

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)

二零一九年全年業績公佈

財務摘要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

- 收入增加 5.1%至港幣 370.3 百萬元。
- 本年度溢利減少 12.8%至港幣 446.4 百萬元。
- 基本溢利增加10.2%至港幣91.0百萬元。
- 擬派末期股息每股普通股港幣12仙。

大生地產發展有限公司（「本公司」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

一、 截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	(三)(a)	370,329	352,362
銷售成本	(四)	(90,953)	(89,704)
毛利		279,376	262,658
投資物業公允值盈利		387,317	466,253
其他盈利淨額	(五)	429	3,248
行政費用	(四)	(124,795)	(115,463)
其他經營費用	(四)	(1,010)	(12,191)
經營溢利		541,317	604,505
財務收益	(六)	952	311
財務成本	(六)	(45,116)	(38,484)
財務成本淨額		(44,164)	(38,173)
除所得稅前溢利		497,153	566,332
所得稅費用	(七)	(50,773)	(54,639)
本年度溢利		446,380	511,693
應佔：			
本公司股東		436,300	492,803
非控制性權益		10,080	18,890
		446,380	511,693
每股盈利(基本及攤薄)	(八)	港幣 1.52 元	港幣 1.71 元

二、 截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利	<u>446,380</u>	<u>511,693</u>
其他全面收益		
<u>其後不會重新分類至損益的項目</u>		
按公允值計入其他全面收益之金融資產 公允值變動	<u>(4,415)</u>	<u>(5,165)</u>
本年度其他全面收益	<u>(4,415)</u>	<u>(5,165)</u>
本年度總全面收益	<u>441,965</u>	<u>506,528</u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	431,611	489,519
非控制性權益	<u>10,354</u>	<u>17,009</u>
	<u>441,965</u>	<u>506,528</u>

三、 於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,922,917	1,693,970
投資物業		8,627,547	8,158,136
按公允值計入其他全面收益之金融資產		25,168	29,583
非流動資產的預付款項		4,254	-
		<u>10,579,886</u>	<u>9,881,689</u>
流動資產			
供出售物業		109,596	109,596
應收賬款及預付款項	(十)	37,955	45,327
可收回當期所得稅款		90	94
現金及現金等價物		111,644	61,936
		<u>259,285</u>	<u>216,953</u>
總資產		<u>10,839,171</u>	<u>10,098,642</u>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本		417,321	417,321
儲備		7,553,615	7,185,291
		7,970,936	7,602,612
非控制性權益		<u>232,462</u>	<u>225,209</u>
總權益		<u>8,203,398</u>	<u>7,827,821</u>

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押		1,326,100	492,007
遞延所得稅項負債		345,698	298,890
租賃負債		579	-
		<u>1,672,377</u>	<u>790,897</u>
流動負債			
租金及其他按金		90,265	85,902
應付賬款及應計費用	(十一)	66,337	35,744
當期所得稅項負債		4,297	1,251
短期銀行貸款		287,854	381,991
長期銀行貸款之即期部份—有抵押		514,464	967,348
租賃負債		179	-
銀行透支		-	7,688
		<u>963,396</u>	<u>1,479,924</u>
總權益及負債		<u><u>10,839,171</u></u>	<u><u>10,098,642</u></u>

附註：

(一) 編製基準

此綜合財務報表是根據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以公允值計量。

本集團於二零一九年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣 704,111,000 元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣 287,854,000 元及長期銀行貸款之即期部份港幣 514,464,000 元。鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及其資產支持，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用以作經營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) 本集團已採納之新訂準則、詮釋及年度改進

以下新訂準則、詮釋及年度改進於二零一九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：

年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性

採用該等新訂準則、詮釋及年度改進並無對本集團之業績及財務狀況產生重大的影響。

(b) 採用香港財務報告準則第 16 號「租賃」

本集團自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第 16 號「租賃」，但是根據準則包含的具體過渡規定，並未對二零一八年報告期間的比較數字進行重述。因此，由新租賃準則產生的重新分類及調整在二零一九年一月一日期初綜合財務狀況表內確認。

