

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」）董事局欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零一一年度同期之比較數字如下：

### 綜合利潤表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營收益總額	4及5	<b>804,201</b>	<b>2,020,048</b>
收入	4	562,395	1,919,605
銷售成本		(209,864)	(522,926)
毛利		352,531	1,396,679
待售投資收益(虧損)淨額		44,515	(247,726)
其他收入		98,578	53,167
其他收益及虧損	6	(20,506)	19,015
銷售費用		(146,046)	(250,489)
行政費用		(202,341)	(200,968)
投資物業出售及公平值變動時產生之收益淨額		137,942	104,746
融資費用	7	(151,902)	(159,680)
		112,771	714,744
應佔聯營公司之業績		(423)	(1,384)
應佔合營企業之業績		4,196	4,192
除稅前溢利	8	116,544	717,552
稅項	9	(108,080)	(638,137)
年度溢利		<b>8,464</b>	<b>79,415</b>

## 綜合利潤表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應佔年度溢利（虧損）如下：			
本公司權益持有人		17,054	15,210
非控股股東權益		(8,590)	64,205
		<u>8,464</u>	<u>79,415</u>
每股盈利（港仙）	11		
- 基本		<u>1.20</u>	<u>1.08</u>
- 攤薄後		<u>1.20</u>	<u>1.08</u>

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度溢利	<u>8,464</u>	<u>79,415</u>
其他全面收益（開支）		
換算時產生之匯兌差額：		
- 合營企業	8,563	47,653
- 其他海外業務	10,979	446,175
可供出售投資公平值變動時產生之收益（虧損）	11,250	(30,425)
應佔聯營公司之其他全面收益（開支）	159	(105)
重新歸類調整：		
- 於出售待售物業時轉自收購儲備	-	3,365
物業、廠房及設備轉撥至投資物業產生之重估收益	9,307	-
物業、廠房及設備轉撥至投資物業產生之重估遞延稅項	(2,327)	-
年度其他全面收益	<u>37,931</u>	<u>466,663</u>
<b>年度全面收益總額</b>	<b><u>46,395</u></b>	<b><u>546,078</u></b>
應佔全面收益（開支）總額如下：		
本公司權益持有人	46,897	435,665
非控股股東權益	(502)	110,413
	<u>46,395</u>	<u>546,078</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
- 投資物業		6,759,985	6,230,313
- 物業、廠房及設備		326,924	691,030
土地租賃費用		63,899	69,642
影片發行權		2,166	5,741
影片發行權預付款		9,555	6,488
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		238,586	223,035
於聯營公司之權益		33,688	33,952
於合營企業之權益		1,068,114	1,063,199
其他應收賬款		73,099	-
可供出售投資		118,570	107,320
抵押銀行存款		8,341	54,624
		<u>8,736,215</u>	<u>8,518,632</u>
<b>流動資產</b>			
土地租賃費用		6,365	7,032
發展中物業		5,134,587	4,156,741
土地使用權之已付訂金		410,452	872,724
待售物業		2,865,356	2,811,320
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	271,204	268,314
待售投資		246,384	429,897
存貨		14,155	27,034
抵押銀行存款		1,297,682	814,628
現金及銀行結餘		2,829,992	2,980,449
		<u>13,076,177</u>	<u>12,368,139</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	861,894	755,016
預收款項		15,886	92,262
應付稅項		3,277,237	3,329,196
借款		1,657,852	1,123,794
		<u>5,812,869</u>	<u>5,300,268</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,263,308</u>	<u>7,067,871</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>15,999,523</u>	<u>15,586,503</u>

## 綜合財務狀況表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>資本及儲備</b>		
股本	717,795	708,180
股份溢價及儲備	10,147,392	10,135,425
本公司權益持有人應佔權益	<u>10,865,187</u>	<u>10,843,605</u>
非控股股東權益	869,209	1,068,517
<b>總權益</b>	<u>11,734,396</u>	<u>11,912,122</u>
<b>非流動負債</b>		
借款	2,619,941	2,221,789
遞延稅項負債	1,645,186	1,452,592
	<u>4,265,127</u>	<u>3,674,381</u>
	<u>15,999,523</u>	<u>15,586,503</u>

附註：

1. 本公司董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零一二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》

