

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)

截至二零一五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」）截至二零一五年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零一四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 二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>2,738,725</u>	<u>1,000,520</u>
收入	4	2,713,186	624,001
銷售成本		<u>(1,364,994)</u>	<u>(131,598)</u>
毛利		1,348,192	492,403
待售投資（虧損）收益淨額		(9,577)	53,113
其他收入		118,308	136,126
其他收益及虧損	6	539	1,959
銷售費用		<u>(335,305)</u>	<u>(155,983)</u>
行政費用		<u>(170,699)</u>	<u>(193,813)</u>
投資物業公平值變動時產生之收益		392,079	33,379
融資費用	7	<u>(149,429)</u>	<u>(158,573)</u>
		<u>1,194,108</u>	<u>208,611</u>
應佔聯營公司之業績		448	1,476
應佔合資企業之業績		12,250	11,219
除稅前溢利	8	<u>1,206,806</u>	<u>221,306</u>
稅項	9	<u>(582,044)</u>	<u>(118,477)</u>
年度溢利		<u>624,762</u>	<u>102,829</u>

綜合損益表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應佔年度溢利如下：			
本公司權益持有人		534,074	95,985
非控股股東權益		90,688	6,844
		<u>624,762</u>	<u>102,829</u>
每股盈利（港仙）	11		
— 基本		<u>34.23</u>	<u>6.40</u>
— 攤薄後		<u>34.23</u>	<u>6.40</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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度溢利	<u>624,762</u>	<u>102,829</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：		
— 其他海外業務	(485,180)	(245,208)
— 合資企業	(48,519)	(26,127)
— 聯營公司	(525)	(322)
可供出售投資公平值變動時產生之收益	5,113	16,984
重新歸類調整：		
— 出售待售物業時轉自收購儲備	—	229
— 出售可供出售投資時轉自投資儲備	(350)	9
— 出售一家附屬公司時轉自外幣兌換儲備	(14)	—
不重新分類至損益表之項目：		
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時產生之物業重估收益	27,209	—
物業、廠房及設備轉撥至投資物業時產生之物業重估遞延稅項	(6,802)	—
年度其他全面開支	<u>(509,068)</u>	<u>(254,435)</u>
年度全面收益（開支）總額	<u>115,694</u>	<u>(151,606)</u>
應佔全面收益（開支）總額如下：		
本公司權益持有人	60,623	(139,500)
非控股股東權益	55,071	(12,106)
	<u>115,694</u>	<u>(151,606)</u>

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
固定資產			
– 投資物業		7,258,654	7,105,014
– 物業、廠房及設備		236,467	305,371
土地租賃費用		42,504	51,511
影片發行權		5,491	10,000
影片發行權預付款		–	85
商譽		33,288	33,288
遞延稅項資產		317,600	277,682
於聯營公司之權益		14,289	14,360
於合資企業之權益		1,025,781	1,076,595
其他應收賬款		60,874	157,520
可供出售投資		149,598	146,134
		<u>9,144,546</u>	<u>9,177,560</u>
流動資產			
土地租賃費用		5,955	6,236
發展中物業		3,136,392	7,206,630
土地使用權之已付訂金		1,690,407	1,770,500
待售物業		6,680,195	2,634,286
應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項	12	484,312	420,126
待售投資		83,145	8,842
存貨		5,994	7,206
預付稅項		–	12,813
抵押銀行存款		337,778	262,945
現金及銀行結餘		2,780,454	2,072,759
		<u>15,204,632</u>	<u>14,402,343</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	13	1,380,007	879,879
預收款項		655,148	626,483
稅項		4,026,295	3,617,705
借款		3,179,898	1,931,678
應付一家合資企業款項		48,699	–
		<u>9,290,047</u>	<u>7,055,745</u>
流動資產淨值		<u>5,914,585</u>	<u>7,346,598</u>
總資產減流動負債		<u>15,059,131</u>	<u>16,524,158</u>