因採用香港財務報告準則第 16 號，本集團為前期根據香港會計準則第 17 號「租賃」歸入「經營租賃」分類的租賃確認租賃負債。承租人應以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量該等租賃負債。於二零一九年一月一日，該等租賃負債適用的加權平均的承租人的增量借款利率為百分之三點七二。

適用的實務變通

首次採用香港財務報告準則第 16 號時，本集團使用了準則允許的下列實務變通：

- 依賴前期關於租賃是否為虧損合同的評估，來替代減值測試 — 二零一九年一月一日並無虧損合同，
- 於二零一九年一月一日剩餘租賃期限短於十二個月的經營租賃作為短期租賃計入，及
- 在首次採用日計量使用權資產時扣除初始直接費用。

租賃負債之計量

二零一九年
港幣千元

於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	825
(減)：不確認為負債的短期租賃	(825)
加：其他	932
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	932
其中：	
流動租賃負債	173
非流動租賃負債	759
	932

使用權資產按照等同於租賃負債的金額計量，並按照與二零一八年十二月三十一日在綜合財務狀況表內確認的與租賃相關的任何預付或應計租賃付款額予以調整。

出租人會計處理

採納香港財務報告準則第 16 號後，本集團不需要根據經營租賃作為出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

採納香港財務報告準則第 16 號的影響，乃關於在二零一九年一月一日綜合財務狀況表所確認「物業、機器及設備」內的使用權資產在呈列時將須與香港財務報告準則第 16 號所用詞彙一致：

- 就確認土地使用權及設備的使用權資產如以往在「物業、機器及設備」內列賬。

(c) 尚未採納的修訂準則及修訂概念框架

以下修訂準則及修訂概念框架於二零二零年一月一日或之後開始之會計期間為本集團所適用並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
香港財務報告準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號(修訂本)	重大的定義	二零二零年一月一日
二零一八年度財務報告的概念框架	修訂財務報告的概念框架	二零二零年一月一日

本集團已開始評估採納上述修訂準則及修訂概念框架的影響。本集團並無確認任何準則對財務報表構成重大的影響。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

載入此份截至二零一九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二零一九年及二零一八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二零一八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二零一九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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	308,254	288,664
— 供出售物業	26,157	26,174
物業有關服務 (註)	23,078	21,527
酒店經營 (註)	12,840	15,997
	<u>370,329</u>	<u>352,362</u>

註：

本集團來自於物業有關服務與酒店經營的收入按履行服務時的一段時間內確認。

(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(扣除美國遞延所得稅項淨額後)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。

(c) 經營分部

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	261,313	73,098	334,411
物業有關服務	23,078	-	23,078
酒店經營	12,840	-	12,840
分部總收入	<u>297,231</u>	<u>73,098</u>	<u>370,329</u>
分部業績—基本溢利			
— 物業租賃及有關服務	68,804	22,561	91,365
— 酒店經營	(350)	-	(350)
投資物業公允值盈利	299,150	88,167	387,317
遞延所得稅項淨額	-	(31,952)	(31,952)
本年度溢利	<u>367,604</u>	<u>78,776</u>	<u>446,380</u>
分部業績包括：			
財務收益	489	463	952
財務成本	(39,954)	(5,162)	(45,116)
所得稅費用 (註)	(18,808)	(13)	(18,821)
折舊	<u>(14,551)</u>	<u>(3,569)</u>	<u>(18,120)</u>
資本性開支	<u>304,114</u>	<u>11,477</u>	<u>315,591</u>
於二零一九年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,907,525	15,392	1,922,917
投資物業	7,607,651	1,019,896	8,627,547
非流動資產的預付款項	4,254	-	4,254
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之金融資產除外)	9,519,430	1,035,288	10,554,718
非流動按公允值計入其他全面收益之金融資產	25,168	-	25,168
流動資產	210,984	48,301	259,285
分部資產	<u>9,755,582</u>	<u>1,083,589</u>	<u>10,839,171</u>
流動負債	822,767	140,629	963,396
非流動負債	1,463,696	208,681	1,672,377
分部負債	<u>2,286,463</u>	<u>349,310</u>	<u>2,635,773</u>

