

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)

## 截至二零二一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」）截至二零二一年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零二零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 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營收益總額	4及5	<b>787,012</b>	<b>936,303</b>
收入	4	779,066	929,947
銷售成本		(102,602)	(426,591)
毛利		<b>676,464</b>	<b>503,356</b>
按公平值計入損益之財務資產之 收益（虧損）淨額		12,838	(7,070)
其他收入		163,245	235,062
其他收益及虧損	6	10,960	16,817
銷售費用		(120,368)	(143,393)
行政費用		(129,619)	(145,012)
投資物業公平值變動時產生之虧損		(3,540)	(12,329)
融資費用	7	(22,270)	(40,716)
		<b>587,710</b>	<b>406,715</b>
應佔聯營公司之業績		(552)	2,598
應佔一家合資企業之業績		1,342	(2,552)
除稅前溢利	8	<b>588,500</b>	<b>406,761</b>
稅項	9	(297,027)	(226,639)
年度溢利		<b>291,473</b>	<b>180,122</b>

## 綜合損益表 (續)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔年度溢利如下：			
本公司權益持有人		283,448	174,993
非控股股東權益		8,025	5,129
		<u>291,473</u>	<u>180,122</u>
每股盈利 (港仙)	11		
— 基本		<u>14.38</u>	<u>8.88</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	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利		<u>291,473</u>	<u>180,122</u>
其他全面收益			
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		401,881	659,685
— 一家合資企業		6,065	10,378
— 聯營公司		284	375
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)		35,264	10,814
年度其他全面收益		<u>443,494</u>	<u>681,252</u>
年度全面收益總額		<u>734,967</u>	<u>861,374</u>
應佔全面收益總額如下：			
本公司權益持有人		720,714	846,030
非控股股東權益		14,253	15,344
		<u>734,967</u>	<u>861,374</u>

## 綜合財務狀況表

於十二月三十一日

附註

二零二一年  
千港元

二零二零年  
千港元

### 非流動資產

固定資產		
– 投資物業	8,598,847	8,311,639
– 物業、廠房及設備	229,732	258,202
商譽	33,288	33,288
遞延稅項資產	–	37,941
於聯營公司之權益	13,962	14,225
於一家合資企業之權益	183,147	175,740
會所債券	515	515
按公平值計入其他全面收益之 股本工具	293,452	408,816
抵押銀行存款	84,172	218,721
其他應收賬款	2,361	2,361
	<u>9,439,476</u>	<u>9,461,448</u>

### 流動資產

發展中物業		4,734,530	4,348,666
待售物業		1,573,112	1,547,246
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	222,781	297,962
按公平值計入損益之財務資產		101,593	90,302
存貨		3,754	4,212
抵押銀行存款		–	912,755
銀行存款		13,490	13,039
現金及銀行結餘		4,445,869	3,711,525
		<u>11,095,129</u>	<u>10,925,707</u>

## 綜合財務狀況表（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	709,464	732,465
租賃負債		7,536	7,645
合約負債		208,603	46,874
稅項負債		4,200,054	4,105,724
借款		29,433	735,263
		<u>5,155,090</u>	<u>5,627,971</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,940,039</u>	<u>5,297,736</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>15,379,515</u></u>	<u><u>14,759,184</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		985,512	985,512
股份溢價及儲備		12,515,438	11,903,130
本公司權益持有人應佔權益		<u>13,500,950</u>	<u>12,888,642</u>
非控股股東權益		337,485	327,732
<b>總權益</b>		<u><u>13,838,435</u></u>	<u><u>13,216,374</u></u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款		23,194	12,541
租賃負債		4,209	11,745
借款		264,900	284,495
遞延稅項負債		1,248,777	1,234,029
		<u>1,541,080</u>	<u>1,542,810</u>
		<u><u>15,379,515</u></u>	<u><u>14,759,184</u></u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零二一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二零二一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）	2019冠狀病毒病 — 相關租金優惠
《香港財務報告準則》第9號、	利率基準改革 — 第2階段
《香港會計準則》第39號、	
《香港財務報告準則》第7號、	
《香港財務報告準則》第4號及	
《香港財務報告準則》第16號（修訂本）	

