399,633

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
二零二五年						
經營收益總額 – 分類收入	<u>213,411</u>	<u>2,663,321</u>	<u>59,578</u>	<u>892</u>	<u>50,170</u>	<u>2,987,372</u>
業績						
分類溢利（虧損）	<u>133,878</u>	<u>1,685,942</u>	<u>12,739</u>	<u>(25)</u>	<u>23,417</u>	<u>1,855,951</u>
其他不予分類收入						80,296
不予分類開支						(39,346)
融資費用						(7,330)
						<u>1,889,571</u>
應佔聯營公司之業績						(861)
應佔一家合資企業之業績						16,241
除稅前溢利						<u>1,904,951</u>
二零二四年						
經營收益總額 – 分類收入	<u>211,433</u>	<u>132,295</u>	<u>49,517</u>	<u>482</u>	<u>5,906</u>	<u>399,633</u>
業績						
分類溢利（虧損）	<u>145,727</u>	<u>59,324</u>	<u>2,255</u>	<u>225</u>	<u>(9,332)</u>	<u>198,199</u>
其他不予分類收入						214,258
不予分類開支						(67,487)
融資費用						(12,876)
						<u>332,094</u>
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						<u>348,581</u>

5. 分類資料 (續)

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**2,937,202,000**港元（二零二四年：**393,727,000**港元）之對賬詳情載於附註4。該分類收入中，**50,170,000**港元（二零二四年：**5,906,000**港元）指以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。

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欠款、會所債券、其他應收賬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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	2,790	482	193,917	239,512
澳門	98	—	1,558	2
中國內地	2,934,314	393,245	8,336,726	7,514,086
	<u>2,937,202</u>	<u>393,727</u>	<u>8,532,201</u>	<u>7,753,600</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

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	270	501
匯兌收益（虧損）淨額	13,074	(8,155)
物業、廠房及設備之減值虧損	(14,853)	—
出售/撇銷物業、廠房及設備之虧損	(254)	—
商譽之減值虧損	(10,315)	—
	<u>(12,078)</u>	<u>(7,654)</u>

7. 融資費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
借款利息	47,451	36,942
減：資本化利息	(40,523)	(24,808)
	<u>6,928</u>	<u>12,134</u>
租賃負債利息	402	742
	<u>7,330</u>	<u>12,876</u>

8. 除稅前溢利

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	24,711	31,624
並已計入：		
其他收入		
— 利息收入	53,836	77,046
— 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	12,534	32,719
	<u>66,370</u>	<u>110,765</u>

9. 稅項

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
支出（抵免）包括：		
中國內地企業所得稅	407,813	35,857
中國內地土地增值稅	678,844	113,470
股息扣繳稅	37,567	3,087
過往年度超額撥備		
— 中國內地企業所得稅（附註）	(883,388)	(1,385)
— 澳門所得補充稅	(11,564)	—
	<u>229,272</u>	<u>151,029</u>
遞延稅項支出	885,739	23,036
	<u>1,115,011</u>	<u>174,065</u>

9. 稅項 (續)

香港利得稅所應用之稅率為**16.5%** (二零二四年：**16.5%**)。本年度並無為香港利得稅作出撥備，因兩個年度內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%** (二零二四年：**25%**)。

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。

在中國內地之附屬公司股息扣繳稅稅率為**5%** (二零二四年：**5%**)。

附註：於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團一家附屬公司與當地稅務部門進行土地增值稅清算及結算，該附屬公司有資格就過往年度確認的企業所得稅申請相關扣除。因此，於過往年度確認的相關遞延稅項資產**883,304,000**港元已撥回至損益。相同金額已計入即期稅項，並呈列為過往年度超額撥備。

10. 股息

於二零二五年內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 (二零二四年：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) 合共約**281,632,000**港元 (二零二四年：**205,215,000**港元) 予股東。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。

於報告期末後，董事宣派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 (二零二四年：每股**13**港仙)，金額約為**304,968,000**港元 (二零二四年：**281,632,000**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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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	791,249	176,789
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,217,545,697	2,114,891,804

