

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



大生地產發展有限公司

TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：89)

二零二二年全年業績公佈

財務摘要

截至二零二二年十二月三十一日止年度

- 收入增加 8.1% 至港幣 439.9 百萬元（二零二一年：港幣 407.0 百萬元）。
- 本年度溢利港幣 385.5 百萬元（二零二一年：港幣 654.4 百萬元），包括投資物業公允值盈利（扣除美國遞延所得稅後）港幣 349.0 百萬元（二零二一年：港幣 601.4 百萬元）。
- 撇除物業重估盈利及所有相關影響後，基本溢利減少 31.1% 至港幣 36.5 百萬元（二零二一年：港幣 53.0 百萬元）。
- 擬派末期股息每股普通股港幣 6 仙。

大生地產發展有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

一、 截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入	(三)(a)	439,858	407,024
銷售成本	(四)	(148,154)	(136,438)
毛利		291,704	270,586
投資物業公允值盈利		286,179	617,126
其他盈利淨額	(五)	838	791
行政費用	(四)	(162,560)	(149,451)
其他經營費用淨額	(四)	(13,722)	(19,407)
經營溢利		402,439	719,645
財務收益	(六)	1,038	406
財務成本	(六)	(71,225)	(36,610)
財務成本淨額		(70,187)	(36,204)
除所得稅前溢利		332,252	683,441
所得稅撥回／(費用)	(七)	53,258	(29,015)
本年度溢利		385,510	654,426
應佔溢利：			
本公司股東		360,115	633,618
非控制性權益		25,395	20,808
		385,510	654,426
每股盈利(基本及攤薄)	(八)	港幣 1.25 元	港幣 2.20 元

二、 截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度溢利	<u>385,510</u>	<u>654,426</u>
其他全面收益		
其後不會重新分類至損益的項目		
按公允值計入其他全面收益之金融資產 公允值變動	(1,880)	1,950
由物業、機器及設備撥至投資物業時之 重估盈餘	-	85,013
貨幣換算差異	<u>(78)</u>	<u>-</u>
本年度其他全面收益	<u>(1,958)</u>	<u>86,963</u>
本年度總全面收益	<u><u>383,552</u></u>	<u><u>741,389</u></u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	359,022	719,684
非控制性權益	<u>24,530</u>	<u>21,705</u>
	<u><u>383,552</u></u>	<u><u>741,389</u></u>

三、 於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,964,857	1,998,645
投資物業		9,857,923	9,554,052
按公允值計入其他全面收益之金融資產		15,845	17,725
非流動資產的預付款項		1,094	2,573
		<u>11,839,719</u>	<u>11,572,995</u>
流動資產			
供出售物業		109,072	109,072
其他存貨		342	332
應收賬款及預付款項	(+)	39,676	37,985
可收回當期所得稅款		3,105	356
現金及現金等價物		134,135	112,184
		<u>286,330</u>	259,929
分類為持作出售之資產		7,800	-
總流動資產		<u>294,130</u>	<u>259,929</u>
總資產		<u>12,133,849</u>	<u>11,832,924</u>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本		417,321	417,321
儲備		8,426,557	8,142,329
		<u>8,843,878</u>	8,559,650
非控制性權益		271,242	249,922
總權益		<u>9,115,120</u>	<u>8,809,572</u>

三、 於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押		1,601,727	1,945,255
遞延所得稅項負債		301,675	359,683
租賃負債		794	399
		<u>1,904,196</u>	<u>2,305,337</u>
流動負債			
租金及其他按金		97,213	94,715
應付賬款及應計費用	(十一)	43,980	54,787
當期所得稅項負債		780	2,687
短期銀行貸款		280,000	480,000
長期銀行貸款之即期部份—有抵押		692,310	85,561
租賃負債		250	265
		<u>1,114,533</u>	<u>718,015</u>
總權益及負債		<u>12,133,849</u>	<u>11,832,924</u>

附註：

(一) 編製基準

此綜合財務報表是根據香港財務報告準則及香港《公司條例》(第 622 章) 的規定編製。此綜合財務報表已按照歷史成本法編製，惟就投資物業及按公允值計入其他全面收益之金融資產以公允值計量。

本集團於二零二二年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣 820,403,000 元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣 280,000,000 元及長期銀行貸款之即期部份港幣 692,310,000 元。鑑於本集團從營運產生現金的歷史、再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及其資產支持，董事認為本集團具備足夠的財務資源可供動用以作經營所需及支付到期負債。董事相信本集團將會持續經營，故此按持續經營基準編製本綜合財務報表。

