

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，概不就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)

二零一六年度中期業績

## 財務摘要

截至二零一六年六月三十日止六個月

- 收入增長 1.7% 至港幣 138.9 百萬元。
- 本期溢利下降 42.0% 至港幣 195.1 百萬元。
- 基本溢利下降 28.0% 至港幣 29.6 百萬元。

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」)截至二零一六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、截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	(二)	138,876	136,647
銷售成本	(三)	(40,953)	(37,557)
<b>毛利</b>		<b>97,923</b>	<b>99,090</b>
投資物業公允值盈利		173,882	307,203
其他盈利淨額	(四)	11	8,736
行政費用	(三)	(49,887)	(47,237)
其他經營費用	(三)	(4,389)	(4,794)
<b>經營溢利</b>		<b>217,540</b>	<b>362,998</b>
財務收益	(五)	18	13
財務成本	(五)	(7,325)	(6,591)
<b>財務成本淨額</b>		<b>(7,307)</b>	<b>(6,578)</b>
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>210,233</b>	<b>356,420</b>
所得稅費用	(六)	(15,123)	(19,956)
<b>本期溢利</b>		<b>195,110</b>	<b>336,464</b>
<b>應佔溢利／(虧損)：</b>			
本公司股東		199,587	316,431
非控制性權益		(4,477)	20,033
		<b>195,110</b>	<b>336,464</b>
<b>每股盈利(基本及攤薄)</b>	(七)	<b>港幣0.69元</b>	<b>港幣1.10元</b>

二、截至二零一六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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本期溢利	<b>195,110</b>	336,464
其他全面收益		
其後可能會重新分類至損益的項目		
可供出售財務資產之公允值(虧損)/盈利淨額	<b>(1,686)</b>	2,385
出售可供出售財務資產時，回撥至損益	<b>38</b>	(7,996)
本期其他全面收益	<b>(1,648)</b>	(5,611)
本期總全面收益	<b>193,462</b>	330,853
應佔總全面收益：		
本公司股東	<b>198,265</b>	312,248
非控制性權益	<b>(4,803)</b>	18,605
	<b>193,462</b>	330,853

三、於二零一六年六月三十日之簡明綜合財務狀況表－未經審核

	附註	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 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		1,335,150	1,319,481
投資物業		6,613,156	6,381,584
可供出售財務資產		51,394	53,100
預付款項		15,387	13,894
		<u>8,015,087</u>	<u>7,768,059</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		101,740	101,713
存貨		9	23
應收賬款及預付款項	(九)	20,373	21,294
可收回當期所得稅款		4	289
現金及現金等價物		51,833	57,501
		<u>173,959</u>	<u>180,820</u>
<b>總資產</b>		<u><b>8,189,046</b></u>	<u><b>7,948,879</b></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本		417,321	417,321
儲備		6,141,920	5,960,915
		<u>6,559,241</u>	<u>6,378,236</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>187,330</u>	<u>194,290</u>
<b>總權益</b>		<u><b>6,746,571</b></u>	<u><b>6,572,526</b></u>

	附註	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款－有抵押		<b>600,820</b>	519,364
遞延所得稅項負債		<b>305,116</b>	275,501
		<u>905,936</u>	<u>794,865</u>
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		<b>59,745</b>	62,609
應付賬款及應計費用	(十)	<b>31,884</b>	47,193
當期所得稅項負債		<b>11,367</b>	27,038
短期銀行貸款－有抵押		<b>290,000</b>	302,000
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		<b>143,543</b>	142,648
		<u>536,539</u>	<u>581,488</u>
<b>總權益及負債</b>		<b><u>8,189,046</u></b>	<b><u>7,948,879</u></b>

附註：

#### (一) 編製基準及會計政策

本集團截至二零一六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。

簡明綜合中期財務資料雖載有與截至二零一五年十二月三十一日止年度有關的財務資料作為比較資料，惟該等財務資料並不構成本公司在該年度的法定年度綜合財務報表，而只是取自有關的財務報表。與該等法定財務報表有關而根據香港《公司條例》（第622章）第436條須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部之要求，向公司註冊處處長交付截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該等財務報表發表報告。該核數師報告並無保留意見；並無載有該核數師在不就其報告作保留的情況下以強調的方式促請注意的任何事宜；亦無載有香港《公司條例》（第622章）第406(2)、407(2)或(3)條所作出的陳述。

本集團於二零一六年六月三十日之流動負債淨值為港幣362,580,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣290,000,000元及長期銀行貸款之即期部份港幣143,543,000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。董事相信本集團將會持續經營，故此按持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料。

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二零一五年十二月三十一日止年度之年報（「二零一五年度年報」）所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一五年度年報一併閱讀，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二零一六年一月一日或以後開始之會計期間須強制使用。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。

香港會計準則第1號(修訂本)  
香港會計準則第16號及  
香港會計準則第38號(修訂本)  
香港會計準則第27號(修訂本)  
香港財務報告準則第10、  
香港財務報告準則第12及  
香港會計準則第28號(修訂本)  
香港財務報告準則第14號  
香港財務報告準則(修訂本)

