

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)

截至二零一七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」）截至二零一七年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零一六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	
		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>2,167,464</u>	<u>4,174,196</u>
收入	4	2,107,365	4,107,056
銷售成本		(736,301)	(2,206,926)
毛利		<u>1,371,064</u>	<u>1,900,130</u>
待售投資收益淨額		10,461	8,942
其他收入		162,461	78,628
其他收益及虧損	6	30,483	(4,393)
銷售費用		(185,248)	(352,921)
行政費用		(144,022)	(198,784)
投資物業公平值變動時產生之收益		154,862	554,534
出售一家合資企業之收益	7	523,713	—
出售附屬公司之收益	8	551,435	—
融資費用	9	(86,180)	(232,540)
		<u>2,389,029</u>	<u>1,753,596</u>
應佔聯營公司之業績		(888)	(1,202)
應佔合資企業之業績		12,364	7,257
除稅前溢利	10	<u>2,400,505</u>	<u>1,759,651</u>
稅項	11	(1,055,840)	(751,984)
年度溢利		<u>1,344,665</u>	<u>1,007,667</u>

綜合損益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應佔年度溢利如下：			
本公司權益持有人		1,255,486	876,256
非控股股東權益		89,179	131,411
		<u>1,344,665</u>	<u>1,007,667</u>
每股盈利（港仙）	13		
－ 基本		<u>69.44</u>	<u>52.87</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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度溢利	<u>1,344,665</u>	<u>1,007,667</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	803,150	(675,048)
－ 合資企業	13,600	(66,721)
－ 聯營公司	766	(369)
可供出售投資公平值變動時產生之收益	5,113	34,517
外幣兌換儲備重新歸類調整：		
－ 於出售一家合資企業時解除	33,528	—
－ 於清算一家附屬公司時解除	(8,618)	—
－ 於出售附屬公司時解除	(46,489)	—
年度其他全面收益（開支）	<u>801,050</u>	<u>(707,621)</u>
年度全面收益總額	<u>2,145,715</u>	<u>300,046</u>
應佔全面收益總額如下：		
本公司權益持有人	2,025,314	224,115
非控股股東權益	120,401	75,931
	<u>2,145,715</u>	<u>300,046</u>

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

附註

二零一七年
千港元

二零一六年
千港元

非流動資產

固定資產

— 投資物業		8,061,471	7,339,691
— 物業、廠房及設備		226,184	203,893
土地租賃費用		30,410	33,368
影片發行權		4,942	4,942
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		281,729	364,538
於聯營公司之權益		12,608	12,723
於一家合資企業之權益		188,973	175,542
可供出售投資		189,228	184,115
抵押銀行存款		941,848	163,960
		<u>9,970,681</u>	<u>8,516,060</u>

流動資產

土地租賃費用		6,134	5,566
發展中物業		3,554,039	3,203,593
土地使用權之已付訂金		396,063	368,006
待售物業		2,278,099	5,471,908
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	14	1,841,016	613,081
待售投資		—	49,638
存貨		5,047	5,135
預付稅項		—	32,937
受限制銀行結餘		—	654,519
抵押銀行存款		41,450	111,557
現金及銀行結餘		3,692,955	2,881,962
		<u>11,814,803</u>	<u>13,397,902</u>
待售一家合資企業權益		—	777,783
		<u>11,814,803</u>	<u>14,175,685</u>

綜合財務狀況表（續）

		於十二月三十一日	
		二零一七年	二零一六年
		千港元	千港元
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	15	817,220	1,304,631
預收款項		220,946	1,735,196
稅項		4,851,723	4,119,944
借款		451,435	182,274
應付一家合資企業款項		—	55,779
		<u>6,341,324</u>	<u>7,397,824</u>
流動資產淨值		<u>5,473,479</u>	<u>6,777,861</u>
總資產減流動負債		<u>15,444,160</u>	<u>15,293,921</u>
資本及儲備			
股本		942,792	857,530
股份溢價及儲備		12,281,336	10,541,522
本公司權益持有人應佔權益		<u>13,224,128</u>	<u>11,399,052</u>
非控股股東權益		296,461	993,146
總權益		<u>13,520,589</u>	<u>12,392,198</u>
非流動負債			
借款		345,780	1,607,876
遞延稅項負債		1,577,791	1,293,847
		<u>1,923,571</u>	<u>2,901,723</u>
		<u>15,444,160</u>	<u>15,293,921</u>

