

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)

#### 二零一零年度業績公佈

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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合業績如下：

#### 一. 截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	2	164,203	193,741
銷售成本	3	(49,636)	(58,393)
毛利		114,567	135,348
投資物業公允值盈利		663,769	366,928
其他收益及盈利淨額	4	6,836	35,228
行政費用	3	(73,961)	(73,000)
其他經營費用	3	(13,868)	(15,945)
經營溢利		697,343	448,559
財務收益	5	32	113
財務成本	5	(6,203)	(9,914)
財務成本淨額		(6,171)	(9,801)
除所得稅前溢利		691,172	438,758
所得稅費用	6	(110,549)	(71,976)
本年度溢利		580,623	366,782
應佔：			
本公司權益持有人		558,755	323,072
非控制性權益		21,868	43,710
		580,623	366,782
股息	7	28,767	66,164
每股股息	7		
已派中期		港幣3仙	港幣3仙
已派特別		-	港幣3仙
擬派末期		港幣7仙	港幣7仙
擬派特別		-	港幣10仙
合共		港幣10仙	港幣23仙
每股盈利(基本及攤薄)	8	港幣1.94仙	港幣1.12元

## 二. 截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合全面收益表

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利	<b>580,623</b>	366,782
其他全面收益		
可供出售財務資產之公允值收益淨額	<b>14,750</b>	711
可供出售財務資產之減值損失計入收益表	<b>1,144</b>	13,633
貨幣換算差異	<b>34</b>	-
現金流量對沖到期時轉回	-	1,779
本年度其他全面收益	<b>15,928</b>	16,123
本年度全面收益總額	<b>596,551</b>	382,905
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	<b>573,283</b>	339,050
非控制性權益	<b>23,268</b>	43,855
	<b>596,551</b>	382,905

### 三. 於二零一零年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於二零零九年
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重報)	一月一日 港幣千元 (重報)
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備		165,363	174,288	185,519
投資物業		3,808,829	3,104,423	2,791,054
可供出售財務資產		71,451	56,702	67,950
		<u>4,045,643</u>	<u>3,335,413</u>	<u>3,044,523</u>
<b>流動資產</b>				
供出售物業		111,337	96,428	101,790
可供出售財務資產		3,332	11,960	—
應收賬款及預付款項	9	25,199	20,948	23,246
可收回當期所得稅款		1,324	124	208
現金及現金等價物		24,047	56,516	29,922
		<u>165,239</u>	<u>185,976</u>	<u>155,166</u>
<b>流動負債</b>				
租金及其他按金		31,631	26,569	31,440
應付賬款及應計費用	10	32,444	27,495	31,426
衍生金融工具		—	—	1,778
當期所得稅項負債		27,656	27,864	31,431
短期銀行貸款—有抵押		241,000	200,000	231,000
銀行透支—有抵押		2	—	1,492
長期銀行貸款之即期 部份—有抵押		1,859	1,859	1,859
		<u>334,592</u>	<u>283,787</u>	<u>330,426</u>
流動負債淨值		<u>(169,353)</u>	<u>(97,811)</u>	<u>(175,260)</u>
總資產減流動負債		<u>3,876,290</u>	<u>3,237,602</u>	<u>2,869,263</u>
<b>非流動負債</b>				
長期銀行貸款—有抵押		(133,323)	(135,009)	(136,696)
遞延所得稅項負債		(465,629)	(361,751)	(298,773)
		<u>(598,952)</u>	<u>(496,760)</u>	<u>(435,469)</u>
淨資產		<u>3,277,338</u>	<u>2,740,842</u>	<u>2,433,794</u>
<b>權益</b>				
本公司權益持有人應佔股本及儲備				
股本		287,670	287,670	287,670
儲備		2,862,331	2,317,814	2,044,929
擬派股息		20,137	48,904	14,383
		<u>3,170,138</u>	<u>2,654,388</u>	<u>2,346,982</u>
非控制性權益		107,200	86,454	86,812
權益總額		<u>3,277,338</u>	<u>2,740,842</u>	<u>2,433,794</u>

附註：

## 1. 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、可供出售財務資產及衍生金融工具之公允值作出修訂。

本集團於二零一零年十二月三十一日之淨流動負債為港幣169,353,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣241,000,000元，當中一筆為數港幣200,000,000元之貸款已於二零一零年十二月重新釐訂並須於將來每年重新釐訂。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。