綜合財務狀況表（續）

	於十二月三十一日	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資本及儲備		
股本	794,333	763,064
股份溢價及儲備	10,474,794	10,479,985
本公司權益持有人應佔權益	<u>11,269,127</u>	<u>11,243,049</u>
非控股股東權益	917,215	861,578
總權益	<u>12,186,342</u>	<u>12,104,627</u>
非流動負債		
應付合資企業款項	59,680	113,514
借款	1,366,734	2,700,713
遞延稅項負債	1,446,375	1,605,304
	<u>2,872,789</u>	<u>4,419,531</u>
	<u>15,059,131</u>	<u>16,524,158</u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零一五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》（「《上市規則》」）及香港《公司條例》（第622章）所規定之適用披露事項。

《上市規則》所載有關年度賬目之披露規定已參考香港《公司條例》（第622章）就有關編製賬目及董事報告書之若干條文作出修訂並與《香港財務報告準則》一致。因此，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已予更改以遵守此等新規定。有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前香港《公司條例》（第32章）或《上市規則》在以往須予披露但根據香港《公司條例》（第622章）或經修訂《上市規則》毋須披露之資料，於本綜合財務報表中已再無披露。

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《香港財務報告準則》修訂本：

《香港會計準則》第19號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期
《香港財務報告準則》（修訂本）	《香港財務報告準則》的年度改進
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期
《香港財務報告準則》（修訂本）	《香港財務報告準則》的年度改進

應用以上《香港財務報告準則》修訂本對本集團於本會計期間及過往會計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。

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 ²
《香港財務報告準則》第15號	來自客戶合約收益 ²
《香港財務報告準則》第11號（修訂本）	收購合資經營權益的會計處理 ¹
《香港會計準則》第1號（修訂本）	披露主動性 ¹
《香港會計準則》第16號及第38號（修訂本）	澄清可接受的折舊及攤銷方法 ¹
《香港會計準則》第16號及第41號（修訂本）	農業：生產性植物 ¹
《香港會計準則》第27號（修訂本）	獨立財務報表的權益會計法 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 資產出售或投入 ³
《香港財務報告準則》第10號、第12號 及《香港會計準則》第28號（修訂本）	投資實體：應用綜合報表的例外情況 ¹
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期
《香港財務報告準則》（修訂本）	《香港財務報告準則》的年度改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一八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

於二零零九年頒佈之《香港財務報告準則》第9號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號其後於二零一零年修訂以增加財務負債及終止確認之規定，並於二零一三年再次修訂以包括對沖會計法之新規定。另一經修訂版本之《香港財務報告準則》第9號於二零一四年頒佈，主要包括(a)財務資產減值規定，及(b)就若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」計量分類，對分類及計量規定作出有限度修訂。

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），並只在綜合損益表中確認股息收入。

3. 應用新訂及經修改《香港財務報告準則》（續）

本公司董事預期本集團於未來應用《香港財務報告準則》第9號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，應用該準則對綜合財務報告產生重大影響之機會甚低。

《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。

本公司董事預期，於日後應用《香港財務報告準則》第15號可能會對本集團綜合財務報表呈報金額及相關披露事項造成影響。然而，本集團未能對《香港財務報告準則》第15號之影響作出合理估計，直到完成詳細評估後。

《香港會計準則》第16號（修訂本）「物業、廠房及設備」禁止實體的物業、廠房及設備使用以收入為基準之折舊法。《香港會計準則》第38號（修訂本）「無形資產」引入可推翻的推斷，該推斷指出以收入用作攤銷無形資產之基準並不合適。該推斷只會於以下兩種有限度的情況下被推翻：

- a) 當無形資產以計量收入之方式表達時；或
- b) 當可證明無形資產之經濟利益消耗與收入有高度關聯。

本公司董事並不預期應用《香港會計準則》第16號及第38號（修訂本）會對本集團之綜合財務報表有重大影響。

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) 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及股息收入所得之已收及應收總收益。

