

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 DEVELOPEMENT 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)

二零一八年全年業績公佈

財務摘要

截至二零一八年十二月三十一日止年度

- 收入增加 24.3%至港幣 352.4 百萬元。
- 本年度溢利減少 1.1%至港幣 511.7 百萬元。
- 基本溢利增加88.2%至港幣82.6百萬元。
- 擬派末期股息每股普通股港幣12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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

一、截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	(三)(a)	352,362	283,630
銷售成本	(四)	<u>(89,704)</u>	<u>(90,537)</u>
毛利		262,658	193,093
投資物業公允值盈利		466,253	391,152
其他盈利淨額	(五)	3,248	10,309
行政費用	(四)	(115,463)	(115,956)
其他經營費用	(四)	<u>(12,191)</u>	<u>(10,120)</u>
經營溢利		<u>604,505</u>	<u>468,478</u>
財務收益	(六)	311	94
財務成本	(六)	<u>(38,484)</u>	<u>(25,622)</u>
財務成本淨額		<u>(38,173)</u>	<u>(25,528)</u>
除所得稅前溢利		566,332	442,950
所得稅(費用)/撥回	(七)	<u>(54,639)</u>	<u>74,543</u>
本年度溢利		<u>511,693</u>	<u>517,493</u>
應佔：			
本公司股東		492,803	502,055
非控制性權益		<u>18,890</u>	<u>15,438</u>
		<u>511,693</u>	<u>517,493</u>
每股盈利(基本及攤薄)	(八)	<u>港幣 1.71 元</u>	<u>港幣 1.75 元</u>

二、截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利	<u>511,693</u>	<u>517,493</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淨額	-	1,514
可供出售財務資產於出售時，回撥至損益	-	(4,773)
貨幣換算差異	-	(2)
<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	<u>(5,165)</u>	<u>-</u>
本年度其他全面收益	<u>(5,165)</u>	<u>(3,261)</u>
本年度總全面收益	<u>506,528</u>	<u>514,232</u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	489,519	498,623
非控制性權益	<u>17,009</u>	<u>15,609</u>
	<u>506,528</u>	<u>514,232</u>

三、於二零一八年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,693,970	1,429,097
投資物業		8,158,136	7,566,706
按公允值計入其他全面收益之金融資產		29,583	-
可供出售財務資產		-	34,760
		<u>9,881,689</u>	<u>9,030,563</u>
流動資產			
供出售物業		109,596	101,740
存貨		-	50
應收賬款及預付款項	(+)	45,327	41,737
可收回當期所得稅款		94	91
現金及現金等價物		61,936	51,510
		<u>216,953</u>	<u>195,128</u>
總資產		<u><u>10,098,642</u></u>	<u><u>9,225,691</u></u>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本		417,321	417,321
儲備		7,185,291	6,747,553
		<u>7,602,612</u>	<u>7,164,874</u>
非控制性權益		<u>225,209</u>	<u>211,013</u>
總權益		<u><u>7,827,821</u></u>	<u><u>7,375,887</u></u>

	<i>附註</i>	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押		492,007	734,210
遞延所得稅項負債		298,890	247,906
		<u>790,897</u>	<u>982,116</u>
流動負債			
租金及其他按金		85,902	86,921
應付賬款及應計費用	(十一)	35,744	49,935
當期所得稅項負債		1,251	708
短期銀行貸款		381,991	345,991
長期銀行貸款之即期部份—有抵押		967,348	384,133
銀行透支		7,688	-
		<u>1,479,924</u>	<u>867,688</u>
總權益及負債		<u>10,098,642</u>	<u>9,225,691</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》(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以公允值計量。

本集團於二零一八年十二月三十一日之流動負債淨值為港幣 1,262,971,000 元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣 381,991,000 元及長期銀行貸款之即期部份港幣 967,348,000 元。鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及其資產支持，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用以作經營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

(a) 本集團已採納之新訂及已修訂之準則

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的財政年度首次為本集團所適用及須強制使用：

年度改進項目	二零一四年至二零一六年週期的年度改進
香港會計準則第 40 號 (修訂本)	投資物業之轉撥
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	與客戶之間的合同產生的收入

除了採納香港財務報告準則第 9 號「金融工具」及香港財務報告準則第 15 號「與客戶之間的合同產生的收入」之影響外，本年度採用上述新訂準則、修訂及現有準則及詮釋之改進並無對本集團之業績及財務狀況產生重大的影響。其他準則並無對本集團之會計政策構成任何影響及無須追溯調整。

