



# 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 三 年 度 業 績 公 佈

#### 一. 業績

本集團截至二零零三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 三 年 港幣百萬元	二 零 零 二 年 港幣百萬元 (重列)
營業額	一	<b>212.8</b>	209.8
銷售成本		<b>(67.4)</b>	(56.7)
毛利		<b>145.4</b>	153.1
行政費用		<b>(40.3)</b>	(46.1)
其他經營開支(淨額)		<b>(24.3)</b>	(24.5)
經營溢利	二	<b>80.8</b>	82.5
財務費用	三	<b>(19.4)</b>	(22.0)
除稅前溢利		<b>61.4</b>	60.5
稅項	四	<b>(12.8)</b>	(9.2)
除稅後溢利		<b>48.6</b>	51.3
少數股東權益		<b>(6.1)</b>	(2.6)
股東應佔溢利		<b>42.5</b>	48.7
股息	五	<b>27.3</b>	31.6
每股盈利	六	<b>港幣14.8仙</b>	港幣16.9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、地產管理及代理與銷售高爾夫產品。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

	二零零三年					集團 港幣千元
	物業租賃 港幣千元	物業銷售 港幣千元	物業 有關服務 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	167,119	10,450	13,083	12,964	12,381	215,997
分項間之收入	—	—	(3,143)	—	—	(3,143)
外界收入	<u>167,119</u>	<u>10,450</u>	<u>9,940</u>	<u>12,964</u>	<u>12,381</u>	<u>212,854</u>
分項業績	<u>106,219</u>	<u>5,732</u>	<u>5,828</u>	<u>(14,391)</u>	<u>4,281</u>	<u>107,669</u>
未分配收入						13,447
未分配成本						(40,326)
經營溢利						80,790
財務費用						(19,397)
除稅前溢利						<u>61,393</u>
	二零零二年					
	物業租賃 港幣千元	物業銷售 港幣千元	物業 有關服務 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	182,702	8,000	13,364	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>8,000</u>	<u>10,028</u>	<u>7,935</u>	<u>1,170</u>	<u>209,835</u>
分項業績	<u>121,060</u>	<u>3,433</u>	<u>5,736</u>	<u>(7,670)</u>	<u>(1,330)</u>	<u>121,229</u>
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>

區域分項

	營業額		分項業績	
	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元	二零零三 港幣千元	二零零二 港幣千元
香港	149,089	140,355	95,816	89,592
北美	63,765	69,480	11,853	31,637
	<u>212,854</u>	<u>209,835</u>	<u>107,669</u>	<u>121,229</u>

(二) 經營溢利

二零零三年  
港幣百萬元

二零零二年  
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	153.3	163.1
— 供轉售之土地樓房	13.8	19.6
上市證券投資股息收益	1.1	1.2
利息收益	0.3	0.7
出售投資物業淨收益 (包括投資物業重估儲備變現)	3.3	—
出售投資證券淨收益	6.4	—
遞延收入變現	13.4	7.4
	<u>13.4</u>	<u>7.4</u>

支出：

商譽攤銷及減值撥備	4.8	1.6
銷售成本	7.4	5.1
供轉售土地樓房之銷售成本	4.3	4.6
折舊	6.0	6.7
投資證券減值撥備	3.2	—
出售其他固定資產虧損	0.2	0.5
租務開支		
— 投資物業	32.0	29.1
— 供轉售之土地樓房	4.3	3.7
土地樓房營業租約之租金	2.7	2.6
呆賬撥備	0.1	2.5
存貨減值撥備	2.6	—
員工開支 (董事酬金除外)	30.0	33.4
	<u>30.0</u>	<u>33.4</u>

### (三) 財務費用

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 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	19.6	19.5
—毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	—	3.0
其他附帶借貸成本	0.7	0.6
	<u>20.3</u>	<u>23.1</u>
已於發展中物業資本化之數額	(0.9)	(1.1)
	<u>19.4</u>	<u>22.0</u>

### (四) 稅項

香港利得稅準備按本年內估計應課稅溢利依稅率百分之十七點五(二零零二年：百分之十六)計算。於二零零三年，政府將二零零三／二零零四財政年度之利得稅稅率由百分之十六提高至百分之十七點五。估計海外附屬公司年內無應課稅溢利，故毋須提撥海外稅項準備(二零零二年：無)。

在綜合損益賬支銷之稅項如下：

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
當年		
當年撥備	7.0	6.4
上年度撥備不足額	0.1	—
遞延(附註)	5.7	2.8
	<u>12.8</u>	<u>9.2</u>

附註：

採納香港會計師公會新訂之會計實務準則第12號「所得稅」構成遞延稅項會計政策之變動並已追溯應用，故比較數字已重列以符合經修訂之政策。是項調整導致截至二零零二年十二月三十一日止年度之溢利減少港幣2,800,000元。

## (五) 股息

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
已派中期股息每股普通股港幣四點五仙(二零零二年：港幣六仙)	12.9	17.2
擬派末期股息每股普通股港幣五仙(二零零二年：港幣五仙)	14.4	14.4
	<u>27.3</u>	<u>31.6</u>

