

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)

截至二零一八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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零一七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 二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營收益總額	4及5	684,829	2,167,464
收入	4	678,094	2,107,365
銷售成本		(190,960)	(736,301)
毛利		487,134	1,371,064
按公平值計入損益之財務資產收益淨額		674	10,461
其他收入		252,978	162,461
其他收益及虧損	6	(790)	30,483
銷售費用		(180,285)	(185,248)
行政費用		(141,787)	(144,022)
投資物業公平值變動時產生之收益		318,311	154,862
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	(51,717)	(86,180)
		684,518	2,389,029
應佔聯營公司之業績		(560)	(888)
應佔一家合資企業之業績		16,764	12,364
除稅前溢利	10	700,722	2,400,505
稅項	11	(313,244)	(1,055,840)
年度溢利		387,478	1,344,665

綜合損益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔年度溢利（虧損）如下：			
本公司權益持有人		407,681	1,255,486
非控股股東權益		(20,203)	89,179
		<u>387,478</u>	<u>1,344,665</u>
每股盈利（港仙）	13		
— 基本		<u>20.45</u>	<u>69.44</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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利	<u>387,478</u>	<u>1,344,665</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	(615,347)	803,150
— 一家合資企業	(9,831)	13,600
— 聯營公司	(403)	766
可供出售投資公平值變動時產生之收益	—	5,113
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)
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	(37,931)	—
年度其他全面（開支）收益	<u>(663,512)</u>	<u>801,050</u>
年度全面（開支）收益總額	<u>(276,034)</u>	<u>2,145,715</u>
應佔全面（開支）收益總額如下：		
本公司權益持有人	(249,389)	2,025,314
非控股股東權益	(26,645)	120,401
	<u>(276,034)</u>	<u>2,145,715</u>

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

附註
二零一八年
千港元
二零一七年
千港元

非流動資產

固定資產		
– 投資物業	7,980,161	8,061,471
– 物業、廠房及設備	195,998	226,184
土地租賃費用	22,753	30,410
影片發行權	150	4,942
商譽	33,288	33,288
遞延稅項資產	273,982	281,729
於聯營公司之權益	11,650	12,608
於一家合資企業之權益	185,159	188,973
會所債券	515	–
按公平值計入其他全面收益之 股本工具	436,031	–
可供出售投資	–	189,228
抵押銀行存款	798,733	941,848
	9,938,420	9,970,681

流動資產

土地租賃費用		5,754	6,134
發展中物業		3,449,254	3,554,039
土地使用權之已付訂金		376,104	396,063
待售物業		2,117,661	2,278,099
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	14	528,963	1,841,016
按公平值計入損益之財務資產		882	–
存貨		4,516	5,047
抵押銀行存款		535,857	41,450
銀行存款		700,000	–
現金及現金等值項目		4,268,775	3,692,955
		11,987,766	11,814,803

綜合財務狀況表（續）

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	15	870,969	817,220
合約負債		291,080	—
預收款項		—	220,946
稅項		4,549,148	4,851,723
借款		483,682	451,435
		<u>6,194,879</u>	<u>6,341,324</u>
流動資產淨值		<u>5,792,887</u>	<u>5,473,479</u>
總資產減流動負債		<u>15,731,307</u>	<u>15,444,160</u>
資本及儲備			
股本		1,040,918	942,792
股份溢價及儲備		11,986,139	12,281,336
本公司權益持有人應佔權益		<u>13,027,057</u>	<u>13,224,128</u>
非控股股東權益		256,316	296,461
總權益		<u>13,283,373</u>	<u>13,520,589</u>
非流動負債			
借款		944,673	345,780
遞延稅項負債		1,503,261	1,577,791
		<u>2,447,934</u>	<u>1,923,571</u>
		<u>15,731,307</u>	<u>15,444,160</u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零一八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9號	金融工具
《香港財務報告準則》第15號	來自客戶合約收益及相關修訂
《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
《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
《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
《香港會計準則》第28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
《香港會計準則》第40號（修訂本）	投資物業轉撥

除下文所述外，應用其他新訂《香港財務報告準則》及其修訂本對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

於本年度，本集團已應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」及其他相關《香港財務報告準則》相應之修訂。《香港財務報告準則》第9號引入(1)財務資產及財務負債之分類及計量，(2)財務資產之預期信貸虧損及(3)一般對沖會計法之新規定。

