



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 八 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」)截至二零零八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. 截至二零零八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	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	四	93,216	85,787
銷售成本	五	(21,840)	(18,447)
毛利		71,376	67,340
投資物業公允值盈利		85,668	138,064
其他盈利	六	12,590	44,958
行政費用	五	(33,908)	(28,854)
其他經營費用	五	(9,076)	(9,167)
經營溢利		126,650	212,341
財務收益	七	543	309
財務成本	七	(7,934)	(6,830)
財務成本淨額		(7,391)	(6,521)
除所得稅前溢利		119,259	205,820
所得稅撥回／(費用)	八	8,831	(54,533)
本期溢利		128,090	151,287
應佔：			
本公司權益持有人		123,457	149,397
少數股東權益		4,633	1,890
		128,090	151,287
中期股息	九	23,014	25,890
每股中期股息	九	港幣8仙	港幣9仙
每股盈利(基本及攤薄)	十	港幣43仙	港幣52仙

二. 於二零零八年六月三十日之簡明綜合中期資產負債表－未經審核

	附註	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		93,539	91,723
投資物業		3,453,187	3,366,975
租賃土地		91,426	92,590
可供出售財務資產		112,265	99,376
		<u>3,750,417</u>	<u>3,650,664</u>
流動資產			
供出售投資物業		—	130,000
供出售物業		101,961	102,133
應收賬款及預付款項	十一	21,224	21,175
可收回當期所得稅款		9	152
銀行結存及現金		30,040	40,707
		<u>153,234</u>	<u>294,167</u>
流動負債			
租金及其他按金		31,766	44,806
應付賬款及應計費用	十二	31,578	43,285
當期所得稅項負債		16,979	12,699
短期銀行貸款－有抵押		216,000	200,000
銀行透支－有抵押		1,222	—
長期銀行貸款之即期部份 －有抵押		1,859	87,222
		<u>299,404</u>	<u>388,012</u>
流動負債淨值		<u>(146,170)</u>	<u>(93,845)</u>
總資產減流動負債		<u>3,604,247</u>	<u>3,556,819</u>

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
附註		
非流動負債		
長期銀行貸款－有抵押	(137,538)	(132,135)
遞延所得稅項負債	(419,292)	(433,098)
	<u>(556,830)</u>	<u>(565,233)</u>
淨資產	<u>3,047,417</u>	<u>2,991,586</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	2,636,550	2,546,623
二零零七年擬派末期及特別股息	—	60,411
二零零八年宣派中期股息	23,014	—
	<u>2,947,234</u>	<u>2,894,704</u>
少數股東權益	<u>100,183</u>	<u>96,882</u>
權益總額	<u>3,047,417</u>	<u>2,991,586</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二零零七年十二月三十一日止年度之年報所採用者一致。

於二零零八年，下列香港財務報告準則之新訂詮釋，其中包括香港會計準則及適用之詮釋，於二零零八年一月一日開始的會計期間生效，但不適用於本集團：

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係

香港會計師公會已頒佈若干新訂及修訂準則、詮釋及修訂，於二零零九年一月一日開始的會計期間生效。本集團並無於此簡明綜合中期財務資料內提早採納此等準則、詮釋及修訂。本集團已就此等準則、詮釋及修訂之影響作出評估，並預期除披露及呈列之改變外，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二零零七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

估計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二零零七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、出售一間附屬公司之盈利、出售投資物業盈利及出售機器及設備盈利。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。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。

本集團期內之收入及業績，以及資產、負債及其他分項項目，按業務與區域分項之分析如下：

主要報告形式－業務分項

	截至二零零八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
收入				
總收入	88,697	—	7,473	96,170
分項間之收入	—	—	(2,954)	(2,954)
外界收入	<u>88,697</u>	<u>—</u>	<u>4,519</u>	<u>93,216</u>
分項業績	<u>58,935</u>	<u>(188)</u>	<u>3,553</u>	<u>62,300</u>
投資物業公允值盈利	85,668	—	—	85,668
未分配收益				12,590
未分配成本				(33,908)
經營溢利				126,650
財務收益				543
財務成本				(7,934)
除所得稅前溢利				119,259
所得稅撥回				8,831
本期溢利				<u>128,090</u>
資本性支出				
— 分項	2,102	118	—	2,220
— 未分配				6,905
折舊及攤銷				
— 分項	446	188	—	634
— 未分配				4,531
				<u> </u>
				於二零零八年六月三十日
分項資產	3,505,705	102,187	1,149	3,609,041
未分配資產				294,610
總資產				<u>3,903,651</u>
分項負債	411,535	126	1,466	413,127
未分配負債				443,107
總負債				<u>856,234</u>

