

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)

截至二零二二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」）謹宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二二年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零二一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	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營收益總額	4及5	533,078	787,012
收入	4	460,049	779,066
銷售成本		(145,710)	(102,602)
毛利		314,339	676,464
按公平值計入損益之財務資產之 收益淨額		8,161	12,838
其他收入		136,081	163,245
其他收益及虧損	6	(27,605)	10,960
銷售費用		(86,306)	(120,368)
行政費用		(112,547)	(129,619)
投資物業公平值變動時產生之虧損		(75,204)	(3,540)
融資費用	7	(14,835)	(22,270)
		142,084	587,710
應佔聯營公司之業績		(234)	(552)
應佔一家合資企業之業績		(15,289)	1,342
除稅前溢利	8	126,561	588,500
稅項	9	(107,806)	(297,027)
年度溢利		18,755	291,473

綜合損益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應佔年度溢利如下：			
本公司權益持有人		17,168	283,448
非控股股東權益		1,587	8,025
		<u>18,755</u>	<u>291,473</u>
每股盈利（港仙）	11		
— 基本		<u>0.87</u>	<u>14.38</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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年度溢利	<u>18,755</u>	<u>291,473</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	(1,055,229)	401,881
— 一家合資企業	(14,822)	6,065
— 聯營公司	(804)	284
外幣兌換儲備重新歸類調整：		
— 於清算一家聯營公司時解除	(27)	—
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）	33,180	35,264
年度其他全面（開支）收益	<u>(1,037,702)</u>	<u>443,494</u>
年度全面（開支）收益總額	<u>(1,018,947)</u>	<u>734,967</u>
應佔全面（開支）收益總額如下：		
本公司權益持有人	(1,004,197)	720,714
非控股股東權益	(14,750)	14,253
	<u>(1,018,947)</u>	<u>734,967</u>

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

附註

二零二二年
千港元

二零二一年
千港元

非流動資產

固定資產		
– 投資物業	7,794,927	8,598,847
– 物業、廠房及設備	378,119	229,732
商譽	33,288	33,288
於聯營公司之權益	9,222	13,962
於一家合資企業之權益	153,036	183,147
會所債券	515	515
按公平值計入其他全面收益之 股本工具	312,824	293,452
抵押銀行存款	55,143	84,172
其他應收賬款	–	2,361
	<u>8,737,074</u>	<u>9,439,476</u>

流動資產

發展中物業		4,420,814	4,734,530
待售物業		1,410,039	1,573,112
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	208,876	222,781
按公平值計入損益之財務資產		36,724	101,593
存貨		3,369	3,754
銀行存款		12,347	13,490
現金及銀行結餘		3,966,071	4,445,869
		<u>10,058,240</u>	<u>11,095,129</u>

綜合財務狀況表（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年 千港元	二零二一年 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	796,136	709,464
租賃負債		4,209	7,536
合約負債		121,653	208,603
稅項負債		3,796,411	4,200,054
借款		26,939	29,433
		<u>4,745,348</u>	<u>5,155,090</u>
流動資產淨值		<u>5,312,892</u>	<u>5,940,039</u>
總資產減流動負債		<u><u>14,049,966</u></u>	<u><u>15,379,515</u></u>
資本及儲備			
股本		985,512	985,512
股份溢價及儲備		11,402,835	12,515,438
本公司權益持有人應佔權益		<u>12,388,347</u>	<u>13,500,950</u>
非控股股東權益		318,235	337,485
總權益		<u>12,706,582</u>	<u>13,838,435</u>
非流動負債			
其他應付賬款		15,544	23,194
租賃負債		—	4,209
借款		215,512	264,900
遞延稅項負債		1,112,328	1,248,777
		<u>1,343,384</u>	<u>1,541,080</u>
		<u><u>14,049,966</u></u>	<u><u>15,379,515</u></u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零二二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二零二二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3號（修訂本）	就概念框架之提述
《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
《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
《香港會計準則》第37號（修訂本）	虧損性合約 — 履行合約之成本
《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

