

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)

截至二零一九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」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零一八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	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營收益總額	4及5	938,057	684,829
收入	4	915,757	678,094
銷售成本		(353,898)	(190,960)
毛利		561,859	487,134
按公平值計入損益之財務資產之收益淨額		828	674
其他收入		158,784	252,978
其他收益及虧損	6	8,472	(790)
銷售費用		(128,567)	(180,285)
行政費用		(182,986)	(141,787)
投資物業公平值變動時產生之收益		17,226	318,311
融資費用	7	(61,195)	(51,717)
		374,421	684,518
應佔聯營公司之業績		(353)	(560)
應佔一家合資企業之業績		17,330	16,764
除稅前溢利	8	391,398	700,722
稅項	9	(160,855)	(313,244)
年度溢利		230,543	387,478

綜合損益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔年度溢利（虧損）如下：			
本公司權益持有人		172,513	407,681
非控股股東權益		58,030	(20,203)
		<u>230,543</u>	<u>387,478</u>
每股盈利（港仙）	11		
— 基本		<u>8.59</u>	<u>20.45</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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度溢利	<u>230,543</u>	<u>387,478</u>
其他全面開支		
<i>其後可重新分類至損益表之項目：</i>		
換算時產生之匯兌差額：		
— 附屬公司	(212,844)	(615,347)
— 一家合資企業	(3,889)	(9,831)
— 聯營公司	(43)	(403)
<i>將不會重新分類至損益表之項目：</i>		
按公平值計入其他全面收益之 股本工具之公平值虧損	(36,783)	(37,931)
年度其他全面開支	<u>(253,559)</u>	<u>(663,512)</u>
年度全面開支總額	<u>(23,016)</u>	<u>(276,034)</u>
應佔全面（開支）收益總額如下：		
本公司權益持有人	(79,088)	(249,389)
非控股股東權益	56,072	(26,645)
	<u>(23,016)</u>	<u>(276,034)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		7,846,533	7,980,161
— 物業、廠房及設備		202,375	195,998
土地租賃費用		—	22,753
影片發行權		—	150
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		35,503	273,982
於聯營公司之權益		11,259	11,650
於一家合資企業之權益		184,316	185,159
會所債券		515	515
按公平值計入其他全面收益之 股本工具		389,399	436,031
抵押銀行存款		627,778	798,733
		9,330,966	9,938,420
流動資產			
土地租賃費用		—	5,754
發展中物業		3,388,166	3,449,254
土地使用權之已付訂金		368,994	376,104
待售物業		1,828,696	2,117,661
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	519,034	528,963
應退稅項		187,179	—
按公平值計入損益之財務資產		—	882
存貨		4,046	4,516
抵押銀行存款		559,284	535,857
銀行存款		11,638	700,000
現金及銀行結餘		3,654,035	4,268,775
		10,521,072	11,987,766

綜合財務狀況表（續）

		於十二月三十一日	
	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 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	766,198	870,969
租賃負債		4,297	—
合約負債		277,192	291,080
稅項負債		3,605,848	4,549,148
借款		508,208	483,682
		<u>5,161,743</u>	<u>6,194,879</u>
流動資產淨值		<u>5,359,329</u>	<u>5,792,887</u>
總資產減流動負債		<u><u>14,690,295</u></u>	<u><u>15,731,307</u></u>
資本及儲備			
股本		985,512	1,040,918
股份溢價及儲備		11,273,913	11,986,139
本公司權益持有人應佔權益		<u>12,259,425</u>	<u>13,027,057</u>
非控股股東權益		312,388	256,316
總權益		<u>12,571,813</u>	<u>13,283,373</u>
非流動負債			
其他應付賬款		14,166	—
借款		785,302	944,673
遞延稅項負債		1,319,014	1,503,261
		<u>2,118,482</u>	<u>2,447,934</u>
		<u><u>14,690,295</u></u>	<u><u>15,731,307</u></u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零一九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》編制。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

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂《香港財務報告準則》及其修訂本：

《香港財務報告準則》第16號	租賃
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》 — 詮釋第23號	所得稅的不確定因素的處理
《香港財務報告準則》第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性
《香港會計準則》第19號（修訂本）	計劃修正、縮減或結算
《香港會計準則》第28號（修訂本）	於聯營公司及合資企業的長期權益
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期 《香港財務報告準則》的年度改進

