



TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

大生地產發展有限公司

(根據香港公司條例於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：89)

二 零 零 七 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」)截至二零零七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) 截至二零零七年六月三十日止六個月之簡明綜合中期收益表－未經審核

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	四	85,787	90,197
銷售成本	五	(18,447)	(32,533)
毛利		67,340	57,664
投資物業公允值盈利		138,064	113,121
其他盈利	六	44,949	681
行政費用	五	(28,854)	(29,339)
其他經營費用	五	(9,158)	(6,795)
經營溢利		212,341	135,332
財務收益	七	309	372
財務成本	七	(6,830)	(12,553)
財務成本淨額		(6,521)	(12,181)
除所得稅前溢利		205,820	123,151
所得稅費用	八	(54,533)	(462)
本期溢利		151,287	122,689
應佔：			
－本公司權益持有人		149,397	121,087
－少數股東權益		1,890	1,602
		151,287	122,689
中期股息	九	25,890	20,137
每股中期股息	九	港幣9仙	港幣7仙
每股盈利(基本及攤薄)	十	港幣52仙	港幣42仙

(二) 於二零零七年六月三十日之簡明綜合中期資產負債表－未經審核

		於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		79,265	81,064
發展中物業		73,619	63,793
投資物業		2,480,370	2,342,170
租賃土地		148,657	150,675
可供出售財務資產		80,202	79,387
		<u>2,862,113</u>	<u>2,717,089</u>
流動資產			
供出售物業		102,304	103,690
應收賬款及預付款項	十一	23,170	18,389
可收回當期所得稅款		399	550
銀行結存及現金		35,167	30,901
		<u>161,040</u>	<u>153,530</u>
流動負債			
租金及其他按金		28,702	27,283
應付賬款及應計費用	十二	36,808	49,827
當期所得稅項負債		3,588	2,035
短期銀行貸款－有抵押		6,783	25,565
銀行透支－有抵押		3,882	4,879
長期銀行貸款之即期部份		107,236	94,563
		<u>186,999</u>	<u>204,152</u>
流動負債淨值		<u>(25,959)</u>	<u>(50,622)</u>
總資產減流動負債		<u>2,836,154</u>	<u>2,666,467</u>

	於二零零七年 六月三十日	於二零零六年 十二月三十一日
附註	港幣千元	港幣千元
非流動負債		
長期銀行貸款	(133,400)	(134,597)
遞延所得稅項負債	(326,608)	(274,852)
	<u>(460,008)</u>	<u>(409,449)</u>
淨資產	<u>2,376,146</u>	<u>2,257,018</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	2,006,724	1,856,659
二零零六年擬派末期股息	—	31,644
	<u>2,294,394</u>	<u>2,175,973</u>
少數股東權益	<u>81,752</u>	<u>81,045</u>
權益總額	<u>2,376,146</u>	<u>2,257,018</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價值重估作出修訂，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二零零六年十二月三十一日止年度之年報所採用者一致。

本集團於二零零七年一月一日採納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、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號－重新評估勘入式衍生工具及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號－中期財務報告及減值。採納上述會計政策並無對本集團的業績及資產淨值構成重大影響。

香港會計師公會已頒佈若干新訂準則、詮釋及修訂，但截至二零零七年十二月三十一日止年度仍未生效。本集團並無於此簡明綜合中期財務資料內提早採納以上準則、詮釋及修訂。本集團已就該準則、詮釋及修訂之影響作出評估，並預期不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

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二零零六年十二月三十一日止年度之年報所列出者一致。

三、關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會按過往經驗及相信在有關合理情況下應會發生的未來事項等其他因素持續衡量。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。

用作編製簡明綜合中期財務資料之估算和假設乃與截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報所採用者一致。

四、 收入及分項資料

根據本集團之內部財務報告，集團已決定業務分項為主要報告形式及區域分項為次選報告形式。本集團營運之三個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。

