

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)

### 二零二四年全年業績公佈

#### 財務摘要

截至二零二四年十二月三十一日止年度

- 收入減少1.1%至港幣481.6百萬元(二零二三年：港幣487.1百萬元)。
- 撇除投資物業公允值虧損後的息稅折舊及攤銷利潤為港幣166.9百萬元(二零二三年：港幣173.4百萬元)。
- 本年度虧損港幣340.2百萬元(二零二三年：港幣164.4百萬元)，包括投資物業公允值虧損(扣除美國遞延所得稅後)港幣301.2百萬元(二零二三年：港幣136.0百萬元)。
- 撇除投資物業公允值虧損及所有相關影響後，本集團錄得基礎虧損為港幣39.0百萬元(二零二三年：港幣28.3百萬元)。
- 擬派末期股息每股普通股港幣5仙(二零二三年：港幣6仙)。

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

一、 截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	(三)(a)	<b>481,554</b>	487,063
銷售成本	(四)	<b>(182,945)</b>	(183,448)
毛利		<b>298,609</b>	303,615
投資物業公允值虧損		<b>(329,252)</b>	(190,019)
其他盈利淨額	(五)	<b>1,316</b>	4,155
行政費用	(四)	<b>(181,541)</b>	(184,726)
經營虧損		<b>(210,868)</b>	(66,975)
財務收益	(六)	<b>2,929</b>	2,125
財務成本	(六)	<b>(151,856)</b>	(145,743)
財務成本淨額		<b>(148,927)</b>	(143,618)
除所得稅前虧損		<b>(359,795)</b>	(210,593)
所得稅撥回	(七)	<b>19,609</b>	46,227
本年度虧損		<b>(340,186)</b>	(164,366)
應佔虧損：			
本公司股東		<b>(333,408)</b>	(185,656)
非控制性權益		<b>(6,778)</b>	21,290
		<b>(340,186)</b>	(164,366)
每股虧損(基本及攤薄)	(八)	<b>港幣(1.16)元</b>	港幣(0.65)元

二、 截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度虧損	<u>(340,186)</u>	<u>(164,366)</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	2,163	(700)
貨幣換算差異	<u>(9)</u>	<u>20</u>
本年度其他全面收益	<u>2,154</u>	<u>(680)</u>
本年度總全面收益	<u><u>(338,032)</u></u>	<u><u>(165,046)</u></u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	(332,269)	(186,432)
非控制性權益	<u>(5,763)</u>	<u>21,386</u>
	<u><u>(338,032)</u></u>	<u><u>(165,046)</u></u>

三、 於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,952,774	1,990,657
投資物業		9,294,986	9,621,524
按公允值計入其他全面收益之金融資產		17,308	15,145
非流動資產的預付款項		<u>10</u>	<u>50</u>
		<u>11,265,078</u>	<u>11,627,376</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		110,473	110,473
其他存貨		261	212
應收賬款及預付款項	(十)	33,035	42,426
可收回當期所得稅款		816	2,133
現金及現金等價物		<u>123,438</u>	<u>108,364</u>
		<u>268,023</u>	<u>263,608</u>
<b>總資產</b>		<u>11,533,101</u>	<u>11,890,984</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本		417,321	417,321
儲備		<u>7,844,569</u>	<u>8,205,605</u>
		8,261,890	8,622,926
<b>非控制性權益</b>		<u>279,356</u>	<u>289,774</u>
<b>總權益</b>		<u>8,541,246</u>	<u>8,912,700</u>

三、 於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款—有抵押		2,119,204	1,065,397
遞延所得稅項負債		229,189	252,081
租賃負債		375	543
		<u>2,348,768</u>	<u>1,318,021</u>
<b>流動負債</b>			
租賃及其他按金		98,292	97,596
應付賬款及應計費用	(十一)	32,606	46,027
當期所得稅項負債		1,384	1,778
短期銀行貸款		150,000	371,400
長期銀行貸款之即期部份—有抵押		360,540	1,143,206
租賃負債		265	256
		<u>643,087</u>	<u>1,660,263</u>
<b>總負債</b>		<u>2,991,855</u>	<u>2,978,284</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>11,533,101</u>	<u>11,890,984</u>

