

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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 八 年 度 業 績 公 佈

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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度綜合業績如下：

截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	二 零 零 八 年 港幣千元	二 零 零 七 年 港幣千元
收入	二	190,870	176,808
銷售成本	三	(48,010)	(44,452)
毛利		142,860	132,356
投資物業公允值(虧損)／盈利		(577,373)	836,174
其他盈利淨額	四	13,657	77,358
行政費用	三	(70,905)	(64,266)
其他經營費用	三	(17,749)	(18,462)
經營(虧損)／溢利		(509,510)	963,160
財務收益	五	789	690
財務成本	五	(14,223)	(17,437)
財務成本淨額		(13,434)	(16,747)
除所得稅前(虧損)／溢利		(522,944)	946,413
所得稅撥回／(費用)	六	106,794	(171,586)
本年度(虧損)／溢利		(416,150)	774,827
應佔：			
本公司權益持有人		(410,190)	757,316
少數股東權益		(5,960)	17,511
		(416,150)	774,827
股息	七	37,397	86,301
每股股息	七		
已派中期		港幣8仙	港幣9仙
擬派末期		港幣5仙	港幣11仙
擬派特別		—	港幣10仙
合共		港幣13仙	港幣30仙
每股(虧損)／盈利(基本及攤薄)	八	港幣(1.43)元	港幣2.63元

於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		95,256	91,723
投資物業		2,791,054	3,366,975
租賃土地		90,263	92,590
可供出售財務資產		67,950	99,376
		<u>3,044,523</u>	<u>3,650,664</u>
流動資產			
供出售投資物業		—	130,000
供出售物業		101,790	102,133
應收賬款及預付款項	九	23,246	21,175
可收回當期所得稅款		208	152
現金及現金等價物		29,922	40,707
		<u>155,166</u>	<u>294,167</u>
流動負債			
租金及其他按金		31,440	44,806
應付賬款及應計費用	十	31,426	43,285
衍生金融工具		1,778	—
當期所得稅項負債		31,431	12,699
短期銀行貸款—有抵押		231,000	200,000
銀行透支—有抵押		1,492	—
長期銀行貸款之即期部份—有抵押		1,859	87,222
		<u>330,426</u>	<u>388,012</u>
流動負債淨值		<u>(175,260)</u>	<u>(93,845)</u>
總資產減流動負債		<u>2,869,263</u>	<u>3,556,819</u>
非流動負債			
長期銀行貸款—有抵押		(136,696)	(132,135)
遞延所得稅項負債		(298,773)	(433,098)
		<u>(435,469)</u>	<u>(565,233)</u>
淨資產		<u>2,433,794</u>	<u>2,991,586</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		2,044,929	2,546,623
擬派股息		14,383	60,411
		<u>2,346,982</u>	<u>2,894,704</u>
少數股東權益		86,812	96,882
權益總額		<u>2,433,794</u>	<u>2,991,586</u>

附註：

(一) 編製基準及會計政策

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、可供出售財務資產及衍生金融工具按公允值重估作出修訂。

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損為港幣416,150,000元。虧損主要來自投資物業公允值虧損港幣577,373,000元，對集團之營運並無構成直接現金流影響。另外，本集團於二零零八年十二月三十一日之淨流動負債為港幣175,260,000元，主要包括一項短期銀行貸款港幣200,000,000元，該短期銀行貸款已於二零零八年十二月重新釐訂並須每年重新釐訂。

鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及資產支持，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用以作營運所需及支付到期負債。

於二零零八年一月一日開始的會計期間生效之香港財務報告準則之新修訂及詮釋並不適用於本集團。

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，並自二零零九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(經修訂)	企業合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港會計準則第1號(經修訂及修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(經修訂及修訂本)	借貸成本
香港會計準則第27號(經修訂及修訂本)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業

於截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內，本集團並無提早採納上述準則及修訂本。除披露及呈報之改變外，本集團已評估該等準則及修訂之影響，並預期不會對本集團的營運業績及財務狀況構成重大影響。

