



# 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)

### 二零零七年度業績公布

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」)截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合業績如下：

#### 截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	二	176,808	175,670
銷售成本	三	(44,452)	(78,084)
毛利		132,356	97,586
投資物業公允值盈利		836,174	301,133
其他盈利	四	77,358	40,787
行政費用	三	(64,266)	(63,747)
其他經營費用	三	(18,462)	(14,881)
經營溢利		963,160	360,878
財務收益	五	690	1,013
財務成本	五	(17,437)	(21,361)
財務成本淨額		(16,747)	(20,348)
除所得稅前溢利		946,413	340,530
所得稅費用	六	(171,586)	(23,498)
本年度溢利		774,827	317,032
應佔：			
本公司權益持有人		757,316	308,570
少數股東權益		17,511	8,462
		774,827	317,032
股息	七	86,301	51,781
每股股息	七		
已派中期		港幣9仙	港幣7仙
擬派末期		港幣11仙	港幣11仙
擬派特別		港幣10仙	—
合共		港幣30仙	港幣18仙
每股盈利(基本及攤薄)	八	港幣2.63元	港幣1.07元

於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		91,723	81,064
發展中物業		—	63,793
投資物業		3,366,975	2,342,170
租賃土地		92,590	150,675
可供出售財務資產		99,376	79,386
		<u>3,650,664</u>	<u>2,717,088</u>
流動資產			
供出售投資物業		130,000	—
供出售物業		102,133	103,691
應收賬款及預付款項	九	21,175	18,389
可收回當期所得稅款		152	550
現金及現金等價物		40,707	19,296
		<u>294,167</u>	<u>141,926</u>
流動負債			
租金及其他按金		44,806	27,283
應付賬款及應計費用	十	43,285	38,223
當期所得稅項負債		12,699	2,034
短期銀行貸款		200,000	25,565
銀行透支		—	4,879
長期銀行貸款之即期部份		87,222	94,563
		<u>388,012</u>	<u>192,547</u>
流動負債淨值		<u>(93,845)</u>	<u>(50,621)</u>
總資產減流動負債		<u>3,556,819</u>	<u>2,666,467</u>
非流動負債			
長期銀行貸款		(132,135)	(134,597)
遞延所得稅項負債		(433,098)	(274,852)
		<u>(565,233)</u>	<u>(409,449)</u>
淨資產		<u>2,991,586</u>	<u>2,257,018</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		2,546,623	1,856,659
擬派股息		60,411	31,644
		<u>2,894,704</u>	<u>2,175,973</u>
少數股東權益		96,882	81,045
權益總額		<u>2,991,586</u>	<u>2,257,018</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。

本集團於二零零七年採納香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋，其中包括所有香港會計準則及適用之詮釋，於二零零七年一月一日開始的會計期間生效並適用於本集團之營運如下：

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	財務報表之呈報－資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估勘入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值

本集團採納上述準則、修訂及詮釋並無對本集團的業績及淨資產構成重大影響，惟於此綜合財務報表中新增披露者除外。

香港會計師公會已頒佈若干適用於本集團之新訂及修訂準則，並自二零零八年一月一日起之會計期間開始生效：

香港財務報告準則第3號（修訂）	業務合併
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（修訂）	綜合及獨立財務報表

於截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表內，本集團並無提早採納上述新訂及修訂準則。本集團已評估該等新訂及修訂準則之影響，並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

	二零零七年			
	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	168,066	—	13,656	181,722
分項間之收入	—	—	(4,914)	(4,914)
外界收入	<u>168,066</u>	<u>—</u>	<u>8,742</u>	<u>176,808</u>
分項業績	<u>106,965</u>	<u>(427)</u>	<u>7,356</u>	<u>113,894</u>
投資物業公允值盈利	836,174	—	—	836,174
未分配收益				77,358
未分配成本				(64,266)
經營溢利				963,160
財務收益				690
財務成本				(17,437)
除所得稅前溢利				946,413
所得稅費用				(171,586)
本年度溢利				<u>774,827</u>
分項資產	3,542,316	102,596	1,478	3,646,390
未分配資產				298,441
總資產				<u>3,944,831</u>
分項負債	489,439	611	1,878	491,928
未分配負債				461,317
總負債				<u>953,245</u>
其他分項項目如下：				
資本性支出				
—分項	252,977	299	—	253,276
—未分配				2,061
折舊及攤銷				
—分項	1,884	426	—	2,310
—未分配				9,177

