

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，概不就因本公佈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。



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)

二零一一年度中期業績

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料如下：

一. 截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
收入	二	88,419	78,357
銷售成本	三	(30,616)	(24,516)
毛利		57,803	53,841
投資物業公允值盈利		489,453	213,072
其他(虧損)/盈利淨額	四	(1,268)	653
行政費用	三	(35,886)	(34,884)
其他經營費用	三	(7,464)	(6,324)
經營溢利		502,638	226,358
財務收益	五	6	21
財務成本	五	(3,341)	(3,123)
財務成本淨額		(3,335)	(3,102)
除所得稅前溢利		499,303	223,256
所得稅費用	六	(16,493)	(5,638)
本期溢利		482,810	217,618
應佔：			
本公司權益持有人		461,949	207,153
非控制性權益		20,861	10,465
		482,810	217,618
股息	七	8,630	8,630
每股中期股息	七	港幣3仙	港幣3仙
每股盈利(基本及攤薄)	八	港幣161仙	港幣72仙

二. 截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表 – 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
本期溢利	482,810	217,618
其他全面收益		
可供出售財務資產之公允值虧損淨額	(2,211)	(1,265)
可供出售財務資產之減值損失計入收益表	2,001	1,144
貨幣換算差異	14	–
本期其他全面收益	(196)	(121)
本期全面收益總額	482,614	217,497
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	460,447	206,614
非控制性權益	22,167	10,883
	482,614	217,497

三. 於二零一一年六月三十日之簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重報)
非流動資產			
物業、機器及設備		199,150	165,363
投資物業		4,316,495	3,808,829
可供出售財務資產		69,323	71,451
		<u>4,584,968</u>	<u>4,045,643</u>
流動資產			
供出售物業		101,102	111,337
可供出售財務資產		3,332	3,332
應收賬款及預付款項	九	31,216	25,199
可收回當期所得稅款		877	1,324
銀行結存及現金		24,605	24,047
		<u>161,132</u>	<u>165,239</u>
流動負債			
租金及其他按金		33,619	31,631
應付賬款及應計費用	十	26,453	32,444
當期所得稅項負債		28,643	27,656
短期銀行貸款－有抵押		304,000	241,000
銀行透支－有抵押		1,842	2
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		1,859	1,859
		<u>396,416</u>	<u>334,592</u>
流動負債淨值		<u>(235,284)</u>	<u>(169,353)</u>
總資產減流動負債		<u>4,349,684</u>	<u>3,876,290</u>

	附註	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重報)
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押		(132,480)	(133,323)
遞延所得稅項負債		(59,127)	(46,193)
		<u>(191,607)</u>	<u>(179,516)</u>
淨資產		<u>4,158,077</u>	<u>3,696,774</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		3,715,317	3,263,500
二零一零年擬派末期股息		–	20,137
二零一一年宣派中期股息		8,630	–
		<u>4,011,617</u>	<u>3,571,307</u>
非控制性權益		<u>146,460</u>	<u>125,467</u>
權益總額		<u>4,158,077</u>	<u>3,696,774</u>

附註：

(一) 編製基準及會計政策

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料（「簡明綜合中期財務資料」）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，及根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」與香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄16而編製。

本集團於二零一一年六月三十日之流動負債淨值為港幣235,284,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣304,000,000元，當中為數港幣200,000,000元之貸款於二零一零年十二月重訂並須於將來每年重訂。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經營所需及支付到期負債。

除下文說明外，編製此簡明綜合中期財務資料時所採用的會計政策及計算方法乃與截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報（「二零一零年度年報」）所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一零年度年報一併閱讀，該年報是根據香港財務報告準則編製。

於二零一一年，本集團採納下列香港財務報告準則之新訂／修訂準則及修訂本，其中包括香港會計準則及適用之詮釋，於二零一一年一月一日開始的會計期間生效：

香港會計準則第24號（經修訂）	關聯方披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股的分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資本規定的預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具清償財務負債

現有準則之改進

香港會計準則第1號（經修訂）（修訂本）	財務報表之呈報
香港會計準則第27號（經修訂）（修訂本）	綜合及獨立之財務報表
香港會計準則第34號（修訂本）	中期財務報告
香港財務報告準則第3號（經修訂）（修訂本）	業務合併
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號（修訂本）	客戶忠誠度計劃

