

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。



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)

二零一六年度業績公佈

財務摘要

截至二零一六年十二月三十一日止年度

- 收入減少 1.0% 至港幣 276 百萬元。
- 本年度溢利增加 35.3% 至港幣 382.5 百萬元。
- 基本溢利增加 3.8% 至港幣 66.3 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」)董事會宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

一. 截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	(三)	276,033	278,891
銷售成本	(四)	<u>(83,951)</u>	<u>(82,633)</u>
毛利		192,082	196,258
投資物業公允值盈利		356,169	240,598
其他(虧損)/盈利淨額	(五)	(660)	8,114
行政費用	(四)	(110,347)	(104,465)
其他經營費用	(四)	<u>(10,477)</u>	<u>(9,653)</u>
經營溢利		<u>426,767</u>	<u>330,852</u>
財務收益	(六)	45	28
財務成本	(六)	<u>(15,922)</u>	<u>(12,553)</u>
財務成本淨額		<u>(15,877)</u>	<u>(12,525)</u>
除所得稅前溢利		410,890	318,327
所得稅費用	(七)	<u>(28,370)</u>	<u>(35,578)</u>
本年度溢利		<u>382,520</u>	<u>282,749</u>
應佔：			
本公司股東		373,607	263,268
非控制性權益		<u>8,913</u>	<u>19,481</u>
		<u>382,520</u>	<u>282,749</u>
每股盈利(基本及攤薄)	(八)	<u>港幣 1.30 元</u>	<u>港幣 \$0.92 元</u>

二. 截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利	<u>382,520</u>	<u>282,749</u>
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	(500)	(3,171)
可供出售財務資產於出售或減值時，回撥至損益	1,008	(7,996)
貨幣換算差異	(15)	—
	<u>493</u>	<u>(11,167)</u>
其後不會重新分類至損益的項目		
由物業、機器及設備轉至時之重估盈餘	—	549,850
本年度其他全面收益	<u>493</u>	<u>538,683</u>
本年度總全面收益	<u>383,013</u>	<u>821,432</u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	374,315	803,603
非控制性權益	<u>8,698</u>	<u>17,829</u>
	<u>383,013</u>	<u>821,432</u>

三. 於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,339,535	1,319,481
投資物業		6,918,146	6,381,584
可供出售財務資產		51,373	53,100
預付款項		10,868	13,894
		<u>8,319,922</u>	<u>7,768,059</u>
流動資產			
供出售物業		101,740	101,713
存貨		32	23
應收賬款及預付款項	(十)	18,550	21,294
可收回當期所得稅款		124	289
現金及現金等價物		72,382	57,501
		<u>192,828</u>	<u>180,820</u>
總資產		<u><u>8,512,750</u></u>	<u><u>7,948,879</u></u>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本		417,321	417,321
儲備		6,289,203	5,960,915
		<u>6,706,524</u>	<u>6,378,236</u>
非控制性權益		<u>199,383</u>	<u>194,290</u>
總權益		<u><u>6,905,907</u></u>	<u><u>6,572,526</u></u>
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押		942,421	519,364
遞延所得稅項負債		326,183	275,501
		<u>1,268,604</u>	<u>794,865</u>
流動負債			
租金及其他按金		74,711	62,609
應付賬款及應計費用	(十一)	66,284	47,193
當期所得稅項負債		1,402	27,038
短期銀行貸款－有抵押		176,000	302,000
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		19,842	142,648
		<u>338,239</u>	<u>581,488</u>
總權益及負債		<u><u>8,512,750</u></u>	<u><u>7,948,879</u></u>

附註：

(一) 編製基準

此綜合財務報表是根據所有適用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。

本集團於二零一六年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣145,411,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣176,000,000元及長期銀行貸款之即期部份港幣19,842,000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作為營運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綜合財務報表。

會計政策及披露之改變

(a) 本集團已採納新訂及已修訂之準則

下列新訂準則及準則之修訂於二零一六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(修訂本)	披露主動性
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第10、香港財務報告準則第12及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合的例外情況
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期的年度改進

採納該等已修訂之準則並無對本集團之會計政策產生重大的改變。

(b) 以下新訂準則及準則之修訂於二零一七年一月一日或之後開始之會計期間須強制使用，本集團並未提早採納該等準則：

		於下列日期或之後 開始之會計年度生效
香港會計準則第7號的修訂	披露主動性	二零一七年一月一日
香港會計準則第12號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號	財務工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

本集團已開始評估採納上述新訂及已修訂之準則的影響。本集團暫時未能列明是否對其營運業績及財務狀況構成重大的影響。當上述新訂及已修訂之準則生效時，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

