

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)

截至二零一六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」）截至二零一六年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零一五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 | |
|-----------------|-----|------------------|------------------|
| | | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 經營收益總額 | 4及5 | 4,174,196 | 2,738,725 |
| 收入 | 4 | 4,107,056 | 2,713,186 |
| 銷售成本 | | (2,206,926) | (1,364,994) |
| 毛利 | | 1,900,130 | 1,348,192 |
| 待售投資收益（虧損）淨額 | | 8,942 | (9,577) |
| 其他收入 | | 78,628 | 118,308 |
| 其他收益及虧損 | 6 | (4,393) | 539 |
| 銷售費用 | | (352,921) | (335,305) |
| 行政費用 | | (198,784) | (170,699) |
| 投資物業公平值變動時產生之收益 | | 554,534 | 392,079 |
| 融資費用 | 7 | (232,540) | (149,429) |
| | | 1,753,596 | 1,194,108 |
| 應佔聯營公司之業績 | | (1,202) | 448 |
| 應佔合資企業之業績 | | 7,257 | 12,250 |
| 除稅前溢利 | 8 | 1,759,651 | 1,206,806 |
| 稅項 | 9 | (751,984) | (582,044) |
| 年度溢利 | | 1,007,667 | 624,762 |

綜合損益表（續）

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-----------|----|------------------|----------------|
| | | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 應佔年度溢利如下： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 876,256 | 534,074 |
| 非控股股東權益 | | 131,411 | 90,688 |
| | | <u>1,007,667</u> | <u>624,762</u> |
| 每股盈利（港仙） | 11 | | |
| — 基本 | | <u>52.87</u> | <u>34.23</u> |
| — 攤薄後 | | <u>N/A</u> | <u>34.23</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 | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 年度溢利 | <u>1,007,667</u> | <u>624,762</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 | (675,048) | (485,180) |
| — 合資企業 | (66,721) | (48,519) |
| — 聯營公司 | (369) | (525) |
| 可供出售投資公平值變動時產生之收益 | 34,517 | 5,113 |
| 重新歸類調整： | | |
| — 出售可供出售投資時轉自投資儲備 | — | (350) |
| — 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>(707,621)</u> | <u>(509,068)</u> |
| 年度全面收益總額 | <u>300,046</u> | <u>115,694</u> |
| 應佔全面收益總額如下： | | |
| 本公司權益持有人 | 224,115 | 60,623 |
| 非控股股東權益 | 75,931 | 55,071 |
| | <u>300,046</u> | <u>115,694</u> |

綜合財務狀況表

於十二月三十一日

附註

二零一六年
千港元

二零一五年
千港元

非流動資產

固定資產

| | | | |
|------------|--|------------------|------------------|
| — 投資物業 | | 7,339,691 | 7,258,654 |
| — 物業、廠房及設備 | | 203,893 | 236,467 |
| 土地租賃費用 | | 33,368 | 42,504 |
| 影片發行權 | | 4,942 | 5,491 |
| 商譽 | | 33,288 | 33,288 |
| 遞延稅項資產 | | 364,538 | 317,600 |
| 於聯營公司之權益 | | 12,723 | 14,289 |
| 於合資企業之權益 | | 175,542 | 1,025,781 |
| 其他應收賬款 | | — | 60,874 |
| 可供出售投資 | | 184,115 | 149,598 |
| 抵押銀行存款 | | 163,960 | — |
| | | <u>8,516,060</u> | <u>9,144,546</u> |

