

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)

## 二零二三年度中期業績公佈

### 財務摘要

截至二零二三年六月三十日止六個月

- 收入增加 7.9%至港幣 230.3 百萬元（二零二二年：港幣 213.4 百萬元）。
- 本期溢利港幣 146.5 百萬元（二零二二年：港幣 261.4 百萬元），包括投資物業公允值盈利（扣除美國遞延稅項後）港幣 152.0 百萬元（二零二二年：港幣 220.0 百萬元）。
- 撇除物業重估盈利及所有相關影響後，本集團錄得基本虧損港幣 5.5 百萬元，比對去年同期基本溢利港幣 41.4 百萬元。
- 宣派中期股息每股普通股港幣 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」）截至二零二三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、 截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	(二)(a)	230,280	213,429
銷售成本	(三)	<u>(98,791)</u>	<u>(80,453)</u>
<b>毛利</b>		<b>131,489</b>	132,976
投資物業公允值盈利		130,580	187,181
其他盈利淨額	(四)	3,729	564
行政費用	(三)	(67,009)	(62,254)
其他經營費用淨額	(三)	<u>(6,791)</u>	<u>(1,422)</u>
<b>經營溢利</b>		<b><u>191,998</u></b>	<u>257,045</u>
財務收益	(五)	564	131
財務成本	(五)	<u>(62,848)</u>	<u>(21,758)</u>
財務成本淨額		<u><u>(62,284)</u></u>	<u><u>(21,627)</u></u>
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>129,714</b>	235,418
所得稅撥回	(六)	<u>16,809</u>	<u>26,000</u>
<b>本期溢利</b>		<b><u>146,523</u></b>	<u>261,418</u>
<b>應佔溢利：</b>			
本公司股東		123,594	236,439
非控制性權益		<u>22,929</u>	<u>24,979</u>
		<b><u>146,523</u></b>	<u>261,418</u>
<b>每股盈利（基本及攤薄）</b>	(七)	<b><u>港幣 0.43 元</u></b>	<u>港幣 0.82 元</u>

二、 截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本期溢利	<u>146,523</u>	<u>261,418</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	(610)	481
貨幣換算差異	<u>29</u>	<u>(60)</u>
本期其他全面收益	<u>(581)</u>	<u>421</u>
本期總全面收益	<u>145,942</u>	<u>261,839</u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	123,291	236,651
非控制性權益	<u>22,651</u>	<u>25,188</u>
	<u>145,942</u>	<u>261,839</u>

三、 於二零二三年六月三十日之簡明綜合財務狀況表－未經審核

	附註	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		<b>1,995,667</b>	1,964,857
投資物業		<b>9,944,093</b>	9,857,923
按公允值計入其他全面收益之金融資產		<b>15,235</b>	15,845
非流動資產的預付款項		<b>130</b>	1,094
		<b><u>11,955,125</u></b>	<b><u>11,839,719</u></b>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		<b>109,072</b>	109,072
其他存貨		<b>285</b>	342
應收賬款及預付款項	(九)	<b>49,616</b>	39,676
可收回當期所得稅款		<b>3,717</b>	3,105
現金及現金等價物		<b>119,861</b>	134,135
		<b>282,551</b>	286,330
分類為持作出售之資產		<b>-</b>	7,800
總流動資產		<b><u>282,551</u></b>	<b><u>294,130</u></b>
<b>總資產</b>		<b><u>12,237,676</u></b>	<b><u>12,133,849</u></b>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本		<b>417,321</b>	417,321
儲備		<b>8,532,588</b>	8,426,557
		<b>8,949,909</b>	8,843,878
<b>非控制性權益</b>		<b>292,757</b>	271,242
<b>總權益</b>		<b><u>9,242,666</u></b>	<b><u>9,115,120</u></b>