載入此份截至二零一六年十二月三十一日止年度的初步年度業績公佈中有關截至二零一六年及二零一五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的一部分，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二零一五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二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已對本集團就該兩個年度的財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見，沒有提述該核數師在不就該報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜；亦沒有根據香港《公司條例》(第 622 章) 第 406(2) 條、第 407(2) 條或第 407(3) 條作出陳述。

(三) 收入及分部資料

本公司執行董事為本集團之經營總決策人。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(扣除遞延所得稅項後)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。

經營分部

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	189,020	55,853	244,873
物業有關服務	13,926	–	13,926
酒店經營	15,430	–	15,430
餐飲經營	1,804	–	1,804
分部總收入	<u>220,180</u>	<u>55,853</u>	<u>276,033</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	50,762	16,329	67,091
－酒店經營	972	–	972
－餐飲經營	(1,718)	–	(1,718)
投資物業公允值盈利	315,603	40,566	356,169
遞延所得稅項淨額	–	(39,994)	(39,994)
本年度溢利	<u>365,619</u>	<u>16,901</u>	<u>382,520</u>
分部業績包括：			
財務收益	5	40	45
財務成本	(12,811)	(3,111)	(15,922)
所得稅撥回／(費用)(註)	11,638	(14)	11,624
折舊	(16,217)	(1,783)	(18,000)
資本性開支	<u>206,930</u>	<u>13,653</u>	<u>220,583</u>
於二零一六年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,326,085	13,450	1,339,535
投資物業	6,116,150	801,996	6,918,146
非流動預付款項	9,208	1,660	10,868
非流動資產(可供出售財務資產除外)	7,451,443	817,106	8,268,549
非流動可供出售財務資產	51,373	–	51,373
流動資產	151,434	41,394	192,828
分部資產	<u>7,654,250</u>	<u>858,500</u>	<u>8,512,750</u>
流動負債	327,200	11,039	338,239
非流動負債	918,801	349,803	1,268,604
分部負債	<u>1,246,001</u>	<u>360,842</u>	<u>1,606,843</u>

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	192,818	56,251	249,069
物業有關服務	12,832	–	12,832
酒店經營	15,361	–	15,361
餐飲經營	1,629	–	1,629
分部總收入	<u>222,640</u>	<u>56,251</u>	<u>278,891</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	49,484	15,596	65,080
－酒店經營	1,408	–	1,408
－餐飲經營	(2,578)	–	(2,578)
投資物業公允值盈利	198,061	42,537	240,598
遞延所得稅項淨額	–	(21,759)	(21,759)
本年度溢利	<u>246,375</u>	<u>36,374</u>	<u>282,749</u>
分部業績包括：			
財務收益	7	21	28
財務成本	(9,781)	(2,772)	(12,553)
所得稅費用(註)	(13,806)	(13)	(13,819)
折舊	(13,368)	(1,616)	(14,984)
資本性開支	<u>242,366</u>	<u>589</u>	<u>242,955</u>
於二零一五年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,305,504	13,977	1,319,481
投資物業	5,632,550	749,034	6,381,584
非流動預付款項	4,669	9,225	13,894
非流動資產(可供出售財務資產除外)	6,942,723	772,236	7,714,959
非流動可供出售財務資產	53,100	–	53,100
流動資產	147,271	33,549	180,820
分部資產	<u>7,143,094</u>	<u>805,785</u>	<u>7,948,879</u>
流動負債	568,010	13,478	581,488
非流動負債	483,331	311,534	794,865
分部負債	<u>1,051,341</u>	<u>325,012</u>	<u>1,376,353</u>

註： 減去北美分部之遞延所得稅項淨額後之金額。

(四) 成本及費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務費	2,585	2,656
— 非審計服務費	560	647
壞賬註銷	—	2
折舊	18,000	14,984
開支，有關		
— 投資物業	43,187	44,246
— 供出售物業	8,201	7,407
— 物業有關服務	13,063	11,593
— 物業、機器及設備	2,416	2,700
— 酒店經營	11,022	10,398
— 餐飲經營	3,766	4,057
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司(註)	4,368	4,368
僱員福利費用	85,247	79,567
其他	12,360	14,126
	<u>204,775</u>	<u>196,751</u>
銷售成本、行政及其他經營費用總額	<u>204,775</u>	<u>196,751</u>

註： 此交易是按有關雙方同意之價格及條款釐定。

(五) 其他(虧損)/盈利淨額

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收益	2,555	1,419
出售物業、機器及設備虧損淨額	(981)	(1,083)
出售可供出售財務資產(虧損)/盈利	(57)	7,778
可供出售財務資產之減值	(2,177)	—
	<u>(660)</u>	<u>8,114</u>