流動資產

| | | | |
|--------------------|----|-------------------|-------------------|
| 土地租賃費用 | | 5,566 | 5,955 |
| 發展中物業 | | 3,203,593 | 3,136,392 |
| 土地使用權之已付訂金 | | 368,006 | 1,690,407 |
| 待售物業 | | 5,471,908 | 6,680,195 |
| 應收貿易賬款、其他應收賬款及預付款項 | 12 | 613,081 | 484,312 |
| 待售投資 | | 49,638 | 83,145 |
| 存貨 | | 5,135 | 5,994 |
| 預付稅項 | | 32,937 | — |
| 受限制銀行結餘 | | 654,519 | — |
| 抵押銀行存款 | | 111,557 | 337,778 |
| 現金及銀行結餘 | | 2,881,962 | 2,780,454 |
| | | <u>13,397,902</u> | <u>15,204,632</u> |
| 待售一家合資企業權益 | | 777,783 | — |
| | | <u>14,175,685</u> | <u>15,204,632</u> |

綜合財務狀況表（續）

| | | 於十二月三十一日 | |
|--------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | | 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 | 13 | 1,304,631 | 1,380,007 |
| 預收款項 | | 1,735,196 | 655,148 |
| 稅項 | | 4,119,944 | 4,026,295 |
| 借款 | | 182,274 | 3,179,898 |
| 應付一家合資企業款項 | | 55,779 | 48,699 |
| | | <u>7,397,824</u> | <u>9,290,047</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>6,777,861</u> | <u>5,914,585</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u><u>15,293,921</u></u> | <u><u>15,059,131</u></u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 857,530 | 794,333 |
| 股份溢價及儲備 | | 10,541,522 | 10,474,794 |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | <u>11,399,052</u> | <u>11,269,127</u> |
| 非控股股東權益 | | 993,146 | 917,215 |
| 總權益 | | <u>12,392,198</u> | <u>12,186,342</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 應付一家合資企業款項 | | — | 59,680 |
| 借款 | | 1,607,876 | 1,366,734 |
| 遞延稅項負債 | | 1,293,847 | 1,446,375 |
| | | <u>2,901,723</u> | <u>2,872,789</u> |
| | | <u><u>15,293,921</u></u> | <u><u>15,059,131</u></u> |

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零一六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. 應用新訂及經修訂《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 |
| 《香港會計準則》第1號（修訂本） | 披露主動性 |
| 《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 |
| 《香港會計準則》第16號及第41號（修訂本） | 農業：生產性植物 |
| 《香港會計準則》第27號（修訂本） | 獨立財務報表的權益會計法 |
| 《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 |
| 《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》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或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訂《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7號（修訂本） | 披露主動性 ⁴ |
| 《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 ⁴ |
| 《香港財務報告準則》（修訂本） | 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 ⁵ |

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 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 適用於二零一七年一月一日或二零一八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、一般套期會計和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。

3. 應用新訂及經修訂《香港財務報告準則》（續）

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。

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（包括目前按成本扣除減值列賬者），可按公平值計入損益或指定為按公平值計入其他全面收益（須待達成指定標準）計量。此外，預期信貸虧損模式可能導致對本集團按攤銷成本計量的財務資產尚未產生的信貸虧損作出提早撥備。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。

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。

根據與現有客戶之合約評估，應用《香港財務報告準則》第15號不會對確認收益的時間性及金額產生重大影響。然而，若本集團與客戶在物業銷售方面的合約涉及其他附加條款和條件，則日後應用《香港財務報告準則》第15號時將會有影響。此外，本公司董事預期，於日後應用《香港財務報告準則》第15號，須作出更多披露。

《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. 應用新訂及經修訂《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。在應用《香港財務報告準則》第16號，本集團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訂《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

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。

截至二零一六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：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 銷售物業之收入 | 3,752,778 | 2,344,192 |
| 銷售商品之收入 | 1,154 | 2,825 |
| 高爾夫球會業務提供服務之收入 | 42,585 | 51,182 |
| 物業租金及管理費收入 | 300,454 | 307,792 |
| 媒體及娛樂業務之收入 | 10,085 | 7,195 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 收入 | 4,107,056 | 2,713,186 |
| 待售投資之銷售及股息收入之總收益 | 67,140 | 25,539 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 經營收益總額 | <u>4,174,196</u> | <u>2,738,725</u> |

