



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)

(股份代號：89)

二 零 零 六 年 度 業 績 公 布

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」)截至二零零六年十二月三十一日止年度綜合業績如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收入	二	175,670	179,890
銷售成本	三	(78,084)	(47,242)
毛利		97,586	132,648
投資物業公允值盈利		301,133	267,262
其他盈利淨額	四	40,170	9,666
行政費用	三	(63,130)	(58,293)
其他經營費用	三	(14,881)	(13,525)
經營溢利		360,878	337,758
財務收益	五	1,013	393
財務成本	五	(21,361)	(17,420)
財務成本淨額		(20,348)	(17,027)
除所得稅前溢利		340,530	320,731
所得稅費用	六	(23,498)	(44,576)
本年度溢利		317,032	276,155
應佔：			
本公司權益持有人		308,570	266,522
少數股東權益		8,462	9,633
		317,032	276,155
股息	七	51,781	43,150
每股股息	七		
已派中期		港幣7仙	港幣7仙
擬派末期		港幣11仙	港幣8仙
合共		港幣18仙	港幣15仙
每股盈利(基本及攤薄)	八	港幣107.3仙	港幣92.6仙

於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		81,064	76,823
發展中物業		63,793	43,920
投資物業		2,342,170	2,266,720
租賃土地		150,675	154,598
可供出售財務資產		67,386	36,209
借貸予一間承受投資公司		12,000	12,000
		<u>2,717,088</u>	<u>2,590,270</u>
流動資產			
供出售物業		103,691	104,034
應收賬款及預付款項	九	18,389	17,730
可收回當期所得稅款		550	237
銀行結存及現金		30,901	39,545
		<u>153,531</u>	<u>161,546</u>
流動負債			
租金及其他按金		27,283	29,266
應付賬款及應計費用	十	49,827	37,789
當期所得稅項負債		2,035	4,037
短期銀行貸款－有抵押		25,565	31,000
銀行透支－有抵押		4,879	4,391
長期銀行貸款之即期部份		94,563	98,017
		<u>204,152</u>	<u>204,500</u>
流動負債淨值		<u>(50,621)</u>	<u>(42,954)</u>
總資產減流動負債		<u>2,666,467</u>	<u>2,547,316</u>
非流動負債			
長期銀行貸款		(134,597)	(328,594)
遞延所得稅項負債		(274,852)	(264,089)
		<u>(409,449)</u>	<u>(592,683)</u>
淨資產		<u>2,257,018</u>	<u>1,954,633</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		287,670	287,670
儲備		1,856,659	1,568,761
擬派末期股息		31,644	23,013
		<u>2,175,973</u>	<u>1,879,444</u>
少數股東權益		81,045	75,189
權益總額		<u>2,257,018</u>	<u>1,954,633</u>

附註：

(一) 編製基準

此綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編製。此綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業及可供出售財務資產按公允值重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則要求的綜合財務報表需要使用若干關鍵的會計估計。管理層在實施本集團會計政策過程中亦須行使其判斷。

本集團於二零零六年採納香港財務報告準則之新訂/經修訂準則、詮釋及修訂，其中包括所有香港會計準則及適用之詮釋，適用於二零零六年一月一日開始的會計期間並適用於本集團之營運如下：

香港會計準則第39條(修訂)	公允值選擇
香港會計準則第39條及 香港財務報告準則第4號(修訂)	金融工具：確認及計量及保險合同－財務擔保合約
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃

本集團採納上述修訂及詮釋並無對本集團的業績及資產淨值構成重大影響。

香港會計師公會已頒佈若干適用於本集團之新訂準則、詮釋及修訂，自二零零七年一月一日起之會計期間開始生效。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號修訂	財務報表的呈報－資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第10號	中期報告及減值

本集團並無於此截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表內提早採納上述準則、詮釋及修訂。本集團現正評估該等準則、註釋及修訂之影響。但預期不會對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

(二) 收入及分項資料

本集團營運業務由三個主要業務分項組成，分別為物業租賃、物業銷售及物業有關服務，並分佈於香港及北美。年內本集團之收入、業績、資產、負債及其他分項項目，按業務與區域分項之分析如下：

