



**TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED**  
**大生地產發展有限公司**

(根據香港公司條例在香港註冊成立之有限責任公司)

**二 零 零 二 年 度 業 績 公 佈**

**一. 業績**

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度經審核之綜合業績如下：

	附註	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
營業額	一	209.8	202.4
銷售成本		(56.7)	(38.8)
毛利		153.1	163.6
行政費用		(46.1)	(43.5)
其他經營開支(淨額)		(24.5)	(32.6)
經營溢利	二	82.5	87.5
財務費用	三	(22.0)	(28.3)
除稅前溢利		60.5	59.2
稅項	四	(6.4)	(5.8)
除稅後溢利		54.1	53.4
少數股東權益		(2.6)	(2.9)
股東應佔溢利		51.5	50.5
股息	五	31.6	46.0
每股盈利	六	港幣17.9仙	港幣17.6仙

附註：

(一) 營業額、收入及分項資料

集團主要業務為投資控股、物業投資、物業租賃、物業發展、地產管理及代理與分銷高爾夫產品。本集團按各主要業務及經營市場之營業額及業績分析如下：

業務分項

	二零零二年					集團 港幣千元
	物業租賃 港幣千元	物業有關 服務 港幣千元	物業銷售 港幣千元	高爾夫 產品銷售 港幣千元	其他 港幣千元	
營業額						
總收入	182,702	13,364	8,000	7,935	1,170	213,171
分項間之收入	—	(3,336)	—	—	—	(3,336)
外界收入	<u>182,702</u>	<u>10,028</u>	<u>8,000</u>	<u>7,935</u>	<u>1,170</u>	<u>209,835</u>
分項業績	<u>121,060</u>	<u>5,736</u>	<u>3,433</u>	<u>(7,670)</u>	<u>(1,330)</u>	121,229
未分配收入						7,416
未分配成本						(46,143)
經營溢利						82,502
財務費用						(21,956)
除稅前溢利						<u>60,546</u>
	二零零一年					
	物業租賃 港幣千元	物業有關 服務 港幣千元	物業銷售 港幣千元	高爾夫 產品銷售 港幣千元	其他 港幣千元	集團 港幣千元
營業額						
總收入	183,834	13,588	6,600	927	1,528	206,477
分項間之收入	—	(4,029)	—	—	—	(4,029)
外界收入	<u>183,834</u>	<u>9,559</u>	<u>6,600</u>	<u>927</u>	<u>1,528</u>	<u>202,448</u>
分項業績	<u>121,291</u>	<u>5,768</u>	<u>6,163</u>	<u>(1,221)</u>	<u>(972)</u>	131,029
未分配成本						(43,483)
經營溢利						87,546
財務費用						(28,355)
除稅前溢利						<u>59,191</u>

區域分項

	營業額		分項業績	
	二零零二 港幣千元	二零零一 港幣千元	二零零二 港幣千元	二零零一 港幣千元
香港	140,355	139,249	89,592	94,870
北美	69,480	63,199	31,637	36,159
	<u>209,835</u>	<u>202,448</u>	<u>121,229</u>	<u>131,029</u>

(二) 經營溢利

二零零二年  
港幣百萬元

二零零一年  
港幣百萬元

經營溢利經計入及扣除下列收支項目：

收入：

租金總收益

— 投資物業

163.1 164.4

— 供轉售之土地樓房

19.6 19.4

上市證券投資股息收益

1.2 1.1

利息收益

0.7 2.1

出售投資物業收益，

包括投資物業重估儲備變現

— 6.2

遞延收入變現

7.4 —

支出：

商譽攤銷

1.6 1.6

核數師酬金

2.0 2.0

銷售成本

5.1 0.4

供轉售土地樓房之銷售成本

4.6 —

折舊

6.7 6.8

出售其他固定資產虧損

0.5 0.1

租務開支

— 投資物業

29.1 27.3

— 供轉售之土地樓房

3.7 3.8

土地樓房營業租約之租金

1.4 1.7

呆賬撥備

2.5 2.6

員工開支(董事酬金除外)

33.4 27.0

### (三) 財務費用

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
利息支出		
—須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	19.5	22.2
—毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	3.0	6.1
其他附帶借貸成本	0.6	0.9
	<u>23.1</u>	<u>29.2</u>
已於發展中物業資本化之數額	(1.1)	(0.9)
	<u>22.0</u>	<u>28.3</u>

### (四) 稅項

香港利得稅準備按本年度估計應課稅溢利依稅率百分之十六(二零零一年：百分之十六)計算。估計海外附屬公司本年度無應課稅溢利，故無須提撥海外稅務準備(二零零一年：無)。

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
香港利得稅	<u>6.4</u>	<u>5.8</u>