除下文所述外，於本年度應用其他新訂之《香港財務報告準則》及其修訂本對本集團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。

首次應用《香港財務報告準則》第16號「租賃」產生之影響概要

本集團於本年度已首次應用《香港財務報告準則》第16號。《香港財務報告準則》第16號取代《香港會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之增量借款利率。所應用之加權平均增量借款年利率為2.52%。

3. 應用新訂《香港財務報告準則》及其修訂本（續）

首次應用《香港財務報告準則》第16號「租賃」產生之影響概要（續）

本集團於應用《香港財務報告準則》第16號時已作出以下調整：

於二零一九年一月一日，本集團確認租賃負債12,468,000港元及使用權資產40,975,000港元。

	二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日所披露之經營租賃承擔	<u>12,591</u>
按相關增量借款利率貼現之租賃負債	12,522
減：確認豁免 — 短期租賃	(54)
	<hr/>
於二零一九年一月一日應用《香港財務報告準則》第16號時 確認有關經營租賃之租賃負債	<u>12,468</u>
分析為	
流動	8,171
非流動	4,297
	<hr/> <u>12,468</u>

使用權資產於二零一九年一月一日之賬面值包括應用《香港財務報告準則》第16號時確認有關經營租賃的使用權資產12,468,000港元以及重新分類為使用權資產的土地租賃費用之流動及非流動部份分別為5,754,000港元及22,753,000港元。土地租賃費用指於二零一八年十二月三十一日在中華人民共和國內地（「中國內地」）之租賃土地之預付款項。

3. 應用新訂《香港財務報告準則》及其修訂本（續）

首次應用《香港財務報告準則》第16號「租賃」產生之影響概要（續）

下表呈列本集團就各個別項目確認之調整，並不包括不受變動影響之項目：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	《香港 財務報告準則》 第16號之影響 千港元	二零一九年 一月一日 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 物業、廠房及設備	195,998	40,975	236,973
土地租賃費用	22,753	(22,753)	—
流動資產			
土地租賃費用	5,754	(5,754)	—
流動負債			
租賃負債	—	8,171	8,171
非流動負債			
租賃負債	—	4,297	4,297

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3號（修訂本）	業務的定義 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 ³
《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 ⁴
《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 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購。

³ 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二零年一月一日或其後開始之年度期間生效。

除以上新訂《香港財務報告準則》及其修訂本外，經修訂之財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其繼後之修訂本（就《香港財務報告準則》標準之概念框架所作提述之修訂本）將於二零二零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。

3. 應用新訂《香港財務報告準則》及其修訂本（續）

有關購回本公司本身股本工具之會計政策變動之影響

自二零一九年一月一日起生效，本集團更改其會計政策把直接於股本按面值扣除之同一金額從股份溢價而非由保留溢利轉撥至資本贖回儲備。此會計政策之變動已追溯入賬。因此，於二零一八年一月一日之比較數字已重列以及把有關購回本公司本身股本工具先前於保留溢利中扣除的16,608,000港元轉撥至股份溢價。

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。

各類業務之收入及經營收益總額包括下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售物業之收入	635,681	366,585
銷售商品之收入	1,444	1,296
高爾夫球會業務提供服務之收入	41,517	40,344
物業管理費收入	33,664	37,910
媒體及娛樂業務之收入	5,959	8,147
來自客戶合約之收入	718,265	454,282
固定租賃付款之收入	197,492	223,812
總收入	915,757	678,094
出售按公平值計入損益之財務資產之收益總額	22,300	6,735
經營收益總額	938,057	684,829

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
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>
業績							
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>	<u>318,073</u>
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
除稅前溢利							<u>391,398</u>
二零一八年							
經營收益總額 – 分類收入	<u>261,722</u>	<u>366,585</u>	<u>1,296</u>	<u>40,344</u>	<u>8,147</u>	<u>6,735</u>	<u>684,829</u>
業績							
分類溢利（虧損）	<u>491,359</u>	<u>78,985</u>	<u>(430)</u>	<u>(26,877)</u>	<u>(6,836)</u>	<u>322</u>	<u>536,523</u>
其他不予分類收入							250,967
不予分類開支							(51,255)
融資費用							(51,717)
							<u>684,518</u>
應佔聯營公司之業績							(560)
應佔一家合資企業之業績							16,764
除稅前溢利							<u>700,722</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915,757,000港元（二零一八年：678,094,000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、澳門及中國內地。

