

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)

二零一二年業績公佈

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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合業績如下：

一. 截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合收益表

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-------------|-----|---------------|---------------|
| 收入 | (二) | 216,127 | 188,803 |
| 銷售成本 | (三) | (61,886) | (63,754) |
| 毛利 | | 154,241 | 125,049 |
| 投資物業公允值盈利 | | 629,597 | 603,487 |
| 其他收益及盈利淨額 | (四) | 511 | 4,032 |
| 行政費用 | (三) | (79,062) | (78,351) |
| 其他經營費用 | (三) | (18,048) | (15,564) |
| 經營溢利 | | 687,239 | 638,653 |
| 財務收益 | (五) | 93 | 85 |
| 財務成本 | (五) | (14,782) | (8,019) |
| 財務成本淨額 | | (14,689) | (7,934) |
| 除所得稅前溢利 | | 672,550 | 630,719 |
| 所得稅費用 | (六) | (71,814) | (29,921) |
| 本年度溢利 | | 600,736 | 600,798 |
| 應佔： | | | |
| 本公司股東 | | 580,181 | 584,285 |
| 非控制性權益 | | 20,555 | 16,513 |
| | | 600,736 | 600,798 |
| 每股盈利(基本及攤薄) | (七) | 港幣 2.02 元 | 港幣 2.03 元 |
| 股息 | (八) | 37,397 | 28,767 |
| 每股股息 | (八) | | |
| 已派中期 | | 港幣 5 仙 | 港幣 3 仙 |
| 擬派末期 | | 港幣 8 仙 | 港幣 7 仙 |
| 合共 | | 港幣 13 仙 | 港幣 10 仙 |

二. 截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合全面收益表

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 本年度溢利 | 600,736 | 600,798 |
| 其他全面收益 | | |
| 可供出售財務資產之公允值(虧損)/盈利淨額 | (12,064) | 3,058 |
| 可供出售財務資產之減值損失計入收益表 | 1,360 | 2,471 |
| 出售可供出售財務資產時所釋出之投資重估儲備 | (340) | — |
| 貨幣換算差異 | 33 | 13 |
| 本年度其他全面收益 | (11,011) | 5,542 |
| 本年度全面收益總額 | 589,725 | 606,340 |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 本公司股東 | 567,753 | 589,096 |
| 非控制性權益 | 21,972 | 17,244 |
| | 589,725 | 606,340 |

三. 於二零一二年十二月三十一日之綜合資產負債表

| | 附註 | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------|-----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 609,084 | 198,694 |
| 投資物業 | | 4,751,076 | 4,481,358 |
| 可供出售財務資產 | | 61,417 | 74,552 |
| 預付款項 | | 13,314 | — |
| | | <u>5,434,891</u> | <u>4,754,604</u> |
| 流動資產 | | | |
| 供出售物業 | | 101,331 | 101,331 |
| 應收賬款及預付款項 | (九) | 22,177 | 34,196 |
| 可收回當期所得稅款 | | 299 | 2,395 |
| 現金及現金等價物 | | 41,826 | 49,607 |
| | | <u>165,633</u> | <u>187,529</u> |
| 流動負債 | | | |
| 租金及其他按金 | | 43,655 | 37,286 |
| 應付賬款及應計費用 | (十) | 49,639 | 42,671 |
| 當期所得稅項負債 | | 29,556 | 27,219 |
| 短期銀行貸款—有抵押 | | 374,000 | 353,000 |
| 銀行透支—有抵押 | | 7,601 | 2,789 |
| 長期銀行貸款之即期部份—有抵押 | | 131,809 | 1,859 |
| | | <u>636,260</u> | <u>464,824</u> |
| 流動負債淨值 | | <u>(470,627)</u> | <u>(277,295)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>4,964,264</u> | <u>4,477,309</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 長期銀行貸款—有抵押 | | — | 131,637 |
| 遞延所得稅項負債 | | 139,187 | 73,079 |
| | | <u>139,187</u> | <u>204,716</u> |
| 淨資產 | | <u>4,825,077</u> | <u>4,272,593</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔權益 | | | |
| 股本 | | 287,670 | 287,670 |
| 儲備 | | 4,354,186 | 3,823,830 |
| 擬派股息 | | 23,014 | 20,137 |
| | | <u>4,664,870</u> | <u>4,131,637</u> |
| 非控制性權益 | | <u>160,207</u> | <u>140,956</u> |
| 權益總額 | | <u>4,825,077</u> | <u>4,272,593</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，並就重估投資物業及可供出售財務資產之公允值作出修訂。