	附註	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款－有抵押		<b>1,427,497</b>	1,601,727
遞延所得稅項負債		<b>282,067</b>	301,675
租賃負債		<b>669</b>	794
		<u><b>1,710,233</b></u>	<u>1,904,196</u>
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		<b>97,209</b>	97,213
應付賬款及應計費用	(十)	<b>35,922</b>	43,980
當期所得稅項負債		<b>1,484</b>	780
短期銀行貸款		<b>298,000</b>	280,000
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		<b>851,908</b>	692,310
租賃負債		<b>254</b>	250
		<u><b>1,284,777</b></u>	<u>1,114,533</u>
<b>總負債</b>		<u><b>2,995,010</b></u>	<u>3,018,729</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><b>12,237,676</b></u>	<u>12,133,849</u>

附註：

## (一) 編製基準及會計政策

本集團截至二零二三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，並就重估投資物業及按公允值計入其他全面收益之金融資產之公允值作出修訂，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二零二二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二零二二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。

本集團於二零二三年六月三十日之流動負債淨值為港幣 1,002,226,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 820,403,000 元）。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣 298,000,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 280,000,000 元）及長期銀行貸款之即期部份港幣 851,908,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 692,310,000 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經營所需及支付到期負債。本集團打算獲得新貸款融資以取代將於一年內到期的貸款。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簡明綜合中期財務資料。

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二零二二年十二月三十一日止年度之年報（「二零二二年度年報」）所採用為一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零二二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編製。

以下修訂準則於二零二三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 1 號及香港財務報告準則實務報告第 2 號（修訂本）	會計政策之披露
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估算之定義
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項

採納該等修訂準則並無對本集團之業績及財務狀況構成重大的影響。

## (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	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	157,575	157,021
— 供出售物業	12,139	14,066
物業相關服務 (註(i))	14,217	13,511
酒店經營 (註(i))	37,767	23,785
餐飲經營 (註(ii))	8,582	5,046
	<u>230,280</u>	<u>213,429</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北美。

經營總決策人按經營分部之基本溢利／(虧損)乃除所得稅後溢利，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作為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	北美 港幣千元	總計 港幣千元
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月</b>			
分部收入			
物業租賃	138,759	30,955	169,714
物業相關服務	14,217	-	14,217
酒店經營	37,767	-	37,767
餐飲經營	8,582	-	8,582
分部總收入	<u>199,325</u>	<u>30,955</u>	<u>230,280</u>
分部業績－基本虧損			
－物業租賃及相關服務	(5,286)	4,875	(411)
－酒店及餐飲經營	(5,046)	-	(5,046)
投資物業公允值盈利／(虧損)	210,001	(79,421)	130,580
遞延所得稅項淨額	-	21,400	21,400
本期溢利／(虧損)	<u>199,669</u>	<u>(53,146)</u>	<u>146,523</u>
分部業績包括：			
財務收益	491	73	564
財務成本	(59,792)	(3,056)	(62,848)
所得稅費用（註）	(4,578)	(13)	(4,591)
折舊	(23,187)	(847)	(24,034)
資本性開支	<u>8,962</u>	<u>9,325</u>	<u>18,287</u>
<b>於二零二三年六月三十日</b>			
物業、機器及設備	1,988,835	6,832	1,995,667
投資物業	9,257,100	686,993	9,944,093
非流動資產的預付款項	130	-	130
非流動資產（按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外）	11,246,065	693,825	11,939,890
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	15,235	-	15,235
流動資產	256,818	25,733	282,551
分部資產	<u>11,518,118</u>	<u>719,558</u>	<u>12,237,676</u>
流動負債	1,270,047	14,730	1,284,777
非流動負債	1,490,611	219,622	1,710,233
分部負債	<u>2,760,658</u>	<u>234,352</u>	<u>2,995,010</u>