本集團源自對外客戶之收入按經營地點分類：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	5,959	8,147
澳門	106,258	1,500
中國內地	803,540	668,447
	<u>915,757</u>	<u>678,094</u>

本集團之非流動資產(不包括遞延稅項資產、聯營公司欠款、一家合資企業欠款、會所債券、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8,266,470,000港元(二零一八年：8,417,863,000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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已(確認)撥回之應收貿易賬款及其他應收賬款之 減值虧損淨額	(1,274)	673
出售/撤銷物業、廠房及設備之(虧損)收益淨額	(67)	199
匯兌收益(虧損)淨額	9,813	(1,662)
	<u>8,472</u>	<u>(790)</u>

7. 融資費用

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借款利息	56,819	43,544
其他融資費用	4,376	8,173
	<u>61,195</u>	<u>51,717</u>

8. 除稅前溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	39,456	32,001
土地租賃費用攤銷（計入行政費用）	—	5,754
影片發行權減值（計入銷售成本）	150	4,792
及已計入：		
其他收入		
— 利息收入	84,051	89,846
— 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	11,505
— 非上市	16,907	78,888

9. 稅項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
支出（抵免）包括：		
中國內地企業所得稅	107,545	106,122
中國內地土地增值稅	150,702	169,666
澳門所得補充稅	6,195	—
台灣扣繳稅	6	—
股息扣繳稅	727	97,789
過往年度（超額撥備）撥備不足		
— 中國內地企業所得稅（附註）	(184,672)	3,918
	<u>80,503</u>	<u>377,495</u>
遞延稅項開支（抵免）	80,352	(64,251)
	<u>160,855</u>	<u>313,244</u>

香港利得稅所應用之稅率為**16.5%**（二零一八年：**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%**（二零一八年：**12%**）徵收。

在中國內地之附屬公司所得稅稅率為**25%**（二零一八年：**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

於報告期末後，董事宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息每股**11**港仙（二零一八年：每股**18**港仙），金額約為**216,813,000**港元（二零一八年：**354,785,000**港元）。

於二零一九年內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**354,785,000**港元予股東。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 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>172,513</u>	<u>407,681</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>2,008,872,983</u>	<u>1,993,657,884</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）1,035,000港元（二零一八年：5,256,000港元），其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
零至三個月	1,025	4,112
四至六個月	—	7
七至十二個月	10	1,137
	<u>1,035</u>	<u>5,256</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111,188,000港元（二零一八年：126,105,000港元），其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
零至三個月	8,292	4,171
四至六個月	81	15
七至十二個月	—	26
一年以上	102,815	121,893
	<u>111,188</u>	<u>126,105</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零二零年六月四日（星期四）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息每股**11**港仙（二零一八年：每股**18**港仙）。股息將以現金支付，股息單預期於二零二零年六月十八日（星期四）寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

董事局已議決於二零二零年六月四日（星期四）召開本公司之股東週年大會（「二零二零年度股東週年大會」）。

為確定可出席二零二零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二零一九年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零二零年六月一日（星期一）至二零二零年六月四日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零二零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二零二零年五月二十九日（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

本集團於截至二零一九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**172,513,000**港元（二零一八年：**407,681,000**港元），較二零一八年同期減少約**57.68%**。每股基本盈利為**8.59**港仙（二零一八年：**20.45**港仙）。

本集團於回顧年度之經營收益總額及毛利均有所增長。本集團之業績下調，主要由於在回顧年度末根據適用之會計準則對本集團位於中國上海市之投資物業作出市場估值所產生之公平值變動額較少所致。有別於在二零一八年同期，本集團之投資物業公平值變動所產生之未變現收益達**318,311,000**港元，二零一九年度之公平值變動所產生之收益僅為**17,226,000**港元。

此外，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減少至**27,134,000**港元（二零一八年：**90,393,000**港元）。

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**357,195,000**港元（二零一八年：**366,207,000**港元），較二零一八年度同期數字略為減少約**2.46%**。

