

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)

二零二五年度中期業績公佈

財務摘要

截至二零二五年六月三十日止六個月

- 收入減少 2.3%至港幣 235.0 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 240.6 百萬元）。
- 撇除投資物業公允值虧損後，息稅折舊及攤銷前利潤為港幣 78.4 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 85.0 百萬元）。
- 本期虧損港幣 204.5 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 162.6 百萬元），包括投資物業公允值虧損（扣除美國遞延所得稅項後）港幣 195.6 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 144.2 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 8.9 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 18.4 百萬元）。
- 宣派中期股息每股普通股港幣 3 仙（二零二四年六月三十日：港幣 4 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」）截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料如下：

一、 截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表－未經審核

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	(二)(a)	234,971	240,589
銷售成本	(三)	<u>(84,229)</u>	<u>(101,499)</u>
毛利		150,742	139,090
投資物業公允值虧損		(198,561)	(129,824)
其他(虧損)/盈利淨額	(四)	(3,357)	1,047
行政費用	(三)	<u>(92,083)</u>	<u>(79,560)</u>
經營虧損		<u>(143,259)</u>	<u>(69,247)</u>
財務收益	(五)	1,118	1,395
財務成本	(五)	<u>(61,143)</u>	<u>(77,114)</u>
財務成本淨額		<u>(60,025)</u>	<u>(75,719)</u>
除所得稅前虧損		(203,284)	(144,966)
所得稅費用	(六)	<u>(1,247)</u>	<u>(17,601)</u>
本期虧損		<u>(204,531)</u>	<u>(162,567)</u>
應佔虧損：			
本公司股東		(202,062)	(158,181)
非控制性權益		<u>(2,469)</u>	<u>(4,386)</u>
		<u>(204,531)</u>	<u>(162,567)</u>
每股虧損（基本及攤薄）	(七)	<u>港幣(0.70)元</u>	<u>港幣(0.55)元</u>

二、 截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本期虧損	<u>(204,531)</u>	<u>(162,567)</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	(646)	(1,276)
貨幣換算差異	<u>-</u>	<u>(9)</u>
本期其他全面收益	<u>(646)</u>	<u>(1,285)</u>
本期總全面收益	<u><u>(205,177)</u></u>	<u><u>(163,852)</u></u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	(202,394)	(158,896)
非控制性權益	<u>(2,783)</u>	<u>(4,956)</u>
	<u><u>(205,177)</u></u>	<u><u>(163,852)</u></u>

三、 於二零二五年六月三十日之簡明綜合財務狀況表－未經審核

	附註	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,931,908	1,952,774
投資物業		9,095,152	9,294,986
按公允值計入其他全面收益之金融資產		16,662	17,308
非流動資產的預付款項		-	10
		<u>11,043,722</u>	<u>11,265,078</u>
流動資產			
供出售物業		110,473	110,473
其他存貨		198	261
應收賬款及預付款項	(九)	33,679	33,035
可收回當期所得稅款		464	816
現金及現金等價物		146,512	123,438
		<u>291,326</u>	<u>268,023</u>
總資產		<u>11,335,048</u>	<u>11,533,101</u>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本		417,321	417,321
儲備		7,627,792	7,844,569
		8,045,113	8,261,890
非控制性權益		<u>274,909</u>	<u>279,356</u>
總權益		<u>8,320,022</u>	<u>8,541,246</u>

	附註	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押		2,516,563	2,119,204
遞延所得稅項負債		227,524	229,189
衍生性金融工具		3,705	-
租賃負債		264	375
		<u>2,748,056</u>	<u>2,348,768</u>
流動負債			
租賃及其他按金		96,859	98,292
應付賬款及應計費用	(十)	24,725	32,606
當期所得稅項負債		3,366	1,384
短期銀行貸款		54,700	150,000
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		87,077	360,540
租賃負債		243	265
		<u>266,970</u>	<u>643,087</u>
總負債		<u>3,015,026</u>	<u>2,991,855</u>
總權益及負債		<u>11,335,048</u>	<u>11,533,101</u>