	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二二年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	134,464	36,623	171,087
物業相關服務	13,511	-	13,511
酒店經營	23,785	-	23,785
餐飲經營	5,046	-	5,046
分部總收入	<u>176,806</u>	<u>36,623</u>	<u>213,429</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及相關服務	39,370	13,647	53,017
－酒店及餐飲經營	(11,610)	-	(11,610)
投資物業公允值盈利／(虧損)	318,492	(131,311)	187,181
遞延所得稅項淨額	-	32,830	32,830
本期溢利／(虧損)	<u>346,252</u>	<u>(84,834)</u>	<u>261,418</u>
分部業績包括：			
財務收益	67	64	131
財務成本	(20,624)	(1,134)	(21,758)
所得稅費用（註）	(6,817)	(13)	(6,830)
折舊	(26,000)	(1,108)	(27,108)
資本性開支	<u>10,540</u>	<u>2,915</u>	<u>13,455</u>
於二零二二年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,957,179	7,678	1,964,857
投資物業	9,100,566	757,357	9,857,923
非流動資產的預付款項	1,094	-	1,094
非流動資產（按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外）	11,058,839	765,035	11,823,874
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	15,845	-	15,845
流動資產	231,175	55,155	286,330
分類為持作出售之資產	7,800	-	7,800
分部資產	<u>11,313,659</u>	<u>820,190</u>	<u>12,133,849</u>
流動負債	1,096,236	18,297	1,114,533
非流動負債	1,662,936	241,260	1,904,196
分部負債	<u>2,759,172</u>	<u>259,557</u>	<u>3,018,729</u>

註：金額不包括北美分部之遞延所得稅項淨額。

### (三) 成本及費用淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
折舊	24,034	27,108
攤銷資本化的出租費用	2,501	2,642
業務應收賬款之減值撥備	888	1,445
捐款	2,402	1,887
開支，有關 (註(a))		
— 投資物業	33,025	28,974
— 供出售物業	2,986	3,830
— 物業相關服務	13,125	7,951
— 物業、機器及設備	1,503	1,462
— 酒店及餐飲經營	31,814	22,036
其他僱員福利費用淨額 (註(b))	40,574	36,578
政府補貼 (註(b))	-	(1,900)
其他	19,739	12,116
總銷售成本、行政費用及其他經營費用淨額	<u>172,591</u>	<u>144,129</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) 於二零二二年，香港政府就酒店及飲食行業的補貼為港幣 1,900,000 元。而截至二零二二年六月三十日止期間「保就業」計劃下的工資補貼為港幣 1,512,000 元則與其他僱員福利費用相抵銷。該等補貼並無尚未履行的條件或其他或然情況。

### (四) 其他盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	688	679
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	-
出售物業、機器及設備虧損淨額	(39)	(115)
	<u>3,729</u>	<u>564</u>

(五) 財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	564	131
財務成本		
銀行貸款之利息費用	<u>(62,848)</u>	<u>(21,758)</u>
財務成本淨額	<u><u>(62,284)</u></u>	<u><u>(21,627)</u></u>

(六) 所得稅撥回

香港利得稅準備按本期內估計應課稅溢利依稅率 16.5%（二零二二年：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（二零二二年：無），故毋須提撥海外稅項準備。

簡明綜合損益表內之所得稅撥回／(支銷) 金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(2,786)	(4,479)
— 美國稅項	(13)	(13)
— 前期超額撥備	<u>-</u>	<u>53</u>
	<u><u>(2,799)</u></u>	<u><u>(4,439)</u></u>
遞延所得稅撥回／(支銷)		
— 香港	(1,792)	(2,391)
— 美國	<u>21,400</u>	<u>32,830</u>
	<u><u>19,608</u></u>	<u><u>30,439</u></u>
	<u><u>16,809</u></u>	<u><u>26,000</u></u>

## (七) 每股盈利

每股基本盈利乃按本期內本公司之股東應佔溢利港幣 123,594,000 元（二零二二年：港幣 236,439,000 元）及已發行普通股 287,670,000（二零二二年：287,670,000）股計算。