附註：

- 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零一七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. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》

本集團已於本年度首次採納以下由香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》修訂本：

《香港會計準則》第7號（修訂本）	披露主動性
《香港會計準則》第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
《香港財務報告準則》第12號（修訂本）	作為二零一四年至二零一六年週期 《香港財務報告準則》的年度改進 的一部份

除下文所述外，於本年度應用以上《香港財務報告準則》修訂本對本集團於本年度及過往年度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。

《香港會計準則》第7號（修訂本）要求實體作出披露，以使財務報表使用者能評估融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金變動。除額外披露外，應用該等修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

本集團於本年度首次應用二零一四年至二零一六年週期《香港財務報告準則》的年度改進中的《香港財務報告準則》第12號（修訂本）。於年度改進中的《香港會計準則》第28號（修訂本）「於聯營公司及合營企業之投資」並未強制性生效而本集團尚未提早採用。

《香港財務報告準則》第12號規定，實體毋須就分類為持作出售（或包括分類為持作出售的出售組合）的附屬公司、聯營公司或合資企業的權益提供財務資料概要。該修訂本釐清，除財務資料概要外，《香港財務報告準則》第12號項下的所有其他披露規定均適用。應用該修訂本並無對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修改《香港財務報告準則》：

《香港財務報告準則》第9號	金融工具 ¹
《香港財務報告準則》第15號	來自客戶合約收益和相關修訂 ¹
《香港財務報告準則》第16號	租賃 ²
《香港財務報告準則》第17號	保險合約 ⁴
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》 — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》 — 詮釋第23號	所得稅不確定因素的處理 ²
《香港財務報告準則》第2號（修訂本）	股權支付交易的分類及計量 ¹
《香港財務報告準則》第4號（修訂本）	將《香港財務報告準則》第9號「金融 工具」與《香港財務報告準則》 第4號「保險合約」一併應用 ¹
《香港財務報告準則》第9號（修訂本）	具有負補償之提前還款特性 ²

3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號（修訂本） 《香港會計準則》第28號（修訂本） 《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 聯營公司及合資企業之長期權益 ² 作為二零一四年至二零一六年週期 《香港財務報告準則》的年度改進 的一部份 ¹
《香港會計準則》第40號（修訂本） 《香港財務報告準則》（修訂本）	投資物業轉撥 ¹ 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 ²

¹ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

《香港財務報告準則》第9號引入了有關財務資產、財務負債、一般對沖會計法及財務資產減值的分類及計量之新規定。

《香港財務報告準則》第9號範疇內之所有已確認之財務資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。具體而言，根據商業模式以收取合約現金流量為目的而持有的債務投資，及僅為支付本金及未償還本金之利息而產生合約現金流量之債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。股本投資均於其後的會計期末按其公平值計量。此外，根據《香港財務報告準則》第9號，本集團可在不可撤回之情況下選擇在其他全面收益中呈列權益投資的其後公平值變動（待售投資除外），並一般只在綜合損益表中確認股息收入。

就財務資產之減值而言，與《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，《香港財務報告準則》第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

基於本集團於二零一七年十二月三十一日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期於首次採用《香港財務報告準則》第9號時有以下潛在影響：

分類及計量：

就分類為按公平值計量之可供出售投資的上市股本證券，該等證券符合《香港財務報告準則》第9號按公平值計入其他全面收益的方式計量。然而，根據《香港財務報告準則》第9號，於二零一八年一月一日於投資儲備中累計的公平值收益或虧損其後將不再重新分類至損益，該會計處理有別於現行處理方法。這將影響本集團於綜合損益表確認的金額，但不會影響全面收益總額。

就分類為按成本減去減值列賬之可供出售投資的股本證券，該等證券符合《香港財務報告準則》第9號按公平值計入其他全面收益的方式計量。本集團將於其後的報告期末按公平值計量該等證券，公平值收益或虧損計入其他全面收益並於投資儲備累計。本公司董事已評估採用《香港財務報告準則》第9號相關準則的影響，並預期將會對本集團的業績及財務狀況造成影響。