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。

於截至二零一九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**189,344,000**港元（二零一八年：**78,985,000**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**153,322,000**港元（二零一八年：**491,359,000**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，以及於年末重估此等投資物業後之公平值變動所產生之未變現收益。

此外，除於香港之證券買賣業務錄得微少溢利外，本集團之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二零一九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**342,666,000**港元（二零一八年：**570,344,000**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**866,837,000**港元，佔本集團於二零一九年度之經營收益總額約**92.41%**。於回顧年度內確認之銷售收益有所增加。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**81.08%**，而位於澳門之項目佔約**11.33%**。此外，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收益**17,226,000**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，聳立於浦東陸家嘴之江畔，對望外灘。該項目共有四棟住宅大樓，及根據本集團之業務策略，兩棟住宅大樓劃作銷售，而另外兩棟大樓則留作租賃用途。

於二零一九年十二月三十一日，**A** 棟及 **C** 棟大樓中約有總住宅樓面面積**6,700**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**55%**。

於二零一九年度，已確認總收入約為**576,340,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**61.44%**。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**277,190,000**港元，並預計該款項將在向買家交付物業後於二零二零年度確認入賬。

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）之租金收入及管理費為本集團帶來穩定經常性收入約107,000,000港元，佔本集團於回顧年度內之經營收益總額約11.41%。本集團並於二零一九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收益約17,230,000港元。

上海市湯臣湖庭花園

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，本集團持有該項目70%權益。

項目中所有住宅單位經已售出，而本集團先前持有作租賃用途的一個會所已於二零一九年下半年出售。該房產項目於回顧年度內來自會所及物業管理之收益總額約74,990,000港元，佔本集團之經營收益總額約7.99%。

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2,250,000港元，佔本集團之經營收益總額約0.24%。收入主要來自租賃住宅單位。

本集團亦持有位於浦西之唯一住宅發展項目 – 湯臣怡園中不足十個停車位待售。

上海市金橋 – 張江項目

於二零一零年九月，本公司透過其全資附屬公司向上海浦東土地控股（集團）有限公司（「土控」）（一家於中國成立之國有企業）收購一幅位於浦東金橋 – 張江地區與湯臣上海浦東高爾夫球會毗鄰及地塊面積約300,700平方米之土地（「湯臣地塊」）之土地使用權。湯臣地塊中逾80%之地塊面積已分期交付予本集團，惟湯臣地塊中最後一期（「第七期地塊」）並未按協定交付。

於二零一三年一月，上述全資附屬公司與土控訂立了一份有條件的框架協議以收購位於浦東金橋 – 張江地區內一幅地塊面積約為422,174.6平方米之土地（「體育用地」）之土地使用權，以作為景觀及體育設施之用，及在區內一幅地塊面積約為28,286.2平方米之土地（「新增用地」）上的住宅發展項目（「發展項目」）。由於該兩幅地塊與湯臣地塊相互穿插環繞，本集團有意將此等地塊納入湯臣地塊之總體發展規劃中。本集團於二零一六年七月簽訂補充協議，以取消有關完成轉讓體育用地之土地使用權及發展項目之互為條件規定以方便本集團收購發展項目，並其後於二零一六年完成該收購。

本集團初步計劃將湯臣地塊分期開發為一項低密度住宅發展項目。由於其後控制性詳細規劃之變動，湯臣地塊第一期（「第一期地塊」）及發展項目之建築工程已暫時擱置以待處理相關規劃事宜。

於二零一七年一月十一日，上海市浦東新區規劃和土地管理局於其網站刊登有關建議調整及變動張家浜楔形綠地控制性詳細規劃之公告，該規劃涵蓋位於浦東金橋－張江地區及一條名為張家浜的河流北面地區內的地塊（「北地塊」），而湯臣地塊、新增用地及體育用地均位於北地塊內（「規劃變更建議」）。於二零一七年八月，上海市政府發出批覆原則上同意規劃變更建議。本集團及土控一直緊密合作與相關政府機關商議，以有關各方之最佳利益著想落實規劃變更建議項下之調整事宜。