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	245,910	68,928	314,838
物業有關服務	21,527	-	21,527
酒店經營	15,997	-	15,997
分部總收入	<u>283,434</u>	<u>68,928</u>	<u>352,362</u>
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及有關服務	58,312	21,804	80,116
—酒店經營	2,442	-	2,442
投資物業公允值盈利	357,969	108,284	466,253
遞延所得稅項淨額	-	(37,118)	(37,118)
本年度溢利	<u>418,723</u>	<u>92,970</u>	<u>511,693</u>
分部業績包括：			
財務收益	76	235	311
財務成本	(33,575)	(4,909)	(38,484)
所得稅費用 (註)	(17,508)	(13)	(17,521)
折舊	(14,855)	(3,165)	(18,020)
資本性開支	<u>402,785</u>	<u>11,855</u>	<u>414,640</u>
於二零一八年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,677,935	16,035	1,693,970
投資物業	<u>7,242,650</u>	<u>915,486</u>	<u>8,158,136</u>
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之金融資產除外)	8,920,585	931,521	9,852,106
非流動按公允值計入其他全面收益之金融資產	29,583	-	29,583
流動資產	<u>174,666</u>	<u>42,287</u>	<u>216,953</u>
分部資產	<u>9,124,834</u>	<u>973,808</u>	<u>10,098,642</u>
流動負債	1,462,604	17,320	1,479,924
非流動負債	<u>489,879</u>	<u>301,018</u>	<u>790,897</u>
分部負債	<u>1,952,483</u>	<u>318,338</u>	<u>2,270,821</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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務費	2,867	2,758
— 非審計服務費	671	654
壞賬	362	151
折舊	18,120	18,020
攤銷資本化的出租費用	3,223	-
捐款	3,635	2,767
開支，有關		
— 投資物業	50,807	47,337
— 供出售物業	9,457	8,584
— 物業有關服務	16,781	18,867
— 物業、機器及設備	2,257	2,526
— 酒店經營	9,389	10,120
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司	4,068	4,488
其他僱員福利費用	77,145	68,867
其他	17,976	32,219
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	<u>216,758</u>	<u>217,358</u>

(五) 其他盈利淨額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	945	3,433
出售物業、機器及設備虧損淨額	<u>(516)</u>	<u>(185)</u>
	<u>429</u>	<u>3,248</u>

(六) 財務收益及成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	<u>952</u>	<u>311</u>
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	(83,526)	(63,378)
減：已於發展中物業資本化之金額	<u>38,410</u>	<u>24,894</u>
	<u>(45,116)</u>	<u>(38,484)</u>
財務成本淨額	<u>(44,164)</u>	<u>(38,173)</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（二零一八年：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（二零一八年：港幣零元），故毋須提撥海外稅項準備。

綜合損益表內之所得稅項支銷金額如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	4,265	4,107
— 海外稅項	13	13
— 上年度之超額撥備	<u>(313)</u>	<u>(464)</u>
	3,965	3,656
遞延所得稅費用	<u>46,808</u>	<u>50,983</u>
	<u>50,773</u>	<u>54,639</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 436,300,000 元（二零一八年：港幣 492,803,000 元）及已發行普通股 287,670,000（二零一八年：287,670,000）股計算。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

(九) 股息

於二零一九年及二零一八年內支付之中期股息分別為港幣 28,767,000 元（每股港幣 10 仙）及港幣 28,767,000 元（每股港幣 10 仙）。於二零二零年三月二十三日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣 12 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，將於截至二零二零年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣 10 仙 (二零一八年：港幣 10 仙)	28,767	28,767
擬派末期股息每股普通股港幣 12 仙 (二零一八年：港幣 12 仙)	34,520	34,520
	<u>63,287</u>	<u>63,287</u>