主要報告形式－業務分項

	二零零六年			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	
收入				
總收入	164,948	1,800	13,810	180,558
分項間之收入	—	—	(4,888)	(4,888)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
外界收入	164,948	1,800	8,922	175,670
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分項業績	74,494	107	8,104	82,705
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
投資物業公允值盈利	301,133	—	—	301,133
未分配收益				40,170
未分配成本				(63,130)
				<hr/>
經營溢利				360,878
財務收益				1,013
財務成本				(21,361)
				<hr/>
除所得稅前溢利				340,530
所得稅費用				(23,498)
				<hr/>
本年度溢利				317,032
				<hr/> <hr/>
分項資產	2,500,348	103,693	11,931	2,615,972
未分配資產				254,647
				<hr/>
總資產				2,870,619
				<hr/> <hr/>
分項負債	264,808	1,464	12,352	278,624
未分配負債				334,977
				<hr/>
總負債				613,601
				<hr/> <hr/>
其他分項項目如下：				
資本性支出				
— 分項	28,454	—	—	28,454
— 未分配				11,149
折舊及攤銷				
— 分項	3,216	343	—	3,559
— 未分配				7,800
				<hr/> <hr/>

二零零五年

	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	集團 港幣千元
收入				
總收入	170,400	535	13,508	184,443
分項間之收入	—	—	(4,553)	(4,553)
外界收入	170,400	535	8,955	179,890
分項業績	112,204	(295)	7,214	119,123
投資物業公允值盈利	267,262	—	—	267,262
未分配收益淨額				9,666
未分配成本				(58,293)
經營溢利				337,758
財務收益				393
財務成本				(17,420)
除所得稅前溢利				320,731
所得稅費用				(44,576)
本年度溢利				276,155
分項資產	2,411,714	104,037	11,298	2,527,049
未分配資產				224,767
總資產				2,751,816
分項負債	426,777	1,462	13,114	441,353
未分配負債				355,830
總負債				797,183
其他分項項目如下：				
資本性支出				
—分項	27,294	—	—	27,294
—未分配				12,282
折舊及攤銷				
—分項	2,572	343	—	2,915
—未分配				6,948
可供出售財務資產之減值				
—未分配				7,000

次選報告形式－區域分項

二零零六年

	收入 港幣千元	分項業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性支出 港幣千元
香港	132,661	68,663	2,323,468	33,936
北美	43,009	14,042	547,151	5,667
	175,670	82,705	2,870,619	39,603

二零零五年

	收入 港幣千元	分項業績 港幣千元	總資產 港幣千元	資本性支出 港幣千元
香港	129,554	93,315	2,237,491	33,482
北美	50,336	25,808	514,325	6,094
	<u>179,890</u>	<u>119,123</u>	<u>2,751,816</u>	<u>39,576</u>

區域分項之間並無銷售。

(三) 按性質列示的成本及費用

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銷售成本		
物業銷售成本	1,350	487
開支，有關		
— 投資物業	59,596	35,859
— 供出售物業	11,739	4,245
其他	5,399	6,651
	<u>78,084</u>	<u>47,242</u>
行政費用及其他營運費用		
租賃土地攤銷	4,384	4,382
核數師酬金	1,758	1,909
折舊	6,975	5,481
支付予一間關連公司之辦事處所營業租約租金	1,143	1,159
僱員成本	44,531	40,313
出售機器及設備盈利淨額	(617)	(1,474)
其他	19,837	20,048
	<u>78,011</u>	<u>71,818</u>

(四) 其他盈利淨額

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收入		
— 上市	1,072	927
— 非上市	—	15,600
出售一間附屬公司盈利	39,098	—
出售可供出售財務資產盈利	—	139
可供出售財務資產之減值	—	(7,000)
	<u>40,170</u>	<u>9,666</u>

(五) 財務收益與成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	(1,013)	(393)
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息費用	23,023	18,303
減：於發展中物業已資本化之金額	(1,662)	(883)
	<u>21,361</u>	<u>17,420</u>
財務成本淨額	<u>20,348</u>	<u>17,027</u>

(六) 所得稅費用

香港利得稅準備按本年度內估計應課稅溢利依稅率百分之十七點五(二零零五年：百分之十七點五)計算。估計海外附屬公司在本年度內無應課稅溢利，故毋須提撥海外稅項準備(二零零五年：港幣零)。

在綜合收益表內支銷之所得稅金額如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
當期所得稅		
— 當年撥備	2,942	6,562
— 上年度超額撥備	(247)	(728)
	<u>2,695</u>	<u>5,834</u>
遞延所得稅		
— 暫時性差異的產生及轉回	45,578	38,742
— 出售一間附屬公司後轉回	(24,775)	—
	<u>20,803</u>	<u>38,742</u>
	<u>23,498</u>	<u>44,576</u>