此外，本集團應用了國際會計準則委員會轄下國際財務報告準則解釋委員會（「該委員會」）於二零二一年六月發佈之議程決定，釐清實體在釐定存貨的可變現淨值時應計入「銷售所需的估計成本」之成本。

於本年度應用《香港財務報告準則》之修訂本及該委員會議程決定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17號	保險合約及相關修訂本 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》第3號（修訂本）	就概念框架之提述 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》第10號及	投資者與其聯營公司或合資企業間
《香港會計準則》第28號（修訂本）	資產出售或投入 <sup>4</sup>
《香港財務報告準則》第16號（修訂本）	2019冠狀病毒病 — 於二零二一年六月三十日後相關之租金優惠 <sup>1</sup>
《香港會計準則》第1號（修訂本）	分類負債為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂（二零二零年） <sup>3</sup>
《香港會計準則》第1號及	會計政策披露 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》實務報告第2號（修訂本）	
《香港會計準則》第8號（修訂本）	會計估計的定義 <sup>3</sup>
《香港會計準則》第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>3</sup>

### 3. 應用新訂《香港財務報告準則》及其修訂本（續）

《香港會計準則》第16號（修訂本）	物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
《香港會計準則》第37號（修訂本）	虧損性合約 — 履行合約之成本 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》（修訂本）	對二零一八年至二零二零年週期 《香港財務報告準則》的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於將釐定之日期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) 塑膠業務
  - 指銷售之膠管及配件所得總收益
- (iv) 消閒業務
  - 指經營高爾夫球會業務及其相關服務收入
- (v) 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出售按公平值計入損益之財務資產之收益總額及其已收及應收之股息。

#### 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售物業之收入	435,487	647,698
銷售商品之收入	—	353
高爾夫球會業務提供服務之收入	63,487	42,315
物業管理費收入	40,723	37,008
媒體及娛樂業務之收入	829	3,244
<b>來自客戶合約之收入</b>	<b>540,526</b>	<b>730,618</b>
固定租賃付款之收入	238,540	199,329
<b>總收入</b>	<b>779,066</b>	<b>929,947</b>
出售按公平值計入損益之財務資產之收益總額 及其股息收入	7,946	6,356
<b>經營收益總額</b>	<b>787,012</b>	<b>936,303</b>

#### 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(v)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	塑膠業務 千港元	新聞業務 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
<b>二零二一年</b>							
<b>經營收益總額 — 分類收入</b>	<b>279,263</b>	<b>435,487</b>	<b>—</b>	<b>63,487</b>	<b>829</b>	<b>7,946</b>	<b>787,012</b>
<b>業績</b>							
分類溢利（虧損）	178,676	277,287	—	12,892	(622)	12,580	480,813
其他不予分類收入							173,507
不予分類開支							(44,340)
融資費用							(22,270)
							587,710
應佔聯營公司之業績							(552)
應佔一家合資企業之業績							1,342
除稅前溢利							<b>588,500</b>

## 5. 分類資料 (續)

	物業投資 千港元	物業發展 及銷售 千港元	塑膠業務 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
二零二零年							
<b>經營收益總額 — 分類收入</b>	<b>236,337</b>	<b>647,698</b>	<b>353</b>	<b>42,315</b>	<b>3,244</b>	<b>6,356</b>	<b>936,303</b>
<b>業績</b>							
分類溢利 (虧損)	128,969	139,885	(113)	(14,745)	(3,526)	(7,350)	243,120
其他不予分類收入							257,555
不予分類開支							(53,244)
融資費用							(40,716)
							406,715
應佔聯營公司之業績							2,598
應佔一家合資企業之業績							(2,552)
除稅前溢利							406,761

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**779,066,000**港元（二零二零年：**929,947,000**港元）之對賬詳情載於附註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。