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
零至三個月	<u>1,018</u>	<u>712</u>

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
零至三個月	261,487	188,219
四至六個月	—	41
七至十二個月	98	16
一年以上	56,027	53,785
	<u>317,612</u>	<u>242,061</u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零二六年五月二十九日（星期五）名列本公司股東名冊之股東宣派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（二零二四年：每股13港仙）。股息將以現金支付及預期於二零二六年六月十一日（星期四）寄發股息單。

暫停辦理股份過戶登記手續

董事局已議決於二零二六年六月四日（星期四）召開本公司之股東週年大會（「二零二六年度股東週年大會」）。

為確定可出席二零二六年度股東週年大會並於會上投票之股東資格及釐定可享有二零二五年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零二六年五月二十九日（星期五）至二零二六年六月四日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零二六年度股東週年大會並在會上投票及享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二六年五月二十八日（星期四）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。

概覽

董事局欣然報告，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度之除稅後綜合溢利錄得顯著增長，主要歸因於本集團於中國上海市的物業發展及投資業務。

於二零二五年度，本集團位於上海市浦東的其中一個主要住宅發展項目 – 湯臣君品第一期於向買家交付物業後確認可觀銷售收益。因此，本集團錄得毛利**2,062,103,000**港元（二零二四年：**336,749,000**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及香港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**44,458,000**港元（二零二四年：**23,857,000**港元）。因此，物業發展及投資業務於回顧年度之分類溢利為**1,819,820,000**港元（二零二四年：**205,051,000**港元）。

此外，本集團就待售證券投資錄得收益淨額**23,628,000**港元（二零二四年：虧損淨額**9,156,000**港元），並自其長期股本投資收取股息**12,534,000**港元（二零二四年：**32,719,000**港元）。儘管利息收入減少至**53,836,000**港元（二零二四年：**77,046,000**港元），但融資費用下調至**7,330,000**港元（二零二四年：**12,876,000**港元）及錄得匯兌收益淨額**13,074,000**港元（二零二四年：虧損淨額**8,155,000**港元）抵銷了有關影響。

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**1,845,113,000**港元（二零二四年：**308,237,000**港元）。

此外，本集團從一家合資企業分佔溢利淨額**16,241,000**港元（二零二四年：**17,919,000**港元）。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，經計及主要源自上海市物業銷售之稅項**1,115,011,000**港元（二零二四年：**174,065,000**港元），本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**791,249,000**港元，較二零二四年同期的**176,789,000**港元大幅增加約**3.48**倍。每股基本盈利為**35.68**港仙（二零二四年：**8.36**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。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業發展及銷售分類為本集團之首要溢利貢獻者，並產生分類溢利**1,685,942,000**港元（二零二四年：**59,324,000**港元），此乃全部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**133,878,000**港元（二零二四年：**145,727,000**港元），此分類溢利主要來自本集團於上海市及香港之投資物業之租金及物業管理費，並包括該等投資物業於年末重估價值時錄得公平值變動所產生之未變現收益淨額。

證券買賣業務於回顧年度內錄得分類溢利**23,417,000**港元（二零二四年：虧損**9,332,000**港元），主要歸因於本集團於香港持有的上市待售證券之銷售所得款項及股息。

位於上海市之高爾夫球會之經營業務錄得分類溢利**12,739,000**港元（二零二四年：**2,255,000**港元），此業務於本集團營運分類中之溢利貢獻排名第四。

其他業務分類為本集團帶來輕微虧損。

物業發展及投資

本集團於中國上海市、香港及澳門特別行政區（「澳門」）從事物業發展及投資業務。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業發展及投資業務仍為本集團之核心業務及主要溢利來源，貢獻分類溢利總額**1,819,820,000**港元（二零二四年：**205,051,000**港元）。

此物業分類整體產生收入**2,876,732,000**港元，佔本集團於二零二五年度之經營收益總額約**96.30%**，且主要來自已確認之銷售收益。上海市浦東之項目為主要收入來源，佔本集團之經營收益總額約**96.24%**，而香港之項目則佔約**0.06%**。澳門項目之貢獻輕微。此外，本集團於上海市及香港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**44,458,000**港元。