(b) 對財務報表的影響

如下文附註(1)(c)所述，採納香港財務報告準則第 9 號時一般無須重報比較資料。

下表呈列就各個別單列項目確認的調整。不受變動影響的單列項目不包括在內。相關調整在下文中按準則進行了更詳盡的說明。

綜合財務狀況表(節錄)	於二零一七年 十二月三十一日 原本呈報 港幣千元	採納香港財務 報告準則 第 9 號之影響 港幣千元	於二零一八年 一月一日 港幣千元
非流動資產			
可供出售財務資產	34,760	(34,760)	-
按公允值計入其他全面收益之金融資產	-	34,760	34,760

(c) 香港財務報告準則第 9 號「金融工具」— 採納的影響

香港財務報告準則第 9 號取代了香港會計準則第 39 號關於金融資產和金融負債的確認、分類與計量、金融工具終止確認與金融資產減值。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第 9 號「金融工具」導致會計政策的變動。根據香港財務報告準則第 9 號 (第 7.2.15 段) 和 (第 7.2.26 段) 的過渡要求，並無重報比較數字。

(i) 分類與計量

於二零一八年一月一日(香港財務報告準則第 9 號首次採納日)，本集團管理層評估了本集團所持有金融資產的業務模式，並將金融工具分類至按公允值計入其他全面收益之金融資產。

本集團在初始確認時作出不可撤銷的選擇而將其全部可供出售財務資產指定為權益投資按公允值計入其他全面收益。本集團已選擇採用經修改追溯法以過渡至香港財務報告準則第 9 號，而比較資料並不會重報。因此，於二零一七年十二月三十一日之上市及非上市的可供出售財務資產之公允值為港幣 34,760,000 元，於二零一八年一月一日從可供出售財務資產重新分類至按公允值計入其他全面收益之金融資產。累積減值虧損為港幣 28,001,000 元於二零一八年一月一日由期初保留溢利重新分類至投資重估儲備。

(ii) 金融資產減值

本集團的業務應收賬款須按香港財務報告準則第 9 號之新預期信貸虧損模式。本集團採用香港財務報告準則第 9 號的簡化方法計量預期信貸虧損，即對所有業務應收賬款確認整個存續期的預期虧損。為計量預期信貸虧損，業務應收賬款已按照共同的信貸風險特徵和逾期天數分組。

當無合理預期可收回款項時，則將相應的業務應收賬款註銷。無合理預期可收回款項的跡象，其中包括債務人無法按計劃償付本集團款項，以及逾期無法支付合同款項。

其他應收款項及集團公司欠款之減值乃按十二個月之預期信貸虧損或整個存續期之預期信貸虧損計量，惟取決於信貸風險自初始確認起是否顯著增加。倘應收款項之信貸風險自初始確認起顯著增加，則減值按整個存續期之預期信貸虧損計量。

倘並無合理的預期收回，業務及其他應收款項會被註銷（部分或全部）。

(d) 香港財務報告準則第 15 號「與客戶之間的合同產生的收入」— 採納的影響

香港財務報告準則第 15 號取代了香港會計準則第 18 號、香港會計準則第 11 號及其相關詮釋關於確認收入的原則。香港財務報告準則第 15 號處理收入確認，並設立向財務報表使用者報告有用資訊（關於本集團與客戶的合同所產生的收入及現金流量之性質、金額、時間及不確定因素）的原則。當客戶取得貨品或服務的控制權，因而可直接使用該貨品或服務及可從中獲得利益時，即確認收入。該準則允許採納完整追溯調整法或經修訂追溯調整法。來自租賃合約的租賃收益明確地不包括在新訂準則的範圍內。本集團自二零一八年一月一日起已採納香港財務報告準則第 15 號「與客戶之間的合同產生的收入」，該準則並無對綜合財務報表之確認收入之時間和數額構成重大影響。

(e) 尚未採納之新訂準則及詮釋

以下新訂準則及準則之修訂於二零一九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	二零一五年至二零一七年週期的年度改進	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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定性	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。本集團並無確認任何準則對財務報表構成重大的影響。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

載入此份截至二零一八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二零一八年及二零一七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二零一七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二零一八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。該核數師報告並無保留意見，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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入		
物業租賃		
— 投資物業	288,664	223,725
— 供出售物業	26,174	27,140
與客戶之間的合同產生的收入 (註(i))	37,524	32,765
	<u>352,362</u>	<u>283,630</u>

