

---

**此 乃 要 件    請 即 處 理**

---

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或已轉讓所有名下之大生地產發展有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

---



**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)

**須 予 披 露 交 易**  
**出 售 一 間 投 資 物 業**

---

董事會函件載於本通函第2至6頁。

二零零七年十一月十九日

---

## 目 錄

---

	頁數
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
序言 .....	2
臨時協議及正式協議 .....	3
出售的財務影響 .....	4
出售原因及裨益 .....	5
所得款項用途 .....	5
一般事項 .....	6
其他資料 .....	6
<b>附錄 — 一般資料 .....</b>	<b>7</b>

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	本公司董事會
「買方」	環球企業發展有限公司
「本公司」	大生地產發展有限公司
「董事」	本公司董事
「出售」	根據正式協議出售物業
「正式協議」	賣方與買方於二零零七年十一月十三日所訂立之正式買賣協議以出售及購買物業
「集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	二零零七年十一月十四日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「物業」	住宅物業位於香港新界西貢早禾坑早禾路十八號早禾居獨立屋A2 (亦可稱M8)
「臨時協議」	賣方與買方於二零零七年十月二十九日所訂立之臨時買賣協議以出售及購買物業
「賣方」	本公司之全資附屬公司，致豪置業有限公司
「股份」	本公司股本中每股面值港幣一元之股份
「股東」	本公司股東
「港元」	港元，香港之法定貨幣
「證券及期貨條例」	「香港法例571章」證券及期貨條例



**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)

執行董事：

馬清偉先生(主席)

馬清鏗先生(副主席)

馬清權先生(常務董事)

馬清秀女士(常務董事)

馬清雯女士

馬清強女士

馬清揚先生

註冊辦事處：

香港

軒尼詩道24-34號

大生商業大廈

26-28樓

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

黃興國先生

敬啟者：

**須予披露交易**  
**出售一間投資物業**

**序言**

董事會於二零零七年十月二十九日公佈賣方與買方訂立臨時協議，根據該協議賣方同意按代價69,388,000港元出售物業予買方。其後訂約方於二零零七年十一月十三日訂定正式協議。

按上市規則第14.07(4)條計算出售之適用比率超過百分之五但少於百分之二十五，根據上市規則第14章出售構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在向股東提供出售之詳情。

---

## 董事會函件

---

### 臨時協議及正式協議

#### 1. 臨時協議

日期：二零零七年十月二十九日

訂約方：賣方：本公司之全資附屬公司，致豪置業有限公司

買方：環球企業發展有限公司。董事已作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，於最後可行日期，買方及其最終實益擁有人均按上市規則定義，獨立於本公司及其關連人士。

#### 2. 正式協議

日期：二零零七年十一月十三日

訂約方：賣方：本公司之全資附屬公司，致豪置業有限公司

買方：環球企業發展有限公司

#### 3. 出售之資產

賣方已根據臨時協議及其後之正式協議同意出售物業予買方。該物業位於香港新界西貢早禾坑早禾路十八號並為一間新發展之住宅物業，其佔用許可證於二零零七年七月十八日發出。於最後可行日期，並無就物業簽訂任何租賃協議。賣方原定持有物業作為投資用途，而按獨立估值師之估值報告中所載，物業於二零零七年七月十九日之公允值為三千四百五十萬港元。估值乃按公開市值基準進行。

#### 4. 代價

物業之代價為69,388,000港元，並將或已(如適用)由買方按下述情況支付予賣方：

(甲) 於簽定臨時協議時，支付金額3,469,400港元(「前期按金」)；

(乙) 於二零零七年十一月十三日即簽定正式協議日期再支付添加金額3,469,400港元(連同前期按金統稱為「按金」)；及

---

## 董事會函件

---

(丙) 於二零零八年一月十五日或之前完成時支付代價之餘額62,449,200港元(「餘額」)。

代價69,388,000港元為買方之出價並為賣方接納。

代價較物業於二零零七年六月三十日之帳面值超出約五千八百七十萬港元，並較物業於二零零七年七月十九日之公允值超出約三千四百九十萬港元。

### 5. 完成

繼臨時協議後，買方與賣方於二零零七年十一月十三日簽定有關物業之正式協議並將於二零零八年一月十五日或之前完成物業買賣。

假若買方不能根據上述所載之付款條款支付任何其他繳款或餘額或完成購買該物業，賣方將有權透過書面通知終止正式協議或行使其權利執行強制履行正式協議。於正式協議終止時，賣方可出售該物業予其他人士而賣方將沒收全部由買方已支付之按金，(但並不影響賣方之權利可向買方追討較已沒收按金為多的損害)，以及追討買方已發生之法律費用。

