

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)

二零一七年度全年業績公佈

財務摘要

截至二零一七年十二月三十一日止年度

- 收入增加 2.8%至港幣 283.6 百萬元。
- 本年度溢利增加 35.3%至港幣 517.5 百萬元。
- 本年度基本溢利港幣43.9百萬元。
- 擬派末期股息每股普通股港幣8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」）截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

一、截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	(三)(a)	283,630	276,033
銷售成本	(四)	(90,537)	(83,951)
毛利		193,093	192,082
投資物業公允值盈利		391,152	356,169
其他盈利／(虧損)淨額	(五)	10,309	(660)
行政費用	(四)	(115,956)	(110,347)
其他經營費用	(四)	(10,120)	(10,477)
經營溢利		468,478	426,767
財務收益	(六)	94	45
財務成本	(六)	(25,622)	(15,922)
財務成本淨額		(25,528)	(15,877)
除所得稅前溢利		442,950	410,890
所得稅撥回／(費用)	(七)	74,543	(28,370)
本年度溢利		517,493	382,520
應佔：			
本公司股東		502,055	373,607
非控制性權益		15,438	8,913
		517,493	382,520
每股盈利(基本及攤薄)	(八)	港幣 1.75 元	港幣 1.30 元

二、截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利	<u>517,493</u>	<u>382,520</u>
其他全面收益		
<u>其後可能會重新分類至損益的項目</u>		
可供出售財務資產之公允值盈利／(虧損)淨額	1,514	(500)
可供出售財務資產於出售或減值時，回撥至損益	(4,773)	1,008
貨幣換算差異	<u>(2)</u>	<u>(15)</u>
本年度其他全面收益	<u>(3,261)</u>	<u>493</u>
本年度總全面收益	<u>514,232</u>	<u>383,013</u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	498,623	374,315
非控制性權益	<u>15,609</u>	<u>8,698</u>
	<u>514,232</u>	<u>383,013</u>

三、於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,429,097	1,339,535
投資物業		7,566,706	6,918,146
可供出售財務資產		34,760	51,373
預付款項		-	10,868
		<u>9,030,563</u>	<u>8,319,922</u>
流動資產			
供出售物業		101,740	101,740
存貨		50	32
應收賬款及預付款項	(+)	41,737	18,550
可收回當期所得稅款		91	124
現金及現金等價物		51,510	72,382
		<u>195,128</u>	<u>192,828</u>
總資產		<u>9,225,691</u>	<u>8,512,750</u>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本		417,321	417,321
儲備		6,747,553	6,289,203
		7,164,874	6,706,524
非控制性權益		<u>211,013</u>	<u>199,383</u>
總權益		<u>7,375,887</u>	<u>6,905,907</u>

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押		734,210	942,421
遞延所得稅項負債		<u>247,906</u>	<u>326,183</u>
		<u><u>982,116</u></u>	<u><u>1,268,604</u></u>
流動負債			
租金及其他按金		86,921	74,711
應付賬款及應計費用	(十一)	49,935	66,284
當期所得稅項負債		708	1,402
短期銀行貸款—有抵押		345,991	176,000
長期銀行貸款之即期部份—有抵押		<u>384,133</u>	<u>19,842</u>
		<u><u>867,688</u></u>	<u><u>338,239</u></u>
總權益及負債		<u><u>9,225,691</u></u>	<u><u>8,512,750</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》的規定編製。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。

本集團於二零一七年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣 672,560,000 元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣 345,991,000 元及長期銀行貸款之即期部份港幣 384,133,000 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以作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

(i) 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二零一七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 7 號 (修訂本)	現金流量表
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產

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。

(ii) 以下新訂準則及準則之修訂於二零一八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，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
年度改進項目	二零一四年至二零一六年週期的年度改進	二零一八年一月一日
香港會計準則第 40 號(修訂本)	投資物業的轉撥	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 15 號	與客戶之間的合同產生的收入	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一註釋第 23 號	所得稅處理的不確定性	二零一九年一月一日
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

