

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)

## 截至二零二零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」）截至二零二零年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零一九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 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營收益總額	4及5	<b>936,303</b>	<b>938,057</b>
收入	4	<b>929,947</b>	915,757
銷售成本		<b>(426,591)</b>	(353,898)
毛利		<b>503,356</b>	561,859
按公平值計入損益之財務資產之 （虧損）收益淨額		<b>(7,070)</b>	828
其他收入		<b>235,062</b>	158,784
其他收益及虧損	6	<b>16,817</b>	8,472
銷售費用		<b>(143,393)</b>	(128,567)
行政費用		<b>(145,012)</b>	(182,986)
投資物業公平值變動時產生之（虧損）收益		<b>(12,329)</b>	17,226
融資費用	7	<b>(40,716)</b>	(61,195)
		<b>406,715</b>	374,421
應佔聯營公司之業績		<b>2,598</b>	(353)
應佔一家合資企業之業績		<b>(2,552)</b>	17,330
除稅前溢利	8	<b>406,761</b>	391,398
稅項	9	<b>(226,639)</b>	(160,855)
年度溢利		<b>180,122</b>	230,543

## 綜合損益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔年度溢利如下：			
本公司權益持有人		174,993	172,513
非控股股東權益		5,129	58,030
		<u>180,122</u>	<u>230,543</u>
每股盈利（港仙）	11		
— 基本		<u>8.88</u>	<u>8.59</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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度溢利	<u>180,122</u>	<u>230,543</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	659,685	(212,844)
— 一家合資企業	10,378	(3,889)
— 聯營公司	375	(43)
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（虧損）	10,814	(36,783)
年度其他全面收益（開支）	<u>681,252</u>	<u>(253,559)</u>
年度全面收益（開支）總額	<u>861,374</u>	<u>(23,016)</u>
應佔全面收益（開支）總額如下：		
本公司權益持有人	846,030	(79,088)
非控股股東權益	15,344	56,072
	<u>861,374</u>	<u>(23,016)</u>

## 綜合財務狀況表

於十二月三十一日

附註

二零二零年  
千港元

二零一九年  
千港元

### 非流動資產

固定資產		
– 投資物業	8,311,639	7,846,533
– 物業、廠房及設備	258,202	202,375
商譽	33,288	33,288
遞延稅項資產	37,941	35,503
於聯營公司之權益	14,225	11,259
於一家合資企業之權益	175,740	184,316
會所債券	515	515
按公平值計入其他全面收益之 股本工具	408,816	389,399
抵押銀行存款	218,721	627,778
其他應收賬款	2,361	—
	<u>9,461,448</u>	<u>9,330,966</u>

### 流動資產

發展中物業		4,348,666	3,388,166
土地使用權之已付訂金		—	368,994
待售物業		1,547,246	1,828,696
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	297,962	519,034
應退稅項		—	187,179
按公平值計入損益之財務資產		90,302	—
存貨		4,212	4,046
抵押銀行存款		912,755	559,284
銀行存款		13,039	11,638
現金及銀行結餘		3,711,525	3,654,035
		<u>10,925,707</u>	<u>10,521,072</u>

## 綜合財務狀況表（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 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	732,465	766,198
租賃負債		7,645	4,297
合約負債		46,874	277,192
稅項負債		4,105,724	3,605,848
借款		735,263	508,208
		<u>5,627,971</u>	<u>5,161,743</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,297,736</u>	<u>5,359,329</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>14,759,184</u></u>	<u><u>14,690,295</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		985,512	985,512
股份溢價及儲備		11,903,130	11,273,913
本公司權益持有人應佔權益		<u>12,888,642</u>	<u>12,259,425</u>
非控股股東權益		327,732	312,388
<b>總權益</b>		<u><u>13,216,374</u></u>	<u><u>12,571,813</u></u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款		12,541	14,166
租賃負債		11,745	—
借款		284,495	785,302
遞延稅項負債		1,234,029	1,319,014
		<u>1,542,810</u>	<u>2,118,482</u>
		<u><u>14,759,184</u></u>	<u><u>14,690,295</u></u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零二零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二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之〈就《香港財務報告準則》標準之概念框架所提述之修訂本〉及《香港財務報告準則》之修訂本，以編製本集團綜合財務報表：