截至二零一五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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售物業之收入	2,344,192	254,806
銷售商品之收入	2,825	7,554
高爾夫球會業務提供服務之收入	51,182	57,199
物業租金及管理費收入	307,792	284,649
媒體及娛樂業務之收入	7,195	19,793
收入	2,713,186	624,001
待售投資之銷售及股息收入之總收益	25,539	376,519
經營收益總額	2,738,725	1,000,520

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。

二零一五年

	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>307,792</u>	<u>2,344,192</u>	<u>2,825</u>	<u>51,182</u>	<u>7,195</u>	<u>25,539</u>	<u>2,738,725</u>
業績							
分類溢利（虧損）	<u>606,334</u>	<u>727,905</u>	<u>497</u>	<u>(38,040)</u>	<u>(8,810)</u>	<u>(9,968)</u>	1,277,918
其他不予分類收入							116,745
不予分類開支							(51,126)
融資費用							(149,429)
							<u>1,194,108</u>
應佔聯營公司之業績							448
應佔合資企業之業績							12,250
除稅前溢利							<u>1,206,806</u>

二零一四年

	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>284,649</u>	<u>254,806</u>	<u>7,554</u>	<u>57,199</u>	<u>19,793</u>	<u>376,519</u>	<u>1,000,520</u>
業績							
分類溢利（虧損）	<u>223,746</u>	<u>28,736</u>	<u>1,739</u>	<u>(21,658)</u>	<u>(2,851)</u>	<u>52,717</u>	282,429
其他不予分類收入							136,160
不予分類開支							(51,405)
融資費用							(158,573)
							<u>208,611</u>
應佔聯營公司之業績							1,476
應佔合資企業之業績							11,219
除稅前溢利							<u>221,306</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2,713,186,000港元（二零一四年：624,001,000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

本集團之營運業務、資產及收入主要位於或源自中華人民共和國內地(「中國」)。本集團源自對外客戶之物業投資以及物業發展及銷售之收入按出售物業及出租物業之所在地分類;塑膠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。

本集團各類業務收入之分析載於附註4。

6. 其他收益及虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
呆壞賬收回淨額	2,102	1,925
出售/撤銷物業、廠房及設備之收益淨額	14,510	3,069
匯兌虧損淨額	(13,396)	(3,258)
出售可供出售投資之收益淨額	361	223
可供出售投資減值虧損	(931)	—
出售一家附屬公司之虧損	(2,107)	—
	<u>539</u>	<u>1,959</u>

7. 融資費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
借款利息	329,214	276,426
減:資本化利息	(179,785)	(117,853)
	<u>149,429</u>	<u>158,573</u>

8. 除稅前溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備折舊	19,432	19,886
土地租賃費用攤銷（計入行政費用）	6,089	6,444
影片發行權攤銷（計入銷售成本）	908	4,511
已計入：		
待售投資之股息收入（計入待售投資（虧損）收益淨額）	940	5,813
其他收入		
－ 利息收入	34,373	51,602
－ 可供出售投資之股息收入－ 上市	5,114	5,191
－ 可供出售投資之股息收入－ 非上市	62,224	67,821
	<u>62,224</u>	<u>67,821</u>

9. 稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
支出包括：		
中國企業所得稅	279,161	58,158
中國土地增值稅	447,653	107,391
股息扣繳稅	930	410
過往年度撥備不足（超額撥備）		
－ 中國企業所得稅	5,193	5,315
－ 股息扣繳稅	—	(14,971)
	<u>732,937</u>	<u>156,303</u>
遞延稅項抵免	(150,893)	(37,826)
年度稅項開支總額	<u>582,044</u>	<u>118,477</u>

香港利得稅所使用之稅率為**16.5%**（二零一四年：**16.5%**）。本年度並無香港之應課稅溢利，因此並無任何應付利得稅稅項（二零一四年：於香港產生之應課稅溢利已由承前稅項虧損全面抵銷）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度中國之附屬公司之所得稅稅率為**25%**（二零一四年：**25%**）。

10. 股息

於報告期末後，董事宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息每股21港仙（二零一四年：每股11港仙），合共約為333,620,000港元（二零一四年：167,874,000港元）。

