

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)

#### 二零一一年度業績公佈

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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合業績如下：

#### 一. 截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
收入	二	188,803	164,203
銷售成本	三	(63,754)	(49,636)
毛利		125,049	114,567
投資物業公允值盈利		603,487	663,769
其他收益及盈利淨額	四	4,032	6,836
行政費用	三	(78,351)	(73,961)
其他經營費用	三	(15,564)	(13,868)
經營溢利		638,653	697,343
財務收益	五	85	32
財務成本	五	(8,019)	(6,203)
財務成本淨額		(7,934)	(6,171)
除所得稅前溢利		630,719	691,172
所得稅費用	六	(29,921)	(9,647)
本年度溢利		600,798	681,525
應佔：			
本公司股東		584,285	655,914
非控制性權益		16,513	25,611
		600,798	681,525
股息	七	28,767	28,767
每股股息	七		
已派中期		港幣 3 仙	港幣 3 仙
擬派末期		港幣 7 仙	港幣 7 仙
合共		港幣 10 仙	港幣 10 仙
每股盈利(基本及攤薄)	八	港幣 2.03 元	港幣 2.28 元

## 二. 截至二零一一年十二月三十一日止年度綜合全面收益表

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
本年度溢利		<b>600,798</b>	681,525
其他全面收入			
可供出售財務資產之公允值盈利淨額		<b>3,058</b>	14,750
可供出售財務資產之減值損失計入收益表		<b>2,471</b>	1,144
貨幣換算差異		<b>13</b>	34
本年度其他全面收益		<b>5,542</b>	15,928
本年度全面收益總額		<b>606,340</b>	697,453
應佔全面收益總額：			
本公司股東		<b>589,096</b>	670,443
非控制性權益		<b>17,244</b>	27,010
		<b>606,340</b>	697,453

### 三. 於二零一一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		於二零一零年
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 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		198,694	165,363	174,288
投資物業		4,481,358	3,808,829	3,104,423
可供出售財務資產		74,552	71,451	56,702
		<u>4,754,604</u>	<u>4,045,643</u>	<u>3,335,413</u>
<b>流動資產</b>				
供出售物業		101,331	111,337	96,428
可供出售財務資產		–	3,332	11,960
應收賬款及預付款項	9	34,196	25,199	20,948
可收回當期所得稅款		2,395	1,324	124
現金及現金等價物		49,607	24,047	56,516
		<u>187,529</u>	<u>165,239</u>	<u>185,976</u>
<b>流動負債</b>				
租金及其他按金		37,286	31,631	26,569
應付賬款及應計費用	10	42,671	32,444	27,495
當期所得稅項負債		27,219	27,656	27,864
短期銀行貸款－有抵押		353,000	241,000	200,000
銀行透支－有抵押		2,789	2	–
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		1,859	1,859	1,859
		<u>464,824</u>	<u>334,592</u>	<u>283,787</u>
流動負債淨值		<u>(277,295)</u>	<u>(169,353)</u>	<u>(97,811)</u>
總資產減流動負債		<u>4,477,309</u>	<u>3,876,290</u>	<u>3,237,602</u>
<b>非流動負債</b>				
長期銀行貸款－有抵押		(131,637)	(133,323)	(135,009)
遞延所得稅項負債		(73,079)	(46,193)	(43,216)
		<u>(204,716)</u>	<u>(179,516)</u>	<u>(178,225)</u>
淨資產		<u>4,272,593</u>	<u>3,696,774</u>	<u>3,059,377</u>
<b>權益</b>				
本公司股東應佔權益				
股本		287,670	287,670	287,670
儲備		3,823,830	3,263,500	2,621,824
擬派股息		20,137	20,137	48,904
		<u>4,131,637</u>	<u>3,571,307</u>	<u>2,958,398</u>
非控制性權益		<u>140,956</u>	<u>125,467</u>	<u>100,979</u>
權益總額		<u>4,272,593</u>	<u>3,696,774</u>	<u>3,059,377</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，並就重估投資物業及可供出售財務資產之公允值作出修訂。

本集團於二零一一年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣277,295,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣353,000,000元，當中一筆為數港幣150,000,000元之貸款已於二零一一年九月借入並須於二零一三年九月償還及另一筆為數港幣200,000,000元之貸款已於二零一一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。

於二零一一年，本集團採納下列香港會計師公會發出香港財務報告準則之新訂及經修訂準則、詮釋及修訂本或現有準則之改進（統稱為「新訂香港財務報告準則」），於截至二零一一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：