於本年度，本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈之修訂：

《香港會計準則》第12號（修訂本）  
《香港財務報告準則》第7號（修訂本）

遞延稅項：收回相關資產  
披露：轉讓財務資產

### 3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

《香港會計準則》第12號修訂本「遞延稅項：收回相關資產」主要處理按照《香港會計準則》第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方法。按照該修訂本，於採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項，有關投資物業之賬面值被假定為將可透過出售收回，除非在若干情況下該假設被推翻。由於應用《香港會計準則》第12號修訂本，董事審閱本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業乃根據商業模式持有，旨在受惠於持有投資物業期間所產生的絕大部份經濟利益，因此載於《香港會計準則》第12號修訂本的假設被推翻。於應用《香港會計準則》第12號修訂本時，本集團繼續按遞延稅項乃反映於報告期末預期收回投資物業賬面值對稅務產生的影響之基準，來確認投資物業之公平值變動所產生的遞延稅項。

應用以上修訂本及其他修訂對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表之金額及披露並無重大影響。

本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修改之準則、修訂本及詮釋（「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 <sup>4</sup>
《香港財務報告準則》第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》第11號	合營安排 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》第12號	其他實體權益披露 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》第7號（修訂本）	披露 - 財務資產與財務負債的抵銷 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》第9號及第7號（修訂本）	《香港財務報告準則》第9號的強制性生效日期及過渡性披露 <sup>4</sup>
《香港財務報告準則》第10號、第11號及第12號（修訂本）	綜合財務報表，合營安排及其他實體權益披露：過渡性指引 <sup>2</sup>
《香港財務報告準則》第10號、第12號及《香港會計準則》第27號（修訂本）	投資實體 <sup>3</sup>
《香港會計準則》第19號（2011年經修改）	僱員福利 <sup>2</sup>
《香港會計準則》第27號（2011年經修改）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
《香港會計準則》第28號（2011年經修改）	於聯營公司及合資企業的投資 <sup>2</sup>
《香港會計準則》第1號（修訂本）	其他全面收益項目的呈列 <sup>1</sup>
《香港會計準則》第32號（修訂本）	財務資產與財務負債的抵銷 <sup>3</sup>
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零零九年至二零一一年《香港財務報告準則》的年度改進 <sup>2</sup>
香港（國際財務匯報詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產期的剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五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「金融工具」（於二零零九年十一月頒佈）引入了有關財務資產分類及計量之新規定。《香港財務報告準則》第9號「金融工具」（於二零一零年十一月修改）增加財務負債及終止確認之規定。

### 3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

根據《香港財務報告準則》第9號，《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」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。所有其他債務投資及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公平值變動（待售投資除外），並只在綜合利潤表中確認股息收入。

董事預期本集團將於二零一五年一月一日開始之年度期間的綜合財務報表內採納《香港財務報告準則》第9號，該準則的應用可能對本集團之可供出售投資的分類及計量造成影響。然而，本集團未能提供此等影響的合理估計，直到完成詳細評估後。對於本集團其他財務資產及財務負債，應用該等準則而產生重大影響之機會甚低。

於二零一一年六月，頒佈五項有關綜合、合營安排、聯營公司及披露的準則，包括《香港財務報告準則》第10號、《香港財務報告準則》第11號、《香港財務報告準則》第12號、《香港會計準則》第27號（二零一一年經修改）及《香港會計準則》第28號（二零一一年經修改）。該等五項準則的主要規定概述如下。

《香港財務報告準則》第10號取代《香港會計準則》第27號「綜合及獨立財務報表」中處理綜合財務報表的部份及香港（常務詮釋委員會）－ 詮釋第12號「綜合－ 特殊目的實體」。此外，《香港財務報告準則》第10號載有控制之新定義，包括三項元素：(a)對被投資方之權力，(b)來自被投資方之可變回報之風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。《香港財務報告準則》第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

《香港財務報告準則》第11號取代《香港會計準則》第31號「於合資企業的權益」及香港（常務詮釋委員會）－ 詮釋第13號「合營企業－ 合營方的非貨幣出資」。《香港財務報告準則》第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權的合營安排應如何分類。根據《香港財務報告準則》第11號，合營安排分為合營業務或合資企業，視乎就該等安排中各方的權利及責任而定。相對地，根據《香港會計準則》第31號，合營安排分為三個類別：合營企業、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據《香港財務報告準則》第11號，合資企業需採用會計權益法入賬，而按照《香港會計準則》第31號，合營企業以會計權益法或會計比例法入賬。

《香港財務報告準則》第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及/或未經合併的結構性實體中擁有權益的實體。整體而言，《香港財務報告準則》第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

《香港財務報告準則》第10號，第11號及第12號（修訂本）於二零一二年七月頒佈以澄清此五項《香港財務報告準則》首次應用時之相關過渡性指引。

董事預期本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納該五項準則。董事已作詳細評估並總結應用《香港財務報告準則》第10號對綜合財務報表呈報之金額並無重大影響。