根據董事局於二零一五年三月二十七日就截至二零一四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，於二零一五年已付股息中約133,329,000港元以繳足股份方式支付。

根據本公司於二零一四年三月二十八日就截至二零一三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，於二零一四年已付股息中約122,683,000港元以繳足股份方式支付。

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利		
年內用以計算每股基本及攤薄後盈利 之本公司權益持有人應佔溢利	<u>534,074</u>	<u>95,985</u>
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,560,394,727	1,499,206,733
普通股之潛在攤薄影響		
— 購股權	—	—
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	<u>1,560,394,727</u>	<u>1,499,206,733</u>

截至二零一五年及二零一四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）10,064,000港元（二零一四年：10,545,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
零至三個月	5,249	3,834
四至六個月	1,260	2,499
七至十二個月	3,555	4,212
	<u>10,064</u>	<u>10,545</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545,584,000港元（二零一四年：136,930,000港元），其於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
零至三個月	445,449	29,391
四至六個月	167	4
七至十二個月	306	181
一年以上	99,662	107,354
	<u>545,584</u>	<u>136,930</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零一六年五月九日（星期一）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息每股21港仙（二零一四年：每股11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%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二零一六年六月十六日（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) 為釐定可享有二零一五年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零一六年五月五日（星期四）至二零一六年五月九日（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不遲於二零一六年五月四日（星期三）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) 本公司之股東週年大會謹訂於二零一六年五月二十六日（星期四）舉行（「二零一六年度股東週年大會」）。為確定可出席二零一六年度股東週年大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零一六年五月二十四日（星期二）至二零一六年五月二十六日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零一六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二零一六年五月二十三日（星期一）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

就本集團截至二零一五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約為**534,070,000**港元（二零一四年：**95,990,000**港元），每股基本盈利為**34.23**港仙（二零一四年：**6.40**港仙）。

二零一五年度業績顯著增長，乃主要與本集團位於中國之物業發展及投資業務之表現有關。此首要歸因於本集團位於上海市及天津市之物業發展及銷售分類所產生之溢利大幅增長所致，並反映於回顧年度之分類溢利約為**727,910,000**港元（二零一四年：**28,740,000**港元）。此外，根據適用之會計準則，本公司於年結日對本集團位於上海市之投資物業進行市場估值，在二零一五年度錄得公平值變動時所產生之未變現收益金額較高，約為**392,080,000**港元（二零一四年：**33,380,000**港元）。然而，鑑於在二零一五年證券買賣交易減少及該年度下半年股票市場價格整體下跌所帶來之負面影響，於回顧年度錄得待售投資虧損淨額約**9,580,000**港元（二零一四年：收益淨額約**53,110,000**港元）。經計及主要因中國內地土地增值稅導致之稅項增加，本公司股東應佔截至二零一五年十二月三十一日止年度除稅後綜合溢利較二零一四年同期增長約**4.56**倍。

業務回顧

中國內地為本集團之主要營運基地，物業發展及投資為本集團最重要之營運分類。本集團於上海市及天津市之物業項目於回顧年度內可予確認之銷售收益金額大幅增加，令本集團於二零一五年度之經營收益總額大幅增加至約**2,738,730,000**港元（二零一四年：**1,000,520,000**港元）。倘不計及投資物業公平值變動時所產生之未變現收益，本集團於回顧年度錄得經營溢利約**802,030,000**港元（二零一四年：**175,230,000**港元）。

截至二零一五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主要溢利貢獻者，並產生分類溢利約**727,910,000**港元（二零一四年：**28,740,000**港元）。

物業投資為本集團於二零一五年度之第二大溢利來源，貢獻分類溢利約**606,330,000**港元（二零一四年：**223,750,000**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，以及該等投資物業公平值變動時所產生之未變現收益。

本集團於二零一三年中在上海市成立一家全資附屬公司從事塑膠配件出口貿易，而其在上海市之膠管及配件製造業務正在進行清算。經計及出售製造業務之一間廠房所產生之溢利，塑膠業務於回顧年度錄得分類溢利約**500,000**港元（二零一四年：**1,740,000**港元），為本集團之第三大溢利貢獻者。

