



# 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 六 年 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」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料如下：

#### 一. 截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期收益表 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	四	<b>90,197</b>	87,174
銷售成本		<b>(32,533)</b>	(21,800)
毛利		<b>57,664</b>	65,374
投資物業公允值盈利		<b>113,121</b>	81,830
其他盈利		<b>681</b>	676
行政費用		<b>(29,339)</b>	(26,410)
其他經營費用		<b>(6,423)</b>	(5,544)
經營溢利	五	<b>135,704</b>	115,926
財務費用	六	<b>(12,553)</b>	(7,258)
除所得稅前溢利		<b>123,151</b>	108,668
所得稅費用	七	<b>(462)</b>	(17,887)
本期溢利		<b>122,689</b>	90,781
應佔：			
— 本公司權益持有人		<b>121,087</b>	85,965
— 少數股東權益		<b>1,602</b>	4,816
		<b>122,689</b>	90,781
中期股息	八	<b>20,137</b>	20,137
每股中期股息	八	<b>港幣7仙</b>	港幣7仙
每股盈利(基本及攤薄)	九	<b>港幣42仙</b>	港幣30仙

二. 於二零零六年六月三十日之簡明綜合中期資產負債表－未經審核

	附註	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	十一	<b>76,094</b>	76,823
發展中物業	十一	<b>49,895</b>	43,920
投資物業	十一	<b>2,150,890</b>	2,266,720
租賃土地	十一	<b>152,580</b>	154,598
可供出售財務資產		<b>55,499</b>	36,209
貸款予一間承受投資公司		<b>12,000</b>	12,000
		<u><b>2,496,958</b></u>	<u>2,590,270</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		<b>103,862</b>	104,034
應收賬款及預付款項	十二	<b>17,636</b>	17,730
可收回當期所得稅款		<b>310</b>	237
分類為持作出售資產	十	<b>230,288</b>	—
銀行結存及現金		<b>33,779</b>	38,542
有限制銀行存款		<b>1,000</b>	1,003
		<u><b>386,875</b></u>	<u>161,546</u>
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		<b>26,163</b>	29,266
應付賬款及應計費用	十三	<b>31,340</b>	37,789
分類為持作出售負債	十	<b>12,616</b>	—
當期所得稅負債		<b>5,211</b>	4,037
短期銀行貸款－有抵押		<b>53,900</b>	31,000
銀行透支－有抵押		<b>6,268</b>	4,391
長期銀行貸款之即期部份		<b>137,563</b>	98,017
		<u><b>273,061</b></u>	<u>204,500</u>
流動資產／(負債)淨值		<u><b>113,814</b></u>	<u>(42,954)</u>
總資產減流動負債		<u><b>2,610,772</b></u>	<u>2,547,316</u>

非流動負債		
長期銀行貸款	(284,773)	(328,594)
遞延所得稅項負債	(253,756)	(264,089)
	<u>(538,529)</u>	<u>(592,683)</u>
淨資產	<u>2,072,243</u>	<u>1,954,633</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	1,689,464	1,568,761
二零零五年擬派末期股息	—	23,013
二零零六年已宣派中期股息	20,137	—
	<u>1,997,271</u>	<u>1,879,444</u>
少數股東權益	<u>74,972</u>	<u>75,189</u>
權益總額	<u>2,072,243</u>	<u>1,954,633</u>

附註：

(一) 編製基準及會計政策

此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。

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二零零五年十二月三十一日止年度之年報所採用者一致。

本集團於二零零六年一月一日採納香港會計準則第19條(修訂)－僱員福利、香港會計準則第39條(修訂)－公允值選擇、香港會計準則第39條及香港財務報告準則第4號(修訂)－財務擔保合約、香港財務報告準則第7號－財務工具：披露、及補充修訂香港會計準則第1號－財務報表之呈報－資本披露以及香港財務報告準則詮釋第4號－釐定一項安排是否包含租賃。採納上述會計政策不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計師公會已頒佈若干新訂準則、詮釋及修訂，惟截至二零零六年十二月三十一日止年度仍未生效。本集團並無於此未經審核之簡明綜合中期財務資料內提早採納以上準則、詮釋及修訂，但已經開始評估對本集團的有關影響。本集團仍未能於此情況表明是否會對本集團之會計政策及財務報表之呈報構成重大改變。

## (二) 財務風險管理

全部有關本集團之財務風險管理目的及政策與截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報所列出者一致。

## (三) 關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會按過往經驗及在相信有關合理情況下應會發生的未來事項等其他因素下持續衡量。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。