本集團已根據《香港財務報告準則》第9號所載的過渡性條文應用《香港財務報告準則》第9號，即對於二零一八年一月一日（首次應用日期）尚未終止確認的金融工具追溯應用分類及計量規定（包括減值），且並無對於二零一八年一月一日已經終止確認的金融工具應用該等規定。二零一七年十二月三十一日之賬面值及二零一八年一月一日之賬面值之差異於期初之保留溢利及其他權益部份確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」編製之比較資料具可比性。

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9號產生之影響概要

就可供出售之股本投資重新分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具，本集團選擇將先前分類為可供出售之所有股本投資之公平值變動於其他全面收益中呈列。該等投資並非持作買賣，且預期不會於可見將來出售。於《香港財務報告準則》第9號之首次應用日期，188,713,000港元由可供出售投資重新分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具，當中包括48,091,000港元乃先前根據《香港會計準則》第39號按成本扣除減值計量之非上市股本投資。該等先前按成本扣除減值計量之非上市股本投資之公平值收益317,688,000港元於二零一八年一月一日調整至按公平值計入其他全面收益之股本工具及投資儲備。此外，於二零一八年一月一日，相關遞延稅項負債79,515,000港元調整至投資儲備，而先前確認之減值虧損32,215,000港元由保留溢利轉撥至投資儲備。與先前按公平值計量之該等投資有關之累計公平值收益92,299,000港元繼續於投資儲備中累計。

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：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元	《香港財務 報告準則》 第9號之影響 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
可供出售投資	188,713	(188,713)	—
按公平值計入其他全面收益之股本工具	—	506,401	506,401
非流動資產總額	9,970,681	317,688	10,288,369
股份溢價及儲備	12,281,336	238,173	12,519,509
本公司權益持有人應佔權益	13,224,128	238,173	13,462,301
總權益	13,520,589	238,173	13,758,762
遞延稅項負債	1,577,791	79,515	1,657,306
非流動負債總額	1,923,571	79,515	2,003,086

於二零一八年一月一日，本公司董事根據《香港財務報告準則》第9號的規定，使用無需付出不必要的成本或精力下獲得合理的及具支持性的資料對本集團現有財務資產之減值作出檢討並評估。根據預期信貸虧損模式，對減值並沒有重大影響。

本集團已於本年度首次應用《香港財務報告準則》第15號。《香港財務報告準則》第15號取代《香港會計準則》第18號「收入」、《香港會計準則》第11號「建築合約」及有關詮釋。《香港財務報告準則》第15號應用於所有客戶合約，惟於《香港會計準則》第17號「租賃」範圍內之租賃除外。

本集團已追溯應用《香港財務報告準則》第15號，而首次應用該準則之累計影響於二零一八年一月一日首次應用日期確認。於首次應用日期之任何差異於期初保留溢利（或權益之其他組成部份（如適用））中確認，且並無重列比較資料。

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15號產生之影響概要

於二零一八年一月一日，先前列入預收款項之來自客戶的有關合約之墊款220,946,000港元重新分類為合約負債。

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：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元	《香港財務 報告準則》 第15號之影響 千港元	二零一八年 一月一日 千港元
預收款項	220,946	(220,946)	—
合約負債	—	220,946	220,946

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16號	租賃 ¹
《香港財務報告準則》第17號	保險合約 ²
《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 ¹
《香港財務報告準則》第3號（修訂本）	業務的定義 ⁴
《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 ¹
《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 ⁵
《香港會計準則》第19號（修訂本）	計劃修正、縮減或結算 ¹
《香港會計準則》第28號（修訂本）	於聯營公司或合資企業的長期 權益 ¹
《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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二一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 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。

⁵ 於二零二零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。

3. 應用新訂《香港財務報告準則》及其修訂本（續）

《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。

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土地租賃費用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，而首付土地租賃費用則視情況將繼續按照其性質列作投資或經營現金流量。

根據《香港會計準則》第17號，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潛在改變，此取決於本集團是否單獨呈列使用權資產，或在同一項目內呈列相應相關資產（若有關資產由本集團擁有）。

除適用於出租人的若干規定外，《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，該等安排將符合租賃的定義。於應用《香港財務報告準則》第16號後，本集團將就該等所有租賃確認使用權資產及相應負債，若該等租賃符合低價值或短期租賃除外。

