

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)

截至二零二三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」）截至二零二三年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零二二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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營收益總額	4及5	567,364	533,078
收入	4	513,810	460,049
銷售成本		(156,303)	(145,710)
毛利		357,507	314,339
按公平值計入損益之財務資產之 收益淨額		2,287	8,161
其他收入		117,503	136,081
其他收益及虧損	6	(5,324)	(27,605)
銷售費用		(95,578)	(86,306)
行政費用		(134,372)	(112,547)
投資物業公平值變動時產生之虧損		(109,255)	(75,204)
融資費用	7	(18,204)	(14,835)
		114,564	142,084
應佔聯營公司之業績		(2,044)	(234)
應佔一家合資企業之業績		22,645	(15,289)
除稅前溢利	8	135,165	126,561
稅項	9	(90,201)	(107,806)
年度溢利		44,964	18,755

綜合損益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應佔年度溢利如下：			
本公司權益持有人		42,684	17,168
非控股股東權益		2,280	1,587
		<u>44,964</u>	<u>18,755</u>
每股盈利（港仙）	11		
— 基本		<u>2.12</u>	<u>0.87</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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度溢利	<u>44,964</u>	<u>18,755</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	(380,156)	(1,055,229)
— 一家合資企業	(4,947)	(14,822)
— 聯營公司	(175)	(804)
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（虧損）收益（經扣除遞延稅項）	(6,316)	33,180
年度其他全面開支	<u>(391,594)</u>	<u>(1,037,702)</u>
年度全面開支總額	<u>(346,630)</u>	<u>(1,018,947)</u>
應佔全面開支總額如下：		
本公司權益持有人	(344,029)	(1,004,197)
非控股股東權益	(2,601)	(14,750)
	<u>(346,630)</u>	<u>(1,018,947)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
固定資產			
– 投資物業		6,993,381	7,794,927
– 物業、廠房及設備		357,656	378,119
商譽		33,288	33,288
於聯營公司之權益		7,003	9,222
於一家合資企業之權益		170,734	153,036
會所債券		515	515
按公平值計入其他全面收益之 股本工具		293,949	312,824
抵押銀行存款		39,130	55,143
其他應收賬款		2,301	–
		7,897,957	8,737,074
流動資產			
發展中物業		5,012,781	4,420,814
待售物業		1,275,663	1,410,039
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	137,113	208,876
按公平值計入損益之財務資產		49,257	36,724
存貨		3,195	3,369
銀行存款		11,934	12,347
現金及銀行結餘		3,526,296	3,966,071
		10,016,239	10,058,240
分類為待售資產		447,015	–
		10,463,254	10,058,240

綜合財務狀況表（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年 千港元	二零二二年 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	1,065,997	796,136
租賃負債		6,401	4,209
合約負債		—	121,653
稅項負債		3,749,466	3,796,411
借款		193,539	26,939
		<u>5,015,403</u>	<u>4,745,348</u>
分類為待售資產之相關負債		84,183	—
		<u>5,099,586</u>	<u>4,745,348</u>
流動資產淨值		<u>5,363,668</u>	<u>5,312,892</u>
總資產減流動負債		<u><u>13,261,625</u></u>	<u><u>14,049,966</u></u>
資本及儲備			
股本		1,026,073	985,512
股份溢價及儲備		10,980,487	11,402,835
本公司權益持有人應佔權益		<u>12,006,560</u>	<u>12,388,347</u>
非控股股東權益		136,611	318,235
總權益		<u>12,143,171</u>	<u>12,706,582</u>
非流動負債			
其他應付賬款		15,089	15,544
租賃負債		11,084	—
借款		182,272	215,512
遞延稅項負債		910,009	1,112,328
		<u>1,118,454</u>	<u>1,343,384</u>
		<u><u>13,261,625</u></u>	<u><u>14,049,966</u></u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零二三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二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂《香港財務報告準則》及其修訂本，以編製本集團綜合財務報表：