附註：

## (一) 編製基準

此綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的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則以公允值計量。

本集團於二零二四年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣375,064,000元(二零二三年：港幣1,396,655,000元)。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣150,000,000元(二零二三年：港幣371,400,000元)及長期銀行貸款之即期部份港幣360,540,000元(二零二三年：港幣1,143,206,000元)。鑑於本集團從營運產生現金的歷史、再融資的歷史、可供動用的銀行融資及其資產支持，董事認為本集團具備足夠的財務資源可供動用作為經營所需及支付到期負債。本集團打算為將於一年內到期的貸款再融資。董事相信本集團將會持續經營，故此按持續經營基準編製本綜合財務報表。

### 會計政策及披露之改變

#### (i) 本集團已採納之修訂準則及詮釋

以下修訂準則及詮釋於二零二四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1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約條件的非流動負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈列—借款人對包含應要求償還條文之有期貨款之分類

採納該等修訂準則及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

#### (ii) 尚未採納的修訂準則、年度改進及詮釋

以下修訂準則、年度改進及詮釋於二零二五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：

		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9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任之附屬公司：披露	二零二七年一月一日
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表之呈列—借款人對包含應要求償還條文之有期貨款之分類	二零二七年一月一日

本集團已開始評估採納上述修訂準則、年度改進及詮釋的影響。本集團並無確認任何準則對綜合財務報表構成重大影響。當上述修訂準則、年度改進及詮釋生效時，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

載入此份截至二零二四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二零二四年及二零二三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二零二三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二零二四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作出報告。該核數師報告並無保留意見，其中不包含核數師在不發表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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	322,219	325,653
— 供出售物業	27,945	24,830
物業相關服務 (註(i))	29,542	29,476
酒店經營 (註(i))	82,111	86,602
餐飲經營 (註(ii))	19,737	20,502
	<u>481,554</u>	<u>487,063</u>

註：

- (i) 本集團來自於物業相關服務及酒店經營的收入按履行服務時的一段時間內確認。
  - (ii) 本集團來自於餐飲經營的收入按某一時點確認。
- (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美國。

經營總決策人按經營分部之基礎溢利／(虧損)一乃除所得稅後溢利／(虧損)，撇除投資物業公允值變動(扣除美國遞延所得稅項後)，及其分部資產和分部負債，以評估經營分部之表現，該等計量方法與綜合財務報表一致。

經營分部之間並無銷售。

## (c) 經營分部

	香港 港幣千元	美國 港幣千元	總計 港幣千元
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入			
物業租賃	292,877	57,287	350,164
物業相關服務	29,542	-	29,542
酒店經營	82,111	-	82,111
餐飲經營	19,737	-	19,737
分部總收入	<u>424,267</u>	<u>57,287</u>	<u>481,554</u>
分部業績—基礎(虧損)/溢利			
—物業租賃及相關服務	(36,742)	1,972	(34,770)
—酒店及餐飲經營	(4,208)	-	(4,208)
投資物業公允值虧損	(222,805)	(106,447)	(329,252)
遞延所得稅項淨額	-	28,044	28,044
本年度虧損	<u>(263,755)</u>	<u>(76,431)</u>	<u>(340,186)</u>
分部業績包括：			
財務收益	2,414	515	2,929
財務成本	(145,381)	(6,475)	(151,856)
所得稅費用 (註)	(8,409)	(26)	(8,435)
折舊	(44,727)	(817)	(45,544)
資本性開支	<u>10,715</u>	<u>5,073</u>	<u>15,788</u>
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>			
物業、機器及設備	1,947,606	5,168	1,952,774
投資物業	8,838,000	456,986	9,294,986
非流動資產的預付款項	10	-	10
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外)	10,785,616	462,154	11,247,770
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	17,308	-	17,308
流動資產	238,638	29,385	268,023
分部資產	<u>11,041,562</u>	<u>491,539</u>	<u>11,533,101</u>
流動負債	628,856	14,231	643,087
非流動負債	2,192,485	156,283	2,348,768
分部負債	<u>2,821,341</u>	<u>170,514</u>	<u>2,991,855</u>