會計政策及披露之改變

(i) 本集團已採納之年度改進及修訂準則

以下年度改進及修訂準則於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度首次為本集團所適用及須強制使用：

年度改進項目（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年之年度改進 適用範圍較窄之修訂
香港財務報告準則第 3 號、香港會計 準則第 16 號及香港會計準則 第 37 號（修訂本）	

採納該等年度改進及修訂準則並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

(ii) 尚未採納的修訂準則

以下修訂準則於二零二三年一月一日或之後開始之會計期間為本集團所適用及須強制使用而本集團並未提早採納：

		於下列日期或之後 開始之會計年度生效
香港會計準則第 1 號及香港財務 報告準則實務報告第 2 號（修訂本）	會計政策之披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估算之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及 負債有關之遞延所得稅項	二零二三年一月一日
香港會計準則第 1 號（修訂本）	負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日

本集團已開始評估採納上述修訂準則的影響。本集團並無確認任何準則對財務報表構成重大的影響。當上述修訂準則生效時，本集團將採納該等準則。

(二) 根據香港《公司條例》第 622 章第 436 條有關發佈「非法定賬目」的規定

載入此份截至二零二二年十二月三十一日止年度的初步全年業績公佈中有關截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，而是摘錄自該等財務報表。其他與該等法定財務報表相關並須根據香港《公司條例》(第 622 章)第 436 條作出披露的資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》(第 622 章)第 662(3)條及附表 6 第 3 部的規定，向公司註冊處處長提交截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表，並將於稍後提交截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就本集團該兩個年度的財務報表出具報告。該核數師報告並無保留意見，其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2)條、第 407(2)條或第 407(3)條作出的聲明。

(三) 收入及分部資料

(a) 本年度確認之收入如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	312,742	315,747
— 供出售物業	27,795	26,802
物業相關服務 (註(i))	27,588	27,918
酒店經營 (註(i))	57,819	29,783
餐飲經營 (註(ii))	13,914	6,774
	<u>439,858</u>	<u>407,024</u>

註：

(i) 本集團來自於物業相關服務及酒店經營的收入按履行服務時的一段時間內確認。

(ii) 本集團來自於餐飲經營的收入按某一時點確認。

(b) 經營總決策人已確認為本公司執行董事。經營總決策人審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐定經營分部。經營總決策人從地域角度考慮業務，並確認本集團之經營分部為香港及北美。

經營總決策人按經營分部之基本溢利—乃除所得稅後溢利，撇除投資物業公允值變動(扣除美國遞延所得稅項淨額後)計算而成，以及其分部資產和分部負債作為評估經營分部之表現，該等計量方法與財務報表一致。

經營分部之間並無銷售。

(c) 經營分部

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	267,073	73,464	340,537
物業相關服務	27,588	-	27,588
酒店經營	57,819	-	57,819
餐飲經營	13,914	-	13,914
分部總收入	<u>366,394</u>	<u>73,464</u>	<u>439,858</u>
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及相關服務	32,612	20,108	52,720
—酒店及餐飲經營	(16,234)	-	(16,234)
投資物業公允值盈利／(虧損)	530,330	(244,151)	286,179
遞延所得稅項淨額	-	62,845	62,845
本年度溢利／(虧損)	<u>546,708</u>	<u>(161,198)</u>	<u>385,510</u>
分部業績包括：			
財務收益	901	137	1,038
財務成本	(67,844)	(3,381)	(71,225)
所得稅費用 (註)	(9,574)	(13)	(9,587)
折舊	<u>(52,450)</u>	<u>(2,289)</u>	<u>(54,739)</u>
資本性開支	<u>35,222</u>	<u>11,713</u>	<u>46,935</u>
於二零二二年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,957,179	7,678	1,964,857
投資物業	9,100,566	757,357	9,857,923
非流動資產的預付款項	<u>1,094</u>	-	<u>1,094</u>
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外)	11,058,839	765,035	11,823,874
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	15,845	-	15,845
流動資產	231,175	55,155	286,330
分類為持作出售之資產	<u>7,800</u>	-	<u>7,800</u>
分部資產	<u>11,313,659</u>	<u>820,190</u>	<u>12,133,849</u>
流動負債	1,096,236	18,297	1,114,533
非流動負債	<u>1,662,936</u>	<u>241,260</u>	<u>1,904,196</u>
分部負債	<u>2,759,172</u>	<u>259,557</u>	<u>3,018,729</u>