本集團於二零一二年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣470,627,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣374,000,000元及一項長期銀行貸款之即期部份為港幣131,809,000元。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。

於二零一二年，本集團已採納下列香港會計師公會發出現有準則之修訂(統稱為「新訂香港財務報告準則」)，於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度生效：

| | |
|------------------|---------------------|
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 嚴重惡性通脹及剔除首次採用者的固定日期 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 披露－轉讓財務資產 |

於本年內採納上述新訂香港財務報告準則並無對綜合財務報表構成任何重大影響或導致本集團之重要會計政策產生任何重大變動。

香港會計師公會已頒佈若干新訂香港財務報告準則，其適用於本集團之經營，但截至二零一二年十二月三十一日止年度並未生效。本集團於綜合財務報表並未提早採納該等準則。

| | | 於下列日期或之後 開始之會計期間生效 |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 「財務報表的呈報」有關其他綜合收益 | 二零一三年一月一日 |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 職工福利 | 二零一三年一月一日 |
| 香港會計準則第27號(修訂本) | 獨立財務報表 | 二零一三年一月一日 |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 抵銷財務資產及財務負債 | 二零一四年一月一日 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 披露－抵銷財務資產及財務負債 | 二零一五年一月一日 |
| 香港財務報告準則第9號 | 財務工具 | 二零一五年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 | 二零一三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第12號 | 在其他主體權益的披露 | 二零一三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10、 11及12號(修訂本) | 綜合財務報表、合營安排及在其他 主體權益的披露：過渡指引 | 二零一三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第13號 | 公允值計量 | 二零一三年一月一日 |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一零年度之改進 | 二零一三年一月一日 |

當上述新訂香港財務會計準則生效時，本集團將採納該等準則。本集團已開始評估對集團之相關影響，唯暫時未能列明是否構成任何重大財務影響。

(二) 收入及分部資料

本公司執行董事被視為經營總決策人。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經營分部。董事會從地域角度考慮業務，並認為本集團之經營分部為香港及北美。

董事會按經營分部之基本溢利，基本溢利乃除所得稅後溢利撇除投資物業公允值改變及投資物業公允值改變之遞延所得稅項計算而成，以及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。

| | 香港 港幣千元 | 北美 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------------------|----------------|---------------|----------------|
| 截至二零一二年十二月三十一日止年度 | | | |
| 分部收入 | | | |
| 物業租賃 | 149,684 | 43,514 | 193,198 |
| 物業有關服務 | 9,185 | — | 9,185 |
| 酒店經營 | 13,744 | — | 13,744 |
| 分部總收入 | <u>172,613</u> | <u>43,514</u> | <u>216,127</u> |
| 分部業績－基本溢利 | | | |
| －物業租賃及有關服務 | 30,451 | 3,787 | 34,238 |
| －酒店經營 | 1,950 | — | 1,950 |
| 投資物業公允值盈利 | 550,474 | 79,123 | 629,597 |
| 遞延所得稅項淨額 | (27,900) | (37,149) | (65,049) |
| 本年度溢利 | <u>554,975</u> | <u>45,761</u> | <u>600,736</u> |
| 分部業績包括： | | | |
| 可供出售財務資產之減值虧損 | (1,360) | — | (1,360) |
| 財務收益 | 77 | 16 | 93 |
| 財務成本 | (12,064) | (2,718) | (14,782) |
| 所得稅費用(附註) | (6,752) | (13) | (6,765) |
| 折舊 | (13,578) | (997) | (14,575) |
| 資本性開支 | <u>60,258</u> | <u>5,999</u> | <u>66,257</u> |