(十) 應收賬款及預付款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
業務應收賬款	1,813	499
應收實際租金	24,421	25,078
預付款項	5,035	12,774
公共事業及其他按金	6,686	6,976
	<u>37,955</u>	<u>45,327</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收賬款。本集團一般並無賒數期給予租金應收賬款，以及給予三十天賒數期予管理費應收賬款。

於二零一九年十二月三十一日，業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
零至三十日	1,771	426
三十一至六十日	42	73
	<u>1,813</u>	<u>499</u>

(十一) 應付賬款及應計費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
業務應付賬款	10,308	6,317
其他應付賬款	9,593	9,939
應計費用	46,436	19,488
	<u>66,337</u>	<u>35,744</u>

於二零一九年十二月三十一日，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
零至三十日	10,069	6,049
三十一至六十日	114	258
六十一至九十日	82	-
超過九十日	43	10
	<u>10,308</u>	<u>6,317</u>

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的本集團綜合財務狀況表、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。

擬派末期股息及紀錄日

中期股息每股港幣十仙（二零一八年：港幣十仙）已於二零一九年九月二十六日派發給股東。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十二仙（二零一八年：港幣十二仙）予於二零二零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二十二仙（二零一八年：港幣二十二仙）。如獲股東週年常會通過，擬派發之末期股息將於二零二零年六月十七日派發。為確保能享有收取擬派發末期股息之權利，請於二零二零年五月二十八日（星期四）下午四時三十分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一七一二至一七一六號舖，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二零二零年五月二十五日（「二零二零年股東週年常會」）舉行。二零二零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

本公司將由二零二零年五月十八日（星期一）起至二零二零年五月二十五日（星期一）止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保合資格出席二零二零年股東週年常會及投票，請於二零二零年五月十五日（星期五）下午四時三十分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一七一二至一七一六號舖，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二零一九年度之綜合溢利為港幣四億四千六百四十萬元，比對二零一八年度之港幣五億一千一百七十萬元，下跌港幣六千五百三十萬元或百分之十二點八。每股盈利港幣一元五角二仙(二零一八年：港幣一元七角一仙)，較上年度下跌百分之十一點一。二零一九年度之綜合溢利包括投資物業公允值盈利（扣除相關的美國遞延稅項淨額後）港幣三億五千五百四十萬元（二零一八年：港幣四億二千九百一十萬元）。

本集團二零一九年度之基本溢利，即綜合溢利減去投資物業公允值盈利（扣除相關的美國遞延稅項淨額後）約為港幣九千一百萬元，比對二零一八年度之相應數字港幣八千二百六十萬元，上升港幣八百四十萬元或百分之十點二。基本溢利的上升主要來自香港及美國的物業租賃收益增加。

本集團二零一九年度收入為港幣三億七千零三十萬元，比對二零一八年度之港幣三億五千二百四十萬元，上升港幣一千七百九十萬元或百分之五點一。

於二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業重估價值為港幣八十六億二千七百五十萬元（二零一八年：港幣八十一億五千八百一十萬元）。權益總額為港幣八十二億零三百四十萬元（二零一八年：港幣七十八億二千七百八十萬元）。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣十二仙（二零一八年：港幣十二仙）。

展望

今年較早時，中美達成了第一階段貿易協定，緩解了對包括香港在內的全球經濟的影響。然而，二零一九年的社會不穩對香港經濟增長帶來沉重打擊，導致二零一九年全年合計，本地生產總值實質收縮百分之一點二，是二零零九年以來的首次年度下降。二零二零年初爆發的新型冠狀病毒進一步對香港經濟造成不利影響。