3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

所有其他財務資產及財務負債將繼續採用《香港財務報告準則》第39號的現行計量基準計量。

減值：

一般而言，本公司董事預期應用《香港財務報告準則》第9號的預期信貸虧損模式將導致本集團於應用《香港財務報告準則》第9號後，就本集團按攤銷成本計量之財務資產以及其他須作出減值撥備的項目之尚未產生的信貸虧損提前撥備。

於二零一八年採用《香港財務報告準則》第9號後，在預期信貸虧損模式下確認之進一步減值將導致二零一八年一月一日之年初保留溢利減少。本公司董事已評估採用《香港財務報告準則》第9號之影響，其將不會對綜合財務報表造成重大影響。

《香港財務報告準則》第15號已頒佈並制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於《香港財務報告準則》第15號生效後，其將取代現時載於《香港會計準則》第18號「收入」、《香港會計準則》第11號「建築合約」及相關詮釋之收入確認指引。

《香港財務報告準則》第15號之核心原則為描述實體確認向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入款項，應為能反映該實體預期就交換貨品及服務所有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收入

根據《香港財務報告準則》第15號，實體於完成履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。《香港財務報告準則》第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，《香港財務報告準則》第15號規定作出更詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對《香港財務報告準則》第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主事人與代理人的考慮及許可證應用指引。

本公司董事預期，於日後應用《香港財務報告準則》第15號後，須就此作出更多披露。然而，本公司董事預期，應用《香港財務報告準則》第15號不會對於相關報告期間確認收益的時間及金額產生重大影響。

《香港財務報告準則》第16號就識別租賃安排和出租人和承租人的會計處理引入全面的模式。《香港財務報告準則》第16號將於生效時取代《香港會計準則》第17號「租賃」及相關詮釋。

《香港財務報告準則》第16號根據所識別的資產是否由客戶控制而區分租賃和服務合同。就承租人會計而言，經營租賃和融資租賃的區分已予剔除，取而代之的模式是承租人對所有租賃必須確認使用權資產和相應負債，但短期租賃和低價值資產的租賃除外。

3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

使用權資產按成本進行初始計量，並隨後按成本（某些例外情況除外）減去累計折舊和減值虧損計量，並對租賃負債的任何重新計量進行調整。租賃負債最初是以該日未支付的租賃付款額的現值計量。隨後，因應利息和租賃付款以及租賃修訂的影響等而對租賃負債進行調整。對於現金流量分類，本集團目前將有關自用的租賃土地和分類為投資物業的首付預付租賃付款呈列作為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列作經營現金流量。本集團在應用《香港財務報告準則》第16號時，有關租賃負債的租賃付款將分為本金及利息部份，分別列作融資現金流量。

根據《香港會計準則》第17號的規定，本集團已就本集團作為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用《香港財務報告準則》第16號或會導致該等資產的分類發生改變，此取決於本集團是否單獨呈列相應相關資產，或在呈列相應相關資產（若有關資產由集團擁有）的同一項目內呈列。

相對於承租人會計，《香港財務報告準則》第16號實質上沿用《香港會計準則》第17號的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租賃劃分為經營租賃或融資租賃。

此外，《香港財務報告準則》第16號要求廣泛的披露。

初步評估顯示，經營租賃安排將符合《香港財務報告準則》第16號項下租賃的定義，因此，本集團將確認使用權資產及有關所有該等租賃的相應負債，除非於應用《香港財務報告準則》第16號後符合低價值或短期租賃。此外，應用《香港財務報告準則》第16號可能導致本集團綜合財務報表的計量、呈列及披露出現變動。然而，於本公司董事完成詳細檢討前，無法對財務影響作合理估計。

本公司董事預期應用其他新訂及經修改《香港財務報告準則》以及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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

4. 經營收益總額及收入（續）

除以上收入總額外，經營收益總額亦包括證券買賣業務中待售投資之出售收益及股息收入所得之已收及應收總收益。

截至二零一七年十二月三十一日止年度各類業務之收入及經營收益總額包括下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銷售物業之收入	1,803,193	3,752,778
銷售商品之收入	1,114	1,154
高爾夫球會業務提供服務之收入	42,674	42,585
物業租金及管理費收入	255,689	300,454
媒體及娛樂業務之收入	4,695	10,085
收入	2,107,365	4,107,056
待售投資之銷售及股息收入之總收益	60,099	67,140
經營收益總額	2,167,464	4,174,196