(二) 收入及分項資料

根據本集團之內部財務報告，集團已決定業務分項為主要報告形式及區域分項為次選報告形式。本集團營運之三個主要業務分項為物業租賃、物業銷售及物業有關服務，經營地分別位於香港及北美。

區域分項之間並無銷售。

本集團年內之收入及業績，以及資產、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

	二零零八年			
	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	181,688	—	14,012	195,700
分項間之收入	—	—	(4,830)	(4,830)
外界收入	<u>181,688</u>	<u>—</u>	<u>9,182</u>	<u>190,870</u>
分項業績	<u>120,425</u>	<u>(417)</u>	<u>5,103</u>	<u>125,111</u>
投資物業公允值虧損	(577,373)	—	—	(577,373)
可供出售財務資產減值虧損				(7,544)
未分配收益				21,201
未分配成本				(70,905)
經營虧損				(509,510)
財務收益				789
財務成本				(14,223)
除所得稅前虧損				(522,944)
所得稅撥回				106,794
本年度虧損				<u>(416,150)</u>
分項資產	2,848,794	102,235	1,171	2,952,200
未分配資產				247,489
總資產				<u>3,199,689</u>
分項負債	423,749	300	2,732	426,781
未分配負債				339,114
總負債				<u>765,895</u>
其他分項項目如下：				
資本性支出				
— 分項	3,246	134	—	3,380
— 未分配				17,409
折舊及攤銷				
— 分項	1,715	361	—	2,076
— 未分配				9,884

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

次選報告形式－區域分項

		二零零八年			
		收入	分項業績	總資產	資本性支出
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港		145,911	112,624	2,768,797	17,737
北美		44,959	12,487	430,892	3,052
		<u>190,870</u>	<u>125,111</u>	<u>3,199,689</u>	<u>20,789</u>
		二零零七年			
		收入	分項業績	總資產	資本性支出
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	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>

(三) 以性質劃分之成本及費用

	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
銷售成本		
開支，有關		
－ 投資物業	32,849	31,230
－ 供出售物業	5,579	6,694
其他	9,582	6,528
	<u>48,010</u>	<u>44,452</u>
行政及其他營運費用		
租賃土地攤銷	2,670	3,525
核數師酬金	2,004	1,974
折舊	9,290	7,962
出售物業、機器及設備虧損淨額	—	419
支付辦事處營業租約租金予		
－ 關連公司	1,409	1,143
－ 第三者	1,060	—
僱員成本	51,694	49,236
其他	20,527	18,469
	<u>88,654</u>	<u>82,728</u>

(四) 其他盈利淨額

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收入		
— 上市	1,036	971
— 非上市	10,593	4,800
出售一間附屬公司盈利	—	39,587
出售投資物業盈利	8,850	32,000
出售物業、機器及設備盈利淨額	722	—
可供出售財務資產減值虧損	(7,544)	—
	<u>13,657</u>	<u>77,358</u>

(五) 財務收益及成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	789	690
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	(14,223)	(20,083)
減：於發展中物業已資本化之金額	—	2,646
	<u>(14,223)</u>	<u>(17,437)</u>
財務成本淨額	<u>(13,434)</u>	<u>(16,747)</u>

(六) 所得稅撥回／(費用)

於二零零八年，香港政府將2008/2009財政年度之利得稅稅率由百分之十七點五改變至百分之十六點五。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十六點五(二零零七年：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(二零零七年：港幣無)。

在綜合收益表內撥回／(支銷)之所得稅金額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
當期所得稅		
— 當年撥備	(27,828)	(14,711)
— 上年度超額撥備	297	1,370
	<u>(27,531)</u>	<u>(13,341)</u>
遞延所得稅	134,325	(158,245)
	<u>106,794</u>	<u>(171,586)</u>

(七) 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已派中期股息每股普通股港幣八仙 (二零零七年：港幣九仙)	23,014	25,890
擬派末期股息每股普通股港幣五仙 (二零零七年：港幣十一仙)	14,383	31,644
擬派特別股息每股普通股港幣無 (二零零七年：港幣十仙)	—	28,767
	<u>37,397</u>	<u>86,301</u>

於二零零九年四月六日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣五仙。此項擬派股息並無於本綜合財務報告中列作應付股息，惟當獲得股東批准後，將於截至二零零九年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

