

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)

二零一三年度業績公佈

財務摘要

截至二零一三年十二月三十一日止年度

- 收入增加 5.9% 至港幣 228.8 百萬元。
- 本期溢利減少 28.9% 至港幣 427.0 百萬元。
- 基本溢利減少 15.5% 至港幣 30.6 百萬元。

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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合業績如下：

一. 截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入	(二)	228,841	216,127
銷售成本	(三)	(73,006)	(61,886)
毛利		155,835	154,241
投資物業公允值盈利		432,210	629,597
其他(虧損)/收益及盈利淨額	(四)	(869)	511
行政費用	(三)	(86,429)	(79,062)
其他經營費用	(三)	(19,017)	(18,048)
經營溢利		481,730	687,239
財務收益	(五)	49	93
財務成本	(五)	(10,425)	(14,782)
財務成本淨額		(10,376)	(14,689)
除所得稅前溢利		471,354	672,550
所得稅費用	(六)	(44,391)	(71,814)
本年度溢利		426,963	600,736
應佔：			
本公司股東		414,961	580,181
非控制性權益		12,002	20,555
		426,963	600,736
每股盈利(基本及攤薄)	(七)	港幣 1.44 元	港幣 2.02 元
股息	(八)	31,644	37,397
每股股息	(八)		
已派中期		港幣 7 仙	港幣 5 仙
擬派末期		港幣 4 仙	港幣 8 仙
合共		港幣 11 仙	港幣 13 仙

二. 截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合全面收益表

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利	426,963	600,736
其他全面收益		
其後可能會重新分類至損益的項目		
可供出售財務資產之公允值虧損淨額	(7,820)	(10,704)
出售可供出售財務資產時的投資重估儲備回撥	—	(340)
貨幣換算差異	4	33
本年度其他全面收益	(7,816)	(11,011)
本年度全面收益總額	419,147	589,725
應佔全面收益總額：		
本公司股東	407,195	567,753
非控制性權益	11,952	21,972
	419,147	589,725

三. 於二零一三年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		617,204	609,084
投資物業		5,254,672	4,751,076
可供出售財務資產		51,597	61,417
預付款項		7,494	13,314
		<u>5,930,967</u>	<u>5,434,891</u>
流動資產			
供出售物業		101,331	101,331
應收賬款及預付款項	(九)	19,690	22,177
可收回當期所得稅款		766	299
現金及現金等價物		59,846	41,826
		<u>181,633</u>	<u>165,633</u>
流動負債			
租金及其他按金		50,849	43,655
應付賬款及應計費用	(十)	50,581	49,639
當期所得稅項負債		27,099	29,556
短期銀行貸款－有抵押		300,792	374,000
銀行透支－有抵押		4,181	7,601
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		6,000	131,809
		<u>439,502</u>	<u>636,260</u>
流動負債淨值		<u>(257,869)</u>	<u>(470,627)</u>
總資產減流動負債		<u>5,673,098</u>	<u>4,964,264</u>
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押		294,549	—
遞延所得稅項負債		179,629	139,187
		<u>474,178</u>	<u>139,187</u>
淨資產		<u>5,198,920</u>	<u>4,825,077</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		287,670	287,670
儲備		4,729,737	4,354,186
擬派股息		11,507	23,014
		<u>5,028,914</u>	<u>4,664,870</u>
非控制性權益		170,006	160,207
權益總額		<u>5,198,920</u>	<u>4,825,077</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。

本集團於二零一三年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣257,869,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣300,792,000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。

採納新訂香港財務報告準則

本集團於二零一三年已採納以下香港會計師公會發出新訂準則、詮釋及現有準則之修訂(統稱為「新訂香港財務報告準則」)，於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度生效並適用於本集團之經營：

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
香港會計準則第19號(修訂本)	職工福利
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	在其他主體權益的披露
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
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年年度改進

除如下說明採納香港會計準則第1號(修訂本)、香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第13號對會計政策構成影響外，本年內採納其他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。