主要營運決策者以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。

## 5. 分類資料 (續)

本集團源自對外客戶之收入按經營地點分類及按資產地區劃分的非流動資產（不包括遞延稅項資產、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），詳情如下：

	對外客戶之收入		非流動資產	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	829	3,244	52,733	59,629
澳門	19,949	33,840	—	—
中國內地	758,288	892,863	8,996,229	8,722,171
	<u>779,066</u>	<u>929,947</u>	<u>9,048,962</u>	<u>8,781,800</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

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	182	(822)
出售/撤銷物業、廠房及設備之收益（虧損）淨額	516	(4,854)
匯兌收益淨額	10,262	22,493
	<u>10,960</u>	<u>16,817</u>

## 7. 融資費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
借款利息	21,791	40,204
租賃負債利息	479	512
	<u>22,270</u>	<u>40,716</u>

## 8. 除稅前溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	42,346	45,044
並已計入：		
其他收入		
— 利息收入	76,865	165,267
— 按公平值計入其他全面收益之股本工具之股息收入		
— 上市	—	10,227
— 非上市	23,209	15,819
	<u>23,209</u>	<u>15,819</u>

## 9. 稅項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
支出（抵免）包括：		
中國內地企業所得稅	132,544	122,357
中國內地土地增值稅	198,781	301,892
澳門所得補充稅	820	1,459
股息扣繳稅	3,659	820
過往年度超額撥備		
— 中國內地企業所得稅	(35,658)	(5,028)
— 澳門所得補充稅	—	(500)
— 股息扣繳稅	—	(42,536)
	<u>300,146</u>	<u>378,464</u>
遞延稅項抵免	(3,119)	(151,825)
	<u>297,027</u>	<u>226,639</u>

香港利得稅所應用之稅率為**16.5%**（二零二零年：16.5%）。本年度並無為香港利得稅作出撥備，因應課稅溢利由承前稅項虧損全面抵銷（二零二零年：年內並無應課稅溢利）。

年內澳門所得補充稅乃以應課稅收入之**12%**（二零二零年：12%）徵收。

在中國內地之附屬公司所得稅稅率為**25%**（二零二零年：25%）。

## 10. 股息

於二零二一年內已派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期股息（二零二零年：已派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息）合共約**108,406,000**港元（二零二零年：216,813,000港元）予股東。

於報告期末後，董事宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息每股**5.50**港仙（二零二零年：每股**5.50**港仙），金額約為**108,406,000**港元（二零二零年：108,406,000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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>盈利</b>		
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	<b>283,448</b>	<b>174,993</b>
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,971,025,125</b>	<b>1,971,025,125</b>

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
零至三個月	<b>364</b>	<b>52</b>

### 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
零至三個月	24,929	8,533
四至六個月	83	181
七至十二個月	38	485
一年以上	84,635	107,131
	<u>109,685</u>	<u>116,330</u>

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零二二年六月十三日（星期一）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息每股5.50港仙（二零二零年：每股5.50港仙）。股息將以現金支付及預期於二零二二年六月二十二日（星期三）寄發股息單。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

董事局已議決於二零二二年六月十七日（星期五）召開本公司之股東週年大會（「二零二二年度股東週年大會」）。

為確定可出席二零二二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二零二一年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零二二年六月十三日（星期一）至二零二二年六月十七日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零二二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二零二二年六月十日（星期五）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秘書商務有限公司（香港皇后大道東183號合和中心54樓）辦理登記手續。

### 概覽

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合溢利淨額較二零二零年同期有所增長。業績改善主要歸因於在回顧年度內來自物業發展及投資業務之分類溢利增加至455,963,000港元（二零二零年：268,854,000港元）。物業銷售及租賃產生之毛利均有所增長。此外，本集團於年末根據適用之會計準則對位於中國上海市之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3,540,000港元，較二零二零年度錄得的虧損12,329,000港元為低。

