

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)

二零一七年度中期業績

財務摘要

截至二零一七年六月三十日止六個月

- 收入減少 4.2%至港幣 133.0 百萬元。
- 本期溢利下降 39.4%至港幣 118.2 百萬元。
- 基本溢利下降 17.6%至港幣 24.4 百萬元。
- 宣派中期股息每股普通股港幣 8 仙。

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」）截至二零一七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、截至二零一七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	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	(二)	133,005	138,876
銷售成本	(三)	(43,267)	(40,953)
毛利		89,738	97,923
投資物業公允值盈利		78,301	173,882
其他盈利淨額	(四)	8,199	11
行政費用	(三)	(52,916)	(49,887)
其他經營費用	(三)	(3,307)	(4,389)
經營溢利		120,015	217,540
財務收益	(五)	36	18
財務成本	(五)	(11,734)	(7,325)
財務成本淨額		(11,698)	(7,307)
除所得稅前溢利		108,317	210,233
所得稅撥回/(費用)	(六)	9,863	(15,123)
本期溢利		118,180	195,110
應佔溢利/(虧損)：			
本公司股東		108,142	199,587
非控制性權益		10,038	(4,477)
		118,180	195,110
每股盈利 (基本及攤薄)	(七)	港幣 0.38 元	港幣 0.69 元

二、截至二零一七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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
本期溢利	118,180	195,110
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盈利/(虧損)淨額	2,069	(1,686)
出售可供出售財務資產時，回撥至損益	(4,773)	38
本期其他全面收益	(2,704)	(1,648)
本期總全面收益	115,476	193,462
應佔總全面收益：		
本公司股東	104,999	198,265
非控制性權益	10,477	(4,803)
	115,476	193,462

三、於二零一七年六月三十日之簡明綜合財務狀況表—未經審核

	附註	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,373,622	1,339,535
投資物業		7,126,695	6,918,146
可供出售財務資產		35,314	51,374
預付款項		10,610	10,868
		<hr/> 8,546,241 <hr/>	<hr/> 8,319,923 <hr/>
流動資產			
供出售物業		101,740	101,740
存貨		34	31
應收賬款及預付款項	(九)	19,723	18,550
可收回當期所得稅款		16	124
現金及現金等價物		48,043	72,382
		<hr/> 169,556 <hr/>	<hr/> 192,827 <hr/>
總資產		<hr/> 8,715,797 <hr/>	<hr/> 8,512,750 <hr/>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本		417,321	417,321
儲備		6,376,942	6,289,203
		<hr/> 6,794,263 <hr/>	<hr/> 6,706,524 <hr/>
非控制性權益		206,843	199,383
		<hr/> 7,001,106 <hr/>	<hr/> 6,905,907 <hr/>

	附註	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押		851,141	942,421
遞延所得稅項負債		314,043	326,183
		<u>1,165,184</u>	<u>1,268,604</u>
		-----	-----
流動負債			
租金及其他按金		73,176	74,711
應付賬款及應計費用	(+)	60,853	66,284
當期所得稅項負債		2,663	1,402
短期銀行貸款－有抵押		305,000	176,000
銀行透支－有抵押		89	-
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		107,726	19,842
		<u>549,507</u>	<u>338,239</u>
		-----	-----
總權益及負債		<u>8,715,797</u>	<u>8,512,750</u>

附註：

(一) 編製基準及會計政策

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料(「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二零一六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，向公司註冊處處長提交截至二零一六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，沒有提述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；亦沒有根據香港《公司條例》(第 622 章)第 406(2) 條、第 407(2) 條或第 407(3) 條所作出的陳述。

本集團於二零一七年六月三十日之流動負債淨值為港幣 379,951,000 元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣 305,000,000 元及長期銀行貸款之即期部份港幣 107,726,000 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二零一六年十二月三十一日止年度之年報(「二零一六年度年報」)所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一六年度年報一併閱讀，該年報是根據香港財務報告準則編製。

以下準則之修訂為本集團於二零一七年一月一日或之後開始的會計年度所適用。採納該等準則之修訂並無對本集團之業績及財務狀況構成重大的影響。

香港會計準則第 7 號 (修訂本)

現金流量表—披露

香港會計準則第 12 號 (修訂本)