未分配收益為股息收益及出售一間附屬公司之盈利。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及營運現金等。未分配資產包括作為公司用途之物業、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銀行結存及現金。

分項負債包括租金及其他按金、應付賬款及應計費用和作為物業發展及投資之貸款。未分配負債包括當期及遞延所得稅項負債及公司貸款。

次選報告形式－區域分項

	截至六月三十日止六個月			
	收入		分項業績	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	63,966	68,710	49,228	42,813
北美	21,821	21,487	8,954	8,056
	<u>85,787</u>	<u>90,197</u>	<u>58,182</u>	<u>50,869</u>

區域分項之間並無銷售。

	分項資產	
	於二零零七年 六月三十日 港幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
	香港	2,384,529
北美	638,624	547,151
	<u>3,023,153</u>	<u>2,870,619</u>

五、以性質劃分之成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銷售成本		
物業銷售成本	—	770
開支		
— 投資物業	13,100	27,018
— 供出售物業	2,238	2,247
其他	3,109	2,498
	<u>18,447</u>	<u>32,533</u>
行政費用及其他營運費用		
租賃土地攤銷	2,190	2,190
折舊	3,705	2,782
支付予一間關連公司之辦事處營業租約租金	571	571
僱員成本	17,050	16,396
出售機器及設備(盈利)／虧損淨額	(9)	149
其他	14,505	14,046
	<u>38,012</u>	<u>36,134</u>

六、 其他盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收益		
— 上市	562	681
— 非上市	4,800	—
出售一間附屬公司盈利	39,587	—
	<u>44,949</u>	<u>681</u>

七、 財務收益與成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	(309)	(372)
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	8,072	13,246
減：於發展中物業已資本化之金額	(1,242)	(693)
	<u>6,830</u>	<u>12,553</u>
財務成本淨額	<u>6,521</u>	<u>12,181</u>

八、 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(二零零六年：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(二零零六年：港元零)。

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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
當期所得稅		
— 當年撥備	2,777	2,025
遞延所得稅		
— 暫時性差異的產生及轉回	51,756	23,212
— 投資物業當分類為持作出售資產時轉回	—	(24,775)
	51,756	(1,563)
	54,533	462

九、 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣九仙 (二零零六年：港幣七仙)	25,890	20,137

於二零零七年九月十四日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零零七年十二月三十一日止之中期股息每股普通股港幣九仙。此項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，惟將於截至二零零七年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

十、 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149,397,000元（二零零六年：港幣121,087,000元）及發行普通股287,669,676（二零零六年：287,669,676）股計算。

由於二零零七年及二零零六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。

十一、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：

	於二零零七年 六月三十日 港幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
即期	545	464
三十一至六十日	9	84
六十一至九十日	—	9
超過九十日	13	21
	<u>567</u>	<u>578</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，集團並無除數期給予業務應收賬。

十二、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：

	於二零零七年 六月三十日 港幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
即期	797	11,274
三十一至六十日	6	3,899
六十一至九十日	—	124
超過九十日	129	20
	<u>932</u>	<u>15,317</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九仙(二零零六年：港幣七仙)，並於二零零七年十月十五日派發予二零零七年九月二十八日停止辦公時(「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，請於二零零七年九月二十八日(星期五)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

二零零七年上半年本公司綜合溢利為港幣一億五千一百三十萬元，比對去年同期上升百分之二十三點三。當中包括投資物業公允值盈利港幣一億三千八百一十萬元及投資物業之遞延所得稅撥備港幣四千三百二十萬元。撇除上述項目，基本溢利約港幣五千六百四十萬元，而二零零六年上半年相應數字約為港幣七百一十萬元。此重大升幅主要來自出售一間附屬公司盈利港幣三千九百六十萬元，股息收入增加港幣四百七十萬元及節省利息支出港幣五百七十萬元。

