

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)

二零一二年度中期業績

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」)截至二零一二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 截至二零一二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	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	(二)	106,031	88,419
銷售成本	(三)	(29,438)	(30,616)
毛利		76,593	57,803
投資物業公允值盈利		230,957	489,453
其他盈利／(虧損)淨額	(四)	1,134	(1,268)
行政費用	(三)	(36,971)	(35,886)
其他經營費用	(三)	(9,127)	(7,464)
經營溢利		262,586	502,638
財務收益	(五)	50	6
財務成本	(五)	(8,047)	(3,341)
財務成本淨額		(7,997)	(3,335)
除所得稅前溢利		254,589	499,303
所得稅費用	(六)	(13,386)	(16,493)
本期溢利		241,203	482,810
應佔：			
本公司股東		231,283	461,949
非控制性權益		9,920	20,861
		241,203	482,810
股息	(七)	14,383	8,630
每股中期股息	(七)	港幣5仙	港幣3仙
每股盈利(基本及攤薄)	(八)	港幣80仙	港幣161仙

二 截至二零一二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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本期溢利	241,203	482,810
其他全面收益		
可供出售財務資產之公允值虧損淨額	(8,186)	(2,211)
可供出售財務資產之減值損失計入收益表	–	2,001
貨幣換算差異	29	14
本期其他全面收益	(8,157)	(196)
本期全面收益總額	233,046	482,614
應佔全面收益總額：		
本公司股東	223,014	460,447
非控制性權益	10,032	22,167
	233,046	482,614

三 於二零一二年六月三十日之簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		195,421	198,694
投資物業		4,740,218	4,481,358
可供出售財務資產		66,366	74,552
預付款項		9,970	—
		<u>5,011,975</u>	<u>4,754,604</u>
流動資產			
供出售物業		101,331	101,331
應收賬款及預付款項	(九)	23,348	34,196
可收回當期所得稅款		607	2,395
現金及現金等價物		37,646	49,607
		<u>162,932</u>	<u>187,529</u>
流動負債			
租金及其他按金		38,904	37,286
應付賬款及應計費用	(十)	37,873	42,671
當期所得稅項負債		28,499	27,219
短期銀行貸款－有抵押		365,000	353,000
銀行透支－有抵押		5,560	2,789
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		132,652	1,859
		<u>608,488</u>	<u>464,824</u>
流動負債淨值		<u>(445,556)</u>	<u>(277,295)</u>
總資產減流動負債		<u>4,566,419</u>	<u>4,477,309</u>

	附註	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押		–	(131,637)
遞延所得稅項負債		(82,569)	(73,079)
		<u> </u>	<u> </u>
		(82,569)	(204,716)
		<u> </u>	<u> </u>
淨資產		4,483,850	4,272,593
		<u> </u>	<u> </u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		287,670	287,670
儲備		4,032,461	3,823,830
二零一一年擬派末期股息		–	20,137
二零一二年宣派中期股息		14,383	–
		<u> </u>	<u> </u>
		4,334,514	4,131,637
非控制性權益		149,336	140,956
		<u> </u>	<u> </u>
權益總額		4,483,850	4,272,593
		<u> </u>	<u> </u>

附註：

(一) 編製基準及會計政策

本集團截至二零一二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，並就重估投資物業及可供出售財務資產之公允值作出修訂，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。

本集團於二零一二年六月三十日之流動負債淨值為港幣445,556,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣365,000,000元及一項長期銀行貸款之即期部份為港幣132,652,000元。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二零一一年十二月三十一日止年度之年報(「二零一一年度年報」)所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一一年度年報一併閱讀，該年報是根據香港財務報告準則編製。

以下準則之修訂為於自二零一二年一月一日或以後開始之會計期間強制使用。採納該等準則之修訂並無對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓財務資產
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈報

新訂準則及準則之修訂已頒佈，但截至二零一二年十二月三十一日止財政年度並未生效，其適用於本集團之經營，但並未被本集團提早採納：

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷財務資產及財務負債 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁽³⁾
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第12號	在其他主體權益的披露 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第10、11及 12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及在其他主體權益的披露： 過渡指引 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ⁽¹⁾
香港會計準則第19號(2011)	職工福利 ⁽¹⁾
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表 ⁽¹⁾
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債 ⁽²⁾
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年度之改進 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 集團於二零一三年一月一日開始的年度期間生效