(七) 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣七仙 (二零零五年：港幣七仙)	20,137	20,137
擬派末期股息每股普通股港幣十一仙 (二零零五年：港幣八仙)	31,644	23,013
	<u>51,781</u>	<u>43,150</u>

於二零零七年三月二十六日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣十一仙。此項擬派股息並無於本綜合財務報告中列作應付股息，惟將於截至二零零七年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

(八) 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司權益持有人應佔溢利約港幣308,570,000元(二零零五年：港幣266,522,000元)及發行普通股287,669,676(二零零五年：287,669,676)股計算。

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

(九) 應收賬款及預付款項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
業務應收賬款	578	721
預付款項與按金	17,811	17,009
	<u>18,389</u>	<u>17,730</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收款。銷售均以記賬方式進行，集團並無除數期給予業務應收賬款。

於二零零六年十二月三十一日，集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期	464	584
三十一至六十日	84	65
六十一至九十日	9	—
超過九十日	21	72
	<u>578</u>	<u>721</u>

(十) 應付賬款及應計費用

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
業務應付賬款	15,317	4,544
其他應付賬款	32,302	23,454
應計費用	2,208	9,791
	<u>49,827</u>	<u>37,789</u>

於二零零六年十二月三十一日，集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期	11,274	4,299
三十一至六十日	3,899	212
六十一至九十日	124	4
超過九十日	20	29
	<u>15,317</u>	<u>4,544</u>

擬派末期股息

中期股息每股港幣七仙(二零零五年：港幣七仙)已於二零零六年十月十九日派發給股東，本公司董事會議決將於股東週年常會上向股東提議派發末期股息每股港幣十一仙(二零零五年：港幣八仙)，令截至二零零六年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣十八仙(二零零五年：港幣十五仙)。擬派發之末期股息預期派發予於二零零七年五月十八日(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東，股息支票將於二零零七年五月二十五日寄發。

股東週年常會

本公司之股東週年常會擬於二零零七年五月十八日舉行。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

本公司將由二零零七年五月十一日(星期五)起至二零零七年五月十八日(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擬派之末期股息，請於二零零七年五月十日(星期四)下午四時前將股份之過戶文件連同有關股票送往香港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。

主席報告書

(甲) 本年度溢利

本席欣然報告本公司權益持有人應佔集團綜合溢利為港幣三億零八百六十萬元，比對去年之港幣二億六千六百五十萬元，增加港幣四千二百一十萬元或百分之十五點八。當中包括投資物業公允值盈利及扣除相應遞延所得稅項後淨額港幣二億四千八百九十萬元，而二零零五年之相應數值為港幣二億二千二百二十萬元。若不計入該等影響，基本溢利約為港幣五千九百七十萬元，比對二零零五年之相應數值港幣四千四百三十萬元，增加港幣一千五百四十萬元或百分之三十四點八。

(乙) 業務回顧

香港方面，租賃收益輕微上升百分之一點六至港幣一億二千二百萬元。於二零零六年七月出售大生沙田倉庫中心(「沙田倉庫中心」)，促使租賃收益比對去年下跌港幣五百五十萬元。但整體續租之租金調昇約百分之十使該跌幅緩和。出售沙田倉庫中心之盈利為港

幣三千九百一十萬元及相關遞延所得稅項港幣二千四百八十萬元之回撥均對香港方面之營運業績有重大貢獻。惟改善及維修開支上升港幣二千五百五十萬元則降低了本年度營運業績。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年下跌百分之十五至港幣四千三百萬元。Montgomery Plaza之物業出租率於二零零六年年末保持於百分之九十三點五，而每平方尺加權平均辦公室租金再下降至三十二點四美元。於過去數年，每平方尺平均合約租金水平持續下跌，概因於一九九零年代後期及二零零零年間所訂定之歷史性高租金水平已盡消耗。租賃收益下跌連同利息及物業保養費用增加導致本年度營運虧損港幣二百萬元。預期來年租金及營運支出將保持於現水平。

集團已收到香葉道四十三號酒店發展項目之土地更改補地價通知，現正準備向地政處提交降低補地價之上訴。集團已就西貢早禾坑早禾居最後一期發展項目之三間豪華海景獨立屋申請佔用許可證。該三間獨立屋正進行內部裝修，竣工後將出租。集團亦已提交白加道一號地契滿意紙之申請。集團正就若干物業改變用途之可行性進行研究。

