

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)

二零二零年全年業績公佈

財務摘要

截至二零二零年十二月三十一日止年度

- 收入減少 5.0%至港幣 351.7 百萬元。
- 本年度虧損港幣153.0百萬元（2019：溢利港幣446.4百萬元），主要由投資物業公允值變動而產生之非現金性虧損為數港幣243.0百萬元（2019：盈利港幣387.3百萬元）所引致。
- 撇除物業重估虧損及所有相關影響後，基本溢利為港幣80.9百萬元（2019：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」）截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

一、 截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	(三)(a)	351,654	370,329
銷售成本	(四)	(86,800)	(90,953)
毛利		<u>264,854</u>	<u>279,376</u>
投資物業公允值(虧損)/盈利		(243,045)	387,317
其他盈利淨額	(五)	965	429
行政費用	(四)	(124,840)	(124,795)
其他經營費用淨額	(四)	(7,805)	(1,010)
經營(虧損)/溢利		<u>(109,871)</u>	<u>541,317</u>
財務收益	(六)	969	952
財務成本	(六)	(38,270)	(45,116)
財務成本淨額		<u>(37,301)</u>	<u>(44,164)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利		(147,172)	497,153
所得稅費用	(七)	(5,809)	(50,773)
本年度(虧損)/溢利		<u>(152,981)</u>	<u>446,380</u>
應佔(虧損)/溢利：			
本公司股東		(155,943)	436,300
非控制性權益		2,962	10,080
		<u>(152,981)</u>	<u>446,380</u>
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	(八)	<u>(港幣 0.54 元)</u>	<u>港幣 1.52 元</u>

二、 截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度(虧損)/溢利	<u>(152,981)</u>	<u>446,380</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	(9,393)	(4,415)
由物業、機器及設備撥至投資物業時之 重估盈餘	<u>158,557</u>	<u>-</u>
本年度其他全面收益	<u>149,164</u>	<u>(4,415)</u>
本年度總全面收益	<u>(3,817)</u>	<u>441,965</u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	(4,396)	431,611
非控制性權益	<u>579</u>	<u>10,354</u>
	<u>(3,817)</u>	<u>441,965</u>

三、 於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,136,502	1,922,917
投資物業		8,656,258	8,627,547
按公允值計入其他全面收益之金融資產		15,775	25,168
非流動資產的預付款項		8,948	4,254
		<u>10,817,483</u>	<u>10,579,886</u>
流動資產			
供出售物業		109,072	109,596
應收賬款及預付款項	(+)	39,217	37,955
可收回當期所得稅款		104	90
現金及現金等價物		141,371	111,644
		<u>289,764</u>	<u>259,285</u>
總資產		<u>11,107,247</u>	<u>10,839,171</u>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本		417,321	417,321
儲備		7,485,932	7,553,615
		7,903,253	7,970,936
非控制性權益		230,142	232,462
總權益		<u>8,133,395</u>	<u>8,203,398</u>

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押		1,987,982	1,326,100
遞延所得稅項負債		341,817	345,698
租賃負債		524	579
		<u>2,330,323</u>	<u>1,672,377</u>
流動負債			
租金及其他按金		90,017	90,265
應付賬款及應計費用	(十一)	103,674	66,337
當期所得稅項負債		4,200	4,297
短期銀行貸款		406,987	287,854
長期銀行貸款之即期部份—有抵押		38,428	514,464
租賃負債		223	179
		<u>643,529</u>	<u>963,396</u>
總權益及負債		<u>11,107,247</u>	<u>10,839,171</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。

本集團於二零二零年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣 353,765,000 元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣 406,987,000 元及長期銀行貸款之即期部份港幣 38,428,000 元。鑑於本集團從營運產生現金的歷史、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

(i) 本集團已採納之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的財政年度首次為本集團所適用及須強制使用：

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
二零一八年度財務報告的概念框架	修訂財務報告的概念框架