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」之營運分類還包括買賣待售投資之證券買賣分類。

二零一七年

	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
經營收益總額 - 分類收入	255,689	1,803,193	1,114	42,674	4,695	60,099	2,167,464
業績							
分類溢利（虧損）	328,102	965,497	(587)	(33,734)	(1,724)	10,061	1,267,615
其他不予分類收入							1,266,113
不予分類開支							(58,519)
融資費用							(86,180)
							2,389,029
應佔聯營公司之業績							(888)
應佔一家合資企業之業績							12,364
除稅前溢利							2,400,505

5. 分類資料 (續)

二零一六年

	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
經營收益總額 - 分類收入	<u>300,454</u>	<u>3,752,778</u>	<u>1,154</u>	<u>42,585</u>	<u>10,085</u>	<u>67,140</u>	<u>4,174,196</u>
業績							
分類溢利 (虧損)	<u>762,978</u>	<u>1,240,707</u>	<u>(2,690)</u>	<u>(31,075)</u>	<u>(3,193)</u>	<u>8,528</u>	1,975,255
其他不予分類收入							75,594
不予分類開支							(64,713)
融資費用							(232,540)
							<u>1,753,596</u>
應佔聯營公司之業績							(1,202)
應佔合資企業之業績							7,257
除稅前溢利							<u>1,759,651</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會計政策相同。各類業務收入的詳情及分類收入與本集團收入**2,107,365,000**港元（二零一六年：**4,107,056,000**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、應佔聯營公司之業績及應佔合資企業之業績、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。

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。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	4,695	10,085
澳門	338,657	704,336
中國內地	1,764,013	3,392,635
	<u>2,107,365</u>	<u>4,107,056</u>

本集團之非流動資產（不包括遞延稅項資產、聯營公司欠款及一家合資企業欠款、抵押銀行存款及可供出售投資）合共**8,546,585,000**港元（二零一六年：**7,792,163,000**港元）。按地區劃分，聯營公司與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

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
呆壞賬收回（撥備）淨額	1,979	(1,359)
出售/撇銷物業、廠房及設備之收益（虧損）淨額	9	(471)
匯兌收益（虧損）淨額	19,712	(2,563)
清算一家附屬公司之收益	8,783	—
	<u>30,483</u>	<u>(4,393)</u>

7. 出售一家合資企業之收益

於二零一六年十月，本集團訂立股權轉讓協議，以出售一家合資企業之全部投資，代價為人民幣1,173,000,000元。該交易已於二零一七年一月完成，出售收益523,713,000港元已計入截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表。

8. 出售附屬公司之收益

於二零一七年八月，本集團完成出售其全資附屬公司天津湯臣建設有限公司及其旗下附屬公司，代價為人民幣2,015,620,000元。出售收益551,435,000港元已計入截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表。

9. 融資費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
借款利息	86,180	232,866
減：資本化利息	—	(326)
	<u>86,180</u>	<u>232,540</u>

過往年度撥作資本化之借貸成本源自特定目的之借貸。

10. 除稅前溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	19,769	18,579
土地租賃費用攤銷（計入行政費用）	6,134	5,599
已計入：		
待售投資之股息收入（計入待售投資收益淨額）	—	2,892
其他收入		
— 利息收入	53,183	31,462
— 可供出售投資之股息收入 — 上市	12,784	5,114
— 可供出售投資之股息收入 — 非上市	73,714	25,581

11. 稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
支出包括：		
中國內地企業所得稅	316,060	246,441
中國內地土地增值稅	391,454	545,420
澳門所得補充稅	29,196	60,705
股息扣繳稅	627	4,285
過往年度撥備不足（超額撥備）		
— 中國內地企業所得稅	35,121	5,240
— 股息扣繳稅	(376)	—
	772,082	862,091
遞延稅項開支（抵免）	283,758	(110,107)
年度稅項開支總額	1,055,840	751,984