二 零 零 六 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	164,948	1,800	13,810	180,558
分項間之收入	—	—	(4,888)	(4,888)
外界收入	<u>164,948</u>	<u>1,800</u>	<u>8,922</u>	<u>175,670</u>
分項業績	<u>74,494</u>	<u>107</u>	<u>8,104</u>	82,705
投資物業公允值盈利	301,133	—	—	301,133
未分配收益				40,787
未分配成本				(63,747)
經營溢利				360,878
財務收益				1,013
財務成本				(21,361)
除所得稅前溢利				340,530
所得稅費用				(23,498)
本年度溢利				<u>317,032</u>
分項資產	2,500,348	103,693	326	2,604,367
未分配資產				254,647
總資產				<u>2,859,014</u>
分項負債	264,808	1,464	747	267,019
未分配負債				334,977
總負債				<u>601,996</u>
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

次選報告形式－區域分項

	二零零七年			
	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	131,456	98,053	3,358,633	252,943
北美	45,352	15,841	586,198	2,394
	<u>176,808</u>	<u>113,894</u>	<u>3,944,831</u>	<u>255,337</u>
	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	2,311,863	33,936
北美	43,009	14,042	547,151	5,667
	<u>175,670</u>	<u>82,705</u>	<u>2,859,014</u>	<u>39,603</u>

區域分項之間並無銷售。

(三) 以性質劃分之成本及費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銷售成本		
物業銷售成本	—	1,350
開支，有關		
— 投資物業	31,230	59,596
— 供出售物業	6,694	11,739
其他	6,528	5,399
	<u>44,452</u>	<u>78,084</u>
行政及其他經營費用		
租賃土地攤銷	3,525	4,384
核數師酬金	1,974	1,758
折舊	7,962	6,975
出售機器及設備虧損淨額	419	—
支付予一間關連公司之辦事處營業租約租金	1,143	1,143
僱員成本	49,236	44,531
其他	18,469	19,837
	<u>82,728</u>	<u>78,628</u>

#### (四) 其他盈利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收入		
— 上市	971	1,072
— 非上市	4,800	—
出售一間附屬公司盈利	39,587	39,098
出售一間投資物業盈利	32,000	—
出售機器及設備盈利淨額	—	617
	<u>77,358</u>	<u>40,787</u>

#### (五) 財務收益與成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	(690)	(1,013)
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	20,083	23,023
減：於發展中物業已資本化之金額	(2,646)	(1,662)
	<u>17,437</u>	<u>21,361</u>
財務成本淨額	<u>16,747</u>	<u>20,348</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(二零零六年：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(二零零六年：港幣零)。

在綜合收益表內支銷之所得稅金額如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
當期所得稅		
— 當年撥備	14,711	2,942
— 上年度撥備超額	(1,370)	(247)
	<u>13,341</u>	<u>2,695</u>
遞延所得稅		
— 暫時性差異的產生及轉回	158,245	45,578
— 出售一間附屬公司後轉回	—	(24,775)
	<u>158,245</u>	<u>20,803</u>
	<u>171,586</u>	<u>23,498</u>

(七) 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣九仙 (二零零六年：港幣七仙)	25,890	20,137
擬派末期股息每股普通股港幣十一仙 (二零零六年：港幣十一仙)	31,644	31,644
擬派特別股息每股普通股港幣十仙 (二零零六年：港幣零仙)	28,767	—
	<u>86,301</u>	<u>51,781</u>

於二零零八年四月二日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣十一仙及特別股息每股普通股港幣十仙。此項擬派股息並無於本綜合財務報告中列作應付股息，惟當股東同意後，將於截至二零零八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757,316,000元(二零零六年：港幣308,570,000元)及發行普通股287,669,676(二零零六年：287,669,676)股計算。

於二零零七年及二零零六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

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
業務應收賬款	480	578
預付款項與按金	20,695	17,811
	<u>21,175</u>	<u>18,389</u>

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

於二零零七年十二月三十一日，集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
即期	321	464
三十一至六十日	136	84
六十一至九十日	23	9
超過九十日	—	21
	<u>480</u>	<u>578</u>

(十) 應付賬款及應計費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
業務應付賬款	3,400	15,317
其他應付賬款	21,089	20,698
應計費用	18,796	2,208
	<u>43,285</u>	<u>38,223</u>