《香港會計準則》第1號及 《香港會計準則》第8號（修訂本）	重大的定義
《香港財務報告準則》第3號（修訂本）	業務的定義
《香港財務報告準則》第9號、 《香港會計準則》第39號及 《香港財務報告準則》第7號（修訂本）	利率基準改革

除下文所述外，於本年度應用〈就《香港財務報告準則》標準之概念框架所提述之修訂本〉及《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表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團於本年度首次應用《香港會計準則》第1號（經修訂）「財務報表之呈列」及《香港會計準則》第8號「會計政策、會計估計變動和錯誤」之修訂本。該等修訂本提出重大之新定義，列明「倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋有關資料能被合理預期會影響一般用途之財務報表之主要使用者基於該等財務報表所作出的決策，則有關資料視作重大資料」。該等修訂本亦釐清，重大程度取決於資料在財務報表整體內容中的性質或重要性（個別或兩者綜合而言）。

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>1</sup>
《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 <sup>4</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9號、 《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）	利率基準改革－第2階段 <sup>5</sup>
《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 <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>1</sup>
《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> 於二零二三年一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> 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零二一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) 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售物業之收入	647,698	635,681
銷售商品之收入	353	1,444
高爾夫球會業務提供服務之收入	42,315	41,517
物業管理費收入	37,008	33,664
媒體及娛樂業務之收入	3,244	5,959
<b>來自客戶合約之收入</b>	<b>730,618</b>	<b>718,265</b>
固定租賃付款之收入	199,329	197,492
<b>總收入</b>	<b>929,947</b>	<b>915,757</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	6,356	22,300
<b>經營收益總額</b>	<b>936,303</b>	<b>938,057</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	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
<b>二零二零年</b>							
<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							<b>406,761</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
二零一九年							
經營收益總額 – 分類收入	<u>231,156</u>	<u>635,681</u>	<u>1,444</u>	<u>41,517</u>	<u>5,959</u>	<u>22,300</u>	<u>938,057</u>
<b>業績</b>							
分類溢利 (虧損)	<u>153,322</u>	<u>189,344</u>	<u>(324)</u>	<u>(22,665)</u>	<u>(2,110)</u>	<u>506</u>	318,073
其他不予分類收入							168,530
不予分類開支							(50,987)
融資費用							(61,195)
							<u>374,421</u>
應佔聯營公司之業績							(353)
應佔一家合資企業之業績							17,330
							<u>391,398</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**929,947,000**港元（二零一九年：**915,757,000**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

本集團之業務位於香港、澳門及中華人民共和國內地（「中國內地」）。

本集團源自對外客戶之收入按經營地點分類：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	3,244	5,959
澳門	33,840	106,258
中國內地	892,863	803,540
	<u>929,947</u>	<u>915,757</u>



## 5. 分類資料 (續)

本集團之非流動資產（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）金額為**8,781,800,000**港元（二零一九年：**8,266,470,000**港元）。按地區劃分，聯營公司與一家合資企業之資產及經營業務乃主要位於中國內地。

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
確認應收貿易賬款及其他應收賬款之 減值虧損淨額	(822)	(1,274)
出售/撤銷物業、廠房及設備之虧損淨額	(4,854)	(67)
匯兌收益淨額	22,493	9,813
	<u>16,817</u>	<u>8,472</u>

## 7. 融資費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
借款利息	40,204	56,819
租賃負債利息	512	398
其他融資費用	—	3,978
	<u>40,716</u>	<u>61,195</u>

## 8. 除稅前溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	45,044	39,456
影片發行權減值（計入銷售成本）	—	150
並已計入：		
其他收入		
— 利息收入	165,267	84,051
— 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	10,227
— 非上市	15,819	16,907
	<u>191,313</u>	<u>111,135</u>

## 9. 稅項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
支出（抵免）包括：		
中國內地企業所得稅	122,357	107,545
中國內地土地增值稅	301,892	150,702
澳門所得補充稅	1,459	6,195
台灣扣繳稅	—	6
股息扣繳稅	820	727
過往年度超額撥備		
— 中國內地企業所得稅（附註）	(5,028)	(184,672)
— 澳門所得補充稅	(500)	—
— 股息扣繳稅	(42,536)	—
	<u>378,464</u>	<u>80,503</u>
遞延稅項（抵免）開支	<u>(151,825)</u>	<u>80,352</u>
年度稅項開支總額	<u><u>226,639</u></u>	<u><u>160,855</u></u>