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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	71,315	63,966	57,093	49,219
北美	21,901	21,821	5,207	8,954
	<u>93,216</u>	<u>85,787</u>	<u>62,300</u>	<u>58,173</u>
			分項資產	
			於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
香港			3,328,558	3,358,633
北美			575,093	586,198
			<u>3,903,651</u>	<u>3,944,831</u>

(五) 以性質劃分之成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銷售成本		
開支，有關		
－投資物業	15,352	13,100
－供出售物業	2,403	2,238
其他	4,085	3,109
	<u>21,840</u>	<u>18,447</u>
行政及其他經營費用		
租賃土地攤銷	1,334	2,190
折舊	3,831	3,705
辦事處營業租約租金，支付予		
－一間關連公司	286	571
－第三者	526	—
僱員成本	18,072	17,050
其他	18,935	14,505
	<u>42,984</u>	<u>38,021</u>

(六) 其他盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收益		
— 上市	610	562
— 非上市	4,676	4,800
出售一間附屬公司盈利	—	39,587
出售投資物業盈利	7,194	—
出售機器及設備盈利淨額	110	9
	<u>12,590</u>	<u>44,958</u>

(七) 財務收益與成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	(543)	(309)
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	7,934	8,072
減：於發展中物業已資本化之金額	—	(1,242)
	<u>7,934</u>	<u>6,830</u>
財務成本淨額	<u>7,391</u>	<u>6,521</u>

(八) 所得稅撥回／(費用)

於二零零八年，香港政府將2008／2009財政年度之利得稅稅率由百分之十七點五降低至百分之十六點五。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(二零零七年：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(二零零七年：港幣零元)。

簡明綜合中期收益表內之所得稅項撥回／(支銷)金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
當期所得稅		
— 當年撥備	(4,975)	(2,777)
遞延所得稅		
— 暫時性差異的產生及轉回	13,806	(51,756)
	<u>8,831</u>	<u>(54,533)</u>

(九) 中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣八仙 (二零零七年：港幣九仙)	<u>23,014</u>	<u>25,890</u>

於二零零八年九月十日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣八仙。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，惟將於截至二零零八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123,457,000元(二零零七年：港幣149,397,000元)及發行普通股287,669,676(二零零七年：287,669,676)股計算。

由於二零零八年及二零零七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：

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
即期	292	321
三十一至六十日	38	136
六十一至九十日	23	23
超過九十日	23	—
	<u>376</u>	<u>480</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：

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
即期	1,047	2,279
三十一至六十日	3	227
六十一至九十日	252	86
超過九十日	882	808
	<u>2,184</u>	<u>3,400</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八仙(二零零七年：港幣九仙)，並於二零零八年十月十四日派發予二零零八年九月三十日停止辦公時(「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，請於二零零八年九月三十日(星期二)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

二零零八年上半年本公司綜合溢利為港幣一億二千八百一十萬元，比對去年同期下跌百分之十五點三。當中包括投資物業公允值盈利港幣八千五百七十萬元及回撥投資物業之遞延所得稅港幣一千二百一十萬元。撇除上述項目，基本溢利約港幣三千零三十萬元，而二零零七年上半年相應數字約為港幣五千六百四十萬元。基本溢利之下跌反映本期內出售收益大幅倒退。