## (c) 經營分部 (續)

	香港 港幣千元	美國 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	280,373	70,110	350,483
物業相關服務	29,476	-	29,476
酒店經營	86,602	-	86,602
餐飲經營	20,502	-	20,502
分部總收入	<u>416,953</u>	<u>70,110</u>	<u>487,063</u>
分部業績—基礎(虧損)/溢利			
—物業租賃及相關服務	(37,178)	11,773	(25,405)
—酒店及餐飲經營	(2,912)	-	(2,912)
投資物業公允值盈利/(虧損)	22,642	(212,661)	(190,019)
遞延所得稅項淨額	-	53,970	53,970
本年度虧損	<u>(17,448)</u>	<u>(146,918)</u>	<u>(164,366)</u>
分部業績包括：			
財務收益	1,892	233	2,125
財務成本	(139,327)	(6,416)	(145,743)
所得稅費用 (註)	(7,730)	(13)	(7,743)
折舊	<u>(46,500)</u>	<u>(1,694)</u>	<u>(48,194)</u>
資本性開支	<u>20,565</u>	<u>15,905</u>	<u>36,470</u>
於二零二三年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,984,672	5,985	1,990,657
投資物業	9,061,640	559,884	9,621,524
非流動資產的預付款項	<u>50</u>	<u>-</u>	<u>50</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)	11,046,362	565,869	11,612,231
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	15,145	-	15,145
流動資產	<u>233,440</u>	<u>30,168</u>	<u>263,608</u>
分部資產	<u>11,294,947</u>	<u>596,037</u>	<u>11,890,984</u>
流動負債	1,556,071	104,192	1,660,263
非流動負債	<u>1,219,648</u>	<u>98,373</u>	<u>1,318,021</u>
分部負債	<u>2,775,719</u>	<u>202,565</u>	<u>2,978,284</u>

註：金額不包括美國分部之遞延所得稅項淨額。

#### (四) 成本及費用

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	3,025	2,819
— 非審計服務	1,137	1,476
折舊	45,544	48,194
攤銷資本化的出租費用	4,688	5,110
業務應收賬款之減值撥備	551	2,401
捐款	3,032	2,734
開支，有關 (註(a))		
— 投資物業	72,268	72,668
— 供出售物業	6,324	6,303
— 物業相關服務 (註(c))	27,028	26,835
— 物業、機器及設備	5,019	3,040
開支，有關 (註(b))		
— 酒店及餐飲經營 (註(c))	68,828	69,477
其他僱員福利費用	86,496	84,484
其他	40,546	42,633
總銷售成本及行政費用	<u>364,486</u>	<u>368,174</u>

註：

- (a) 開支主要包括大廈管理費用、政府地租及差餉、維修及保養以及僱員福利。
- (b) 開支主要包括食物成本、佣金費用、電費、清洗費用及僱員福利。
- (c) 開支中包括僱員福利費用，有關

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
— 物業相關服務	763	638
— 酒店及餐飲經營	42,301	42,746
	<u>43,064</u>	<u>43,384</u>

(五) 其他盈利淨額

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	925	948
出售物業、機器及設備盈利淨額	391	127
出售投資物業盈利	-	1,080
出售分類為持作出售之資產盈利	-	2,000
	<u>1,316</u>	<u>4,155</u>

(六) 財務收益及成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收益	2,929	2,125
財務成本		
銀行貸款之利息費用	<u>(151,856)</u>	<u>(145,743)</u>
財務成本淨額	<u>(148,927)</u>	<u>(143,618)</u>

(七) 所得稅撥回

香港利得稅按本年度內估計應課稅溢利依稅率16.5%(二零二三年：16.5%)計算。除本年度繳交美國最低州稅外，海外附屬公司在本年度內並無估計應課稅溢利(二零二三年：無)，故毋須提撥海外稅項準備。

