

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)

### 二零二五年全年業績公佈

#### 財務摘要

截至二零二五年十二月三十一日止年度

- 收入減少2.1%至港幣471.3百萬元(二零二四年：港幣481.6百萬元)。
- 撇除投資物業公允值虧損後的息稅折舊及攤銷前利潤為港幣150.5百萬元(二零二四年：港幣166.9百萬元)。
- 本年度虧損港幣259.6百萬元(二零二四年：港幣340.2百萬元)，包括投資物業公允值虧損(扣除美國遞延所得稅後)港幣241.1百萬元(二零二四年：港幣301.2百萬元)。
- 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18.4百萬元(二零二四年：港幣39.0百萬元)。
- 擬派末期股息每股普通股港幣5仙(二零二四年：港幣5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、 截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合損益表

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	(三)(a)	471,304	481,554
銷售成本	(四)	<u>(177,303)</u>	<u>(182,945)</u>
毛利		294,001	298,609
投資物業公允值虧損		(245,001)	(329,252)
其他盈利淨額	(五)	210	1,316
行政費用	(四)	<u>(191,021)</u>	<u>(181,541)</u>
經營虧損		<u>(141,811)</u>	<u>(210,868)</u>
財務收益	(六)	2,039	2,929
財務成本	(六)	<u>(112,872)</u>	<u>(151,856)</u>
財務成本淨額		<u>(110,833)</u>	<u>(148,927)</u>
除所得稅前虧損		(252,644)	(359,795)
所得稅(費用)/撥回	(七)	<u>(6,938)</u>	<u>19,609</u>
本年度虧損		<u>(259,582)</u>	<u>(340,186)</u>
應佔虧損：			
本公司股東		(257,607)	(333,408)
非控制性權益		<u>(1,975)</u>	<u>(6,778)</u>
		<u>(259,582)</u>	<u>(340,186)</u>
每股虧損(基本及攤薄)	(八)	<u>港幣(0.90)元</u>	<u>港幣(1.16)元</u>

二、 截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度虧損	<u>(259,582)</u>	<u>(340,186)</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	963	2,163
貨幣換算差異	<u>17</u>	<u>(9)</u>
本年度其他全面收益	<u>980</u>	<u>2,154</u>
本年度總全面收益	<u><u>(258,602)</u></u>	<u><u>(338,032)</u></u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	(257,046)	(332,269)
非控制性權益	<u>(1,556)</u>	<u>(5,763)</u>
	<u><u>(258,602)</u></u>	<u><u>(338,032)</u></u>

三、 於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,911,401	1,952,774
投資物業		9,078,946	9,294,986
按公允值計入其他全面收益之金融資產		18,376	17,308
非流動資產的預付款項		<u>554</u>	<u>10</u>
		<u>11,009,277</u>	<u>11,265,078</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		110,473	110,473
其他存貨		262	261
應收賬款及預付款項	(+)	32,936	33,035
可收回當期所得稅款		296	816
現金及現金等價物		<u>119,496</u>	<u>123,438</u>
		<u>263,463</u>	<u>268,023</u>
<b>總資產</b>		<u>11,272,740</u>	<u>11,533,101</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>7,564,510</u>	<u>7,844,569</u>
		7,981,831	8,261,890
<b>非控制性權益</b>		<u>274,454</u>	<u>279,356</u>
<b>總權益</b>		<u>8,256,285</u>	<u>8,541,246</u>

三、 於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表 (續)

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款—有抵押		669,769	2,119,204
遞延所得稅項負債		229,411	229,189
衍生性金融工具		3,217	-
租賃負債		663	375
		<u>903,060</u>	<u>2,348,768</u>
<b>流動負債</b>			
租賃及其他按金		94,582	98,292
應付賬款及應計費用	(十一)	38,149	32,606
當期所得稅項負債		2,765	1,384
短期銀行貸款		123,000	150,000
長期銀行貸款之即期部份—有抵押		1,854,666	360,540
租賃負債		233	265
		<u>2,113,395</u>	<u>643,087</u>
<b>總負債</b>		<u>3,016,455</u>	<u>2,991,855</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>11,272,740</u>	<u>11,533,101</u>



本集團董事已對該等新準則、修訂準則、年度改進及詮釋進行評估，並達成初步總結—當上述準則生效時，本集團預期採納該等新準則、修訂準則、年度改進及詮釋並不會對本集團之財務表現及狀況構成重大影響，惟採納香港財務報告準則第 18 號將影響損益的呈列。本集團仍在評估採納香港財務報告準則第 18 號的影響。