附註：

(一) 編製基準及會計政策

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「簡明綜合中期財務資料」）已按照歷史成本法編製，惟就投資物業、按公允值計入其他全面收益之金融資產及衍生性金融工具則以公允值計量，及根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」而編製。

簡明綜合中期財務資料雖載有與截至二零二四年十二月三十一日止年度有關的財務資料作為比較資料，惟該等財務資料並不構成本公司在該年度的法定年度綜合財務報表，而只是取自有關的財務報表。根據香港《公司條例》（第 622 章）第 436 條，與該等法定財務報表有關而須予披露之進一步資料如下：

- 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二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表。
- 本公司的核數師已就該等財務報表作出報告。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)條作出的陳述。

除下述情況外，編製此簡明綜合中期財務資料時所採用的會計政策及計算方法乃與截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報（「二零二四年度年報」）所採用為一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零二四年度年報及本集團於中期報告期內發佈的任何公佈一併閱讀，該年報是根據香港財務報告準則會計準則編製。

以下修訂準則於二零二五年一月一日開始之會計期間為本集團所適用及須強制使用：

香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可兌換性
-------------------	--------

採納該修訂準則並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

(二) 收入及分部資料

(a) 期內確認之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	158,229	164,119
— 供出售物業	13,257	13,791
物業相關服務 (註(i))	14,653	14,710
酒店經營 (註(i))	39,799	39,587
餐飲經營 (註(ii))	9,033	8,382
	<u>234,971</u>	<u>240,589</u>

註：

(i) 本集團來自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) — 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）計算而成，以及其分部資產和分部負債，以評估經營分部之表現，該等計量方法與簡明綜合中期財務資料一致。

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
截至二零二五年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	146,541	24,945	171,486
物業相關服務	14,653	-	14,653
酒店經營	39,799	-	39,799
餐飲經營	9,033	-	9,033
分部總收入	<u>210,026</u>	<u>24,945</u>	<u>234,971</u>
分部業績－基礎虧損			
－物業租賃及相關服務	(2,648)	(1,687)	(4,335)
－酒店及餐飲經營	(4,548)	-	(4,548)
投資物業公允值虧損	(184,693)	(13,868)	(198,561)
遞延所得稅項淨額	-	2,913	2,913
本期虧損	<u>(191,889)</u>	<u>(12,642)</u>	<u>(204,531)</u>
分部業績包括：			
財務收益	1,011	107	1,118
財務成本	(58,349)	(2,794)	(61,143)
所得稅費用（註）	(4,142)	(18)	(4,160)
折舊	<u>(21,589)</u>	<u>(409)</u>	<u>(21,998)</u>
資本性開支	<u>1,330</u>	<u>-</u>	<u>1,330</u>
於二零二五年六月三十日			
物業、機器及設備	1,927,149	4,759	1,931,908
投資物業	<u>8,652,360</u>	<u>442,792</u>	<u>9,095,152</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）	10,579,509	447,551	11,027,060
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	16,662	-	16,662
流動資產	<u>264,743</u>	<u>26,583</u>	<u>291,326</u>
分部資產	<u>10,860,914</u>	<u>474,134</u>	<u>11,335,048</u>
流動負債	255,550	11,420	266,970
非流動負債	<u>2,595,464</u>	<u>152,592</u>	<u>2,748,056</u>
分部負債	<u>2,851,014</u>	<u>164,012</u>	<u>3,015,026</u>