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) |
| | | | | | | | <hr/> |
| | | | | | | | 1,753,596 |
| 應佔聯營公司之業績 | | | | | | | (1,202) |
| 應佔合資企業之業績 | | | | | | | 7,257 |
| | | | | | | | <hr/> |
| 除稅前溢利 | | | | | | | <u>1,759,651</u> |

5. 分類資料 (續)

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> |

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**4,107,056,000**港元（二零一五年：**2,713,186,000**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。

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------|------------------|------------------|
| 香港 | 10,085 | 7,195 |
| 澳門 | 704,336 | - |
| 中國內地 | 3,392,635 | 2,705,991 |
| | <u>4,107,056</u> | <u>2,713,186</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、其他應收賬款、抵押銀行存款及可供出售投資）合共**7,792,163,000**港元（二零一五年：**8,605,195,000**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

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|------------------------|----------------|--------------|
| 呆壞賬（撥備）收回淨額 | (1,359) | 2,102 |
| 出售/撇銷物業、廠房及設備之（虧損）收益淨額 | (471) | 14,510 |
| 匯兌虧損淨額 | (2,563) | (13,396) |
| 出售可供出售投資之收益淨額 | — | 361 |
| 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>(4,393)</u> | <u>539</u> |

7. 融資費用

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------|----------------|----------------|
| 借款利息 | 232,866 | 329,214 |
| 減：資本化利息 | (326) | (179,785) |
| | <u>232,540</u> | <u>149,429</u> |

本年度及過往年度撥作資本化之借貸成本源自特定目的之借貸。

8. 除稅前溢利

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利已扣除： | | |
| 物業、廠房及設備折舊 | 18,579 | 19,432 |
| 土地租賃費用攤銷（計入行政費用） | 5,599 | 6,089 |
| 影片發行權攤銷（計入銷售成本） | — | 908 |
| 已計入： | | |
| 待售投資之股息收入（計入待售投資收益（虧損）淨額） | 2,892 | 940 |
| 其他收入 | | |
| — 利息收入 | 31,462 | 34,373 |
| — 可供出售投資之股息收入 — 上市 | 5,114 | 5,114 |
| — 可供出售投資之股息收入 — 非上市 | 25,581 | 62,224 |
| | <u>25,581</u> | <u>62,224</u> |

9. 稅項

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 支出包括： | | |
| 中國內地企業所得稅 | 246,441 | 279,161 |
| 中國內地土地增值稅 | 545,420 | 447,653 |
| 澳門所得補充稅 | 60,705 | - |
| 股息扣繳稅 | 4,285 | 930 |
| 過往年度撥備不足 | | |
| — 中國內地企業所得稅 | 5,240 | 5,193 |
| | <u>862,091</u> | <u>732,937</u> |
| 遞延稅項抵免 | (110,107) | (150,893) |
| 年度稅項開支總額 | <u>751,984</u> | <u>582,044</u> |

香港利得稅所使用之稅率為**16.5%**（二零一五年：**16.5%**）。本年度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（二零一五年：本年度並無應課稅溢利）。

年內澳門所得補充稅乃以應課稅收入之**12%**徵收。

截至二零一六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%**（二零一五年：**25%**）。

10. 股息

於報告期末後，董事宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期股息每股**43**港仙（二零一五年：每股**21**港仙），合共約為**737,476,000**港元（二零一五年：**333,620,000**港元）。

根據董事局於二零一六年三月三十日就截至二零一五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，於二零一六年已付股息中約**239,430,000**港元（二零一五年：**133,329,000**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：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 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>876,256</u> | <u>534,074</u> |
| 股份數目 | | |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | <u>1,657,387,632</u> | <u>1,560,394,727</u> |