### (五) 股息

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
已派中期股息每股普通股港幣六仙 (二零零一年：港幣九仙)	17.2	25.9
擬派末期股息每股普通股港幣五仙 (二零零一年：港幣七仙)	<u>14.4</u>	<u>20.1</u>
	<u>31.6</u>	<u>46.0</u>

註：

於二零零三年三月二十八日舉行之會議上，董事宣佈派發末期股息每股普通股港幣五仙。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零三年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

### (六) 每股盈利

每股盈利乃按是年度股東應佔溢利港幣51,497,121元(二零零一年：港幣50,511,359元)及已發行普通股287,669,676(二零零一年：287,669,676)股計算。

## 二. 擬派末期股息

中期股息每股港幣六仙(二零零一年度：每股港幣九仙)已於二零零二年十月七日派發給各位股東，董事會議決將於二零零三年五月三十日星期五股東週年常會提議宣派末期股息每股港幣五仙(二零零一年度：港幣七仙)，本年度股息合計每股港幣十一仙。擬派發之末期股息預期派給予於二零零三年五月三十日(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東，股息支票將於二零零三年五月三十日辦公時間結束後寄發。

## 三. 暫停股東登記

本公司將由二零零三年五月二十三日(星期五)起至二零零三年五月三十日(星期五)止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保能享有權利收取末期股息，請於二零零三年五月二十二日星期四下午四時前將股份之過戶文件連同有關股票送往香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓香港中央證券登記有限公司辦理登記手續。

## 四. 業務回顧與展望

### (一) 業務回顧

集團仍以物業投資為主要業務。香港租賃市場各方面競爭均十分劇烈，但集團由於工業物業及住宅出租率接近全部租出下，租賃收入仍能保持平穩。商廈供應過量卻令集團之寫字樓樓面出租困難。估計二零零三年物業租賃市場將仍呆滯而收入貢獻預期將會輕微下調。

美國三藩市之寫字樓市場經歷租金調整及需求持續衰退。Montgomery Plaza於年終時之出租率為百分之九十。隨著二零零三年將有租約須重新洽談，租金收入亦將隨市況調整。

年內利率連番下調，令財務成本減少及有利於集團發展新業務。Montgomery Golf Corp.在美國從事與高爾夫有關產品之公司，將繼續發展新產品以求進一步打進高爾夫球市場。

### (二) 展望

於二零零二年至二零零三年初期間出現於中東地區之騷亂，已嚴重影響全球投資之氣氛。加上近年香港特區政府政策含糊不清，致令香港的營商環境日益惡化。中東戰事影響全球經濟，以及油價波動，香港物業市場將繼續沉寂。政府在年底宣佈之各項措施，其效力仍待浮現，就中期而言該等措施可望回復物業市場之信心。我們亦將積極尋找在其他市場的投資機會。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針與維持合理收益。

## 五. 管理層討論與分析

### (一) 現金流動分析

集團從營運中獲得現金進賬約港幣七千一百萬元，主要用於支付利息成本港幣二千二百六十萬元、股息港幣三千九百八十萬元、集團利得稅港幣六百萬元及購置固定資產港幣八百八十萬元。現金來源並由長期及短期貸款融資。

### (二) 集團流動資產及財務資源

在有關期間內，集團整體銀行借貸增加港幣一百七十萬元至港幣四億九千六百八十萬元。股東權益減少港幣一億一千九百四十萬元至港幣十八億四千一百八十萬元，而長期銀行貸款於二零零二年十二月三十一日則為港幣四億三千四百四十萬元(二零零一年：港幣三億九千三百八十萬元)。債項與股東權益比率為百分之二十七(二零零一年：百分之二十五)。現有銀行之信貸額足以應付集團一般營運開支。集團之財務情況仍保持彈性及健康。

### (三) 集團資本結構

集團資本結構一如去年年報般並無更改。集團借貸主要以港元或美元為幣值，故無重大匯率風險。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	二零零二年 港幣百萬元	二零零一年 港幣百萬元
— 一年內	29.3	29.1
— 第二年內	213.6	29.3
— 第三年至五年內 (包括首尾兩年)	161.5	290.9
— 第五年後	30.0	44.5
	<u>434.4</u>	<u>393.8</u>

集團全數銀行貸款是以若干物業賬面淨值合共港幣十五億三千七百萬元(二零零一年：港幣十六億四千八百萬元)連同該等物業之租金收入作抵押。

### (四) 所持重大投資及其表現與前景

集團主要住宅物業山頂白加道一號，將重建成超級豪華分層式住宅並附設康樂設施。預期於二零零三／二零零四年間竣工。

集團持有百分之十二權益之長江流域創業有限公司，已購入數間公司權益，該等公司分別於香港或國內從事集成電路設計，屏幕顯示半導體，生化產品和環保產品等工業。但此投資項目將不會於短期內提供回報。