載入此份截至二零一七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二零一七年及二零一六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二零一六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二零一七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。該核數師報告為無保留意見的核數師報告，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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入		
物業租賃		
— 投資物業	223,725	217,546
— 供出售物業	27,140	27,327
物業有關服務	14,147	13,926
酒店經營	15,988	15,430
餐飲經營	2,630	1,804
	<u>283,630</u>	<u>276,033</u>

(b) 經營總決策人被視為本公司執行董事。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
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	195,208	55,657	250,865
物業有關服務	14,147	-	14,147
酒店經營	15,988	-	15,988
餐飲經營	2,630	-	2,630
分部總收入	<u>227,973</u>	<u>55,657</u>	<u>283,630</u>
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及有關服務	34,273	12,473	46,746
—酒店經營	1,729	-	1,729
—餐飲經營	(4,586)	-	(4,586)
投資物業公允值盈利／(虧損)	421,317	(30,165)	391,152
遞延所得稅項撥回淨額	-	82,452	82,452
本年度溢利	<u>452,733</u>	<u>64,760</u>	<u>517,493</u>
分部業績包括：			
財務收益	8	86	94
財務成本	(21,812)	(3,810)	(25,622)
所得稅費用(註)	(7,895)	(14)	(7,909)
折舊	(15,323)	(2,515)	(17,838)
資本性開支	<u>336,654</u>	<u>31,023</u>	<u>367,677</u>
於二零一七年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,412,007	17,090	1,429,097
投資物業	6,769,250	797,456	7,566,706
非流動資產(可供出售財務資產除外)	<u>8,181,257</u>	<u>814,546</u>	<u>8,995,803</u>
非流動可供出售財務資產	34,760	-	34,760
流動資產	163,418	31,710	195,128
分部資產	<u>8,379,435</u>	<u>846,256</u>	<u>9,225,691</u>
流動負債	849,673	18,015	867,688
非流動負債	716,374	265,742	982,116
分部負債	<u>1,566,047</u>	<u>283,757</u>	<u>1,849,804</u>

	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
	<u>220,180</u>	<u>55,853</u>	<u>276,033</u>
分部總收入			
分部業績			
—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)
	<u>365,619</u>	<u>16,901</u>	<u>382,520</u>
本年度溢利			
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)
	<u>206,930</u>	<u>13,653</u>	<u>220,583</u>
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
	<u>7,451,443</u>	<u>817,106</u>	<u>8,268,549</u>
非流動資產(可供出售財務資產除外)			
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
	<u>7,654,250</u>	<u>858,500</u>	<u>8,512,750</u>
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
	<u>1,246,001</u>	<u>360,842</u>	<u>1,606,843</u>
分部負債			
	<u>1,246,001</u>	<u>360,842</u>	<u>1,606,843</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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務費	2,660	2,585
— 非審計服務費	598	560
折舊	17,838	18,000
開支，有關		
— 投資物業	46,716	43,187
— 供出售物業	7,518	8,201
— 物業有關服務	13,818	13,063
— 物業、機器及設備	2,422	2,416
— 酒店經營	10,689	11,022
— 餐飲經營	7,106	3,766
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司(註)	3,803	4,368
僱員福利費用	92,781	85,247
其他	10,664	12,360
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	216,613	204,775

註：此交易是與一間有共同主要管理人員之公司簽訂，並按有關雙方同意之價格及條款釐定。

(五) 其他盈利／(虧損)淨額

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收益	5,743	2,555
出售物業、機器及設備虧損淨額	(207)	(981)
出售可供出售財務資產盈利／(虧損)	4,773	(57)
可供出售財務資產之減值	-	(2,177)
	<hr/>	<hr/>
	10,309	(660)

(六) 財務收益及成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	94	45
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	(41,212)	(31,213)
減：已於發展中物業及投資物業資本化之金額	15,590	15,291
	<u>(25,622)</u>	<u>(15,922)</u>
財務成本淨額	<u>(25,528)</u>	<u>(15,877)</u>

(七) 所得稅撥回／(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（二零一六年：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（二零一六年：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計入／(支銷)金額如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(4,019)	(4,097)
— 海外稅項	(14)	(14)
	<u>(4,033)</u>	<u>(4,111)</u>
遞延所得稅撥回／(費用)	78,277	(34,703)
	<u>74,244</u>	<u>(38,814)</u>
上年度當期所得稅及遞延所得稅之超額撥備淨額	299	10,444
	<u>74,543</u>	<u>(28,370)</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 502,055,000 元（二零一六年：港幣 373,607,000 元）及已發行普通股 287,669,676（二零一六年：287,669,676）股計算。