香港會計準則第1號(修訂本)規定主體將在(「其他全面收益」)中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重新分類至損益(重新分類調整)而組合起來。此修改並無針對在其他綜合收益中呈報那些項目。

香港財務報告準則第10號界定控制的原則並確立控制權為合併的基準。該準則列明如何應用控制權原則以確定某一投資者是否控制某一被投資公司從而該投資者必須合併該被投資公司。這準則亦列載編製綜合財務報表的會計規定。

香港財務報告準則第13號目的為透過提供一個公允值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致與香港財務報告準則和美國公認會計準則接軌，並不延伸至公允值會計入賬的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則或美國公認會計準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。

截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效，且本集團並未提早採納的準則、修訂及現有準則之改進

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，但截至二零一三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19號(修訂本)	設定受益計劃	二零一四年七月一日
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
香港會計準則第36號(修訂本)	披露-資產減值的可收回金額	二零一四年一月一日
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、12及 香港會計準則27號(修訂本)	投資主體的合併	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年、二零一三年年度改進	二零一四年七月一日

當上述新訂香港財務報告準則生效時，本集團將採納該等準則。本集團已開始評估有關對集團之影響，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
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	158,791	46,506	205,297
物業有關服務	8,050	–	8,050
酒店經營	15,494	–	15,494
	<u>182,335</u>	<u>46,506</u>	<u>228,841</u>
分部總收入			
	<u>182,335</u>	<u>46,506</u>	<u>228,841</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	25,261	3,279	28,540
－酒店經營	2,042	–	2,042
投資物業公允值盈利	351,012	81,198	432,210
遞延所得稅項淨額	–	(35,829)	(35,829)
	<u>378,315</u>	<u>48,648</u>	<u>426,963</u>
本年度溢利			
	<u>378,315</u>	<u>48,648</u>	<u>426,963</u>
分部業績包括：			
可供出售財務資產之減值虧損	(2,000)	–	(2,000)
財務收益	7	42	49
財務成本	(7,505)	(2,920)	(10,425)
所得稅費用(附註)	(8,549)	(13)	(8,562)
折舊	(13,612)	(781)	(14,393)
	<u>(20,559)</u>	<u>(3,669)</u>	<u>(24,228)</u>
資本性開支			
	<u>89,833</u>	<u>4,741</u>	<u>94,574</u>
於二零一三年十二月三十一日			
物業、機器及設備	604,545	12,659	617,204
投資物業	4,667,550	587,122	5,254,672
非流動預付款項	7,494	–	7,494
	<u>5,279,589</u>	<u>599,781</u>	<u>5,879,370</u>
非流動資產(可供出售財務資產除外)			
	<u>5,279,589</u>	<u>599,781</u>	<u>5,879,370</u>
非流動可供出售財務資產	51,597	–	51,597
流動資產	134,758	46,875	181,633
	<u>5,465,944</u>	<u>646,656</u>	<u>6,112,600</u>
分部資產			
	<u>5,465,944</u>	<u>646,656</u>	<u>6,112,600</u>
流動負債	431,332	8,170	439,502
非流動負債	214,547	259,631	474,178
	<u>645,879</u>	<u>267,801</u>	<u>913,680</u>
分部負債			
	<u>645,879</u>	<u>267,801</u>	<u>913,680</u>

	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>
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>

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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
核數師酬金	2,324	2,313
壞賬註銷	439	—
折舊	14,393	14,575
開支，有關		
— 投資物業	45,322	36,556
— 供出售物業	6,945	5,554
— 物業有關服務	7,076	7,784
— 物業、機器及設備	730	806
— 酒店經營	8,179	6,457
辦事處營業租約租金，支付予一間關連公司	3,315	3,300
僱員成本	67,678	61,718
其他	22,051	19,933
	<u>178,452</u>	<u>158,996</u>

(四) 其他(虧損)/收益及盈利淨額

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
上市可供出售財務資產之股息收益	1,300	1,539
出售可供出售財務資產盈利	—	340
出售物業、機器及設備虧損淨額	(169)	(8)
可供出售財務資產減值虧損	(2,000)	(1,360)
	<u>(869)</u>	<u>511</u>