於二零一零年，本集團採納下列香港財務報告準則之新訂／經修訂準則及修訂本，其中包括香港會計準則及適用之詮釋，於二零一零年一月一日開始的會計期間生效，並適用於其營運：

香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號(修訂本)	營運分項
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立之財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量

香港會計師公會於二零一零年十一月發出香港詮釋第5號「財務報告表的呈報－借款人對包含可隨時要求償還條款的有期貸款的分類」。該詮釋即時生效，本集團已於截至二零一零年十二月三十一日止年度採納。

除採納下文所說明之香港會計準則第27號(經修訂)、香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第17號(修訂本)及香港詮釋第5號對會計政策構成改變外，本集團於本年度採納其他新訂的香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表造成影響或本集團的重大會計政策構成重大改變。

- (i) 香港會計準則第27號(經修訂)規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈利及虧損。當失去過往附屬公司控制權時，任何在實體內的剩餘權益按公允值重新計量，所構成之盈利或虧損在收益表中確認。

香港財務報告準則第3號(經修訂)仍對業務合併採用購買法，但有若干重大改變。例如，收購業務的所有付款必須按收購日的公允值記錄，而或有付款將分類為債務及其後須在收益表重新計量。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允值或按非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。倘業務合併分階段完成，收購方須於取得控制權之日按公允值重新計量其過往持有被收購方之權益，並於收益表確認盈利或虧損。所有與收購相關成本必須支銷。

有關採納香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務報告準則第3號(經修訂)，該等準則對會計政策之改變已自生效日起應用於截至二零一零年十二月三十一日止年度內之交易，並不會對綜合財務報表構成重大影響。

- (ii) 香港會計準則第17號(修訂本)刪去有關土地租賃分類的特定指引，以消除其與有關租賃分類一般指引的不一致性。因此，土地租賃應按該準則的一般原則以釐定其為融資或經營租賃。有關採納香港會計準則第17號(修訂本)對會計政策之改變已追溯應用。

本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在二零一零年一月一日位於香港之未屆滿租賃土地，並決定將香港租賃土地分類為融資租賃，概因儘管於租期結束時，所有權將不會轉至本集團，但該安排已將租賃土地中之風險及回報實質地歸屬本集團。

租賃土地已追溯地重新分類為物業、機器及設備，而租賃土地之攤銷已追溯地重新分類為折舊。採納該修訂影響於二零一零年十二月三十一日綜合資產負債表內之物業、機器及設備增加港幣85,608,000元，而租賃土地則相應減少，而截至二零一零年十二月三十一日止年度折舊支出增加港幣2,327,000元，而攤銷支出則相應減少。採納該修訂追溯應用，令於二零零九年十二月三十一日及二零零九年一月一日物業、機器及設備分別增加港幣87,936,000元及港幣90,263,000元，而租賃土地則相應減少，而截至二零零九年十二月三十一日止年度折舊支出增加港幣2,327,000元，而攤銷支出則相應減少。該重新分類對本集團之業績及淨資產並無影響。

此外，包括於供出售物業之租賃土地根據香港會計準則第2號「存貨」入賬。租賃土地並無確認攤銷，以及租賃土地按成本及變現淨值兩者中較低者計量。惟該改變對綜合財務報表不會構成重要影響，故此於去年財務報表並無追溯調整。

- (iii) 香港詮釋第5號澄清根據現有香港會計準則第1號，如借款人於報告日並無條件可將償還負債之期限遞延至結算日後最少十二個月，該負債須分類為流動負債。

採納香港詮釋第5號對會計政策之改變已追溯應用，並不會對綜合財務報表構成任何重大影響。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂準則、詮釋及修訂本，於截至二零一零年十二月三十一日止年度並未生效，並適用於本集團之營運包括：

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉移金融資產
香港財務報告準則第9號	金融工具

#### 現有準則之改進

香港會計準則第1號(經修訂)(修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第27號(經修訂)(修訂本)	綜合及獨立之財務報表
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告
香港財務報告準則第3號(經修訂)(修訂本)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露

本集團並無於此綜合財務報表內提早採納該等準則。本集團暫時未能列明當採納該等準則、詮釋及修訂本時，是否對本集團會計政策及財務資料之呈報構成之任何重大改變。

## 2. 收入及分項資料

本公司董事會被視為營運總決策人。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營運分項。董事會從地域角度考慮業務，並認為集團之營運分項為香港及北美。

董事會按營運分項之基本溢利，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，以及分項資產和分項負債作為評估營運分項之表現，該等計量方法與財務報表一致。