另外，本集團已提早採納於二零一二年一月一日或之後開始的財務年度生效的香港會計準則第12號（修訂本）「遞延所得稅：相關資產的收回」。

除下文所說明採納香港會計準則第12號（修訂本），構成會計政策之改變並追溯應用外，本集團於本期間採納其他新訂香港財務報告準則，除若干於簡明綜合中期財務資料之經修訂呈報及披露外，不會對本集團的簡明綜合中期財務資料或本集團的重要會計政策構成任何重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)提出以公允值計量之投資物業將會透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。在此修訂之前，有關以公允值計量之投資物業的遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值的稅務結果而作出計量。

本集團已根據投資物業的賬面值將會透過出售方式全數收回的可被推翻推定，而對有關的遞延稅項作出重新評估。

跟隨採納香港會計準則第12號(修訂本)後會計政策之變動對簡明綜合收益表之影響如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
所得稅費用減少及本期溢利增加	55,494	29,194
應佔：		
本公司權益持有人	52,262	27,719
非控制性權益	3,232	1,475
	55,494	29,194
每股盈利增加	港幣 18 仙	港幣 10 仙

跟隨採納香港會計準則第12號(修訂本)後會計政策之變動對簡明綜合資產負債表之影響如下：

	於二零一一年	於二零一零年
	六月三十日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
遞延所得稅項負債減少及權益總額增加	474,930	419,436
應佔：		
本公司權益持有人	453,431	401,169
非控制性權益	21,499	18,267
	474,930	419,436

香港會計師公會已頒佈若干新訂及修訂準則、詮釋及修訂本，於截至二零一一年十二月三十一日止年度並未生效。本集團並無於此簡明綜合中期財務資料內提早採納該等準則、詮釋及修訂本。本集團暫時未能列明當採納該等準則、詮釋及修訂本時，是否對本集團重要會計政策及財務資料之呈報構成任何重大影響。

(二) 分部資料

本公司董事會被視為經營總決策人。董事會審閱本集團之內部報告，以評估表現及分配資源。管理層根據該等報告釐定經營分部。董事會從地域角度考慮業務，並認為集團之經營分部為香港及北美。

董事會按經營分部之基本溢利／(虧損)，基本溢利／(虧損)乃除所得稅後溢利撇除投資物業公允值盈利及投資物業公允值盈利之遞延所得稅項計算而成，以及分部資產和分部負債作為評估經營分部之表現，該等計量方法與簡明綜合中期財務資料一致。

經營分部之間並無銷售。

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一一年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	67,172	16,995	84,167
物業有關服務	4,252	—	4,252
分部總收入	<u>71,424</u>	<u>16,995</u>	<u>88,419</u>
分部業績－基本溢利／(虧損)	8,953	(1,969)	6,984
投資物業公允值盈利	435,735	53,718	489,453
投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用	—	(13,627)	(13,627)
本期溢利	<u>444,688</u>	<u>38,122</u>	<u>482,810</u>
分部業績包括：			
可供出售財務資產之減值損失	(2,001)	—	(2,001)
財務收益	1	5	6
財務成本	(1,966)	(1,375)	(3,341)
所得稅費用(註)	(2,853)	(13)	(2,866)
折舊	(4,856)	(762)	(5,618)
資本性開支	<u>22,699</u>	<u>2,707</u>	<u>25,406</u>
於二零一一年六月三十日			
物業、機器及設備	184,444	14,706	199,150
投資物業	3,921,550	394,945	4,316,495
非流動資產(可供出售財務資產除外)	4,105,994	409,651	4,515,645
非流動可供出售財務資產	69,323	—	69,323
流動資產	142,757	18,375	161,132
分部資產	<u>4,318,074</u>	<u>428,026</u>	<u>4,746,100</u>
流動負債	383,698	12,718	396,416
非流動負債	35,423	156,184	191,607
分部負債	<u>419,121</u>	<u>168,902</u>	<u>588,023</u>