註：

(i) 本集團在一段時間內及某一時點從轉讓商品和服務中獲得之收入，以主要收入來源分類如下：

	物業有關服務 港幣千元	酒店經營 港幣千元	餐飲經營 港幣千元	總計 港幣千元
<u>截至二零一八年十二月三十一日</u> 與客戶之間的合同產生的收入	<u>21,527</u>	<u>15,997</u>	<u>-</u>	<u>37,524</u>
收入確認的時間： 在一段時間內	<u>21,527</u>	<u>15,997</u>	<u>-</u>	<u>37,524</u>
<u>截至二零一七年十二月三十一日</u> 與客戶之間的合同產生的收入	<u>14,147</u>	<u>15,988</u>	<u>2,630</u>	<u>32,765</u>
收入確認的時間： 在某一時點	-	-	2,630	2,630
在一段時間內	<u>14,147</u>	<u>15,988</u>	<u>-</u>	<u>30,135</u>
總計	<u>14,147</u>	<u>15,988</u>	<u>2,630</u>	<u>32,765</u>

上述物業租賃及物業有關服務收入的金額，分別包括港幣 1,279,000 元（二零一七年：港幣 1,521,000 元）及港幣 528,000 元（二零一七年：港幣 492,000 元）來自關連公司及人士，並按有關雙方同意之價格及條款釐定。

- (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北美。

經營總決策人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
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
分部收入			
物業租賃	245,910	68,928	314,838
物業有關服務	21,527	-	21,527
酒店經營	15,997	-	15,997
分部總收入	<u>283,434</u>	<u>68,928</u>	<u>352,362</u>
分部業績—基本溢利			
— 物業租賃及有關服務	58,312	21,804	80,116
— 酒店經營	2,442	-	2,442
投資物業公允值盈利	357,969	108,284	466,253
遞延所得稅項淨額	-	(37,118)	(37,118)
本年度溢利	<u>418,723</u>	<u>92,970</u>	<u>511,693</u>
分部業績包括：			
財務收益	76	235	311
財務成本	(33,575)	(4,909)	(38,484)
所得稅費用(註)	(17,508)	(13)	(17,521)
折舊	(14,855)	(3,165)	(18,020)
資本性開支	<u>402,785</u>	<u>11,855</u>	<u>414,640</u>
於二零一八年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,677,935	16,035	1,693,970
投資物業	7,242,650	915,486	8,158,136
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之金融資產除外)	8,920,585	931,521	9,852,106
非流動按公允值計入其他全面收益之金融資產	29,583	-	29,583
流動資產	174,666	42,287	216,953
分部資產	<u>9,124,834</u>	<u>973,808</u>	<u>10,098,642</u>
流動負債	1,462,604	17,320	1,479,924
非流動負債	489,879	301,018	790,897
分部負債	<u>1,952,483</u>	<u>318,338</u>	<u>2,270,821</u>

	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
	<u>227,973</u>	<u>55,657</u>	<u>283,630</u>
分部總收入			
分部業績			
— 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
	<u>452,733</u>	<u>64,760</u>	<u>517,493</u>
本年度溢利			
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)
	<u>336,654</u>	<u>31,023</u>	<u>367,677</u>
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
	<u>8,181,257</u>	<u>814,546</u>	<u>8,995,803</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	34,760	-	34,760
流動資產	163,418	31,710	195,128
	<u>8,379,435</u>	<u>846,256</u>	<u>9,225,691</u>
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
	<u>1,566,047</u>	<u>283,757</u>	<u>1,849,804</u>
分部負債			
	<u>1,566,047</u>	<u>283,757</u>	<u>1,849,804</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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務費	2,758	2,660
— 非審計服務費	654	598
壞賬	152	-
折舊	18,020	17,838
開支，有關		
— 投資物業	47,336	46,716
— 供出售物業	8,584	7,518
— 物業有關服務 (註 a)	18,867	13,818
— 物業、機器及設備	2,526	2,422
— 酒店經營 (註 a)	10,120	10,689
— 餐飲經營 (註 a)	-	7,106
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司 (註 b)	4,488	3,803
其他僱員福利費用	68,867	72,035
其他	34,986	31,410
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	<u>217,358</u>	<u>216,613</u>

註：(a) 開支中包括僱員福利費用，包括於物業有關服務為港幣 2,936,000 元(二零一七年：港幣 877,000 元)、酒店經營為港幣 4,656,000 元(二零一七年：港幣 4,415,000 元)以及餐飲經營為港幣零元(二零一七年：港幣 5,381,000 元)。