(c) 經營分部 (續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	263,394	79,155	342,549
物業相關服務	27,918	-	27,918
酒店經營	29,783	-	29,783
餐飲經營	6,774	-	6,774
分部總收入	<u>327,869</u>	<u>79,155</u>	<u>407,024</u>
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及相關服務	34,610	32,465	67,075
—酒店及餐飲經營	(14,081)	-	(14,081)
投資物業公允值盈利	594,928	22,198	617,126
遞延所得稅項淨額	-	(15,694)	(15,694)
本年度溢利	<u>615,457</u>	<u>38,969</u>	<u>654,426</u>
分部業績包括：			
財務收益	176	230	406
財務成本	(33,439)	(3,171)	(36,610)
所得稅費用 (註)	(13,307)	(14)	(13,321)
折舊	(42,328)	(2,979)	(45,307)
資本性開支	<u>101,875</u>	<u>2,830</u>	<u>104,705</u>
於二零二一年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,989,400	9,245	1,998,645
投資物業	8,562,906	991,146	9,554,052
非流動資產的預付款項	2,573	-	2,573
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外)	10,554,879	1,000,391	11,555,270
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	17,725	-	17,725
流動資產	185,038	74,891	259,929
分部資產	<u>10,757,642</u>	<u>1,075,282</u>	<u>11,832,924</u>
流動負債	699,874	18,141	718,015
非流動負債	2,000,093	305,244	2,305,337
分部負債	<u>2,699,967</u>	<u>323,385</u>	<u>3,023,352</u>

註：金額不包括北美分部之遞延所得稅項淨額

(四) 成本及費用淨額

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	2,768	2,927
— 非審計服務	1,085	980
業務應收賬款之減值撥備	2,359	1,569
折舊	54,739	45,307
攤銷資本化的出租費用	5,425	5,171
捐款	3,629	2,571
開支，有關 (註(a))		
— 投資物業	56,310	68,110
— 供出售物業	6,525	7,139
— 物業相關服務 (註(b))	24,794	17,769
— 物業、機器及設備	3,664	6,972
— 酒店及餐飲經營 (註(b))	51,153	36,448
其他僱員福利費用淨額 (註(c))	77,546	78,794
政府補貼 (註(c))	(3,110)	-
其他	37,549	31,539
總銷售成本、行政費用及其他經營費用淨額	<u>324,436</u>	<u>305,296</u>

註：

(a) 開支主要包括大廈管理費用、政府地租及差餉、維修及保養以及僱員福利。

(b) 開支中包括僱員福利費用，有關

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
— 物業相關服務	31	746
— 酒店及餐飲經營	32,734	19,424
	<u>32,765</u>	<u>20,170</u>

(c) 香港特別行政區政府就酒店及飲食行業及物業管理行業的補貼分別為港幣 1,900,000 元（二零二一年：無）及港幣 1,210,000 元（二零二一年：無）。而截至二零二二年十二月三十一日止年度「保就業」計劃下的工資補貼為港幣 4,451,000 元（二零二一年：無）則與僱員福利費用相抵銷。該等補貼並無尚未履行的條件或其他或然情況。

(五) 其他盈利淨額

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
股息收益來自按公允值計入其他全面收益之金融資產	941	922
出售物業、機器及設備虧損淨額	(103)	(131)
	<u>838</u>	<u>791</u>

(六) 財務收益及成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	1,038	406
財務成本		
銀行貸款及透支之利息費用	(71,225)	(41,803)
減：已於發展中物業資本化之金額	-	5,193
	<u>(71,225)</u>	<u>(36,610)</u>
財務成本淨額	<u>(70,187)</u>	<u>(36,204)</u>

(七) 所得稅(撥回)/費用

香港利得稅準備按本年度內估計應課稅溢利依稅率百分之十六點五（二零二一年：百分之十六點五）計算。除本年度繳交美國最低州稅外，海外附屬公司在本年度內並無估計應課稅溢利（二零二一年：無），故毋須提撥海外稅項準備。

綜合損益表內之所得稅項(撥回)/支銷金額如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
當期所得稅		
—香港利得稅	5,722	11,368
—美國稅項	13	14
—上年度之超額撥備	(985)	(233)
	<u>4,750</u>	<u>11,149</u>
遞延所得稅(撥回)/費用		
—香港	4,837	2,171
—美國	(62,845)	15,695
	<u>(58,008)</u>	<u>17,866</u>
	<u>(53,258)</u>	<u>29,015</u>