11. 每股盈利（續）

由於並無潛在普通股發行，故截至二零一六年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄後盈利。

截至二零一五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）5,538,000港元（二零一五年：10,064,000港元），其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------|--------------|---------------|
| 零至三個月 | 2,979 | 5,249 |
| 四至六個月 | 216 | 1,260 |
| 七至十二個月 | 2,343 | 3,555 |
| | <u>5,538</u> | <u>10,064</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572,990,000港元（二零一五年：545,584,000港元），其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------|----------------|----------------|
| 零至三個月 | 274,548 | 445,449 |
| 四至六個月 | 33,300 | 167 |
| 七至十二個月 | 86,935 | 306 |
| 一年以上 | 178,207 | 99,662 |
| | <u>572,990</u> | <u>545,584</u> |

截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期股息

董事局宣佈向於二零一七年五月九日（星期二）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期股息每股**43**港仙（二零一五年：每股**21**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二零一七年六月十六日（星期五）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) 為釐定可享有二零一六年度之中期股息之股東名單，本公司將於二零一七年五月五日（星期五）至二零一七年五月九日（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二零一七年五月四日（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) 董事局已議決於二零一七年六月一日（星期四）召開本公司之股東週年大會（「二零一七年度股東週年大會」）。為確定可出席二零一七年度股東週年大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零一七年五月二十六日（星期五）至二零一七年六月一日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席二零一七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二零一七年五月二十五日（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

就本集團截至二零一六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**876,256,000**港元（二零一五年：**534,074,000**港元），此表示雖則稅項增加（主要歸因中國內地之土地增值稅），金額仍較二零一五年同期增長約**64%**。每股基本盈利為**52.87**港仙（二零一五年：**34.23**港仙）。

業績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。此首要歸因於確認中國上海市、天津市及澳門特別行政區（「澳門」）之多項物業項目之銷售收益。此外，根據適用之會計準則，本公司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金額較大，為**554,534,000**港元（二零一五年：**392,079,000**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除稅前經營溢利**1,199,062,000**港元（二零一五年：**802,029,000**港元）。

此外，於回顧年度錄得待售投資收益淨額**8,942,000**港元（二零一五年：虧損淨額**9,577,000**港元）。

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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，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主要溢利貢獻者，並產生分類溢利**1,240,707,000**港元（二零一五年：**727,905,000**港元）。

物業投資分類為本集團於二零一六年度之第二大溢利來源，貢獻分類溢利**762,978,000**港元（二零一五年：**606,334,000**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**8,942,000**港元（二零一五年：虧損淨額**9,577,000**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二零一六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**2,003,685,000**港元（二零一五年：**1,334,239,000**港元）。除確認於二零一六年落成及交付之位於澳門之物業發展項目之銷售收益外，本集團於回顧年度內於中國內地之物業銷售之可確認收益總額亦有所增加。此業務分類產生總收入**4,053,232,000**港元，佔本集團於二零一六年度之經營收益總額約**97.10%**。位於天津市之項目佔本集團之經營收益總額約**48.21%**，而位於上海市浦東之項目佔本集團之經營收益總額約**32.02%**。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**16.87%**。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**554,534,000**港元。於二零一六年度，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，及根據本集團之業務策略，兩棟住宅大樓劃作銷售，而另外兩棟住宅大樓則留作租賃用途。

於二零一六年十二月三十一日，A棟及C棟大樓中約有總住宅樓面面積**14,200**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**68%**。

於二零一六年度，已確認總收入約為**1,129,790,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**27.07%**。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**516,600,000**港元。此外，銷售訂金約**30,120,000**港元已於回顧年度末記入本集團之賬目內，並預計該款項將於二零一七年度確認入賬。

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。直至二零一六年十二月三十一日，除第三期項目之一個單位以外，所有住宅單位已售出。於二零一六年度確認之總收入約為**64,640,000**港元，來自銷售收益、租金收入及管理費，佔本集團之經營收益總額約**1.55%**。第三期項目之銷售收益為主要收入來源。此外，第三期住宅單位之銷售訂金約**12,770,000**港元已於回顧年度末記入本集團之賬目內，並預計該款項將於本集團之二零一七年度之全年業績內確認入賬。