所得稅—就未變現虧損確認遞延稅項資產

(二) 分部資料

經營總決策人被視為作出策略性決定之本公司執行董事。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(扣除遞延所得稅項後)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
截至二零一七年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	91,200	26,984	118,184
物業有關服務	6,325	-	6,325
酒店經營	7,449	-	7,449
餐飲經營	1,047	-	1,047
分部總收入	<u>106,021</u>	<u>26,984</u>	<u>133,005</u>
分部業績－基本溢利			
- 物業租賃及有關服務	20,629	5,669	26,298
- 酒店經營	419	-	419
- 餐飲經營	(2,377)	-	(2,377)
投資物業公允值盈利/(虧損)	120,474	(42,173)	78,301
遞延所得稅項	-	15,539	15,539
本期溢利/(虧損)	<u>139,145</u>	<u>(20,965)</u>	<u>118,180</u>
分部業績包括：			
財務收益	4	32	36
財務成本	(9,953)	(1,781)	(11,734)
所得稅費用(註)	(5,663)	(13)	(5,676)
折舊	(7,175)	(1,127)	(8,302)
資本性開支	<u>156,938</u>	<u>16,940</u>	<u>173,878</u>
於二零一七年六月三十日			
物業、機器及設備	1,357,781	15,841	1,373,622
投資物業	6,353,450	773,245	7,126,695
非流動預付款項	7,540	3,070	10,610
非流動資產(可供出售財務資產除外)	<u>7,718,771</u>	<u>792,156</u>	<u>8,510,927</u>
非流動可供出售財務資產	35,314	-	35,314
流動資產	137,832	31,724	169,556
分部資產	<u>7,891,917</u>	<u>823,880</u>	<u>8,715,797</u>
流動負債	535,837	13,670	549,507
非流動負債	831,666	333,518	1,165,184
分部負債	<u>1,367,503</u>	<u>347,188</u>	<u>1,714,691</u>

註：減去北美分部之遞延所得稅項淨額後之金額。

	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
餐飲經營	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
- 餐飲經營	(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>
於二零一六年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,326,085	13,450	1,339,535
投資物業	6,116,150	801,996	6,918,146
非流動預付款項	9,208	1,660	10,868
非流動資產(可供出售財務資產除外)	<u>7,451,443</u>	<u>817,106</u>	<u>8,268,549</u>
非流動可供出售財務資產	51,374	-	51,374
流動資產	<u>151,433</u>	<u>41,394</u>	<u>192,827</u>
分部資產	<u>7,654,250</u>	<u>858,500</u>	<u>8,512,750</u>
流動負債	327,200	11,039	338,239
非流動負債	918,801	349,803	1,268,604
分部負債	<u>1,246,001</u>	<u>360,842</u>	<u>1,606,843</u>

(三) 成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
折舊	8,302	8,825
開支，有關		
- 投資物業	22,238	21,235
- 供出售物業	3,757	4,098
- 物業有關服務	6,478	6,029
- 物業、機器及設備	981	1,300
- 酒店經營	5,280	5,475
- 餐飲經營	3,406	1,675
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司(註)	1,559	2,184
僱員福利費用	33,411	30,471
其他	14,078	13,937
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	99,490	95,229
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
可供出售財務資產之股息收益	3,484	996
出售可供出售財務資產盈利/(虧損)	4,773	(57)
出售機器及設備虧損淨額	(58)	(928)
	<hr/>	<hr/>
	8,199	11
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(五) 財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	36	18
	-----	-----
財務成本		
銀行貸款及透支之利息費用	(19,143)	(14,876)
減：已於物業、機器及設備及投資物業資本化之金額	7,409	7,551
	-----	-----
	(11,734)	(7,325)
	=====	=====
財務成本淨額	(11,698)	(7,307)
	=====	=====

(六) 所得稅撥回/(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（二零一六年：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（二零一六年：港幣零元），毋須提撥海外稅項準備。

簡明綜合損益表內之所得稅撥回/(支銷)金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
所得稅撥回/(費用)	9,863	(15,123)
	=====	=====

(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 108,142,000 元（二零一六年：港幣 199,587,000 元）及已發行普通股 287,670,000（二零一六年：287,670,000）股計算。

由於截至二零一七年及二零一六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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣八仙 (二零一六年：港幣十仙)	<u>23,014</u>	<u>28,767</u>

於二零一七年八月二十三日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一七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，惟將列作截至二零一七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 250,000 元(於二零一六年十二月三十一日：港幣 499,000 元)，其賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日	於二零一六年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	247	466
三十一至六十日	-	33
超過九十日	3	-
	<u>250</u>	<u>499</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 5,843,000 元（於二零一六年十二月三十一日：港幣 28,795,000 元），其賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日	於二零一六年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	5,241	28,776
三十一至六十日	190	16
六十一至九十日	7	-
超過九十日	405	3
	<u>5,843</u>	<u>28,795</u>

