

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，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

大生地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：89)

二零零九年度業績公佈

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合業績如下：

一. 截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入	二	193,741	190,870
銷售成本	三	(58,393)	(48,010)
毛利		135,348	142,860
投資物業公允值盈利／(虧損)		366,928	(577,373)
其他收益及盈利淨額	四	35,228	13,657
行政費用	三	(73,000)	(70,905)
其他經營費用	三	(15,945)	(17,749)
經營溢利／(虧損)		448,559	(509,510)
財務收益	五	113	789
財務成本	五	(9,914)	(14,223)
財務成本淨額		(9,801)	(13,434)
除所得稅前溢利／(虧損)		438,758	(522,944)
所得稅(費用)／撥回	六	(71,976)	106,794
本年度溢利／(虧損)		366,782	(416,150)
應佔：			
本公司權益持有人		323,072	(410,190)
少數股東權益		43,710	(5,960)
		366,782	(416,150)
股息	七	66,164	37,397
每股股息	七		
已派中期		港幣3仙	港幣8仙
已派特別		港幣3仙	—
擬派末期		港幣7仙	港幣5仙
擬派特別		港幣10仙	—
合共		港幣23仙	港幣13仙
每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)	八	港幣1.12元	港幣(1.43)元

二. 截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合全面收益表

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度溢利／(虧損)	366,782	(416,150)
其他全面收入		
可供出售財務資產之公允值收益／(虧損)淨額	711	(60,734)
可供出售財務資產之減值損失計入收益表	13,633	7,544
貨幣換算差異	-	2
現金流量對沖到期時轉回／(現金流量對沖)	1,779	(1,779)
本年度其他全面收益／(虧損)	16,123	(54,967)
本年度全面收益／(虧損)總額	382,905	(471,117)
應佔全面收益／(虧損)總額：		
本公司權益持有人	339,050	(464,298)
少數股東權益	43,855	(6,819)
	382,905	(471,117)

三. 於二零零九年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		86,352	95,256
投資物業		3,104,423	2,791,054
租賃土地		87,936	90,263
可供出售財務資產		56,702	67,950
		<u>3,335,413</u>	<u>3,044,523</u>
流動資產			
可供出售物業		96,428	101,790
可供出售財務資產		11,960	-
應收賬款及預付款項	九	20,948	23,246
可收回當期所得稅款		124	208
現金及現金等價物		56,516	29,922
		<u>185,976</u>	<u>155,166</u>
流動負債			
租金及其他按金		26,569	31,440
應付賬款及應計費用	十	27,495	31,426
衍生金融工具		-	1,778
當期所得稅項負債		27,864	31,431
短期銀行貸款－有抵押		200,000	231,000
銀行透支－有抵押		-	1,492
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		1,859	1,859
		<u>283,787</u>	<u>330,426</u>
流動負債淨值		<u>(97,811)</u>	<u>(175,260)</u>
總資產減流動負債		<u>3,237,602</u>	<u>2,869,263</u>
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押		(135,009)	(136,696)
遞延所得稅項負債		(361,751)	(298,773)
		<u>(496,760)</u>	<u>(435,469)</u>
淨資產		<u>2,740,842</u>	<u>2,433,794</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		287,670	287,670
儲備		2,317,814	2,044,929
擬派股息		48,904	14,383
		<u>2,654,388</u>	<u>2,346,982</u>
少數股東權益		86,454	86,812
權益總額		<u>2,740,842</u>	<u>2,433,794</u>

附註：

(一) 編製基準

此綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編製。此綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業及可供出售財務資產及衍生金融工具按公允值重估作出修訂。

本集團於二零零九年十二月三十一日之淨流動負債為港幣97,811,000元，當中為數港幣200,000,000元之短期銀行貸款已於二零零九年十二月重新釐訂並須於將來每年重新釐訂。鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及資產支持，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用以作營運所需及支付到期負債。

於二零零九年，本集團採納下列香港財務報告準則之新訂／經修訂準則及修訂本，其中包括香港會計準則及適用之詮釋，於二零零九年一月一日開始的會計期間生效，並適用於其營運：

香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	營運分項
香港會計準則第1號(經修訂及修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備
香港會計準則第23號(經修訂及修訂本)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立之財務報表
香港會計準則第36號(修訂本)	資產之減值
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業