此外，本集團現時認為已付可退回租賃訂金2,532,000港元及已收可退回租賃訂金79,143,000港元作為《香港會計準則》第17號適用之租賃權利及義務。根據《香港財務報告準則》第16號項下租賃付款之定義，該等訂金並非與使用相關資產權利有關的付款，因此，該等訂金之賬面值或會調整為攤銷成本。對已付可退回租賃訂金的調整將被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的賬面值。對已收可退回租賃訂金的調整將被視為預付租賃付款。

應用新規定或會導致上文所示之計量、呈列及披露發生變動。本集團作為承租人擬選擇經修訂追溯法應用《香港財務報告準則》第16號，並將確認首次應用對年初保留溢利的累計影響，而並無重列比較資料。

除上文所述之新訂《香港財務報告準則》外，本公司董事預期應用所有其他新訂《香港財務報告準則》及其修訂本對本集團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按公平值計入損益之財務資產之出售收益及股息收入所得之已收及應收總收益。

截至二零一八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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銷售物業之收入	366,585	1,803,193
銷售商品之收入	1,296	1,114
高爾夫球會業務提供服務之收入	40,344	42,674
物業管理費收入	37,910	37,276
媒體及娛樂業務之收入	8,147	4,695
來自客戶合約之收入	454,282	1,888,952
物業租金收入	223,812	218,413
總收入	678,094	2,107,365
按公平值計入損益之財務資產之銷售及股息收入 之總收益	6,735	60,099
經營收益總額	684,829	2,167,464

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>
二零一七年							
經營收益總額 — 分類收入	<u>255,689</u>	<u>1,803,193</u>	<u>1,114</u>	<u>42,674</u>	<u>4,695</u>	<u>60,099</u>	<u>2,167,464</u>
業績							
分類溢利（虧損）	<u>328,102</u>	<u>965,497</u>	<u>(587)</u>	<u>(33,734)</u>	<u>(1,724)</u>	<u>10,061</u>	<u>1,267,615</u>
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)
							<u>2,389,029</u>
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							<u>2,400,505</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。各分類業務收入的詳情及分類收入與本集團收入678,094,000港元（二零一七年：2,107,365,000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。

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	8,147	4,695
澳門	1,500	338,657
中國內地	668,447	1,764,013
	<u>678,094</u>	<u>2,107,365</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 / 可供出售投資) 金額為 **8,417,863,000** 港元 (二零一七年：8,546,585,000 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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已撥回之應收貿易賬款及其他應收賬款之 減值虧損淨額	673	1,979
出售 / 撇銷物業、廠房及設備之收益淨額	199	9
匯兌 (虧損) 收益淨額	(1,662)	19,712
清算一家附屬公司之收益	—	8,783
	<u>(790)</u>	<u>30,483</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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息開支	<u>51,717</u>	<u>86,180</u>

10. 除稅前溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	32,001	19,769
土地租賃費用攤銷（計入行政費用）	5,754	6,134
影片發行權減值（計入銷售成本）	4,792	—
及已計入：		
其他收入		
— 利息收入	89,846	53,183
— 可供出售投資之股息收入		
— 上市	—	12,784
— 非上市	—	73,714
— 按公平值計入其他全面收益之股本工具之股息收入		
— 上市	11,505	—
— 非上市	<u>78,888</u>	<u>—</u>

11. 稅項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
支出包括：		
中國內地企業所得稅	106,122	316,060
中國內地土地增值稅	169,666	391,454
澳門所得補充稅	—	29,196
股息扣繳稅	97,789	627
過往年度撥備不足（超額撥備）		
— 中國內地企業所得稅	3,918	35,121
— 股息扣繳稅	—	(376)
	<u>377,495</u>	<u>772,082</u>
遞延稅項（抵免）開支	(64,251)	283,758
	<u>313,244</u>	<u>1,055,840</u>

香港利得稅所應用之稅率為**16.5%**（二零一七年：16.5%）。因本年度並無應課稅溢利，因此並無為香港利得稅作出撥備（二零一七年：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%**（二零一七年：12%）徵收。

截至二零一八年十二月三十一日止年度在中國內地之附屬公司所得稅稅率為**25%**（二零一七年：25%）。

12. 股息

於報告期末後，董事宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之中期股息每股**18**港仙（二零一七年：每股**43**港仙），金額約為**374,731,000**港元（二零一七年：810,801,000港元）。