二零零一年購入之高爾夫球數碼影視設備及練習軟件貿易等業務之營業額為港幣七百九十萬元，比對二零零一年為港幣九十萬元。但集團就此新業務於二零零二年錄得港幣七百七十萬元之營運虧損。

#### (五) 僱員人數及薪酬

本集團於二零零二年十二月三十一日共有一百八十名僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。

#### 六. 購回、出售或贖回本公司之股份

本年度內，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。

#### 七. 最佳應用守則規定

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）所載之最佳應用守則，惟本公司之獨立非執行董事並無明確任期，彼等須根據本公司之組織章程，於本公司之股東週年常會上輪席告退，並重選連任。

#### 八. 審核委員會

因應上市規則而成立之審核委員會，其成員包括張永銳先生及周國勳先生，本年內與會兩次。審核委員會已檢閱構成本公司財務報告之有關基本資料。

#### 九. 財務資料之詳情

根據上市規則附錄十六第45(1)段至45(3)段規定列載有關業績公佈詳情之所有資料，將於適當時間刊登於香港聯合交易所有限公司網頁內。

承董事會命  
主席  
馬清偉

香港，二零零三年三月二十八日

## 股東週年常會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年五月三十日(星期五)下午二時假座香港金鐘道八十八號太古廣場第一期香港萬豪酒店三樓宴會廳舉行股東週年常會，商議下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核賬目、董事會報告及核數師報告。
2. 通過派發二零零二年十二月三十一日止年度末期股息。
3. 重聘輪值退任之董事及釐定董事酬金。
4. 重聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並在認為適當時，通過或經修訂後通過下列決議案為普通決議案：

### 普通決議案

#### (1) 「動議：

(a) 一般性及無條件授予董事會一般性權力，在有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司之股份可能上市並獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所，遵循及按照所有適用法例及聯交所證券上市規則或其他證券交易所之規定下(經不時修訂)購回本公司股份；惟根據本決議案之批准而購回股份之面值總額不得超過本決議案獲通過之日本公司已發行股本面值總額的百分之十；及

(b) 就本決議案而言：—

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何較早之日期止之期間：—

(i) 本公司下屆股東週年常會結束；

(ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年常會期限屆滿之日；或

(iii) 本決議案所載之權力經由股東常會通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。」



(2) 「動議」：

(a) 一般性及無條件授予董事會一般性權力，除因依據本公司組織章程細則不時派發作為以股代息或依據配售新股或根據本公司發行之任何現有認股權證、債券、債權證、票據及其他證券之認購權或換股權獲行使或根據任何優先認股計劃而發行之股份外，於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，配發、發行及處理本公司額外股份，並訂立或授予或需在有關期間內或其後行使該項權力之售股建議、協議或期權(包括附有權利認購或可轉換為本公司股份之認股權證、債券、債權證、票據及其他證券)；惟董事會根據本決議案配發或同意有條件或無條件配發或發行之股本面值總額不得超過本決議案獲通過之日本公司已發行股本面值總額的百分之二十；及

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日至下列任何較早之日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年常會結束；

(ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年常會期限屆滿日期；或

(iii) 本決議案所載之權力經由股東常會通過普通決議案將之撤銷或修訂之日。」

(3) 「動議待召開本常會通告所載之第5(1)項及第5(2)項普通決議案獲通過後，藉加入相當本公司根據召開本常會通告所載之第5(1)項普通決議案所獲授之權力而購回之本公司股本面值總額，以擴大根據召開本常會通告所載之第5(2)項普通決議案而授予董事會以配發股份之一般性授權，惟該擴大數額不得超過本決議案獲通過之日本公司已發行股本面值總額的百分之十。」

承董事會命  
秘書  
馬清雯

香港，二零零三年三月二十八日

附註：

(1) 本公司將由二零零三年五月二十三日(星期五)至二零零三年五月三十日(星期五)首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保能享有權利收取建議之末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零零三年五月二十二日(星期四)下午四時前，送往香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓香港中央證券登記有限公司辦理登記手續。

- (2) 凡有資格出席常會及投票之本公司股東，可委派一位或多位代表出席及於投票表決時代其投票，代表人不須為本公司股東。代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於開會時間四十八小時前填妥送達本公司註冊辦事處登記，方為有效。
- (3) 其中載有購回股份之說明函件及有關上述第5(1)項決議案詳情之函件，將連同二零零二年年報寄予各股東。
- (4) 關於上述第5(2)項及第5(3)項普通決議案，要求股東批准一般性授權(「發行授權」)之原因，乃為遵照公司法例第五十七B條及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則而提出，倘若本公司需要發行新股，確保本公司董事會獲授予靈活性及酌情權得以配發及發行不超過本公司已發行股本百分之二十之新股，另加上根據上述第5(1)項普通決議案批准一般性授權本公司購回之股份數目之總和。然而，董事會茲聲明本公司現時並無任何計劃依據發行授權發行新股。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及星島刊登的內容。