	香港 港幣千元	美國 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二四年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	147,067	30,843	177,910
物業相關服務	14,710	-	14,710
酒店經營	39,587	-	39,587
餐飲經營	8,382	-	8,382
分部總收入	<u>209,746</u>	<u>30,843</u>	<u>240,589</u>
分部業績－基礎(虧損)／溢利			
－物業租賃及相關服務	(16,341)	3,910	(12,431)
－酒店及餐飲經營	(5,963)	-	(5,963)
投資物業公允值(虧損)／盈利	(179,375)	49,551	(129,824)
遞延所得稅項淨額	-	(14,349)	(14,349)
本期(虧損)／溢利	<u>(201,679)</u>	<u>39,112</u>	<u>(162,567)</u>
分部業績包括：			
財務收益	1,135	260	1,395
財務成本	(73,798)	(3,316)	(77,114)
所得稅費用（註）	(3,239)	(13)	(3,252)
折舊	<u>(22,588)</u>	<u>(409)</u>	<u>(22,997)</u>
資本性開支	<u>8,223</u>	<u>2,349</u>	<u>10,572</u>
於二零二四年十二月三十一日			
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	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>10</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）	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	<u>238,638</u>	<u>29,385</u>	<u>268,023</u>
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	<u>2,192,485</u>	<u>156,283</u>	<u>2,348,768</u>
分部負債	<u>2,821,341</u>	<u>170,514</u>	<u>2,991,855</u>

註：金額不包括美國分部之遞延所得稅項淨額。

(三) 成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
折舊	21,998	22,997
攤銷資本化的出租費用	1,890	2,320
業務應收賬款之減值撥備	-	102
捐款	2,661	2,826
開支，有關 (註(a))		
— 投資物業	29,936	34,045
— 供出售物業	3,374	2,973
— 物業相關服務	12,716	13,159
— 物業、機器及設備	2,058	1,494
開支，有關 (註(b))		
— 酒店及餐飲經營	36,145	35,098
其他僱員福利費用	41,235	40,344
其他	24,299	25,701
總銷售成本及行政費用	<u>176,312</u>	<u>181,059</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。

(四) 其他(虧損)/盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	652	670
衍生性金融工具之變現及未變現虧損淨額	(3,973)	-
出售物業、機器及設備(虧損)/盈利淨額	<u>(36)</u>	<u>377</u>
	<u>(3,357)</u>	<u>1,047</u>

(五) 財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收益	1,118	1,395
財務成本		
銀行貸款之利息費用	<u>(61,143)</u>	<u>(77,114)</u>
財務成本淨額	<u><u>(60,025)</u></u>	<u><u>(75,719)</u></u>

(六) 所得稅費用

香港利得稅按本期內估計應課稅溢利依稅率 16.5%（二零二四年六月三十日：16.5%）計算。除在本期內繳交美國最低州稅外，海外附屬公司在本期內並無估計應課稅溢利（二零二四年六月三十日：無），故毋須提撥海外稅項準備。

簡明綜合損益表內之所得稅(支銷)/撥回金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(2,894)	(1,541)
— 美國稅項	<u>(18)</u>	<u>(13)</u>
	<u><u>(2,912)</u></u>	<u><u>(1,554)</u></u>
遞延所得稅		
— 香港	(1,248)	(1,698)
— 美國	<u>2,913</u>	<u>(14,349)</u>
	<u><u>1,665</u></u>	<u><u>(16,047)</u></u>
	<u><u>(1,247)</u></u>	<u><u>(17,601)</u></u>

(七) 每股虧損

每股基本虧損乃按本期內本公司之股東應佔虧損港幣 202,062,000 元（二零二四年六月三十日：港幣 158,181,000 元）及已發行普通股 287,670,000 股（二零二四年六月三十日：287,670,000 股）計算。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，由於並無潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄虧損等於每股基本虧損。

(八) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣 3 仙 (二零二四年：港幣 4 仙)	<u>8,630</u>	<u>11,507</u>

於二零二五年八月二十七日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣 3 仙。此等已宣派股息並無於本簡明綜合中期財務資料中列作應付股息，惟將列作截至二零二五年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

(九) 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 2,716,000 元（二零二四年十二月三十一日：港幣 1,817,000 元），及業務應收賬款淨額按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	2,071	1,450
三十一日至六十日	215	367
六十一日至九十日	257	-
超過九十日	<u>173</u>	<u>-</u>
	<u>2,716</u>	<u>1,817</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) 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 7,079,000 元（二零二四年十二月三十一日：港幣 8,572,000 元），及業務應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	6,327	8,362
三十一日至六十日	403	179
六十一日至九十日	349	15
超過九十日	-	16
	<u>7,079</u>	<u>8,572</u>