披露主動性  
折舊和攤銷的可接受方法的澄清  
  
獨立財務報表之權益法  
投資實體：應用綜合的例外情況  
  
監管遞延賬戶  
二零一二年至二零一四年年度改進

## (二) 分部資料

本公司執行董事為本集團之經營總決策人。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，基本溢利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，以及其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
截至二零一六年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	96,631	27,209	123,840
物業有關服務	6,970	–	6,970
酒店經營	7,276	–	7,276
餐廳經營	790	–	790
分部總收入	<u>111,667</u>	<u>27,209</u>	<u>138,876</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	22,761	7,755	30,516
－酒店經營	59	–	59
－餐廳經營	(966)	–	(966)
投資物業公允值盈利	154,966	18,916	173,882
遞延所得稅項	–	(8,381)	(8,381)
本期溢利			<u>195,110</u>
分部業績包括：			
財務收益	3	15	18
財務成本	(5,799)	(1,526)	(7,325)
折舊	(7,964)	(861)	(8,825)
資本性開支	<u>81,215</u>	<u>2,012</u>	<u>83,227</u>
於二零一六年六月三十日			
物業、機器及設備	1,320,778	14,372	1,335,150
投資物業	5,844,450	768,706	6,613,156
非流動預付款項	3,853	11,534	15,387
非流動資產(可供出售財務資產除外)	7,169,081	794,612	7,963,693
非流動可供出售財務資產	51,394	–	51,394
流動資產	138,206	35,753	173,959
分部資產	<u>7,358,681</u>	<u>830,365</u>	<u>8,189,046</u>
流動負債	524,273	12,266	536,539
非流動負債	568,843	337,093	905,936
分部負債	<u>1,093,116</u>	<u>349,359</u>	<u>1,442,475</u>



	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一五年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	96,411	27,505	123,916
物業有關服務	4,335	–	4,335
酒店經營	7,654	–	7,654
餐廳經營	742	–	742
分部總收入	<u>109,142</u>	<u>27,505</u>	<u>136,647</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	33,807	7,744	41,551
－酒店經營	840	–	840
－餐廳經營	(1,328)	–	(1,328)
投資物業公允值盈利	288,839	18,364	307,203
遞延所得稅項淨額	–	(11,802)	(11,802)
本期溢利			<u>336,464</u>
分部業績包括：			
財務收益	4	9	13
財務成本	(5,218)	(1,373)	(6,591)
折舊	(5,525)	(808)	(6,333)
資本性開支	<u>86,594</u>	<u>551</u>	<u>87,145</u>
於二零一五年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,305,504	13,977	1,319,481
投資物業	5,632,550	749,034	6,381,584
非流動預付款項	4,669	9,225	13,894
非流動資產(可供出售財務資產除外)	6,942,723	772,236	7,714,959
非流動可供出售財務資產	53,100	–	53,100
流動資產	147,271	33,549	180,820
分部資產	<u>7,143,094</u>	<u>805,785</u>	<u>7,948,879</u>
流動負債	568,010	13,478	581,488
非流動負債	483,331	311,534	794,865
分部負債	<u>1,051,341</u>	<u>325,012</u>	<u>1,376,353</u>

### (三) 成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
折舊	8,825	6,333
開支，有關		
— 投資物業	21,235	19,825
— 供出售物業	4,098	3,643
— 物業有關服務	6,029	5,315
— 物業、機器及設備	1,300	528
— 酒店經營	5,475	5,109
— 餐廳經營	1,675	2,035
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司(註)	2,184	2,184
僱員福利費用	30,471	29,399
其他	13,937	15,217
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	<b>95,229</b>	<b>89,588</b>

註：此交易是按有關雙方同意之價格及條款釐定。

### (四) 其他盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收益	996	855
出售可供出售財務資產之(虧損)/盈利	(57)	7,778
出售機器及設備(虧損)/盈利淨額	(928)	103
	<hr/>	<hr/>
	<b>11</b>	<b>8,736</b>

## (五) 財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	18	13
財務成本		
利息費用		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	(14,876)	(9,361)
— 須於五年後悉數償還之銀行貸款	—	(1,373)
	(14,876)	(10,734)
減：已於物業、機器及設備及投資物業資本化之金額	7,551	4,143
	(7,325)	(6,591)
財務成本淨額	(7,307)	(6,578)

## (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(二零一五年：百分之十六點五)計算。除在本期內繳交美國最低州稅外，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(二零一五年：港幣零元)。

簡明綜合損益表內之所得稅支銷金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所得稅費用	15,123	19,956

## (七) 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199,587,000元(二零一五年：港幣316,431,000元)及已發行普通股287,670,000(二零一五年：287,670,000)股計算。

由於截至二零一六年及二零一五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。

## (八) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一五年：港幣十仙)	<u>28,767</u>	<u>28,767</u>

於二零一六年八月二十二日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣十仙。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，惟將列作截至二零一六年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

## (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927,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣379,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	739	376
三十一至六十日	186	—
超過九十日	2	3
	<u>927</u>	<u>379</u>

