



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 五 年 度 中 期 業 績

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」)截至二零零五年六月三十日止六個月未經審核綜合業績如下：

一. 截至二零零五年六月三十日止六個月之綜合收益表－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
營業額	三	87,872	99,597
銷售成本		(21,822)	(23,845)
毛利		66,050	75,752
其他經營收入		4,466	1,541
行政費用		(18,127)	(17,545)
其他經營開支		(18,293)	(26,912)
投資物業公平值盈利	三	81,830	46,580
經營溢利	四	115,926	79,416
財務費用	五	(7,258)	(8,638)
除稅前溢利		108,668	70,778
所得稅費用	六	(17,887)	(8,017)
本期溢利		90,781	62,761
應佔：			
本公司股東		85,965	60,739
少數股東權益		4,816	2,022
		90,781	62,761

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
中期股息	七	20,137	14,383
每股中期股息	七	港幣 7仙	港幣 5仙
每股盈利 (基本及攤薄)	八	港幣30仙	港幣21仙

二. 於二零零五年六月三十日之綜合資產負債表 – 未經審核

	附註	於二零零四年	
		於二零零五年 六月三十日 港幣千元	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	九	73,947	71,003
發展中物業	九	27,903	23,154
投資物業	九	2,077,800	1,995,545
租賃土地	九	156,615	157,743
可供出售財務資產		50,214	—
投資證券		—	39,595
		<u>2,386,479</u>	<u>2,287,040</u>
流動資產			
供出售物業		104,219	104,430
應收賬款及預付款項	十	20,252	18,662
可收回稅款		—	125
有限制銀行存款		992	990
銀行結存及現金		35,339	28,299
		<u>160,802</u>	<u>152,506</u>

	於二零零四年	
	於二零零五年	十二月
附註	六月三十日	三十一日
	港幣千元	港幣千元
		(重報)
流動負債		
租金及其他按金	28,421	26,269
應付賬款及應計費用	十一 27,897	32,420
應付稅項	4,026	2,297
短期銀行貸款－有抵押	25,000	10,000
短期銀行貸款－無抵押	4,000	4,000
銀行透支－有抵押	1,319	3,708
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	88,748	77,054
	<u>179,411</u>	<u>155,748</u>
流動負債淨值	<u>(18,609)</u>	<u>(3,242)</u>
總資產減流動負債	2,367,870	2,283,798
非流動負債		
長期銀行貸款－有抵押	(343,199)	(357,068)
遞延所得稅項負債	(245,409)	(231,139)
淨資產	<u>1,779,262</u>	<u>1,695,591</u>
權益		
本公司股東應佔股本及儲備		
股本	287,670	287,670
儲備	1,400,861	1,328,622
二零零四年擬派末期股息	—	17,260
二零零五年擬派中期股息	20,137	—
	<u>1,708,668</u>	<u>1,633,552</u>
少數股東權益	<u>70,594</u>	<u>62,039</u>
權益總額	<u>1,779,262</u>	<u>1,695,591</u>

附註：

(一) 擬備基準及會計政策

此未經審核簡明綜合賬目（「簡明賬目」）乃按照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」及香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄16而編製。本簡明賬目應與二零零四年度年報一併閱覽。

除本集團按採納的新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」）（有關準則適用於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間）而改變了若干會計政策外，編製此簡明綜合財務資料所採用的會計政策及計算方法乃與截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

本集團會計政策之變動及採納該等新政策之影響於下文附註二中呈列。

(二) 會計政策改變

採納以下香港財務報告準則，其中包括香港會計準則及適用的詮釋（「香港會計準則詮釋」），令會計政策或賬目呈列需作重大改變，總括如下：

(i) 採納會計準則第1號「財務報表的呈列」影響少數股東權益之呈列。

(ii) 租賃土地

採納經修訂香港會計準則第17號「租賃」令會計政策有所改變，租賃土地由物業、機器及設備、發展中物業與供出售物業重新歸類為營業租賃。為租賃土地所支付的預付款項以成本入賬並按租賃期限以直線法於收益表支銷，或如有減值，減值虧損則於收益表中支銷。在過往年度，租賃土地包括物業、機器及設備、發展中物業及供出售物業，分別按成本減累積攤銷及減值、成本或賬面值減減值、或成本與變現淨值兩者中較低者入賬。