誠如本公司於二零二零年一月十日之公告所披露，本集團與土控於該日訂立一份有條件協議（「《補充框架協議》」），以變更相關項目之先前協議之條款，其中包括(i)第七期地塊將不會交付予本集團，而組成湯臣地塊之其他各期地塊將會進行調整；(ii)北地塊內若干土地（包括體育用地）已被規劃修改為公益性用地，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。因此，體育用地將不會交付予本集團及有關收購體育用地之所有先前協議將予取消；及(iii)由於上述之變更，將調整一幅位於北地塊內作住宅用途的土地面積約**328,687.5**平方米的用地（包括第一期地塊及發展項目之建設工程）（「經修訂用地」）予本集團並合併為三幅合併地塊。與湯臣地塊及新增用地之總土地面積相比，經修訂用地之總土地面積輕微減少**298.7**平方米。

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（「聯交所」）《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。

本集團現正在向中國內地政府機構申辦經修訂用地之不動產權證及將會進行經修訂用地的發展之籌備工作。

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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，該項目確認銷售所得款項約**106,260,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**11.33%**。於二零一九年十二月三十一日，可供出售之住宅樓面面積約為**10,000**平方米。

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**22,300,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**2.38%**。收入全部來自本集團出售所持有之待售證券之所得款項，且待售證券投資於二零一九年度錄得收益淨額**828,000**港元（二零一八年：**674,000**港元）。

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二零一九年十二月三十一日止年度產生收入**41,517,000**港元，佔本集團經營收益總額約**4.43%**，並錄得毛利約**13,740,000**港元。收入主要來自高爾夫球活動，而年度會籍收入則為次要來源。高爾夫球活動產生之收入有所增加，而會籍相關之收入則下跌，可能歸因於內地之政府政策規管高爾夫球活動及會籍債券之剩餘年期少於五年所致。在對固定資產作出減值撥備後，本集團錄得該球會於二零一九年度之分類虧損**22,665,000**港元（二零一八年：**26,877,000**港元）。

由於新型冠狀病毒疾病 – **2019**冠狀病毒病爆發，會所遵照當地政府之政策在二零二零年一月底及二月暫停營運，並於二零二零年三月中旬起逐步恢復營業。

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二零一九年度錄得平均入住率約**80%**。儘管收入與二零一八年相比有輕微下跌，該酒店於回顧年度內錄得較高的溢利率。本集團持有該酒店**50%**權益，故於二零一九年度從該項投資分佔約**17,330,000**港元之純利（二零一八年：**16,760,000**港元）。在**2019**冠狀病毒病爆發以及中美貿易摩擦對中國內地投資氣氛及消費意欲的影響下，預期酒店營運將會面臨挑戰。該酒店管理層將繼續集中力量控制經營成本、加強出售房間及餐飲業務之推廣，以維持酒店之盈利。

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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，此分類之已收及應收總收入為**5,959,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.63%**。於回顧年度內之收入主要來自現場表演節目製作之投資，首要為本地流行演唱會，並錄得分類虧損**2,110,000**港元（二零一八年：**6,836,000**港元）。本集團擬繼續於二零二零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，此業務的市場環境不理想。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**0.15%**。於二零一九年度，該業務錄得分類虧損**324,000**港元（二零一八年：**430,000**港元）。

投資控股

除本集團本身之物業發展項目外，本集團亦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，以作為長期股本投資。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（二零一八年：**11,505,000**港元）及該投資之公平值變動所產生之未變現虧損約**23,010,000**港元已根據適用之會計準則於二零一九年記入本集團之投資儲備內。

本集團亦持有一家在上海市成立之公司且為川河之非上市聯營公司之註冊資本中**13.5%**權益，以作為長期股本投資，而該公司之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**16,907,000**港元（二零一八年：**78,888,000**港元）及該投資之公平值變動所產生之未變現虧損約**17,700,000**港元已根據適用之會計準則於二零一九年記入本集團之投資儲備內。

於二零一九年十二月三十一日，上述股本投資之公平值總額約為**389,100,000**港元，佔本集團之資產總值約**1.96%**。

財務回顧

流動資金及財政狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總資產減少約**9.46%**至**19,852,038,000**港元（二零一八年：**21,926,186,000**港元）。本公司權益持有人應佔權益總額為**12,259,425,000**港元（二零一八年：**13,027,057,000**港元），減少約**5.89%**，而每股權益為**6.22**港元（二零一八年：**6.26**港元），較二零一八年度輕微減少約**0.64%**，主要原因為於回顧年度內人民幣貶值，惟部份跌幅被本公司購回其股份所抵銷。

