



TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

大生地產發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：89)

二 零 零 四 年 度 業 績 公 佈

一. 業績

大生地產發展有限公司(「本公司」)及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零四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 四 年 港幣百萬元	二 零 零 三 年 港幣百萬元
營業額	二	203.5	212.8
銷售成本		(55.9)	(67.4)
毛利		147.6	145.4
行政費用		(36.3)	(40.3)
其他經營開支(淨額)		(35.9)	(24.3)
經營溢利	三	75.4	80.8
財務費用	四	(15.4)	(19.4)
除稅前溢利		60.0	61.4
稅項	五	(5.4)	(12.8)
除稅後溢利		54.6	48.6
少數股東權益		(1.8)	(6.1)
股東應佔溢利		52.8	42.5
股息	六	31.6	27.3
每股盈利	七	港幣18.4仙	港幣14.8仙

附註：

(一) 結束營運

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。

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。

於二零零四年十二月三十一日，MGC之資產及負債現值分別為港幣1,391,925元及港幣2,865,306元。年內，MGC賺取收入港幣5,419,752元，支出港幣16,882,871元及營運虧損港幣11,463,119元。年內，MGC來自經營業務之現金支出淨額為港幣65,013元，用於投資業務之現金支出淨額為港幣19,305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。本集團按本年內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

	二零零四年					
	繼續營運				結束營運	
	物業租賃	物業銷售	物業 有關服務	其他投資	高爾夫 產品銷售	集團
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
營業額						
總收入	155,357	12,800	13,017	21,243	5,420	207,837
分項間之收入	—	—	(4,329)	—	—	(4,329)
外界收入	<u>155,357</u>	<u>12,800</u>	<u>8,688</u>	<u>21,243</u>	<u>5,420</u>	<u>203,508</u>
分項業績	<u>87,063</u>	<u>8,551</u>	<u>4,506</u>	<u>21,243</u>	<u>(11,463)</u>	<u>109,900</u>
未分配收入						1,819
未分配成本						(36,254)
經營溢利						75,465
財務費用						(15,416)
除稅前溢利						<u>60,049</u>

二零零三年

	繼續營運				結束營運	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	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	167,119	10,450	13,083	12,381	12,964	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>12,381</u>	<u>12,964</u>	<u>212,854</u>
分項業績	<u>106,219</u>	<u>5,732</u>	<u>5,828</u>	<u>4,281</u>	<u>(14,391)</u>	107,669
未分配收入						13,447
未分配成本						<u>(40,326)</u>
經營溢利						80,790
財務費用						<u>(19,397)</u>
除稅前溢利						<u>61,393</u>

區域分項

	營業額		分項業績	
	二零零四 港幣千元	二零零三 港幣千元	二零零四 港幣千元	二零零三 港幣千元
香港				
- 繼續營運	<u>148,853</u>	<u>149,089</u>	<u>96,516</u>	<u>95,816</u>
北美				
- 繼續營運	<u>49,235</u>	<u>50,801</u>	<u>24,847</u>	<u>26,244</u>
- 結束營運	<u>5,420</u>	<u>12,964</u>	<u>(11,463)</u>	<u>(14,391)</u>
	<u>54,655</u>	<u>63,765</u>	<u>13,384</u>	<u>11,853</u>
	<u>203,508</u>	<u>212,854</u>	<u>109,900</u>	<u>107,669</u>

(三) 經營溢利

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 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	138.7	153.3
- 供轉售之土地樓房	16.7	13.8
股息收益		
- 上市證券投資	0.8	1.1
- 非上市證券投資	20.4	—
出售投資物業淨收益		
(包括投資物業重估儲備變現)	8.6	3.3
出售投資證券淨收益	—	6.4
遞延收入變現	1.8	13.4
	<u> </u>	<u> </u>
支出：		
商譽攤銷及減值撥備		
- 結束營運	—	4.8
銷售成本		
- 結束營運	2.7	7.4
折舊		
- 繼續營運	6.1	5.6
- 結束營運	0.1	0.4
投資證券減值撥備	—	3.2
其他固定資產減值撥備		
- 結束營運	0.9	—
出售其他固定資產虧損	0.1	0.2
呆賬撥備		
- 結束營運	0.6	—
存貨減值撥備		
- 結束營運	6.3	2.5
員工開支(董事酬金除外)		
- 繼續營運	21.9	22.3
- 結束營運	1.1	7.7
	<u> </u>	<u> </u>

(四) 財務費用

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 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	15.0	19.6
- 毋須於五年內悉數償還之 銀行貸款	0.1	—
其他附帶借貸成本	1.0	0.7
	<u>16.1</u>	<u>20.3</u>
已於發展中物業資本化之數額	(0.7)	(0.9)
	<u>15.4</u>	<u>19.4</u>

(五) 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(二零零三年：百分之十七點五)計算。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(二零零三年：無)。

在綜合損益賬支銷之稅項如下：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
當年		
當年撥備	5.9	7.0
上年度撥備(剩餘)/不足	(1.4)	0.1
遞延	0.9	5.7
	<u>5.4</u>	<u>12.8</u>

(六) 股息

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
已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)	14.4	12.9
擬派末期股息每股普通股港幣六仙 (二零零三年：港幣五仙)	17.2	14.4
	<u>31.6</u>	<u>27.3</u>

註：於二零零五年四月四日舉行之會議上，董事宣佈派發末期股息每普通股港幣六仙。此項擬派股息並無於本賬目中列作應付股息，惟將於截至二零零五年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