業務應收賬為租金及管理費應收款。集團一般並無賒數期給予租金應收賬，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6,277,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣18,398,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	6,100	18,388
三十一至六十日	167	2
六十一至九十日	1	—
超過九十日	9	8
	<u>6,277</u>	<u>18,398</u>

## 主席報告書

### 業績

本席欣然報告本集團二零一六年上半年之綜合溢利為港幣一億九千五百一十萬元，比對去年同期之綜合溢利港幣三億三千六百五十萬元，下跌百分之四十二點零。二零一六年上半年每股盈利港幣六十九仙(二零一五年：港幣一百一十仙)，較去年同期下跌百分之三十七點三。二零一六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)港幣一億六千五百五十萬元，比對去年同期之投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)港幣二億九千五百四十萬元。

本集團二零一六年上半年之基本溢利，撇除投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)之影響，約港幣二千九百六十萬元，較二零一五年同期相應數字港幣四千一百一十萬元，下跌港幣一千一百五十萬元或百分之二十八點零。基本溢利下跌主要因為本期內缺乏出售上市證券盈利以及營運成本增加所致。

集團二零一六年上半年之收入為港幣一億三千八百九十萬元，比對去年同期之收入為港幣一億三千六百六十萬元，上升港幣二百三十萬元或百分之一點七。

於二零一六年六月三十日，集團投資物業估值為港幣六十六億一千三百二十萬元(二零一五年十二月三十一日：港幣六十三億八千一百六十萬元)。權益總額為港幣六十七億四千六百六十萬元(二零一五年十二月三十一日：港幣六十五億七千二百五十萬元)。

### 股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣十仙(二零一五年：港幣十仙)。

### 展望

二零一六年上半年環球經濟出現巨變。英國公投脫歐增加了脆弱的歐元區經濟體的不確定性。儘管美國能夠維持小幅增長勢頭，中國可能只會實現一個穩定的經濟增長。

這些複雜多變的全球經濟狀況影響香港至深，零售方面尤甚。本地不穩定的政治狀況進一步促使本地經濟增長放緩。

如無意外，集團將貫徹穩健方針。我們對集團營運保持審慎樂觀。

主席

馬清偉

香港，二零一六年八月二十二日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧與展望

香港方面，二零一六年上半年租賃毛收益為港幣九千六百六十萬元，比對去年同期上升港幣二十萬元或百分之零點二。由於商鋪的需求低迷和零售業務疲弱，來自商鋪的租賃收益大幅下跌港幣三百五十萬元。唯跌幅由來自橋滙及住宅部份的租賃貢獻增幅所補償。

二零一六年上半年，「西關」之酒店客房收費收益為港幣七百二十八萬元，比對去年同期下跌港幣三十七萬元或百分之四點八。二零一六年上半年出租率保持平穩於平均百分之九十六。二零一六年上半年酒店營運所得盈利為港幣六萬元，比對去年同期下跌港幣七十八萬元或百分之九十二點九，由於收入減少及營運成本增加所致。二零一六年上半年Gees的餐廳經營虧損為港幣九十七萬元，比對去年同期經營虧損為港幣一百三十萬元。

美國方面，二零一六年上半年Montgomery Plaza之租賃毛收益為港幣二千七百二十萬元，比對去年同期下跌港幣三十萬元或百分之一點一。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一六年半年結時為百分之九十三。

### 集團流動資產及財務資源

期內，集團總銀行借貸增加港幣七千零四十萬元至港幣十億三千四百四十萬元（於二零一五年十二月三十一日：港幣九億六千四百萬元）。權益總額增加港幣一億七千四百一十萬元至港幣六十七億四千六百六十萬元（於二零一五年十二月三十一日：港幣六十五億七千二百五十萬元），而未償還長期銀行貸款為港幣七億四千四百四十萬元（於二零一五年十二月三十一日：港幣六億六千二百萬元）。債項權益比率為百分之十五點三（於二零一五年十二月三十一日：百分之十四點七）。

集團擁有充足已承諾而未動用之銀行信貸額足以應付集團一般營運資金所需及未來業務之用。集團財務狀況保持穩健。集團並無外匯風險，概因銀行借貸只限於港元或美元，並以各自之貸款貨幣償還本金與利息。

集團已採納並維持倚賴短期融資的政策概因利率較低，故此較符合經濟效益。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：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	143,543	142,648
— 第二年內	177,940	5,842
— 第三至五年內	422,880	513,522
	<u>744,363</u>	<u>662,012</u>

集團總銀行貸款港幣十億三千四百四十萬元(於二零一五年十二月三十一日：港幣九億六千四百萬元)是以若干物業賬面值合共港幣四十八億七千八百七十萬元(於二零一五年十二月三十一日：港幣四十七億二千二百八十萬元)及其租金收入作抵押。

## 僱員人數及薪酬詳情

於二零一六年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百七十四人。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十仙(二零一五年：港幣十仙)，並於二零一六年九月二十七日派發予於二零一六年九月九日停止辦公時(「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，請於二零一六年九月九日(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

期內，本公司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。截至二零一六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，二零一六年八月二十二日

## 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，董事會由九位董事組成，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、陳樹貴先生及姚紀中先生。