(八) 每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按本年度本公司權益持有人應佔虧損約港幣410,190,000元(二零零七年：溢利港幣757,316,000元)及發行普通股287,669,676(二零零七年：287,669,676)股計算。

於二零零八年及二零零七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(虧損)／盈利等同每股基本(虧損)／盈利。

(九) 應收賬款及預付款項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
業務應收賬款	631	480
預付款項與按金	22,615	20,695
	<u>23,246</u>	<u>21,175</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。

於二零零八年十二月三十一日，集團之業務應收賬之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期	408	321
三十一至六十日	129	136
六十一至九十日	16	23
超過九十日	78	—
	<u>631</u>	<u>480</u>

(十) 應付賬款及應計費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
業務應付賬款	5,319	3,400
其他應付賬款	11,565	21,089
應計費用	14,542	18,796
	<u>31,426</u>	<u>43,285</u>

於二零零八年十二月三十一日，集團之業務應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期	4,257	2,279
三十一至六十日	213	227
六十一至九十日	41	86
超過九十日	808	808
	<u>5,319</u>	<u>3,400</u>

有關本集團截至二零零八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會計師事務所（「羅兵咸永道」）同意與該年度集團綜合財務報表所呈列之數額相符。羅兵咸永道就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則及香港核證委聘準則下之核證工作，故此羅兵咸永道並無就初步公佈作出任何核證。

擬派末期股息及紀錄日

中期股息每股港幣八仙（二零零七年：港幣九仙）已於二零零八年十月十四日派發給股東。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五仙（二零零七年：末期股息港幣十一仙及特別股息港幣十仙）予於二零零九年五月十八日（「紀錄日」）登記在股東名冊上之股東。截至二零零八年十二月三十一日止財務年度之總派發將為每股港幣十三仙（二零零七年：港幣三十仙）。擬派發之末期股息，如獲股東週年常會通過，預期於二零零九年五月二十五日派發。

股東週年常會

本公司之股東週年常會擬於二零零九年五月十八日舉行。股東週年常會通告將適時於聯交所網站及本公司網站 www.tsld.com 登載並寄發予股東。

暫停股東登記

本公司將由二零零九年五月十一日（星期一）起至二零零九年五月十八日（星期一）止，包括首尾兩天，暫停辦理股份過戶登記。為確保能享有權利收取末期股息，請於二零零九年五月八日（星期五）下午四時前將過戶文件連同有關股票送交香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

主席報告書

業績

集團本年度營業額為港幣一億九千零九十萬元，比對二零零七年之港幣一億七千六百八十萬元上升港幣一千四百一十萬元或百分之八。

二零零八年度基本溢利約為港幣二千八百八十萬元，比對二零零七年度之相應數值港幣九千七百三十萬元，減少港幣六千八百五十萬元。基本溢利下跌主要因為二零零八年度之出售物業收益大幅回落。二零零八年度之出售收益只有港幣八百九十萬元，而二零零七年度之出售收益則有港幣七千一百六十萬元。

集團二零零八年度錄得綜合虧損港幣四億一千六百二十萬元，比對二零零七年度則為綜合溢利港幣七億七千四百八十萬元。本年度報告之虧損當中包括投資物業公允值虧損港幣五億七千七百四十萬元及相關遞延所得稅項回撥港幣一億三千二百四十萬元。本年度每股虧損為港幣一點四三元（二零零七年：每股盈利港幣二點六三元）。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣五仙（二零零七年：末期股息每股港幣十一仙及特別股息每股港幣十仙）。

業務回顧

香港方面，租賃毛收益較去年上升百分之十一點四或港幣一千四百萬元至港幣一億三千六百七十萬元。來自倉儲物業之租賃毛收益顯著上升百分之十六點三或港幣八百九十萬元，反映貨倉倉位需求持續強勁。二零零八年度香港物業租賃組合佔用率維持於高水平。來年因應需求縮減，續租租金水平將開始下調。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃毛收益比對去年保持平穩於港幣四千五百萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面佔用率於二零零八年年底下降至百分之九十一，而寫字樓每平方尺平均年租金則保持於三十六點五美元。美國當地借貸於年內重新以浮息訂定利率，利息費用於二零零八年下跌港幣二百萬元或百分之二十。於美國現在之經濟環境下，空置率將上升而租賃提價將下跌，來年Montgomery Plaza之租賃收益可能下跌。