(六) 財務收益及成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	45	28
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	(31,213)	(23,233)
減：已於發展中物業及投資物業資本化之金額	15,291	10,680
	<u>(15,922)</u>	<u>(12,553)</u>
財務成本淨額	<u>(15,877)</u>	<u>(12,525)</u>

(七) 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(二零一五年：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(二零一五年：港幣零元)，故毋須提撥海外稅項準備。

綜合損益表內支銷之所得稅項金額如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(4,097)	(3,542)
— 海外稅項	(14)	(13)
	<u>(4,111)</u>	<u>(3,555)</u>
遞延所得稅	<u>(34,703)</u>	<u>(32,280)</u>
	<u>(38,814)</u>	<u>(35,835)</u>
上年度當期所得稅及遞延所得稅之超額撥備淨額	<u>10,444</u>	<u>257</u>
	<u>(28,370)</u>	<u>(35,578)</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373,607,000元(二零一五年：港幣263,268,000元)及已發行普通股287,669,676(二零一五年：287,669,676)股計算。

於二零一六年及二零一五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

於二零一六年及二零一五年內支付之中期股息分別為港幣28,767,000元(每股港幣十仙)及港幣28,767,000元(每股港幣十仙)。於二零一七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六仙。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，將於截至二零一七年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一五年：港幣十仙)	28,767	28,767
擬派末期股息每股普通股港幣六仙 (二零一五年：港幣六仙)	17,260	17,260
	<u>46,027</u>	<u>46,027</u>

(十) 應收賬款及預付款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
業務應收賬款	499	379
預付款項、按金及其他應收賬款	18,051	20,915
	<u>18,550</u>	<u>21,294</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。

於二零一六年十二月三十一日，業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
零至三十日	466	376
三十一至六十日	33	—
超過九十日	—	3
	<u>499</u>	<u>379</u>

(十一)應付賬款及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
業務應付賬款	28,795	18,398
其他應付賬款	15,676	10,635
應計費用	21,813	18,160
	<u>66,284</u>	<u>47,193</u>

於二零一六年十二月三十一日，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
零至三十日	28,776	18,388
三十一至六十日	16	2
超過九十日	3	8
	<u>28,795</u>	<u>18,398</u>

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)同意本初步公佈所載之截至二零一六年十二月三十一日止年度之集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註的數據，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

中期股息每股港幣十仙(二零一五年：港幣十仙)已於二零一六年九月二十七日派發給股東，本公司董事會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(二零一五年：港幣六仙)予於二零一七年六月一日辦公時間結束時(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東。截至二零一六年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣十六仙(二零一五年：港幣十六仙)。如獲股東週年常會通過，擬派發之末期股息將於二零一七年六月二十日派發。為確保能享有收取擬派發末期股息之權利，請於二零一七年六月一日(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，本公司股票過戶登記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二零一七年五月二十六日(「二零一七年股東週年常會」)舉行。二零一七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

本公司將由二零一七年五月十九日(星期五)起至二零一七年五月二十六日(星期五)止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保合資格出席二零一七年股東週年常會及投票，請於二零一七年五月十八日(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，本公司股票過戶登記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二零一六年度之綜合溢利為港幣三億八千二百五十萬元，比對二零一五年度之港幣二億八千二百七十萬元，上升港幣九千九百八十萬元或百分之三十五點三。每股盈利港幣一元三角(二零一五年：港幣九角二仙)，較上年度上升百分之四十一點三。二零一六年度之綜合溢利包含投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅項後)港幣三億一千六百二十萬元(二零一五年：港幣二億一千八百八十萬元)。

集團二零一六年度之基本溢利為綜合溢利撇除投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅項後)，約為港幣六千六百三十萬元，比對二零一五年度之相應數值港幣六千三百九十萬元，增加港幣二百四十萬元或百分之三點八。基本溢利的增加主要來自因應附屬公司釐清其香港利得稅務狀況後的稅務回撥。唯撇除上述稅項及價值重估的影響後，核心經營溢利則由二零一五年度之港幣五千六百一十萬元下跌至港幣四千二百四十萬元，概因零售市道疲弱。此下跌趨勢將於二零一七年持續。

集團二零一六年度收入為港幣二億七千六百萬元，比對二零一五年度之港幣二億七千八百九十萬元，下跌港幣二百九十萬元或百分之一。

於二零一六年十二月三十一日，集團投資物業重估為港幣六十九億一千八百一十萬元(二零一五年十二月三十一日：港幣六十三億八千一百六十萬元)。權益總額為港幣六十九億零五百九十萬元(二零一五年十二月三十一日：港幣六十五億七千二百五十萬元)。

股息

董事會建議派發末期股息每股普通股港幣六仙(二零一五年：港幣六仙)。

展望

在美國，總統特朗普自二零一七年一月就職以來陸續推出新的行政政策，其對應國際經濟事務的其他政策行將出台亦將影響環球經濟。歐洲多國將進行總統選舉，對歐洲經濟亦可能有影響。