除若干下文所說明之呈報及披露改變外，本集團採納上述準則及修訂本不會對本集團的業績及淨資產及本集團的重大會計政策構成重大影響。

- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「改進金融工具的披露」。此修訂本改要求提高有關公允值計量和流動性風險的披露。此修訂本改特別要求按公允值的計量架構披露公允值計量。額外披露已於綜合財務報表反映。
- 香港財務報告準則第8號「營運分項」。香港財務報告準則第8號「營運分項」取代香港會計準則第14號「分項報告」。該準則要求根據「從管理的角度」，把分項資料按用作內部報告用途之相同基準呈報。此準則導致可報告分項之呈報及披露資料構成若干的改變。
- 香港會計準則第1號(經修訂及修訂本)「財務報表之呈報」。本集團選用兩份報表呈報：收益表及全面收益表。綜合財務報表已按修訂之披露規定而編製。

- 香港會計準則第23號(經修訂及修訂本)「借貸成本」。此修訂要求將直接與購買、興建或生產合資格資產有關的借貸成本資本化作為該資產成本的一部份。此新訂準則及修訂本不會對本集團的業績及淨資產構成重大影響。
- 香港會計準則第40號(修訂本)「投資物業」。此修訂本要求將現正建造或發展以供未來使用之物業分類為投資物業。在修訂前，此等建造中或發展中物業屬於香港會計準則第16號「物業、機器及設備」的範圍，直至建造或發展完成為止。此修訂本不會對本集團的業績及淨資產構成重大影響。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂準則、詮釋及修訂本，於截至二零零九年十二月三十一日止年度並未生效，並適用於本集團之營運包括：

香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士披露
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立之財務報表
香港－詮釋第4號(修訂本)	租賃－關於香港土地租賃之租期限期決定

現有準則之改進

香港財務報告準則第8號(修訂本)	營運分項
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量

本集團並無於此綜合財務報表內提早採納該等準則。本集團已就該等準則作出評估，若干準則對此綜合財務報表會產生若干項目呈報、披露及計量之改變。

(二) 收入及分項資料

本公司董事會被視為營運總決策人。董事會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營運分項。董事會從地域角度考慮業務，並認為集團之營運分項為香港及北美。

董事會按營運分項之基本溢利／(虧損)，基本溢利乃除所得稅後溢利／(虧損) 撇除投資物業公允值盈利／(虧損) 及投資物業公允值盈利／(虧損) 之遞延所得稅項(費用)／撥回計算而成，以及分項資產和分項負債作為評估營運分項之表現，該等計量方法與財務報表一致。

營運分項之間並無銷售。

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度			
分項收入			
物業租賃	115,839	38,430	154,269
物業銷售	32,000	–	32,000
物業有關服務	7,472	–	7,472
分項總收入	155,311	38,430	193,741
分項業績－基本溢利／(虧損)	77,532	(3,882)	73,650
投資物業公允值盈利／(虧損)	455,920	(88,992)	366,928
投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用	(73,796)	–	(73,796)
本年度溢利／(虧損)	459,656	(92,874)	366,782
分項業績包括：			
可供出售財務資產之減值損失	(13,633)	–	(13,633)
財務收益	1	112	113
財務成本	(4,279)	(5,635)	(9,914)
所得稅撥回／(費用)(附註)	1,833	(13)	1,820
折舊及攤銷	(11,341)	(1,584)	(12,925)
資本性支出	24,366	2,361	26,727
於二零零九年十二月三十一日			
物業、機器及設備	69,499	16,853	86,352
投資物業	2,800,270	304,153	3,104,423
租賃土地	87,936	–	87,936
非流動資產(可供出售財務資產除外)	2,957,705	321,006	3,278,711
非流動可供出售財務資產	56,702	–	56,702
流動資產	172,217	13,759	185,976
分項資產	3,186,624	334,765	3,521,389
流動負債	272,961	10,826	283,787
非流動負債	361,751	135,009	496,760
分項負債	634,712	145,835	780,547