根據董事局於二零一八年三月二十七日就截至二零一七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，本公司於二零一八年已付股息中約**624,946,000**港元（二零一七年：553,064,000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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 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>407,681</u>	<u>1,255,486</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,993,657,884</u>	<u>1,808,030,689</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。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）5,256,000港元（二零一七年：2,355,000港元），其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
零至三個月	4,112	1,689
四至六個月	7	147
七至十二個月	1,137	519
	<u>5,256</u>	<u>2,355</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126,105,000港元（二零一七年：140,123,000港元），其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
零至三個月	4,171	4,131
四至六個月	15	58
七至十二個月	26	126
一年以上	121,893	135,808
	<u>126,105</u>	<u>140,123</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零一九年五月三十日（星期四）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之中期股息每股**18**港仙（二零一七年：每股**43**港仙）。股息將以現金支付，股息單預期於二零一九年六月十一日（星期二）寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

董事局已議決於二零一九年五月三十日（星期四）召開本公司之股東週年大會（「二零一九年度股東週年大會」）。

為確定可出席二零一九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二零一八年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零一九年五月二十七日（星期一）至二零一九年五月三十日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零一九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二零一九年五月二十四日（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**22**樓）辦理登記手續。

概覽

本集團於截至二零一八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**407,681,000**港元（二零一七年：**1,255,486,000**港元），較二零一七年同期減少約**67.53%**。每股基本盈利為**20.45**港仙（二零一七年：**69.44**港仙）。

有別於在二零一七年度，因出售有關本集團位於中國天津市之房產項目之投資之一家合資企業及附屬公司而確認一次性收益合共**1,075,148,000**港元而令業績有所提升，本集團於二零一八年度之經營溢利及收入有所下跌。儘管如此，本集團於回顧年度自上市及非上市長期股本投資收取股息**90,393,000**港元（二零一七年：**86,498,000**港元）。

因此，倘不計及於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進行市場估值錄得公平值變動所產生之未變現收益**318,311,000**港元（二零一七年：**154,862,000**港元），本集團於回顧年度錄得除稅前經營溢利**366,207,000**港元（二零一七年：**2,234,167,000**港元）。

業務回顧

中國內地（特別是上海市）為本集團之主要營運基地。

本集團於上海市之物業投資分類為本集團之首要溢利來源，貢獻分類溢利**491,359,000**港元（二零一七年：**328,102,000**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。

由於確認本集團在中國上海市及澳門特別行政區（「澳門」）之物業項目之收益總額，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**78,985,000**港元（二零一七年：**965,497,000**港元）。

另一方面，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二零一八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**570,344,000**港元（二零一七年：**1,293,599,000**港元）。湯臣一品為本集團之首要經營溢利來源。

繼二零一七年下半年完成出售於天津市之附屬公司後，回顧年度內可確認之銷售收益有所減少。此業務分類產生總收入**628,307,000**港元，佔本集團於二零一八年度之經營收益總額約**91.75%**。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**91.53%**，而位於澳門之項目佔約**0.22%**。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**318,311,000**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。

於二零一八年十二月三十一日，**A** 棟及 **C** 棟大樓中可供出售之總住宅樓面面積約餘**9,000**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**63%**。

於二零一八年度，已確認總收入約為**480,170,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**70.11%**。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**164,390,000**港元。此外，銷售訂金約**272,580,000**港元已記入本集團之賬目內，並預計該款項將於二零一九年度確認入賬。

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**126,250,000**港元，佔本集團於二零一八年度之經營收益總額約**18.44%**。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**153,920,000**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**10,830,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.58%**。收入主要來自銷售住宅單位及停車位，而餘下則為租金收入。

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，而本集團保留一個會所作租賃用途。該房產項目於二零一八年度來自租金收入及管理費之收入合共約**9,560,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.40%**。

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，惟湯臣地塊中最後一期（「第七期」）並未按協定交付。

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（「體育地塊」）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地塊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。

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」）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、發展項目及體育地塊均位於北地塊內（「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；及(v)原體育地塊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。