(iii) 投資物業

採納香港會計準則第40號「投資物業」令會計政策有所改變，因此投資物業公平值的變化呈列於收益表內。在過往年度，公平值之增加金額乃計入物業重估儲備中。而減少金額則先按組合基準於先前之重估金額內抵銷，餘額再於收益表內支銷。

(iv) 遞延稅項

採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估不計算折舊之資產」導致計量重估投資物業所產生之遞延稅項負債之會計政策出現改變。該等遞延稅項負債之計量基準為透過使用該資產而收回其賬面值後所產生之稅務後果。於過往年度，該資產之賬面值預計可透過銷售予以收回。

(v) 借款費用

香港會計準則第23號「借款費用」，要求借款費用予以支銷，惟機構選擇其會計政策將直接用於購買、建設或生產符合資格的資產所引致之借款費用資本化者除外。

於去年，本集團將作發展用途之土地預付租賃相關的利息資本化。遵從採納香港會計準則第23號，本集團改變有關該借款費用之會計政策，並將此等費用於產生時支銷。

(vi) 財務資產及負債

採納香港會計準則第32「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」，導致有關財務資產及負債的確認、計量、取消確認及披露的會計政策有所改變。

根據香港會計準則第39號，財務資產歸為兩類：借款及應收款項和可供出售財務資產。借款及應收款項以攤銷成本減減值撥備(如有)入賬。可供出售財務資產以公平值入賬，任何未變現盈虧則於權益中確認。去年，本集團之投資包括在投資證券中，並以成本減減值撥備(如有)入賬。本集團於本年則將此等投資重新歸類為可供出售財務資產。

香港會計準則第39號並不允許按追溯基準確認、取消確認及計量金融資產及負債。故此，本集團將全部投資重新指定為可供出售財務資產於二零零五年一月一日之公平值。

(vii) 會計政策的改變對於二零零五年一月一日的權益及對截至二零零四年及二零零五年六月三十日止六個月的溢利影響總結如下：

	儲備增加／(減少)		截至六月三十日止	
	於二零零五年一月一日		六個月的溢利	
	港幣千元	港幣千元	二零零五年	二零零四年
	期初調整	追溯調整	港幣千元	港幣千元
租賃土地	—	(93,083)	(1,940)	(1,935)
投資物業	—	—	81,830	46,580
遞延稅項	—	(181,183)	(14,082)	(3,727)
借款費用	—	(17,563)	(455)	(212)
財務資產及負債	6,665	—	—	—
	<u>6,665</u>	<u>(291,829)</u>	<u>65,353</u>	<u>40,706</u>

(三) 營業額、收入及分項資料

集團主要業務為投資控股、物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理。期內集團以業務與區域分項之收入及業績如下：

主要報告形式－業務分項

	截至二零零五年六月三十日止六個月				集團 港幣千元
	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	其他投資 港幣千元	
營業額					
總收入	82,566	215	7,128	698	90,607
分項間之收入	—	—	(2,735)	—	(2,735)
外界收入	<u>82,566</u>	<u>215</u>	<u>4,393</u>	<u>698</u>	<u>87,872</u>
分項業績	<u>47,943</u>	<u>170</u>	<u>3,434</u>	<u>676</u>	52,223
投資物業					
公平值盈利	81,830	—	—	—	81,830
未分配成本					(18,127)
經營溢利					115,926
財務費用					(7,258)
除所得稅前溢利					108,668
所得稅費用					(17,887)
本期溢利					<u>90,781</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月(重報)