⁽²⁾ 集團於二零一四年一月一日開始的年度期間生效

⁽³⁾ 集團於二零一五年一月一日開始的年度期間生效

本集團將由二零一三年一月一日或以後期間應用上述新訂準則及準則之修訂。本集團已開始評估有關準則及準則之修訂對集團之影響，及預計對本集團重要會計政策及財務資料之呈報並無構成重大變動。

(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改變及投資物業公允值改變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。

經營分部

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一二年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	73,210	21,835	95,045
物業有關服務	4,908	–	4,908
酒店經營	6,078	–	6,078
分部總收入	84,196	21,835	106,031
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	14,246	2,334	16,580
－酒店經營	531	–	531
投資物業公允值盈利	208,859	22,098	230,957
投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用淨額	–	(6,865)	(6,865)
本期溢利	223,636	17,567	241,203
分部業績包括：			
財務收益	45	5	50
財務成本	(6,679)	(1,368)	(8,047)
所得稅費用(註)	(6,508)	(13)	(6,521)
折舊	(6,221)	(497)	(6,718)
資本性開支	27,037	4,765	31,802
於二零一二年六月三十日			
物業、機器及設備	181,925	13,496	195,421
投資物業	4,296,850	443,368	4,740,218
預付款項	9,970	–	9,970
非流動資產(可供出售財務資產除外)	4,488,745	456,864	4,945,609
非流動可供出售財務資產	66,366	–	66,366
流動資產	137,644	25,288	162,932
分部資產	4,692,755	482,152	5,174,907
流動負債	465,140	143,348	608,488
非流動負債	44,377	38,192	82,569
分部負債	509,517	181,540	691,057

	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)			
－物業租賃及有關服務	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淨額	–	(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>
於二零一一年十二月三十一日			
物業、機器及設備	184,706	13,988	198,694
投資物業	4,064,850	416,508	4,481,358
非流動資產(可供出售財務資產除外)	4,249,556	430,496	4,680,052
非流動可供出售財務資產	74,552	–	74,552
流動資產	166,880	20,649	187,529
分部資產	<u>4,490,988</u>	<u>451,145</u>	<u>4,942,133</u>
流動負債	451,358	13,466	464,824
非流動負債	41,752	162,964	204,716
分部負債	<u>493,110</u>	<u>176,430</u>	<u>669,540</u>

註： 減去投資物業公允值改變之遞延所得稅項費用後之金額。

(三) 成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
折舊	6,718	5,618
開支，有關		
— 投資物業	17,577	21,423
— 供出售物業	2,648	6,013
— 物業有關服務	3,444	2,851
— 物業、機器及設備	482	329
— 酒店經營	2,910	—
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司	1,650	739
僱員成本	21,893	21,354
其他	18,214	15,639
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	75,536	73,966

(四) 其他盈利／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
上市可供出售財務資產之股息收益	1,023	683
出售機器及設備盈利淨額	111	50
可供出售財務資產之減值損失	—	(2,001)
	<hr/>	<hr/>
	1,134	(1,268)

(五) 財務收益與成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	50	6
	<hr/>	<hr/>
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	(5,966)	(3,242)
攤銷銀行貸款之交易成本	(1,805)	—
其他銀行費用	(276)	(99)
	<hr/>	<hr/>
	(8,047)	(3,341)
	<hr/>	<hr/>
財務成本淨額	(7,997)	(3,335)

(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(二零一一年：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(二零一一年：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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本期所得稅		
— 香港利得稅	3,883	3,546
— 海外稅項	13	13
	<u>3,896</u>	<u>3,559</u>
遞延所得稅	9,490	12,934
	<u>13,386</u>	<u>16,493</u>

(七) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣五仙 (二零一一年：港幣三仙)	<u>14,383</u>	<u>8,630</u>

於二零一二年八月二十四日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣五仙。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，惟將於截至二零一二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股東應佔溢利港幣231,283,000元(二零一一年：港幣461,949,000元)及發行普通股287,669,676(二零一一年：287,669,676)股計算。