《香港財務報告準則》第17號（包括《香港財務報告準則》第17號於二零二零年十月及二零二二年二月之修訂本）	保險合約
《香港會計準則》第8號（修訂本） 《香港會計準則》第12號（修訂本）	會計估計的定義 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
《香港會計準則》第12號（修訂本） 《香港會計準則》第1號及 《香港財務報告準則》實務報告第2號（修訂本）	國際稅務改革 – 支柱二立法模板 會計政策披露

於本年度應用之新訂《香港財務報告準則》及其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《香港財務報告準則》之修訂本：

《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號（修訂本） 《香港財務報告準則》第16號（修訂本） 《香港會計準則》第1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 售後租回的租賃負債 ² 分類負債為流動或非流動及 香港詮釋第5號之相關修訂本（二零二零年） ²
《香港會計準則》第1號（修訂本） 《香港會計準則》第7號及 《香港財務報告準則》第7號（修訂本） 《香港會計準則》第21號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債 ² 供應商融資安排 ² 缺乏可兌換性 ³

¹ 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零二五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《香港財務報告準則》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。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銷售物業之收入	219,606	164,374
高爾夫球會業務提供服務之收入	51,361	44,994
物業管理費之收入	32,011	31,428
媒體及娛樂業務之收入	2,579	367
來自客戶合約之收入	305,557	241,163
固定租賃付款之收入	208,253	218,886
總收入	513,810	460,049
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	53,554	73,029
經營收益總額	567,364	533,078

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
二零二三年						
經營收益總額 – 分類收入	240,264	219,606	51,361	2,579	53,554	567,364
業績						
分類溢利（虧損）	54,091	44,994	(4,132)	(276)	2,104	96,781
其他不予分類收入						117,503
不予分類開支						(81,516)
融資費用						(18,204)
						114,564
應佔聯營公司之業績						(2,044)
應佔一家合資企業之業績						22,645
除稅前溢利						135,165
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）	94,780	4,048	(8,923)	(650)	7,984	97,239
其他不予分類收入						136,108
不予分類開支						(76,428)
融資費用						(14,835)
						142,084
應佔聯營公司之業績						(234)
應佔一家合資企業之業績						(15,289)
除稅前溢利						126,561

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513,810,000港元（二零二二年：460,049,000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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	2,579	367	252,502	241,671
澳門	—	—	3	—
中國內地	511,231	459,682	7,299,543	8,116,907
	<u>513,810</u>	<u>460,049</u>	<u>7,552,048</u>	<u>8,358,578</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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
撥回應收貿易賬款及其他應收賬款之減值虧損	583	964
撇銷/出售物業、廠房及設備之虧損淨額	—	(19)
匯兌虧損淨額	(5,907)	(28,577)
清算一家聯營公司之收益	—	27
	<u>(5,324)</u>	<u>(27,605)</u>

7. 融資費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
借款利息	17,845	14,583
租賃負債利息	359	252
	<u>18,204</u>	<u>14,835</u>

8. 除稅前溢利

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	36,900	39,755
並已計入：		
其他收入		
— 利息收入	72,633	70,210
— 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	18,470	22,054
	<u>18,470</u>	<u>22,054</u>

9. 稅項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
支出（抵免）包括：		
中國內地企業所得稅	55,862	55,745
中國內地土地增值稅	111,150	75,495
股息扣繳稅	1,112	5,222
過往年度撥備不足		
— 中國內地企業所得稅	6,516	5,781
	<u>174,640</u>	<u>142,243</u>
遞延稅項抵免	(84,439)	(34,437)
	<u>90,201</u>	<u>107,806</u>

9. 稅項 (續)

香港利得稅所應用之稅率為**16.5%** (二零二二年：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。

在中國內地之附屬公司所得稅稅率為**25%** (二零二二年：25%)。

10. 股息

於二零二三年內已派付截至二零二二年十二月三十一日止年度之中期股息 (二零二二年：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) 合共約**167,537,000**港元 (二零二二年：108,406,000港元) 予股東。根據董事局於二零二三年三月三十日批准本公司之以股代息計劃，於二零二三年已付股息中約**129,779,000**港元以已繳足股份方式支付。