(b) 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) 其他盈利淨額

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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／可供出售財務資產	3,433	5,743
出售物業、機器及設備虧損淨額	(185)	(207)
出售可供出售財務資產盈利	-	4,773
	<u>3,248</u>	<u>10,309</u>

(六) 財務收益及成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	311	94
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	(63,378)	(41,212)
減：已於發展中物業及投資物業資本化之金額	24,894	15,590
	<u>(38,484)</u>	<u>(25,622)</u>
財務成本淨額	<u>(38,173)</u>	<u>(25,528)</u>

(七) 所得稅(費用)/撥回

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（二零一七年：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（二零一七年：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(支銷)/計入金額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(4,107)	(4,019)
— 海外稅項	(13)	(14)
	<u>(4,120)</u>	<u>(4,033)</u>
遞延所得稅(費用)/撥回	(50,983)	78,277
	<u>(55,103)</u>	<u>74,244</u>
上年度當期所得稅之超額撥備	464	299
	<u>(54,639)</u>	<u>74,543</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 492,803,000 元（二零一七年：港幣 502,055,000 元）及已發行普通股 287,670,000（二零一七年：287,670,000）股計算。

於二零一八年及二零一七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

於二零一八年及二零一七年內支付之中期股息分別為港幣 28,767,000 元（每股港幣 10 仙）及港幣 23,014,000 元（每股港幣 8 仙）。於二零一九年三月二十二日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣 12 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，將於截至二零一九年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣 10 仙 (二零一七年：港幣 8 仙)	28,767	23,014
擬派末期股息每股普通股港幣 12 仙 (二零一七年：港幣 8 仙)	34,520	23,014
	<u>63,287</u>	<u>46,028</u>

(十) 應收賬款及預付款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
業務應收賬款	499	690
預付款項、按金及其他應收賬款	44,828	41,047
	<u>45,327</u>	<u>41,737</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收賬款。本集團一般並無賒數期給予租金應收賬款，以及給予三十天賒數期予管理費應收款。

於二零一八年十二月三十一日，業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
零至三十日	426	690
三十一至六十日	73	-
	<u>499</u>	<u>690</u>

(十一) 應付賬款及應計費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
業務應付賬款	6,317	6,941
其他應付賬款	9,939	13,412
應計費用	19,488	29,582
	<u>35,744</u>	<u>49,935</u>

於二零一八年十二月三十一日，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
零至三十日	6,049	6,896
三十一至六十日	258	4
六十一至九十日	-	2
超過九十日	10	39
	<u>6,317</u>	<u>6,941</u>

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度的本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

中期股息每股港幣十仙（二零一七年：港幣八仙）已於二零一八年九月二十四日派發給股東。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十二仙（二零一七年：港幣八仙）予於二零一九年五月二十九日辦公時間結束時（「紀錄日」）登記在股東名冊上之股東。截至二零一八年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣二十二仙（二零一七年：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二零一九年六月十八日派發。為確保能享有收取擬派發末期股息之權利，請於二零一九年五月二十九日（星期三）下午四時三十分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一七一二至一七一六號舖，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二零一九年五月二十四日（「二零一九年股東週年常會」）舉行。二零一九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

本公司將由二零一九年五月十七日（星期五）起至二零一九年五月二十四日（星期五）止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保合資格出席二零一九年股東週年常會及投票，請於二零一九年五月十六日（星期四）下午四時三十分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一七一二至一七一六號舖，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二零一八年度之綜合溢利為港幣五億一千一百七十萬元，比對二零一七年度之港幣五億一千七百五十萬元，輕微下跌港幣五百八十萬元或百分之一點一。每股盈利港幣一元七角一仙（二零一七年：港幣一元七角五仙），較上年度下跌百分之二點三。二零一八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）港幣四億二千九百一十萬元（二零一七年：港幣四億七千三百六十萬元）。

本集團二零一八年度之基本溢利，即綜合溢利減去投資物業公允值盈利（扣除相關的美國遞延稅項淨額後），約為港幣八千二百六十萬元，比對二零一七年度之相應數字港幣四千三百九十萬元，上升港幣三千八百七十萬元或百分之八十八點二。基本溢利的上升主要來自香港及美國的物業租賃收益增加。

本集團二零一八年度收入為港幣三億五千二百四十萬元，比對二零一七年度之港幣二億八千三百六十萬元，上升港幣六千八百八十萬元或百分之二十四點三。

於二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業重估價值為港幣八十一億五千八百一十萬元（二零一七年：港幣七十五億六千六百七十萬元）。權益總額為港幣七十八億二千七百八十萬元（二零一七年：港幣七十三億七千五百九十萬元）。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣十二仙（二零一七年：港幣八仙）。