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團二零一七年上半年之綜合溢利為港幣一億一千八百二十萬元，比對去年同期之綜合溢利港幣一億九千五百一十萬元，下跌百分之三十九點四。二零一七年上半年每股盈利港幣三十八仙(二零一六年：港幣六十九仙)，較去年同期下跌百分之四十四點九。二零一七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)港幣九千三百八十萬元，比對去年同期之投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)港幣一億六千五百五十萬元。

本集團二零一七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)，約港幣二千四百四十萬元，較二零一六年同期相應數字港幣二千九百六十萬元，下跌港幣五百二十萬元或百分之十七點六。基本溢利下跌主要因為租賃收益減少及營運成本增加所致。

集團二零一七年上半年之收入為港幣一億三千三百萬元，比對去年同期之收入為港幣一億三千八百九十萬元，下跌港幣五百九十萬元或百分之四點二。

於二零一七年六月三十日，集團投資物業估值為港幣七十一億二千六百七十萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣六十九億一千八百一十萬元)。權益總額為港幣七十億零一百一十萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣六十九億零五百九十萬元)。

股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣八仙(二零一六年：港幣十仙)。

展望

雖然持續受環球利率上升及南海地緣衝突逼近所威脅，整體經濟反應溫和。本地零售業務已見穩定，而零售租金亦穩步復甦。但當國際或本地的政治衝突升溫，這穩定的情況可能逆轉。

住宅方面，一手物業價格持續創新高，但二手市場在低迷的成交量下表現呆滯。應注意租金率已經落後於價格的上升。

希望香港能受惠於中國的一帶一路政策，以提升中國(及至香港)與亞洲至歐洲超過六十五個國家的貿易、資金及服務。

我們有信心於本年的後期，我們的表現將有所提升。

主席
馬清偉

香港，二零一七年八月二十三日

管理層討論與分析

業務回顧與展望

香港方面，二零一七年上半年租賃毛收益為港幣九千一百二十萬元，比對去年同期下跌港幣五百四十萬元或百分之五點六。來自橋滙的租賃收益減少港幣三百萬元，由於在一項租賃安排下，騰空了若干單位。而零售市場疲弱，致使商鋪的租賃收益亦下跌。

二零一七年上半年，「西關」之酒店客房收費收益為港幣七百四十五萬元，比對去年同期上升港幣十七萬元或百分之二點三。二零一七年上半年出租率保持平穩於平均百分之九十六。二零一七年上半年酒店營運所得盈利為港幣四十萬元，比對去年同期上升港幣三十四萬元，有關增長是由於收入增加及營運成本減少所致。二零一七年上半年餐飲經營虧損為港幣二百三十八萬元，比對去年同期經營虧損為港幣九十七萬元。由於新工廠餐廳初期成立，引致餐飲營運成本增加。

美國方面，二零一七年上半年 **Montgomery Plaza** 之租賃毛收益為港幣二千七百萬元，比對去年同期下跌港幣二十萬元或百分之零點七。**Montgomery Plaza** 之寫字樓樓面出租率於二零一七年半年結時為百分之九十一。

集團流動資產及財務資源

期內，集團總銀行借貸增加港幣一億二千五百七十萬元至港幣十二億六千四百萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣十一億三千八百三十萬元)。權益總額增加港幣九千五百二十萬元至港幣七十億零一百一十萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣六十九億零五百九十萬元)，而未償還長期銀行貸款為港幣九億五千八百九十萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣九億六千二百三十萬元)。債項權益比率為百分之十八點一(於二零一六年十二月三十一日：百分之十六點五)。

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。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
- 一年內	107,726	19,842
- 第二年內	405,301	496,278
- 第三至五年內	445,840	446,143
	<u>958,867</u>	<u>962,263</u>

集團若干銀行借貸港幣十一億六千四百萬元（於二零一六年十二月三十一日：港幣十億八千八百三十萬元）是以若干物業賬面值合共港幣五十二億九千零三十萬元（於二零一六年十二月三十一日：港幣五十一億零七百二十萬元）及其租金收入作抵押。

僱員人數及薪酬詳情

於二零一七年六月三十日，集團全職僱員人數（連董事）為一百八十四人。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

董事會議決宣佈派發中期股息每股普通股港幣八仙（二零一六年：港幣十仙），並於二零一七年九月二十六日派發予於二零一七年九月八日停止辦公時（「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，請於二零一七年九月八日（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，惟下述條文者除外：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會主席（「主席」）馬清偉先生於二零一七年六月十五日獲委任為本公司行政總裁。自該日起，馬清偉先生兼任本公司主席及行政總裁兩個職位。董事會認為主席與行政總裁角色由同一人兼任可以為本公司提供穩健及一貫的領導，有利於本公司策略的有效規劃及推行，符合本公司和股東利益。

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。截至二零一七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，二零一七年八月二十三日

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。