

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)

### 二零二三年全年業績公佈

#### 財務摘要

截至二零二三年十二月三十一日止年度

- 收入增加10.7%至港幣487.1百萬元（二零二二年：港幣439.9百萬元）。
- 本年度虧損港幣164.4百萬元（二零二二年：溢利港幣385.5百萬元），包括投資物業公允價值虧損（扣除美國遞延所得稅後）港幣136.0百萬元（二零二二年：相應盈利港幣349.0百萬元）。
- 撇除物業重估(虧損)/盈利及所有相關影響後，本集團錄得基本虧損為港幣28.3百萬元，比較二零二二年基本溢利為港幣36.5百萬元。
- 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」）截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

一、 截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	(三)(a)	<b>487,063</b>	439,858
銷售成本	(四)	<b>(183,448)</b>	(148,154)
毛利		<b>303,615</b>	291,704
投資物業公允值(虧損)/盈利		<b>(190,019)</b>	286,179
其他盈利淨額	(五)	<b>4,155</b>	838
行政費用	(四)	<b>(184,726)</b>	(176,282)
經營(虧損)/溢利		<b>(66,975)</b>	402,439
財務收益	(六)	<b>2,125</b>	1,038
財務成本	(六)	<b>(145,743)</b>	(71,225)
財務成本淨額		<b>(143,618)</b>	(70,187)
除所得稅前(虧損)/溢利		<b>(210,593)</b>	332,252
所得稅撥回	(七)	<b>46,227</b>	53,258
本年度(虧損)/溢利		<b>(164,366)</b>	385,510
應佔(虧損)/溢利：			
本公司股東		<b>(185,656)</b>	360,115
非控制性權益		<b>21,290</b>	25,395
		<b>(164,366)</b>	385,510
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	(八)	<b>港幣(0.65)元</b>	港幣1.25元

二、 截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度(虧損)/溢利	<u>(164,366)</u>	<u>385,510</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	(700)	(1,880)
貨幣換算差異	<u>20</u>	<u>(78)</u>
本年度其他全面收益	<u>(680)</u>	<u>(1,958)</u>
本年度總全面收益	<u><u>(165,046)</u></u>	<u><u>383,552</u></u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	(186,432)	359,022
非控制性權益	<u>21,386</u>	<u>24,530</u>
	<u><u>(165,046)</u></u>	<u><u>383,552</u></u>

三、 於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,990,657	1,964,857
投資物業		9,621,524	9,857,923
按公允值計入其他全面收益之金融資產		15,145	15,845
非流動資產的預付款項		50	1,094
		<u>11,627,376</u>	<u>11,839,719</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		110,473	109,072
其他存貨		212	342
應收賬款及預付款項	(+)	42,426	39,676
可收回當期所得稅款		2,133	3,105
現金及現金等價物		108,364	134,135
		<u>263,608</u>	<u>286,330</u>
分類為持作出售之資產		-	7,800
總流動資產		<u>263,608</u>	<u>294,130</u>
<b>總資產</b>		<u><b>11,890,984</b></u>	<u><b>12,133,849</b></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本		417,321	417,321
儲備		8,205,605	8,426,557
		<u>8,622,926</u>	<u>8,843,878</u>
非控制性權益		289,774	271,242
<b>總權益</b>		<u><b>8,912,700</b></u>	<u><b>9,115,120</b></u>

三、 於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款—有抵押		<b>1,065,397</b>	1,601,727
遞延所得稅項負債		<b>252,081</b>	301,675
租賃負債		<b>543</b>	794
		<u><b>1,318,021</b></u>	<u>1,904,196</u>
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		<b>97,596</b>	97,213
應付賬款及應計費用	(十一)	<b>46,027</b>	43,980
當期所得稅項負債		<b>1,778</b>	780
短期銀行貸款		<b>371,400</b>	280,000
長期銀行貸款之即期部份—有抵押		<b>1,143,206</b>	692,310
租賃負債		<b>256</b>	250
		<u><b>1,660,263</b></u>	<u>1,114,533</u>
<b>總負債</b>		<u><b>2,978,284</b></u>	<u>3,018,729</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><b>11,890,984</b></u>	<u>12,133,849</u>

附註：

## (一) 編製基準

此綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的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則以公允值計量。