(丙) 現金流量

集團支付利得稅港幣五百二十萬元後，從營運業務中獲得現金進賬約港幣二千六百三十萬元。

集團收取來自出售一間附屬公司經扣除附帶成本後之款額為港幣二億六千八百萬元。集團亦收取來自出售兩間投資物業及出售機器及設備之款額分別為港幣一百八十萬元及港幣六十萬元。集團收取股息港幣一百一十萬元。集團運用該等資金增加物業、機器及設備、發展中物業、投資物業及租賃土地合共港幣三千五百一十萬元。集團從此等投資業務而產生之現金進賬為港幣二億三千七百四十萬元。

集團運用現金進賬償還銀行貸款港幣二億零三百四十萬元、支付股息港幣四千五百八十萬元及利息港幣二千四百二十萬元。計入此等融資業務之現金流出港幣二億七千三百四十萬元後，現金及現金等價物減少港幣九百八十萬元至港幣一千三百四十萬元。現金來源亦由長期及短期貸款融資。

(丁) 結算後事項

本公司於二零零七年三月二十日之公布所載，本公司已訂立買賣協議以總代價港幣四千零八十萬元向獨立第三者出售本公司所持豐洲投資有限公司（「豐洲」）之全部權益。豐洲為本公司之一間全資附屬公司。該出售估計盈利約為港幣三千九百萬元。

(戊) 展望

國內經濟於本年將持續以健康步伐增長，這意味着香港經濟將保持樂觀。人民幣匯率持續上升之影響輕微。若於二零零七年度利息能維持平穩，金融市場及旅遊業將受惠於國內強勁經濟。

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二億零二百四十萬元至港幣二億五千九百六十萬元。權益總額增加港幣三億零二百四十萬元至港幣二十二億五千七百萬元（二零零五年：港幣十九億五千四百六十萬元），而長期銀行貸款於二零零六年十二月三十一日則為港幣二億二千九百二十萬元（二零零五年：港幣四億二千六百六十萬元）。債項與權益比率為百分之十一點五（二零零五年：百分之二十三點六）。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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
— 一年內	94,563	98,017
— 第二年內	2,623	34,975
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	131,974	293,619
	<u>229,160</u>	<u>426,611</u>

集團銀行貸款港幣二億四千六百八十萬元（二零零五年：港幣四億六千二百萬元）是以若干物業賬面值合共港幣十五億五千五百五十萬元（二零零五年：港幣十五億九千六百五十萬元）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。集團所持有長創權益之公允值於二零零六年十二月三十一日為港幣五千萬元，而投資成本則為港幣二千四百萬元。升值由長創若干非上市及上市投資之重估盈餘引致。

年內，長創出售於北京高陽聖思園信息技術有限公司之投資，並實現約為投資成本之三點七倍之重大盈利。長創亦以高於投入成本之價格減持製造及銷售生化柴油及其他副產品之嘉靈科技(古杉)有限公司(「嘉靈」)百分之二十二之權益。

長創所持有的投資項目中之兩間公司，動物飼料製造商華擴達國際有限公司及於中國提供娛樂節目的中天傳播集團，分別在年內於倫敦另類投資市場上市。另外兩間承受投資公司:嘉靈及於中國提供無線電監測及測量之嶸興實業發展有限公司，均計劃於二零零七年下半年分別於香港及新加坡上市。

(丁) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零零六年十二月三十一日共有一百六十八名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。

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股份。本公司及其附屬公司亦無購回或出售本公司之股份。

企業管治

於截至二零零六年十二月三十一日止之年度內，公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)附錄14所載之《企業管治常規守則》之守則條文。

本公司董事會已採納上市規則內上市公司董事進行證券交易的標準守則，而所有董事已確認其於二零零六年度內均有遵守該標準守則。

審閱財務報表

本公司審核委員會已於二零零七年三月舉行會議，審閱集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之已審核業績。集團核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」），已按照香港會計師公會所頒布之核數準則對集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表進行審核工作。

本初步公布所載之截至二零零六年十二月三十一日止年度之集團業績，經羅兵咸永道同意，其數字等同本年度集團綜合財務報表所呈列之金額。羅兵咸永道就此執行的相關工作並非全面，並不構成審核、審閱或其他鑒證業務約定，因此他們亦不會就此公布作出具體保證。

刊登全年業績公布及年報

本公司之二零零六年度年報以及載有上市規則所需一切資料的本年度業績公布，並將於香港聯合交易所有限公司網頁 www.hkex.com.hk 及本公司網頁 www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm 上刊登。

承董事會命
主席
馬清偉
謹啟

香港，二零零七年三月二十六日

股票過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓

於本公布當日，董事會由十一位董事組成，分別為執行董事馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士及馬清揚先生，一位非執行董事張永銳先生及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信報及星島刊登的內容。