香港利得稅所應用之稅率為**16.5%**（二零一九年：**16.5%**）。由於兩個年度並無應課稅溢利，因此並無為香港利得稅作出撥備。

年內澳門所得補充稅乃以應課稅收入之**12%**（二零一九年：**12%**）徵收。

在中國內地之附屬公司所得稅稅率為**25%**（二零一九年：**25%**）。

*附註：* 於截至二零一九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**187,179,000**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

於二零二零年內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（二零一九年：已派付截至二零一八年十二月三十一日止年度之中期股息）合共約 **216,813,000**港元（二零一九年：**354,785,000**港元）予股東。

於報告期末後，董事宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期股息每股**5.50**港仙（二零一九年：每股**11**港仙），金額約為**108,406,000**港元（二零一九年：**216,813,000**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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	<u>174,993</u>	<u>172,513</u>
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,971,025,125</u>	<u>2,008,872,983</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）52,000港元（二零一九年：1,035,000港元），其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
零至三個月	52	1,025
四至六個月	—	—
七至十二個月	—	10
	<u>52</u>	<u>1,035</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116,330,000港元（二零一九年：111,188,000港元），其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
零至三個月	8,533	8,292
四至六個月	181	81
七至十二個月	485	—
一年以上	107,131	102,815
	<u>116,330</u>	<u>111,188</u>

## 截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零二一年六月十日（星期四）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期股息每股**5.50**港仙（二零一九年：每股**11**港仙）。股息將以現金支付，股息單預期於二零二一年六月二十二日（星期二）寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

董事局已議決於二零二一年六月十日（星期四）召開本公司之股東週年大會（「二零二一年度股東週年大會」）。

為確定可出席二零二一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二零二零年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零二一年六月七日（星期一）至二零二一年六月十日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零二一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二零二一年六月四日（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

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利為**174,993,000**港元（二零一九年：**172,513,000**港元）。每股基本盈利為**8.88**港仙（二零一九年：**8.59**港仙）。

於回顧年度物業發展及投資業務產生之收益總額輕微上升，惟由於銷售成本及銷售費用高企以及投資物業公平值變動所產生之虧損，分類溢利下調至**268,854,000**港元（二零一九年：**342,666,000**港元）。有別於在二零一九年度同期，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，於二零二零年度錄得公平值變動所產生之未變現虧損**12,329,000**港元（二零一九年：收益**17,226,000**港元）。

本集團於回顧年度自上市及非上市長期股本投資收取之股息為**26,046,000**港元（二零一九年：**27,134,000**港元）。

於二零二零年度內，已確認之利息收入及匯兌收益淨額有所增加，而行政費用及融資費用有所減少。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**419,044,000**港元（二零一九年：**357,195,000**港元）。

## 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。

於截至二零二零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**139,885,000**港元（二零一九年：**189,344,000**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**128,969,000**港元（二零一九年：**153,322,000**港元），此乃來自本集團於上海市之投資物業之經常性租金及管理費收入，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。

本集團其他業務分類於回顧年度均錄得虧損。

## 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二零二零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**268,854,000**港元（二零一九年：**342,666,000**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**884,035,000**港元，佔本集團於二零二零年度之經營收益總額約**94.42%**。收益有所改善主要歸因於已確認之銷售收益。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**90.80%**，而位於澳門之項目佔約**3.62%**。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**12,329,000**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。

於二零二零年十二月三十一日，**A** 棟及 **C** 棟大樓中約有總住宅樓面面積**5,000**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**69%**。

於二零二零年度，已確認總收入約為**709,430,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**75.77%**。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**46,510,000**港元，並預計該款項將在向買家交付物業後於二零二一年度確認入賬。然而，在本集團二零二零年度之全年業績中，就此項目錄得公平值變動所產生之未變現虧損約**6,930,000**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101,940,000港元，佔本集團於回顧年度內之經營收益總額約10.89%。在2019冠狀病毒病之疫情下，部份上述物業向合適租戶提供租金優惠，故租金收入輕微減少。此外，本集團於二零二零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5,400,000港元。