採納該等修訂準則及修訂概念框架並無對本集團之業績及財務狀況構成重大的影響。

(ii) 尚未採納的年度改進及修訂準則

以下年度改進及修訂準則於二零二一年一月一日或之後開始之會計期間為本集團所適用及須強制使用而本集團並未提早採納：

年度改進項目		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 3 號、香港會計 準則第 16 號及香港會計準則第 37 號(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進 適用範圍較窄之修訂	二零二二年一月一日
香港會計準則第 1 號(修訂本)	分類負債為流動或非流動	二零二三年一月一日

本集團已開始評估採納上述年度改進及修訂準則的影響。本集團並無確認任何準則對財務報表構成重大的影響。當上述年度改進及修訂準則生效時，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

載入此份截至二零二零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二零二零年及二零一九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二零一九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二零二零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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	300,779	308,254
— 供出售物業	26,587	26,157
物業有關服務 (註)	22,521	23,078
酒店經營 (註)	1,767	12,840
	<u>351,654</u>	<u>370,329</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
截至二零二零年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	249,729	77,637	327,366
物業有關服務	22,521	-	22,521
酒店經營	1,767	-	1,767
分部總收入	<u>274,017</u>	<u>77,637</u>	<u>351,654</u>
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及有關服務	52,721	30,013	82,734
—酒店經營	(1,858)	-	(1,858)
投資物業公允值虧損	(182,493)	(60,552)	(243,045)
遞延所得稅項淨額	-	9,188	9,188
本年度虧損	<u>(131,630)</u>	<u>(21,351)</u>	<u>(152,981)</u>
分部業績包括：			
財務收益	650	319	969
財務成本	(34,715)	(3,555)	(38,270)
所得稅費用 (註)	(14,984)	(13)	(14,997)
折舊	<u>(20,929)</u>	<u>(3,167)</u>	<u>(24,096)</u>
資本性開支	<u>346,018</u>	<u>7,984</u>	<u>354,002</u>
於二零二零年十二月三十一日			
物業、機器及設備	2,124,278	12,224	2,136,502
投資物業	7,690,080	966,178	8,656,258
非流動資產的預付款項	<u>8,948</u>	-	<u>8,948</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)	9,823,306	978,402	10,801,708
非流動按公允值計入其他全面收益之金融資產	15,775	-	15,775
流動資產	<u>232,009</u>	<u>57,755</u>	<u>289,764</u>
分部資產	<u>10,071,090</u>	<u>1,036,157</u>	<u>11,107,247</u>
流動負債	625,614	17,915	643,529
非流動負債	<u>2,025,010</u>	<u>305,313</u>	<u>2,330,323</u>
分部負債	<u>2,650,624</u>	<u>323,228</u>	<u>2,973,852</u>

	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	(14,551)	(3,569)	(18,120)
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>

註：金額不包括北美分部之遞延所得稅項淨額。

(四) 成本及費用淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	2,351	2,532
— 非審計服務	1,022	1,006
壞賬	232	362
業務應收賬款之減值撥備	527	-
折舊	24,096	18,120
攤銷資本化的出租費用	4,074	3,223
捐款	2,317	3,635
開支，有關		
— 投資物業	50,086	50,807
— 供出售物業	11,801	9,457
— 物業有關服務	16,763	16,781
— 物業、機器及設備	4,268	2,257
— 酒店經營	1,975	9,389
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司	1,262	4,068
其他僱員福利費用	74,275	77,145
政府補助	(3,797)	-
其他	28,193	17,976
總銷售成本、行政費用及其他經營費用淨額	<u>219,445</u>	<u>216,758</u>

(五) 其他盈利淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	957	945
出售物業、機器及設備盈利／(虧損)淨額	<u>8</u>	<u>(516)</u>
	<u>965</u>	<u>429</u>