| | 香港 港幣千元 | 北美 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-------------------|------------------|----------------|------------------|
| 於二零一二年十二月三十一日 | | | |
| 物業、機器及設備 | 596,088 | 12,996 | 609,084 |
| 投資物業 | 4,249,450 | 501,626 | 4,751,076 |
| 非流動預付款項 | 13,314 | – | 13,314 |
| 非流動資產(可供出售財務資產除外) | 4,858,852 | 514,622 | 5,373,474 |
| 非流動可供出售財務資產 | 61,417 | – | 61,417 |
| 流動資產 | 140,825 | 24,808 | 165,633 |
| 分部資產 | <u>5,061,094</u> | <u>539,430</u> | <u>5,600,524</u> |
| 流動負債 | 494,733 | 141,527 | 636,260 |
| 非流動負債 | 70,711 | 68,476 | 139,187 |
| 分部負債 | <u>565,444</u> | <u>210,003</u> | <u>775,447</u> |
| 截至二零一一年十二月三十一日止年度 | | | |
| 分部收入 | | | |
| 物業租賃 | 138,305 | 37,888 | 176,193 |
| 物業有關服務 | 9,242 | – | 9,242 |
| 酒店經營 | 3,368 | – | 3,368 |
| 分部總收入 | <u>150,915</u> | <u>37,888</u> | <u>188,803</u> |
| 分部業績 – 基本溢利/(虧損) | | | |
| – 物業租賃及有關服務 | 22,948 | (2,830) | 20,118 |
| – 酒店經營 | (1,556) | – | (1,556) |
| 投資物業公允值盈利 | 532,077 | 71,410 | 603,487 |
| 遞延所得稅項淨額 | – | (21,251) | (21,251) |
| 本年度溢利 | <u>553,469</u> | <u>47,329</u> | <u>600,798</u> |
| 分部業績包括： | | | |
| 可供出售財務資產之減值虧損 | (2,471) | – | (2,471) |
| 財務收益 | 75 | 10 | 85 |
| 財務成本 | (5,271) | (2,748) | (8,019) |
| 所得稅費用(附註) | (8,657) | (13) | (8,670) |
| 折舊 | (11,146) | (1,481) | (12,627) |
| 資本性開支 | <u>89,964</u> | <u>6,581</u> | <u>96,545</u> |

| | 香港 港幣千元 | 北美 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-------------------|------------------|----------------|------------------|
| 於二零一一年十二月三十一日 | | | |
| 物業、機器及設備 | 184,706 | 13,988 | 198,694 |
| 投資物業 | 4,064,850 | 416,508 | 4,481,358 |
| 非流動資產(可供出售財務資產除外) | 4,249,556 | 430,496 | 4,680,052 |
| 非流動可供出售財務資產 | 74,552 | — | 74,552 |
| 流動資產 | 166,880 | 20,649 | 187,529 |
| 分部資產 | <u>4,490,988</u> | <u>451,145</u> | <u>4,942,133</u> |
| 流動負債 | 451,358 | 13,466 | 464,824 |
| 非流動負債 | 41,752 | 162,964 | 204,716 |
| 分部負債 | <u>493,110</u> | <u>176,430</u> | <u>669,540</u> |

附註：

減去投資物業公允值改變之遞延所得稅項後之金額。

(三) 成本及費用

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 核數師酬金 | 2,313 | 2,264 |
| 折舊 | 14,575 | 12,627 |
| 開支，有關 | | |
| — 投資物業 | 36,556 | 41,032 |
| — 供出售物業 | 5,554 | 9,947 |
| — 物業有關服務 | 7,784 | 7,484 |
| — 物業、機器及設備 | 806 | 754 |
| — 酒店經營 | 6,457 | 2,971 |
| 辦事處營業租約租金，支付予一間關連公司 | 3,300 | 2,389 |
| 僱員成本 | 61,718 | 58,547 |
| 其他 | 19,933 | 19,654 |
| 銷售成本、行政及其他經營費用總額 | <u>158,996</u> | <u>157,669</u> |

(四) 其他收益及盈利淨額

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 可供出售財務資產之股息收益 | | |
| — 上市 | 1,539 | 915 |
| — 非上市 | — | 5,160 |
| 出售可供出售財務資產盈利 | 340 | — |
| 出售一間投資物業盈利 | — | 963 |
| 出售物業、機器及設備虧損淨額 | (8) | (535) |
| 可供出售財務資產減值虧損 | (1,360) | (2,471) |
| | <u>511</u> | <u>4,032</u> |

(五) 財務收益及成本

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|------------------------|-----------------|----------------|
| 財務收益 | | |
| 銀行利息收益 | 93 | 85 |
| 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 | (14,782) | (8,019) |
| 財務成本淨額 | <u>(14,689)</u> | <u>(7,934)</u> |

(六) 所得稅費用

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(二零一一年：百分之十六點五)計算。除本年度繳交美國最低州稅外，估計海外附屬公司在本年度內無應課稅溢利(二零一一年：港幣零元)，毋須提撥海外稅項準備。