### 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13號設立有關公平值計量及公平值計量之披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。《香港財務報告準則》第13號的範圍廣泛，並應用於其他《香港財務報告準則》規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，《香港財務報告準則》第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露」項下的金融工具作出三級公平值等級的量化及質量披露將藉《香港財務報告準則》第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

董事預期，本集團的綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始的年度期間採納《香港財務報告準則》第13號，該新準則的應用可令本集團之綜合財務報表的披露更為全面。

《香港會計準則》第1號（修訂本）引入全面收益表及利潤表之新術語。根據《香港會計準則》第1號（修訂本），「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「利潤表」則更名為「損益表」。《香港會計準則》第1號（修訂本）保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列綜合利潤表及其他全面收益的選擇權。然而，《香港會計準則》第1號（修訂本）規定須於其他全面收益部份將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至綜合利潤表的項目，及(b)於滿足特定條件後可重新分類至綜合利潤表的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配，修訂本並無改變以除稅前或後方式呈報其他全面收益項目的選擇權。

本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間應用《香港會計準則》第1號（修訂本）。於應用該等修訂本時，其他全面收益項目的呈列將作出相應修改。

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》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) 工業業務
  - 指銷售所製造之膠管所得總收益
- (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
  - 指投資演唱會、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待售投資所得之已收及應收總收益。

#### 4. 經營收益總額及收入（續）

截至二零一二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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銷售物業之收入	221,073	1,584,876
銷售商品之收入	36,308	41,636
高爾夫球會業務提供服務之收入	67,466	100,575
物業租金及管理費收入	211,381	182,881
媒體及娛樂業務之收入	26,167	9,637
<b>收入</b>	<b>562,395</b>	<b>1,919,605</b>
待售投資之銷售及股息收入之總收益	241,806	100,443
<b>經營收益總額</b>	<b>804,201</b>	<b>2,020,048</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號營運分類還包括買賣待售投資之證券買賣分類。

二零一二年

	物業投資 千港元	物業發展 及銷售 千港元	工業業務 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	211,381	221,073	36,308	67,466	26,167	241,806	804,201
<b>業績</b>							
分類溢利（虧損）	257,698	(20,006)	(41,116)	(18,859)	(6,319)	43,850	215,248
其他不予分類收入							98,340
不予分類開支							(48,915)
融資費用							(151,902)
							112,771
應佔聯營公司之業績							(423)
應佔合營企業之業績							4,196
除稅前溢利							116,544

## 5. 分類資料 (續)

二零一一年

	物業投資 千港元	物業發展 及銷售 千港元	工業業務 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>182,881</u>	<u>1,584,876</u>	<u>41,636</u>	<u>100,575</u>	<u>9,637</u>	<u>100,443</u>	<u>2,020,048</u>
<b>業績</b>							
分類溢利 (虧損)	<u>192,819</u>	<u>915,836</u>	<u>(4,131)</u>	<u>2,249</u>	<u>(3,651)</u>	<u>(248,187)</u>	854,935
其他不予分類收入							71,953
不予分類開支							(52,464)
融資費用							(159,680)
							<u>714,744</u>
應佔聯營公司之業績							(1,384)
應佔合營企業之業績							4,192
							<u>717,552</u>

除分類收入與綜合利潤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**562,395,000**港元（二零一一年：**1,919,605,000**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營企業之業績、其他非經常性收入及開支及融資費用。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

本集團之營運業務、資產及收入主要位於或源自中國內地。本集團物業投資及物業發展及對外銷售收入按出售物業及出租物業之所在地分類；工業業務對外銷售收入按客戶之所在地分類；消閒業務對外銷售收入按提供服務之所在地分類。

媒體及娛樂業務之收入乃按演唱會或電影公演之所在地分類，而該業務之收入主要源自香港。

本集團各類業務之分析載於附註4。

## 6. 其他收益及虧損

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
呆壞賬（撥備及撇銷）收回淨額	(10,772)	229
出售/撇銷物業、廠房及設備之虧損淨額	(108)	(287)
物業、廠房及設備之減值	(9,496)	-
匯兌（虧損）收益淨額	(130)	19,073
	<u>(20,506)</u>	<u>19,015</u>

## 7. 融資費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須悉數償還之銀行貸款之利息		
- 五年內	212,144	149,793
- 五年以上	16,653	11,077
	<u>228,797</u>	<u>160,870</u>
減：資本化利息	(76,895)	(1,190)
	<u>151,902</u>	<u>159,680</u>