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。

此項目於回顧年度為本集團帶來微少收入，佔本集團之經營收益總額約**0.22%**。銷售訂金約**11,630,000**港元已記入本集團之賬目內，並預期將於本集團之二零一九年度之全年業績內確認入賬。於二零一八年十二月三十一日，可供出售之住宅樓面面積約為**10,600**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入**6,735,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.98%**。收入主要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**674,000**港元（二零一七年：**10,461,000**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二零一八年度產生收入**40,344,000**港元，佔本集團經營收益總額約**5.89%**。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。收入下跌可能歸因於中國內地之政府政策規管高爾夫球活動及債券之剩餘年期少於十年所致。因此，該球會於二零一八年度錄得分類虧損**26,877,000**港元（二零一七年：**33,734,000**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二零一八年度錄得平均入住率約**78.70%**。於二零一七年完成五個樓層之客房翻新工程後，收入及營運毛利總額於回顧年度內均有所改善。本集團持有該酒店之**50%**權益，並於二零一八年度從該項投資分佔約**16,760,000**港元之純利（二零一七年：**12,360,000**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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，此分類的已收及應收總收入為**8,147,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**1.19%**。於回顧年度內之收入主要來自現場表演節目製作之投資，主要為本地流行演唱會。經計及有關影片發行權之減值撥備後，錄得分類虧損**6,836,000**港元（二零一七年：**1,724,000**港元）。本集團擬繼續於二零一九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**0.19%**。於二零一八年度，該業務於收回壞賬後錄得分類虧損**430,000**港元（二零一七年：**587,000**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**11,505,000**港元（二零一七年：**12,784,000**港元）及該投資之公平值變動所產生之未變現收益約**7,670,000**港元已根據適用之會計準則於回顧年度內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**78,888,000**港元（二零一七年：**73,714,000**港元）。

財務回顧

流動資金及財政狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總資產略為增加約**0.65%**至**21,926,186,000**港元。本公司權益持有人應佔權益總額為**13,027,057,000**港元，減少約**1.49%**，而每股權益為**6.26**港元，較二零一七年度減少約**10.70%**，主要原因為於回顧年度內人民幣貶值及根據本公司之以股代息計劃就二零一七年度之中期股息發行新股份。

本集團於截至二零一八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、投資業務及融資活動之收入。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目為**4,268,775,000**港元，增加約**15.59%**。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**16,758,000**港元及**278,416,000**港元。經計及其融資活動之現金流入淨額**428,007,000**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**723,181,000**港元（二零一七年：**616,608,000**港元）。現金流入淨額主要歸因於兌現於二零一七年出售位於中國天津市之附屬公司之收益餘額之應收票據及新增借款所致，惟部份金額被於回顧年度內敝造已抵押銀行存款及償還借款所抵銷。

於二零一八年十二月三十一日，除合約負債/預收款項（指就銷售物業所收取之訂金）外，本集團在負債**8,351,733,000**港元（二零一七年：**8,043,949,000**港元）中，約**54.47%**為流動負債項下之稅項、約**18.00%**為遞延稅項負債、約**17.10%**為借款、而約**10.43%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之借款為**1,428,355,000**港元（二零一七年：**797,215,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之約**10.96%**（二零一七年：**6.03%**）。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**77%**之借款以港元列值，而餘額以人民幣列值。在該等借款中，約**33.86%**須於報告期末起計一年內償還，約**10.76%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**40.05%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**15.33%**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**126,800,000**港元（二零一七年：**153,182,000**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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**1.94**倍（二零一七年：**1.86**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**66.35%**（二零一七年：**62.50%**）。流動比率並無重大變動，而資本負債比率上升乃主要歸因於新增借款所致。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面總值**1,759,080,000**港元（二零一七年：**7,306,461,000**港元）之資產已予抵押，以作為本集團銀行信貸**1,428,355,000**港元（二零一七年：**797,215,000**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。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

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一七年：無）。

展望

中國內地中央及地方政府及澳門對房地產市場施加之緊縮措施仍然存在，雖則近期有報導顯示個別城市正推行放寬措施。量化寬鬆措施開始結束以及最大經濟體及貿易聯盟之間威脅及實施貿易戰所導致之全球經濟不明朗，均將對潛在物業買家及消費大眾之行為構成整體不利影響。然而，中美貿易關稅談判中出現了緩和緊張局面的跡象及中國內地中央政府近期公佈的財政措施應有助於穩定消費者信心可能下跌的趨勢。另一方面，內地近期改革個人所得稅稅制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。

內地政府正致力推動物業發展供住宅租賃市場之用。因此，預計由於政府及企業實體朝此方向分配資源，該行業將於不久將來在內地出現較高增長。

本集團在中國內地高端住宅物業的開發已建立名聲，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二零一九年度之主要溢利來源。此外，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。

鑑於香港及全球金融市場日趨波動，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。同時，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就資源分配維持最適當之平衡。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一八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二零一八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香港聯合交易所有限公司《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。

登載二零一八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。本公司之二零一八年度年報亦將於二零一九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，二零一九年三月二十五日

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）。