## 上海市湯臣豪園

湯臣豪園為本集團於浦東張江高科技園區內開發之一系列公寓樓房項目。項目中所有住宅單位早已售罄。本集團先前持有作租賃用途的會所已於二零二零年下半年售出，並已確認銷售收益約30,340,000港元，佔本集團之經營收益總額約3.24%。

## 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一百多個停車位可供出售。於回顧年度內，該等項目之收益總額約為2,450,000港元，佔本集團之經營收益總額約0.26%。收入主要來自出售停車位。

本集團於回顧年度自湯臣湖庭花園收取管理費約6,040,000港元，佔本集團之經營收益總額約0.64%。湯臣湖庭花園為本集團於浦東三八河區域毗鄰湯臣上海浦東高爾夫球會之一項低密度住宅項目，本集團持有此項目70%權益。

此外，本集團持有唯一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 – 張江項目

誠如本公司於二零二零年一月十日之公告所披露，本集團與上海浦東土地控股（集團）有限公司（「土控」，一家於中國成立之國有企業）於該日訂立了一份有條件協議（「《補充框架協議》」），以修訂及變更於二零零一年至二零一六年七月期間與土控訂立之有關位於浦東金橋 – 張江地區與湯臣上海浦東高爾夫球會毗鄰之房地產發展項目之多份協議（統稱「《交易協議》」）之條款。此乃應對由上海市浦東新區規劃和土地管理局於二零一七年一月十一日在其網站刊登有關浦東張家浜楔形綠地之發展規劃之建議調整及變動。該規劃涵蓋位於浦東金橋 – 張江地區及一條名為張家浜之河流北面地區內的地塊（「北地塊」）。根據《補充框架協議》，當中協定（其中包括）(i) 位於北地塊內總地塊面積約328,687.5平方米作住宅用途之三幅土地（「經修訂用地」）調整予本集團。與根據《交易協議》項下原擬交付作住宅用途之土地之總地塊面積相比，經修訂用地之總地塊面積略微減少298.7平方米；及 (ii) 根據《交易協議》同意將予收購之一幅地塊面積約為422,174.6平方米作景觀及體育設施用途之地塊（「體育用地」）未能交付予本集團，原因為北地塊內若干土地（包括體育用地）已被規劃並修改

為公益性用地，將由當地政府收回，並由中國內地相關政府機構及／或中國內地政府機構授權之任何實體進行發展。《交易協議》項下有關收購體育用地之所有先前協議均已取消。

此外，本公司以土控為受益人於二零二零年一月十日簽訂一份《保證函》（「《保證函》」），以承諾（其中包括）不得轉讓有關經修訂用地之任何權利。

根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《上市規則》」），《補充框架協議》及《保證函》項下擬進行之交易（「交易事項」）構成本公司之關連交易，乃本集團及土控（本公司一家非全資附屬公司之主要股東）之間按照一般商業條款所訂立。董事局已批准《補充框架協議》及《保證函》之條款，及本公司獨立非執行董事已確認，彼等相信《補充框架協議》及《保證函》之條款屬公平合理，且交易事項按一般商業條款進行，及訂立《補充框架協議》及《保證函》符合本公司及整體股東之利益。因此，根據《上市規則》，交易事項獲豁免須遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

經修訂用地之不動產權證已於二零二零年六月取得，現計劃經修訂用地將於數年內分期開發。第一期建築工程為一項低密度住宅項目，總住宅樓面面積約為**25,900**平方米，預期於二零二二年竣工。推廣計劃預計將於二零二一年第三季推出。

### **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。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，該項目確認銷售所得款項約**33,840,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**3.62%**。於二零二零年十二月三十一日，實用面積約**6,900**平方米之住宅單位可供出售。