香港利得稅所使用之稅率為**16.5%**（二零一六年：**16.5%**）。於兩個年度內並無香港利得稅撥備，因於香港產生之應課稅溢利由承前稅項虧損全面抵銷。

年內澳門所得補充稅乃以應課稅收入之**12%**（二零一六年：**12%**）徵收。

截至二零一七年十二月三十一日止年度中國內地之附屬公司之所得稅稅率為**25%**（二零一六年：**25%**）。

12. 股息

於報告期末後，董事宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之中期股息每股43港仙（二零一六年：每股43港仙），合共約為810,801,000港元（二零一六年：737,476,000港元）。

根據董事局於二零一七年三月二十九日就截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期股息批准之以股代息計劃，本公司於二零一七年已付股息中約553,064,000港元（二零一六年：239,430,000港元）以繳足股份方式支付。

13. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 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>1,255,486</u>	<u>876,256</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,808,030,689</u>	<u>1,657,387,632</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。

14. 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日內。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（經扣除減值虧損）2,355,000港元（二零一六年：5,538,000港元），其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
零至三個月	1,689	2,979
四至六個月	147	216
七至十二個月	519	2,343
	<u>2,355</u>	<u>5,538</u>

15. 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140,123,000港元（二零一六年：572,990,000港元），其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
零至三個月	4,131	274,548
四至六個月	58	33,300
七至十二個月	126	86,935
一年以上	135,808	178,207
	<u>140,123</u>	<u>572,990</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零一八年五月八日（星期二）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之中期股息每股43港仙（二零一六年：每股43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。股息單及/或代息股份股票預期於二零一八年六月十四日（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) 為釐定可享有二零一七年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零一八年五月四日（星期五）至二零一八年五月八日（星期二）（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二零一八年五月三日（星期四）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22樓）辦理登記手續；及

- (b) 董事局已議決於二零一八年五月三十一日（星期四）召開本公司之股東週年大會（「二零一八年度股東週年大會」）。為確定可出席二零一八年度股東週年大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零一八年五月二十八日（星期一）至二零一八年五月三十一日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零一八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二零一八年五月二十五日（星期五）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

就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合業績，董事局欣然報告本公司股東應佔除稅後綜合溢利為**1,255,486,000**港元（二零一六年：**876,256,000**港元），此表示較二零一六年同期增長約**43.28%**。每股基本盈利為**69.44**港仙（二零一六年：**52.87**港仙）。

本集團之業績增長乃主要歸因於就出售本集團一家合資企業及附屬公司而確認之一次性收益合共**1,075,148,000**港元所致，該等公司於中國天津市從事物業發展業務。

然而，隨著在二零一七年下半年完成出售於天津市之附屬公司，且有別於本集團在二零一六年就中國天津市及澳門特別行政區（「澳門」）之物業項目在竣工之後並將已售單位交付予買家後予以確認銷售收益，本集團於回顧年度內之經營收益總額下跌，錄得毛利**1,371,064,000**港元（二零一六年：**1,900,130,000**港元）。

另一方面，二零一七年度證券投資之回報有所增加，自上市及非上市長期投資獲得股息**86,498,000**港元（二零一六年：**30,695,000**港元），並錄得待售投資收益淨額**10,461,000**港元（二零一六年：**8,942,000**港元）。

此外，根據適用之會計準則，於回顧年度末對本集團位於上海市之投資物業進行市場估值錄得公平值變動所產生之未變現收益為**154,862,000**港元（二零一六年：**554,534,000**港元）。倘不計及上述未變現收益，本集團於回顧年度錄得除稅前經營溢利**2,234,167,000**港元（二零一六年：**1,199,062,000**港元）。

業務回顧

中國內地為本集團之主要營運基地。除出售合資企業及附屬公司之收益外，物業發展及投資業務為本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度經營溢利之主要來源。

由於確認本集團在上海市、天津市及澳門之物業項目之銷售收益，物業發展及銷售分類為本集團之首要溢利貢獻者，並產生分類溢利**965,497,000**港元（二零一六年：**1,240,707,000**港元）。

於上海市之物業投資分類為本集團之第二大溢利來源，貢獻分類溢利**328,102,000**港元（二零一六年：**762,978,000**港元），此乃來自本集團於投資物業之穩定經常性租金及管理費收入，以及於年末重估該等投資物業時，公平值變動所產生之未變現收益。

