

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，概不對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)

二零一五年度中期業績

財務摘要

截至二零一五年六月三十日止六個月

- 收入增長 12.4% 至港幣 136.6 百萬元。
- 本期溢利上升 57.9% 至港幣 336.5 百萬元。
- 基本溢利上升 61.2% 至港幣 41.1 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」)截至二零一五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、截至二零一五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	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	(二)	136,647	121,535
銷售成本	(三)	(37,557)	(35,321)
毛利		99,090	86,214
投資物業公允值盈利		307,203	211,975
其他盈利淨額	(四)	8,736	1,075
行政費用	(三)	(47,237)	(43,295)
其他經營費用	(三)	(4,794)	(6,690)
經營溢利		362,998	249,279
財務收益	(五)	13	31
財務成本	(五)	(6,591)	(6,104)
財務成本淨額		(6,578)	(6,073)
除所得稅前溢利		356,420	243,206
所得稅費用	(六)	(19,956)	(30,151)
本期溢利		336,464	213,055
應佔溢利：			
本公司股東		316,431	210,465
非控制性權益		20,033	2,590
		336,464	213,055
每股盈利(基本及攤薄)	(七)	港幣 1.10 元	港幣 0.73 元
股息	(八)	28,767	23,014
每股中期股息	(八)	港幣 10 仙	港幣 8 仙

二、截至二零一五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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本期溢利	336,464	213,055
其他全面收益		
<u>其後可能會重新分類至損益的項目</u>		
可供出售財務資產之改變淨額	(5,611)	2,685
本期其他全面收益	(5,611)	2,685
本期全面收益總額	330,853	215,740
應佔全面收益總額：		
本公司股東	312,248	212,390
非控制性權益	18,605	3,350
	330,853	215,740

三、於二零一五年六月三十日之簡明綜合財務狀況表－未經審核

	附註	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		785,277	757,442
投資物業		6,287,773	5,927,858
可供出售財務資產		58,656	56,489
預付款項		7,906	6,479
		<u>7,139,612</u>	<u>6,748,268</u>
流動資產			
供出售物業		101,713	100,789
存貨		53	39
應收賬款及預付款項	(九)	21,101	22,113
可收回當期所得稅款		14	568
現金及現金等價物		43,983	40,637
		<u>166,864</u>	<u>164,146</u>
流動負債			
租金及其他按金		59,882	59,585
應付賬款及應計費用	(十)	33,160	46,939
當期所得稅項負債		30,853	27,680
短期銀行貸款－有抵押		387,920	462,800
銀行透支－有抵押		666	527
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		11,689	7,084
		<u>524,170</u>	<u>604,615</u>
流動負債淨值		<u>(357,306)</u>	<u>(440,469)</u>
總資產減流動負債		<u>6,782,306</u>	<u>6,307,799</u>

	附註	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 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		410,591	265,889
遞延所得稅項負債		258,653	243,221
		<u>669,244</u>	<u>509,110</u>
淨資產		<u><u>6,113,062</u></u>	<u><u>5,798,689</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		417,321	417,321
儲備		5,469,561	5,186,080
二零一四年擬派末期股息		–	14,383
二零一五年宣派中期股息		28,767	–
		<u>5,915,649</u>	<u>5,617,784</u>
非控制性權益		<u>197,413</u>	<u>180,905</u>
權益總額		<u><u>6,113,062</u></u>	<u><u>5,798,689</u></u>

附註：

(一) 編製基準及會計政策

本集團截至二零一五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。

本集團於二零一五年六月三十日之流動負債淨值為港幣357,306,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣387,920,000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二零一四年十二月三十一日止年度之年報（「二零一四年度年報」）所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一四年度年報一併閱讀，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二零一五年一月一日或以後開始之會計期間強制使用。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19號（修訂本）
香港財務報告準則（修訂本）