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**140,920,000**港元，佔本集團於二零一六年度之經營收益總額約**3.37%**。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**37,930,000**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**0.03%**。

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前交付。

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，但建築工程將延期竣工，以待興建會所及配套設施。

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規劃中。鑒於完成收購體育用地手續進展緩慢，本集團於二零一六年七月二十九日簽訂補充協議，以取消有關完成轉讓體育用地之土地使用權及發展項目乃互為條件之規定，且已獲得本公司持有**50%**以上已發行股份之一批有緊密聯繫的股東的書面批准。本集團已於二零一六年完成收購發展項目，而發展項目尚在建中。

於二零一七年一月十一日，上海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」）。規劃變更建議之諮詢期已於二零一七年二月屆滿。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周邊範圍及中心區域內）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)** 鑑於上述變遷，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」。協議各方將緊密合作以處理規劃變更建議項下之可能結果，以為有關各方取得最佳可能之解決方案。

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。津灣廣場第二期共有三棟高樓。

津灣房產建設已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。於二零一六年十二月三十一日，約65%的住宅部份的總可供銷售樓面面積已訂約銷售。於回顧年度已確認收入約2,012,390,000港元，佔本集團之經營收益總額約48.21%。此外，總金額約282,360,000港元之住宅單位及停車位之銷售訂金已記入本集團之賬目內，並預計該款項於二零一七年度確認入賬。同時，津灣房產建設重新評估對此兩棟大樓之商業部份（名為「One Mall」）之營運策略。

津灣置業從事發展一棟樓高70層之高樓，總樓面面積約為209,500平方米，作商業及辦公用途。為變現津灣置業之相關資產之投資潛力，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，且已獲得於本公司股東大會上代表50%以上投票權之一批有緊密聯繫的股東的書面批准。交易已於二零一七年一月完成，且全部代價（已於二零一六年收取）正式移交予本集團。

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，總樓面面積約為22,800平方米。

該項目之使用准照已於二零一六年一月中旬發出，而銷售收益可於交付已售出單位後在二零一六年度之全年業績中確認。此項目為本集團於回顧年度之主要溢利來源之一，產生收入約704,340,000港元，佔本集團之經營收益總額約16.87%。於二零一六年十二月三十一日，約39%的住宅樓面面積已訂約銷售，而銷售訂金約94,530,000港元已記入本集團賬目內，並將於交付物業後確認入賬。

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，本集團所持有之待售證券之出售收益及股息收益共67,140,000港元，佔本集團之經營收益總額約1.61%。經計及根據適用會計準則作出之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錄得收益淨額8,942,000港元（二零一五年：虧損淨額9,577,000港元）。

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，且於回顧年度並無產生收入。由於當地機關之完稅程序延遲，清算工作延遲至二零一七年第一季度方完成，本集團預期將於二零一七年上半年就公司清算作最終分派。

為了善用本集團在中國行業內已建立之品牌效益，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。於回顧年度，貿易業務為本集團產生微少收入共**1,154,000**港元，佔本集團經營收益總額約**0.03%**。經計及根據內部指引作出之貿易業務之呆壞賬撥備後，於二零一六年度，塑膠業務錄得分類虧損**2,690,000**港元（二零一五年：溢利**497,000**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，並亦已參與現場表演節目製作。截至二零一六年十二月三十一日止年度，已收及應收總收入為**10,085,000**港元，佔本集團之經營收益總額約**0.24%**，產生分類虧損**3,193,000**港元（二零一五年：**8,810,000**港元）。

於回顧年度之收益主要來自現場表演節目製作投資，主要為本地流行演唱會。本集團有意於二零一七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。於二零一六年在香港上映了兩部電影，名為「聖杯騎士」及「驚心孽緣」。

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，於二零一六年度產生收入**42,585,000**港元，佔本集團經營收益總額約**1.02%**。回顧年度內之經營收入及會籍債券銷售收入均有所減少。出售會籍債券下跌可能歸因於在中國之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，該球會於二零一六年度錄得分類虧損**31,075,000**港元（二零一五年：**38,040,000**港元）。