(八) 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司股東應佔溢利港幣 360,115,000 元（二零二一年：港幣 633,618,000 元）及已發行普通股 287,670,000（二零二一年：287,670,000）股計算。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

(九) 股息

於二零二二年及二零二一年內支付之中期股息分別為港幣 40,274,000 元（每股港幣 14 仙）及港幣 28,767,000 元（每股港幣 10 仙）。於二零二三年三月二十四日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣 6 仙。此擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當獲得本公司股東批准後，將於截至二零二三年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣 14 仙 (二零二一年：港幣 10 仙)	40,274	28,767
擬派末期股息每股普通股港幣 6 仙 (二零二一年：港幣 12 仙)	17,260	34,520
	<u>57,534</u>	<u>63,287</u>

(十) 應收賬款及預付款項

包括在應收賬款及預付款項內之業務應收賬款淨額港幣 3,527,000 元（二零二一年：港幣 1,805,000 元），及業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
零至三十日	1,584	1,446
三十一日至六十日	147	137
六十一日至九十日	110	131
超過九十日	1,686	91
	<u>3,527</u>	<u>1,805</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收賬款。本集團一般並無就租賃應收賬款給予租客信貸，而就管理費應收款給予三十天信貸。

(十一) 應付賬款及應計費用

包括在應付賬款及應計費用內之業務應付賬款港幣 13,817,000 元（二零二一年：港幣 9,680,000 元），及業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
零至三十日	11,540	9,159
三十一日至六十日	1,167	182
六十一日至九十日	379	7
超過九十日	731	332
	<u>13,817</u>	<u>9,680</u>

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合溢利為港幣三億八千五百五十萬元，比對本集團二零二一年綜合溢利港幣六億五千四百四十萬元，下跌港幣二億六千八百九十萬元或百分之四十一點一。二零二二年每股盈利為港幣一元二角五仙（二零二一年：港幣二元二角）。二零二二年之綜合溢利包括投資物業公允值盈利（扣除美國遞延所得稅後）港幣三億四千九百萬元，比對二零二一年相應數字港幣六億零一百四十萬元。

撇除投資物業公允值盈利（扣除美國遞延所得稅後）的影響，本集團二零二二年之基本溢利約港幣三千六百五十萬元，較二零二一年相應數字港幣五千三百萬元，下跌港幣一千六百五十萬元或百分之三十一點一，主要因為二零二二年年內利率上升，以致本集團利息支出增加。

本集團的核心物業租賃業務保持穩定，較上年度輕微下跌百分之零點六，而來自酒店及餐飲營運的收入貢獻則錄得大幅增加港幣三千五百一十萬元，皆因翡格酒店及雅格酒店於二零二二年均全年營運。本集團二零二二年之總收入增加港幣三千二百九十萬元或百分之八點一至港幣四億三千九百九十萬元（二零二一年：港幣四億零七百萬元）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之投資物業估值為港幣九十八億五千七百九十萬元（二零二一年：港幣九十五億五千四百一十萬元），二零二二年度增加港幣三億零三百八十萬元或百分之三點二。權益總額為港幣九十一億一千五百一十萬元（二零二一年：港幣八十八億零九百六十萬元）。

末期股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣六仙（二零二一年：港幣十二仙）。

展望

於二零二二年整年，全球經濟仍受 2019 冠狀病毒病所影響。慶幸的是其影響自二零二二年第四季度以來正逐步減弱。隨著中國和世界其他大部份地區的開放，全球商業狀況再次啟動，旅遊業亦再度活躍起來。我們預期可見更多國際商務重返香港，二零二三年將是商業上更好的一年。然而，在可預見的未來，中美關係的不確定性仍將維持，動盪仍在持續。

美國和歐洲的利率仍處上升。在港元與美元掛鈎的情況下，香港將面對利率進一步上升，並可能在現水平以至更高水平維持一段時間。本集團的利息支出將無可避免會大幅上升，並於未來幾年對本集團的利潤產生負面影響。