### **款客及消閒業務**

#### **上海市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二零二零年十二月三十一日止年度產生收入**42,315,000**港元，佔本集團經營收益總額約**4.52%**，並錄得毛利約**21,250,000**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。由於**2019**冠狀病毒病爆發，該球會自二零二零年一月下旬起停止營運，並自二零二零年四月底全面恢復正常運作。經撥備固定資產之折舊後，該球會於二零二零年度錄得分類虧損**14,745,000**港元（二零一九年：**22,665,000**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二零二零年度錄得平均入住率約41%。在2019冠狀病毒病爆發之影響下，經營收益（尤其是租金收益）銳減，該酒店於回顧年度錄得虧損。本集團持有該酒店50%權益，故於二零二零年度從該項投資分佔約2,550,000港元之虧損淨額（二零一九年：溢利淨額17,330,000港元）。在全球疫情爆發導致的出行限制以及中美之間的紛爭對中國內地投資氛圍及消費意欲的影響下，預期酒店營運在二零二一年仍將面對挑戰。該酒店管理層將繼續集中力量控制經營成本、加強出售房間及餐飲業務之推廣，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6,356,000港元，佔本集團之經營收益總額約0.68%。收入全部來自股息收入，且本集團錄得待售證券投資之虧損淨額7,070,000港元（二零一九年：收益淨額828,000港元）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之待售證券投資之公平值總額為90,302,000港元，佔本集團資產總值約0.44%。

## 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。截至二零二零年十二月三十一日止年度，此分類之已收及應收總收入為3,244,000港元，佔本集團之經營收益總額約0.34%。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3,526,000港元（二零一九年：2,110,000港元）。本集團擬繼續於二零二一年度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。由於此業務的市場環境不理想，管理層於二零二零年決定結束該業務，以將本集團之資源集中在其物業發展及投資業務上。於回顧年度內，貿易業務錄得微少收入，佔本集團經營收益總額約0.04%，並錄得分類虧損113,000港元（二零一九年：324,000港元）。

## 投資控股

除本集團本身之物業發展項目外，於二零二零年十二月三十一日，本集團於川河集團有限公司及其聯營公司上海張江微電子港有限公司持有長期股本投資，此等投資之公平值總額為408,816,000港元，佔本集團之資產總值約2.01%。



## 川河集團有限公司

本集團持有川河集團有限公司（「川河」，一家香港上市公司）之已發行股份中**9.8%**權益。川河之主要業務為於上海市從事物業發展及投資業務以及於香港進行證券買賣及投資。於回顧年度內，本集團收取來自川河之股息**10,227,000**港元（二零一九年：**10,227,000**港元）及該投資之公平值變動所產生之未變現收益約**25,570,000**港元（二零一九年：虧損**23,010,000**港元）已根據適用之會計準則於二零二零年記入本集團之投資儲備內。

## 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。該公司為一家在上海市成立之公司，且為川河之非上市聯營公司，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，已從該投資收取股息**15,819,000**港元（二零一九年：**16,907,000**港元）及該投資之公平值變動所產生之未變現虧損約**21,610,000**港元（二零一九年：**17,700,000**港元）已根據適用之會計準則於二零二零年自本集團之投資儲備中扣除。

## 私有化建議

於二零二一年一月十八日，川河與進譽投資有限公司（「要約方」）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」）。此外，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》」），要約方與存續股東將於該計劃生效後仍為川河之股東。此外，張江股份擬從川河一家全資附屬公司承讓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」），致使張江股份將於微電子港公司轉讓事宜完成後持有微電子港公司之**60%**權益。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》」）規則**25**項下的特別交易事項。

本集團持有之川河股份將組成計劃股份之一部份。待該建議的若干條件獲達成或獲豁免（如適用）後，該建議及該計劃將會生效並對川河及全體計劃股份之登記持有人具有約束力，其中包括以下條件：

- (a) 該計劃於按照香港高等法院（「高等法院」）之指令將予召開之計劃股份之登記持有人之會議（「法院會議」）上獲批准；
- (b) 於川河之股東大會（「股東大會」）上通過特別決議案，以批准並實施該計劃，包括批准透過註銷及終絕計劃股份以削減川河之已發行股本；
- (c) 高等法院認許該計劃及確認該計劃所涉及之削減川河之已發行股本；及

(d) 川河獨立股東於股東大會上通過普通決議案批准特別交易。

要約方由本公司執行董事徐楓女士、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，本集團將於法院會議上放棄投票及於股東大會上就將予提呈有關特別交易的決議案放棄投票。