於二零一七年及二零一六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

於二零一七年及二零一六年內支付之中期股息分別為港幣 23,014,000 元（每股港幣八仙）及港幣 28,767,000 元（每股港幣十仙）。於二零一八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八仙。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，將於截至二零一八年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣八仙 (二零一六年：港幣十仙)	23,014	28,767
擬派末期股息每股普通股港幣八仙 (二零一六年：港幣六仙)	23,014	17,260
	<u>46,028</u>	<u>46,027</u>

(十) 應收賬款及預付款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
業務應收賬款	690	499
預付款項、按金及其他應收賬款	41,047	18,051
	<u>41,737</u>	<u>18,550</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。

於二零一七年十二月三十一日，業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
零至三十日	690	466
三十一至六十日	-	33
	<u>690</u>	<u>499</u>

(十一) 應付賬款及應計費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
業務應付賬款	6,941	28,795
其他應付賬款	13,412	15,676
應計費用	29,582	21,813
	<u>49,935</u>	<u>66,284</u>

於二零一七年十二月三十一日，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
零至三十日	6,896	28,776
三十一至六十日	4	16
六十一至九十日	2	-
超過九十日	39	3
	<u>6,941</u>	<u>28,795</u>

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度的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數字與本集團該年度的經審核合併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，因此羅兵咸永道會計師事務所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

中期股息每股港幣八仙（二零一六年：港幣十仙）已於二零一七年九月二十六日派發給股東，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八仙（二零一六年：港幣六仙）予於二零一八年五月三十一日辦公時間結束時（「紀錄日」）登記在股東名冊上之股東。截至二零一七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（二零一六年：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二零一八年六月二十日派發。為確保能享有收取擬派發末期股息之權利，請於二零一八年五月三十一日（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二零一八年五月二十八日（「二零一八年股東週年常會」）舉行。二零一八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

本公司將由二零一八年五月二十一日（星期一）起至二零一八年五月二十八日（星期一）止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保合資格出席二零一八年股東週年常會及投票，請於二零一八年五月十八日（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二零一七年度之綜合溢利為港幣五億一千七百五十萬元，比對二零一六年度之港幣三億八千二百五十萬元，上升港幣一億三千五百萬元或百分之三十五點三。每股盈利港幣一元七角五仙（二零一六年：港幣一元三角），較上年度上升百分之三十四點六。二零一七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）港幣四億一千七百九十萬元（二零一六年：港幣三億一千六百二十萬元），以及因美國稅率更改所引致之遞延稅項回撥港幣五千五百七十萬元。

撇除投資物業公允值盈利（扣除相關的美國遞延稅項淨額後）和遞延稅項回撥後，本集團二零一七年度之基本溢利約為港幣四千三百九十萬元。如去年所述，二零一六年度之相應數值包括了來自附屬公司釐清其香港利得稅稅務狀況後的稅務回撥。減去這一次性項目後，去年經調整後的基本溢利約為港幣四千零二十萬元。比對此經調整後的基本溢利，二零一七年度基本溢利上升港幣三百七十萬元或百分之九點二，升幅主要來自「橋滙」租賃收入增加。當「橋滙」的裝修工程完成後，來年租賃收入將會進一步增長。

集團二零一七年度收入為港幣二億八千三百六十萬元，比對二零一六年度之港幣二億七千六百萬元，上升港幣七百六十萬元或百分之二點八。

於二零一七年十二月三十一日，集團投資物業估值為港幣七十五億六千六百七十萬元（二零一六年：港幣六十九億一千八百一十萬元）。權益總額為港幣七十三億七千五百九十萬元（二零一六年：港幣六十九億零五百九十萬元）。

股息

董事會決議宣派末期股息每股普通股港幣八仙（二零一六年：港幣六仙）。

展望

集團位於香港青衣及美國之主要物業於二零一七年內均進行大型的裝修工程，空置率高於平均值並影響了二零一七年度毛租賃收益。隨著該等物業的裝修工程於二零一七年年底大致完成，該等物業的空置率將會下降，而來年之毛租賃收益亦將會大幅增長。