於本年度應用《香港財務報告準則》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》及其修訂本：

《香港財務報告準則》第17號	保險合約 ¹
《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 ²
《香港財務報告準則》第16號（修訂本）	售後租回的租賃負債 ³
《香港會計準則》第1號（修訂本）	分類負債為流動或非流動及
	香港詮釋第5號之相關修訂（二零二零年） ³
《香港會計準則》第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債 ³
《香港會計準則》第1號及	會計政策披露 ¹
《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 ¹
《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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零二四年一月一日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) 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。

各類業務之收入及經營收益總額包括下列各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售物業之收入	164,374	435,487
高爾夫球會業務提供服務之收入	44,994	63,487
物業管理費收入	31,428	40,723
媒體及娛樂業務之收入	367	829
來自客戶合約之收入	241,163	540,526
固定租賃付款之收入	218,886	238,540
總收入	460,049	779,066
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	73,029	7,946
經營收益總額	533,078	787,012

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
二零二二年						
經營收益總額 — 分類收入	250,314	164,374	44,994	367	73,029	533,078
業績						
分類溢利（虧損）	<u>94,780</u>	<u>4,048</u>	<u>(8,923)</u>	<u>(650)</u>	<u>7,984</u>	<u>97,239</u>
其他不予分類收入						136,108
不予分類開支						(76,428)
融資費用						(14,835)
						<u>142,084</u>
應佔聯營公司之業績						(234)
應佔一家合資企業之業績						(15,289)
						<u>126,561</u>
二零二一年						
經營收益總額 — 分類收入	279,263	435,487	63,487	829	7,946	787,012
業績						
分類溢利（虧損）	<u>178,676</u>	<u>277,287</u>	<u>12,892</u>	<u>(622)</u>	<u>12,580</u>	<u>480,813</u>
其他不予分類收入						173,507
不予分類開支						(44,340)
融資費用						(22,270)
						<u>587,710</u>
應佔聯營公司之業績						(552)
應佔一家合資企業之業績						1,342
						<u>588,500</u>

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460,049,000港元（二零二一年：779,066,000港元）之對賬詳情載於附註4。

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) 的資料詳述如下：

	源自對外客戶之收入		非流動資產	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	367	829	241,671	52,733
澳門	—	19,949	—	—
中國內地	459,682	758,288	8,116,907	8,996,229
	<u>460,049</u>	<u>779,066</u>	<u>8,358,578</u>	<u>9,048,962</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

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	964	182
撇銷/出售物業、廠房及設備之 (虧損) 收益淨額	(19)	516
匯兌 (虧損) 收益淨額	(28,577)	10,262
清算一家聯營公司之收益	27	—
	<u>(27,605)</u>	<u>10,960</u>

7. 融資費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
借款利息	14,583	21,791
租賃負債利息	252	479
	<u>14,835</u>	<u>22,270</u>

8. 除稅前溢利

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	39,755	42,346
並已計入：		
其他收入		
— 利息收入	70,210	76,865
— 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	22,054	23,209

9. 稅項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
支出（抵免）包括：		
中國內地企業所得稅	55,745	132,544
中國內地土地增值稅	75,495	198,781
澳門所得補充稅	—	820
股息扣繳稅	5,222	3,659
過往年度撥備不足（超額撥備）		
— 中國內地企業所得稅	5,781	(35,658)
	<u>142,243</u>	<u>300,146</u>
遞延稅項抵免	(34,437)	(3,119)
	<u>107,806</u>	<u>297,027</u>

香港利得稅所應用之稅率為16.5%（二零二一年：16.5%）。由於兩個年度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。

9. 稅項 (續)

年內澳門所得補充稅乃以應課稅收入之12% (二零二一年：12%) 徵收。

在中國內地之附屬公司所得稅稅率為25% (二零二一年：25%) 。

10. 股息

於二零二二年内已派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息 (二零二一年：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) 合共約108,406,000港元 (二零二一年：108,406,000港元) 予股東。

於報告期末後，董事宣派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 (二零二一年：每股5.50港仙)，金額約為167,537,000港元 (二零二一年：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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	<u>17,168</u>	<u>283,448</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,971,025,125</u>	<u>1,971,025,125</u>