美國的中國政策無可避免影響區內包括香港。香港特別行政區行政長官的選舉將為香港的經濟及政治狀況帶來改變。香港零售市道下行趨勢明顯並將反映在香港的經濟上。利率正開始上升，但二零一七年內的總上升幅度可能不會太大，對香港經濟的影響亦可能輕微。

集團將一如以往貫徹保守方針以減少承受風險，並致力維持業務健康發展。

最後，本人謹藉此機會向各董事同袍的寶貴貢獻及全體職員的忠誠及勤奮服務致謝。

主席

馬清偉

香港，二零一七年三月二十二日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，截至二零一六年十二月三十一日止年度租賃毛收益為港幣一億八千九百萬元，比對去年下跌港幣三百八十萬元或百分之二。租賃毛收益下跌主要因為商鋪店面需求疲弱，商鋪租賃收入減少港幣九百三十萬元所致，唯「橋滙」及住宅單位的租賃貢獻增長填補了部分跌幅。

過去數年「橋滙」不斷進行改進工程，成為一所多功能大樓以吸納多元化的客戶群。為著向租戶提供更佳設施及服務，集團將於「橋滙」開設食堂以回應租戶要求。亦因為「橋滙」的定位獨特，租賃續租率使人鼓舞。

「西關」之酒店客房收費收益截至二零一六年十二月三十一日止年度為港幣一千五百四十萬元，與去年相若。二零一六年出租率保持平穩於平均百分之九十七。酒店營運所得盈利截至二零一六年十二月三十一日止年度為港幣一百萬元，比對去年下跌百分之二十八點六或港幣四十萬元，概因營運成本增加所致。「西關」之出租率於來年將保持平穩。

來自Gees的餐飲收益截至二零一六年十二月三十一日止年度為港幣一百八十萬元，比對去年上升港幣二十萬元。二零一六年度Gees之經營虧損為港幣一百七十萬元，比對去年經營虧損則為港幣二百六十萬元。

美國方面，截至二零一六年十二月三十一日止年度Montgomery Plaza之租賃毛收益為港幣五千五百九十萬元，比對去年下跌港幣四十萬元或百分之零點七。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一六年年尾為百分之八十九，而寫字樓每平方尺年平均租金則為五十二點六美元。於二零一六年內，三藩市寫字樓市場基調仍然蓬勃，唯比對過去數年市場出現了明顯的冷卻訊號。空置率小幅向上，租金輕微下跌而淨吸納和租賃量均下跌。

發展項目

於二零一五年第四季，向城市規劃委員會提交修改方案將黃竹坑香葉道43號之地盤發展為集合酒店、寫字樓及飲食場所的綜合大樓。修改方案申請已獲城市規劃委員會批准，其後亦獲屋宇署批准。上層建築工程合同已於二零一六年年尾批出。預期該發展於二零一九年竣工。

位於山頂施勳道20號及22號的樓宇已於二零一六年年尾拆卸。該地盤的發展方案已呈交屋宇署等待批覆。

財務資源

年內，集團整體銀行借貸增加港幣一億七千四百三十萬元至港幣十一億三千八百三十萬元(二零一五年：港幣九億六千四百萬元)。權益總額增加港幣三億三千三百四十萬元至港幣六十九億零五百九十萬元(二零一五年：港幣六十五億七千二百五十萬元)，而未償還長期銀行貸款於二零一六年十二月三十一日為港幣九億六千二百三十萬元(二零一五年：港幣六億六千二百萬元)。債項與股東權益比率為百分之十六點五(二零一五年：百分之十四點七)。

集團擁有充足已承諾而未動用之銀行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。集團並無外匯風險，概因銀行借貸只限於港元或美元，並以各自之貸款貨幣償還本金與利息。

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
— 一年內	19,842	142,648
— 第二年內	496,278	5,842
— 第三年至五年內	446,143	513,522
	<u>962,263</u>	<u>662,012</u>

集團銀行借貸港幣十億八千八百三十萬元(二零一五年：港幣九億六千四百萬元)是以若干物業賬面值合共港幣五十一億零七百二十萬元(二零一五年：港幣四十七億二千二百八十萬元)及其租金收益作抵押。

僱員人數及薪酬

於二零一六年十二月三十一日，包括本公司董事在內，本集團共有一百七十八名全職僱員。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

截至二零一六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二零一六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二零一六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二零一六年度年報，將於聯交所網站及本公司網頁 www.tsld.com 登載。

承董事會命
馬清偉
主席
謹啟

香港，二零一七年三月二十二日

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、陳樹貴先生及姚紀中先生。