	繼續營運				結束營運	集團 港幣千元
	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	其他投資 港幣千元	高爾夫 產品銷售 港幣千元	
營業額						
總收入	79,397	—	6,930	11,306	4,232	101,865
分項間之收入	—	—	(2,268)	—	—	(2,268)
外界收入	<u>79,397</u>	<u>—</u>	<u>4,662</u>	<u>11,306</u>	<u>4,232</u>	<u>99,597</u>
分項業績	<u>48,002</u>	<u>—</u>	<u>2,905</u>	<u>11,306</u>	<u>(11,832)</u>	<u>50,381</u>
投資物業						
公平值盈利	46,580	—	—	—	—	46,580
未分配成本						(17,545)
經營溢利						79,416
財務費用						(8,638)
除所得稅前溢利						70,778
所得稅費用						(8,017)
本期溢利						<u>62,761</u>

次選報告形式－區域分項

截至六月三十日止六個月

	營業額		分項業績	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
香港				
— 繼續營運	<u>63,390</u>	<u>71,488</u>	<u>39,032</u>	<u>49,907</u>
北美				
— 繼續營運	<u>24,482</u>	<u>23,877</u>	<u>13,191</u>	<u>12,306</u>
— 結束營運	<u>—</u>	<u>4,232</u>	<u>—</u>	<u>(11,832)</u>
	<u>24,482</u>	<u>28,109</u>	<u>13,191</u>	<u>474</u>
	<u>87,872</u>	<u>99,597</u>	<u>52,223</u>	<u>50,381</u>

區域分項之間並無銷售。

(四) 經營溢利

經營溢利經計入及扣除下列收支項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
收入		
租金總收益		
— 投資物業	75,337	71,272
— 供出售物業	7,229	8,125
可供出售財務資產之股息		
— 上市	537	506
— 非上市	—	10,800
出售可供出售財務資產盈利	139	—
出售物業、機器及設備盈利	1,676	—
利息收益	110	48
	<u> </u>	<u> </u>
支出		
租賃土地攤銷		
— 發展中物業及其他物業	2,017	2,007
— 供出售物業	172	172
貨物銷售成本		
— 結束營運	—	2,257
出售物業成本	45	—
折舊		
— 繼續營運	3,242	2,351
— 結束營運	—	146
物業、機器及設備減值損失		
— 結束營運	—	939
出售物業、機器及設備虧損	—	157
存貨撥備		
— 結束營運	—	6,790
土地樓房營業租約之租金		
— 繼續營運	384	445
— 結束營運	—	985
租務開支		
— 投資物業	16,591	15,547
— 供出售物業	2,413	2,113
壞賬支銷		
— 繼續營運	—	9
— 結束營運	—	397
員工開支(其中包括董事薪酬及退休保障成本)		
— 繼續營運	15,060	15,161
— 結束營運	—	985
	<u> </u>	<u> </u>

(五) 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
利息支出		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	7,078	6,909
— 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	—	946
其他附帶借款費用	432	834
	<u>7,510</u>	<u>8,689</u>
於發展中物業已資本化	(252)	(51)
	<u>7,258</u>	<u>8,638</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十七點五(二零零四年：百分之十七點五)計算。估計海外附屬公司在此期間內無應課稅溢利，故毋須提撥海外稅項準備(二零零四年：無)。

在收益表支銷之所得稅如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
當期所得稅		
— 香港利得稅	3,617	3,786
遞延所得稅		
— 投資物業公平值變化	14,082	3,727
— 其他暫時性差異的產生及轉回	188	504
	<u>17,887</u>	<u>8,017</u>

(七) 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
擬派中期股息每股普通股港幣七仙(二零零四年：港幣五仙)	<u>20,137</u>	<u>14,383</u>

於二零零五年九月十二日舉行之會議上，董事宣佈派發中期股息每股普通股港幣七仙。此項擬派股息並無於本簡明賬目中列應付股息，惟將於截至二零零五年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

(八) 每股盈利

每股基本盈利乃按本期內股東應佔溢利港幣85,965,000元(二零零四年(重報):港幣60,739,000元)及發行普通股287,669,676(二零零四年:287,669,676)股計算。