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
分項收入			
物業租賃	136,729	44,959	181,688
物業有關服務	9,182	–	9,182
	<u>145,911</u>	<u>44,959</u>	<u>190,870</u>
分項業績 – 基本溢利 / (虧損)	29,780	(966)	28,814
投資物業公允值虧損	(415,800)	(161,573)	(577,373)
投資物業公允值虧損之遞延所得稅項撥回	106,409	26,000	132,409
	<u>(279,611)</u>	<u>(136,539)</u>	<u>(416,150)</u>
本年度虧損			
分項業績包括：			
可供出售財務資產之減值損失	(7,544)	–	(7,544)
財務收益	572	217	789
財務成本	(6,543)	(7,680)	(14,223)
所得稅費用 (附註)	(25,602)	(13)	(25,615)
折舊及攤銷	(10,450)	(1,510)	(11,960)
	<u>17,737</u>	<u>3,052</u>	<u>20,789</u>
資本性支出			
	<u>17,737</u>	<u>3,052</u>	<u>20,789</u>
於二零零八年十二月三十一日			
物業、機器及設備	76,820	18,436	95,256
投資物業	2,400,270	390,784	2,791,054
租賃土地	90,263	–	90,263
	<u>2,567,353</u>	<u>409,220</u>	<u>2,976,573</u>
非流動資產 (可供出售財務資產除外)			
非流動可供出售財務資產	67,950	–	67,950
流動資產	133,494	21,672	155,166
	<u>2,768,797</u>	<u>430,892</u>	<u>3,199,689</u>
分項資產			
	<u>2,768,797</u>	<u>430,892</u>	<u>3,199,689</u>
流動負債	316,254	14,172	330,426
非流動負債	298,773	136,696	435,469
	<u>615,027</u>	<u>150,868</u>	<u>765,895</u>
分項負債			
	<u>615,027</u>	<u>150,868</u>	<u>765,895</u>

附註：

減去投資物業公允值盈利 / (虧損) 之遞延所得稅項 (費用) / 撥回後之餘額。

(三) 以性質劃分之成本及費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
租賃土地攤銷	2,648	2,670
核數師酬金	1,983	2,004
出售物業成本	5,394	—
折舊	10,277	9,290
開支，有關		
— 投資物業	37,888	34,028
— 可供出售物業	4,421	5,579
— 物業有關服務	7,314	7,690
— 物業、機器及設備	3,376	713
支付辦事處營業租約租金予		
— 一間關連公司	2,626	1,409
— 第三者	—	1,060
僱員成本	50,089	51,694
其他	21,322	20,527
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、行政及其他營運費用總額	147,338	136,664

(四) 其他收益及盈利淨額

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收入		
— 上市	1,201	1,036
— 非上市	—	10,593
出售投資物業盈利	43,921	8,850
出售投資物業獲得之津貼	5,525	—
出售物業、機器及設備(虧損)/盈利淨額	(1,786)	722
可供出售財務資產減值損失	(13,633)	(7,544)
	<hr/>	<hr/>
	35,228	13,657

(五) 財務收益及成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
財務收益		
— 銀行利息收益	113	789
財務成本		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息費用	(9,914)	(14,223)
	<hr/>	<hr/>
財務成本淨額	(9,801)	(13,434)

(六) 所得稅(費用)／撥回

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(二零零八年：百分之十六點五)計算。估計海外附屬公司在本年度內無應課稅溢利，故毋須提撥海外稅項準備(二零零八年：港幣零元)。

在綜合收益表內(支銷)／撥回之所得稅金額如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
當期所得稅		
— 當年撥備	(8,989)	(27,828)
— 上年度(不足)／超額撥備	(9)	297
	<u>(8,998)</u>	<u>(27,531)</u>
遞延所得稅		
— 暫時性差異的產生及轉回	(73,431)	134,325
— 出售投資物業時轉回	10,453	—
	<u>(62,978)</u>	<u>134,325</u>
	<u>(71,976)</u>	<u>106,794</u>

(七) 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣三仙 (二零零八年：港幣八仙)	8,630	23,014
已派特別股息每股普通股港幣三仙 (二零零八年：港幣零仙)	8,630	—
擬派末期股息每股普通股港幣七仙 (二零零八年：港幣五仙)	20,137	14,383
擬派特別股息每股普通股港幣十仙 (二零零八年：港幣零仙)	28,767	—
	<u>66,164</u>	<u>37,397</u>

於二零一零年三月二十九日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣七仙及特別股息每股普通股港幣十仙。此項擬派末期及特別股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當獲股東批准後，將於截至二零一零年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

(八) 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本年度本公司權益持有人應佔溢利約港幣323,072,000元(二零零八年：虧損港幣410,190,000元)及發行普通股287,669,676(二零零八年：287,669,676)股計算。

於二零零九年及二零零八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／(虧損)等同每股基本盈利／(虧損)。