本集團將繼續投資於提升及現代化我們的物業組合，以符合市場需求，從而提升租金增長潛力，並可能留意在大灣區的任何投資機會。

本集團對我們的經營仍然充滿信心，並將繼續保持謹慎，並會在情況需要時作出適當調整。如無意外，本集團將貫徹穩健方針。

最後，本人在此對全體員工的長期努力及管理層的傑出貢獻致以衷心謝意。同時，本人誠摯感謝各位股東、客戶及業務夥伴長期以來的支持與肯定。

主席
馬清偉

香港，二零二三年三月二十四日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，二零二二年毛租賃收益為港幣二億六千七百一十萬元，比對二零二一年上升港幣三百七十萬元或百分之一點四。該升幅主要來自TS Tower的新商業空間的租賃貢獻以及橋滙的租金輕微增加。二零二三年將可見商店和商業租賃市場回暖。

二零二二年我們酒店的客房費用收入及餐飲收入為港幣七千一百七十萬元，較二零二一年相應數字港幣三千六百六十萬元，大幅增加港幣三千五百一十萬元或百分之九十五點九，概因本集團的兩間酒店於二零二二年均全年營運。二零二二年翡格酒店及雅格酒店之平均入住率分別為百分之九十二點四及百分之七十六點五。二零二二年翡格酒店及雅格酒店之平均每日房租率(日均房價)分別為港幣八百零六元及港幣八百六十九元。翡格酒店及雅格酒店於二零二二年之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利分別為港幣二百八十萬元及港幣五百萬元。旅客重臨香港將對二零二三年酒店營運的入住率及日均房價均產生正面影響。

美國方面，二零二二年Montgomery Plaza之毛租賃收益為港幣七千三百五十萬元，比對二零二一年減少港幣五百七十萬元或百分之七點二。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零二二年結時為百分之七十。三藩市的寫字樓租賃市場依然低迷，二零二三年內可能不會好轉。我們可能會在未來幾年對Montgomery Plaza進行大型修繕工程，以作升級及維修保養。

流動性及財務資源

本集團銀行借貸總額增加港幣六千三百二十萬元至港幣二十五億七千四百萬元（二零二一年：港幣二十五億一千零八十萬元），當中未償還長期銀行貸款於二零二二年十二月三十一日為港幣二十二億九千四百萬元（二零二一年：港幣二十億三千零八十萬元）。權益總額增加港幣三億零五百五十萬元至港幣九十一億一千五百一十萬元（二零二一年：港幣八十八億零九百六十萬元）。資產負債比率（總債項與總股東權益比率）為百分之二十八點二（二零二一年：百分之二十八點五）。

我們密切檢視及監察現金流量狀況和資金需求，以確保本集團有高度的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低淨財務成本。本集團擁有充足已承諾而可動用之銀行信貸額足以應付本集團現時資金所需及未來業務之用。本集團財務狀況保持穩健。

本集團營運資金主要來自手頭現金及經營業務所得現金淨額。董事會預計本集團將依賴經營業務所得現金淨額及銀行借貸以應付短期內所需的營運資金及其他資本開支。長遠而言，本集團主要會以經營業務所得現金淨額，以及需要時透過額外銀行借貸、債務融資或股權融資以獲取資金。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的資金及財務政策並無重大變動。

資本性開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度之資本性開支為港幣四千六百九十萬元（二零二一年：港幣一億零四百七十萬元），而於二零二二年十二月三十一日之資本承擔則為港幣一千四百一十萬元（二零二一年：港幣一千五百五十萬元）。資本性開支及資本承擔主要與購置物業、機器及設備、物業改善及建設工程有關。本集團預期該等承擔將以未來經營收入、銀行借貸及其他適用之融資途徑所得資金撥付。

本集團資本結構

本集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。

庫務政策及目標

本集團所採納之庫務政策旨在加強管理庫務運作並降低借貸成本。因此，本集團致力維持充足現金及現金等價物水平，以應付短期資金需要。本集團亦會視乎本集團所需而考慮各種資金來源，以確保最具成本效益及效率之方式運用財政資源，以應付本集團之財務責任。本集團已經並將繼續根據其庫務政策於各種持牌銀行存置存款。本集團不時檢討並評估本集團之庫務政策，確保有關政策足夠且行之有效。

外幣匯兌風險

本集團的借貸及現金及現金等價物主要以港元及美元為幣值，並以各自之貸款貨幣償還本金與利息。因此，本集團並無重大匯率波動風險。

本集團截至二零二二年十二月三十一日並無外幣對沖操作。

抵押銀行借貸及資產抵押

本集團銀行借貸為數港幣二十五億七千四百萬元（二零二一年：港幣二十四億二千五百八十萬元）是以若干投資物業、永久業權土地及樓房、土地使用權及樓房及自用物業之賬面值合共港幣八十三億七千二百四十萬元（二零二一年：港幣八十一億四千五百一十萬元）及其租金收益作抵押。除透支額度外，本集團銀行借貸之利息按浮動利率（即息差加香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息）計算，而透支額度之利息則按香港銀行之最優惠利率（現時為百分之五點六二五）計算。