湯臣君品為本集團之首要經營溢利來源，而湯臣一品則為第二大貢獻來源。

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，現計劃於二零二九年底前分六期完成整體土地開發。該項目名為「湯臣君品」。

項目第一期包括**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**戶單位並已售罄。**38**戶已售出單位已於回顧年度內向買家交付，其餘單位則於二零二六年一月交付。

第二期及第三期項目之建築工程現正進行中，預計於二零二六年內竣工。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。至二零二五年十二月三十一日止，第二期及第三期項目合共已簽約出售約**66%**之總住宅樓面面積。

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**112,100**平方米的二十四幢低層公寓大樓。

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**60,600**平方米。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團就該項目確認總收入約**2,597,980,000**港元，佔本集團之經營總收益約**86.97%**。收入主要來自物業銷售收益，其餘則來自物業管理費。

於二零二五年十二月三十一日，預售款項總計**5,931,355,000**港元，該款項將於物業交付予買家後確認為收入。因此，約**316,240,000**港元將於二零二六年上半年確認為收入，其餘預售款項則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。

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。

於二零二五年十二月三十一日，**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%**。

於二零二五年度，已確認總收入約為**126,850,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**4.25%**。收入主要來自租金收入，其餘則來自物業管理費及停車位銷售收益。此外，於本集團二零二五年度之全年業績中，該項目錄得公平值變動所產生之未變現收益約**152,080,000**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及物業管理費一直為本集團帶來穩定經常性收入。本集團位於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，並於回顧年度內決定將該物業出租，而非用作本公司在香港之總部，以達至本集團之最大利益。

本集團自上述投資物業獲得租金及物業管理費收入合共約**84,310,000**港元，佔本集團於回顧年度之經營收益總額約**2.82%**。然而，本集團於二零二五年度之全年業績中，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**107,620,000**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。於回顧年度內，該項目確認住宅單位及停車位銷售以及住宅單位租賃所產生收入共約**67,490,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**2.26%**。

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

本集團於二零二五年下半年完成收購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）之發展商之餘下**30%**股權後，現持有該項目公司之全部權益。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」），該收購並不構成本公司之一項關連交易或須予公佈的交易。

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錄得任何銷售收益。於二零二五年十二月三十一日，實用面積約**6,700**平方米之住宅單位可供出售。為實現最大的投資回報，本集團已決定在此期間出租未售出單位，並於回顧年度內確認輕微租金收入。

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。該球會於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生收入**59,578,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.99%**，並錄得分類溢利**12,739,000**港元（二零二四年：**2,255,000**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。由於二零二五年天氣理想，球會經營表現有所改善。

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。該球會仍維持正常營運，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。該酒店於回顧年度錄得平均入住率約**80.78%**。本集團從該項投資中攤分溢利淨額**16,241,000**港元（二零二四年：**17,919,000**港元）。

酒店外立面已於二零二五年進行翻新，而酒店管理層已計劃分階段對酒店內部進行部份更新及改造工程。酒店將專注於提升服務質素及拓展客戶群，以維持其盈利。酒店將透過強化網上營銷、在社交媒體及網上旅遊平台擴大品牌影響力，以及深化與當地文化機構及高端品牌的合作，以加強客房業務及餐飲業務之推廣。

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。董事局已指派一名執行董事根據本集團之內部監控及風險管理守則監督本集團之證券買賣業務。於回顧年度內，本集團之上市證券買賣業務錄得收入**50,170,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.68%**。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收益，本集團錄得待售證券投資之收益淨額**23,628,000**港元（二零二四年：虧損淨額**9,156,000**港元）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之上市待售證券投資之公平值總額為**20,998,000**港元，佔本集團資產總值約**0.09%**。該等待售證券為物業投資業之證券。

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。此投資於二零二五年十二月三十一日之公平值為**229,557,000**港元，佔本集團之資產總值約**0.97%**。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**12,534,000**港元（二零二四年：**32,719,000**港元），而該投資之公平值變動所產生之未變現虧損**4,243,000**港元（二零二四年：**61,780,000**港元）根據適用之會計準則於二零二五年在本集團之投資儲備內扣除。