(九) 應收賬款及預付款項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
業務應收賬款	969	631
預付款項與按金	19,979	22,615
	<u>20,948</u>	<u>23,246</u>

業務應收賬為租金及管理費應收款。銷售均以記賬方式進行，集團並無賒數期給予業務應收賬。

於二零零九年十二月三十一日，集團之業務應收賬之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期	436	408
三十一至六十日	122	129
六十一至九十日	1	16
超過九十日	410	78
	<u>969</u>	<u>631</u>

(十) 應付賬款及應計費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
業務應付賬款	4,913	5,319
其他應付賬款	11,535	11,565
應計費用	11,047	14,542
	<u>27,495</u>	<u>31,426</u>

於二零零九年十二月三十一日，集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期	3,100	4,257
三十一至六十日	84	213
六十一至九十日	-	41
超過九十日	1,729	808
	<u>4,913</u>	<u>5,319</u>

有關本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度業績公佈的財務數據已獲羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）同意與該年度集團綜合財務報表所呈列之數額相符。羅兵咸永道就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則及香港核證委聘準則下之核證工作，故此羅兵咸永道並無就初步公佈作出任何核證。

擬派末期及特別股息及紀錄日

中期股息每股港幣三仙（二零零八年：港幣八仙）及特別股息每股港幣三仙（二零零八年：港幣零仙）已於二零零九年十月五日派發給股東，本公司董事會議決將於股東週年常會上向股東提議派發末期股息每股港幣七仙（二零零八年：港幣五仙）及特別股息每股港幣十仙（二零零八年：港幣零仙），予於二零一零年五月二十六日（「紀錄日」）登記在股東名冊上之股東。截至二零零九年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣二十三仙（二零零八年：港幣十三仙）。擬派發之末期及特別股息，如獲股東週年常會通過，預期於二零一零年六月二日派發。

股東週年常會

本公司之股東週年常會擬於二零一零年五月二十六日舉行。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

本公司將由二零一零年五月十九日（星期三）起至二零一零年五月二十六日（星期三）止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記。為確保能享有權利收取末期及特別股息，請於二零一零年五月十八日（星期二）下午四時前將過戶文件連同有關股票送往香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓本公司股票過戶處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續。

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團二零零九年度之綜合溢利為港幣三億六千六百八十萬元，而集團錄得二零零八年度之綜合虧損為港幣四億一千六百二十萬元。綜合溢利包括投資物業公允值盈利港幣三億六千六百九十萬元及投資物業遞延所得稅項撥備港幣七千三百八十萬元。而二零零八年度之投資物業公允值虧損為港幣五億七千七百四十萬元及相關遞延所得稅項回撥港幣一億三千二百四十萬元。

撇除此等項目，二零零九年度之基本溢利約為港幣七千三百七十萬元，比對二零零八年度之相應數值港幣二千八百八十萬元，增加港幣四千四百九十萬元或一點六倍。基本溢利增加主要因為二零零九年度之出售物業收益大幅增加。於二零零九年，集團確認了出售位於裕華大廈之投資物業收益港幣四千三百九十萬元及出售一間位於早禾居之可供出售物業收益港幣二千六百六十萬元，而二零零八年度之出售投資物業收益則只有港幣八百九十萬元。

集團本年度收入為港幣一億九千三百七十萬元，當中包括出售一間可供出售物業港幣三千二百萬元，比對二零零八年之港幣一億九千零九十萬元，上升港幣二百八十萬元或百分之一點四七。

於二零零九年十二月三十一日，集團投資物業估值為港幣三十一億零四百四十萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣二十七億九千一百一十萬元)。權益總額為港幣二十七億四千零八十萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣二十四億三千三百八十萬元)。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣七仙(二零零八年：港幣五仙)及特別股息每股普通股港幣十仙(二零零八年：港幣零仙)。

業務回顧

香港方面，租賃毛收益比對去年同期下跌百分之十五點三或港幣二千零九十萬元至港幣一億一千五百八十萬元。在金融海嘯的影響下，小型辦公室、倉儲及豪宅單位之租賃需求偏軟，令該部份之租金貢獻下跌合共港幣一千三百二十萬元。而彌敦道190號之大型裝修工程於二零零九年進行了九個月，期間租金收益亦因而大幅下跌港幣六百六十萬元。集團於香港之物業組合之總體出租率於二零零九年底下跌至約百分之九十。明年租賃收益將保持平穩。