## 8. 除稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	34,662	31,772
土地租賃費用攤銷（計入行政費用）	7,166	7,099
攤銷影片發行權（計入銷售成本）	7,509	-
已計入：		
待售投資之股息收入（計入待售投資收益（虧損）淨額）	1,032	1,770
其他收入		
- 利息收入	55,594	40,908
- 可供出售投資之股息收入 - 上市	2,812	3,835
- 可供出售投資之股息收入 - 非上市	24,985	-
出售投資物業變現之收益淨額（計入投資物業出售及公平值變動時產生之收益淨額）	-	266
	<u>-</u>	<u>266</u>

## 9. 稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
支出包括：		
按本集團屬下有關公司經營業務所在司法權區 之現行稅率計算之中華人民共和國（「中國」） （不包括香港）企業所得稅	52,415	279,331
中國土地增值稅	79,650	566,215
股息扣繳稅	784	621
過往年度撥備不足（超額撥備）		
- 中國（不包括香港）企業所得稅	2,883	(7,246)
台灣扣繳所得稅	239	-
	<u>135,971</u>	<u>838,921</u>
遞延稅項抵免	(27,891)	(200,784)
年度稅項開支總額	<u>108,080</u>	<u>638,137</u>

香港利得稅所使用之稅率為**16.5%**（二零一一年：**16.5%**）。因於香港產生之應課稅溢利已由承前稅項虧損全面抵銷，因此並無任何應付利得稅項。

於其他司法權區產生之稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

於二零零七年三月十六日，中國以中國主席令第**63**號頒佈《中國企業所得稅法》（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法實施細則。新稅法及其實施細則將稅率自二零零八年一月一日起由**15%**調整至**25%**。現對享有相關稅務機構授出稅務優惠之企業設有過渡期。按低於**25%**之中國所得稅率繳稅之企業，可繼續享有較低中國所得稅率，並於新稅法生效期後五年內，逐步過渡至新中國所得稅率。

主要附屬公司之業務位於中國上海市浦東新區，根據於二零零八年一月一日生效之新稅法，由二零零八年一月一日起之所得稅稅率為**18%**，並將於五年內逐步增加至**25%**。截至二零一二年十二月三十一日止年度之所得稅稅率為**25%**（二零一一年：**24%**）。

## 10. 股息

董事宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度之中期股息每股**6.5**港仙（二零一一年：每股**4**港仙），合共約為**93,313,000**港元（二零一一年：**56,581,000**港元）。

根據董事局於二零一二年三月三十日就截至二零一一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，本年度已付股息中約**35,054,000**港元乃以股份支付。

根據本公司於二零一一年六月二日就截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息批准之以股代息計劃，於二零一一年已付股息中約**49,072,000**港元乃以股份支付。

## 11. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>盈利</b>		
年內用以計算每股基本盈利 及每股攤薄後盈利之本公司權益持有人應佔溢利	<u>17,054</u>	<u>15,210</u>
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,426,091,137	1,406,107,408
普通股之潛在攤薄影響		
- 購股權	-	527,427
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,426,091,137</u>	<u>1,406,634,835</u>

截至二零一二年十二月三十一日止，因購股權之行使價較全年之平均價為高，故所呈列之每股攤薄後盈利並無假設購股權已獲行使。

## 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）29,166,000港元（二零一一年：39,388,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至三個月	12,479	24,211
四至六個月	6,900	7,476
七至十二個月	9,787	7,701
	<u>29,166</u>	<u>39,388</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**161,389,000**港元（二零一一年：222,763,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至三個月	27,680	59,708
四至六個月	568	488
七至十二個月	528	1,308
一年以上	132,613	161,259
	<u>161,389</u>	<u>222,763</u>

### 14. 比較數字

遞延稅項資產、預付所得稅、應付稅項及遞延稅項負債，已重新分類以符合本年度之呈列。截至二零一一年十二月三十一日止年度，遞延稅項資產增加**219,509,000**港元、預付所得稅減少**497,247,000**港元、應付稅項增加**138,413,000**港元及遞延稅項負債減少**416,151,000**港元。重新分類對二零一一年一月一日之綜合財務狀況表並沒有重大影響，因此沒有呈列二零一一年一月一日之綜合財務狀況表。

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度之中期股息

為了可加快向本公司股東派發股息，本公司董事局宣佈向於二零一三年五月二十日（星期一）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度之中期股息（代替建議派付末期股息）每股**6.5**港仙（二零一一年：每股**4**港仙）。股東將有權選擇就全部或部份中期股息收取本公司之股份以代替現金，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」）批准據此配發之本公司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本公司新股份數目，新股份之市值將以截至記錄日期（包括該日）止連續五個交易日本公司每股股份在聯交所之平均收市價而釐定。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二零一三年六月二十日（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) 為釐定可享有二零一二年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零一三年五月十五日（星期三）至二零一三年五月二十日（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於二零一三年五月十四日（星期二）下午四時三十分前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辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東**28**號金鐘匯中心**26**樓；及
- (b) 本公司之股東週年大會謹訂於二零一三年六月五日（星期三）舉行（「二零一三年度股東週年大會」）。為確定可出席二零一三年度股東週年大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零一三年六月三日（星期一）至二零一三年六月五日（星期三）（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於二零一三年五月三十一日（星期五）下午四時三十分前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辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東**28**號金鐘匯中心**26**樓。