於來年，利率可能增加半個至一個百分點，而集團的利息支出亦將會相應增加。集團對其他物業的提升及裝修工程於未來數年將會持續，以改善物業達致現今水平，從而提高將來的租賃收益。

位於黃竹坑的酒店及寫字樓綜合發展將於二零一九年年初完成，並預期於二零一九年年中開始提供租賃貢獻。

美國近期推出的稅務改革及其他政策將影響當地經濟，而美國經濟展望樂觀。但美國政府近期提倡收緊政策針對中國貿易，將可能導致中國採取相應行動。

香港經濟展望審慎樂觀。香港及東南亞地區將可受惠中國的一帶一路政策。雖然該政策初期可能遇上些困難，成效需時顯現但影響深遠。

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，二零一八年三月二十三日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，截至二零一七年十二月三十一日止年度毛租賃收益為港幣一億九千五百二十萬元，比對去年上升港幣六百二十萬元或百分之三點三。毛租賃收益上升主要由於「橋滙」之租賃收益上升所致，概因若干樓面面積之裝修工程已於二零一七年度第三季完成並已佔用。預期當「橋滙」之裝修工程於二零一七年年末大致完成後，騰空的樓面將租出，而來年之毛租賃收益將大幅增加。

「西關」之酒店客房收費收益截至二零一七年十二月三十一日止年度為港幣一千六百萬元，增加港幣六十萬元或百分之三點九。二零一七年度出租率保持平穩於平均百分之九十六。截至二零一七年十二月三十一日止年度酒店營運所得盈利為港幣一百七十萬元，比對去年上升港幣七十萬元或百分之七十，概因營運成本減少所致。「西關」之出租率於來年將保持平穩。

截至二零一七年十二月三十一日止年度餐飲收益為港幣二百六十萬元，比對去年上升港幣八十萬元或百分之四十四點四。餐飲收益增幅乃來自於二零一七年五月起開始全面營運的新工廠食堂。截至二零一七年十二月三十一日止年度餐飲經營虧損為港幣四百六十萬元，比對去年增加港幣二百九十萬元，概因新增工廠食堂營運成本所致。隨著Gees於二零一八年一月結業，餐飲經營虧損於來年將稍為緩和。

美國方面，截至二零一七年十二月三十一日止年度Montgomery Plaza之毛租賃收益為港幣五千五百七十萬元，比對去年下跌港幣二十萬元或百分之零點四。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一七年年末為百分之九十四，概因進行主要裝修工程所致，寫字樓每平方尺年平均租金為五十七點四美元。預期當主要裝修工程於二零一八年完成後，出租率將上升。

財務資源

年內，集團整體銀行借貸增加港幣三億二千六百萬元至港幣十四億六千四百三十萬元（二零一六年：港幣十一億三千八百三十萬元）。權益總額增加港幣四億七千萬元至港幣七十三億七千五百九十萬元（二零一六年：港幣六十九億零五百九十萬元），而未償還長期銀行貸款於二零一七年十二月三十一日為港幣十一億一千八百三十萬元（二零一六年：港幣九億六千二百三十萬元）。債項與股東權益比率為百分之十九點九（二零一六年：百分之十六點五）。

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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
— 一年內	384,133	19,842
— 第二年內	334,572	496,278
— 第三年至五年內	399,638	446,143
	<u>1,118,343</u>	<u>962,263</u>

集團銀行借貸港幣十三億二千九百三十萬元（二零一六年：港幣十億八千八百三十萬元）是以若干物業賬面值合共港幣五十七億三千四百六十萬元（二零一六年：港幣五十一億零七百二十萬元）及其租金收益作抵押。

僱員人數及薪酬

於二零一七年十二月三十一日，包括本公司董事在內，本集團共有一百八十四名全職僱員。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

截至二零一七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，自該日起馬清偉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。

本公司董事會已採納上市規則內所列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二零一七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二零一七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二零一七年度年報，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
謹啓

香港，二零一八年三月二十三日

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。