於回顧年度內，本集團錄得待售證券投資之收益淨額**12,838,000**港元（二零二零年：虧損淨額：**7,070,000**港元），而自本集團長期股本投資收取之股息為**23,209,000**港元（二零二零年：**26,046,000**港元）。

於二零二一年度內，已確認之利息收入及匯兌收益淨額有所減少，而行政費用及融資費用亦告減少。

因此，撇除投資物業重估價值之變動，本集團於回顧年度錄得除稅前經營溢利**591,250,000**港元（二零二零年：**419,044,000**港元）。經計及稅項**297,027,000**港元（二零二零年：**226,639,000**港元），本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**283,448,000**港元（二零二零年：**174,993,000**港元）。每股基本盈利為**14.38**港仙，較二零二零年同期的**8.88**港仙增加約**62%**。

## 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。

於截至二零二一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來源，貢獻分類溢利**277,287,000**港元（二零二零年：**139,885,000**港元），此乃歸因於中國上海市及澳門特別行政區（「澳門」）之物業銷售所致。

物業投資分類為本集團之第二大溢利貢獻者，並產生分類溢利**178,676,000**港元（二零二零年：**128,969,000**港元），此乃來自本集團於上海市之投資物業之租金及管理費收入，惟部份收益已被於年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。

消閒業務之經營業績有所改善，且於本集團營運分類中之溢利貢獻排名第三，實現分類溢利**12,892,000**港元（二零二零年：虧損**14,745,000**港元）。本集團亦於酒店業務投資中分佔溢利。

證券買賣業務錄得分類溢利**12,580,000**港元（二零二零年：虧損**7,350,000**港元）。

本集團其他業務分類於回顧年度錄得虧損。

## 物業發展及投資

於上海市及澳門之物業發展及投資業務仍為本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之核心業務及主要溢利來源，貢獻溢利總額**455,963,000**港元（二零二零年：**268,854,000**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**714,750,000**港元，佔本集團於二零二一年度之經營收益總額約**90.82%**。位於上海市浦東之項目為首要收入來源，佔本集團之經營收益總額約**88.29%**，而位於澳門之項目佔約**2.53%**。然而，於年結日錄得本集團於上海市之投資物業公平值變動所產生之未變現虧損**3,540,000**港元。

## 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，兩棟住宅大樓劃作銷售，而另外兩棟大樓則作租賃用途。

於二零二一年十二月三十一日，A棟及C棟大樓中約有總住宅樓面面積**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**78%**。

於二零二一年度，已確認總收入約為**573,650,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**72.89%**。收入主要來自銷售收益，其餘則來自租金收入及管理費。此外，本集團已收取銷售訂金約**208,600,000**港元，並預計該款項將在向買家交付物業後於二零二二年度確認入賬。然而，在本集團二零二一年度之全年業績中，就此項目錄得公平值變動所產生之未變現虧損約**3,300,000**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）之租金收入及管理費為本集團帶來穩定經常性收入約**115,360,000**港元，佔本集團於回顧年度內之經營收益總額約**14.66%**。本集團於二零二一年度之全年業績中，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**240,000**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，該項目確認停車位出售及住宅單位租賃收入共約**4,690,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.60%**。

本集團於回顧年度收取湯臣湖庭花園之管理費約**1,100,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.14%**。湯臣湖庭花園為本公司持有**70%**權益之附屬公司所開發及毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之一項低密度住宅項目，而本集團已售出該項目的所有權益。

此外，本集團在唯一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。

## 上海市金橋 — 張江項目

誠如本公司於二零二一年度中期報告所披露，本集團持有位於浦東金橋 — 張江地區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，現計劃將該項目於數年內分期開發。

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。視乎當地政府之政策及批覆，預期於二零二二年末或二零二三年初推售第一期項目，並於二零二三年向買方交付物業。本集團計劃將於二零二二年內動工興建總樓面面積約**100,000**平方米的下兩期住宅發展項目。

### **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豪華住宅發展項目（即湯臣主教山壹號）之**70%**權益。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，該項目確認銷售所得款項約**19,950,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**2.53%**。於二零二一年十二月三十一日，實用面積約**6,700**平方米之住宅單位可供出售。

