



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)
(股份代號：89)

二 零 零 四 年 度 中 期 業 績

一. 集團中期業績

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零四年六月三十日止六個月未經審核綜合業績如下：

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零四年	二零零三年
		港幣千元	港幣千元
營業額	二	99,597	99,077
銷售成本		(23,845)	(25,717)
毛利		75,752	73,360
行政費用		(17,545)	(24,254)
其他經營開支(淨額)		(23,436)	(14,384)
經營溢利	三	34,771	34,722
財務費用	四	(8,426)	(10,224)
除稅前溢利		26,345	24,498
稅項	五	(4,290)	(7,743)
除稅後溢利		22,055	16,755
少數股東權益		(1,041)	(1,373)
股東應佔溢利		21,014	15,382
中期股息	六	14,383	12,945
每股盈利	七	港幣7.3仙	港幣5.3仙

附註：

(一) 結束Montgomery Golf Corporation之營運

於二零零四年六月二十一日，本公司董事會通過議案准許結束一間於美國註冊成立之全資附屬公司Montgomery Golf Corporation (「MGC」) 之業務。MGC主要從事分銷高爾夫球有關產品。

MGC董事會亦於同日通過議案，按照美國加州有關部門適用之法例及規則之要求下，盡快發出清盤通知予債權人及供應商。MGC之清盤程序預期於二零零六年完成。

結束MGC之業務貫徹本公司專注於主要業務上並在適當時投資於有盈利的項目之長期策略。

於二零零四年六月三十日，MGC之資產及負債現值分別為港幣1,205,000元及港幣46,318,000元(當中包括應付集團內公司港幣42,780,000元)。期內，MGC賺取收入港幣4,232,000元，支出港幣16,064,000元，營運虧損港幣11,832,000元。期內，MGC來自經營業務之現金收入淨額為港幣33,000元，用於投資業務之現金支出淨額為港幣53,000元

(二) 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

	截至二零零四年六月三十日止六個月				
	繼續營運			結束營運	
	物業租賃 港幣千元	物業 有關服務 港幣千元	其他投資 港幣千元	高爾夫 產品銷售 港幣千元	集團 港幣千元
營業額					
總收入	79,397	6,930	11,306	4,232	101,865
分項間之收入	—	(2,268)	—	—	(2,268)
外界收入	<u>79,397</u>	<u>4,662</u>	<u>11,306</u>	<u>4,232</u>	<u>99,597</u>
分項業績	<u>49,937</u>	<u>2,905</u>	<u>11,306</u>	<u>(11,832)</u>	<u>52,316</u>
未分配成本					<u>(17,545)</u>
經營溢利					34,771
財務費用					<u>(8,426)</u>
除稅前溢利					<u>26,345</u>

截至二零零三年六月三十日止六個月

	繼續營運			結束營運	集團 港幣千元
	物業 租賃 港幣千元	物業 有關服務 港幣千元	其他投資 港幣千元	高爾夫 產品銷售 港幣千元	
營業額					
總收入	85,661	6,568	875	7,636	100,740
分項間之收入	—	(1,663)	—	—	(1,663)
外界收入	85,661	4,905	875	7,636	99,077
分項業績	57,062	2,911	875	(1,872)	58,976
未分配成本					(24,254)
經營溢利					34,722
財務費用					(10,224)
除稅前溢利					24,498
區域分項					

截至六月三十日止六個月

	營業額		分項業績	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港				
—繼續營運	71,488	65,244	51,842	46,399
北美				
—繼續營運	23,877	26,197	12,306	14,449
—結束營運	4,232	7,636	(11,832)	(1,872)
	28,109	33,833	474	12,577
	99,597	99,077	52,316	58,976

(三) 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
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	73,433	76,377
— 供轉售之土地樓房	5,964	9,284
股息收益		
— 上市證券投資	506	661
— 非上市證券投資	10,800	—
出售其他固定資產收益	—	89
利息收益	48	213
	<u> </u>	<u> </u>
支出：		
商譽攤銷		
— 結束營運	—	808
貨物銷售成本		
— 結束營運	2,257	4,518
折舊		
— 繼續營運	2,594	2,617
— 結束營運	146	183
其他固定資產減值損失		
— 結束營運	939	—
出售其他固定資產虧損	157	—
存貨撥備		
— 結束營運	6,790	—
土地樓房營業租約之租金		
— 繼續營運	445	445
— 結束營運	985	651
租務開支		
— 投資物業	15,547	16,259
— 供轉售之土地樓房	2,113	2,101
呆賬撥備		
— 繼續營運	9	77
— 結束營運	397	—
員工開支(其中包括董事薪酬 及退休保障成本)		
— 繼續營運	15,161	16,155
— 結束營運	985	4,390
	<u> </u>	<u> </u>

(四) 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息支出		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	6,909	9,061
— 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	946	1,127
其他附帶借貸成本	834	490
	<u>8,689</u>	<u>10,678</u>
於發展中物業已資本化	(263)	(454)
	<u>8,426</u>	<u>10,224</u>

(五) 稅項

香港利得稅準備按本期內估計應課稅溢利依稅率百分之十七點五(二零零三年：百分之十七點五)計算。估計海外附屬公司在此期間內無應課稅溢利，故毋須提撥海外稅項準備(二零零三年：無)。

在綜合損益賬支銷之稅項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
當期稅項		
— 香港利得稅	3,786	3,674
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	504	1,113
稅率提高產生之遞延稅項	—	2,956
	<u>4,290</u>	<u>7,743</u>