展望

本集團所進行的資產提升計劃已開始收成，並反映在租金收益的顯著增長。本集團將繼續對本集團的其他物業進行類似的提升計劃以達致其最大潛力及回報。

中美貿易戰已拖延一段時間，對全球經濟造成了重大不利影響。儘管如此，最近兩國之間舉行了更多的會議，以邁向達成令兩國都滿意的協議。而貿易戰可在未來數月內提前結束，亦變得有希望。

一帶一路倡議以及粵港澳大灣區發展計劃大綱正按計劃進行，在中長期內肯定會使包括香港在內的亞洲受益，儘管在整個實施過程中難免會出現一些動盪。

預計今年利率變化將為溫和，並將不會構成太大影響，這將對全球經濟整體有利。

本集團對市場前景保持審慎樂觀，並將繼續致力增加收益。

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，二零一九年三月二十二日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，截至二零一八年十二月三十一日止年度毛租賃收益為港幣二億四千五百九十萬元，比對去年上升港幣五千零七十萬元或百分之二十六。此上升主要由於「橋滙」之租賃收益大幅增加所致。

「西關」之酒店客房收費收益截至二零一八年十二月三十一日止年度保持平穩於港幣一千六百萬，而出租率亦保持平穩於平均百分之九十七。截至二零一八年十二月三十一日止年度酒店營運所得溢利為港幣二百四十萬元，比對去年上升港幣七十萬元或百分之四十一，概因營運成本減少所致。餐廳Gees及工廠食堂已經於二零一八年內相繼結業。

美國方面，截至二零一八年十二月三十一日止年度Montgomery Plaza之毛租賃收益為港幣六千八百九十萬元，比對去年上升港幣一千三百二十萬元或百分之二十三點七。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一八年年底為百分之九十四。

財務資源

年內，本集團整體銀行借貸增加港幣三億八千四百七十萬元至港幣十八億四千九百萬元（二零一七年：港幣十四億六千四百三十萬元），當中未償還長期銀行貸款於二零一八年十二月三十一日為港幣十四億五千九百四十萬元（二零一七年：港幣十一億一千八百三十萬元）。權益總額增加港幣四億五千一百九十萬元至港幣七十八億二千七百八十萬元（二零一七年：港幣七十三億七千五百九十萬元）。債項與股東權益比率為百分之二十三點六（二零一七年：百分之十九點九）。

本集團擁有充足已承諾而未動用之銀行信貸額足以應付本集團一般營運資金所需及未來業務之用。本集團財務狀況保持穩健。本集團並無外匯風險，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。

本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。有見及本集團負債權益比率較低及與銀行的長期業務關係，本集團認為此等政策持續運用將可降低營運成本，亦不會增加資產流動性之風險。

本集團資本結構

本集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。本集團借貸主要以港元及美元為幣值，故本集團無重大匯率波動的風險。

本集團銀行借貸為數港幣十七億四千四百萬元（二零一七年：港幣十三億二千九百三十萬元）是以若干物業賬面值合共港幣六十四億九千零八十萬元（二零一七年：港幣五十七億三千四百六十萬元）及其租金收益作抵押。

本集團於二零一八年十二月三十一日長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
— 一年內	967,348	384,133
— 第二年內	492,007	334,572
— 第三年至五年內	-	399,638
	<u>1,459,355</u>	<u>1,118,343</u>

於二零一八年十二月三十一日一年內到期償還的長期銀行貸款中，主要包括一筆為數港幣六億二千八百一十萬元為香港仔香葉道四十三號發展項目融資的建築貸款，該發展項目將於二零一九年年尾完成。

僱員人數及薪酬

於二零一八年十二月三十一日，包括本公司董事在內，本集團共有一百六十名全職僱員。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

截至二零一八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。董事會亦認為權力與職權的平衡得到足夠的確保，因所有重大決定均經由董事會及合適之董事會委員會以及高級管理人員商議後才作出，以及董事會有一名非執行董事及三名獨立非執行董事，彼等提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點。

本公司董事會已採納上市規則附錄十內所列出上市發行人董事進行證券交易的標準守則，而所有董事已確認其於二零一八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，審核委員會已審閱本集團主要會計政策及截至二零一八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二零一八年度年報，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

香港，二零一九年三月二十二日

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
一七一二至一七一六號舖

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。