綜合損益表內之所得稅支銷／(撥回)金額如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
當期所得稅		
—香港利得稅	3,346	3,700
—美國稅項	26	13
—上年度之超額撥備	<u>(89)</u>	<u>(346)</u>
	<u>3,283</u>	<u>3,367</u>
遞延所得稅		
—香港	5,152	4,376
—美國	<u>(28,044)</u>	<u>(53,970)</u>
	<u>(22,892)</u>	<u>(49,594)</u>
	<u>(19,609)</u>	<u>(46,227)</u>

## (八) 每股虧損

每股基本虧損乃按本年度本公司股東應佔虧損港幣333,408,000元(二零二三年：港幣185,656,000元)及已發行普通股287,670,000股(二零二三年：287,670,000股)計算。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，由於並無潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄虧損等同每股基本虧損。

## (九) 股息

於二零二四年及二零二三年內支付之中期股息分別為港幣11,507,000元(每股港幣4仙)及港幣17,260,000元(每股港幣6仙)。於二零二五年三月二十一日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣5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，將於截至二零二五年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣4仙 (二零二三年：港幣6仙)	11,507	17,260
擬派末期股息每股普通股港幣5仙 (二零二三年：港幣6仙)	14,383	17,260
	<u>25,890</u>	<u>34,520</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淨額港幣1,817,000元(二零二三年：港幣2,618,000元)，及業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
零至三十日	1,450	1,833
三十一日至六十日	367	405
六十一日至九十日	-	156
超過九十日	-	224
	<u>1,817</u>	<u>2,618</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收賬款。本集團一般並無就租賃應收賬款給予租客信貸，而就管理費應收款給予三十天信貸。

(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8,572,000元(二零二三年：港幣9,713,000元)，及業務應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
零至三十日	8,362	9,232
三十一日至六十日	179	425
六十一日至九十日	15	34
超過九十日	16	22
	<u>8,572</u>	<u>9,713</u>

## 主席報告書

### 業績

本席呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之業績，本集團本年度總收入輕微減少港幣5.5百萬元或1.1%至港幣481.6百萬元(二零二三年：港幣487.1百萬元)。本集團的核心物業租賃業務維持穩定，毛租賃收入較去年輕微下跌0.1%。於二零二四年，來自香港物業租賃收入有所提升並溫和增長4.5%，但被美國業務的租賃收入下跌所抵銷。而酒店及餐飲業務的收入較去年則減少4.9%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合虧損港幣340.2百萬元(二零二三年：港幣164.4百萬元)。二零二四年每股虧損為港幣1.16元(二零二三年：港幣0.65元)。本年度之綜合虧損包括投資物業公允值虧損(扣除美國遞延所得稅項)港幣301.2百萬元(二零二三年：港幣136.0百萬元)。

撇除投資物業公允值虧損的影響後，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之息稅折舊及攤銷前利潤為港幣166.9百萬元(二零二三年：港幣173.4百萬元)及本集團之基礎虧損為港幣39.0百萬元(二零二三年：港幣28.3百萬元)。基礎虧損增加港幣10.7百萬元，主要由於年內利率高企導致利息支出增加港幣6.1百萬元，以及來自美國業務之溢利貢獻減少。

於二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業估值為港幣9,295.0百萬元(二零二三年：港幣9,621.5百萬元)，本年度減少港幣326.5百萬元或3.4%。權益總額為港幣8,541.2百萬元(二零二三年：港幣8,912.7百萬元)。

### 末期股息

董事會(「董事會」)提議宣派末期股息每股普通股港幣 5 仙(二零二三年：港幣 6 仙)。

## 展望

二零二五年相信是充滿不確定性的一年。不斷升溫的貿易保護主義將會影響全球貿易及投資動向。儘管如此，中國內地良好的基本面和穩定的經濟增長，加上來自於中央政府的持續支援措施，將會為本地經濟提供支持和韌性。

香港首次公開招股市場於二零二四年九月開始回暖，來港上市的公司數量不斷增加，當中包括：中國 A 股發行人、中國龍頭企業、於美國上市之中國概念股及海外公司。首次公開招股活動蓬勃，以及交易量回升，將會改善香港股市的勢頭和投資者的情緒。