(六) 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
擬派中期股息每股普通股港幣五仙 (二零零三年：港幣四點五仙)	<u>14,383</u>	<u>12,945</u>

(七) 每股盈利

每股盈利乃按本期內股東應佔溢利港幣21,014,000元(二零零三年：港幣15,382,000元)及發行普通股287,669,676(二零零三年：287,669,676)股計算。

二. 中期股息及紀錄日

本公司董事會議決派發中期股息每股港幣五仙(二零零三年：港幣四點五仙)，並於二零零四年十月八日派發予二零零四年九月三十日停止辦公時(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東。為確保能享有收取中期股息之權利，請於二零零四年九月三十日(星期四)下午四時前將股份之過戶文件連同有關股票送往本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，辦理登記手續。

三. 管理層討論與分析

(甲) 業務回顧及展望

二零零四年度上半年，集團稅前溢利為港幣二千六百三十萬元，去年同期稅前溢利則為港幣二千四百五十萬元。期內集團從非上市證券投資長江流域創業有限公司獲取港幣一千零八十萬元股息。因此，扣除高爾夫球業務營運虧損連同結束業務之撥備達港幣一千一百八十萬元後，比對去年同期，集團仍然能夠保持平穩業績。

香港方面，倉儲市場不濟導致租金收入下跌百分之七至港幣五千五百五十萬元。而受到位於青衣之大生貨櫃倉庫中心(「青衣倉庫」)下述租金損失之影響，二零零四年度下半年租賃收益仍將輕微下調。但零售及住宅部份租賃收益改善將有助緩和及下調情況。

已於二零零四年七月十三日公佈，青衣倉庫部份露台倒塌而發出封閉令。封閉令期滿通知已於八月中收到，而倉庫運作現時已回復正常。租金損失估計約港幣四百萬元。緊急維修工程開支包括專業建築師及工程師費用約港幣四百五十萬元。進一步之改善及更改結構工程有待屋宇署批准方可進行。

美國Montgomery Plaza之物業出租率下跌至百分之八十六，而每平方尺平均租金下跌百分之六點五，即由二零零三年年尾之四十點零三美元下滑至二零零四年中之三十七點四二美元。因此，Montgomery Plaza之租金收入比對去年同期下跌百分之八點二至港幣二千三百九十萬元。Montgomery Plaza將以競爭性價格續租。二零零四年下半年度Montgomery Plaza租金收入仍會繼續下調。

(乙) 集團流動資產及財務資源

期內，集團整體銀行借貸減少港幣二千二百六十萬元至港幣四億五千六百萬元。股東權益增加港幣五千二百萬元至港幣十七億四千九百萬元，而長期銀行貸款於二零零四年六月三十日為港幣四億四千萬元(二零零三年十二月三十一日：港幣四億一千五百萬元)。債項與股東權益比率為百分之二十六(二零零三年十二月三十一日：百分之二十八)。現有銀行之信貸額足以應付集團一般營運資金所需。集團之財務情況仍保持彈性及隱健。

(丙) 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，故無重大匯率風險。

集團長期負債將於以下期間到期償還：

	二零零四年 六月三十日 港幣千元	二零零三年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	211,086	223,319
— 第二年內	24,500	32,500
— 第三年至五年內 (包括首尾兩年)	104,750	159,000
— 第五年後	100,000	—
	<u>440,336</u>	<u>414,819</u>

集團全數銀行貸款是以若干物業賬面淨值合共港幣十四億九千八百萬元(二零零三年十二月三十一日：港幣十四億五千二百萬元)連同該等物業之若干租金收入作抵押。

(丁) 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之主要建築工程合約已於本年四月批出。整個發展項目預期於二零零五年竣工。

集團持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司(統稱「長創」)百分之十二之權益。長創已作出七項直接投資。該等投資中之一項，晶門科技有限公司(「晶門」)(股份編號：2878)已於本年四月成功於香港聯合交易所主板上市。長創於晶門首次公開招股期間，出售了所持股權之三分之一，隨後於五月份宣佈並派發予本集團股息港幣一千零八十萬元。預期下半年及明年將有更豐厚收益。因為長創現在持有的另一投資項目為投資於中國基建集團，該集團經營位於中國乍浦及武漢兩個貨櫃碼頭。出售乍浦貨櫃碼頭及將武漢貨櫃碼頭上市已在進行中。而另一項投資為從事研發及製造可提高牲畜生產力及免疫力的營養產品，亦將於下年度上市。

(戊) 僱員人數及薪酬

於二零零四年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百七十人，除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強制性公積金計劃。

(己) 未來重大投資計劃

集團在維持貫徹保守及謹慎之業務方針下，將考慮在適當時投資於有盈利的項目。

四. 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亦無購回或出售本公司之股份。

五. 最佳應用守則規定

期內，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，除本公司之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。

六. 審核委員會

獨立非執行董事周國勳先生及陳樹貴先生以及非執行董事張永銳先生已獲委任為審核委員會成員。審核委員會已審閱本公司截至二零零四年六月三十日止未經審核中期財務報告。

七. 財務資料之詳情

根據上市規則附錄十六第46(1)段至46(6)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，二零零四年九月十日

股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓

於本公佈當日，董事會由十一位董事組成，當中八位為執行董事，分別為馬清偉先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士、馬清鏗先生、馬清滢小姐及馬清揚先生，一位非執行董事張永銳先生及兩位獨立非執行董事周國勳先生及陳樹貴先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及星島刊登的內容。