(五) 財務收益及成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	49	93
財務成本		
利息費用		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	(14,201)	(14,782)
— 須於五年後悉數償還之銀行貸款	(1,973)	—
	<u>(16,174)</u>	<u>(14,782)</u>
減：已於發展中物業資本化之金額	5,749	—
	<u>(10,425)</u>	<u>(14,782)</u>
財務成本淨額	<u>(10,376)</u>	<u>(14,689)</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(二零一二年：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(二零一二年：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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(4,088)	(5,869)
— 海外稅項	(14)	(13)
— 上年度超額撥備	152	176
	<u>(3,950)</u>	<u>(5,706)</u>
遞延所得稅	(40,441)	(66,108)
	<u>(44,391)</u>	<u>(71,814)</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港幣414,961,000元(二零一二年：港幣580,181,000元)及已發行普通股287,669,676(二零一二年：287,669,676)股計算。

於二零一三年及二零一二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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣七仙 (二零一二年：港幣五仙)	20,137	14,383
擬派末期股息每股普通股港幣四仙 (二零一二年：港幣八仙)	11,507	23,014
	<u>31,644</u>	<u>37,397</u>

於二零一四年三月二十五日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣四仙。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，將於截至二零一四年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

(九) 應收賬款及預付款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
業務應收賬款	528	731
預付款項、按金及其他應收賬款	19,162	21,446
	<u>19,690</u>	<u>22,177</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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期	490	688
三十一至六十日	38	23
六十一至九十日	—	—
超過九十日	—	20
	<u>528</u>	<u>731</u>

(十) 應付賬款及應計費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
業務應付賬款	22,341	15,047
其他應付賬款	10,315	12,341
應計費用	17,925	22,251
	<u>50,581</u>	<u>49,639</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期	17,529	6,193
三十一至六十日	218	298
六十一至九十日	49	463
超過九十日	4,545	8,093
	<u>22,341</u>	<u>15,047</u>

有關本集團截至二零一三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

中期股息每股港幣七仙(二零一二年：港幣五仙)已於二零一三年九月十九日派發給股東，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四仙(二零一二年：港幣八仙)予於二零一四年五月二十八日辦公時間結束時(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東。截至二零一三年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣十一仙(二零一二年：港幣十三仙)。如獲股東週年常會通過，擬派發之末期股息預期於二零一四年六月十二日派發。為確保能享有收取擬派發之末期股息之權利，請於二零一四年五月二十八日(星期三)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二零一四年五月二十三日(「二零一四年股東週年常會」)舉行。二零一四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

本公司將由二零一四年五月十六日(星期五)起至二零一四年五月二十三日(星期五)止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記。為確保可參加二零一四年股東週年常會及投票，請於二零一四年五月十五日(星期四)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二零一三年度之綜合溢利為港幣四億二千七百萬元，比對二零一二年度之港幣六億零七十萬元，下跌百分之二十八點九。每股盈利港幣一元四角四仙（二零一二年度：港幣二元零二仙），較上年度下跌百分之二十八點七。二零一三年度之綜合溢利包括投資物業重估盈餘（扣除遞延稅項後）數額為港幣三億九千六百四十萬元，比對二零一二年物業重估盈餘（扣除遞延稅項後）數額為港幣五億六千四百五十萬元。

在撇除上述投資物業重估盈餘（扣除遞延稅項後）的影響後，集團二零一三年度之基本溢利約為港幣三千零六十萬元，比對二零一二年度之相應數值港幣三千六百二十萬元，減少港幣五百六十萬元或百分之十五點五。雖然來自香港及美國物業的租賃收益均有上升，基本溢利下跌主要由於香港物業之維修保養開支增加，特別是住宅物業修繕工程之供款支出，而集團業務擴展亦促使營運成本上升。