### 新訂準則及修訂本

香港會計準則第24號（經修訂）	關聯方披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股的分類
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號（修訂本）	最低資本規定的預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以權益工具清償財務負債

### 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

另外，本集團已提早採納於二零一二年一月一日或之後開始的財務年度生效的香港會計準則第12號（修訂本）「遞延所得稅：相關資產的收回」。

除下文所說明採納香港會計準則第12號（修訂本）構成會計政策之改變並追溯應用外，本集團於本年度採納其他新訂香港財務報告準則，除若干於綜合財務報表之經修訂呈報及披露外，不會對本集團的綜合財務報表或本集團的重要會計政策構成任何重大影響。

香港會計準則第12號（修訂本）提出以公允值計量之投資物業將會透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。在此修訂之前，有關以公允值計量之投資物業的遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值的稅務結果而作出計量。

本集團已根據投資物業的賬面值將會透過出售方式全數收回的可被推翻推定，而對有關的遞延稅項作出重新評估。

跟隨採納香港會計準則第 12 號 (修訂本) 後會計政策之變動對綜合資產負債表之影響如下：

	於二零一一年 十二月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
遞延所得稅項負債減少及權益總額增加	<b>482,190</b>	419,436
應佔：		
本公司股東	<b>461,677</b>	401,169
非控制性權益	<b>20,513</b>	18,267
	<b>482,190</b>	419,436

跟隨採納香港會計準則第 12 號 (修訂本) 後會計政策之變動對綜合收益表之影響如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所得稅費用減少及本年度溢利增加	<b>62,754</b>	100,902
應佔：		
本公司股東	<b>61,191</b>	97,160
非控制性權益	<b>1,563</b>	3,742
	<b>62,754</b>	100,902

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，但截至二零一一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。

香港會計準則第 1 號 (修訂本)	其他全面收益項目的呈報
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—金融資產的轉讓
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
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 11 號	合營安排
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 13 號	公允值計量
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則 (二零一一年) 之改進

本集團暫時未能列明當採納該等準則及修訂本時，是否對本集團會計政策及財務資料之呈報構成任何重大改變。當上述新訂香港財務報告準則生效時，本集團將應用該等準則。

## 2. 收入及分部資料

本公司董事會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
<b>截至二零一一年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入			
物業租賃	138,305	37,888	176,193
物業有關服務	9,242	—	9,242
酒店經營	3,368	—	3,368
	<u>150,915</u>	<u>37,888</u>	<u>188,803</u>
分部總收入			
	<u>150,915</u>	<u>37,888</u>	<u>188,803</u>
分部業績 – 基本溢利 / (虧損)			
— 物業租賃及有關服務	22,948	(2,830)	20,118
— 酒店經營	(1,556)	—	(1,556)
投資物業公允值盈利	532,077	71,410	603,487
投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用	—	(21,251)	(21,251)
	<u>553,469</u>	<u>47,329</u>	<u>600,798</u>
本年度溢利			
	<u>553,469</u>	<u>47,329</u>	<u>600,798</u>
分部業績包括：			
可供出售財務資產之減值損失	(2,471)	—	(2,471)
財務收益	75	10	85
財務成本	(5,271)	(2,748)	(8,019)
所得稅費用(附註)	(8,657)	(13)	(8,670)
折舊	(11,146)	(1,481)	(12,627)
	<u>(17,460)</u>	<u>(4,229)</u>	<u>(21,689)</u>
資本性開支	<u>89,964</u>	<u>6,581</u>	<u>96,545</u>

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日			
物業、機器及設備	184,706	13,988	198,694
投資物業	4,064,850	416,508	4,481,358
非流動資產(可供出售財務資產除外)	4,249,556	430,496	4,680,052
非流動可供出售財務資產	74,552	–	74,552
流動資產	166,880	20,649	187,529
分部資產	<u>4,490,988</u>	<u>451,145</u>	<u>4,942,133</u>
流動負債	451,358	13,466	464,824
非流動負債	41,752	162,964	204,716
分部負債	<u>493,110</u>	<u>176,430</u>	<u>669,540</u>
	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度(重報)			
分部收入			
物業租賃	123,947	32,794	156,741
物業有關服務	7,462	–	7,462
分部總收入	<u>131,409</u>	<u>32,794</u>	<u>164,203</u>
分部業績 – 基本溢利/(虧損)			
– 物業租賃及有關服務	26,265	(5,630)	20,635
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	–	(2,879)	(2,879)
本年度溢利	<u>662,441</u>	<u>19,084</u>	<u>681,525</u>
分部業績包括：			
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)	(6,756)	(12)	(6,768)
折舊	(11,158)	(1,504)	(12,662)
資本性開支	<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(重報)			
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
分部資產	<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	36,116	143,400	179,516
分部負債	<u>358,719</u>	<u>155,389</u>	<u>514,108</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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
核數師酬金	2,264	2,080
折舊	12,627	12,662
開支，有關		
— 投資物業	41,032	34,954
— 供出售物業	9,947	7,183
— 物業有關服務	7,484	6,833
— 物業、機器及設備	754	665
— 酒店經營	2,971	–
辦事處營業租約租金，支付予一間關連公司	2,389	2,765
僱員成本	58,547	51,688
其他	19,654	18,635
銷售成本、行政及其他經營費用總額	<u>157,669</u>	<u>137,465</u>