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。於截至二零二五年十二月三十一日止年度，此分類之已收及應收總收入為**892,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.03%**。於回顧年度內之收入僅來自東南亞及香港的現場表演節目製作之投資，並錄得輕微分類虧損**25,000**港元（二零二四年：收益**225,000**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。

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為已繳足股份的本公司股東發行**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約**237,230,000**港元。

於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產總值增加約**14.24%**至**23,580,397,000**港元（二零二四年：**20,641,624,000**港元）。大幅增長乃歸因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**13,113,065,000**港元（二零二四年：**11,757,959,000**港元），增加約**11.53%**，主要原因為於回顧年度內人民幣升值，而本公司權益持有人應佔權益每股約**5.80**港元（二零二四年：**5.43**港元）。

本集團於截至二零二五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**2,311,334,000**港元（二零二四年：**2,130,774,000**港元），增加約**8.47%**。於回顧年度內，本集團不僅從其經營業務產生現金流入淨額**35,526,000**港元，亦從其投資業務及融資活動分別產生現金流入淨額**45,273,000**港元及**12,640,000**港元。因此，本集團於回顧年度錄得現金及現金等值項目淨額增加**93,439,000**港元（二零二四年：淨額減少**1,311,087,000**港元）。現金流入淨額主要歸因於湯臣君品之銷售收益及本集團新增銀行借款，惟其中部份被本集團位於上海市之已售物業所支付之稅項及發展中物業的建築成本所抵銷。

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，於二零二五年十二月三十一日，在本集團之現金及現金等值項目**2,311,334,000**港元中，分別約**78.54%**及**17.20%**為人民幣及港元。

於二零二五年十二月三十一日，經撇除合約負債（指湯臣君品之預售所得款項）後，在本集團之負債**4,535,967,000**港元（二零二四年：**5,398,212,000**港元）中，約**41.77%**為遞延稅項負債、約**29.77%**為借款、約**25.68%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用，和約**2.69%**為流動負債項下之應付稅項，其餘為租賃負債。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之借款為**1,350,255,000**港元（二零二四年：**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**10.30%**（二零二四年：**9.47%**）。所有借款均為有抵押，及按浮動利率計息。約**89.78%**之借款以人民幣列值，而其餘則以港元列值。於該等借款中，約**83.68%**須於報告期末起計一年內償還，約**2.45%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年償還，而約**13.87%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年償還。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**2,155,781,000**港元（二零二四年：**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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**1.78**倍（二零二四年：**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**79.82%**（二零二四年：**74.41%**）。流動比率上升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。資本負債比率上升主要歸因於合約負債增加（指銷售湯臣君品第二期及第三期項目所收取的預售款項）以及新增借款所致。倘撇除合約負債，資本負債比率將為**34.59%**（二零二四年：**45.91%**）。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面總值**4,327,243,000**港元（二零二四年：**2,289,796,000**港元）之資產已予抵押，以作為本集團銀行借款**1,350,255,000**港元（二零二四年：**1,113,875,000**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

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二四年：無）。

展望

美國與伊朗近期之衝突加劇了全球不確定性，在地緣政治局勢緊張及貿易爭端持續之背景下，可能對全球經濟、金融及政治環境進一步造成不利影響。本集團將繼續密切監察國際形勢發展，並評估其潛在影響。若對本集團經營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。

儘管物業市場持續波動，上海市豪宅市場於二零二五年表現相對中國內地其他主要城市更具韌性。隨著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，董事局仍審慎樂觀地認為本集團之物業項目將持續獲市場認可。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。湯臣君品之建築工程現正按計劃進行，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。

物業分類仍將繼續為本集團業務及投資策略之核心，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，管理層將繼續以審慎保守方針管理本集團證券買賣組合，側重於資本保障及可產生穩定經常性收入之投資。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度內一直遵守於年內生效的《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。

刊載二零二五年度之全年業績及年報

本全年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年報將於二零二六年四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，二零二六年三月二十六日

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）。