香港近期的經濟環境特別是與消費和旅遊相關的活動充滿困難及挑戰，對商鋪和商業物業的租賃收益影響顯著。雖然如此，由於來自香港的商鋪和商業物業的毛租賃收益佔本集團毛租賃收益總額不足百分之十，因此對本集團之核心業務並無重大影響。

希望今年下半年將有一個新的開始，中國能恢復經濟增長的勢頭，將對香港和全世界的經濟產生正面影響。

本集團對香港整體仍然充滿信心。本集團保持謹慎並將關注當前形勢的發展，並視情況而作出適當調整。

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，二零二零年三月二十三日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，截至二零一九年十二月三十一日止年度毛租賃收益為港幣二億六千一百三十萬元，比對去年上升港幣一千五百四十萬元或百分之六點三。此上升主要由於「橋滙」之租賃收益增加所致。

「西關」之酒店客房收費收益截至二零一九年十二月三十一日止年度大幅下跌港幣三百二十萬元或百分之二十至港幣一千二百八十萬元，而出租率約為平均百分之九十一。截至二零一九年十二月三十一日止年度酒店營運虧損為港幣四十萬元，比對去年經營溢利港幣二百四十萬元。經營溢利大幅下跌是由於自二零一九年六月中以來入住率下降，以及社會不穩而導致平均房價下降。「西關」將於二零二零年第二季度進行大型翻新，酒店營運將暫停約六個月。

香港仔香葉道43號的酒店及辦公室發展項目的佔用許可證已於二零一九年十一月發出，裝修工程將分階段完成，並預計將於今年稍後時間竣工。

美國方面，截至二零一九年十二月三十一日止年度Montgomery Plaza之毛租賃收益為港幣七千三百一十萬元，比對去年上升港幣四百二十萬元或百分之六點一。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一九年年底為百分之九十四。

流動性及財務資源

年內，本集團整體銀行借貸增加港幣二億七千九百四十萬元至港幣二十一億二千八百四十萬元（二零一八年：港幣十八億四千九百萬元），當中未償還長期銀行貸款於二零一九年十二月三十一日為港幣十八億四千零六十萬元（二零一八年：港幣十四億五千九百四十萬元）。權益總額增加港幣三億七千五百六十萬元至港幣八十二億零三百四十萬元（二零一八年：港幣七十八億二千七百八十萬元）。債項與股東權益比率為百分之二十五點九（二零一八年：百分之二十三點六）。

我們密切檢視及監察現金流量狀況和資金需求，以確保本集團有高度的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低淨財務成本。本集團擁有充足已承諾而未動用之銀行信貸額足以應付本集團現時資金需求及未來業務之用。本集團財務狀況保持穩健。

本集團並無外匯風險，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。

本集團資本結構

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

本集團銀行借貸為數港幣二十億零三百四十萬元（二零一八年：港幣十七億四千四百萬元）是以若干物業賬面值合共港幣七十一億七千六百六十萬元（二零一八年：港幣六十四億九千零八十萬元）及其租金收益作抵押。除透支額度外，本集團銀行借貸之利息按浮動利率（即利差加香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息）計算，而透支額度之利息則按香港銀行之最優惠利率（現時為百分之五）計算。

本集團於二零一九年十二月三十一日長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
— 一年內	514,464	967,348
— 第二年內	22,000	492,007
— 第三年至五年內	1,304,100	-
	<u>1,840,564</u>	<u>1,459,355</u>

僱員人數及薪酬

於二零一九年十二月三十一日，包括本公司董事在內，本集團共有一百五十八名全職僱員。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

截至二零一九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（「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A.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，自該日起馬先生兼任本公司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會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十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二零一九年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則。

審核委員會審閱

在外聘核數師羅兵咸永道在場下，審核委員會已審閱本集團主要會計政策及截至二零一九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二零一九年度年報，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

香港，二零二零年三月二十三日

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
一七一二至一七一六號舖

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、陳樹貴先生及姚紀中先生。