營運分項之間並無銷售。

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>			
分項收入			
物業租賃	123,947	32,794	156,741
物業有關服務	7,462	–	7,462
	<u>131,409</u>	<u>32,794</u>	<u>164,203</u>
分項總收入			
	<u>131,409</u>	<u>32,794</u>	<u>164,203</u>
分項業績－基本溢利／(虧損)	27,355	(5,631)	21,724
投資物業公允值盈利	636,176	27,593	663,769
投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用	(104,870)	–	(104,870)
	<u>558,661</u>	<u>21,962</u>	<u>580,623</u>
本年度溢利			
	<u>558,661</u>	<u>21,962</u>	<u>580,623</u>
分項業績包括：			
可供出售財務資產之減值損失	(1,144)	–	(1,144)
財務收益	4	28	32
財務成本	(3,352)	(2,851)	(6,203)
所得稅費用(附註)	(5,667)	(12)	(5,679)
折舊	(11,158)	(1,504)	(12,662)
	<u>(11,158)</u>	<u>(1,504)</u>	<u>(12,662)</u>
資本性支出	46,617	6,891	53,508
	<u>46,617</u>	<u>6,891</u>	<u>53,508</u>

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年十二月三十一日			
物業、機器及設備	149,955	15,408	165,363
投資物業	3,470,250	338,579	3,808,829
非流動資產(可供出售財務資產除外)	3,620,205	353,987	3,974,192
非流動可供出售財務資產	71,451	–	71,451
流動資產	148,868	16,371	165,239
分項資產	<u>3,840,524</u>	<u>370,358</u>	<u>4,210,882</u>
流動負債	322,603	11,989	334,592
非流動負債	465,629	133,323	598,952
分項負債	<u>788,232</u>	<u>145,312</u>	<u>933,544</u>
	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零九年十二月三十一日止年度(重報)			
分項收入			
物業租賃	115,839	38,430	154,269
物業銷售	32,000	–	32,000
物業有關服務	7,472	–	7,472
分項總收入	<u>155,311</u>	<u>38,430</u>	<u>193,741</u>
分項業績－基本溢利／(虧損)	77,532	(3,882)	73,650
投資物業公允值盈利／(虧損)	455,920	(88,992)	366,928
投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用	(73,796)	–	(73,796)
本年度溢利／(虧損)	<u>459,656</u>	<u>(92,874)</u>	<u>366,782</u>
分項業績包括：			
可供出售財務資產之減值損失	(13,633)	–	(13,633)
財務收益	1	112	113
財務成本	(4,279)	(5,635)	(9,914)
所得稅撥回／(費用)(附註)	1,833	(13)	1,820
折舊	(11,020)	(1,584)	(12,604)
資本性支出	<u>24,366</u>	<u>2,361</u>	<u>26,727</u>

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日(重報)			
物業、機器及設備	157,435	16,853	174,288
投資物業	2,800,270	304,153	3,104,423
非流動資產(可供出售財務資產除外)	2,957,705	321,006	3,278,711
非流動可供出售財務資產	56,702	–	56,702
流動資產	172,217	13,759	185,976
分項資產	<u>3,186,624</u>	<u>334,765</u>	<u>3,521,389</u>
流動負債	272,961	10,826	283,787
非流動負債	361,751	135,009	496,760
分項負債	<u>634,712</u>	<u>145,835</u>	<u>780,547</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。

### 3. 成本及費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重報)
核數師酬金	2,080	1,983
供出售物業售出之成本	–	5,394
折舊	12,662	12,604
開支，有關		
– 投資物業	34,954	37,888
– 供出售物業	7,183	4,421
– 物業有關服務	6,834	7,314
– 物業、機器及設備	665	3,376
辦事處營業租約租金，支付予一間關連公司	2,764	2,626
僱員成本	51,688	50,089
其他	18,635	21,643
銷售成本、行政及其他經營費用總額	<u>137,465</u>	<u>147,338</u>

#### 4. 其他收益及盈利淨額

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收入		
— 上市	1,078	1,201
— 非上市	4,320	—
出售投資物業盈利	1,602	43,921
出售投資物業獲得之津貼	—	5,525
出售物業、機器及設備盈利／(虧損)淨額	58	(1,786)
可供出售財務資產減值損失	(1,144)	(13,633)
沒收未領取之應付股息	922	—
	<u>6,836</u>	<u>35,228</u>