在香港之證券買賣業務錄得收益淨額**10,461,000**港元（二零一六年：**8,942,000**港元），並為本集團之第三大溢利貢獻者。

本集團之其他業務分類於回顧年度錄得輕微虧損。

物業發展及投資

物業發展及投資業務仍為本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之核心業務，且貢獻溢利總額**1,293,599,000**港元（二零一六年：**2,003,685,000**港元）。回顧年度內可確認之銷售收益有所減少，而此業務分類產生總收入**2,058,882,000**港元，佔本集團於二零一七年度之經營收益總額約**94.99%**。位於上海市浦東之項目佔本集團之經營收益總額約**45.92%**，為首要收入來源，而位於天津市之項目則為第二大收入來源，佔約**33.45%**。位於澳門之項目為第三大收入來源，佔本集團之經營收益總額約**15.62%**。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**154,862,000**港元。於二零一七年度，湯臣一品為本集團之首要溢利來源。

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。

於二零一七年十二月三十一日，**A**棟及**C**棟大樓中可供出售總住宅樓面面積約餘**10,200**平方米，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%**。

於二零一七年度，已確認總收入約為**785,490,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**36.24%**。收入主要來自銷售收益，其餘則來自租金收入及管理費。本集團於年結日亦錄得該物業之公平值變動所產生之未變現收益約**112,720,000**港元。銷售訂金約**207,880,000**港元已於回顧年度末記入本集團之賬目內，並預計該款項將於二零一八年度確認入賬。

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。

整個項目經已分三期發展完成，且所有住宅單位已售出。於二零一七年度確認之總收入約為**85,130,000**港元，包括銷售收益、租金收入及管理費，佔本集團之經營收益總額約**3.93%**。第三期項目之銷售收益為主要收入來源。

上海市之商業及工業物業

本集團來自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**122,190,000**港元，佔本集團於二零一七年度之經營收益總額約**5.64%**。本集團亦在回顧年度之全年業績中就上述投資物業錄得公平值變動時產生之未變現收益約**42,140,000**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湯臣上海浦東高爾夫球會周邊分期開發，現時僅餘不足**10**個住宅單位可供出售。於回顧年度內，銷售停車位及出租住宅單位產生少量收益，佔本集團之經營收益總額約**0.11%**。

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**10**個停車位待售。

上海市金橋 – 張江項目

於二零一零年九月，本公司透過一家全資附屬公司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，但湯臣地塊中最後一期（「第七期」）並未按協定於二零一六年年年底交付。

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。該項目第一期（「第一期」）將包括**43**個低密度住宅單位（總可供銷售樓面面積約**16,000**平方米）、一個會所及配套設施。住宅單位已於二零一四年十二月主體結構封頂，惟建築工程將待興建會所及配套設施後方完成。

於二零一三年一月，上述全資附屬公司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收購。發展項目之建築工程已暫時擱置以待處理相關規劃事項。

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、發展項目及體育用地均位於北地塊內（「規劃變更建議」）。經對規劃變更建議作出初步審閱及分析，本公司知悉，規劃變更建議如獲實行，可能涉及以下方面：**(i)**第七期所位於之原地塊將不會交付予本集團，而可能代之以北地塊內之另一幅土地提供予本集團，以取代及替換原地塊，**(ii)**在第一期及發展項目之位置保持不變的同時，組成湯臣地塊之其他

地塊（該等地塊原位於北地塊邊緣範圍及中心區域內）可能會作出調整及變遷，以令上述地塊將與第一期及發展項目合併，成為北地塊內的三幅合併地塊以提供予本集團作住宅發展用途（「經修訂湯臣住宅發展項目」），(iii)若上述變遷落實，經修訂湯臣住宅發展項目將遷移遠離沿著原湯臣地塊北面之高壓電纜區域，(iv)有關經修訂湯臣住宅發展項目之總地塊面積或會輕微減少**592.2**平方米，及(v)原體育用地可能無法交付予本集團，原因是北地塊內經修訂湯臣住宅發展項目周圍之所有剩餘區域將被重新分類為「公共綠地及體育用地」。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。本集團及協議方一直緊密合作以有關各方之最佳利益著想落實規劃變更建議項下之變更。