香港方面，租賃毛收益比對去年同期上升百分之十一點七或港幣七百萬元至港幣六千六百八十萬元。來自倉儲及貨倉部份之租賃毛收益顯著增長達百分之十三點五或港幣三百九十萬元，反映貨倉倉位需求持續強勁。二零零八年上半年，出售投資物業獲利港幣七百二十萬元。位於西貢早禾坑早禾居M8及M9號屋投資物業之買賣協議於二零零七年下半年簽訂，而於二零零八年一月則完成出售。雖然如此，但比對於二零零七年上半年出售一間持有一位於葵涌之物業的附屬公司獲利港幣三千九百六十萬元，出售收益大幅倒退。二零零八年上半年，因改善及維修開支增加港幣三百三十萬元及僱員成本增加港幣一百萬元，令香港營運方面之貢獻因而減少。

集團已運用出售投資物業收款償還銀行貸款及增加一項創投基金之投資。銀行貸款中之主要部份約港幣二億元為有關位於黃竹坑之酒店發展，於未來數年將不會償還。因此利息開支於二零零八年下半年將保持於現水平。

美國方面，Montgomery Plaza之租金收入為港幣二千一百九十萬元，比對去年同期保持平穩。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零零八年年中保持百分之一百，而寫字樓每平方尺平均租金則維持於三十六點五美元。營運費用增加港幣三百八十萬元主要因為物業保養開支及物業稅務增加。利息

費用則保持平穩。因此，美國營運貢獻與去年同期比較下跌港幣三百七十萬元。預期二零零八年下半年Montgomery Plaza租金收入將保持於現水平。但繼當地借貸以浮息續借後，二零零八年下半年之利息支出將略為下降。

(乙) 集團流動資產及財務資源

期內，集團整體銀行借貸減少港幣六千二百八十萬元至港幣三億五千六百六十萬元。權益總額增加港幣五千五百八十萬元至港幣三十億四千七百四十萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣二十九億九千一百六十萬元)，而長期銀行貸款於二零零八年六月三十日為港幣一億三千九百四十萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣二億一千九百四十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十一點七(二零零七年十二月三十一日：百分之十四)。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) 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：

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	1,859	87,222
— 第二年內	1,859	2,835
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	135,679	129,300
	<u>139,397</u>	<u>219,357</u>

集團總銀行貸款港幣三億五千六百六十萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣四億一千九百四十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣十九億四千六百七十萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣十四億零七百九十萬元)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二零零八年六月三十日為港幣五千四百萬元比對於二零零七年十二月三十一日之公允值為港幣五千八百萬元。長創估值下跌反映部份上市投資組合中之中國基建港口有限公司及Walcom Group之估值下跌，但古杉集團(「古杉」)股價上升則有所幫助。

古杉於二零零七年十二月成功上市。長創於古杉上市招股時出售約佔其百分之十四之股權。二零零八年上半年內，長創繼而宣派及支付本集團股息港幣四百七十萬元。截至二零零八年六月三十日，本集團累積已收長創之股息共為港幣四千五百五十萬元，連同長創之公允值港幣五千四百萬元，較投資成本之收益回報高達四點一倍。

二零零八年上半年內，集團投資港幣二千三百四十萬元於一項新的創投基金The Yangtze China Investment Limited(「YCIL」)，取得YCIL百分之十一點八之基礎股份。YCIL之管理層與長創相同，但YCIL已成功於倫敦另類投資市場上市。YCIL現有之投資組合包括以下項目：

- i. 總值五百萬美元之可換股債券，兌換約佔IGO完全攤薄後約百分之二十之股權。上海IGO從事家庭電視購物業務，設計及製作預先錄製的家庭電視購物節目，並且在紹興及杭州兩個城市播放。
- ii. 總值三百萬美元之可換股債券，兌換Arigata Holdings Inc.完全攤薄後百分之三十之股權。Arigata Holdings Inc.為Onbest之百分之一百的控股公司。上海Onbest主要從事安裝於積體電路晶片的財務／稅務處理解決方案的設計、製造及銷售，這些積體電路晶片內置於稅控收銀機之母板內。

- iii. 總值一百三十萬美元之可換股債券，可兌換Creative Picture完全攤薄後百分之十二點五之股權。湖南Creative Picture致力開發不使用眼鏡的三維成像設備，包括調整及製造三維平面顯示器。

(戊) 僱員人數及薪酬詳情

於二零零八年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百四十八人，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。

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。

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

中期業績已由本集團審核委員會審閱。截至二零零八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，二零零八年九月十日

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。