#### 4. 其他收益及盈利淨額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收入		
— 上市	915	1,078
— 非上市	5,160	4,320
出售一間投資物業盈利	963	1,602
出售物業、機器及設備(虧損)/盈利淨額	(535)	58
可供出售財務資產減值損失	(2,471)	(1,144)
沒收未領取之應付股息	—	922
	<u>4,032</u>	<u>6,836</u>

#### 5. 財務收益及成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	85	32
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	(8,019)	(6,203)
財務成本淨額	<u>(7,934)</u>	<u>(6,171)</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(二零一零年：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(二零一零年：港幣零元)。

綜合收益表內支銷之所得稅項金額如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
當期所得稅		
— 香港利得稅	(3,715)	(6,629)
— 海外稅項	(13)	(12)
— 上年度超額/(不足)撥備	694	(29)
	<u>(3,034)</u>	<u>(6,670)</u>
遞延所得稅		
— 暫時性差異的產生及轉回	(26,887)	(3,139)
— 出售投資物業時轉回	—	162
	<u>(26,887)</u>	<u>(2,977)</u>
	<u>(29,921)</u>	<u>(9,647)</u>

## 7. 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣三仙(二零一零年：港幣三仙)	8,630	8,630
擬派末期股息每股普通股港幣七仙(二零一零年：港幣七仙)	20,137	20,137
	<u>28,767</u>	<u>28,767</u>

於二零一二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，將於截至二零一二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股東應佔溢利約港幣584,285,000元(二零一零年重報：港幣655,914,000元)及發行普通股287,669,676(二零一零年：287,669,676)股計算。

於二零一一年及二零一零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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
業務應收賬款	747	1,325
預付款項、按金及其他應收賬款	33,449	23,874
	<u>34,196</u>	<u>25,199</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。

於二零一一年十二月三十一日，集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期	549	434
三十一至六十日	184	275
六十一至九十日	3	218
超過九十日	11	398
	<u>747</u>	<u>1,325</u>

#### 10. 應付賬款及應計費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
業務應付賬款	6,655	11,328
其他應付賬款	10,460	11,209
應計費用	25,556	9,907
	<u>42,671</u>	<u>32,444</u>

於二零一一年十二月三十一日，集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期	5,998	10,637
三十一至六十日	124	183
六十一至九十日	18	31
超過九十日	515	477
	<u>6,655</u>	<u>11,328</u>

有關本集團截至二零一一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

中期股息每股港幣三仙(二零一零年：港幣三仙)已於二零一一年九月二十八日派發給股東，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(二零一零年：港幣七仙)予於二零一二年五月二十五日(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東。截至二零一一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(二零一零年：港幣十仙)。如獲股東週年常會通過擬派發之末期股息，預期於二零一二年六月六日派發。為確保能享有收取末期股息之權利，請於二零一二年五月二十五日(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。

## 股東週年常會

本公司之股東週年常會(「二零一二年股東週年常會」)擬於二零一二年五月二十一日舉行。二零一二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

本公司將由二零一二年五月十四日(星期一)起至二零一二年五月二十一日(星期一)止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記。為確保可參加二零一二年股東週年常會及投票，請於二零一二年五月十一日(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二零一一年度之綜合溢利為港幣六億零八十萬元，比對二零一零年度為港幣六億八千一百五十萬元(重報)。每股盈利港幣二元零三仙(二零一零年度：港幣二元二角八仙(重報))，較上年度下跌百分之十點九。二零一一年度之綜合溢利包括投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)數額為港幣五億八千二百二十萬元，上年度同期物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)數額為港幣六億六千零九十萬元(重報)。

在撇除投資物業公允值變動的影響後，集團二零一一年度之基本溢利約為港幣一千八百六十萬元，比對二零一零年度之相應數值港幣二千零六十萬元(重報)，下跌港幣二百萬元或百分之九點七。基本溢利下跌主要因為二零一一年度之住宅物業裝修及改善工程開支增加所引致。