主席報告書

業績

本席呈報本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二五年六月三十日止期間的業績，期內本集團總收入減少港幣 5.6 百萬元或 2.3%至港幣 235.0 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 240.6 百萬元）。本集團的核心物業租賃業務維持穩定，由於來自美國業務的租賃收入減少，總租賃收入較去年同期下跌 3.6%。至於酒店及餐飲業務收入則較去年同期微升 1.8%。

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團錄得綜合虧損港幣 204.5 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 162.6 百萬元）。期內每股虧損為港幣 0.70 元（二零二四年六月三十日：港幣 0.55 元）。期內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後）港幣 195.6 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 144.2 百萬元）。

撇除該等投資物業公允值虧損的影響後，本集團截至二零二五年六月三十日止期間的息稅折舊及攤銷前利潤為港幣 78.4 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 85.0 百萬元），而本集團截至二零二五年六月三十日止期間的基礎虧損為港幣 8.9 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 18.4 百萬元）。基礎虧損減少港幣 9.5 百萬元，主要由於期內利率下降導致利息支出減少港幣 16.0 百萬元，唯被來自美國業務的溢利貢獻下降所抵銷。

於二零二五年六月三十日，本集團之投資物業估值為港幣 9,095.2 百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣 9,295.0 百萬元），期內減值港幣 199.8 百萬元或 2.1%。權益總額為港幣 8,320.0 百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣 8,541.2 百萬元）。

股息

董事會已宣派中期股息每股普通股港幣 3 仙（二零二四年六月三十日：港幣 4 仙）。

展望

從二零二五年開始，全球經濟和政治環境變得異常無法預測及充滿不確定性。自美國總統特朗普上台後，全球經濟變得不穩定。期望在二零二五年下半年美國關稅政策會議完結後，全球經濟將有更明確的局面。

香港受惠於近期的大幅降息，而利率亦可能會在目前的低水平維持一段時間。此外，香港特區政府於過去數年推出了多項計劃，以吸引來自世界各地的公司、資本投資者及人才來港。該等計劃的效果將會從今年開始變得更加顯著。人才流入已導致住宅租賃需求激增，加上近期利率下降，對香港物業市場的吸納量和穩定性均有正面影響。

香港正處於商業模式結構轉型之過渡期，部分業務領域有所增長，但其他領域則有所萎縮。海外公司對於在香港聯合交易所上市，及將其註冊地遷至香港的興趣均日漸濃厚。預計到今年年底，將會有更多公司尋求在香港上市。隨著更多的新來者為經濟注入動力，香港將迎來經濟復甦和光明的未來前景。

香港的本地生產總值相信會保持平穩，而中國內地的生產總值將較世界其他地區更為看好。除不可預見的政治不明朗因素外，我們對本年度餘下時間的前景看法更為正面。低而穩定的利率亦將有利於我們的表現。

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，並視乎情況需要時作出適當調整。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。

主席
馬清偉

香港，二零二五年八月二十七日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，期內毛租賃收入為港幣 146.5 百萬元，較去年同期輕微減少港幣 0.5 百萬元或 0.4%。由於租金及出租率上升，住宅物業的租賃收入略有回升。但該升幅受工業及商業物業的租賃收入下跌所抵銷，此趨勢可能會延續至本年度餘下時間。

期內酒店房費收入及餐飲收入為港幣 48.8 百萬元，較去年同期增加港幣 0.9 百萬元或 1.8%。雅格酒店及翡格酒店於本期的平均入住率分別為 83.1%（二零二四年六月三十日：75.5%）及 93.5%（二零二四年六月三十日：91.0%）。雅格酒店及翡格酒店於本期的平均每日房價（日均房價）分別為港幣 1,067 元（二零二四年六月三十日：港幣 1,144 元）及港幣 1,250 元（二零二四年六月三十日：港幣 1,319 元）。期內，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 2.2 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 1.6 百萬元）及港幣 2.2 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 2.7 百萬元）。期內兩間酒店的入住率上升，主要是由於內地旅客增加了來港參加近期的體育及演唱會活動。