香港財務報告準則第 18 號「財務報表之呈列及披露」(於二零二七年一月一日或之後開始之會計期間生效)

香港財務報告準則第 18 號將取代香港會計準則第 1 號「財務報表的呈列」並引入新要求，有助對照類似實體的財務表現，為使用者提供更多相關資料及提升透明度。此等要求包括：

- (a) 綜合收益表中的所有收入及費用均須歸入以下五個類別的其中一類：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務；
- (b) 綜合收益表中須列報(營運溢利)及(融資及所得稅前溢利)這兩個新定義的小計項目，以提高可比性；
- (c) 綜合財務報表須以單獨附註形式披露由管理層定義的業績指標（「管理績效指標」，通常是非香港財務報告準則計量項目（例如息稅折舊及攤銷前利潤））；
- (d) 提供加強有關信息匯總和分解原則的指引；及
- (e) 以間接法列報營運現金流時，必須以營運溢利小計作為綜合現金流量表的起始點，並且利息收益、利息費用及股息收入應各自歸入單一類別。

採納香港財務報告準則第 18 號不會對本集團的股東應佔溢利／(虧損)造成任何影響，但預計令綜合收益表的呈列方式出現若干變動。

本集團仍在評估香港財務報告準則第 18 號對本集團綜合財務報表的影響，特別是關於本集團綜合收益表中收入及費用的分類、本集團綜合收益表及綜合現金流量表的結構，以及須就管理績效指標作出的額外披露。

除此以外並無其他尚未生效而預期會對本集團造成任何重大影響的新／經修訂的香港財務報告準則會計準則。

## (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

載入此份截至二零二五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二零二五年及二零二四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。根據香港《公司條例》(第622章)第436條，其他與該等法定財務報表相關並須予披露的資料如下：

- 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二零二四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二零二五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。

### (三) 收入及分部資料

(a) 本年度確認之收入如下：

	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	309,624	322,219
— 供出售物業	26,548	27,945
物業相關服務 (註(i))	29,050	29,542
酒店經營 (註(i))	86,130	82,111
餐飲經營 (註(ii))	19,952	19,737
	<u>471,304</u>	<u>481,554</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>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入			
物業租賃	287,536	48,636	336,172
物業相關服務	29,050	-	29,050
酒店經營	86,130	-	86,130
餐飲經營	19,952	-	19,952
分部總收入	<u>422,668</u>	<u>48,636</u>	<u>471,304</u>
分部業績—基礎虧損			
—物業租賃及相關服務	(12,853)	(3,371)	(16,224)
—酒店及餐飲經營	(2,211)	-	(2,211)
投資物業公允值虧損	(224,573)	(20,428)	(245,001)
遞延所得稅項淨額	-	3,854	3,854
本年度虧損	<u>(239,637)</u>	<u>(19,945)</u>	<u>(259,582)</u>
分部業績包括：			
財務收益	1,871	168	2,039
財務成本	(107,341)	(5,531)	(112,872)
所得稅費用 (註)	(10,774)	(18)	(10,792)
折舊	(44,424)	(817)	(45,241)
僱員福利費用	<u>(131,064)</u>	<u>(4,400)</u>	<u>(135,464)</u>
資本性開支	<u>10,283</u>	<u>22,503</u>	<u>32,786</u>
<b>於二零二五年十二月三十一日</b>			
物業、機器及設備	1,907,051	4,350	1,911,401
投資物業	8,617,470	461,476	9,078,946
非流動資產的預付款項	554	-	554
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外)	10,525,075	465,826	10,990,901
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	18,376	-	18,376
流動資產	231,476	31,987	263,463
分部資產	<u>10,774,927</u>	<u>497,813</u>	<u>11,272,740</u>
流動負債	2,011,251	102,144	2,113,395
非流動負債	836,586	66,474	903,060
分部負債	<u>2,847,837</u>	<u>168,618</u>	<u>3,016,455</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
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
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)
僱員福利費用	<u>(125,123)</u>	<u>(4,437)</u>	<u>(129,560)</u>
資本性開支	<u>10,715</u>	<u>5,073</u>	<u>15,788</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。

(四) 成本及費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
核數師酬金		
— 審計服務	2,986	3,025
— 非審計服務	1,371	1,137
折舊	45,241	45,544
攤銷資本化的出租費用	3,877	4,688
業務應收賬款之減值撥備	338	551
捐款	3,880	3,032
開支，有關 (註(a))		
— 投資物業	66,420	72,268
— 供出售物業	7,784	6,324
— 物業相關服務 (註(c))	25,532	27,028
— 物業、機器及設備	3,814	5,019
開支，有關 (註(b))		
— 酒店及餐飲經營 (註(c))	73,753	68,828
其他僱員福利費用	88,382	86,496
其他	44,946	40,546
總銷售成本及行政費用	<u>368,324</u>	<u>364,486</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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
— 物業相關服務	502	763
— 酒店及餐飲經營	46,580	42,301
	<u>47,082</u>	<u>43,064</u>