綜合收益表內支銷之所得稅項金額如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 當期所得稅 | | |
| — 香港利得稅 | (5,869) | (3,715) |
| — 海外稅項 | (13) | (13) |
| — 上年度超額撥備 | 176 | 694 |
| | <u>(5,706)</u> | <u>(3,034)</u> |
| 遞延所得稅 | | |
| — 暫時性差異的產生及轉回 | (66,108) | (26,887) |
| | <u>(71,814)</u> | <u>(29,921)</u> |

(七) 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司股東應佔溢利約港幣580,181,000元(二零一一年：港幣584,285,000元)及已發行普通股287,669,676(二零一一年：287,669,676)股計算。

於二零一二年及二零一一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。

(八) 股息

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 已派中期股息每股普通股港幣五仙(二零一一年：港幣三仙) | 14,383 | 8,630 |
| 擬派末期股息每股普通股港幣八仙(二零一一年：港幣七仙) | 23,014 | 20,137 |
| | <u>37,397</u> | <u>28,767</u> |

於二零一三年三月二十日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣八仙。此擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當獲得股東批准後，將於截至二零一三年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

(九) 應收賬款及預付款項

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 業務應收賬款 | 731 | 747 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 21,446 | 33,449 |
| | <u>22,177</u> | <u>34,196</u> |

業務應收賬款為租金及管理費應收款。本集團並無賒數期給予租金應收款，以及給予三十天賒數期予管理費應收款。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 即期 | 688 | 549 |
| 三十一至六十日 | 23 | 184 |
| 六十一至九十日 | - | 3 |
| 超過九十日 | 20 | 11 |
| | <u>731</u> | <u>747</u> |

(十) 應付賬款及應計費用

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 業務應付賬款 | 15,047 | 6,655 |
| 其他應付賬款 | 12,341 | 10,460 |
| 應計費用 | 22,251 | 25,556 |
| | <u>49,639</u> | <u>42,671</u> |

於二零一二年十二月三十一日，本集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 即期 | 6,193 | 5,998 |
| 三十一至六十日 | 298 | 124 |
| 六十一至九十日 | 463 | 18 |
| 超過九十日 | 8,093 | 515 |
| | <u>15,047</u> | <u>6,655</u> |

有關本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度初步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。

擬派末期股息及紀錄日

中期股息每股港幣五仙(二零一一年：港幣三仙)已於二零一二年九月二十六日派發給股東，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八仙(二零一一年：港幣七仙)予於二零一三年五月二十七日辦公時間結束時(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東。截至二零一二年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣十三仙(二零一一年：港幣十仙)。如獲股東週年常會通過，擬派發之末期股息預期於二零一三年六月七日派發。為確保能享有收取擬派發之末期股息之權利，請於二零一三年五月二十七日(星期一)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。

股東週年常會

本公司之股東週年常會擬於二零一三年五月二十二日(「二零一三年股東週年常會」)舉行。二零一三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

本公司將由二零一三年五月十五日(星期三)起至二零一三年五月二十二日(星期三)止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記。為確保可參加二零一三年股東週年常會及投票，請於二零一三年五月十四日(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二零一二年度之綜合溢利為港幣六億零七十萬元，比對二零一一年度為港幣六億零八十萬元。每股盈利港幣二元零二仙(二零一一年度：港幣二元零三仙)，較上年度下跌不足百分之一。二零一二年度之綜合溢利包括投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)數額為港幣五億六千四百五十萬元，比對上年度同期物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)數額為港幣五億八千二百二十萬元。

在撇除上述投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)的影響後，集團二零一二年度之基本溢利約為港幣三千六百二十萬元，比對二零一一年度之相應數值港幣一千八百六十萬元，增加港幣一千七百六十萬元或百分之九十五。

基本溢利增加主要因為來自香港及美國物業的租賃收益增加，同時酒店營運亦有溢利貢獻。裝修及改善工程開支下跌，唯受財務成本上升所抵銷。

集團二零一二年度收入為港幣二億一千六百一十萬元，比對二零一一年度之港幣一億八千八百八十萬元，上升港幣二千七百三十萬元或百分之十四點五。

於二零一二年十二月三十一日，集團投資物業估值為港幣四十七億五千一百一十萬元（二零一一年十二月三十一日：港幣四十四億八千一百四十萬元）。權益總額為港幣四十八億二千五百一十萬元（二零一一年十二月三十一日：港幣四十二億七千二百六十萬元）。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣八仙（二零一一年：港幣七仙）。