美國方面，期內 **Montgomery Plaza** 的毛租賃收入為港幣 24.9 百萬元，較去年同期減少港幣 5.9 百萬元或 19.2%。於二零二五年六月三十日，**Montgomery Plaza** 的辦公室出租率為 45%（二零二四年六月三十日：65%）。三藩市金融區的租金和出租率持續下降，潛在的租客因應工作場所不斷變化的趨勢而持續重估其對辦公室空間的需求。該等趨勢可能無法於短期內逆轉。

流動性及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行借款總額增加港幣 28.6 百萬元至港幣 2,658.3 百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣 2,629.7 百萬元），包括未償還長期銀行貸款港幣 2,603.6 百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣 2,479.7 百萬元）。於二零二五年六月三十日的總權益減少港幣 221.2 百萬元至港幣 8,320.0 百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣 8,541.2 百萬元）。於二零二五年六月三十日的淨負債比率（總負債與權益比率）為 32.0%（二零二四年十二月三十一日：30.8%）。

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

期內的資本性開支為港幣 1.3 百萬元（二零二四年六月三十日：港幣 10.6 百萬元），而於二零二五年六月三十日之資本承擔為港幣 15.0 百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣 13.6 百萬元）。資本性開支及資本承擔主要與添置物業、機器及設備、物業改善及建設工程有關。本集團預計該等承擔將由未來經營收入、銀行借貸及其他適用之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。本集團會不時檢視及評估本集團的財務政策，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。

於二零二五年六月三十日，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款為數港幣 2,658.3 百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣 2,629.7 百萬元），以若干投資物業和土地及樓房之賬面總額為港幣 7,686.2 百萬元（二零二四年十二月三十一日：港幣 7,841.5 百萬元）及其租賃收入作抵押。本集團的銀行借款利息以浮動利率（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。

本集團於二零二五年四月訂立一份以名義本金價值港幣為 200 百萬元及固定利率 3.06% 之固定利率掉期合約，藉此有效穩定資金成本及避免其過度拖累經營業績。

本集團於二零二五年六月三十日之長期銀行貸款按以下期間到期償還：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	87,077	360,540
第二年內	1,853,478	1,834,951
第三至五年內	663,085	284,253
	<u>2,603,640</u>	<u>2,479,744</u>

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大或然負債或擔保（二零二四年十二月三十一日：無）。

分部資料

本集團的分部資料詳情載於本公佈之簡明綜合中期財務資料附註(二)(c)。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團聘用全職僱員總人數（連本公司董事）共 265 名（二零二四年六月三十日：257 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。

本公司董事的薪酬由薪酬委員會根據本集團的經營業績、個人職務和表現，以及可比較的市場數據，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僱員的獎勵。

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

截至二零二五年六月三十日止六個月，概無持有重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司和合營企業。

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。

中期股息及記錄日

董事會議決宣佈派發中期股息每股普通股港幣 3 仙（二零二四年：港幣 4 仙），並於二零二五年九月二十九日派發予於二零二五年九月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。為確保能享有收取中期股息之權利，請於二零二五年九月十二日（星期五）下午四時三十分前將所有過戶表格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。

購回、出售或贖回本公司之股份

期內，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期內亦無購回或出售本公司之任何股份。

企業管治

期內，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，以維持有效職能分工。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，所有董事均確認於期內已遵守標準守則。

獨立審閱

在外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）在場的情況下，審核委員會已審閱本集團主要會計政策及截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料，審核委員會並無不同的意見。截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃未經審核，惟已由羅兵咸永道根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。而中期財務資料之審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。

中期報告

載有上市規則所需一切資料的二零二五年度中期報告，將於適當時間寄發予本公司股東，並將在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，二零二五年八月二十七日

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。