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
零至三個月	<u>339</u>	<u>364</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
零至三個月	24,125	24,929
四至六個月	22	83
七至十二個月	49	38
一年以上	79,121	84,635
	<u>103,317</u>	<u>109,685</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零二三年五月八日（星期一）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東宣派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（二零二一年：每股**5.50**港仙）。股東將有權選擇就全部或部份中期股息收取本公司股本中每股面值**0.50**港元之股份（「股份」）以代替現金，且該等股份將被記入為已繳足股本（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃尚待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之新股份上市及買賣後，方可作實。為釐定在以股代息計劃項下將配發予股東之新股份數目，新股份之市值將以截至記錄日期（包括該日）止連續五個交易日每股股份在聯交所之平均收市價之**95%**之金額而釐定。本公司將適時向股東寄發載有以股代息計劃詳情之通函以及其選擇表格。現金股息單及／或代息股份股票預期於二零二三年六月十五日（星期四）寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為釐定可享有二零二二年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零二三年五月四日（星期四）至二零二三年五月八日（星期一）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二三年五月三日（星期三）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（香港夏慤道**16**號遠東金融中心**17**樓）辦理登記手續；及

- (b) 董事局已議決於二零二三年六月八日（星期四）召開本公司之股東週年大會（「二零二三年度股東週年大會」）。為確定可出席二零二三年度股東週年大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零二三年六月二日（星期五）至二零二三年六月八日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零二三年度股東週年大會並在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二三年六月一日（星期四）下午四時三十分送抵本公司於香港之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司之上述地址辦理登記手續。

概覽

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度之除稅後溢利錄得大幅下跌。溢利減少主要與本集團的物業發展及投資業務有關，並主要歸因於物業銷售及租賃受2019冠狀病毒病疫情影響下之經營收益總額減少以及毛利率下跌所致。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**75,204,000**港元（二零二一年：**3,540,000**港元）。因此，物業發展及投資業務之分類溢利於回顧年度減少至**98,828,000**港元（二零二一年：**455,963,000**港元）。

於二零二二年度內，本集團錄得待售證券投資之收益淨額**8,161,000**港元（二零二一年：**12,838,000**港元），而自本集團長期股本投資收取之股息為**22,054,000**港元（二零二一年：**23,209,000**港元）。儘管行政費用及融資費用有所減少，惟利息收入卻下跌至**70,210,000**港元（二零二一年：**76,865,000**港元），且本集團錄得匯兌虧損淨額**28,577,000**港元（二零二一年：收益淨額**10,262,000**港元）。

因此，撇除投資物業公平值變動所產生之虧損，本集團於回顧年度錄得除稅前經營溢利**217,288,000**港元（二零二一年：**591,250,000**港元）。

此外，本集團從一家合資企業分佔虧損淨額**15,289,000**港元（二零二一年：收益淨額**1,342,000**港元）。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，經計及稅項**107,806,000**港元（二零二一年：**297,027,000**港元），本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**17,168,000**港元，較二零二一年同期的**283,448,000**港元大幅減少約**93.94%**。每股基本盈利為**0.87**港仙（二零二一年：**14.38**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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，物業投資分類為本集團之首要溢利來源，貢獻分類溢利**94,780,000**港元（二零二一年：**178,676,000**港元），此乃來自本集團於上海市之投資物業之租金及物業管理費收入，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。

證券買賣業務錄得分類溢利**7,984,000**港元（二零二一年：**12,580,000**港元），於本集團營運分類中之溢利貢獻排名第二。

物業發展及銷售分類為本集團之第三大溢利貢獻者，並產生分類溢利**4,048,000**港元（二零二一年：**277,287,000**港元），此乃歸因於上海市之物業銷售。

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

物業發展及投資業務仍為本集團於截至二零二二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**98,828,000**港元（二零二一年：**455,963,000**港元）。湯臣一品為本集團之首要經營溢利來源。