本集團於二零二二年十二月三十一日之長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
— 一年內	692,310	85,561
— 第二年內	1,222,876	680,260
— 第三年至五年內	378,851	1,264,995
	<u>2,294,037</u>	<u>2,030,816</u>

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債或擔保（二零二一年：無）。

分部資料

本集團的分部資料詳載於本公佈之附註(三)(c)。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團全職僱員人數（連本公司董事）為二百四十六人。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強制性公積金計劃。

本集團為員工提供具有競爭力的薪酬，並根據彼等的表現及經驗給予獎勵。本集團每年檢討員工的晉升及薪酬。

本公司董事的酬金由薪酬委員會參考本集團的經營業績、個人職務及表現以及可比較的市場數據而向董事會建議。

本公司並無採納任何認股期權計劃作為對董事及合資格僱員的獎勵。

持有重大投資，重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無持有重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資及資本性資產之未來計劃

本集團繼續努力提升和現代化我們的物業組合。本集團將繼續監察經濟發展，並定期檢討我們的重大投資及資本性資產的業務計劃。

購回、出售或贖回本公司之股份

年內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及其附屬公司於年內亦無購回或出售本公司之股份。

企業管治

截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司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」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，惟下述條文者除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會主席（「主席」）馬清偉先生於二零一七年六月十五日獲委任為本公司行政總裁（「行政總裁」），自該日起馬先生兼任主席及行政總裁兩個職位。董事會認為主席與行政總裁角色由同一人兼任可以為本公司提供穩健及一貫的領導，有利於本公司策略的有效規劃及推行，符合本公司和股東利益。董事會亦認為權力與職權的平衡得到足夠的確保，因所有重大決定均經由董事會及合適之董事委員會以及高級管理人員商議後才作出，而董事會有一名非執行董事及三名獨立非執行董事提供不同範疇之經驗、專長、獨立意見及觀點。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司有關董事進行證券交易之行為守則。在回覆特定查詢時，所有董事均確認於截至二零二二年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則。

擬派末期股息及紀錄日

中期股息每股港幣十四仙（二零二一年：港幣十仙）已於二零二二年九月二十三日派發給股東。本公司董事決議將於股東週年常會上向股東提議派發末期股息每股港幣六仙（二零二一年：港幣十二仙）予於二零二三年五月二十五日辦公時間結束時（「紀錄日」）登記在股東名冊上之股東。截至二零二二年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣二十仙（二零二一年：港幣二十二仙）。如獲股東週年常會通過，擬派發之末期股息將於二零二三年六月十四日派發。為確保能享有收取擬派發末期股息之權利，請於二零二三年五月二十五日（星期四）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送往本公司股票過戶登記處—香港中央證券登記有限公司，位於香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖，辦理登記手續。

股東週年常會

本公司之股東週年常會擬於二零二三年五月二十二日（「二零二三年股東週年常會」）舉行。二零二三年股東週年常會通告將於稍後刊登並寄發予股東。

暫停股東登記

本公司將由二零二三年五月十七日（星期三）起至二零二三年五月二十二日（星期一）止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保合資格出席二零二三年股東週年常會及投票，請於二零二三年五月十六日（星期二）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送往本公司股票過戶登記處—香港中央證券登記有限公司，位於香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖，辦理登記手續。

本公司核數師的工作範圍

本集團的核數師—羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就初步業績公佈中有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註所列載數字與本集團該年度的綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（Hong Kong Standards on Auditing）、香港審閱聘用準則（Hong Kong Standards on Review Engagements）或香港核證聘用準則（Hong Kong Standards on Assurance Engagements）而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並未對初步業績公佈發出任何核證。

審核委員會審閱

在外聘核數師羅兵咸永道在場的情況下，審核委員會已審閱本集團主要會計政策及截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

年報

載有上市規則所需一切資料的二零二二年度年報，將於聯交所網站及本公司網頁 www.tsld.com 登載。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零二三年三月二十四日

股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

於本公佈當日，董事會由九位董事組成，分別為執行董事馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清揚先生、馬清權先生及馬清秀女士；非執行董事張永銳先生；及獨立非執行董事周國勳先生、陳樹貴先生及姚紀中先生。