由於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

## (八) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣六仙 （二零二二年：港幣十四仙）	<u>17,260</u>	<u>40,274</u>

於二零二三年八月二十八日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣六仙。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，惟將列作截至二零二三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 3,342,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 3,527,000 元），及業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日	於二零二二年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	1,352	1,584
三十一日至六十日	189	147
六十一日至九十日	164	110
超過九十日	<u>1,637</u>	<u>1,686</u>
	<u>3,342</u>	<u>3,527</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 10,572,000 元（於二零二二年十二月三十一日：港幣 13,817,000 元），及業務應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	9,095	11,540
三十一日至六十日	741	1,167
六十一日至九十日	109	379
超過九十日	627	731
	<u>10,572</u>	<u>13,817</u>

# 主席報告書

## 業績

本席欣然報告，本集團二零二三年上半年的綜合溢利為港幣一億四千六百五十萬元，較二零二二年同期的綜合溢利港幣二億六千一百四十萬元，減少港幣一億一千四百九十萬元或 44.0%。二零二三年上半年每股盈利為港幣四角三仙（二零二二年：港幣八角二仙）。二零二三年上半年之綜合溢利包括投資物業公允值盈利（扣除美國遞延稅項後）港幣一億五千二百萬元，比對去年同期相應數字為港幣二億二千萬元。

撇除投資物業公允值變動的影響（扣除美國遞延稅項後），本集團二零二三年上半年錄得基本虧損約港幣五百五十萬元，而二零二二年同期基本溢利則為港幣四千一百四十萬元，本集團基本溢利大幅下降，主要是由於二零二三年上半年較去年同期息口攀升導致利息支出大幅增加。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團總利息支出為港幣六千二百八十萬元，較去年同期港幣二千一百八十萬元，增加港幣四千一百萬元或 188.1%。

本集團核心物業租賃業務保持穩定，較去年同期輕微下跌 0.8%，而於本審閱期內酒店及餐飲經營的收入貢獻則大幅上升港幣一千七百五十萬元或 60.8%。本集團二零二三年上半年的總收入增加港幣一千六百九十萬元或 7.9%至港幣二億三千零三十萬元（二零二二年：港幣二億一千三百四十萬元）。

於二零二三年六月三十日，本集團之投資物業估值為港幣九十九億四千四百一十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣九十八億五千七百九十萬元），二零二三年上半年增加港幣八千六百二十萬元或 0.9%。總權益為港幣九十二億四千二百七十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣九十一億一千五百一十萬元）。

## 股息

董事已宣派中期股息每股普通股港幣六仙（二零二二年：港幣十四仙）。

## 展望

二零二三年內，全球經濟仍受到俄烏衝突持續以及西方主要經濟體的高通脹和高利率的負面影響。中美及地緣政治局勢持續緊張亦阻礙中國內地及香港的出口貿易。然而，全球旅遊限制的解除和入境旅遊業的復甦是香港經濟增長的主要動力。

期望美國的通脹率在不久的將來會企穩或放緩，但預計美國聯邦基金利率將在二零二三年餘下時間維持在高水平。香港的利率將於一段時間內無可避免地維持在目前的高水平。

本集團對我們的業務仍然充滿信心，並將繼續保持謹慎態度關注當前形勢的發展，並視乎情況作出適當調整。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，二零二三年八月二十八日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

香港方面，二零二三年上半年的毛租賃收入為港幣一億三千八百八十萬元，較去年同期增加港幣四百三十萬元或 3.2%。該升幅主要來自橋滙的租金上漲，但被早禾居的租金下降而輕微抵銷，該物業於今年餘下時間之租務情況可能放緩，反之商舖和工業廠房租賃市場則呈現復甦。

二零二三年上半年我們酒店的房費收入及餐飲收入為港幣四千六百三十萬元，較去年同期增加港幣一千七百五十萬元或 60.8%，由於主要來自中國內地的遊客重臨。二零二三年上半年雅格酒店和翡格酒店的平均入住率分別為 81.4%（二零二二年：70.0%）和 96.3%（二零二二年：88.4%）。雅格酒店和翡格酒店二零二三年上半年之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利分別為港幣四百六十萬元（二零二二年：港幣十萬元）和港幣二百五十萬元（二零二二年：港幣九十萬元）。