### **款客及消閒業務**

#### **上海市之湯臣上海浦東高爾夫球會**

位於上海市浦東之湯臣上海浦東高爾夫球會於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生收入**63,487,000**港元，佔本集團經營收益總額約**8.07%**，並錄得毛利約**38,530,000**港元。收入主要來自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**12,892,000**港元（二零二零年：虧損**14,745,000**港元）。

#### **上海市之上海錦江湯臣洲際大酒店**

位於上海市浦東陸家嘴之上海錦江湯臣洲際大酒店於二零二一年度錄得平均入住率約**51%**。由於在中國內地，**2019**冠狀病毒病疫情放緩，於回顧年度的入住率及經營溢利均有所改善，但業績遜預算。本集團持有該酒店**50%**權益，故於二零二一年度從該項投資分佔約**1,342,000**港元之溢利淨額（二零二零年：虧損淨額**2,552,000**港元）。在全世界疫情蔓延所導致的出行限制下，預期酒店營運在二零二二年仍將面臨挑戰。該酒店管理層將繼續集中力量控制經營成本、加強客房營運及餐飲業務之推廣，以維持酒店之盈利。

### **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**7,946,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.01%**。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收益，本集團錄得待售證券投資之收益淨額**12,838,000**港元（二零二零年：虧損淨額**7,070,000**港元）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之待售證券投資之公平值總額為**101,593,000**港元，佔本集團資產總值約**0.49%**。該等主要是金融業之證券。

## 媒體及娛樂業務

本集團已參與現場表演節目製作多年，並在二零一一年開展電影發行業務。在2019冠狀病毒病疫情下，截至二零二一年十二月三十一日止年度，此分類之已收及應收總收入僅為829,000港元，佔本集團之經營收益總額約0.10%。於回顧年度內之收入僅來自現場表演節目製作之投資，並錄得分類虧損622,000港元（二零二零年：3,526,000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。

## 塑膠業務

為了善用本集團在行業內已建立之品牌及商譽效益，本集團於二零一三年中在上海市成立了一家全資附屬公司從事塑膠配件及膠管出口貿易。由於市場環境不理想，該業務已於二零二零年結束，以將本集團之資源集中在其物業發展及投資業務上。在二零二一年並無錄得溢利（二零二零年：虧損113,000港元）及該附屬公司已於二零二一年下半年解散。

## 投資控股

除本集團本身之物業發展項目外，於二零二一年十二月三十一日，本集團於上海張江微電子港有限公司持有權益，作為長期股本投資，此投資之公平值為293,452,000港元，佔本集團之資產總值約1.43%。

### 上海張江微電子港有限公司

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。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23,209,000港元（二零二零年：15,819,000港元），而該投資之公平值變動所產生之未變現收益約26,560,000港元（二零二零年：虧損21,610,000港元）根據適用之會計準則於二零二一年記入本集團之投資儲備內。

### 川河集團有限公司

於二零二一年一月一日，本集團持有川河集團有限公司（「川河」，當時為一家香港上市公司）之已發行股份中9.8%權益。誠如本公司於二零二一年度中期報告所述，川河與進譽投資有限公司（「要約方」）於二零二一年一月十八日刊發聯合公告，要約方將向並非由要約方及其一致行動人士（本集團除外）所持有之川河股份（「計劃股份」）之登記持有人提呈，根據香港《公司條例》第673條以計劃安排的方式（「該計劃」）將川河私有化之建議（「該建議」）。於二零二一年一月十八日，要約方與 Best Central Developments Limited（「存續股東」，上海張江高科技園區開發股份有限公司（「張江股份」）之全資附屬公司）訂立存續協議（「《存續協議》」），要約方與存續股東同意於該計劃生效後仍為川河之股東。此外，張江股份擬承讓川河一家全資附屬公司持有之微電子港公司註冊資本中約10.503%權益（「微電子港公司轉讓事宜」）。要約方與存續股東根據《存續協議》之安排及微電子港公司轉讓事宜（統稱為「特別交易」）構成香港《公司收購及合併守則》（「《收購守則》」）項下的特別交易事項。