於報告期末後，董事宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期股息每股**10**港仙 (二零二二年：每股**8.50**港仙)，金額約為**205,215,000**港元 (二零二二年：167,537,000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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	42,684	17,168
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,015,253,318	1,971,025,125

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
零至三個月	533	339

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
零至三個月	263,059	24,125
四至六個月	7	22
七至十二個月	1,188	49
一年以上	56,919	79,121
	<u>321,173</u>	<u>103,317</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零二四年五月三日（星期五）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期股息每股10港仙（二零二二年：每股8.50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。本公司將適時以電子郵件發送電子通訊方式或以郵寄方式發送印刷本形式（視乎情況而言）向本公司股東發送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二零二四年六月十三日（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) 為釐定可享有二零二三年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零二四年四月三十日（星期二）至二零二四年五月三日（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二零二四年四月二十九日（星期一）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) 董事局已議決於二零二四年六月六日（星期四）召開本公司之股東週年大會（「二零二四年度股東週年大會」）。為確定可出席二零二四年度股東週年大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零二四年五月三十一日（星期五）至二零二四年六月六日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零二四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二零二四年五月三十日（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

本公司謹此報告本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之除稅後綜合溢利錄得大幅上升，主要歸因於本集團的物業發展及銷售業務的表現以及本集團合資企業的業績有所改善。

物業發展及銷售分類於回顧年度產生之收入增加。然而，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**109,255,000**港元（二零二二年：**75,204,000**港元）。因此，物業發展及投資業務之分類溢利於回顧年度僅輕微增加至**99,085,000**港元（二零二二年：**98,828,000**港元）。

於二零二三年度內，本集團錄得待售證券投資之收益淨額**2,287,000**港元（二零二二年：**8,161,000**港元），而自本集團長期股本投資收取之股息為**18,470,000**港元（二零二二年：**22,054,000**港元）。利息收入增加至**72,633,000**港元（二零二二年：**70,210,000**港元），而匯兌虧損淨額減少至**5,907,000**港元（二零二二年：**28,577,000**港元），惟行政費用及融資費用有所增加。

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**223,819,000**港元（二零二二年：**217,288,000**港元）。

此外，本集團從一家合資企業分佔收益淨額**22,645,000**港元（二零二二年：虧損淨額**15,289,000**港元）。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，經計及稅項**90,201,000**港元（二零二二年：**107,806,000**港元），本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利**42,684,000**港元，較二零二二年同期的**17,168,000**港元大幅增加約**1.49**倍。每股基本盈利為**2.12**港仙（二零二二年：**0.87**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。

於截至二零二三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**54,091,000**港元（二零二二年：**94,780,000**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。

物業發展及銷售分類為本集團之第二大溢利貢獻者，並產生分類溢利**44,994,000**港元（二零二二年：**4,048,000**港元），此乃歸因於上海市之物業銷售。

證券買賣業務錄得分類溢利**2,104,000**港元（二零二二年：**7,984,000**港元），此乃主要歸因於本集團在香港持有的待售證券之出售收益。此業務於本集團營運分類中之溢利貢獻排名第三。

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二零二三年十二月三十一日止年度之核心業務及主要溢利來源，貢獻分類溢利總額**99,085,000**港元（二零二二年：**98,828,000**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**459,870,000**港元，佔本集團於二零二三年度之經營收益總額約**81.05%**，且該收入僅來自中國上海市浦東之項目。然而，本集團於浦東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**109,255,000**港元。位於香港及中國澳門特別行政區（「澳門」）之物業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，其中兩棟大樓劃作銷售，而另外兩棟大樓則作租賃用途。

於二零二三年十二月三十一日，**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**67%**。

於二零二三年度，已確認總收入約為**293,390,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**51.71%**。收入主要來自已確認之銷售收益，其餘則來自租金收入及物業管理費。

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**90,710,000**港元，佔本集團於回顧年度內之經營收益總額約**15.99%**。然而，本集團於二零二三年度之全年業績中，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**109,260,000**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收入以及住宅單位租賃收入共約**75,780,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**13.35%**。