註：

於二零零四年三月三十一日舉行之會議上，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，惟將於截至二零零四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42,480,319元(二零零二年：港幣48,729,865元)及已發行普通股287,669,676(二零零二年：287,669,676)股計算。

## 二. 擬派末期股息

中期股息每股港幣四點五仙(二零零二年度：每股港幣六仙)已於二零零三年十月八日派發給各位股東，董事會議決將於股東週年常會提議宣派末期股息每股港幣五仙(二零零二年度：港幣五仙)，本年度股息合計每股港幣九點五仙。擬派發之末期股息預期派給予於二零零四年五月二十一日(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東，股息支票將於二零零四年五月二十八日寄發。

## 三. 暫停股東登記

本公司將由二零零四年五月十四日(星期五)起至二零零四年五月二十一日(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，請於二零零四年五月十三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

### (甲) 業務回顧

集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利合計港幣四千二百五十萬元，比對二零零二年度則為港幣四千八百七十萬元(經重列後)。每股盈利為港幣十四點八仙(二零零二年度：港幣十六點九仙(經重列後))。跌幅主要由美國業務貢獻下降所引致。而遞延稅項會計實務準則之改變亦導致額外撥備港幣三百萬元。

倉儲市場不濟導致香港總租金收益輕微下跌百分之四至港幣一億一千六百三十萬元。集團以競爭性價格終能維持物業接近全部租出。集團將保持該策略以促進與租戶之和諧關係並持續改善物業素質。

美國Montgomery Plaza總租金收益比對去年下跌百分之十七點五至港幣五千零八十萬元。跌幅主要由三藩市寫字樓市場租金急劇調整引致。年終時之出租率為百分之八十九。市況於來年將保持平穩。

集團新近發展從事運動儀器及軟件之業務表現，受到世界性經濟不穩所影響。原定於二零零三年四月在亞太區之新產品推廣，因為SARS突襲而全面停止，導致銷售表現重大偏離預期。總營業額雖然有所增長，然而營業虧損仍高企達港幣一千四百四十萬元。刻下正檢討其運作模式務求減少集團進一步之虧損。

## (乙) 展望

我們高興見到在SARS衝擊後經濟在二零零三年第二季度復甦。得到大陸在政策上的支持，當中包括更緊密經貿安排和自由行計劃，香港從中獲得的經濟動力於二零零四年將更顯現。

美元的貶值，使香港處於較歐盟甚至世界其他地方更具競爭力之位置。美國總統選舉後市況不太明朗，但預計利率於二零零四年下半年度不致大幅攀升。隨著香港營商環境改善，我們預期，最終將利好物業市道。集團於未來將尋找新商機。

## 五. 管理層討論與分析

### (甲) 現金流動分析

集團從營運中獲得現金進賬約港幣七千九百二十萬元，主要用於償還銀行貸款港幣一千六百五十萬元、支付利息成本港幣二千零一十萬元、利得稅港幣七百五十萬元及股息港幣三千九百二十萬元。集團亦運用從出售證券投資中獲得現金港幣一千一百三十萬元以購置固定資產港幣八百九十萬元及非上市證券投資港幣六百萬元。現金來源並由長期及短期貸款融資。

### (乙) 貸款籌措

美國附屬公司一筆美金一千九百萬元之銀行貸款將於年內到期償還，集團已就此再融資事宜進行商討。該貸款利率將被調低。白加道一號發展項目之建築貸款約達港幣七千五百萬元須於項目竣工時償還，集團將於其時尋求再融資安排。

### (丙) 集團流動資產及財務資源

在年內，集團整體銀行借貸減少港幣一千八百一十萬元至港幣四億七千八百七十萬元。股東權益減少港幣一億一千三百萬元至港幣十六億九千七百四十萬元，而長期銀行貸款截至二零零三年十二月三十一日則為港幣四億一千四百八十萬元(二零零二年：港幣四億三千四百四十萬元)。債項與股東權益比率為百分之二十八(二零零二年：百分之二十七)。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。

### (丁) 集團資本結構

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

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	二零零三年 港幣百萬元	二零零二年 港幣百萬元
— 一年內	223.3	29.3
— 第二年內	32.5	213.6
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	159.0	161.5
— 第五年後	—	30.0
	<u>414.8</u>	<u>434.4</u>

集團全數銀行貸款是以若干物業賬面淨值合共港幣十四億五千二百萬元(二零零二年：港幣十五億三千七百萬元)連同該等物業之租金收入作抵押。

### (戊) 所持重大投資及其表現與前景

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。預期於二零零五年間竣工。

集團已增加港幣六百萬元投資於一創投基金，該基金之運作同屬由集團持有百分之十二權益之長江流域創業有限公司之管理層所管理。除年前已作出之收購，當中包括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，最近期之收購為購入一間在國內從事貨櫃碼頭業務的公司之部份股權權益。但此投資項目將不會於短期內提供回報。

## (己) 僱員人數及薪酬

本集團於二零零三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

截至二零零三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，二零零四年三月三十一日

請同時參閱本公布於香港經濟日報及星島刊登的內容。