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一零年六月三十日止六個月(重報)			
分部收入			
物業租賃	58,519	16,193	74,712
物業有關服務	3,645	–	3,645
分部總收入	<u>62,164</u>	<u>16,193</u>	<u>78,357</u>
分部業績－基本溢利／(虧損)	8,797	(2,221)	6,576
投資物業公允值盈利	195,226	17,846	213,072
投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用	–	(2,030)	(2,030)
本期溢利	<u>204,023</u>	<u>13,595</u>	<u>217,618</u>
分部業績包括：			
可供出售財務資產之減值損失	(1,144)	–	(1,144)
財務收益	2	19	21
財務成本	(1,709)	(1,414)	(3,123)
所得稅費用(註)	(3,595)	(13)	(3,608)
折舊	(5,189)	(752)	(5,941)
資本性開支	<u>19,178</u>	<u>1,128</u>	<u>20,306</u>
於二零一零年十二月三十一日(重報)			
物業、機器及設備	149,955	15,408	165,363
投資物業	3,470,250	338,579	3,808,829
非流動資產(可供出售財務資產除外)	3,620,205	353,987	3,974,192
非流動可供出售財務資產	71,451	–	71,451
流動資產	148,868	16,371	165,239
分部資產	<u>3,840,524</u>	<u>370,358</u>	<u>4,210,882</u>
流動負債	322,603	11,989	334,592
非流動負債	36,116	143,400	179,516
分部負債	<u>358,719</u>	<u>155,389</u>	<u>514,108</u>
註：減去投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用後之餘額。			

(三) 成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
折舊	5,618	5,941
開支，有關		
— 投資物業	21,423	16,913
— 供出售物業	6,013	4,593
— 物業有關服務	2,851	2,680
— 物業、機器及設備	329	330
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司	739	1,364
僱員成本	21,354	19,832
其他	15,639	14,071
	<u>73,966</u>	<u>65,724</u>

(四) 其他(虧損)/盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收益		
— 上市	683	631
— 非上市	—	1,200
出售機器及設備盈利/(虧損)淨額	50	(34)
可供出售財務資產之減值損失	(2,001)	(1,144)
	<u>(1,268)</u>	<u>653</u>

(五) 財務收益與成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	6	21
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	(3,341)	(3,123)
財務成本淨額	<u>(3,335)</u>	<u>(3,102)</u>

(六) 所得稅費用

香港利得稅準備按本期內估計應課稅溢利依稅率百分之十六點五(二零一零年：百分之十六點五)計算。除美國最低州稅外，估計海外附屬公司在本期內無應課稅溢利，故毋須提撥海外稅項準備(二零一零年：港幣零元)。

簡明綜合收益表內之所得稅項支銷金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
本期所得稅		
— 香港利得稅	3,546	3,571
— 海外稅項	13	13
	<u>3,559</u>	<u>3,584</u>
遞延所得稅	12,934	2,054
	<u>16,493</u>	<u>5,638</u>

(七) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣三仙 (二零一零年：港幣三仙)	<u>8,630</u>	<u>8,630</u>

於二零一一年八月二十四日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣三仙。此等已宣派股息並無於本簡明綜合中期財務資料中列作應付股息，惟將於截至二零一一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期內本公司之權益持有人應佔溢利港幣461,949,000元(二零一零年重報：港幣207,153,000元)及發行普通股287,669,676(二零一零年：287,669,676)股計算。

由於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

(九) 應收賬款及預付款項

包括在應收賬款及預付款項內為業務應收賬港幣1,431,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣1,325,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
即期	727	434
三十一至六十日	316	275
六十一至九十日	7	218
超過九十日	381	398
	<u>1,431</u>	<u>1,325</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，集團一般並無賒期給予租金應收賬以及給予三十天賒數期予管理費應收款。

(十) 應付賬款及應計費用

包括在應付賬款及應計費用內為業務應付賬港幣7,300,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣11,328,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
即期	6,774	10,637
三十一至六十日	61	184
六十一至九十日	-	30
超過九十日	465	477
	<u>7,300</u>	<u>11,328</u>

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團二零一一年上半年之綜合溢利為港幣四億八千二百八十萬元，比對去年同期之綜合溢利港幣二億一千七百六十萬元(重報)，上升百分之一百二十一點九。二零一一年上半年之綜合溢利包括投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)港幣四億七千五百八十萬元，比對去年同期之投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)港幣二億一千一百萬元(重報)。