川河及要約方於二零二一年六月三十日發出綜合文件，當中載有該建議、該計劃及特別交易的詳情。

於二零二一年七月二十三日，川河及要約方刊發聯合公告，在同日，於按照香港高等法院（「高等法院」）指示召開之計劃股份之登記持有人會議（「法院會議」）上正式通過批准該計劃之決議案，且於川河之股東大會上獲川河當時之獨立股東通過批准特別交易之普通決議案，並於該股東大會上獲川河之股東贊成實施該計劃（包括削減川河之股本）之特別決議案。要約方由本公司執行董事及主要股東徐楓女士、湯子同先生及湯子嘉先生（統稱「湯氏家族」）全資擁有。本公司根據《收購守則》，藉本公司及要約方受徐楓女士及其近親所控制，而被推定為與要約方及湯氏家族一致行動。因此，本集團已於法院會議上放棄投票及已於川河的上列股東大會上就特別交易的決議案放棄投票。

於二零二一年八月十九日，川河及要約方刊發聯合公告。該計劃已於二零二一年八月十七日在無任何修改或增補或附加條件之情況下獲高等法院認許及高等法院亦於同日確認削減川河中涉及該計劃之股本。該計劃的所有條件已達成，並於二零二一年八月十九日生效。因此，本集團所持有之川河全部股份（構成計劃股份之一部份）已於二零二一年八月十九日被註銷及終絕，且本集團已不再持有川河之任何權益。本集團已收到合共**166,190,000**港元（即要約方根據該計劃支付每股計劃股份**0.65**港元的註銷價）及確認溢利**85,652,000**港元，並於回顧年度計入本集團之保留溢利。

除上述註銷價外，於回顧年度概無自於川河之股本投資產生收入（二零二零年：股息**10,227,000**港元）。

## 財務回顧

### 流動資金及財政狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總資產增加約**0.72%**至**20,534,605,000**港元（二零二零年：**20,387,155,000**港元）。本公司權益持有人應佔權益總額為**13,500,950,000**港元（二零二零年：**12,888,642,000**港元）或每股約**6.85**港元（二零二零年：**6.54**港元），增加約**4.74%**，主要原因為於回顧年度內人民幣升值。

本集團於截至二零二一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**4,445,869,000**港元（二零二零年：**3,711,525,000**港元），增加約**19.79%**。於回顧年度內，本集團分別從其經營業務及投資業務產生現金流入淨額**83,596,000**港元及**1,435,748,000**港元。經計及其融資活動之現金流出淨額**879,690,000**港元後，本集團錄得現金及現金等值項目淨額增加**639,654,000**港元（二零二零年：淨額減少**70,841,000**港元）。於回顧年度現金流入淨額主要歸因於提取已抵押銀行存款以及根據該計劃本集團持有之川河股份被註銷及終絕而收取之註銷價，惟部份金額被償還借款和本公司支付股息所抵銷。

於二零二一年十二月三十一日，除合約負債（指就銷售物業所收取之訂金）外，在本集團之負債**6,487,567,000**港元（二零二零年：**7,123,907,000**港元）中，約**64.74%**為流動負債項下之稅項、約**19.25%**為遞延稅項負債、約**11.29%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用、約**4.54%**為借款，而其餘為租賃負債。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之借款為**294,333,000**港元（二零二零年：**1,019,758,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之約**2.18%**（二零二零年：**7.91%**）。本集團在融資及財資管理方面並無採用任何金融工具。所有借款均以人民幣列值，為有抵押，及按浮動利率計息。在該等借款中，約**10%**須於報告期末起計一年內償還，約**10%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**30%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**50%**則須於報告期末起計五年後償還。