## 概覽

就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績而言，由於本集團位於中國上海市之物業項目在回顧年度內可予確認之物業銷售收益金額大幅下跌，導致本集團毛利顯著減少。於回顧年度，本集團之經營收益總額及毛利分別約為**804,200,000**港元（二零一一年：**2,020,050,000**港元）及**352,530,000**港元（二零一一年：**1,396,680,000**港元）。然而，由於已確認之銷售收益金額下降，於回顧年度內相關之中國土地增值稅撥備較二零一一年同期大幅減少。另一方面，本集團於二零一二年度內錄得待售證券投資收益淨額約**44,520,000**港元（二零一一年：虧損淨額約**247,730,000**港元），此乃主要由於出售本集團所持之待售證券所致。

因此，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利約**17,050,000**港元（二零一一年：**15,210,000**港元）及每股基本盈利**1.20**港仙（二零一一年：**1.08**港仙）。然而，倘撇除投資物業公平值之變動，則本集團於二零一二年度內將錄得除稅前虧損約**21,400,000**港元（二零一一年：除稅前溢利約**613,070,000**港元）。

## 業務回顧

本集團之主要業務位於中國內地，物業發展及投資為本集團最重要之營運分類。由於位於中國天津市及澳門特別行政區（「澳門」）之物業項目處於發展階段，故在中國上海市之物業發展及投資仍為本集團之核心業務及截至二零一二年十二月三十一日止年度之主要溢利來源。

於二零一二年度內，物業投資為本集團之最主要溢利貢獻者，並產生分類溢利約**257,700,000**港元（二零一一年：**192,820,000**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其公平值變動所產生之收益。然而，由於已確認之物業銷售收益有限，物業發展及銷售分類於回顧年度內錄得虧損約**20,010,000**港元（二零一一年：溢利約**915,840,000**港元）。

證券買賣為本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之第二大溢利來源，帶來分類溢利約**43,850,000**港元（二零一一年：虧損約**248,190,000**港元），此乃主要由於出售待售證券之已變現收益所致。

於回顧年度內，媒體及娛樂業務分類錄得虧損約**6,320,000**港元（二零一一年：**3,650,000**港元）。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，消閒業務錄得經營虧損約**18,860,000**港元（二零一一年：溢利約**2,250,000**港元）。然而，於二零一二年度內，本集團應佔其酒店業務溢利約**8,720,000**港元（二零一一年：**8,670,000**港元）。

於回顧年度內，工業業務之業績為本集團營運分類中最差之分類，並於二零一二年度內錄得分類虧損約**41,120,000**港元（二零一一年：**4,130,000**港元）。

## 物業發展及投資

本集團於中國上海市之物業發展及投資為本集團之主要業務，於截至二零一二年十二月三十一日止年度帶來總收入約**432,450,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**53.8%**。此外，本集團於二零一二年年底錄得投資物業之公平值變動產生之收益淨額約**137,940,000**港元。於二零一二年度內，湯臣一品及湯臣湖庭花園乃本集團之首要收入及溢利來源。

### 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，其聳立於浦東陸家嘴江畔，對望外灘。該項目四棟住宅大樓之總住宅樓面面積約為**117,400**平方米。根據本集團之業務策略，**A**棟及**C**棟乃劃作出售，而**B**棟及**D**棟則集中於租賃市場。

於二零一二年十二月三十一日，**A**棟及**C**棟已售出約**57%**總住宅樓面面積，而**B**棟及**D**棟亦已租出約**61%**總住宅樓面面積。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，自該物業項目之銷售及租賃業務所產生之已確認收入約為**258,340,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**32.1%**。另外，根據有關投資物業之適用會計準則，本集團在回顧年度之全年業績錄得湯臣一品之公平值變動所產生之收益約**115,300,000**港元。

於二零一三年，管理層將繼續專注於租賃及銷售該物業。

## 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層住宅項目，而本集團持有該項目70%權益。第一期及第二期住宅發展項目已落成。

於二零一二年十二月三十一日，僅餘第二期4戶獨棟洋房尚待售出，總可供銷售樓面面積約1,759平方米。於二零一二年度，自該物業項目之銷售及租賃業務所產生之已確認收入總額約為69,390,000港元，佔本集團經營收益總額約8.7%。