### 出售的財務影響

#### (i) 出售利潤

根據本集團未經審核簡明綜合中期財務報表，物業於二零零七年六月三十日包含於發展中物業的帳面淨值為一千零七十萬港元。根據獨立物業估值師，環亞物業顧問有限公司於二零零七年七月十九日評估物業的公允值為三千四百五十萬港元。因此，基於物業於二零零七年七月十九日之公允值及涉及出售之直接支出約三百四十萬港元，出售將為本集團帶來稅前收益約三千一百萬港元。該稅前收益並不是最終收益，須於集團終期審計時再作審核。

---

## 董事會函件

---

### (ii) 資產值

按物業於二零零七年六月三十日之帳面淨值，代價較物業於二零零七年六月三十日之帳面值超出約五千八百七十萬港元，減去額外應付之發展成本及裝修費用約四百三十萬港元及直接支出約三百四十萬港元後，本集團於二零零七年六月三十日之總資產將可增加約五千一百萬港元。

### (iii) 負債

出售不會影響本集團於二零零七年六月三十日之總負債。

### (iv) 盈利

物業為剛完成發展物業，尚未簽訂租賃協議。因此截至二零零六年十二月三十一日止年度該物業並無為本集團提供租金收入。

## 出售原因及裨益

賣方原定計劃持有物業作為投資物業賺取租金收入。惟董事會認為買方所給予之代價，約物業估價之兩倍，甚為吸引。董事會認為出售條款公平及合理並已顧及全體股東利益。

預期完成物業買賣本集團將獲得之預計稅前盈利（比對物業於二零零七年七月十九日之公允值）約為三千一百萬港元。

## 所得款項用途

從出售所得款項淨額估計約為六千六百萬港元，本公司計劃將該款項用作本集團之一般流動資金。

---

## 董事會函件

---

### 一般事項

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。主要附屬公司之業務包括物業租賃、物業發展、財務、房地產管理及代理、投資控股、汽車租賃、物業買賣及管理服務。

就本公司董事得悉買方之主要業務為投資及一般貿易。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承  
大生地產發展有限公司  
董事會命  
主席  
馬清偉  
謹啟

二零零七年十一月十九日



## 1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則須予披露有關本公司資料之詳情。各董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及確信，本通函並無遺漏其他事實以致本通函內任何聲明構成誤導。

## 2. 董事之權益披露

(甲) 於最後可行日期，本公司的董事及行政總裁持有的本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，即(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文(包括彼等根據證券及期貨條例及該等條文被視為或當作持有的權益及淡倉)，(ii)或須記入根據證券及期貨條例第352條須設立的登記冊的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則，須通知本公司及聯交所之權益及淡倉，如下：

### 股份權益

董事名稱	個人權益	法團權益 (註(甲) 及(乙))	聯名權益 (註(丙))	總計	百分比約為
馬清偉	4,668,254	160,134,973	38,115	164,841,342	57.3023
馬清鏗	261	8,732,013	38,115	8,770,389	3.0488
馬清權	7,200	—	—	7,200	0.0025
馬清秀	20,570	—	—	20,570	0.0072
馬清雯	97,767	—	—	97,767	0.0340
馬清強	47,828	—	—	47,828	0.0166
馬清揚	101,732	—	—	101,732	0.0354

## 相聯法團的股份權益

相聯法團之名稱 (註(丁))	董事名稱	個人權益	聯名權益 (註(戊))	總計	百分比約為
大生凍房倉庫有限公司	馬清權	9,886	—	9,886	0.1765
錦恆有限公司	馬清鏗	—	47	47	0.94
錦恆有限公司	馬清雯	—	47	47	0.94
錦恆有限公司	馬清權	23	—	23	0.46