於報告期末，本集團有關發展中物業支出之承擔為**428,732,000**港元（二零二零年：**224,499,000**港元），其為已訂約但尚未撥備。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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**2.15**倍（二零二零年：**1.94**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**49.60%**（二零二零年：**55.64%**）。流動比率並無重大變動，而資本負債比率因償還借款而有所改善。

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面總值**544,173,000**港元（二零二零年：**1,573,082,000**港元）之資產已予抵押，以作為本集團銀行信貸**294,333,000**港元（二零二零年：**1,019,758,000**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。本集團所有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

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二零年：無）。

## 展望

2019冠狀病毒病疫情持續，已對環球經濟、商業及社交活動造成沉重打擊及干擾。近期俄烏之間的軍事衝突以及針對俄羅斯的相關經濟制裁，進一步對整個世界的金融及政治局勢帶來嚴重的不穩定性，甚至糧食危機。鑒於不斷變更之形勢，本集團尚未能對其營運業務之中期影響作出評估。然而，本集團對中國內地的經濟狀況仍然感到樂觀，且長遠來看，本集團對內地高收入中產階層及高資產淨值人士之相關物業需求仍具信心。

本集團作為高端住宅物業的開發商已在中國內地建立名聲。本集團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二零二二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－張江項目的建設工程，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的溢利貢獻來源。

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。

物業發展及投資仍將為本集團之業務及投資策略重心，本集團將繼續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。

2019冠狀病毒病疫情可能無法在短期內獲緩解。在現階段難以準確預測疫情整體上對各國及全球經濟以及金融市場的不利影響之程度。儘管變種冠狀病毒更具傳染性，但隨著開發各種藥物及世界各地的疫苗接種率提高，本公司審慎樂觀地認為經濟及社交活動將會逐步回復正軌。本集團將會持續密切監察形勢及如一旦對本集團營運產生任何財務影響，將會在本集團之二零二二財政年度財務報表中反映。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二一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。

## 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二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守於年內生效的香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載之《企業管治守則》內之所有守則條文，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公司之《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；
- (b) 本公司之現任獨立非執行董事並無指定任期，惟彼等須根據本公司之《公司組織章程細則》（「《章程細則》」）之規定，於本公司股東週年大會上至少每三年告退一次及經重選後，方可連任；

- (c) 根據《章程細則》之規定，任何就填補董事局臨時空缺而獲董事局委任之本公司董事，其任期直至本公司下一屆股東週年大會為止，而並非根據《企業管治守則》所要求，須在獲委任後之本公司首次股東大會上接受股東選舉。此安排除了確保遵守《上市規則》附錄三外，獲董事局委任之新董事（為填補臨時空缺或作為新增成員）與輪值告退之現任董事將同於有關年度之股東週年大會上進行重選，遂令重選董事之運作更為順暢一致。此外，股東特別大會將只會專注考慮及審批《上市規則》項下之須予公佈的／關連交易或其他企業行動，從而提升處理企業事項程序時之效率；及
- (d) 除下文所披露者外，本公司並沒有根據《企業管治守則》之規定成立主要由獨立非執行董事組成之提名委員會，因董事局認為物色具備合適才幹及資格可擔任董事局成員的人士及評核獨立非執行董事的獨立性時，需清楚明瞭本公司之架構、業務策略及日常運作，故執行董事的參與至為重要。於二零二一年，董事局整體負責檢討董事局的架構、人數及組成，並審議提名董事競選連任事宜，且評核獨立非執行董事的獨立性。

董事局轄下之提名委員會（「提名委員會」）已於二零二一年十二月三十一日成立。提名委員會之成立詳情載於本公司日期為二零二一年十二月三十一日之公告。載有提名委員會的職權及其職務之職權範圍書可於香港交易及結算所有限公司之披露易網站 (<https://www.hkexnews.hk>)，以及於本公司之網站 (<http://www.tomson.com.hk>) 查閱。

## 登載二零二一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。本公司之二零二一年度年報將於二零二二年四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，二零二二年三月二十五日

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、李燦輝先生及王少劍先生）。