業務回顧

香港方面，截至二零一二年十二月三十一日止年度租賃毛收益為港幣一億四千九百七十萬元，比對去年同期上升百分之八點二或港幣一千一百四十萬元。來自橋滙（前稱：大生貨櫃倉庫中心）之租賃租金大幅增加港幣八百四十萬元。豪宅單位及商舖租賃需求於二零一二年度保持平穩，工業單位租賃需求則強勁。位於黃竹坑的風行工業大廈於二零一二年年底已騰空作酒店發展。於未來數年工業單位部分之租賃收益將下跌，但預期其他部分之增長將保持平穩。

「西關」之酒店營運為集團二零一二年度綜合溢利貢獻港幣一百九十萬元。該酒店客房收費收入為集團二零一二年度收入貢獻港幣一千三百七十萬元。二零一二年度平均佔用率達百分之八十六點六。由於「西關」已全面營運，來自酒店營運之溢利貢獻於來年將保持平穩。

位於黃竹坑香業道之酒店發展已於二零一二年十二月展開，資金需求將以內部營運所得資金及銀行融資應付。集團近年來資本開支持續增加，其中包括物業提升及未來的酒店發展。預期財務成本於來年將繼續增加。

美國方面，截至二零一二年十二月三十一日止年度Montgomery Plaza之租賃毛收益為港幣四千三百五十萬元，比對去年同期上升百分之十四點九或港幣五百六十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一二年年底輕微上升至百分之九十四，而寫字樓每平方尺年平均租金則上升至三十七點八美元。於二零一二年內，三藩市寫字樓租務市場繼續復甦，表現亦較美國其他主要都會的租務市場為佳，空置率下降，而寫字樓尺租率及淨吸納均上升。預期二零一三年租金率將保持於現水平。

財務資源

年內，集團整體銀行借貸及透支增加港幣二千四百一十萬元至港幣五億一千三百四十萬元(二零一一年：港幣四億八千九百三十萬元)。權益總額增加港幣五億五千二百五十萬元至港幣四十八億二千五百一十萬元(二零一一年：港幣四十二億七千二百六十萬元)，而未償還長期銀行貸款於二零一二年十二月三十一日為港幣一億三千一百八十萬元(二零一一年：港幣一億三千三百五十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十點六(二零一一年：百分之十一點五)。

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。

集團已採納並維持倚賴短期融資的政策概因利率較低，故此較合經濟效益。有見及集團負債比率較低及與銀行的長期和諧關係，集團認為此等政策持續運用將可降低營運成本，而現行政策亦不會增加資產流動性之風險。

展望

歐洲經濟前景不明確。美國經濟受著政府債務及財政問題困擾亦不明朗。中國內地經濟增長動力增強並繼續成為全球經濟增長火車頭。預期內地經濟增長百分之七至八，香港及亞洲地區亦會受惠。

雖然通脹壓力仍然受控，但已出現通脹升溫的跡象。全球流動資金過剩增加了香港通脹壓力以致最終價格調整。香港經濟前景依然正面，海外投資持續來港，亦支撐了香港經濟持續發展。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針。

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，二零一三年三月二十日

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：

| | 二零一二年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| — 一年內 | 131,809 | 1,859 |
| — 第二年內 | — | 131,637 |
| | <u>131,809</u> | <u>133,496</u> |

集團銀行貸款港幣五億一千三百四十萬元(二零一一年：港幣四億八千九百三十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣三十三億三千一百四十萬元(二零一一年：港幣二十八億八千八百九十萬元)及其租金收益作抵押。

(乙) 所持重大投資及其表現與前景

集團持有之上市投資公允值於二零一二年十二月三十一日為港幣四千零四十二萬元(於二零一一年十二月三十一日：港幣五千三百五十五萬元)。公允值下跌由於在二零一二年度內出售了若干上市投資，而Yangtze China Investment Limited(「YCIL」)於二零一二年十二月三十一日取消上市掛牌亦引致公允值下跌。而YCIL取消上市掛牌引致之投資減值虧損為港幣一百三十六萬元，則於綜合收益表中確認。

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二零一二年十二月三十一日為港幣一千三百萬元(於二零一一年十二月三十一日：港幣二千一百萬元)。

(丙) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零一二年十二月三十一日共有一百六十五名全職僱員。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

本公司分別於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間及二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間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《企業管治常規守則》的守則條文及《企業管治守則》的守則條文。

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二零一二年度內均有遵守該標準守則。

審閱委員會審閱

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二零一二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二零一二年度年報，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
謹啟

香港，二零一三年三月二十日

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、馬清權先生、馬清秀女士及馬清揚先生，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。