本集團於二零二三年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣1,396,655,000元(二零二二年：港幣820,403,000元)。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣371,400,000元(二零二二年：港幣280,000,000元)及長期銀行貸款之即期部份港幣1,143,206,000元(二零二二年：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。於二零二四年一月，本集團已續期於一年內到期的長期銀行貸款融資為數港幣1,018,391,000元，延期至二零二六年十二月到期。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的財政年度首次為本集團所適用及須強制使用：

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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算之定義
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稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅制改革—支柱二模型規則

採納該等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及詮釋

以下修訂準則及詮釋於二零二四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(修訂本)	負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約條件的非流動負債	二零二四年一月一日
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈列—借款人對 包含應要求償還條文之有 期貸款之分類	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及詮釋的影響。本集團並無確認任何準則對綜合財務報表構成重大的影響。當上述修訂準則及詮釋生效時，本集團將採納該等準則及詮釋。

## (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

載入此份截至二零二三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二零二三年及二零二二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二零二二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二零二三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：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	325,653	312,742
— 供出售物業	24,830	27,795
物業相關服務 (註(i))	29,476	27,588
酒店經營 (註(i))	86,602	57,819
餐飲經營 (註(ii))	20,502	13,914
	<u>487,063</u>	<u>439,858</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(虧損)/溢利—乃除所得稅後(虧損)/溢利，撇除投資物業公允值變動(扣除美國遞延所得稅項後)，及其分部資產和分部負債，以評估經營分部之表現，該等計量方法與綜合財務報表一致。

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
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入			
物業租賃	280,373	70,110	350,483
物業相關服務	29,476	-	29,476
酒店經營	86,602	-	86,602
餐飲經營	20,502	-	20,502
分部總收入	<u>416,953</u>	<u>70,110</u>	<u>487,063</u>
分部業績—基本虧損			
—物業租賃及相關服務	(37,178)	11,773	(25,405)
—酒店及餐飲經營	(2,912)	-	(2,912)
投資物業公允值盈利／(虧損)	22,642	(212,661)	(190,019)
遞延所得稅項淨額	-	53,970	53,970
本年度虧損	<u>(17,448)</u>	<u>(146,918)</u>	<u>(164,366)</u>
分部業績包括：			
財務收益	1,892	233	2,125
財務成本	(139,327)	(6,416)	(145,743)
所得稅費用 (註)	(7,730)	(13)	(7,743)
折舊	<u>(46,500)</u>	<u>(1,694)</u>	<u>(48,194)</u>
資本性開支	<u>20,565</u>	<u>15,905</u>	<u>36,470</u>
<b>於二零二三年十二月三十一日</b>			
物業、機器及設備	1,984,672	5,985	1,990,657
投資物業	9,061,640	559,884	9,621,524
非流動資產的預付款項	50	-	50
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外)	11,046,362	565,869	11,612,231
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	15,145	-	15,145
流動資產	<u>233,440</u>	<u>30,168</u>	<u>263,608</u>
分部資產	<u>11,294,947</u>	<u>596,037</u>	<u>11,890,984</u>
流動負債	1,556,071	104,192	1,660,263
非流動負債	<u>1,219,648</u>	<u>98,373</u>	<u>1,318,021</u>
分部負債	<u>2,775,719</u>	<u>202,565</u>	<u>2,978,284</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	(52,450)	(2,289)	(54,739)
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	1,094	-	1,094
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	7,800	-	7,800
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	1,662,936	241,260	1,904,196
分部負債	<u>2,759,172</u>	<u>259,557</u>	<u>3,018,729</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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	2,819	2,768
— 非審計服務	1,476	1,085
折舊	48,194	54,739
攤銷資本化的出租費用	5,110	5,425
業務應收賬款之減值撥備	2,401	2,359
捐款	2,734	3,629
開支，有關 (註(a))		
— 投資物業	72,668	56,310
— 供出售物業	6,303	6,525
— 物業相關服務 (註(c))	26,835	24,794
— 物業、機器及設備	3,040	3,664
開支，有關 (註(b))		
— 酒店及餐飲經營 (註(c))	69,477	51,153
其他僱員福利費用淨額 (註(d))	84,484	77,546
政府補貼 (註(d))	-	(3,110)
其他	42,633	37,549
總銷售成本及行政費用	<u>368,174</u>	<u>324,436</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) 開支主要包括食物成本、佣金費用、電費、清洗費用及僱員福利。  
(c) 開支中包括僱員福利費用，有關