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二零一六年度仍錄得平均入住率約**74%**。本集團持有該酒店之**50%**權益，於二零一六年度從該項投資分佔約**13,340,000**港元之純利（二零一五年：**15,160,000**港元）。酒店業務之收入及溢利低於預期，主要由於入住率下跌及對餐飲部之不利影響所致。該酒店管理層已集中力量控制經營成本、加強餐飲業務之推廣，並開拓客源以提高入住率，從而維持酒店之盈利。該酒店正對部份客房進行翻新裝修，並預期經營業績於二零一七年可能有輕微影響。

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**5,114,000**港元及該投資之公平值變動所產生之未變現收益**34,517,000**港元已根據適用之會計準則於二零一六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。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**25,581,000**港元。

財務回顧

流動資金及財政狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團之總資產減少約**6.81%**至**22,691,745,000**港元及本公司權益持有人應佔權益總額為**11,399,052,000**港元，增加約**1.15%**，而每股約為**6.65**港元，較二零一五年度減少約**6.21%**，主要原因為於回顧年度內根據以股代息計劃就二零一五年度之中期股息發行新股份及人民幣貶值。

本集團於截至二零一六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為**2,881,962,000**港元，增加約**3.65%**。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**2,248,302,000**港元及**902,881,000**港元。經計及其融資活動所動用之現金流出淨額**2,872,548,000**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**278,635,000**港元（二零一五年：**1,295,194,000**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、新增借款及出售一家合資企業權益所收取之按金所致，但部份金額已被於回顧年度內償還借款所抵銷。

於二零一六年十二月三十一日，除預收款項外，本集團負債**8,564,351,000**港元（二零一五年：**11,507,688,000**港元）中，約**48.11%**為流動負債項下之稅項、約**20.90%**為借款、約**15.23%**為應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用、約**15.11%**為遞延稅項負債，而餘下則為應付一家合資企業之款項。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之借款為**1,790,150,000**港元（二零一五年：**4,546,632,000**港元），相等於同日之本公司權益持有人應佔權益之**15.70%**（二零一五年：**40.35%**）。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**10.18%**須應要求或於報告期末起計一年內償還，約**26.02%**須於報告期末起計一年以上但不超過兩年內償還，約**13.95%**須於報告期末起計兩年以上但不超過五年內償還，而餘額**49.85%**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**491,941,000**港元（二零一五年：**596,940,000**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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團錄得流動比率為**1.92**倍（二零一五年：**1.64**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**90.35%**（二零一五年：**107.93%**）。流動比率上升及資本負債比率下跌乃主要由於償還借款所致。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團賬面總值**6,826,877,000**港元（二零一五年：**12,809,168,000**港元）之資產已抵押予貸款人，以作為本集團借款之擔保。由於本集團之借款減少，故已抵押資產之價值已大幅減少。

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已向一家銀行提供**472,667,000**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。於該合資企業於回顧年度內償還貸款後，財務保證已獲解除。

展望

面對中國內地之地方及中央政府可能收緊對房地產市場之法規及措施，加上澳門博彩業收益下滑及近期全球已發展經濟體之不明朗因素，本集團預期於二零一七年及中期內影響物業銷售之速度及數量之挑戰將會持續。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。

出售天津市之商業及辦公大樓預期會於二零一七年帶來顯著利潤。同時，湯臣一品及湯臣主教山壹號將為本集團之主要溢利來源。本集團將加強力度促進銷售及加快交付已售單位。

本集團作為中國內地高端住宅物業的開發商略有名氣。本集團預期，隨著中國內地預期之經濟增長，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。

鑒於近期政治及金融環境之發展，預計環球及香港金融市場在二零一七年仍相對波動。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

於截至二零一六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二零一六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。

登載二零一六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。本公司之二零一六年度年報亦將於二零一七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，二零一七年三月二十九日

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）。