於二零一一年八月，本集團訂立了一份協議，以購入湯臣湖庭花園所在之浦東三八河區域之一幅地塊面積約為18,818.1平方米之地塊（「所收購地塊」）之土地使用權。所收購地塊已交付予本集團，而有關中國政府機關亦剛批准發展規劃。本集團計劃將所收購地塊發展為一個低密度住宅項目，即湯臣湖庭花園第三期，總可供銷售樓面面積約為9,400平方米。建築工程預計將於二零一三年中施工，並計劃於二零一四年年底竣工。

## 上海市之商業及工業物業

本集團於二零一一年購入位於浦東之上海環球金融中心72樓之全層辦公室物業。該辦公室物業已於二零一二年內經重新分類為投資物業。

本集團來自上述辦公室物業及位於浦東之商業及工業物業組合（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及湯臣商務中心大廈之商場部份）之租金收入及管理費為本集團帶來約103,790,000港元之穩定經常性收入，佔本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度內之經營收益總額約12.9%。本集團亦於回顧年度之全年業績中就該等投資物業錄得公平值變動所產生之收益淨額約22,640,000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個單位可供出售。於截至二零一二年十二月三十一日止年度內並無達成銷售協議。

湯臣怡園為本集團於浦西之唯一住宅發展項目。除持有不足10個停車位放售外，該項目之所有住宅樓面面積已經售罄。於回顧年度內，停車位之銷售帶來低微的收益，佔本集團之經營收益總額約0.1%。

## 上海市湯臣金橋花園

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 — 張江地區及地塊面積約300,700平方米之土地（「湯臣地塊」）之土地使用權。於本公告日期，湯臣地塊中逾80%之地塊面積已分期交付予本集團，而最後一期之交付時限已延展至二零一六年年底。本集團計劃將湯臣地塊分七期發展成為一項優質住宅發展項目。

由於在金橋 — 張江地區中，尚有其他地塊與湯臣地塊相互穿插環繞，本公司認為為了本集團的利益，宜將此等地塊納入湯臣地塊之總體規劃。因此，本集團於二零一三年一月二十八日訂立一份有條件協議，據此，本集團同意收購位於浦東金橋 — 張江地區內一幅地塊面積約為**422,174.6**平方米之土地之土地使用權，以作為景觀及體育設施之用，及在一幅地塊面積約為**28,286.2**平方米之土地上的住宅發展項目（「發展項目」），暫定總代價約為人民幣**1,098,160,000**元。本集團將與賣方共同參與發展項目的前期開發，直至所述項目符合中國法律之法定轉讓條件後完成轉讓該項目予本集團為止。有關收購構成本公司於聯交所《證券上市規則》（「《上市規則》」）項下的一項關連交易，且該交易已獲一批有緊密聯繫並實益持有本公司全部已發行股本面值超過**50%**的本公司獨立股東批准。

本集團有意將湯臣地塊中之住宅項目與發展項目整合，並將該物業項目定名為湯臣金橋花園。本集團預期於二零一三年年中開展湯臣地塊中首兩期項目及發展項目之建築工程。該三期項目之總樓面面積將逾**60,000**平方米，並將提供超過**100**戶住宅單位。

### **天津市津灣廣場第二期**

本集團透過持有天津津灣房產建設有限公司（「津灣房產建設」）之**75%**股權及天津津灣置業有限公司（「津灣置業」）之**51%**股權，以參與開發位於中國天津市和平區中心區域之津灣廣場第二期。

津灣房產建設正發展兩棟分別樓高**25**層及**57**層並作住宅及商業用途之大樓，總樓面面積約為**294,900**平方米。現正進行地庫的建築工程，並預期兩棟大樓分別在二零一三年第三季度及二零一四年第三季度主體結構封頂。預計於二零一五年完成整個項目。

津灣置業計劃發展一棟樓高**70**層之大樓。於二零一二年六月成功收購毗鄰所擁有土地之一小塊土地之土地使用權後，該大樓之總樓面面積約為**209,500**平方米。待相關中國機關之最終審批，該大樓之發展計劃將修訂為商業及辦公用途。建築工程計劃於二零一三年第二季度動工，並預期工程將於二零一六年竣工。

### **澳門湯臣主教山一號**

本集團持有一項豪華住宅發展項目之**70%**權益，其座落於中國澳門被列為世界遺產區內之主教山上，地塊面積約為**2,569**平方米。該發展項目將命名為「湯臣主教山一號」，及將包括**4**幢住宅單位、會所、平台花園及停車場，估計總樓面面積約為**22,842**平方米。