用作編製此簡明綜合中期財務資料之估計和判斷乃與截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報所採用者一致。

## (四) 營業額、收入及分項資料

根據本集團之內部財務報告，集團選擇業務分項為主要報告形式及區域分項為次選報告形式。本集團營運之三種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。

未分配收入為利息收入及股息收入。未分配成本為公司行政費用。

分項資產基本包括物業、機器及設備、物業、租賃土地、應收賬款及預付款項、分類為持作出售資產及營運現金等。未分配資產包括可供出售財務資產、可收回當期所得稅款及作為公司用途之現金及現金等價物。

分項負債包括租金及其他按金、應付賬款及應計費用、分類為持作出售負債。未分配負債包括當期及遞延所得稅項負債及公司貸款。

期內集團以業務與區域分項之收入及業績分析如下：

主要報告形式－業務分項

	截至二零零六年六月三十日止六個月			總計 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	
營業額				
總收入	84,793	1,000	7,272	93,065
分項間之收入	—	—	(2,868)	(2,868)
外界收入	<u>84,793</u>	<u>1,000</u>	<u>4,404</u>	<u>90,197</u>
分項業績	<u>47,340</u>	<u>59</u>	<u>3,842</u>	<u>51,241</u>
投資物業				
公允值盈利	113,121	—	—	113,121
未分配收入				681
未分配成本				(29,339)
經營溢利				135,704
財務費用				(12,553)
除所得稅前溢利				123,151
所得稅費用				(462)
本期溢利				<u>122,689</u>
資本開支				
—分項	7,989	—	—	7,989
—未分項				2,439
折舊及攤銷				
—分項	1,189	172	—	1,361
—未分項				3,611

於二零零六年六月三十日

分項資產	2,527,252	103,869	11,977	2,643,098
未分項資產				240,735
總資產				2,883,833
分項負債	423,060	1,440	13,546	438,046
未分項負債				373,544
總負債				811,590

截至二零零五年六月三十日止六個月

	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	總計 港幣千元
營業額				
總收入	82,566	215	7,128	89,909
分項間之收入	—	—	(2,735)	(2,735)
外界收入	82,566	215	4,393	87,174
分項業績	56,397	(1)	3,434	59,830
投資物業				
公允值盈利	81,830	—	—	81,830
未分配收入				676
未分配成本				(26,410)
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				90,781
資本開支				
—分項	5,360	—	—	5,360
—未分項				8,363
折舊及攤銷				
—分項	1,238	172	—	1,410
—未分項				4,021

於二零零五年十二月三十一日

分項資產	2,411,714	104,037	11,298	2,527,049
未分項資產				224,767
總資產				<u>2,751,816</u>
分項負債	426,777	1,462	13,114	441,353
未分項負債				355,830
總負債				<u>797,183</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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	<b>68,710</b>	62,692	<b>42,987</b>	46,639
北美	<b>21,487</b>	24,482	<b>8,254</b>	13,191
	<u><b>90,197</b></u>	<u>87,174</u>	<u><b>51,241</b></u>	<u>59,830</u>

區域分項之間並無銷售。

	分項資產	
	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
香港	<b>2,387,615</b>	2,237,491
北美	<b>496,218</b>	514,325
	<u><b>2,883,833</b></u>	<u>2,751,816</u>

## (五) 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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收入		
租金總收入		
— 投資物業	77,041	75,337
— 供出售物業	7,752	7,229
可供出售上市財務資產之股息	681	537
出售投資物業盈利	230	—
出售可供出售上市財務資產盈利	—	139
出售物業、機器及設備盈利	—	1,676
利息收入	372	110
	<u>          </u>	<u>          </u>
支出		
租賃土地攤銷	2,190	2,189
出售物業成本	—	45
折舊	2,782	3,242
出售物業、機器及設備虧損	149	—
辦事處所營業租約之租金	571	384
租務開支		
— 投資物業	27,018	16,591
— 供出售物業	2,247	2,413
員工開支(其中包括董事薪酬及退休保障成本)	16,396	15,060
	<u>          </u>	<u>          </u>

## (六) 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支的利息支出	13,246	7,510
已於發展中物業資本化之金額	(693)	(252)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	12,553	7,258
	<u>          </u>	<u>          </u>



### (七) 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(二零零五：百分之十七點五)計算。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(二零零五：零港元)。