香港零售業的近期表現，將可能繼續受到旅客及居民消費模式轉變的負面影響。期望加強了的跨境旅遊便利，以及香港特區政府積極推廣香港作為「盛事之都」，能有助吸引更多內地及東南亞地區之旅客訪港，從而令零售業受惠。

美國總統倡議貿易關稅可能影響美國的通脹，並且可能減慢美國的減息步伐。這些情況會削弱全球經濟信心。香港的利率亦因此將無可避免地於現水平停留一段較長的時間。

我們有信心我們的業務將保持穩定，我們將繼續保持謹慎態度，並視乎情況作出適當的調整。除非出現任何不可預見的情況，本集團將繼續奉行審慎的政策。

最後，我謹向全體員工的長期努力和董事的傑出貢獻表示感謝。同時，我也謹向我們的股東、客戶和商業夥伴對我們長期以來的支持和認同表示誠摯的謝意。

主席  
馬清偉

香港，二零二五年三月二十一日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

香港方面，二零二四年毛租賃收入為港幣292.9百萬元，較去年增加港幣12.5百萬元或4.5%。該升幅主要來自橋滙，早禾居及錦園大廈的新租約及現有租約續期而增加的租賃收入所貢獻。

二零二四年我們酒店房費收入及餐飲收入為港幣101.8百萬元，較去年減少港幣5.3百萬元或4.9%。雅格酒店及翡格酒店於二零二四年的平均入住率分別為81.2%(二零二三年：85.0%)及94.0%(二零二三年：93.1%)。雅格酒店及翡格酒店於二零二四年的平均每日房價(日均房價)分別為港幣1,110元(二零二三年：港幣1,142元)及港幣1,284元(二零二三年：港幣1,278元)。二零二四年雅格酒店及翡格酒店的息稅折舊及攤銷前利潤分別為港幣11.8百萬元(二零二三年：港幣17.0百萬元)及港幣6.3百萬元(二零二三年：港幣6.3百萬元)。雅格酒店於二零二四年的入住率下跌，主要是由於來自外國旅客及香港居民的酒店住客減少，於二零二四年下半年中國內地遊客增加填補了部份跌幅。期望熊貓家族能成為吸引訪港旅客的新亮點。

美國方面，二零二四年Montgomery Plaza的毛租賃收入為港幣57.3百萬元，較去年減少港幣12.8百萬元或18.3%。於二零二四年十二月三十一日，Montgomery Plaza的辦公室出租率為55%(二零二三年：65%)。租客對辦公室空間的需求減少，影響了三藩市寫字樓的租賃市場。租金率持續下降，潛在的租客會因應工作場所不斷變化的趨勢，而重估其對辦公室空間的需求。此趨勢於短期內可能無法逆轉。

### 流動性及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款總額增加港幣49.7百萬元至港幣2,629.7百萬元(二零二三年：港幣2,580.0百萬元)，包括未償還長期銀行貸款港幣2,479.7百萬元(二零二三年：港幣2,208.6百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，總權益減少港幣371.5百萬元至港幣8,541.2百萬元(二零二三年：港幣8,912.7百萬元)。於二零二四年十二月三十一日的淨負債比率(總負債與權益比率)為30.8%(二零二三年：28.9%)。

現金流狀況和資金需求受到密切審視和監控，以確保本集團擁有良好的財務靈活性和流動性，同時優化淨財務成本。本集團有足夠已承諾的銀行融資額度以應付當前資金需求和未來業務需要。本集團的財務狀況保持穩健。

### 資本性開支

二零二四年的資本性開支為港幣15.8百萬元(二零二三年：港幣36.5百萬元)，於二零二四年十二月三十一日的資本承擔為港幣13.6百萬元(二零二三年：港幣19.3百萬元)。資本性開支及資本承擔主要用於增加物業、機器及設備、物業改善及建設工程。本集團預計該等承擔將由未來營業收入、銀行貸款及其他適用的融資途徑所得資金撥付。