由於二零零五年及二零零四年六月三十日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) 資本開支

	物業、機器 及設備 港幣千元	發展中物業 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃土地 港幣千元	共計 港幣千元
賬面淨值或估值					
於二零零五年一月一日,					
如過往報告	91,413	265,024	1,995,545	—	2,351,982
再歸類/調整	(20,410)	(241,870)	—	157,743	(104,537)
於二零零五年一月一日,					
重報	71,003	23,154	1,995,545	157,743	2,247,445
添置	7,664	4,749	425	889	13,727
折舊/攤銷	(3,242)	—	—	(2,017)	(5,259)
出售	(1,478)	—	—	—	(1,478)
公平值盈利	—	—	81,830	—	81,830
於二零零五年六月三十日	<u>73,947</u>	<u>27,903</u>	<u>2,077,800</u>	<u>156,615</u>	<u>2,336,265</u>
於二零零四年一月一日,					
如過往報告	95,317	258,232	1,788,735	—	2,142,284
再歸類/調整	(20,898)	(241,362)	—	161,753	(100,507)
於二零零四年一月一日,					
重報	74,419	16,870	1,788,735	161,753	2,041,777
添置	2,107	157	2,020	—	4,284
折舊/攤銷	(2,497)	—	—	(2,007)	(4,504)
出售	(289)	—	—	—	(289)
減值	(939)	—	—	—	(939)
公平值盈利	—	—	46,580	—	46,580
於二零零四年六月三十日	<u>72,801</u>	<u>17,027</u>	<u>1,837,335</u>	<u>159,746</u>	<u>2,086,909</u>
添置	2,278	6,127	654	4	9,063
折舊/攤銷	(3,232)	—	—	(2,007)	(5,239)
出售	(878)	—	(8,807)	—	(9,685)
轉回減值	34	—	—	—	34
公平值盈利	—	—	166,363	—	166,363
於二零零四年 十二月三十一日	<u>71,003</u>	<u>23,154</u>	<u>1,995,545</u>	<u>157,743</u>	<u>2,247,445</u>

(十) 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，其賬齡分析如下：

	於二零零五年 六月三十日 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
即期	1,075	369
三十一至六十日	77	161
六十一至九十日	—	90
超過九十日	59	660
	<u>1,211</u>	<u>1,280</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。

(十一) 應付款及應計費用

包括在應付賬款及應計費用內為業務應付賬，其賬齡分析如下：

	於二零零五年 六月三十日 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
即期	2,345	3,173
三十一至六十日	411	20
六十一至九十日	—	154
超過九十日	551	1,128
	<u>3,307</u>	<u>4,475</u>

三. 中期股息及紀錄日

本公司董事會議決派發中期股息每股港幣七仙(二零零四年：港幣五仙)，並於二零零五年十月十四日派發予二零零五年九月二十九日停止辦公時(「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，請於二零零五年九月二十九日(星期四)下午四時前將股份之過戶文件連同有關股票送往本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，辦理登記手續。

四. 管理層討論與分析

(甲) 業務回顧

二零零五年度上半年溢利為港幣九千零八十萬元，這業績反映了採納二零零五年一月一日生效的新香港財務報告準則後的影響。若撇除採納香港會計準則第40號及詮釋第21號對投資物業及所得稅、香港會計準則第17號為租賃土地攤銷及香港會計準則第23號為借款費用後的影響，基本溢利應為港幣二千五百四十萬元，較二零零四年上半年相應數字港幣二千二百萬元，上升百分之十五點五。

香港方面，受惠於住宅及零售部份續租之租金調高，租賃收益輕微上升至港幣五千八百零八萬元。但期內缺乏長江流域創業有限公司之股息貢獻及物業維修保養費用增加以及利息支出增加，引致香港營運貢獻下跌。

美國Montgomery Plaza之物業出租率於二零零五年年中上升至百分之九十五點八，而每平方尺平均租金保持於約三十七美元水平續租。Montgomery Plaza之租金收入比對去年同期輕微增加至港幣二千四百五十萬元。受惠於二零零四年年尾之銀行貸款再融資安排，導致美國方面之利息支出減少。預期二零零五年下半年度Montgomery Plaza租金收入將保持穩定，但利息支出將隨著美國利率上調而上升。