簡明綜合中期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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	<u>2,025</u>	<u>3,617</u>
遞延所得稅		
— 投資物業公允值變化	22,306	14,082
— 投資物業當分類為持作出售資產時之轉回	(24,775)	—
— 其他暫時性差異的產生及轉回	<u>906</u>	<u>188</u>
	<u>(1,563)</u>	<u>14,270</u>
	<u>462</u>	<u>17,887</u>

### (八) 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣七仙(二零零五：港幣七仙)	<u>20,137</u>	<u>20,137</u>

於二零零六年九月十八日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣七仙。此項已宣派股息並無於本簡明綜合中期財務資料中列應付股息，惟將於截至二零零六年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

### (九) 每股盈利

每股基本盈利乃按本期內權益持有人應佔溢利港幣121,087,000元（二零零五：港幣85,965,000元）及發行普通股287,669,676（二零零五：287,669,676）股計算。

由於二零零六年及二零零五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。

### (十) 持作出售之資產及負債

利生安置業有限公司（「利生安」）為本集團之一間全資附屬公司，由於本公司董事有意將利生安出售，固其資產及負債（銀行貸款除外）於二零零六年六月三十日作為持作出售呈報。本公司於二零零六年七月三日訂立買賣協議向獨立第三者出售本集團所持有利生安之全部權益。集團並在協議於二零零六年七月三十一日完成前已全數償還利生安之銀行貸款。

分類為持作出售資產及負債分析如下：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元
分類為持作出售資產	
— 機器及設備	21
— 投資物業	230,000
— 流動資產	267
	<hr/>
	<b>230,288</b>
	-----
分類為持作出售負債	
— 流動負債	3,846
— 遞延所得稅項負債	8,770
	<hr/>
	<b>12,616</b>
	-----
淨資產總額	<b>217,672</b>
	<hr/> <hr/>

(十一) 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	總計 港幣千元
賬面淨值或估值					
於二零零六年一月一日	76,823	43,920	2,266,720	154,598	2,542,061
添置	2,634	5,975	1,819	—	10,428
折舊／攤銷	(2,782)	—	—	(2,018)	(4,800)
出售	(560)	—	(770)	—	(1,330)
公允值盈利	—	—	113,121	—	113,121
分類為持作出售資產(附註十)	(21)	—	(230,000)	—	(230,021)
	<u>76,094</u>	<u>49,895</u>	<u>2,150,890</u>	<u>152,580</u>	<u>2,429,459</u>
於二零零五年一月一日	71,003	23,158	1,995,545	157,743	2,247,449
添置	7,664	4,745	425	889	13,723
折舊／攤銷	(3,242)	—	—	(2,017)	(5,259)
出售	(1,478)	—	—	—	(1,478)
公允值盈利	—	—	81,830	—	81,830
	<u>73,947</u>	<u>27,903</u>	<u>2,077,800</u>	<u>156,615</u>	<u>2,336,265</u>
於二零零五年六月三十日	73,947	27,903	2,077,800	156,615	2,336,265
添置	5,895	16,017	3,938	4	25,854
折舊／攤銷	(2,240)	—	—	(2,021)	(4,261)
出售	(779)	—	(450)	—	(1,229)
公允值盈利	—	—	185,432	—	185,432
	<u>76,823</u>	<u>43,920</u>	<u>2,266,720</u>	<u>154,598</u>	<u>2,542,061</u>

(十二) 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：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
即期	495	584
三十一至六十日	25	65
六十一至九十日	—	—
超過九十日	21	72
	<u>541</u>	<u>721</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。

### (十三) 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，其賬齡分析如下：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
即期	3,849	4,299
三十一至六十日	121	212
六十一至九十日	—	4
超過九十日	20	28
	<u>3,990</u>	<u>4,543</u>

### 三. 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港幣七仙(二零零五：港幣七仙)，並於二零零六年十月十九日派發予二零零六年十月四日停止辦公時(「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，請於二零零六年十月四日(星期三)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) 業務回顧與展望

二零零六年上半年除稅後溢利為港幣一億二千二百七十萬元，比對去年同期上升百分之三十五。當中包括投資物業公允值盈利港幣一億一千三百一十萬元及投資物業之遞延所得稅回撥淨額港幣二百五十萬元。撇除上述項目，基本溢利約港幣七百一十萬元，而二零零五年上半年相應數字約為港幣二千三百萬元。跌幅主要因為改善及維修開支及利息支出大幅上升港幣九百三十萬元及港幣五百三十萬元所引致。