(五) 其他盈利淨額

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
來自按公允值計入其他全面收益之金融資產的股息收益	909	925
出售物業、機器及設備盈利淨額	3,294	391
衍生性金融工具之變現及未變現虧損淨額	(3,993)	-
	<u>210</u>	<u>1,316</u>

(六) 財務收益及成本

	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	2,039	2,929
財務成本		
銀行貸款之利息費用	(112,872)	(151,856)
財務成本淨額	<u>(110,833)</u>	<u>(148,927)</u>

(七) 所得稅(費用)/撥回

香港利得稅按本年度內估計應課稅溢利依稅率16.5%(二零二四年：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(二零二四年：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	(6,799)	(3,346)
— 美國稅項	(18)	(26)
— 上年度之超額撥備	101	89
	<u>(6,716)</u>	<u>(3,283)</u>
遞延所得稅		
— 香港	(4,076)	(5,152)
— 美國	3,854	28,044
	<u>(222)</u>	<u>22,892</u>
	<u>(6,938)</u>	<u>19,609</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257,607,000元(二零二四年：港幣333,408,000元)及已發行普通股287,670,000股(二零二四年：287,670,000股)計算。

截至二零二五年及二零二四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

於二零二五年及二零二四年內支付之中期股息分別為港幣8,630,000元(每股港幣3仙)及港幣11,507,000元(每股港幣4仙)。於二零二六年三月二十七日舉行之會議上，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，將於截至二零二六年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣 3 仙 (二零二四年：港幣 4 仙)	8,630	11,507
擬派末期股息每股普通股港幣 5 仙 (二零二四年：港幣 5 仙)	14,383	14,383
	<u>23,013</u>	<u>25,890</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1,146,000元(二零二四年：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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
零至三十日	655	1,450
三十一日至六十日	251	367
六十一日至九十日	240	-
	<u>1,146</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12,586,000元(二零二四年：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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
零至三十日	12,245	8,362
三十一日至六十日	156	179
六十一日至九十日	-	15
超過九十日	185	16
	<u>12,586</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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績，本集團本年度總收入減少港幣10.3百萬元或2.1%至港幣471.3百萬元(二零二四年：港幣481.6百萬元)。本集團的核心物業租賃業務保持穩定，總租賃收入較去年下跌4.0%，主要由於美國業務的租賃收入減少所致。與此同時，酒店及餐飲業務的收入較去年增加4.2%。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合虧損港幣259.6百萬元(二零二四年：港幣340.2百萬元)。本年度每股虧損為港幣0.90元(二零二四年：港幣1.16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後)為港幣241.1百萬元(二零二四年：港幣301.2百萬元)。

撇除投資物業公允值虧損的影響後，本集團截至二零二五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150.5百萬元(二零二四年：港幣166.9百萬元)及本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之基礎虧損為港幣18.4百萬元(二零二四年：港幣39.0百萬元)。基礎虧損減少港幣20.6百萬元，主要由於年內利率下降導致利息支出減少港幣39.0百萬元，惟被美國業務虧損進一步調整。

於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業估值為港幣9,078.9百萬元(二零二四年：港幣9,295.0百萬元)，本年度減少港幣216.1百萬元或2.3%。權益總額為港幣8,256.3百萬元(二零二四年：港幣8,541.2百萬元)。

### 末期股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣5仙(二零二四年：港幣5仙)。

## 展望

全球局勢已步入充滿了不確定性的時代，地緣政治風險正掩蓋了貿易緊張局勢。近期中東地區的緊張局勢已擾亂了能源及供應鏈，並推高油價。這不僅加劇了全球市場的通貨膨脹壓力，更直接影響利率走勢步伐：美國聯邦儲備局降息預期已經延遲，而歐洲央行則面臨高度不確定性。

隨著資金流向轉移，這些動態變化可能對香港房地產市場產生影響。地緣政治風險與人民幣的強勢，強化了香港作為避風港的角色。中東資金與人才有望流入，進而支撐物業銷售與租賃市場。

儘管全球市場波動，穩定的利率及供應減少與需求增加，為香港房地產市場奠定了穩固的基礎。

我們有信心本集團的業務將保持穩定，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，我亦謹向我們的股東、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，二零二六年三月二十七日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