於二零零七年十二月三十一日，集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
即期	2,279	11,274
三十一至六十日	227	3,899
六十一至九十日	86	124
超過九十日	808	20
	<u>3,400</u>	<u>15,317</u>

(十一) 比較數字

於二零零六年十二月三十一日集團為管理之樓宇所信託持有之現金及現金等價物約港幣11,605,000元，已與應付賬款及應計費用中之相同數額對銷，以使符合本年度之呈報基準。

(十二) 結算後事項

致豪置業有限公司（「致豪」）分別於二零零七年十月及十一月訂立買賣協議以總代價港幣141,400,000元出售兩間投資物業。致豪為本公司之一間全資附屬公司。該交易於二零零八年一月完成。按投資物業於二零零七年十二月三十一日之公允值，預計於二零零八年年度除稅前盈利總額約港幣7,900,000元。

## 擬派末期股息及特別股息

中期股息每股港幣九仙(二零零六年：港幣七仙)已於二零零七年十月十五日派發給股東，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(二零零六年：港幣十一仙)及特別股息每股港幣十仙(二零零六年：港幣零仙)，令截至二零零七年十二月三十一日止財務年度之總派發合計每股港幣三十仙(二零零六年：港幣十八仙)。擬派發之末期股息及特別股息預期派發予於二零零八年五月二十三日(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東，股息支票將於二零零八年五月三十日寄發。

## 股東週年常會

本公司之股東週年常會擬於二零零八年五月二十三日舉行。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

本公司將由二零零八年五月十六日(星期五)起至二零零八年五月二十三日(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及特別股息，請於二零零八年五月十五日(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

### 本年度溢利

本席欣然報告本集團二零零七年之綜合溢利為港幣七億七千四百八十萬元，比對二零零六年之港幣三億一千七百萬元，增加港幣四億五千七百八十萬元或百分之一百四十四。當中包括投資物業公允值盈利港幣八億三千六百二十萬元及相關之公允值盈利遞延所得稅項撥備港幣一億五千八百七十萬元。而二零零六年之相應投資物業公允值盈利及遞延所得稅項撥備分別為港幣三億零一百一十萬元及港幣四千六百

三十萬元。公允值盈利大幅增加港幣五億三千五百一十萬元，主要由於白加道一號於二零零七年第三季地契滿意紙發出後納入集團投資物業所引致。若不計入該等影響，基本溢利約為港幣九千七百三十萬元，比對二零零六年之相應數值港幣六千二百二十萬元，增加港幣三千五百一十萬元或百分之五十六點四。本年度每股盈利為港幣二點六三元(二零零六年：港幣一點零七元)。

集團營業額為港幣一億七千六百八十萬元，比對二零零六年之港幣一億七千五百七十萬元上升港幣一百一十萬元或百分之零點六。

## 股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣十一仙(二零零六年：港幣十一仙)及特別股息每股普通股港幣十仙(二零零六年：港幣零仙)。

## 業務回顧

香港方面，租賃收益輕微上升百分之零點六至港幣一億二千二百七十萬元。若不計入由於二零零六年內或二零零七年上半年出售物業所引致租賃收入下跌之影響，來自住宅及倉儲物業之租賃收益比對去年平均上升百分之十。預期來年整體物業佔有率將維持高水平而續租租金將溫和增長。

於二零零七年年內，集團出售了一間附屬公司，該公司持有一間位於葵涌之物業，並錄得港幣三千九百六十萬元之盈利。比對二零零六年，同樣地集團亦從出售一間附屬公司，該公司持有一間位於沙田之物業，而獲得盈利港幣三千九百一十萬元。於二零零七年集團盈利之增長主要由出售西貢早禾坑早禾居獨立屋M7號之盈利港幣三千二百萬元所貢獻。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年上升百分之五點四至港幣四千五百四十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面佔用率於二零零七年年底增加至百分之一百，而寫字樓每平方尺平均年租金上升百分之十一點五至三十六點一美元。利息及物業保養費用於二零零七年年內保持平穩。但預期來年之利息開支將跟隨美國聯儲局減息而下降。

集團於年內已支付港幣二億一千萬元作為香葉道四十三號酒店發展項目之土地更改補地價。該發展項目將因應黃竹坑港鐵通車之進度而進行，相信港鐵之通車將為該項目之成功關鍵。發展成本將由內部資源及銀行借貸支付。集團已於年內簽訂買賣