集團二零一一年度收入為港幣一億八千八百八十萬元，比對二零一零年度之港幣一億六千四百二十萬元，上升港幣二千四百六十萬元或百分之十五。

於二零一一年十二月三十一日，集團投資物業估值為港幣四十四億八千一百四十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣三十八億零八百八十萬元)。權益總額為港幣四十二億七千二百六十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣三十六億九千六百八十萬元(重報))。

## 股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣七仙(二零一零年：港幣七仙)。

## 業務回顧

香港方面，截至二零一一年十二月三十一日止年度租賃毛收益為港幣一億三千八百三十萬元，比對去年同期上升百分之十一點六或港幣一千四百四十萬元。租金增幅主要由於大生貨櫃倉庫中心租賃需求強勁，來自此部份租務貢獻增加港幣七百八十萬元。豪宅單位及商舖租賃需求強勁，亦增加來自此部份之租務貢獻。有見及市場對提升及裝修後之物業有需求，集團將於來年繼續在提升現有組合中之物業投放資源。

「西關」位於香港上環皇后大道西77-91號，荷李活中心2至4樓及18至21樓，已於二零一一年十月全面營運。該酒店客房收費收入為集團二零一一年度收入貢獻港幣三百四十萬元。由於吸納了前期及預備階段的開支，因而二零一一年度錄得酒店營運虧損淨額港幣一百六十萬元。集團有信心在來年

從酒店營運中錄得正現金流入。營運「西關」為集團提供一個極佳平台以獲得持有及經營酒店業務之實務經驗，此等業務將擴展至位於黃竹坑香葉道之重建。

美國方面，截至二零一一年十二月三十一日止年度Montgomery Plaza之租賃毛收益為港幣三千七百九十萬元，比對去年同期上升百分之十五點五或港幣五百一十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一一年年底上升至百分之九十一點五，而寫字樓每平方尺年平均租金則輕微上升至三十四點八美元。三藩市寫字樓租務市場普遍復蘇，空置率下降，而寫字樓呎租率及淨吸納均上升。預期二零一二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一億一千三百一十萬元至港幣四億八千九百三十萬元(二零一零年：港幣三億七千六百二十萬元)。權益總額增加港幣五億七千五百八十萬元至港幣四十二億七千二百六十萬元(二零一零年：港幣三十六億九千六百八十萬元(重報))，而未償還長期銀行貸款於二零一一年十二月三十一日為港幣一億三千三百五十萬元(二零一零年：港幣一億三千五百二十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十一點五(二零一零年：百分之十點二(重報))。

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

歐洲經濟普遍放緩及美國財政脆弱致使環球經濟前景依然黯淡。外圍環境的變數眾多並且不斷增加。

但香港仍然受惠中國經濟增長。通過加深與內地的經濟融合，大量商務及個人訪客支撐香港經濟溫和增長。

如無意外，集團將於二零一二年貫徹保守方針並會密切監察環球經濟轉變。集團物業組合多元化，在來年充滿挑戰的市況中應能提供穩定收入。

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，二零一二年三月二十三日

## 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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
— 一年內	1,859	1,859
— 第二年內	131,637	1,859
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	—	131,464
	<u>133,496</u>	<u>135,182</u>

集團銀行貸款港幣四億八千九百三十萬元(二零一零年：港幣三億七千六百二十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣二十八億八千八百九十萬元(二零一零年：港幣十九億二千一百七十萬元)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二零一一年十二月三十一日為港幣五千三百五十五萬元比對於二零一零年十二月三十一日之公允值則為港幣五千八百四十五萬元。年內，集團認購若干上市投資價值為數港幣八萬元。若干上市投資公允值變更淨額為數港幣二百五十一萬元，已於投資重估儲備中確認為公允值淨虧損，而若干上市投資減值損失為數港幣二百四十七萬元，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。年內，集團收取長江流域創業II有限公司股息總額港幣五百二十萬元。集團所持有長創權益之公允值於二零一一年十二月三十一日為港幣二千一百萬元比對於二零一零年十二月三十一日之公允值則為港幣一千六百三十萬元。年內，集團收取長江流域創業II有限公司償還全部負債後，長創之投資成本降至港幣一千二百萬元。

### (丙) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零一一年十二月三十一日共有一百六十四名全職僱員。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

截至二零一一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二零一一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二零一一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二零一一年度年報，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，二零一二年三月二十三日

## 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

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。