上蓋結構之建築工程已於二零一二年七月展開，及預期於二零一三年第二季度結構封頂。建築工程暫定於二零一三年年底完成。現正計劃於二零一三年第二季度預售該項目。

## 款客及消閒業務

### 上海市湯臣上海浦東高爾夫球會

湯臣上海浦東高爾夫球會位於中國上海市浦東，於截至二零一二年十二月三十一日止年度產生收入約**67,470,000**港元，佔本集團經營收益總額約**8.4%**。該球會於回顧年度內之經營業績下調乃主要由於會籍債券之銷售所得收入大幅下跌所致。因此，於二零一二年，該球會錄得經營虧損約**18,860,000**港元。

### 上海市上海錦江湯臣洲際大酒店

位於中國上海市浦東陸家嘴之上海錦江湯臣洲際大酒店於二零一二年度之平均入住率為**72%**，期間該酒店在上海市面對劇烈競爭。然而，本集團持有該酒店之**50%**權益，於二零一二年從該酒店業務分佔約**8,720,000**港元之溢利。

## 證券買賣

本集團投資多項香港之上市證券，以令業務組合多元化及為其投資爭取最大之回報。於回顧年度，本集團待售證券之出售收益及股息收益佔本集團之經營收益總額約**30.1%**。計及待售證券公平值變動所產生之未變現收益後，本集團之待售證券投資於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得收益淨額約**44,520,000**港元。

## 媒體及娛樂業務

預期中國內地遊客及香港本地居民對休閒活動的需求具有增長潛力，本集團開展電影發行業務，並參與現場表演節目之投資。

該分類之已收及應收總收入佔本集團二零一二年度之經營收益總額約**3.2%**。因電影發行之相關成本所影響，此分類於回顧年度內錄得**6,320,000**港元之分類虧損。

本集團作為發行人於二零一一年十一月發行其首部電影，並已於二零一一年及二零一二年上映合共八部電影。本集團計劃於二零一三年在香港發行約七部電影。

此外，本集團亦參與現場表演節目之投資，主要為本地流行演唱會。鑑於在該業務中只持有少數份額，故其產生的收入微小。本集團將於二零一三年繼續參與多項現場表演節目之投資。

## 工業業務

本集團最初打算與房地產業之主要業務互補，於中國上海市投資一項膠管及配件製造業務並持有**58%**權益。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，該製造業務佔本集團之經營收益總額約**4.5%**。由於工廠地段之土地使用權屆滿，該製造業務自二零一三年一月起終止營運。由於終止業務後進行清盤令應收賬款及固定資產之價值須作出減值撥備，故該業務於二零一二年內錄得虧損約**41,120,000**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）之已發行股本中**9.8%**權益，以及持有川河在中國成立之一家聯營公司之註冊資本中**13.5%**權益。該兩家公司之主要業務均為於中國上海市從事物業發展及投資業務，且主力在浦東張江高科技園區。本集團在回顧年度內收取股息約**27,800,000**港元，及錄得長期證券投資之公平值變動所產生之未變現收益約**11,250,000**港元，該收益已根據所採納之會計準則於二零一二年十二月三十一日計入本集團之投資儲備內。

## 財務回顧

### 流動資金及融資

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之資本開支及投資所需資金來自手頭現金及銀行借款。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目約為**2,829,990,000**港元。於回顧年度內，本集團從融資活動所得之現金流入淨額約為**458,290,000**港元。經計及其營運及投資業務分別所動用之現金流出淨額約**209,220,000**港元及**427,130,000**港元後，本集團於回顧年度錄得現金流出淨額約**178,060,000**港元（二零一一年：**316,980,000**港元）。現金流出淨額主要由於增添發展中物業、敍造為已抵押銀行存款及償還銀行貸款所致，而部份現金流出已被於回顧年度新增之銀行借款所抵銷。

於二零一二年十二月三十一日，除預收款項外，本集團負債中約**42.51%**為借款、約**32.57%**為須於年結日起計一年內支付之稅項、約**16.35%**為遞延稅項負債，而餘下則為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之借款約為**4,277,790,000**港元（二零一一年：**3,345,580,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之**39.37%**（二零一一年：**30.85%**）。本集團於二零一二年新增的借款，乃主要作為中國天津市及澳門物業發展項目之資金及作營運資金用途。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之銀行貸款並按浮動利率計息。在該等借款中，**38.75%**須於報告期末起計一年內償還，**20.47%**須於報告期末起計一年後但於兩年內償還，**38.34%**須於報告期末起計兩年後但於五年內償還，餘額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資本承擔約為**2,667,310,000**港元（二零一一年：**178,680,000**港元）為已訂約惟尚未撥備，而約**1,366,380,000**港元（二零一一年：無）為已授權但未訂約。有關電影發行特許權之已訂約惟尚未撥備之資本承擔約為**12,780,000**港元（二零一一年：**9,800,000**港元），另約**6,090,000**港元（二零一一年：**5,490,000**港元）之資本承擔為已授權但未訂約。本集團預期以日後之營運收益、銀行借款及其他適合之融資來源以應付該等承擔。