撇除投資物業公允值變動之影響，集團基本溢利約港幣七百萬元，而二零一零年上半年相應數字約為港幣六百六十萬元(重報)。期內基本溢利微升主要因為租金收入上升，但為物業裝修工程所增加而抵銷。

於二零一一年六月三十日，集團投資物業估值為港幣四十三億一千六百五十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣三十八億零八百八十萬元)。權益總額為港幣四十一億五千八百一十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣三十六億九千六百八十萬元(重報))。

新業務

於二零一一年六月十七日，本公司一間附屬公司獲發牌照，於香港上環皇后大道西77-91號荷里活中心2至4樓及18至21樓經營一間酒店。該酒店有46間房間，並將於二零一一年末季全面營運。

股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣三仙(二零一零年：港幣三仙)。

展望

美國經濟展望疲弱連同歐洲主權債務問題引致近期市場混亂。於此波動當中，公司將密切留意市場並保持謹慎。但相信目前動盪之環球市場對亞洲市場及大中華地區並無重大影響。

主席

馬清偉

香港，二零一一年八月二十四日

管理層討論與分析

業務回顧與展望

香港方面，租賃毛收益比對去年同期上升百分之十四點八或港幣八百七十萬元至港幣六千七百二十萬元。隨著大生貨櫃倉庫中心增加載貨電梯及結構提昇工程完竣，租金貢獻即恢復並增加港幣三百三十萬元。於二零一一年年中，豪宅單位及商舖租賃需求強勁，來自此部份之租務貢獻增加港幣五百四十萬。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年同期輕微增加百分之五或港幣八十萬元至港幣一千七百萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一一年年中增加至百分之八十九，而寫字樓每平方尺平均年租金則保持於三十四點七美元。二零一一年下半年租金將平穩。

集團流動資產及財務資源

期內，集團總銀行借貸增加港幣六千四百萬元至港幣四億四千零二十萬元。權益總額增加港幣四億六千一百三十萬元至港幣四十一億五千八百一十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣三十六億九千六百八十萬元(重報))，而長期銀行貸款於二零一一年六月三十日為港幣一億三千四百三十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣一億三千五百二十萬元)。債項權益比率為百分之十點六(二零一零年十二月三十一日：百分之十點二(重報))。現有銀行之信貸額足以應付集團一般營運資金所需。集團之財務情況仍保持彈性及穩健。

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。

集團長期銀行負債將於以下期間到期償還：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	1,859	1,859
— 第二年內	132,480	1,859
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	—	131,464
	<u>134,339</u>	<u>135,182</u>

集團總銀行貸款港幣四億四千零二十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣三億七千六百二十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣二十一億三千七百七十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣十九億二千一百七十萬元)作抵押。

所持重大投資及其表現與前景

集團持有若干上市投資，其公允值於二零一一年六月三十日為港幣五千一百三十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣五千八百四十萬元)。上市證券投資之減值損失港幣二百萬元已在集團簡明綜合收益表中反映。

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二零一一年六月三十日為港幣二千一百三十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣一千六百三十萬元)。

僱員人數及薪酬詳情

於二零一一年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百五十一人，除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強制性公積金計劃。

中期股息及紀錄日

本公司董事會議決宣佈派發中期股息每股普通股港幣三仙(二零一零年：港幣三仙)，並於二零一一年九月二十八日派發予二零一一年九月十四日停止辦公時(「紀錄日」)登記在股東名冊上之股東。為確保能享有收取中期股息之權利，請於二零一一年九月十四日(星期三)下午四時前將所有過戶表格連同有關股票送往本公司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，辦理登記手續。

購回、出售或贖回本公司之股份

期內，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

在本中期報告所述的會計期內，本公司有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）內的所有守則條文。

公司就董事進行的證券交易（即企業管治守則中所指交易），已採納不低於上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所訂標準的行為守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就本中期報告所述的會計期間有遵從標準守則及公司有關董事證券交易行為守則所訂的標準。

獨立審閱

中期業績已由本公司之審核委員會審閱。截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所，根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。而中期財務資料之審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零一一年八月二十四日

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，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。