(乙) 展望

香港經濟在更緊密經貿安排、個人遊計劃及迪士尼開幕等因素下反彈。但預期利率於二零零五年下半年將繼續上升。此外，人民幣匯率之調整以及油價持續上升均對香港經濟構成影響。

預期人民幣匯率之浮動幅度不大之前提下，本席對香港經濟前景樂觀，本集團於二零零五年下半年亦能穩步增長。

如無意外，集團將於來年貫徹保守方針與維持穩定收益。

(丙) 集團流動資產及財務資源

期內，集團整體銀行借貸增加港幣一千零四十萬元至港幣四億六千二百三十萬元。權益增加港幣八千三百七十萬元至港幣十七億七千九百三十萬元(二零零四年十二月三十一日(重報)：港幣十六億九千五百六十萬元)，而長期銀行貸款於二零零五年六月三十日為港幣四億三千一百九十萬元(二零零四年十二月三十一日：港幣四億三千四百一十萬元)。債項與股東權益比率為百分之二十六(二零零四年十二月三十一日(重報)：百分之二十六點七)。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。

(丁) 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。

集團長期負債將於以下期間到期償還：

	於二零零四年	
	於二零零五年	十二月
	六月三十日	三十一日
	港幣千元	港幣千元
— 一年內	88,748	77,054
— 第二年內	31,816	27,739
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	311,383	203,151
— 第五年後	—	126,178
	<u>431,947</u>	<u>434,122</u>

集團全數銀行貸款是以若干物業賬面之公平值合共港幣十四億七千零九十萬元(二零零四年十二月三十一日(重報)：港幣十四億一千八百五十萬元)連同該等物業之租金收入作抵押。

(戊) 所持重大投資及其表現與前景

白加道一號之佔用許可證申請將於二零零五年第三季提交。竣工前租賃推廣之市場回應令人鼓舞。

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。集團投入之總投資額為港幣二千四百萬元，截至二零零五年六月三十日止之累積已收取之股息金額為港幣二千零四十萬元。長創於二零零五年七月出售所持Solomon Systech (International) Limited(「SSL」)(股份編號：2878)之七千萬股股份後，於二零零五年八月份宣佈並派發予本集團股息港幣一千五百六十萬元。

長創現在持有的投資項目包括三百萬股SSL股份、中國基建集團之股權(中國基建集團即將於香港創業板上市)，以及投資於六家公司分別專門從事於製造及研發動物飼料、集成電路、生物科技產品、以Plastarch Material物料製成環保產品、為中國移動通訊提供互動話音平台以及於中國提供無線電監測及測量。

(己) 僱員人數及薪酬

於二零零五年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百七十人，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。

(庚) 未來重大投資計劃

城市規劃委員會於去年已批准改變香葉道43號之用途作酒店。更改地契容許酒店發展之申請亦已向地政署提交。位於西貢早禾坑之早禾居，最後一期之發展於獲得分區地政署批准後，將立即展開。集團已就若干物業改變用途以增加未來收益之可行性進行研究。

五. 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。

六. 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。

本公司之薪酬委員會由陳樹貴先生、黃興國先生及馬清雯女士組成，並根據企業管治守則之規定，訂立書面的特定職權範圍。

公司就董事進行的證券交易，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。

七. 審核委員會

審核委員會已根據上市規則之規定成立，由周國勳先生、張永銳先生、陳樹貴先生及黃興國先生組成。審核委員會已訂立書面的特定職權，亦已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例以及二零零五年年度未經審核中期報告。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零零五年九月十二日

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

於本公佈當日，董事會由十二位董事組成，當中八位為執行董事，分別為馬清偉先生、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、馬清滢小姐及馬清揚先生，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。

請同時參閱本公布於香港經濟日報及星島刊登的內容。