香港方面，租賃收益比對去年同期下跌百分之五點五或港幣三百五十萬元至港幣五千九百八十萬元。由於二零零六年七月完成出售大生沙田倉庫中心第一期及二期（「沙田倉庫中心」）所引致之租金收入下跌約港幣八百萬元，但其他物業租金均增長下補償部份跌幅。撇除沙田倉庫中心租金貢獻之改變，整體租金收入比較去年同期增長百分之八。香港營運方面之業績表現強勁，主要貢獻來自於二零零七年上半年出售一間附屬公司之盈利港幣三千九百六十萬元，該附屬公司持有一間位於葵涌之物業。二零零七年上半年，因改善及維修開支與利息費用均下降，令香港營運方面之貢獻提昇港幣一千七百萬元。

美國方面，Montgomery Plaza之租金收入港幣二千一百八十萬元比對去年同期保持平穩。Montgomery Plaza之物業整體出租率於二零零七年年中增加至百分之九十八點六，而每平方尺平均辦公室租金則上升至三十五美元。利息費用及其他營運費用保持平穩。因此，美國營運貢獻與去年同期保持於相約水平。預期二零零七年下半年Montgomery Plaza租金收入及利息支出將保持於現水平。

(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八百三十萬元至港幣二億五千一百三十萬元。權益總額增加港幣一億一千九百一十萬元至港幣二十三億七千六百一十萬元(二零零六年十二月三十一日: 港幣二十二億五千七百萬元)，而長期銀行貸款於二零零七年六月三十日為港幣二億四千零六十萬元(二零零六年十二月三十一日: 港幣二億二千九百二十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十點六(二零零六年十二月三十一日: 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。

(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:

	於二零零七年 六月三十日 港幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	107,236	94,563
— 第二年內	2,739	2,623
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	130,661	131,974
	<u>240,636</u>	<u>229,160</u>

集團銀行貸款港幣二億二千五百九十萬元(二零零六年十二月三十一日: 港幣二億四千六百八十萬元)是以若干發展中物業及有關租賃土地及投資物業賬面值合共港幣十六億八千零七十萬元(二零零六年十二月三十一日: 港幣十五億五千五百五十萬元)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二零零七年六月三十日為港幣五千萬元，而投資成本為港幣二千四百萬元。二零零七年上半年內，長創宣派及支付本集團股息港幣四百八十萬元。由二零零四年起本集團收取長創之累計股息共港幣四千零八十萬元，連同長創之公允值港幣五千萬元，較投資成本之回報收益達三點八倍。

繼兩間承受投資公司於二零零六年第四季上市後，長創投資項目之市值更能公平地反映，亦有利於出售變現。在五間其他非上市承受投資公司中，從事製造及銷售生化柴油及其他副產品之嘉靈科技(古彬)有限公司，預計於二零零七年第三或第四季上市。

(戊) 僱員人數及薪酬詳情

於二零零七年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百四十九人，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

集團已收到並已同意接納，香葉道四十三號酒店發展項目之修訂土地更改補地價港幣二億一千萬元之通知。集團於二零零七年八月支付全部補地價費用並將會就該項目之發展安排銀行融資。集團於二零零七年七月收到西貢早禾居最後一期發展項目之三間豪華海景獨立屋佔用許可證。該三間獨立屋正進行最後裝修工序。集團亦於二零零七年八月收到白加道一號之地契滿意紙。集團正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，惟以下規定除外。

根據守則規定第A.4.2條，各董事須最少每三年輪值退任一次。然而，根據本公司的組織章程細則，於每屆股東週年常會上，當時三分之一董事須在會上退任。組織章程細則與守則規定有所偏離。管理層將於來屆股東週年常會上提議修訂組織章程細則，以符合守則規定第A.4.2條之規定。

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。

(七) 獨立審閱

截至二零零七年六月三十日止六個月的中期業績乃未經審核，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。而羅兵咸永道發出的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。此外，中期業績已由本集團審核委員會審閱。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零零七年九月十四日

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，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。