註：

- (甲) 錦燦有限公司連同其聯繫人士以及運璿投資有限公司分別直接或間接擁有138,996,736股及21,138,237股。馬清偉先生為此等公司之主要股東。
- (乙) 大生環球有限公司直接擁有8,732,013股，馬清鏗先生為此公司之主要股東。
- (丙) 馬清偉先生與馬清鏗先生聯名持有38,115股。
- (丁) 大生凍房倉庫有限公司及錦恆有限公司為本公司之附屬公司。
- (戊) 馬清鏗先生與馬清雯女士聯名持有錦恆有限公司之47股。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司的董事及行政總裁持有的本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，即根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文(包括彼等根據證券及期貨條例及該等條文被視為或當作持有的權益及淡倉)，或須記入根據證券及期貨條例第352條須設立的登記冊的權益及淡倉，又或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則，須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

### 3. 主要股東

於最後可行日期，據本公司董事及行政總裁所知，除本公司董事或行政總裁外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露：

股東名稱	個人權益	法團權益 (註)	總計	百分比約為
錦燦有限公司	112,248,758	26,747,978	138,996,736	48.3182
運璿投資有限公司	21,138,237	—	21,138,237	7.3481
金運投資有限公司	15,488,636	—	15,488,636	5.3842

上述之全部權益代表好倉。

註：金運投資有限公司、Suremark Limited (實益權益為5,852,920股股份) 與萬金來證券有限公司 (實益權益為5,406,422股股份) 乃錦燦有限公司之全資附屬公司。錦燦有限公司故被視為就該等公司所實益擁有之股份擁有權益。

於最後可行日期，據本公司之董事及行政總裁所知，除本公司董事及行政總裁外，以下人士直接或間接持有本集團任何其他成員公司任何類別股本 (包括任何有關股本之認購權) 附帶權利可在任何情況下於股東常會上投票的股本面值10%或以上權益。

附屬公司名稱	股東名稱	百分比約為
錦長置業有限公司	釗記有限公司	15
	益佳企業有限公司	10
安亞企業有限公司	益佳企業有限公司	10
	馬氏企業有限公司	10
	馬錦明，已故	10
Pentacontinental Land Investment Co Ltd	釗記有限公司	18
	益佳企業有限公司	10
大豐置業有限公司	益佳企業有限公司	10
	馬氏企業有限公司	10
	馬錦明，已故	10
大生凍房倉庫有限公司	七洲發展有限公司	19
	益佳企業有限公司	10

除上文披露者外，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第336條按公司保管之權益登記及據本公司之董事或行政總裁所知，並無其他人士(不包括本公司董事或行政總裁)於股份及相關股份持有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有本集團任何其他成員公司任何類別股本(包括任何有關該股本之認購權)附帶權利可在任何情況下於股東常會上投票之面值10%或以上權益。

#### 4. 董事服務合約

於最後可行日期，董事與本集團並無任何現存或建議訂立之服務合約，但不包括可由本集團於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)之合約。

#### 5. 董事之競爭性權益

除非執行董事外，所有董事於最後可行日期皆為錦燦有限公司之董事及股東，而錦燦有限公司亦有從事物業發展與物業投資之業務，與本集團之業務可能構成競爭。

董事認為本集團能夠獨立地經營本集團之業務，並不受錦燦有限公司之物業發展及物業投資業務所影響。有關董事當履行本公司董事職責為物業發展與物業投資決策時，已經並且將會繼續為着本集團之最佳利益而行事。

除上文披露者外，於最後可行日期，根據上市規則，據董事所知，概無董事及彼等各自之聯繫人被認為直接或間接於與本集團之業務造成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

#### 6. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟及索償，本集團之任何成員亦無尚未了結或面對之重大訴訟或索償。

## 7. 一般事項

- (甲) 本公司之註冊辦事處為香港軒尼詩道24-34號大生商業大廈26-28樓。
- (乙) 本公司秘書為馬清雯女士，彼於一九七二年加入本公司並被委任為本公司之董事及公司秘書。彼持有文學士學位。
- (丙) 本公司合資格會計師為鄧美儀女士，彼擁有語文及法律碩士學位並為香港會計師公會成員、英國特許公認會計師公會資深成員及香港特許秘書公會成員。
- (丁) 本公司股票登記過戶處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。
- (戊) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。