本集團於截至二零一九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**3,654,035,000**港元（二零一八年：**4,268,775,000**港元），減少約**14.40%**。於回顧年度內，本集團從其投資業務產生現金流入淨額**928,044,000**港元。經計及其經營業務及融資活動之現金流出淨額分別**559,803,000**港元及**894,220,000**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**525,979,000**港元（二零一八年：增加**723,181,000**港元）。現金流出淨額主要歸因於上海市之一家附屬公司支付土地增值稅、償還借款以及本公司支付股息及購回其股份所致，惟部份金額被提取原到期日逾三個月之定期存款及已抵押銀行存款所抵銷。

於二零一九年十二月三十一日，除合約負債（指就銷售物業所收取之訂金）外，本集團在負債**7,003,033,000**港元（二零一八年：**8,351,733,000**港元）中，約**51.49%**為流動負債項下之稅項、約**18.84%**為遞延稅項負債、約**18.47%**為借款、約**11.14%**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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之借款為**1,293,510,000**港元（二零一八年：**1,428,355,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之約**10.55%**（二零一八年：**10.96%**）。本集團在融資及財資管理方面並無採用任何金融工具。所有借款均有抵押，及按浮動利率計息。約**76.13%**之借款以港元列值，而餘額以人民幣列值。在該等借款中，約**39.29%**須於報告期末起計一年內償還，約**39.96%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**6.22%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**14.53%**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**122,585,000**港元（二零一八年：**126,800,000**港元）以及物業、廠房及設備開支之承擔為**43,056,000**港元（二零一八年：無），且全部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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**2.04**倍（二零一八年：**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**59.38%**（二零一八年：**66.35%**）。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

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面總值**1,603,628,000**港元（二零一八年：**1,759,080,000**港元）之資產已予抵押，以作為本集團借款額**1,293,510,000**港元（二零一八年：**1,428,355,000**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。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

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一八年：無）。

展望

近期世界兩大經濟體之間的貿易戰、石油價格戰，加上名為**2019**冠狀病毒病之新型冠狀病毒疾病爆發，已對全球經濟、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。然而，中國內地個人所得稅稅制改革自二零一九年起生效，可能會對跨國企業部署駐外員工之安排造成負面影響，並可能繼而影響對內地優質住宅的需求。在近期**2019**冠狀病毒病疫情下，全球限制出行及對商業活動之負面影響，可能進一步加大對內地物業租賃及銷售市場的壓力。

本集團在中國內地高端住宅物業的開發已建立名聲，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仍持樂觀態度。本集團將努力保持其在上海市以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二零二零年度之主要溢利來源。同時，本集團於二零二零年之主力目標為恢復於上海市浦東的金橋 – 張江項目的第一期的建設工程，並預期該項目將會成為本集團物業發展及投資分類的重要部署。

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。

鑒於**2019**冠狀病毒病近期在全球爆發之強度及廣度，預期會對受影響國家之人民之經濟及商業活動造成干擾及不明朗因素。現階段難以對各國及全球經濟及金融市場的不利影響程度作出任何準確的預測。然而，目前較令人鼓舞的一個徵兆是發達經濟體的現任政府正採取積極的政策及措施，以緩解不利影響及向其經濟體提供支持。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，將會在本集團之二零二零財政年度之財務報表中反映。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司於聯交所購回合共**110,812,000**股已發行股份，總代價（未計交易成本）為**333,018,780**港元。所有已購回之股份已於截至二零一九年十二月三十一日止年度內被註銷。

在二零一九年購回詳情如下：

購回月份	已購回 股份數目	每股支付價格		總代價 (未計交易成本) 港元
		最高 港元	最低 港元	
三月	6,680,000	2.86	2.68	18,537,240
四月	62,350,000	3.20	2.95	189,843,640
五月	41,778,000	3.14	2.78	124,630,180
九月	4,000	1.93	—	7,720
	<u>110,812,000</u>			<u>333,018,780</u>

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一九年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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二零一九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按《上市規則》考慮及審批須予公佈／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。

登載二零一九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。本公司之二零一九年度年報將於二零二零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，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，董事局包括四位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）、湯子嘉先生（副主席）及楊錦海先生）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）。