#### 5. 財務收益及成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	32	113
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	(6,203)	(9,914)
財務成本淨額	<u>(6,171)</u>	<u>(9,801)</u>

#### 6. 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(二零零九年：百分之十六點五)計算。除美國最低州稅外，估計海外附屬公司在本年度內無應課稅溢利，毋須提撥海外稅項準備(二零零九年：港幣零元)。

綜合收益表內支銷之所得稅金額如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(6,629)	(8,976)
— 海外稅項	(12)	(13)
— 上年度不足撥備	(29)	(9)
	<u>(6,670)</u>	<u>(8,998)</u>
遞延所得稅		
— 暫時性差異的產生及轉回	(104,041)	(73,431)
— 出售投資物業時轉回	162	10,453
	<u>(103,879)</u>	<u>(62,978)</u>
	<u>(110,549)</u>	<u>(71,976)</u>

## 7. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣三仙 (二零零九年：港幣三仙)	8,630	8,630
已派特別股息每股普通股港幣零仙 (二零零九年：港幣三仙)	—	8,630
擬派末期股息每股普通股港幣七仙 (二零零九年：港幣七仙)	20,137	20,137
擬派特別股息每股普通股港幣零仙 (二零零九年：港幣十仙)	—	28,767
	<u>28,767</u>	<u>66,164</u>

於二零一一年三月十八日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣七仙。此項擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當獲股東批准後，將於截至二零一一年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司權益持有人應佔溢利約港幣558,755,000元(二零零九年：港幣323,072,000元)及發行普通股287,669,676(二零零九年：287,669,676)股計算。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

## 9. 應收賬款及預付款項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
業務應收賬款	1,325	969
預付款項、按金及其他應收賬款	23,874	19,979
	<u>25,199</u>	<u>20,948</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收款。銷售均以記賬方式進行，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。

於二零一零年十二月三十一日，集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即期	434	436
三十一至六十日	275	122
六十一至九十日	218	1
超過九十日	398	410
	<u>1,325</u>	<u>969</u>

#### 10. 應付賬款及應計費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
業務應付賬款	11,328	4,913
其他應付賬款	11,209	11,535
應計費用	9,907	11,047
	<u>32,444</u>	<u>27,495</u>

於二零一零年十二月三十一日，集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即期	10,637	3,100
三十一至六十日	183	84
六十一至九十日	31	—
超過九十日	477	1,729
	<u>11,328</u>	<u>4,913</u>

#### 11. 比較數字

由於採納香港財務報告準則之新訂／經修訂準則及修訂本，令若干比較數字已重報。

有關本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度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

中期股息每股港幣三仙(二零零九年：中期股息每股港幣三仙及特別股息每股港幣三仙)已於二零一零年九月二十二日派發給股東，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七仙(二零零九年：末期股息每股港幣七仙及特別股息每股港幣十仙)，予於二零一一年五月二十三日(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東。截至二零一零年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣十仙(二零零九年：港幣二十三仙)。擬派發之末期股息，如獲股東週年常會通過，預期於二零一一年五月三十一日派發。

## 股東週年常會

本公司之股東週年常會擬於二零一一年五月二十三日舉行。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

本公司將由二零一一年五月十六日(星期一)起至二零一一年五月二十三日(星期一)止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記。為確保能享有權利收取末期股息，請於二零一一年五月十三日(星期五)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二零一零年度之綜合溢利為港幣五億八千零六十萬元，比對二零零九年度為港幣三億六千六百八十萬元。每股盈利港幣一元九角四仙，較上年度增加百分之七十三點二。二零一零年度之綜合溢利包括投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)數額為港幣五億五千八百九十萬元，上年度同期物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)數額為港幣二億九千三百一十萬元。

在撇除投資物業公允值變動的影響後，集團二零一零年度之基本溢利約為港幣二千一百七十萬元，比對二零零九年度之相應數值港幣七千三百七十萬元，下跌港幣五千二百萬元或百分之七十點六。基本溢利下跌主要因為二零一零年度之出售物業收益大幅下降。二零一零年度之出售物業收益只有港幣一百六十萬元，比對二零零九年度之港幣七千零五十萬元，下降港幣六千八百九十萬元。租金收益增長及利息支出下降補償了部分跌幅。

集團本年度收入為港幣一億六千四百二十萬元，比對二零零九年度之港幣一億九千三百七十萬元，下跌港幣二千九百五十萬元或百分之十五點二。下跌主要因為二零一零年度並無銷售供出售物業，比對二零零九年度銷售供出售物業則為港幣三千二百萬元。