隨著彌敦道190號之裝修工程完結，該物業已於二零零九年十二月重新招租。彌敦道物業之大型裝修工程為必需及有成果的。於二零零九年若干豪宅單位亦進行了大型裝修工程。該等已裝修單位的呎租亦顯著提升。集團之物業組合主要包括舊樓，當中有些樓齡達三十年以上，因此必須進行大型裝修工程提高物業狀況以達致市場要求，集團將於來年在此方面增加資本開支。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年同期減少百分之十四點七或港幣六百六十萬元至港幣三千八百四十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零零九年年底下跌至百分之七十九，而寫字樓每平方尺年平均租金則下跌至三十五點九美元。三藩市寫字樓租務市場於二零零九年繼續惡化，雖然租金率於二零零九年第三季已見一定程度的平穩，但仍較二零零八年高峰水平下跌百分之三十至四十。持續有租客清盤或收縮引致寫字樓空置率增加。Montgomery Plaza之租務活動於二零零九年亦受到蕭條的市況所限制。預期來年將會以較低租金率續租。

財務資源

年內，集團整體銀行借貸減少港幣三千二百七十萬元至港幣三億三千六百九十萬元。權益總額增加港幣三億零七百萬元至港幣二十七億四千零八十萬元(二零零八年：港幣二十四億三千三百八十萬元)，而未償還長期銀行貸款於二零零九年十二月三十一日為港幣一億三千六百九十萬元(二零零八年：港幣一億三千八百六十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十二點三(二零零八年：百分之十五點二)。

集團擁有充足已承諾而未動用之信貸額足以應付集團一般營運資金所需及未來業務之用。集團財務狀況保持穩健。外匯風險維持於極低水平，因為銀行借貸只限於港元或美元。

展望

承接中國二零零九年後期逐漸改善的增長動力，香港經濟亦受惠並於來年應在內部環節以及對外貿易均全面強勁增長。唯退市策略的推行時機並不明確，就西方經濟體系財政狀況的憂慮及其對全球和本地資產市場於二零一零年所造成的衝擊，以致利率趨升等都是值得留意的範疇。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針與維持穩定收入。

最後，本人謹藉此機會向各董事同袍及全體職員對本集團忠誠服務和貢獻致謝。

主席

馬清偉

香港，二零一零年三月二十九日

管理層討論與分析

(甲) 集團資本結構

集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。集團借貸主要以港元或美元為幣值，故無重大匯率風險。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
— 一年內	1,859	1,859
— 第二年內	1,859	1,859
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	133,150	134,837
	<u>136,868</u>	<u>138,555</u>

集團銀行貸款港幣三億三千六百九十萬元(二零零八年：港幣三億七千一百萬元)是以若干物業賬面值合共港幣十六億零七百九十萬元(二零零八年：港幣十五億七千五百二十萬元)及其租金收益作抵押。

(乙) 所持重大投資及其表現與前景

集團持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司(統稱「長創」)百分之十二之權益。集團所持有長創權益之公允值於二零零九年十二月三十一日為港幣二千四百萬元比對於二零零八年十二月三十一日之公允值港幣一千七百萬元增加港幣七百萬元。

集團所持有之上市投資的公允值於二零零九年十二月三十一日為港幣四千四百七十萬元比對於二零零八年十二月三十一日之公允值則為港幣五千一百萬元。若干上市投資的公允值上升為數約港幣七百三十萬元，已於投資重估儲備中確認，而若干上市投資之減值損失為數約港幣一千三百六十萬元，則於集團綜合收益表中反映。

(丙) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零零九年十二月三十一日共有一百五十四名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。

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亦無購回或出售本公司之股份。

企業管治

截至二零零九年十二月三十一日止之年度內，本公司均有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14所載之《企業管治常規守則》內列明的所有守則條文。

本公司董事會已採納上市規則內所列出上市公司董事進行證券交易的標準守則，而所有董事已確認其於二零零九年度內均有遵守該標準守則。

審核委員會審閱

在外聘核數師羅兵咸永道在場下，審核委員會已審閱集團主要會計政策及截至二零零九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二零零九年度年報，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
謹啟

香港，二零一零年三月二十九日

股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓

於本公佈當日，董事會由十一位董事組成，分別為執行董事馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士及馬清揚先生，非執行董事張永銳先生及獨立非執行董事周國勳先生、陳樹貴先生及黃興國先生。