根據《收購守則》的規定，倘該建議的任何條件於二零二一年十二月三十一日或之前未能達成或獲豁免（如適用），則該建議將告失效。因此，該建議未必一定實行。

誠如川河及要約方於二零二一年三月五日所公告，預期 (i) 將於二零二一年六月三十日舉行法院會議及股東大會；及 (ii) 將於二零二一年八月十七日進行法院聆訊以審議認許該計劃及確認削減川河股本的呈請。

倘該計劃生效，本集團持有之計劃股份將予註銷及終絕，以及本集團將獲得以現金支付註銷價每股計劃股份0.65港元合共約166,000,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金及財政狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團之總資產增加約2.70%至20,387,155,000港元（二零一九年：19,852,038,000港元）。本公司權益持有人應佔權益總額為12,888,642,000港元（二零一九年：12,259,425,000港元）或每股約6.54港元（二零一九年：6.22港元），增加約5.13%，主要原因為於回顧年度內人民幣升值。

本集團於截至二零二零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3,711,525,000港元（二零一九年：3,654,035,000港元），輕微增加約1.57%。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321,697,000港元及166,811,000港元。經計及其融資活動之現金流出淨額559,349,000港元後，本集團於回顧年度錄得現金及現金等值項目淨額減少70,841,000港元（二零一九年：525,979,000港元）。現金流出淨額主要歸因於償還借款及本公司支付股息所致，惟部份金額被提取已抵押銀行存款所抵銷。

於二零二零年十二月三十一日，除合約負債（指就銷售物業所收取之訂金）外，本集團在負債7,123,907,000港元（二零一九年：7,003,033,000港元）中，約57.63%為流動負債項下之稅項、約17.32%為遞延稅項負債、約14.32%為借款、約10.46%為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用，而其餘為租賃負債。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之借款為**1,019,758,000**港元（二零一九年：**1,293,510,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之約**7.91%**（二零一九年：**10.55%**）。本集團在融資及財資管理方面並無採用任何金融工具。所有借款均為有抵押，及按浮動利率計息。約**69.31%**之借款以港元列值，而餘額以人民幣列值。在該等借款中，約**72.10%**須於報告期末起計一年內償還，約**2.79%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**8.37%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**16.74%**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**224,499,000**港元（二零一九年：**122,585,000**港元），而並無任何有關物業、廠房及設備開支之承擔（二零一九年：**43,056,000**港元）。全部承擔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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**1.94**倍（二零一九年：**2.04**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**55.64%**（二零一九年：**59.38%**）。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

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面總值**1,573,082,000**港元（二零一九年：**1,603,628,000**港元）之資產已予抵押，以作為本集團借款額**1,019,758,000**港元（二零一九年：**1,293,510,000**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

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一九年：無）。

## 展望

世界兩大經濟體之間的紛爭及**2019**冠狀病毒病之爆發，已對環球經濟、商業及社交活動造成沉重打擊及干擾。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。除中國內地之個人所得稅稅制改革自二零一九年起生效外，中美之間的緊張關係及**2019**冠狀病毒病之爆發，或會進一步抑壓外資在中國內地之投資意欲，並對跨國企業部署駐外員工之安排造成負面影響，此可能繼而影響對內地優質住宅的需求。另一方面，面對大流行病於外國爆發之風險，海外華僑回歸內地及國民推遲於海外工作和學習計劃，彼等將成為內地優質住宅之潛在顧客，尤其是在一線城市。

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，雖然近期的監管政策或會加大內地物業銷售市場的壓力，但長遠來看，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持樂觀態度。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二零二一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收入來源。

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，本集團同時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。

在現階段難以準確預測2019冠狀病毒病爆發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。然而，隨着全球各地開始疫苗接種計劃，本公司對疫情受控及經濟逐步復甦審慎樂觀。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，將會在本集團之二零二一財政年度財務報表中反映。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二零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二零二零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) 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，因本公司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。因此，仍由董事局整體負責每年檢討董事局的架構、人數及組成，並審議董事委任及提名競選連任事宜，且評核獨立非執行董事的獨立性。

## 登載二零二零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 (<https://www.hkexnews.hk>)，以及於本公司之網站 (<http://www.tomson.com.hk>) 上登載。本公司之二零二零年度年報將於二零二一年四月底以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，二零二一年三月二十六日

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、李燦輝先生及王少劍先生）。