於二零一零年十二月三十一日，集團投資物業重估為港幣三十八億零八百八十萬元(二零零九年十二月三十一日：港幣三十一億零四百四十萬元)。權益總額為港幣三十二億七千七百三十萬元(二零零九年十二月三十一日：港幣二十七億四千零八十萬元)。

### 股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣七仙(二零零九年：末期股息每股港幣七仙及特別股息每股港幣十仙)。

### 業務回顧

香港方面，截至二零一零年十二月三十一日止年度租賃毛收益為港幣一億二千三百九十萬元，比對去年同期上升百分之七或港幣八百一十萬元。隨著彌敦道190號之裝修工程完竣，該物業之租賃貢獻大幅反彈港幣九百九十萬元。由於大生貨櫃倉庫中心增加載貨電梯及結構改善工程，令該物業之租金貢獻下跌港幣一百九十萬元。集團於二零一零年底香港之物業組合之總體出租率維持約百分之九十七。

年內增加了集團物業組合之結構改善及提昇工程等之資本開支，從而提昇訂定之租金水平亦反映在租金收益上。彌敦道190號於大型裝修工程竣工後，其年度租賃毛收益上升百分之四十七。當大

生貨櫃倉庫中心第一期提昇工程於二零一零年年底及二零一一年年初完竣時，租賃需求及租金率都有所提高。有見及此等成果，集團將維持於來年在物業改善方面增加資本開支。

美國方面，截至二零一零年十二月三十一日止年度Montgomery Plaza之租賃毛收益為港幣三千二百八十萬元，比對去年同期減少百分之十四點六或港幣五百六十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一零年年底保持於百分之八十一，而寫字樓每平方呎加權平均年租金則下跌至三十四點一美元。三藩市寫字樓租務市場於二零一零年保持平穩，空置率持平，而寫字樓呎租率及淨吸納平穩。預期來年租金率將保持於現水平。

## 財務資源

年內，集團整體銀行借貸增加港幣三千九百三十萬元至港幣三億七千六百二十萬元。權益總額增加港幣五億三千六百五十萬元至港幣三十二億七千七百三十萬元(二零零九年：港幣二十七億四千零八十萬元)，而未償還長期銀行貸款於二零一零年十二月三十一日為港幣一億三千五百二十萬元(二零零九年：港幣一億三千六百九十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十一點五(二零零九年：百分之十二點三)。

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。

## 展望

通脹在二零一一年明顯上揚，近期全球食品及商品價格上升，加上弱美元及強人民幣的影響下，助長了進口通脹。本地經濟強勁擴張下，營商成本壓力來自租金及勞工成本上升更為顯著。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針與維持穩定收入。

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，二零一一年三月十八日

## 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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
— 一年內	1,859	1,859
— 第二年內	1,859	1,859
— 第三年至五年內 (包括首尾兩年)	131,464	133,150
	<u>135,182</u>	<u>136,868</u>

集團銀行貸款港幣三億七千六百二十萬元 (二零零九年：港幣三億三千六百九十萬元) 是以若干物業賬面值合共港幣十九億二千一百七十萬元 (二零零九年：港幣十六億零七百九十萬元) 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二零一零年十二月三十一日為港幣五千八百四十萬元比對於二零零九年十二月三十一日之公允值則為港幣四千四百七十萬元。若干上市證券投資公允值上升為數港幣一千四百八十萬元，已於投資重估儲備中確認，而一項上市證券投資之減值損失為數港幣一百一十萬元，則於集團綜合收益表中反映。

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二零一零年十二月三十一日為港幣一千六百三十萬元比對於二零零九年十二月三十一日之公允值則為港幣二千四百萬元。公允值下跌主要由於長創償還股東貸款港幣八百七十萬元所致。

### (丙) 僱員人數及薪酬

包括本公司董事在內，本集團於二零一零年十二月三十一日共有一百四十三名全職僱員。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

截至二零一零年十二月三十一日止之年度內，本公司均有遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之《企業管治常規守則》內列明的所有守則條文。

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二零一零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二零一零年度年報，將於聯交所網站及本公司網頁 [www.tsld.com](http://www.tsld.com) 登載。

承董事會命  
主席  
馬清偉  
謹啟

香港，二零一一年三月十八日

## 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，董事會由十一位董事組成，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、馬清雯女士、馬清強女士及馬清揚先生，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。