媒體及娛樂業務分類於回顧年度錄得虧損約**8,810,000**港元（二零一四年：**2,850,000**港元）。

由於股票市場價格整體下跌導致根據適用之會計準則呈列因待售證券投資公平值變動時所產生之未變現虧損，於香港之證券買賣業務錄得虧損淨額約**9,580,000**港元（二零一四年：收益淨額約**53,110,000**港元）。

本集團之高爾夫球會業務於二零一五年度錄得虧損約**38,040,000**港元（二零一四年：**21,660,000**港元）。然而，本集團於二零一五年從其酒店投資分佔純利約**15,160,000**港元（二零一四年：**12,070,000**港元）。

物業發展及投資

物業發展及投資業務仍為本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之核心業務及主要溢利來源。本集團之物業項目位於中國不同的一線城市。於回顧年度，位於上海市浦東之項目產生之總收入約為**1,719,620,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**62.79%**，而位於天津市之項目產生之總收入約為**932,360,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**34.04%**。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時產生之未變現收益約為**392,080,000**港元。於二零一五年度，湯臣一品仍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。根據本集團之業務策略，兩棟住宅大樓劃作銷售，而另外兩棟住宅大樓則留作租賃用途。

於二零一五年十二月三十一日，A棟及C棟大樓中約有總住宅樓面面積**17,000**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**82%**。

於二零一五年度，本集團自該項目獲得銷售收益、租金收入及管理費，已確認總收入約為**859,120,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**31.37%**。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**175,080,000**港元。此外，該項目中若干住宅單位於二零一五年下半年訂約銷售，預收款項約**215,570,000**港元已於回顧年度末記入本集團賬目內，預期該款項將於二零一六年確認入賬。

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。

整個項目經已發展完成，且首兩期中所有住宅單位已售出。該項目於二零一五年十一月取得第三期（即該項目之最後一期）之使用准照，並於該月開始將已售出物業交付予買家。該項目共有**31**戶聯排洋房單位，其可供銷售樓面面積約為**9,400**平方米，其中約**90%**於二零一五年十二月三十一日已訂約銷售。就此而言，於二零一五年已確認總收入約為**707,770,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**25.84%**。收入主要歸因於第三期之銷售收益，而餘額乃源自租金收入及管理費。此外，在回顧年度末，訂金約**8,860,000**港元已記入本集團賬目內，並預計該款項將於本集團於二零一六年度之中期業績內確認入賬。

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**150,230,000**港元，佔本集團於二零一五年度之經營收益總額約**5.49%**。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**217,000,000**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**0.09%**。

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%**之地塊面積已交付予本集團，而最後一期地塊之交付時間已延至二零一六年年底。

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，但有關會所及配套設施之建築工程進度滯後，預期將延至二零一七年上半年竣工。

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」），暫定總代價約為人民幣**1,098,160,000**元。由於該兩塊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規劃中。該發展項目之建築工程在進行中，且根據前述框架協議之條款，完成轉讓體育用地之土地使用權及發展項目乃互為條件。現時距離達成目標有若干延誤，但協議各方正緊密合作以解決及滿足框架協議項下就本集團完成購入體育用地及發展項目的所需手續，並以協議各方的最大利益為依歸。

天津市津灣廣場第二期

本集團自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。津灣廣場第二期將包括三棟高樓。

津灣房產建設已於二零一五年完成興建兩棟分別樓高**25**層及**57**層（包括四層裙房）並作住宅及商業用途之高樓，總樓面面積約為**294,900**平方米。此兩棟大樓之住宅部份名為「湯臣津灣一品」，乃劃作銷售及提供**749**個單位，總可銷售樓面面積約**155,500**平方米，自二零一四年五月起已推出市場預售。截至二零一五年十二月三十一日，約**24%**的總可供銷售樓面面積已訂約預售。自二零一五年十一月起開始交付已售物業後，於回顧年度已確認收入約為**932,360,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**34.04%**。此外，總金額約**178,800,000**港元之預售訂金已記入本集團之賬目內，並預計該款項於二零一六年確認入賬。此外，津灣房產建設正考慮於二零一六年年底開始對此兩棟大樓之商業部份（名為「**One Mall**」）展開招商程序。