在**2019**冠狀病毒病疫情影響下，物業銷售及租賃的收入均有所下跌。此業務分類產生總收入**414,688,000**港元，佔本集團於二零二二年度之經營收益總額約**77.79%**，且該收入僅來自上海市浦東之項目。然而，本集團於上海市之投資物業於年結日錄得公平值變動所產生之未變現虧損**75,204,000**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。

於二零二二年十二月三十一日，**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**73%**。

於二零二二年度，已確認總收入約為**318,680,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**59.78%**。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。然而，在本集團二零二二年度之全年業績中，就此項目錄得公平值變動所產生之未變現虧損約**44,900,000**港元。

本集團於回顧年度年結日已收取銷售訂金約**121,650,000**港元，由於已於二零二三年初交付物業，故該款項已於二零二三年確認入賬。

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**93,980,000**港元，佔本集團於回顧年度內之經營收益總額約**17.63%**。鑒於**2019**冠狀病毒病的影響，本集團對上述若干物業的合適租戶予以租金寬免，因而令租金收入有所減少。此外，本集團於二零二二年度之全年業績中，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**30,300,000**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租賃收入約**2,030,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.38%**。

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，現計劃將該項目於未來四年內分期開發。

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，預期於二零二三年第三季推售第一期項目，並於二零二四年上半年向買方交付物業。

第二期住宅發展項目於二零二二年十一月開始動工興建，該項目由低層公寓大樓組成，總住宅樓面面積約為**61,300**平方米。此外，現目標旨在二零二三年內動工興建第三及第四期項目，合共將提供住宅樓面面積約**200,000**平方米。最後一期的建築工程的總住宅樓面面積約為**29,400**平方米，預計將於二零二四年恢復施工。

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豪華住宅發展項目（即湯臣主教山壹號）之**70%**權益。

該項目劃作銷售用途，於回顧年度在疫情影響下並無收入產生。於二零二二年十二月三十一日，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

本集團在上海市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。由於回顧年度內中國內地的**2019**冠狀病毒病疫情狀況，高爾夫球活動減少，該球會並於二零二二年三月中旬至五月底期間關閉。該球會於截至二零二二年十二月三十一日止年度產生收入**44,994,000**港元，佔本集團經營收益總額約**8.44%**，並錄得毛利約**21,550,000**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虧損**8,923,000**港元（二零二一年：溢利**12,892,000**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。由於2019冠狀病毒病蔓延，該酒店自二零二二年三月底開始被當地政府徵用，為來自其他省份的醫務人員提供宿舍，並已在二零二二年六月中旬恢復營業。由於中國內地於二零二二年十二月底再度爆發疫情，酒店營運再受衝擊。因此，該酒店於回顧年度錄得平均入住率約24%，且本集團從該項投資中攤分虧損淨額15,289,000港元（二零二一年：溢利淨額1,342,000港元）。於二零二三年，由於世界各地已放寬旅遊限制及防疫措施，經濟活動將會恢復，預計該酒店的經營業績將有所改善。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

於回顧年度內，本集團於香港之證券買賣業務錄得收入73,029,000港元，佔本集團之經營收益總額約13.70%。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8,161,000港元（二零二一年：12,838,000港元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之待售證券投資之公平值總額為36,724,000港元，佔本集團資產總值約0.20%。該等待售證券為金融行業之證券。

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。受制於2019冠狀病毒病之疫情，於截至二零二二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367,000港元，佔本集團之經營收益總額約0.07%。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650,000港元（二零二一年：622,000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。

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，此投資於二零二二年十二月三十一日之公平值為312,824,000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。於回顧年度內，本集團從微電子港公司收取股息22,054,000港元（二零二一年：23,209,000港元），而該投資之公平值變動所產生之未變現收益約44,240,000港元（二零二一年：26,560,000港元）根據適用之會計準則於二零二二年記入本集團之投資儲備內。