美國方面，二零二三年上半年 Montgomery Plaza 的毛租賃收入為港幣三千一百萬元，較去年同期減少港幣五百七十萬元或 15.5%。截至二零二三年上半年止，Montgomery Plaza 的寫字樓出租率為 74.0%。三藩市的寫字樓租賃市場依然低迷，二零二三年上半年吸納量為負值。租戶傾向於以較短的租賃期限續租，甚至按月計算。我們預計未來一段時期 Montgomery Plaza 的毛租賃收入將進一步下降。

二零二三年上半年內，本集團出售葵涌勝華大廈的兩個物業，出售所得款項總額為港幣一千七百五十萬元，總出售盈利約為港幣三百一十萬元。銷售所得款項用於提升本集團期內的營運資金。本集團將不時檢討物業組合，並管理資源，以提供充足的內部資金以支付到期利息及償還貸款。

### 流動性及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團銀行借貸總額增加港幣三百四十萬元至港幣二十五億七千七百四十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣二十五億七千四百萬元），其中包括未償還長期銀行貸款港幣二十二億七千九百四十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣二十二億九千四百萬元）。總權益增加港幣一億二千七百六十萬元至港幣九十二億四千二百七十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣九十一億一千五百一十萬元）。於二零二三年六月三十日，債務權益比率為 27.9%（於二零二二年十二月三十一日：28.2%）。

現金流狀況和資金需求受到密切審查和監控，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而可動用的銀行融資額以應付本集團現時資金所需和未來業務需要。本集團的財務狀況保持健康。本集團已開始與銀行聯絡，為一年內到期的貸款尋求融資及再融資，並得到積極回應。

由於銀行借貸以港元或美元計值，且本金及利息將以相關貸款貨幣償還，因此並無外匯風險。

## 資本性開支

截至二零二三年六月三十日止上半年度的資本性開支為港幣一千八百三十萬元（二零二二年：港幣一千三百五十萬元），而於二零二三年六月三十日之資本承擔為港幣一千二百六十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣一千四百一十萬元）。資本性開支及資本承擔主要與購置物業、廠房及設備、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

本集團資本結構一如去年年報般並無重大變化。本集團的借貸及現金及現金等價物主要以港元及美元為幣值。因此，本集團並無重大外匯波動風險。

本集團的銀行借貸約為數港幣二十五億五千九百四十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣二十五億七千四百萬元），是以若干物業的賬面值合共港幣八十四億一千六百四十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣八十三億七千二百四十萬元）及其租金收益作抵押。除透支額度外，本集團的銀行借貸利息按浮動利率（即息差加香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息）計算，而透支額度的利息則按港元最優惠利率目前為 5.875%（於二零二二年十二月三十一日：5.625%）計算。

本集團於二零二三年六月三十日之長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
—一年內	851,908	692,310
—第二年內	1,427,497	1,222,876
—第三至五年內	-	378,851
	<u>2,279,405</u>	<u>2,294,037</u>

## 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無重大或然負債或擔保（於二零二二年十二月三十一日：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

於二零二三年六月三十日，本集團聘用全職僱員總人數（連本公司董事）為二百七十六人。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給予獎勵。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而作出建議，並由董事會決定。

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，重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年六月三十日止半年度，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。

## 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股份。本公司及其附屬公司於期內亦無購回或出售本公司之股份。

## 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 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確保，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三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十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二零二三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。截至二零二三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。

## 中期股息及紀錄日

董事會議決宣佈派發中期股息每股普通股港幣六仙（二零二二年：港幣十四仙），並於二零二三年九月二十九日派發予於二零二三年九月十三日辦公時間結束時（「紀錄日」）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，請於二零二三年九月十三日（星期三）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。

## 中期報告

載有上市規則所需一切資料的二零二三年度中期報告，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](http://www.tsld.com) 登載。

承董事會命  
主席  
馬清偉

香港，二零二三年八月二十八日

## 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、姚紀中先生及陳龍清先生。