設定受益計劃
二零一二年、二零一三年年度改進

(二) 分部資料

本公司執行董事被視為經營總決策人。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>322,158</u>	<u>14,306</u>	<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)
所得稅費用(註)	(8,141)	(13)	(8,154)
折舊	(5,525)	(808)	(6,333)
資本性開支	<u>86,594</u>	<u>551</u>	<u>87,145</u>
於二零一五年六月三十日			
物業、機器及設備	770,492	14,785	785,277
投資物業	5,562,950	724,823	6,287,773
非流動預付款項	7,906	—	7,906
非流動資產(可供出售財務資產除外)	<u>6,341,348</u>	<u>739,608</u>	<u>7,080,956</u>
非流動可供出售財務資產	58,656	—	58,656
流動資產	<u>136,963</u>	<u>29,901</u>	<u>166,864</u>
分部資產	<u>6,536,967</u>	<u>769,509</u>	<u>7,306,476</u>
流動負債	512,574	11,596	524,170
非流動負債	366,804	302,440	669,244
分部負債	<u>879,378</u>	<u>314,036</u>	<u>1,193,414</u>

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一四年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	86,712	22,800	109,512
物業有關服務	4,170	–	4,170
酒店經營	7,853	–	7,853
分部總收入	<u>98,735</u>	<u>22,800</u>	<u>121,535</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	20,468	4,340	24,808
－酒店經營	635	–	635
投資物業公允值盈利	162,176	49,799	211,975
遞延所得稅項淨額	–	(24,363)	(24,363)
本期溢利	<u>183,279</u>	<u>29,776</u>	<u>213,055</u>
分部業績包括：			
財務收益	2	29	31
財務成本	(4,558)	(1,546)	(6,104)
所得稅費用(註)	(5,775)	(13)	(5,788)
折舊	(8,239)	(505)	(8,744)
資本性開支	<u>42,742</u>	<u>8,123</u>	<u>50,865</u>
於二零一四年十二月三十一日			
物業、機器及設備	741,850	15,592	757,442
投資物業	5,221,950	705,908	5,927,858
非流動預付款項	6,479	–	6,479
非流動資產(可供出售財務資產除外)	5,970,279	721,500	6,691,779
非流動可供出售財務資產	56,489	–	56,489
流動資產	138,019	26,127	164,146
分部資產	<u>6,164,787</u>	<u>747,627</u>	<u>6,912,414</u>
流動負債	592,570	12,045	604,615
非流動負債	217,926	291,184	509,110
分部負債	<u>810,496</u>	<u>303,229</u>	<u>1,113,725</u>

註： 減去投資物業公允值改變之遞延所得稅項費用後之金額。

(三) 成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
折舊	6,333	8,744
開支，有關		
— 投資物業	19,825	19,476
— 供出售物業	3,643	3,700
— 物業有關服務	5,315	4,843
— 物業、機器及設備	528	670
— 酒店經營	5,109	4,238
— 餐廳經營	2,035	—
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司	2,184	1,336
僱員成本	29,399	25,835
其他	15,217	16,464
	<u>89,588</u>	<u>85,306</u>

(四) 其他盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
上市可供出售財務資產之股息收益	855	1,599
出售可供出售財務資產之盈利	7,778	—
出售機器及設備盈利／(虧損)淨額	103	(524)
	<u>8,736</u>	<u>1,075</u>

(五) 財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	13	31
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	(9,361)	(7,411)
— 須於五年後悉數償還之銀行貸款	(1,373)	(1,547)
	<u>(10,734)</u>	<u>(8,958)</u>
減：已於發展中物業資本化之金額	4,143	2,854
	<u>(6,591)</u>	<u>(6,104)</u>
財務成本淨額	<u>(6,578)</u>	<u>(6,073)</u>

(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(二零一四年：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(二零一四年：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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	4,511	3,666
— 海外稅項	13	13
	<u>4,524</u>	<u>3,679</u>
遞延所得稅	15,432	26,472
	<u>19,956</u>	<u>30,151</u>

(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316,431,000元(二零一四年：港幣210,465,000元)及已發行普通股287,670,000(二零一四年：287,670,000)股計算。

由於截至二零一五年及二零一四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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一四年：港幣八仙)	<u>28,767</u>	<u>23,014</u>

於二零一五年八月二十一日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一五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，惟將列作截至二零一五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369,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣631,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	311	546
三十一至六十日	58	34
六十一至九十日	—	25
超過九十日	—	26
	<u>369</u>	<u>631</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5,410,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣9,481,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	5,135	8,943
三十一至六十日	82	526
六十一至九十日	10	2
超過九十日	183	10
	<u>5,410</u>	<u>9,481</u>