須予披露的交易

誠如本公司於二零二二年八月七日刊登有關物業投標中標之公告所披露，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。收購該物業根據聯交所《證券上市規則》（「《上市規則》」）構成本公司一項須予披露的交易，該交易於二零二二年九月完成。本集團已取得該物業之業權，現正在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，可直達香港主要地鐵站，不僅提供香港境內的便捷交通，而且方便前往香港國際機場辦理登機手續，並可通往西九龍半島，接連前往中國內地的交通。董事局認為，收購事項乃本集團之一項策略性長期投資，因為本公司相信香港將繼續作為主要國際城市，並受益於香港政府有利的大灣區政策及中國內地強勁的經濟增長。收購事項提升本集團之物業投資組合，預期將產生穩定的經常性租金收入，並進一步加強本集團於香港的長遠發展。本公司於適當時候可能將該物業用作為香港之總部。

財務回顧

流動資金及財政狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產總值減少約**8.47%**至**18,795,314,000**港元（二零二一年：**20,534,605,000**港元）。本公司權益持有人應佔權益總額為**12,388,347,000**港元（二零二一年：**13,500,950,000**港元）或每股約**6.29**港元（二零二一年：**6.85**港元），減少約**8.18%**，主要原因為於回顧年度內人民幣貶值。

本集團於截至二零二二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**3,966,071,000**港元（二零二一年：**4,445,869,000**港元），減少約**10.79%**。於回顧年度內，本集團從其經營業務產生現金流入淨額**114,847,000**港元。經計及其投資業務及融資活動之現金流出淨額分別為**89,252,000**港元及**161,841,000**港元後，本集團錄得現金及現金等值項目淨額減少**136,246,000**港元（二零二一年：淨額增加**639,654,000**港元）。於回顧年度現金流出淨額主要歸因於收購該物業及派付本公司二零二一年度之中期股息。

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，於二零二二年十二月三十一日，在本集團之現金及現金等值項目**3,966,071,000**港元中，分別約**93.61%**及**4.95%**為人民幣及港元。

於二零二二年十二月三十一日，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**5,967,079,000**港元（二零二一年：**6,487,567,000**港元）中，約**63.62%**為流動負債項下之稅項、約**18.64%**為遞延稅項負債、約**13.60%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用、約**4.07%**為借款，而其餘為租賃負債。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之借款為**242,451,000**港元（二零二一年：294,333,000港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之約**1.96%**（二零二一年：2.18%）。借款以人民幣列值，為有抵押，及按浮動利率計息。在該借款中，約**11.11%**須於報告期末起計一年內償還，約**11.11%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**33.33%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**44.45%**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**384,951,000**港元（二零二一年：428,732,000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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**2.12**倍（二零二一年：2.15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**49.15%**（二零二一年：49.60%）。流動比率及資本負債比率並無重大變動。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團賬面總值**476,321,000**港元（二零二一年：544,173,000港元）之資產已予抵押，以作為本集團借款**242,451,000**港元（二零二一年：294,333,000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

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二一年：無）。

展望

2019冠狀病毒病疫情蔓延，多年來已對環球經濟、商業及社交活動造成沉重打擊及干擾。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，甚至糧食及能源危機。近期中美關係緊張，令全球政治及經濟局勢不確定性進一步加劇。董事局在考慮本集團的任何未來發展（尤其是任何新投資計劃）時，將高度關注國際形勢的發展。物業發展及投資仍將為本集團之業務及投資策略重心，同時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。

本集團對中國內地的經濟狀況仍然感到樂觀。本集團作為高端住宅物業的開發商已在內地建立名聲，且從長遠來看，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具有信心。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。

儘管2019冠狀病毒病仍然被認為是大流行病並且具有傳染性，惟世界各地的旅遊限制及防疫措施經已放寬，本集團對社交活動恢復後的經濟復甦抱持謹慎樂觀態度。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

於截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度內及直至本全年業績公告之日期一直遵守《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；及
- (b) 由於中國上海市政府因應疫情實施封控措施，本集團位於上海市（本集團的主要營運基地）之各營運單位的資料難以搜集整理，故管理層未能於二零二二年四月向董事局提供本集團之表現及財務狀況之每月更新。除此之外，管理層於二零二二年内已定期提供每月更新。

登載二零二二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。本公司之二零二二年度年報將於二零二三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，二零二三年三月三十日

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））及四位獨立非執行董事（張兆平先生、李燦輝先生、王少劍先生及吳自謙先生）。