津灣置業正在發展一棟樓高**70**層之高樓（包括四層裙房），總樓面面積約為**209,500**平方米，作商業及辦公用途。現正進行主體結構的建築工程，預期大樓將於二零一六年第三季度封頂。建築工程計劃於二零一七年第四季度完成。目前有意於二零一六年中推出辦公樓部份預售及考慮於二零一六年年底對商業部份展開招商程序。

澳門湯臣主教山壹號

本集團持有座落於中國澳門特別行政區（「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、會所、游泳池、天台花園及停車場，估計總樓面面積約為**22,800**平方米。

項目整體建築工程於二零一五年基本竣工。截至二零一五年十二月三十一日，約**35%**的住宅樓面面積已訂約預售，已收取總金額約**234,220,000**港元之預售訂金，並將於該等物業交付後確認入賬。由於在二零一六年一月中旬方發出該項目之使用准照，故預售訂金未能於二零一五年度業績中確認。現正進行物業交付，並預期該項目將成為本集團於二零一六年首六個月之主要溢利來源之一。

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）在工廠土地之土地使用權屆滿後，於二零一三年第一季度開始清算。為了善用本集團在行業內已建立之品牌效益，本集團於二零一三年中成立了一家全資附屬公司從事塑膠配件出口貿易。於回顧年度，製造業務與貿易業務為本集團帶來微少收入，合共約**2,830,000**港元及佔本集團經營收益總額約**0.11%**。經計及出售製造業務之一間廠房所產生之溢利，塑膠業務錄得分類溢利約**500,000**港元。由於當地機關之完稅程序遲延，該製造業務將延緩完成清算，而本集團預期將於二零一六年解散時享有最終分派。

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之需求具有增長潛力，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。本集團於二零一五年在香港上映了一部動作片，名為「猛火鎗」。

該分類之已收及應收總收入約為**7,200,000**港元，佔本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之經營收益總額約**0.26%**。經計及影片發行權減值，此分類於二零一五年度錄得分類虧損約**8,810,000**港元。

於回顧年度之收益主要來自演唱會製作投資。本集團參與多項現場表演節目製作，主要為本地流行演唱會。鑑於本集團在該業務中只持有少數份額，故其產生之收入微小。本集團有意於二零一六年繼續參與不同現場表演節目之投資。

電影發行業務之確認收入源自版權費收入，以及使用影院放映權及錄像權之收入。

證券買賣

本集團於香港投資多項上市證券，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共約為**25,540,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.93%**。經計及因股票市場價格整體下跌之負面影響而引致待售證券公平值變動時所產生之未變現虧損後，本集團之待售證券投資於二零一五年度錄得虧損淨額約**9,580,000**港元。

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上海市浦東，於二零一五年度產生收入約**51,180,000**港元，佔本集團經營收益總額約**1.87%**。該球會於回顧年度內之經營業績下調，此乃主要歸因於該球會之經營收入減少所致。因此，於二零一五年度，該球會錄得分類虧損約**38,040,000**港元。

該球會被選為於二零一五年四月下旬舉行之第**21**屆沃爾沃中國公開賽之主辦場地，並將力爭透過提升向其會員提供之服務質素以改善其業績。

上海市上海錦江湯臣洲際大酒店

儘管面對劇烈市場競爭，位於上海市浦東陸家嘴之上海錦江湯臣洲際大酒店於二零一五年度仍錄得平均入住率約**80%**。本集團持有該酒店之**50%**權益，於二零一五年度從該項投資分佔約**15,160,000**港元之純利。酒店業務之收入及溢利兩者於回顧年度錄得改善。該酒店管理層已集中力量控制經營成本及提升餐飲業務之種類及水準以維持酒店之盈利，並進一步提高入住率。