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團二零一五年上半年之綜合溢利為港幣三億三千六百五十萬元，比對去年同期之綜合溢利港幣二億一千三百一十萬元，上升百分之五十七點九。每股盈利港幣一百一十仙(二零一四年：港幣七十三仙)，較去年同期上升百分之五十點七。二零一五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)港幣二億九千五百四十萬元，比對去年同期之投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)港幣一億八千七百六十萬元。

本集團二零一五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，約港幣四千一百一十萬元，較二零一四年同期相應數字港幣二千五百五十萬元，上升港幣一千五百六十萬元或百分之六十一點二。基本溢利上升主要因為香港及美國物業租賃收益上升。

集團二零一五年度上半年之收入為港幣一億三千六百六十萬元，比對去年同期收入港幣一億二千一百五十萬元，上升港幣一千五百一十萬元或百分之十二點四。

於二零一五年六月三十日，集團投資物業估值為港幣六十二億八千七百八十萬元(二零一四年十二月三十一日：港幣五十九億二千七百九十萬元)。權益總額為港幣六十一億一千三百一十萬元(二零一四年十二月三十一日：港幣五十七億九千八百七十萬元)。

股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣十仙(二零一四年：港幣八仙)。

展望

政治環境的改變可能對香港的營商環境有影響。短期內利率如上升亦可能影響香港的營商環境。

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，二零一五年八月二十一日

管理層討論與分析

業務回顧與展望

香港方面，二零一五年上半年租賃毛收益為港幣九千六百四十萬元，比對去年同期上升港幣九百七十萬元或百分之十一點二。來自橋滙的租金貢獻比對去年同期大幅增加港幣八百萬元或百分之十七點九。商業單位及住宅的租賃收益則保持平穩。橋滙將於未來數年繼續分期進行物業提升工程，希望令客戶組合進一步擴展。

二零一五年上半年，「西關」之酒店客房收費收益為港幣七百六十五萬元，比對去年同期下跌港幣二十萬元或百分之二點五。二零一五年上半年出租率保持平穩於平均百分之九十三。二零一五年上半年酒店營運所得盈利為港幣八十四萬元，比對去年同期上升港幣二十萬元或百分之三十一點三。集團為了支援「西關」，於二零一四年下半年在「西關」位處的另一座大廈內開始經營餐廳，二零一五年上半年餐廳經營錄得虧損。

美國方面，二零一五年上半年 Montgomery Plaza 之租賃毛收益為港幣二千七百五十萬元，比對去年同期上升港幣四百七十萬元或百分之二十點六。Montgomery Plaza 之寫字樓樓面出租率上升至百分之一百。

集團流動資產及財務資源

期內，集團總銀行借貸及透支增加港幣七千四百六十萬元至港幣八億一千零九十萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣七億三千六百三十萬元）。權益總額增加港幣三億一千四百四十萬元至港幣六十一億一千三百一十萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣五十七億九千八百七十萬元），而未償還長期銀行貸款為港幣四億二千二百三十萬元（二零一四年十二月三十一日：港幣二億七千二百九十萬元）。債項權益比率為百分之十三點三（二零一四年十二月三十一日：百分之十二點七）。

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。外匯風險維持於極低水平，因為銀行借貸只限於港元或美元。

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：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	11,689	7,084
— 第二年內	141,752	137,181
— 第三至五年內	145,879	6,502
— 第五年後	122,960	122,206
	<u>422,280</u>	<u>272,973</u>

集團總銀行貸款港幣八億一千零九十萬元(二零一四年十二月三十一日：港幣七億三千六百三十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣四十六億五千七百二十萬元(二零一四年十二月三十一日：港幣四十三億六千五百七十萬元)及其租金收入作抵押。

僱員人數及薪酬詳情

於二零一五年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百八十一人。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(二零一四年：港幣八仙)，並於二零一五年九月二十四日派發予於二零一五年九月十日停止辦公時(「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，請於二零一五年九月十日(星期四)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。截至二零一五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，二零一五年八月二十一日

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。