香港方面，本年度總租賃收入為港幣287.5百萬元，較去年輕微減少港幣5.3百萬元或1.8%。儘管二零二五年度住宅物業租賃收入略有回升，但工業及商業物業在出租率與租金方面均出現下滑。未來一年內，工業單位、商舖及商業單位的吸納量可能持續低迷。

本年度酒店客房收入及餐飲收入為港幣106.1百萬元，較去年增加港幣4.2百萬元或4.2%。雅格酒店及翡格酒店本年度平均入住率分別為87.0% (二零二四年：81.2%)及93.4% (二零二四年：94.0%)。雅格酒店及翡格酒店本年度平均每日房價(日均房價)分別為港幣1,109元(二零二四年：港幣1,110元)及港幣1,271元(二零二四年：港幣1,284元)。雅格酒店及翡格酒店本年度的息稅折舊及攤銷前利潤分別為港幣10.6百萬元(二零二四年：港幣11.8百萬元)及港幣4.6百萬元(二零二四年：港幣6.3百萬元)。受惠於香港盛事的成功，令訪港旅客人數及種類顯著增加，並帶動了雅格酒店於本年度入住率上升。

美國方面，本年度Montgomery Plaza的總租賃收入為港幣48.6百萬元，較去年減少港幣8.7百萬元或15.1%。於二零二五年十二月三十一日，Montgomery Plaza的辦公室出租率為50% (二零二四年：55%)。三藩市金融區的租賃及出租率尚未好轉，並於全年表現持平。然而只要人工智能熱潮持續，辦公室市場仍能保持穩定，人才聚集的需要性有助於抵消遙距工作帶來的持續性衝擊。

### 流動性及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借款總額增加港幣17.7百萬元至港幣2,647.4百萬元(二零二四年：港幣2,629.7百萬元)，包括未償還長期銀行貸款港幣2,524.4百萬元(二零二四年：港幣2,479.7百萬元)。於二零二五年十二月三十一日，總權益減少港幣284.9百萬元至港幣8,256.3百萬元(二零二四年：港幣8,541.2百萬元)。於二零二五年十二月三十一日的淨負債比率(總負債與權益比率)為32.1%(二零二四年：30.8%)。

於報告日期後，本集團已獲得兩筆貸款融資，總額為港幣1,970.4百萬元，用於償還長期銀行貸款之即期部份港幣1,737.8百萬元及公司將來資金需求。該等新貸款融資將分別於二零二九年及二零三一年到期。

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

本年度的資本性開支為港幣32.8百萬元(二零二四年：港幣15.8百萬元)，於二零二五年十二月三十一日的資本承擔為港幣49.7百萬元(二零二四年：港幣13.6百萬元)。資本性開支及資本承擔主要用於添置物業、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經營收入、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。

於二零二五年十二月三十一日，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款為數港幣2,647.4百萬元(二零二四年：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7,683.6百萬元(二零二四年：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為港幣200百萬元及固定利率3.06%的固定利率掉期合約，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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	1,854,666	360,540
第二年內	31,380	1,834,951
第三年至五年內	638,389	284,253
	<u>2,524,435</u>	<u>2,479,744</u>

## **或然負債**

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債或擔保(二零二四年：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**

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘用全職僱員人數(連本公司董事)共**267**名(二零二四年：**261**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**

截至二零二五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

截至二零二五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，以維持有效的職能分工。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，有利於有效規劃及推行本公司的策略，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，所有董事均確認截至二零二五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期

中期股息每股港幣3仙(二零二四年：港幣4仙)已於二零二五年九月二十九日派發給股東。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(二零二四年：港幣5仙)予於二零二六年五月二十八日辦公時間結束時(即釐定股東末期股息資格的記錄日期)登記在本公司股東名冊上之股東。截至二零二五年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣8仙(二零二四年：港幣9仙)。如獲股東週年常會通過，擬派發之末期股息將於二零二六年六月十七日派發。為確保能享有收取擬派發末期股息之權利，請於二零二六年五月二十八日(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二零二六年五月二十二日(「二零二六年股東週年常會」)舉行。二零二六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

本公司將由二零二六年五月十九日(星期二)起至二零二六年五月二十二日(星期五)止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。確定股東可出席二零二六年股東週年常會並於會上享有投票資格的記錄日期為二零二六年五月二十二日(星期五)。為確保合資格出席二零二六年股東週年常會及投票，請於二零二六年五月十八日(星期一)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二零二五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二零二五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二零二五年度年報，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，二零二六年三月二十七日

## 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。