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
— 物業相關服務	638	31
— 酒店及餐飲經營	42,746	32,734
	<u>43,384</u>	<u>32,765</u>

- (d) 於二零二二年，香港就酒店及飲食行業及物業管理行業的政府補貼分別為港幣1,900,000元及港幣1,210,000元，合共3,110,000元。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

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	948	941
出售物業、機器及設備盈利／(虧損)淨額	127	(103)
出售投資物業盈利	1,080	-
出售分類為持作出售之資產盈利	2,000	-
	<u>4,155</u>	<u>838</u>

(六) 財務收益及成本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收益	2,125	1,038
財務成本		
銀行貸款之利息費用	<u>(145,743)</u>	<u>(71,225)</u>
財務成本淨額	<u>(143,618)</u>	<u>(70,187)</u>

(七) 所得稅撥回

香港利得稅準備按本年度內估計應課稅溢利依稅率16.5%（二零二二年：16.5%）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（二零二二年：無），故毋須提撥海外稅項準備。

綜合損益表內之所得稅支銷／(撥回)金額如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	3,700	5,722
— 美國稅項	13	13
— 上年度之超額撥備	<u>(346)</u>	<u>(985)</u>
	<u>3,367</u>	<u>4,750</u>
遞延所得稅		
— 香港	4,376	4,837
— 美國	<u>(53,970)</u>	<u>(62,845)</u>
	<u>(49,594)</u>	<u>(58,008)</u>
	<u>(46,227)</u>	<u>(53,258)</u>

## (八) 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損乃按本年度本公司股東應佔虧損港幣185,656,000元（二零二二年：溢利港幣360,115,000元）及已發行普通股287,670,000（二零二二年：287,670,000）股計算。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，由於並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄(虧損)/盈利等同每股基本(虧損)/盈利。

## (九) 股息

於二零二三年及二零二二年內支付之中期股息分別為港幣17,260,000元（每股港幣6仙）及港幣40,274,000元（每股港幣14仙）。於二零二四年三月二十二日舉行之會議上，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，將於截至二零二四年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣 6 仙 (二零二二年：港幣 14 仙)	17,260	40,274
擬派末期股息每股普通股港幣 6 仙 (二零二二年：港幣 6 仙)	<u>17,260</u>	<u>17,260</u>
	<u><b>34,520</b></u>	<u><b>57,534</b></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2,618,000元（二零二二年：港幣3,527,000元），及業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
零至三十日	1,833	1,584
三十一日至六十日	405	147
六十一日至九十日	156	110
超過九十日	<u>224</u>	<u>1,686</u>
	<u><b>2,618</b></u>	<u><b>3,527</b></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9,713,000元（二零二二年：港幣13,817,000元），及業務應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
零至三十日	9,232	11,540
三十一日至六十日	425	1,167
六十一日至九十日	34	379
超過九十日	22	731
	<u>9,713</u>	<u>13,817</u>

## 主席報告書

### 業績

本席欣然報告本集團的核心物業租賃業務保持穩定，毛租賃收入較去年小幅增加2.9%。酒店及餐飲業務的收入則增加港幣35.4百萬元或49.3%。本集團年內總收入增加港幣47.2百萬元或10.7%至港幣487.1百萬元（二零二二年：港幣439.9百萬元）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，扣除投資物業公允值虧損後的息稅折舊及攤銷前利潤為港幣173.4百萬元（二零二二年：港幣172.0百萬元）。

然而，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合虧損港幣164.4百萬元，相比二零二二年綜合溢利為港幣385.5百萬元。二零二三年每股虧損為港幣0.65元（二零二二年：每股盈利港幣1.25元）。二零二三年綜合虧損包括投資物業公允值虧損（扣除美國遞延所得稅項）港幣136.0百萬元，相比二零二二年相應公允值盈利為港幣349.0百萬元。

撇除投資物業公允值(虧損)/盈利（扣除美國遞延所得稅）後，本集團於二零二三年錄得基本虧損港幣28.3百萬元，相比二零二二年基本溢利港幣36.5百萬元，主要由於二零二三年內普遍高利率導致本集團利息支出大幅增加。本年度本集團總利息支出為港幣145.7百萬元，較二零二二年港幣71.2百萬元，增加港幣74.5百萬元或104.6%。