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。

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。該項目名為「湯臣君品」，現計劃於未來四年內分六期完成開發該項目。

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，預期於二零二四年第二季推售第一期項目，並於二零二四年年底向買方交付物業。

第二期及第三期住宅發展項目分別於二零二二年十一月及二零二三年四月開始動工興建。該等項目將提供總住宅樓面面積約為**61,300**平方米的低層公寓大樓及總住宅樓面面積約為**38,700**平方米的聯排住宅。預期該兩期項目將於二零二六年完成開發。

現目標旨在於二零二四年年中動工興建總住宅樓面面積約為**108,700**平方米的低層公寓大樓，並於二零二四年年底恢復一項總樓面面積約為**29,400**平方米的低密度住宅發展項目的施工，其主體結構已封頂。

最後一期項目將由總住宅樓面面積約為**55,800**平方米的聯排住宅組成。預計建築工程將於二零二五年開始動工。

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，於回顧年度內在市場氣氛低迷影響下並無收入產生。於二零二三年十二月三十一日，實用面積約**6,700**平方米之住宅單位可供出售。

香港海富中心二座辦公室物業

本集團於二零二二年經投標方式購入位於香港海富中心二座**13**樓全層的辦公室物業作為本集團之一項策略性長期投資。本集團已於二零二三年上半年透過法律程序收回該物業的管有權。

經考慮該物業位於香港核心金融及商業區之戰略性地點的甲級商辦大樓，本集團預期該物業將產生穩定的經常性租金收入，而本公司於適當時候可能將該物業用作為香港之總部。

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。該球會於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生收入**51,361,000**港元，佔本集團經營收益總額約**9.05%**，並錄得毛利約**26,330,000**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。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**4,132,000**港元（二零二二年：**8,923,000**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。該酒店於回顧年度錄得平均入住率約**71.2%**，而本集團從該項投資中攤分溢利淨額**22,645,000**港元（二零二二年：虧損淨額**15,289,000**港元）。業績大幅改善主要歸因於後疫情時代經濟活動復甦。此外，於二零二三年內，酒店跟當地政府確認就**2019**冠狀病毒病於二零二二年上半年在上海市蔓延而為來自其他省份的醫務人員提供宿舍的租金金額，且該款項已全額收妥。預計該酒店於二零二四年的經營業績將進一步改善。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**53,554,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**9.44%**。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**2,287,000**港元（二零二二年：**8,161,000**港元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之上市待售證券投資之公平值總額為**49,257,000**港元，佔本集團資產總值約**0.27%**。該等待售證券為物業發展及投資業之證券。

媒體及娛樂業務

本集團已參與現場表演節目製作多年，並建立了電影發行業務。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，此分類之已收及應收總收入為**2,579,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.46%**。於回顧年度內之收入僅來自香港現場表演節目製作之投資，並錄得分類虧損**276,000**港元（二零二二年：**650,000**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。此投資於二零二三年十二月三十一日之公平值為**293,949,000**港元，佔本集團之資產總值約**1.60%**。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**18,470,000**港元（二零二二年：**22,054,000**港元），而該投資之公平值變動所產生之未變現虧損**8,421,000**港元（二零二二年：收益**44,240,000**港元）根據適用之會計準則於二零二三年在本集團之投資儲備內扣除。

須予披露的交易

誠如本公司於二零二三年九月二十二日、二零二三年十二月二十一日及二零二四年三月十五日刊載之公告所披露，本集團訂立了《股權轉讓協議》（經兩份《補充協議》補充），據此，本集團已同意向獨立第三方出售及轉讓上海城其科技有限公司（為本公司一家間接全資附屬公司，並持有本集團一項非核心項目－湯臣外高橋工業園區之全部權益）之**100%**股權，代價約為人民幣**405,840,000**元（「出售事項」）。根據聯交所《證券上市規則》（「《上市規則》」），出售事項構成本公司之一項須予披露的交易。本集團已收取代價的**40%**，預期待收取代價的餘下**60%**後，出售事項將於二零二四年四月中旬完成。