(六) 財務收益及成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	<u>969</u>	<u>952</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	(59,656)	(83,526)
減：已於發展中物業資本化之金額	<u>21,386</u>	<u>38,410</u>
	<u>(38,270)</u>	<u>(45,116)</u>
財務成本淨額	<u>(37,301)</u>	<u>(44,164)</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（二零一九年：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（二零一九年：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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
當期所得稅		
—香港利得稅	10,028	4,265
—美國稅項	13	13
—上年度之超額撥備	<u>(351)</u>	<u>(313)</u>
	<u>9,690</u>	<u>3,965</u>
遞延所得稅(撥回)/費用		
—香港	5,307	14,856
—美國	<u>(9,188)</u>	<u>31,952</u>
	<u>(3,881)</u>	<u>46,808</u>
	<u>5,809</u>	<u>50,773</u>

(八) 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本年度本公司股東應佔虧損港幣 155,943,000 元(二零一九年:溢利港幣 436,300,000 元)及已發行普通股 287,670,000 (二零一九年:287,670,000) 股計算。

於二零二零年及二零一九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(虧損)/盈利等同每股基本(虧損)/盈利。

(九) 股息

於二零二零年及二零一九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)。於二零二一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 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,將於截至二零二一年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣 10 仙 (二零一九年:港幣 10 仙)	28,767	28,767
擬派末期股息每股普通股港幣 12 仙 (二零一九年:港幣 12 仙)	<u>34,520</u>	<u>34,520</u>
	<u>63,287</u>	<u>63,287</u>

(十) 應收賬款及預付款項

包括在應收賬款及預付款項內之業務應收賬款港幣 1,321,000 元(於二零一九年十二月三十一日:港幣 1,813,000 元),及其業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下:

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
零至三十日	772	1,771
三十一至六十日	257	42
六十一至九十日	206	-
超過九十日	<u>86</u>	<u>-</u>
	<u>1,321</u>	<u>1,813</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。

(十一) 應付賬款及應計費用

包括在應付賬款及應計費用內之業務應付賬款港幣 7,173,000 元（於二零一九年十二月三十一日：港幣 10,308,000 元），及其業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
零至三十日	6,684	10,069
三十一至六十日	257	114
六十一至九十日	178	82
超過九十日	54	43
	<u>7,173</u>	<u>10,308</u>

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、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（二零一九年：港幣十仙）已於二零二零年九月二十四日派發給股東。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（二零一九年：港幣十二仙）予於二零二一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。截至二零二零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（二零一九年：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二零二一年六月十六日派發。為確保能享有收取擬派發末期股息之權利，請於二零二一年五月二十七日（星期四）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送往本公司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，辦理登記手續。

股東週年常會

本公司之股東週年常會擬於二零二一年五月二十四日（「二零二一年股東週年常會」）舉行。二零二一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

本公司將由二零二一年五月十八日（星期二）起至二零二一年五月二十四日（星期一）止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保合資格出席二零二一年股東週年常會及投票，請於二零二一年五月十七日（星期一）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送往本公司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，辦理登記手續。

主席報告書

業績

本集團的核心物業租賃業務保持穩定，較上年度下跌百分之二點一，而由於位於上環之酒店關閉以進行翻新工程，酒店客房收費則錄得顯著下跌。本集團二零二零年度之收入減少百分之五至港幣三億五千一百七十萬元（二零一九年：港幣三億七千零三十萬元）。

由於物業重估虧損，尤其是商舖及商業物業，本集團二零二零年度錄得綜合虧損港幣一億五千三百萬元（二零一九年：溢利港幣四億四千六百四十萬元）。年度每股虧損為港幣五角四仙（二零一九年：每股盈利港幣一元五角二仙）。

撇除物業重估虧損（扣除美國遞延所得稅後）金額港幣二億三千三百九十萬元（二零一九年相應數字：盈利港幣三億五千五百四十萬元），二零二零年度之基本溢利約為港幣八千零九十萬元，較二零一九年相應數字港幣九千一百萬元，下跌港幣一千零一十萬元或百分之十一點一。