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，以及持有一家在中國內地成立之公司亦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。該兩家公司之主要業務均為於上海市從事物業發展及投資業務。於回顧年度內，本集團收取股息約**67,340,000**港元，及長期證券投資之公平值變動時所產生之未變現收益約**5,110,000**港元已根據適用之會計準則於二零一五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

本集團於截至二零一五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。

於報告期末，本集團之現金及現金等值項目約為**2,780,450,000**港元。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約**1,081,760,000**港元及**476,260,000**港元。經計及其融資活動所動用之現金流出淨額約**262,830,000**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約**1,295,190,000**港元（二零一四年：減少約**850,430,000**港元）。現金及現金等值項目淨額增加，主要由於收取待售物業之銷售收益、新增借款及提取原到期日逾三個月之定期存款所致，但部份金額已被於回顧年度償還銀行借款及增添發展中物業所抵銷。

於二零一五年十二月三十一日，除預收款項外，本集團負債約**11,507,690,000**港元（二零一四年：**10,848,790,000**港元）中，約**39.51%**為借款、約**34.99%**為流動負債項下之稅項、約**12.57%**為遞延稅項負債、約**11.99%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用，而餘下則為應付合資企業之款項。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之借款約為**4,546,630,000**港元（二零一四年：**4,632,390,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之**40.35%**（二零一四年：**41.20%**）。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，及約**28%**之借款按固定利率計息。在該等借款中，約**69.94%**須應要求或於報告期末起計一年內償還，約**8.76%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**20.67%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而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承擔約為**596,940,000**港元（二零一四年：**1,830,090,000**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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**1.64**倍（二零一四年：**2.04**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**107.93%**（二零一四年：**102.07%**）。流動比率下跌乃主要由於因若干借貸於回顧年度內被列為須於一年內償還而導致流動負債增加所致。資本負債比率上升乃主要由於應付稅項增加及物業發展項目之應付貿易賬款增加所致。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團賬面總值約**12,809,170,000**港元（二零一四年：**12,446,210,000**港元）之資產已抵押予貸款人，以作為本集團借款之擔保。

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。人民幣幣值近期貶值或會對本集團構成不利影響。匯兌差額可能主要於短期對本集團資產淨值造成負面影響。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

於二零一五年十二月三十一日，本集團有一項或然負債約**710,000**美元（二零一四年：**860,000**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。

此外，本集團已向一家銀行提供約**472,670,000**港元（二零一四年：**435,050,000**港元）之財務保證，以作為一家合資企業為其一項物業發展項目獲取銀行信貸之擔保。有關銀行信貸並以該合資企業之發展中物業以浮動抵押方式作擔保，該物業的賬面值遠高於於報告期末之已動用貸款結餘。因此，董事局認為，該保證將不大可能予以強制執行。

展望

面對中國內地之地方及中央政府對房地產市場施加之多項法規及措施，加上澳門博彩業收益下滑及全球股票市場近期波動，本集團預期於二零一六年及中期內之物業銷售之速度及數量將面臨挑戰。儘管如此，本集團將努力繼續保持其上海市、天津市以及澳門之物業組合之銷售及出租勢頭。

湯臣一品將為本集團之主要溢利來源，而湯臣津灣一品及湯臣主教山壹號預期會成為本集團於二零一六年度之其他重要收入來源。本集團將力爭於二零一六年內促進銷售及完成交付該等項目。

本集團作為中國內地優質住宅物業的開發商略有名氣。本集團預期，隨著中國內地經濟按計劃發展，符合高收入中產階層人士及高資產淨值人士所需求的物業市場仍具備增長潛力。於上海市浦東的金橋 – 張江項目以及位於天津市的津灣廣場的投資乃本集團策略上的重要部署。

預計環球及香港金融市場在二零一六年仍相對波動。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的資源分配中維持最適當之平衡。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一五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二零一五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》（「該《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《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，而並非根據該《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。

登載二零一五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。本公司之二零一五年度年報亦將於二零一六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，二零一六年三月三十日

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）。