## 本集團資本結構

本集團的資本結構一如去年年報般並無重大變動。

### 財務政策及目標

本集團採納的財務政策旨在加強管理財務運作並降低借貸成本。因此，本集團努力維持充足的現金及現金等價物水平，以應付短期資金需要。本集團亦視乎本集團的需要考慮各種資金來源，以確保以最具成本效益和效率的方式運用財務資源來履行本集團的財務責任。本集團已依照本集團的財務政策，並將繼續在各持牌銀行存置存款。本集團不時檢視及評估財務政策，以確保其為充分且行之有效。

### 外幣匯兌風險

本集團的貸款及現金及現金等價物主要以港元及美元為幣值，並以各自之貸款貨幣償還本金及利息。因此，本集團並無重大外匯波動風險。

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何外幣對沖活動。

### 抵押銀行借貸及資產抵押

本集團的抵押銀行借貸為數港幣2,629.7百萬元(二零二三年：港幣2,562.0百萬元)，以若干投資物業和土地及樓房之賬面總額為港幣7,841.5百萬元(二零二三年：港幣8,102.4百萬元)及其租賃收入作抵押。本集團的銀行借貸利息以浮動利率(即息差加香港銀行同業拆息或美國有擔保隔夜融資利率)計算。

本集團於二零二四年十二月三十一日之長期銀行貸款按以下期間到期償還：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
—一年內	360,540	1,143,206
—第二年內	1,834,951	323,000
—第三年至五年內	284,253	742,397
	<u>2,479,744</u>	<u>2,208,603</u>

## **或然負債**

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債或擔保(二零二三年：無)。

## **分部資料**

本集團的分部資料詳載於本公佈之綜合財務報表附註三(c)。

## **僱員及薪酬政策**

於二零二四年十二月三十一日，本集團全職僱員人數(連本公司董事)共有261名(二零二三年：253名)。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療計劃及強制性公積金計劃。

本集團僱員享有具競爭力的薪酬水平，並根據彼等表現及經驗釐定報酬。本集團每年檢討僱員的晉升及薪酬。

本公司董事酬金由薪酬委員會根據本集團的經營業績、個人職務和表現以及可比較市場統計數據向董事會建議。

本公司並無採納任何購股權計劃作為對董事及合資格員工的獎勵。

## **持有重大投資，重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無持有重大投資，亦無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

## **重大投資及資本性資產之未來計劃**

本集團繼續努力提升和現代化我們的房地產物業組合。本集團將密切留意經濟發展並定期檢視我們的重大投資及資本性資產的業務計劃。

## 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任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內亦無購回或出售本公司之任何股份。

## 企業管治

截至二零二四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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1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C.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（「行政總裁」），自該日起馬先生兼任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保證，因所有重大決定均經由董事會及合適之董事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四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C3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二零二四年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則。

## 擬派末期股息及記錄日

中期股息每股港幣4仙（二零二三年：港幣6仙）已於二零二四年九月二十七日派發給股東。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5仙（二零二三年：港幣6仙）予於二零二五年五月二十二日辦公時間結束時（「記錄日」）登記在本公司股東名冊上之股東。截至二零二四年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣9仙（二零二三年：港幣12仙）。如獲股東週年常會通過，擬派發之末期股息將於二零二五年六月十一日派發。為確保能享有收取擬派發末期股息之權利，請於二零二五年五月二十二日（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，位於香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716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二零二五年五月十九日（「二零二五年股東週年常會」）舉行。二零二五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

本公司將由二零二五年五月十四日（星期三）起至二零二五年五月十九日（星期一）止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保合資格出席二零二五年股東週年常會及投票，請於二零二五年五月十三日（星期二）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，位於香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖，辦理登記手續。

## 本公司核數師的工作範圍

本集團的核數師—羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就初步業績公佈中有關本集團截至二零二四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經審核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。

## 審核委員會審閱

在外聘核數師羅兵咸永道在場的情況下，本公司審核委員會已審閱本集團主要會計政策及截至二零二四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二零二四年度年報，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

香港，二零二五年三月二十一日

## 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183號合和中心17樓1712-1716號舖

於本公佈當日，董事會由十位董事組成，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、姚紀中先生、陳龍清先生及何志強先生。