財務回顧

股本

根據截至二零二二年十二月三十一日止年度的中期股息之以股代息計劃，本公司於二零二三年六月十五日以每股股份**1.5998**港元的價格向選擇收取本公司入賬列作為已繳足股本的本公司股東發行**81,122,062**股每股面值**0.50**港元的新股份以代替現金。於二零二三年十二月三十一日，本公司股本中共有**2,052,147,187**股已發行股份。

流動資金及財政狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產總值減少約**2.31%**至**18,361,211,000**港元（二零二二年：**18,795,314,000**港元）。本公司權益持有人應佔權益總額為**12,006,560,000**港元（二零二二年：**12,388,347,000**港元），減少約**3.08%**，主要原因為於回顧年度內人民幣貶值，而本公司權益持有人應佔權益每股約**5.85**港元（二零二二年：**6.29**港元）。

本集團於截至二零二三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**3,541,040,000**港元（二零二二年：**3,966,071,000**港元），減少約**10.72%**。於回顧年度內，本集團從其投資業務產生現金流入淨額**102,810,000**港元。經計及其經營業務及融資活動之現金流出淨額分別為**299,903,000**港元及**100,603,000**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**297,696,000**港元（二零二二年：**136,246,000**港元）。現金流出淨額主要歸因於支付本集團發展中物業的建築成本。

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，於二零二三年十二月三十一日，在本集團之現金及現金等值項目**3,541,040,000**港元中，分別約**88.32%**及**10.04%**為人民幣及港元。

於二零二三年十二月三十一日，在本集團之負債**6,218,040,000**港元（二零二二年：**5,967,079,000**港元（撇除合約負債（指就銷售物業所收取之訂金）））中，約**60.30%**為流動負債項下之應付稅項、約**14.64%**為遞延稅項負債、約**17.39%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用、約**6.04%**為借款、約**1.35%**為分類為待售之負債，而其餘為租賃負債。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之借款為**375,811,000**港元（二零二二年：**242,451,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之約**3.13%**（二零二二年：**1.96%**）。所有借款均為有抵押，及按浮動利率計息。約**55.43%**之借款以人民幣列值，而其餘則以港元列值。在該等借款中，約**51.50%**須於報告期末起計一年內償還，約**6.93%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**20.79%**須於報告期末起計两年以上但不超過五年內償還，而餘下**20.78%**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**2,308,957,000**港元（二零二二年：**384,951,000**港元），其為已訂約但尚未撥備。承擔增加乃主要歸因於上海市金橋鎮項目之開發。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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**2.05**倍（二零二二年：**2.12**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**51.79%**（二零二二年：**49.15%**）。流動比率並無重大變動，而資本負債比率輕微上升乃主要歸因於新增借款所致。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面總值**648,980,000**港元（二零二二年：**476,321,000**港元）之資產已予抵押，以作為本集團借款**375,811,000**港元（二零二二年：**242,451,000**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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二二年：無）。

展望

全球經濟在後疫情時代已持續復甦。然而，最近發生的以巴衝突以及俄烏長期軍事衝突對整個世界的金融及政治局勢帶來嚴重不確定性，其他地緣政治因素亦進一步對全球經濟發展產生負面影響。本集團將會持續密切監察國際形勢，尤其是在考慮任何未來發展時，及如一旦對本集團營運產生任何財務影響，將會在本集團之二零二四年度財務報表中反映。物業發展及投資仍將為本集團之業務及投資策略重心，而董事局將定期檢討本集團之業務組合並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。

物業市場短期內可能會受高利率及情緒低迷的影響而出現波動。董事局對中國內地的長期經濟發展持審慎樂觀態度。本集團作為高端住宅物業的開發商已在內地建立名聲，且將努力保持其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二零二四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市場推廣計劃，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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二三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二零二三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C1（前稱附錄十四）《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。

登載二零二三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。本公司之二零二三年度年報將於二零二四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方式發送印刷本形式（視乎情況而言）向本公司股東發送該年報或登載通知。

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，二零二四年三月二十六日

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）。