集團二零一三年度收入為港幣二億二千八百八十萬元，比對二零一二年度之港幣二億一千六百一十萬元，上升港幣一千二百七十萬元或百分之五點九。

於二零一三年十二月三十一日，集團投資物業估值為港幣五十二億五千四百七十萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣四十七億五千一百一十萬元）。權益總額為港幣五十一億九千八百九十萬元（二零一二年十二月三十一日：港幣四十八億二千五百一十萬元）。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣四仙（二零一二年：港幣八仙）。

展望

雖然美國聯儲局決定了開始減少購買資產，但利率於可見未來將仍保持於現水平。而亞洲地區的政治形勢卻更應審慎。

在香港，勞工短缺，在建造業方面尤甚，已經推高整體薪酬水平。營運開支、生產力及物業發展等無可避免地備受影響。政府對物業需求管理之嚴厲政策影響中等價格之物業發展，預期物業市場成交量於來年將仍然呆滯。另外，近期本地政制改革之討論也可能窒礙經濟發展。

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，二零一四年三月二十五日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，截至二零一三年十二月三十一日止年度租賃毛收益為港幣一億五千八百八十萬元，比對去年上升百分之六點一或港幣九百一十萬元。儘管於二零一三年內少了來自位於黃竹坑之風行工業大廈的租賃收益，來自橋滙之租賃貢獻比對去年大幅增加港幣一千零五十萬元或百分之十四點四，而豪宅單位及商舖租賃貢獻比對去年亦增加百分之六。橋滙之物業提升工程將於未來數年持續進行，而預期橋滙之租金率及租賃貢獻亦將繼續攀升。

營運「西關」所得之盈利比對去年上升百分之五或港幣十萬元至港幣二百零四萬元。酒店客房收費收益比對去年上升百分之十三或港幣一百七十五萬元至港幣一千五百五十萬元。收益上升是由於二零一三年之出租率改善，達到平均百分之九十二以及客房收費率上調。來年酒店營運貢獻將保持平穩。

美國方面，截至二零一三年十二月三十一日止年度Montgomery Plaza之租賃毛收益為港幣四千六百五十萬元，比對去年上升百分之六點九或港幣三百萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一三年年底下跌至百分之八十六，而寫字樓每平方尺年平均租金則上升至四十一點一美元。三藩市寫字樓租務市場於二零一三年第三季復甦，空置率下降，而寫字樓租金率及淨吸納均上升。預期來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九千二百一十萬元至港幣六億零五百五十萬元(二零一二年：港幣五億一千三百四十萬元)。權益總額增加港幣三億七千三百八十萬元至港幣五十一億九千八百九十萬元(二零一二年：港幣四十八億二千五百一十萬元)，而未償還長期銀行貸款於二零一三年十二月三十一日為港幣三億零五十萬元(二零一二年：港幣一億三千一百八十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十一點六(二零一二年：百分之十點六)。

位於黃竹坑香業道之酒店發展已經展開，並將安排相關之銀行融資。於二零一三年內，集團已就若干短期銀行貸款及到期之長期銀行貸款進行了續期或再融資。

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。

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
— 一年內	6,000	131,809
— 第二年內	7,083	—
— 第三年至五年內	139,725	—
— 第五年後	147,741	—
	<u>300,549</u>	<u>131,809</u>

集團銀行貸款港幣六億零五百五十萬元(二零一二年：港幣五億一千三百四十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣三十七億一千七百八十萬元(二零一二年：港幣三十三億三千一百四十萬元)及其租金收益作抵押。

所持重大投資及其表現與前景

集團持有若干上市投資，其公允值於二零一三年十二月三十一日為港幣三千九百六十萬元(二零一二年十二月三十一日：港幣四千零四十二萬元)。

集團持有若干非上市投資，其公允值於二零一三年十二月三十一日為港幣一千二百萬元(二零一二年十二月三十一日：港幣二千一百萬元)。當中包括持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司以及 Yangtze China Investment Limited，各公司百分之十二之權益。

僱員人數及薪酬

於二零一三年十二月三十一日，包括本公司董事在內，本集團共有一百七十名全職僱員。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

截至二零一三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證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《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二零一三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二零一三年度年報，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，二零一四年三月二十五日

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。