於二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業估值為港幣9,621.5百萬元（二零二二年：港幣9,857.9百萬元），全年減少港幣236.4百萬元或2.4%。權益總額為港幣8,912.7百萬元（二零二二年：港幣9,115.1百萬元）。

### 末期股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣 6 仙（二零二二年：港幣 6 仙）。

## 展望

二零二三年全年，香港經濟與世界大部分地區一樣，仍受到全球不明朗的經濟因素影響，包括貿易形勢緊張、地緣政治事件及全球金融狀況變化等。隨著香港特別行政區政府倡議盛事經濟，推動吸引國際資本和人才以及近期取消各項樓市需求方面的管理措施，我們預期入境旅遊和投資市場氣氛將持續改善。

市場預計美國聯邦基金利率將在未來三至六個月保持穩定或下降。在港元與美元掛鈎的情況下，希望香港利率在二零二四年下半年開始下降，從而帶動提昇香港經濟增長。

我們有信心我們的業務將保持穩定，我們將繼續保持謹慎態度，並視乎情況作出適當的調整。除非出現任何不可預見的情況，本集團將繼續奉行審慎的政策。

最後，我謹向全體員工的長期努力和管理層的傑出貢獻表示感謝。同時，我也謹向我們的股東、客戶和商業夥伴對我們長期以來的支持和認可表示誠摯的謝意。

主席  
馬清偉

香港，二零二四年三月二十二日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

香港方面，二零二三年毛租賃收入為港幣280.4百萬元，較二零二二年增加港幣13.3百萬元或5.0%。該升幅主要來自橋滙的新租約及現有租約續期而增加的租賃收入所貢獻。二零二四年，我們預期商舖和住宅單位的租賃市場溫和回升。

二零二三年我們酒店房費收入及餐飲收入為港幣107.1百萬元，較二零二二年相應數字港幣71.7百萬元，大幅增加港幣35.4百萬元或49.3%。雅格酒店及翡格酒店於二零二三年的平均入住率分別為85.0%（二零二二年：76.5%）及93.1%（二零二二年：92.4%）。雅格酒店及翡格酒店於二零二三年的平均每日房價（日均房價）分別為港幣1,142元（二零二二年：港幣869元）及港幣1,278元（二零二二年：港幣806元）。雅格酒店及翡格酒店的二零二三年息稅折舊及攤銷前利潤分別為港幣17.0百萬元（二零二二年：港幣5.0百萬元）及港幣6.3百萬元（二零二二年：港幣2.8百萬元）。中國內地遊客重臨以及香港節慶推廣活動推高了二零二三年酒店業務的入住率和日均房價，並預計持續至二零二四年。

美國方面，二零二三年Montgomery Plaza的毛租賃收入為港幣70.1百萬元，較二零二二年減少港幣3.4百萬元或4.6%。截至二零二三年底，Montgomery Plaza的辦公室出租率縮減至65%。三藩市的辦公室租賃市場在二零二三年繼續陷入困境，見於持續的租金下降、空置率上升及負淨吸納量。然而，我們將在未來幾年繼續對Montgomery Plaza進行升級和保養。

二零二三年內，本集團出售於葵涌勝華大廈的兩處物業，出售所得款項總額為港幣17.5百萬元，總出售盈利為港幣3.1百萬元。出售所得款項用於增強本集團的營運資金。本集團將不時檢討物業組合，並將管理資源，以提供充足的內部產生之資金以履行支付到期利息及償還貸款。

### 流動性及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行貸款總額增加港幣6.0百萬元至港幣2,580.0百萬元（二零二二年：港幣2,574.0百萬元），包括於二零二三年十二月三十一日未償還長期銀行貸款港幣2,208.6百萬元（二零二二年：港幣2,294.0百萬元）。總權益減少港幣202.4百萬元至港幣8,912.7百萬元（二零二二年：港幣9,115.1百萬元）。於二零二三年十二月三十一日的資產負債比率（總負債與權益比率）為28.9%（二零二二年：28.2%）。