(七) 每股盈利

每股盈利乃按是年度股東應佔溢利港幣52,849,068元(二零零三年：港幣42,480,319元)及已發行普通股287,669,676(二零零三年：287,669,676)股計算。

二. 擬派末期股息

中期股息每股港幣五仙(二零零三年度：每股港幣四點五仙)已於二零零四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六仙(二零零三年度：港幣五仙)，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二零零五年五月二十日(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東，股息支票將於二零零五年五月二十七日寄發。

三. 暫停股東登記

本公司將由二零零五年五月十三日(星期五)起至二零零五年五月二十日(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，請於二零零五年五月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. 主席報告書

(甲) 業務回顧

香港方面，雖然受到大生貨櫃倉庫於二零零四年夏季露台事件(當時已報告)期間之租金損失影響，總收益仍維持若港幣一億四千九百萬元，與去年相若。事件已告一段落，維修工程已經完成，而進一步之改善工程將於二零零五年內進行。零售及住宅部份租賃收益改善亦緩和該租金損失影響。此租賃收益改善勢頭於二零零五年仍將持續。

城市規劃委員會(「城規會」)已批准改變香葉道43號之用途作酒店。新的申請以增加發展密度已提交城規會。位於西貢早禾坑之早禾居,最後一期之發展於獲得分區地政署批准後，將立即展開。預期於二零零六年間完成。白加道一號將於二零零五年竣工，已經進行竣工前租賃推廣籌劃。現階段，已就集團若干物業改變用途之可行性進行研究。

美國Montgomery Plaza之佔用率改善至百分之九十一，但平均租金比率輕微下跌，導致租金收益比對去年下跌百分之三至港幣四千九百二十萬元。預期市況於二零零五年將保持平穩。

運動儀器及軟件之業務表現，於過往年度均強差人意，該業務已於年內結束。

創投基金回報理想，集團將保持於創投基金中之投資比重。

(乙) 現金流動分析

集團從營運中，扣除支付利息港幣一千五百一十萬元及利得稅港幣六百八十萬元後，獲得現金進賬約港幣三千四百萬元。集團收取股息港幣二千一百二十萬元及出售投資物業款項港幣一千二百八十萬元。集團運用該等資金於年內增加固定資產港幣九百萬元、投資於上市證券投資港幣二百八十萬元及非上市證券投資港幣六百萬元。償還銀行貸款港幣二千五百七十萬元及支付股息港幣三千一百九十萬元後，現金及現金等價物減少港幣八百五十萬元至港幣一千五百七十萬元。現金來源亦由長期及短期貸款融資。

(丙) 貸款籌措

美國附屬公司一筆一千八百三十萬美元之銀行貸款已於年內再融資，貸款利率亦轉為浮息。白加道一號發展項目之建築貸款已擴大至港幣一億元並須於項目竣工時償還，集團將於其時尋求再融資安排。

(丁) 展望

如去年回顧時所述，香港經濟在更緊密經貿安排、個人遊計劃及美元貶值等因素下反彈。迪士尼開幕將令香港旅遊業以至經濟同樣受惠。

雖然利率於二零零五年趨升，相信對本集團影響輕微，因為本集團已作出財務安排以減少該等影響。

預期香港與中國經濟將隱步增長，本席對前景樂觀，本集團於二零零五年亦能穩步增長。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針與維持穩定收益。

五. 管理層討論與分析

(甲) 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二千六百九十萬元至港幣四億五千二百萬元。股東權益增加港幣二億二千八百萬元至港幣十九億二千五百萬元，而長期銀行貸款截至二零零四年十二月三十一日則為港幣四億三千四百萬元(二零零三年：港幣四億一千五百萬元)。債項與股東權益比率為百分之二十三點五(二零零三年：百分之二十八)。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。

(乙) 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：

	二零零四年 港幣百萬元	二零零三年 港幣百萬元
一年內	77.1	223.3
第二年內	27.7	32.5
第三年至五年內 (包括首尾兩年)	203.1	159.0
第五年後	126.2	-
	<u>434.1</u>	<u>414.8</u>

集團全數銀行貸款是以若干物業賬面淨值合共港幣十四億九千五百六十萬元 (二零零三年：港幣十四億五千二百一十萬元) 連同該等物業之租金收入作抵押。

(丙) 所持重大投資及其表現與前景

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。年內集團已再增加港幣六百萬元投資於長創。

年內，長創出售了所持Solomon Systech (International) Limited (股份編號：2878) 股權之三分之二，並宣佈及派發予本集團股息合共港幣二千零四十萬元。長創所持有另一亦具前景之投資項目為投資於中國基建集團 (「中建集團」)。中建集團出售了乍浦貨櫃碼頭並將所得款額投放於武漢貨櫃碼頭。武漢貨櫃碼頭正籌備上市。長創於年內向一間公司再作投資，該公司於國內積極參與作為無線電通訊監測系統供應商。

(丁) 僱員人數及薪酬

本集團於二零零四年十二月三十一日共有一百七十名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。

(戊) 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。

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

截至二零零四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，惟本公司之非執行董事並無明確任期，彼等須根據本公司之組織章程細則，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，其成員包括周國勳先生、張永銳先生、陳樹貴先生及黃興國先生。審核委員會於本年內與會兩次並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布詳情之所有資料，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，二零零五年四月四日

於本公佈日期，執行董事為馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士、馬清莊小姐及馬清揚先生，非執行董事張永銳先生，獨立非執行董事周國勳先生、陳樹貴先生及黃興國先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及星島刊登的內容。