由於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月並沒有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之業務應收賬港幣429,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣747,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
即期	400	549
三十一至六十日	22	184
六十一至九十日	7	3
超過九十日	—	11
	<u>429</u>	<u>747</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之業務應付賬港幣4,989,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣6,655,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
即期	4,472	5,998
三十一至六十日	235	124
六十一至九十日	—	18
超過九十日	282	515
	<u>4,989</u>	<u>6,655</u>

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團二零一二年上半年之基本溢利，撇除投資物業公允值變動之影響，約港幣一千七百一十萬元，較二零一一年同期相應數字港幣七百萬元，上升港幣一千零一十萬元或百分之一百四十四。期內基本溢利上升主要因為香港及美國物業租金收入均上升。租金收入之上升應為集團近年來分配內部資源於物業提升的成果。

本集團二零一二年上半年之綜合溢利為港幣二億四千一百二十萬元，比對去年同期之綜合溢利港幣四億八千二百八十萬元，下跌百分之五十。二零一二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)港幣二億二千四百一十萬元，比對去年同期之投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)港幣四億七千五百八十萬元。

於二零一二年六月三十日，集團投資物業估值為港幣四十七億四千零二十萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣四十四億八千一百四十萬元)。權益總額為港幣四十四億八千三百九十萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣四十二億七千二百六十萬元)。

股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣五仙(二零一一年：港幣三仙)。

展望

歐元區主權債務情況不穩定持續威脅環球市場。歐元區經濟仍然陷於困境正影響需求及拖累亞洲整體經濟。香港特區政府仍在推出政策而新的方向可能對市場造成改變。例如，重新開展「居者有其屋計劃」所引致的影響仍然未明朗。

集團將會繼續投放資源提升現有物業組合，並促使物業以更佳用途營運以達致更高回報。

主席

馬清偉

香港，二零一二年八月二十四日

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八點九或港幣六百萬元至港幣七千三百二十萬元。隨著大生貨櫃倉庫中心第一期主要物業提升工程完竣，租金貢獻比對去年同期增加港幣四百八十萬元。豪宅單位及商舖租賃需求於二零一二年年中持平。位於黃竹坑之酒店發展預期於年尾展開，風行工業大廈將於二零一二年第三季逐步停止租賃。來自工業大廈方面的租賃收益將於二零一二年下半年及來年減少。

「西關」已於二零一一年十月全面營運，並於二零一二年上半年為集團貢獻正現金流。酒店客房收費收入為集團二零一二年上半年收入貢獻港幣六百一十萬元。而二零一二年上半年之佔用率平均達百分之八十點六。預期酒店營運於二零一二年將錄得盈利貢獻。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年同期大幅增加百分之二十八點二或港幣四百八十萬元至港幣二千一百八十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一二年年中增加至百分之九十三點四，而寫字樓每平方尺平均年租金則輕微增加至三十六點二美元。二零一二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一千三百九十萬元至港幣五億零三百二十萬元。權益總額增加港幣二億一千一百三十萬元至港幣四十四億八千三百九十萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣四十二億七千二百六十萬元)。債項權益比率為百分之十一點二(二零一一年十二月三十一日：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資金所需。集團之財務情況仍保持彈性及穩健。

集團已採納並維持倚賴短期融資的政策概因利率較低故此較合經濟效益。有見及集團負債比率較低及與銀行的長期和諧關係，集團認為此等政策持續運用將可降低營運成本，而現行政策亦不會增加資產流動性之風險。

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：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	132,652	1,859
— 第二年內	—	131,637
	<u>132,652</u>	<u>133,496</u>

集團總銀行貸款港幣五億零三百二十萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣四億八千九百三十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣三十億零六百五十萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣二十八億八千八百九十萬元)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，其公允值於二零一二年六月三十日為港幣四千六百三十七萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣五千三百五十五萬元)。

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二零一二年六月三十日為港幣二千萬元(二零一一年十二月三十一日：港幣二千一百萬元)。

僱員人數及薪酬詳情

於二零一二年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百六十四人，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五仙(二零一一年：港幣三仙)，並於二零一二年九月二十六日派發予二零一二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，請於二零一二年九月十四日(星期五)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

本公司分別於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間以及二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間一直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的守則條文及企業管治守則的守則條文。

本公司已採納有關董事進行證券交易的守則，其條款不會較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」）的規定準則寬鬆。

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。截至二零一二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，二零一二年八月二十四日

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。