協議以出售位於西貢早禾坑早禾居之另外兩間豪華海景獨立屋M8及M9號。因應出售於二零零八年一月才完成，該物業於年終時進行重新估值，並於本年度錄得港幣九千八百萬元之公允值盈利。集團運用出售附屬公司及投資物業之收款償還集團銀行借貸，因此預期來年利息開支將下降。

## 現金流量

集團支付利得稅港幣二百三十萬元後，從營運業務中獲得現金進賬約港幣七千零八十萬元。

集團除了收取來自出售一間附屬公司之款額港幣四千零八十萬元外，亦收取來自出售一間投資物業之款額港幣六千八百萬元及來自投資之股息港幣五百八十萬元。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二億四千三百四十萬元。集團從此等投資業務而產生之現金流出為港幣一億二千八百二十萬元。

集團從銀行貸款獲取淨現金流入港幣一億六千四百萬元、支付股息港幣六千零三十萬元及利息港幣二千零一十萬元。融資業務之現金淨流入為港幣八千三百六十萬元。運用從營運業務及融資業務所得現金流入支付投資業務後，集團之現金及現金等價物增加港幣二千六百三十萬元至港幣四千零七十萬元。

## 展望

過去一年是豐盛的一年。中國經濟蓬勃特別有助於香港過去之成功，而中國經濟於來年將持續蓬勃。

但於二零零八年通脹將扮演主要角色影響世界經濟，特別是中國以及香港。流動資金可能緊絀，而資金將隨著美國住宅按揭借貸市場迅速惡化引致金融緊縮而流向當地。

我們相信房地產本質上仍然可對沖通脹。在未預期利息趨降之勢頭逆轉下，物業市場將保持為理想投資。

我們之核心業務房地產投資及倉儲業務將於二零零八年穩健地增長。但必須注意集團於來年來自出售物業之貢獻將減少。

最後，本人謹藉此機會向各董事同袍及全體職員對本集團忠誠服務和貢獻致謝。

## 管理層討論與分析

### (甲) 集團流動資產及財務資源

在年內，集團整體銀行借貸增加港幣一億五千九百八十萬元至港幣四億一千九百四十萬元。權益總額增加港幣七億三千四百六十萬元至港幣二十九億九千一百六十萬元(二零零六年：港幣二十二億五千七百萬元)，而長期銀行貸款於二零零七年十二月三十一日則為港幣二億一千九百四十萬元(二零零六年：港幣二億二千九百二十萬元)。債項與權益比率為百分之十四(二零零六年：百分之十一點五)。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。

### (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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
— 一年內	87,222	94,563
— 第二年內	2,835	2,623
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	129,300	131,974
	<u>219,357</u>	<u>229,160</u>

集團銀行貸款港幣四億一千九百四十萬元(二零零六年：港幣二億四千六百八十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣十四億零七百九十萬元(二零零六年：港幣十五億五千五百五十萬元)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二零零七年十二月三十一日為港幣五千八百萬元，比對投資成本為港幣二千四百萬元。年內，長創宣派及支付本集團股息港幣四百八十萬元。自二零零四年起從長創收取之累計股息為港幣四千零八十萬元。

繼從事製造及銷售生化柴油及其他副產品之古杉集團，於二零零七年末於紐約證券交易所上市後，長創現持有四間上市公司，合共市值達港幣四億四千六百萬元。

集團將考慮於未來再投資於同類型的創投基金。

## (丁) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零零七年十二月三十一日共有一百四十九名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療、強積金計劃及長期服務金。

## 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

於截至二零零七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二零零七年度內均有遵守該標準守則。

## 審閱財務報表

審核委員會，在外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）在場下，已審閱集團主要會計政策及截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

有關本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度業績公佈的財務數據已獲羅兵咸永道所同意與該年度集團經審核綜合財務報表所呈列之數額相符。根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則及香港核證委聘準則，羅兵咸永道就此進行的工作並不構成核證工作，故此羅兵咸永道並無就初步公布作出任何核證。

## 刊登全年業績公布及年報

本公司之二零零七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](http://www.hkex.com.hk)及本公司網頁[www.irasia.com/listco/hk/taisanland/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/taisanland/index.htm)上刊登。

承董事會命  
主席  
馬清偉  
謹啟

香港，二零零八年四月二日

## 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。