天津市津灣廣場第二期

本集團於二零一零年透過持有天津津灣房產建設有限公司（「津灣房產建設」）之**75%**權益及天津津灣置業有限公司（「津灣置業」）之**51%**權益，以參與開發位於天津市和平區中心區域之津灣廣場第二期。津灣廣場第二期共有三棟高樓，作住宅、商業及寫字樓用途。

為變現該等項目之投資潛力，本集團於二零一六年十月二十四日訂立協議，按現金代價人民幣**1,173,000,000**元向一名無關連第三方出售津灣置業之**51%**股權，並於二零一七年六月三十日訂立協議，按現金代價人民幣**2,015,620,000**元向一名無關連第三方出售天津湯臣建設有限公司（「天津湯臣」，其持有津灣房產建設之**75%**股權）之全部股權。天津湯臣之買方並向天津湯臣提供人民幣**344,380,000**元，以償還其結欠本集團之墊款。

出售津灣置業之股權已於二零一七年一月完成，並確認收益**523,713,000**港元，而出售天津湯臣之股權已於二零一七年八月完成，並確認收益**551,435,000**港元。本集團不再於天津市持有任何投資。

本集團於回顧年度之綜合業績中，確認於出售天津湯臣股權之前之湯臣津灣一品（津灣房產建設之住宅發展項目）之銷售收益及租金收入合共約**724,980,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**33.45%**。

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之**70%**權益。該發展項目命名為「湯臣主教山壹號」，包括四幢住宅大樓中**63**個住宅單位、會所、游泳池、天台花園及停車場。

此項目為本集團於回顧年度之主要營運溢利來源之一，產生收入約**338,660,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**15.62%**。於回顧年度末，銷售訂金約**5,690,000**港元已記入本集團之賬目內，並預期將於本集團之二零一八年度之全年業績內確認入賬。於二零一七年十二月三十一日，可供出售之住宅樓面面積約為**10,800**平方米。

證券買賣

於回顧年度，本集團於香港之證券買賣業務錄得收益**60,099,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**2.77%**。收益來自本集團所持有之待售證券之銷售所得款項，且待售證券投資錄得收益淨額**10,461,000**港元（二零一六年：**8,942,000**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二零一七年度產生收入**42,674,000**港元，佔本集團經營收益總額約**1.97%**。收入主要來自高爾夫球活動。除年度平日會籍收入之外，二零一七年並無任何會籍債券銷售收入，此乃可能歸因於社會及政治方面之近期發展及債券之剩餘年期少於十年之影響。因此，該球會於二零一七年度錄得分類虧損**33,734,000**港元（二零一六年：**31,075,000**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二零一七年度錄得平均入住率約**78.73%**。於回顧年度，由於對五個樓層之客房進行歷時約七個月之翻新工程，收入有所影響，惟溢利則優於預期。本集團持有該酒店之**50%**權益，並於二零一七年度從該項投資分佔約**12,360,000**港元之純利（二零一六年：**13,340,000**港元）。該酒店管理層將繼續集中力量控制經營成本、加強餐飲業務之推廣，並開拓客源以進一步提高入住率，從而維持酒店之盈利。

媒體及娛樂業務

本集團在二零一一年開展電影發行業務，並已參與現場表演節目製作。截至二零一七年十二月三十一日止年度，此分類的已收及應收總收入為**4,695,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.22%**。於回顧年度內之收益全部來自現場表演節目製作之投資，主要為本地流行演唱會，並錄得分類虧損**1,724,000**港元（二零一六年：**3,193,000**港元）。本集團擬繼續於二零一八年度參與投資各類現場表演節目。

塑膠業務

位於上海市之膠管及配件製造業務（本集團持有**58%**權益）在工廠用地之土地使用權屆滿後，於二零一三年第一季度開始清算，並於二零一七年完成清算。除於二零一七年七月收到此附屬公司之最終分派外，該業務於回顧年度並無產生收入。

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，此業務的市場環境仍具挑戰。於回顧年度，貿易業務錄得微少收入，佔本集團經營收益總額約**0.05%**。