香港方面，受惠於零售及住宅部份續租之租金調高，租賃收益比對去年同期上升百分之九至港幣六千三百三十萬元。藉出售一間附屬公司而出售大生沙田倉庫中心一期及二期(「沙田倉庫中心」)已於二零零六年七月三十一日完成，出售收益將於二零零六年下半年入賬。出售促使租賃收益下跌但將可由整體租金上調緩和。全年香港方面之租賃收益將保持於去年水平。但改善及維修開支及利息支出上升導致香港營運貢獻於二零零六年上半年總體下跌港幣九百二十萬元。改善及維修開支水平於二零零六年下半年將仍維持高企，但利息支出將不會大幅上升，概因出售沙田倉庫中心所得款項已全數用於償還集團銀行貸款。

美國方面，Montgomery Plaza之租金收入比對去年同期下跌百分之十二至港幣二千一百五十萬元。Montgomery Plaza之物業出租率於二零零六年年中下跌至百分之九十三點六，而每平方尺平均年租金則下降至三十四點六美元水平續租。美國利息上升，令利息支出增加百分之三十六點八至港幣四百七十萬元。租金收入下跌連同利息支出增加導致美國營運貢獻於二零零六年上半年下跌港幣六百七十萬元。預期二零零六年下半年Montgomery Plaza租金收入及利息支出將保持於現水平，因為大部分單位續租經已完成，而美國利率上調將稍作停頓。

如無意外，集團將貫徹保守方針與維持穩定收益。

## (乙) 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二千零五十萬元至港幣四億八千二百五十萬元。權益總額增加港幣一億一千七百六十萬元至港幣二十億七千二百二十萬元（二零零五年十二月三十一日：港幣十九億五千四百六十萬元），而長期銀行貸款於二零零六年六月三十日為港幣四億二千二百三十萬元（二零零五年十二月三十一日：港幣四億二千六百六十萬元）。債項與股東權益比率為百分之二十三點三（二零零五年十二月三十一日：百分之二十三點六）。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。

## (丙) 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：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	137,563	98,017
— 第二年內	28,242	34,975
— 第三年至五年內 (包括首尾兩年)	256,531	293,619
	<u>422,336</u>	<u>426,611</u>

集團銀行貸款港幣四億七千八百八十萬元（二零零五年十二月三十一日：港幣四億六千二百萬元）是以若干物業賬面值合共港幣十六億七千六百五十萬元（二零零五年十二月三十一日：港幣十五億九千六百五十萬元）連同該等物業之租金收入作抵押。

#### (丁) 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二零零六年六月三十日為港幣四千一百萬元，而投資成本為港幣二千四百萬元。升值由長創若干上市及非上市投資之重估盈利引致。

長創透過一間投資公司，新近購入中天傳播集團百分之三點三權益。該集團於中國透過名為「Pop Online」之多媒體內容平台提供娛樂節目。除此新投資外，長創現在持有的投資項目包括一項上市投資，即中國基建港口有限公司（股份編號：8233）之七千二百萬股股份，以及非上市投資即持有八家公司之相應權益如下：

- 以廢油為原料，製造及銷售生化柴油及其他副產品之嘉靈科技（古杉）；
- 動物飼料製造商，華擴達集團；
- 集成電路製造商，埃帕克森微型電子；
- 專門從事生物藥品研製之愛華生物科技；
- 以Plastarch Material生產環保產品之武漢華麗環保科技；
- 為中國移動通訊提供互動話音平台之北京高陽聖思園信息技術；
- 於中國提供無線電監測及測量之嶸興實業發展；及
- 中藥養生產品製造商，漢生堂藥業科技。

上述公司中有兩間公司計劃於二零零六年下半年上市。若該等投資成功上市，長創之估值將進一步提昇。

#### (戊) 僱員人數及薪酬詳情

於二零零六年六月三十日，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。

#### (己) 未來重大投資計劃

集團決定改變風行工業大廈之用途作酒店發展已逾一年，但仍等待地政署提供補地價事宜。於二零零六年七月出售沙田倉庫中心後，集團進一步減少持有貨倉及工業用途之物業，概因該等物業租金增長較住宅及商業項目平淡。隨着早禾居最後一期及白加道一號於二零零六年尾落成將可增加來自豪宅物業之租金收益。集團已就若干物業改變用途之可行性進行研究。

## 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. 獨立審閱

截至二零零六年六月三十日止六個月的中期財務報告乃未經審核，惟已由羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」），根據香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報表的委聘」進行審閱。而羅兵咸永道發出的獨立審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期財務報告已由本集團審核委員會審閱。

承董事會命  
主席  
馬清偉

香港，二零零六年九月十八日

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，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、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。