於二零一二年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**2.25**倍（二零一一年：**2.33**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**92.75%**（二零一一年：**82.76%**）。流動比率概無重大變動，而資本負債比率上升乃主要由於於回顧年度內新增銀行借款所致。

## 資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面總值約**10,974,730,000**港元（二零一一年：**9,772,090,000**港元）之資產已抵押予銀行，以作為本集團銀行貸款之擔保。

## 匯兌風險

由於本集團大部份資產及負債乃以人民幣列值，而資產可充分地償付負債，因此，管理層預期人民幣幣值變動將不會對本集團產生任何負面影響，因為普遍認為人民幣對港元仍有升值之潛力。另一方面，本集團所有其他資產及負債均以港元或美元列值，故本集團並不預期有任何重大匯兌風險。

## 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團之或然負債為**1,160,000**美元（二零一一年：**1,310,000**美元），為向上海錦江湯臣洲際大酒店之管理公司就酒店翻新及系統升級工程所付資金而按比例提供之賠償保證。董事局認為，本集團不大可能就提供上述保證而招致任何重大財務虧損。

## 展望

物業發展及投資將繼續為本集團之業務重心。本集團致力於中國上海市、天津市及澳門開展多個物業發展項目，而該等項目需逐步發展方可見成果。預期湯臣一品及湯臣湖庭花園將為本集團於二零一三年最主要之溢利來源。儘管本年度內上海市物業市場有復蘇跡象，中國上海市本地政府及中央政府均已重申調控房地產市場的決心，更已頒佈一系列措施。於如此的市場氣氛及不明朗因素下，本集團於上海市物業銷售之步伐及數量無可避免地會受到影響。因此預期本集團在中國內地之物業業務前景於二零一三年及來年將仍面對若干挑戰。

與此同時，本集團於二零一三年將致力加快其在中國上海市及澳門兩地之物業組合之銷售及租賃步伐。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司以未計及支出之總代價約3,780,000港元在聯交所購回本公司之已發行股本中每股面值0.50港元之股份合共1,836,000股。

本公司乃按股東於本公司之二零一一年度股東週年大會上授予董事局一項以購回本公司股本中每股面值0.50港元股份之一般授權而進行上述股份回購。上述所有購回之股份已被註銷。

股份乃以較諸其相關資產淨值有重大折讓之價格回購，故回購股份可提高本公司之每股股份之資產淨值及每股股份之盈利，並因此對本公司及保留於本公司之股本權益之股東有利。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於回顧年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治守則

《上市規則》附錄十四所載之《企業管治常規守則》於二零一二年四月一日起作出修訂，並已更名為《企業管治守則》。本公司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二零一二年十二月三十一日止年度內一直遵守上述兩個守則（「該《守則》」）於有關期間內之所有守則條文，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，故不符合該《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《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權力平衡；
- (b) 本公司之現任獨立非執行董事均無指定任期，惟彼等須根據本公司之《公司組織章程細則》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) 根據於二零一二年六月一日舉行之本公司股東週年大會上修訂之本公司之《公司組織章程細則》，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，而並非根據該《守則》所要求，須在本公司下一次股東大會上退任。此安排除了確保遵守《上市規則》附錄三外，因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於同一個股東大會上進行重選，遂令重選董事之運作更為順暢。此外，因股東特別大會只會專注按《上市規則》考慮及審批特別交易或其他公司行動，從而更有效率地推行本公司之策略；

- (d) 本公司並沒有根據該《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資格可擔任董事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；及
- (e) 除本公司執行董事莊傑真先生外，本公司已與所有其他本公司董事簽訂正式的董事委任書。莊先生為本公司之一家全資附屬公司 — 湯臣高爾夫（上海）有限公司之董事及總經理，彼已與該附屬公司簽訂服務合約。

## 登載二零一二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 (<http://www.hkexnews.hk>)，以及於本公司之網站 (<http://www.tomson.com.hk>) 上登載，而本公司之二零一二年度年報亦將於二零一三年四月底前登載於上述網站及寄發予本公司股東。

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，二零一三年三月二十八日

於本公告日期，本公司董事局包括五位執行董事（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）、楊錦海先生及莊傑真先生）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）。