於二零一七年度，塑膠業務整體錄得分類虧損**587,000**港元（二零一六年：**2,690,000**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**12,784,000**港元及該投資之公平值變動所產生之未變現收益**5,113,000**港元已根據適用之會計準則於二零一七年十二月三十一日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，已收取股息**73,714,000**港元。

財務回顧

流動資金及財政狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團之總資產減少約**3.99%**至**21,785,484,000**港元，此乃主要歸因於在年中完成出售附屬公司所致。本公司權益持有人應佔權益總額為**13,224,128,000**港元，增加約**16.01%**，而每股約為**7.01**港元，較二零一六年度增加約**5.41%**，主要原因為於回顧年度內人民幣升值，但部份被根據本公司之以股代息計劃就二零一六年度之中期股息發行新股份所抵銷。

本集團於截至二零一七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、以及經營業務及投資業務之收入。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目為**3,692,955,000**港元，增加約**28.14%**。於回顧年度內，本集團從其經營及投資業務分別產生現金流入淨額**1,675,506,000**港元及**477,585,000**港元。經計及其融資活動所動用之現金流出淨額**1,536,483,000**港元後，本集團於回顧年度錄得現金及現金等值項目淨額增加**616,608,000**港元（二零一六年：**278,635,000**港元）。現金流入淨額主要由於待售物業之銷售收益及出售附屬公司所收取之現金淨額所致，但部份金額已被於回顧年度內償還借款所抵銷。

於二零一七年十二月三十一日，除預收款項外，本集團負債**8,043,949,000**港元（二零一六年：**8,564,351,000**港元）中，約**60.32%**為流動負債項下之稅項、約**19.61%**為遞延稅項負債、約**10.16%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用，而約**9.91%**為借款。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之借款為**797,215,000**港元（二零一六年：**1,790,150,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之**6.03%**（二零一六年：**15.70%**）。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。在該等借款中，約**56.63%**須應要求或於報告期末起計一年內償還，約**1.81%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**9.03%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**32.53%**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開支之承擔為**153,182,000**港元（二零一六年：**491,941,000**港元）且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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**1.86**倍（二零一六年：**1.92**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**62.50%**（二零一六年：**90.35%**）。流動比率並無重大變動，而資本負債比率有所改善乃主要由於償還借款所致。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面總值**7,306,461,000**港元（二零一六年：**6,826,877,000**港元）之資產已予抵押，以作為本集團銀行信貸之擔保。

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。人民幣幣值之近期變動或許不會對本集團之業績及資產淨值構成任何重大不利影響。此外，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

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一六年：無）。

展望

面對中國內地之地方及中央政府以及澳門收緊對房地產市場之法規及指令，加上近期全球已發展經濟體之不明朗因素，房地產行業之市場環境（包括價格及交易量）將會變得更具挑戰性。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勢頭。預期湯臣一品及湯臣主教山壹號將為本集團於二零一八年度之主要溢利來源。

本集團作為中國內地高端住宅物業的開發商略有名氣。雖然內地中央政府近期頒佈了若干關於租賃物業之政策指令，但本集團對內地預期之經濟增長仍然樂觀，為迎合高收入中產階層人士及高資產淨值人士的物業將仍繼續存在潛在需求。於上海市浦東的金橋—張江項目的投資乃本集團策略上的重要部署。

鑒於量化寬鬆措施之結束、可能加息以及近期政治及經濟環境之發展，預計環球及香港金融市場在二零一八年將相對不明朗。管理層將繼續謹慎地管理本集團之證券買賣組合，並將側重有經常性收益之證券。

物業發展及投資將繼續為本集團之業務重心，本集團將繼續審慎探索及評估其他潛在投資機會。然而，本集團的目標旨在於地域上及不同業務分類間對其資源分配維持最適當之平衡。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一七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二零一七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聯交所《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》內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退任。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/關連交易或其他公司行動，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，並審議董事委任或重新委任事宜，且評核獨立非執行董事的獨立性。

登載二零一七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 (<http://www.hkexnews.hk>)，以及於本公司之網站 (<http://www.tomson.com.hk>) 上登載。本公司之二零一七年度年報亦將於二零一八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，二零一八年三月二十七日

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）。