現金流狀況和資金需求受到密切審視和監控，以確保本集團擁有良好的財務靈活性和流動性，同時優化淨財務成本。本集團有足夠的已承諾銀行融資額度以應付當前資金需求和未來業務需要。本集團的財務狀況保持穩健。於二零二三年十二月三十一日，已抵押長期銀行貸款之即期部分為港幣1,143.2百萬元，當中包括為數港幣1,018.4百萬元的貸款融資已於二零二四年一月成功續期，並延期至二零二六年十二月到期。



## 資本性開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度的資本性開支為港幣36.5百萬元（二零二二年：港幣46.9百萬元），及於二零二三年十二月三十一日的資本承擔為港幣19.3百萬元（二零二二年：港幣14.1百萬元）。資本性開支及資本承擔主要用於增加物業、機器及設備、物業改善及建設工程。本集團預計該等承擔將由未來營業收入、銀行貸款及其他適用的融資途徑所得資金撥付。

## 本集團資本結構

本集團的資本結構一如去年年報般並無重大變動。

## 財務政策及目標

本集團採納的財務政策旨在加強管理財務運作並降低借貸成本。因此，本集團努力維持充足的現金及現金等價物水平，以應付短期資金需要。本集團亦視乎本集團的需要考慮各種資金來源，以確保以最具成本效益和效率的方式運用財務資源來履行本集團的財務責任。本集團已依照本集團的財務政策，並將繼續在各持牌銀行存置存款。本集團不時檢視及評估本集團的財務政策，以確保其為充分且行之有效。

## 外幣匯兌風險

本集團的貸款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及利息。因此，本集團並無重大外匯波動風險。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何外幣對沖活動。

## 抵押銀行借貸及資產抵押

本集團的銀行貸款為數港幣2,562.0百萬元（二零二二年：港幣2,574.0百萬元），以若干投資物業和土地及樓房之帳面總額為港幣8,102.4百萬元（二零二二年：港幣8,372.4百萬元）及其租賃收入作抵押。本集團的銀行貸款利息以浮動利率（即息差加香港銀行同業拆息或美國有擔保隔夜融資利率）計算。

於二零二三年十二月三十一日，本集團長期銀行貸款按以下期間到期償還：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
—一年內	1,143,206	692,310
—第二年內	323,000	1,222,876
—第三年至五年內	742,397	378,851
	<u>2,208,603</u>	<u>2,294,037</u>

## 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債或擔保（二零二二年：無）。

## 分部資料

本集團的分部資料詳載於本公佈之綜合財務報表附註三(c)。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團全職僱員人數（連本公司董事）共有253名。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療計劃及強制性公積金計劃。

本集團僱員享有具競爭力的薪酬水平，並根據彼等表現及經驗給予獎勵。本集團每年檢討僱員的晉升及薪酬。

本公司董事酬金由薪酬委員會根據本集團的經營業績、個人職務和表現以及可比較市場統計數據向董事會推薦。

本公司並無採納任何購股權計劃作為對董事及合資格員工的獎勵。

## 持有重大投資，重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無持有重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

## 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房地產物業組合。本集團將密切留意經濟發展並定期檢視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

截至二零二三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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1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C3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二零二三年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則。

## 擬派末期股息及記錄日

中期股息每股港幣6仙（二零二二年：港幣14仙）已於二零二三年九月二十九日派發給股東。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6仙（二零二二年：港幣6仙）予於二零二四年五月二十九日辦公時間結束時（「記錄日」）登記在本公司股東名冊上之股東。截至二零二三年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣12仙（二零二二年：港幣20仙）。如獲股東週年常會通過，擬派發之末期股息將於二零二四年六月十八日派發。為確保能享有收取擬派發末期股息之權利，請於二零二四年五月二十九日（星期三）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二零二四年五月二十四日（「二零二四年股東週年常會」）舉行。二零二四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

本公司將由二零二四年五月二十一日（星期二）起至二零二四年五月二十四日（星期五）止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保合資格出席二零二四年股東週年常會及投票，請於二零二四年五月二十日（星期一）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二零二三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二零二三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二零二三年度年報，將於聯交所網站及本公司網頁 [www.tsld.com](http://www.tsld.com) 登載。

承董事會命  
主席  
馬清偉

香港，二零二四年三月二十二日

## 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、姚紀中先生及陳龍清先生。