於二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業重估至港幣八十六億五千六百三十萬元（二零一九年：港幣八十六億二千七百五十萬元）。權益總額為港幣八十一億三千三百四十萬元（二零一九年：港幣八十二億零三百四十萬元）。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣十二仙（二零一九年：港幣十二仙）。

展望

2019 冠狀病毒病大流行在整個二零二零年影響了包括香港在內的世界經濟，再加上二零一九年下半年的社會不穩，香港經濟遭受了接近兩年的沉重打擊。所有商業行業都無可避免地受到影響。然而，與其他經濟類別相比，本集團的情況相對平穩及令人滿意，並展現韌性。

隨著全球廣泛接種 2019 冠狀病毒病之疫苗，預計大流行將於今年逐步得以控制。除此之外，由於利率在短期內應不會上升，因此可能會出現經濟觸底反彈。所以，我們謹慎樂觀地認為全球及香港會有更多的業務開始好轉。與此同時，本集團投資物業的出租率將由二零二一年下半年開始得到改善，而本集團的新酒店亦將投入營運。

本集團將繼續保持審慎態度，並會關注當前形勢發展。然而，若香港物業市場狀況於二零二一年未能改善，我們的投資物業組合的重估虧損可能會繼續對我們的二零二一年業績產生不利影響。如無意外，本集團將貫徹穩健方針。

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，二零二一年三月二十二日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，二零二零年毛租賃收益為港幣二億四千九百七十萬元，比對二零一九年下跌港幣一千一百六十萬元或百分之四點四。該下跌部分因為商舖及商業單位的租金優惠及續租租金減少，而部分因為整體上空置單位承接新租約的速度放緩。

位於上環之酒店已被翻新為全新設計及全新品牌的精品酒店「翡格」，並於二零二零年十月中旬重新開業。該酒店因進行翻新工程而關閉約六個月，因此二零二零年酒店客房收費較二零一九年下降百分之八十六至約港幣一百八十萬元。

位於香葉道43號的酒店辦公室混合發展項目已於二零二零年竣工。其中兩層辦公室樓層被本集團用作總部，及三層辦公室樓層可供出租。隨著獲發旅館牌照後，酒店「雅格」將於二零二一年下半年開業。

美國方面，二零二零年Montgomery Plaza之毛租賃收益為港幣七千七百六十萬元，比對二零一九年增加港幣四百五十萬元或百分之六點二。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零二零年年結時為百分之八十九。

流動性及財務資源

年內，本集團銀行借貸總額增加港幣三億零五百萬元至港幣二十四億三千三百四十萬元（二零一九年：港幣二十一億二千八百四十萬元），當中未償還長期銀行貸款於二零二零年十二月三十一日為港幣二十億二千六百四十萬元（二零一九年：港幣十八億四千零六十萬元）。權益總額減少港幣七千萬元至港幣八十一億三千三百四十萬元（二零一九年：港幣八十二億零三百四十萬元）。債項與股東權益比率為百分之二十九點九（二零一九年：百分之二十五點九）。

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可動用之銀行信貸額足以應付本集團現時資金所需及未來業務之用。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及美元為幣值，故本集團無重大匯率波動風險。

本集團銀行借貸為數港幣二十三億九千八百四十萬元（二零一九年：港幣二十億零三百四十萬元）是以若干物業賬面值合共港幣七十五億六千八百五十萬元（二零一九年：港幣七十一億七千六百六十萬元）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。

本集團於二零二零年十二月三十一日長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
— 一年內	38,428	514,464
— 第二年內	142,540	22,000
— 第三年至五年內	1,845,442	1,304,100
	<u>2,026,410</u>	<u>1,840,564</u>

僱員人數及薪酬

於二零二零年十二月三十一日，本集團全職僱員人數（連董事）為一百六十一人。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強制性公積金計劃。

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

截至二零二零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二零二零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二零二零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二零二零年度年報，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，二零二一年三月二十二日

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
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。