環球股票及物業市場下滑引致集團重估可供出售財務資產之公允值出現虧損。集團上市或非上市證券投資之可供出售財務資產減值虧損為港幣七百五十萬元。集團原意持有該組合作長期投資。

於二零零八年年底，本公司若干附屬公司收到市區重建局（「市建局」）就九龍觀塘道407-431號，裕民坊34-62號裕華大廈之商舖、住宅單位、天台及側面外牆（「物業」）之收購建議。按該收購建議，市建局收購物業之代價總額約為港幣一億二千二百九十萬元。該等附屬公司已開始與市建局進行磋商，期望事件於二零零九年下半年可完成商議。

財務資源

年內，集團整體銀行借貸減少港幣四千九百八十萬元至港幣三億六千九百六十萬元。權益總額減少港幣五億五千七百八十萬元至港幣二十四億三千三百八十萬元（二零零七年：港幣二十九億九千一百六十萬元），而未償還長期銀行貸款於二零零八年十二月三十一日為港幣一億三千八百六十萬元（二零零七年：港幣二億一千九百四十萬元）。債項與股東權益比率為百分之十五點二（二零零七年：百分之十四）。

集團擁有充足已承諾而未動用之信貸額足以應付集團一般營運資金所需及未來業務之用。集團財務狀況保持穩健。外匯風險維持於極低水平，因為銀行借貸只限於港元或美元。

展望

金融海嘯影響全球而香港亦不能獨善其身。慶幸中國內地為香港提供安全網抵銷全球經濟放緩影響。相信中國市場仍然平穩。中央政府宣佈推出連串刺激經濟的公共政策，預期中國內地經濟年內將持續增長。

誠望各國政府所推行的進取政策能舒緩銀根及信貸市場促使市場趨向穩定，而營商環境最終恢復後全球經濟便能達致平穩。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針與維持穩定收入。

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
— 一年內	1,859	87,222
— 第二年內	1,859	2,835
— 第三年至五年內 (包括首尾兩年)	134,837	129,300
	<u>138,555</u>	<u>219,357</u>

集團銀行貸款港幣三億七千一百萬元 (二零零七年：港幣四億一千九百四十萬元) 是以若干物業賬面值合共港幣十五億七千五百二十萬元 (二零零七年：港幣十四億零七百九十萬元) 及物業租金收益作抵押。

(乙) 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二零零八年十二月三十一日下跌至港幣一千七百萬元，比對二零零七年十二月三十一日之公允值為港幣五千八百萬元。長創估值下跌反映部份上市投資組合中之中國基建港口有限公司及Walcom Group之估值下跌，以及反映年內股息派發合共約為港幣一千零六十萬元。

截至二零零八年十二月三十一日，本集團累積已收取長創之股息合共港幣五千一百四十萬元，連同長創之公允值港幣一千七百萬元，較投資成本之收益回報高達三倍。

二零零八年內，集團增加投資港幣二千三百四十萬元於一項新的創投基金The Yangtze China Investment Limited(「YCIL」)，取得YCIL百分之十一點八之基礎股份。在全球股票市場衰退之中，YCIL之公允值下跌百分之八點五。

(丙) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零零八年十二月三十一日共有一百四十八名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。

購入、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入或出售本公司之股份。

企業管治

於截至二零零八年十二月三十一日止之年度內，公司均有遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治常規守則》內列明的所有守則條文。

本公司董事會已採納上市規則內所列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二零零八年度內均有遵守該標準守則。

審核委員會之審閱

在外聘核數師羅兵咸永道在場下，審核委員會已審閱集團主要會計政策及截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

年報

載有上市規則所需一切資料的二零零八年度年報將於聯交所網站及本公司網站 www.tsld.com 登載。

承董事會命

主席

馬清偉

謹啟

香港，二零零九年四月六日

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

於本公佈當日，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。