

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分內容而產生或因依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 零 九 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」)截至二零零九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. 截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合中期收益表－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入		85,325	93,216
銷售成本	三	(21,320)	(21,840)
毛利		64,005	71,376
投資物業公允值盈利		75,353	85,668
其他(虧損)/盈利淨額	四	(8,680)	12,590
行政費用	三	(32,095)	(33,908)
其他經營費用	三	(7,275)	(9,076)
經營溢利		91,308	126,650
財務收益	五	80	543
財務成本	五	(5,212)	(7,934)
財務成本淨額		(5,132)	(7,391)
除所得稅前溢利		86,176	119,259
所得稅(費用)/撥回	六	(11,200)	8,831
本期溢利		74,976	128,090
應佔：			
本公司權益持有人		59,539	123,457
少數股東權益		15,437	4,633
		74,976	128,090
股息	七	17,260	23,014
每股中期股息	七	港幣3仙	港幣8仙
每股特別股息	七	港幣3仙	—
每股盈利(基本及攤薄)	八	港幣21仙	港幣43仙

二. 截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合中期全面收益表 – 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期溢利	74,976	128,090
其他全面收入		
可供出售財務資產之公允值虧損淨額	(1,481)	(10,502)
可供出售財務資產之減值損失計入收益表	9,457	—
貨幣換算差異	—	2
現金流量對沖	406	—
本期其他全面收益／(虧損)	8,382	(10,500)
本期全面收益總額	83,358	117,590
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	67,723	112,941
少數股東權益	15,635	4,649
	83,358	117,590

三. 於二零零九年六月三十日之簡明綜合中期資產負債表－未經審核

	附註	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 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		91,324	95,256
投資物業		2,796,965	2,791,054
租賃土地		89,099	90,263
可供出售財務資產		66,469	67,950
		<u>3,043,857</u>	<u>3,044,523</u>
<b>流動資產</b>			
供出售投資物業		73,420	—
供出售物業		101,619	101,790
應收賬款及預付款項	九	30,483	23,246
可收回當期所得稅款		128	208
現金及現金等價物		25,425	29,922
		<u>231,075</u>	<u>155,166</u>
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		26,160	31,440
應付賬款及應計費用	十	23,110	31,426
衍生金融工具		1,372	1,778
當期所得稅項負債		34,391	31,432
短期銀行貸款－有抵押		245,500	231,000
銀行透支－有抵押		—	1,492
長期銀行貸款之即期部份－ 有抵押		2,014	1,859
		<u>332,547</u>	<u>330,427</u>
流動負債淨值		<u>(101,472)</u>	<u>(175,261)</u>
總資產減流動負債		<u>2,942,385</u>	<u>2,869,262</u>

	附註	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 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		(135,698)	(136,695)
遞延所得稅項負債		(305,072)	(298,773)
		<u>(440,770)</u>	<u>(435,468)</u>
淨資產		<u>2,501,615</u>	<u>2,433,794</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		2,095,392	2,044,929
二零零八年擬派末期股息		—	14,383
二零零九年宣派中期股息		8,630	—
二零零九年宣派特別股息		8,630	—
		<u>2,400,322</u>	<u>2,346,982</u>
少數股東權益		<u>101,293</u>	<u>86,812</u>
權益總額		<u>2,501,615</u>	<u>2,433,794</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、可供出售財務資產及衍生金融工具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。

本集團於二零零九年六月三十日之流動負債淨值為港幣101,472,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣245,500,000元，當中為數港幣200,000,000元之貸款須於二零零九年十二月作每年重新釐訂，而餘下港幣45,500,000元之貸款則已於二零零九年八月續借，最後還款日已更改至二零一一年九月三十日。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營運所需及支付到期負債。

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二零零八年十二月三十一日止年度之年報（「二零零八年度年報」）所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零零八年度年報一併閱讀。

於二零零九年，本集團採納下列香港財務報告準則之新訂／修訂準則及修訂，其中包括香港會計準則及適用之詮釋，於二零零九年一月一日開始的會計期間生效，並適用於其營運：

香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	營運分項
香港會計準則第1號(經修訂及修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備
香港會計準則第23號(經修訂及修訂本)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及分開之財務報表
香港會計準則第36號(修訂本)	資產之減值
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業

除若干下文所說明之呈報及披露改變外，本集團採納上述準則及修訂不會對本集團的業績及淨資產及本集團的重大會計政策構成重大影響。

- 香港會計準則第1號(經修訂及修訂本)「財務報表之呈報」。本集團選用兩份報表呈報：收益表及全面收益表。簡明綜合中期財務資料已按修訂之披露規定而編製。
- 香港財務報告準則第8號「營運分項」。香港財務報告準則第8號「營運分項」取代香港會計準則第14號「分項報告」。該準則要求根據一個「管理方法」，把分項資料按用作內部報告用途之相同基準呈列。此準則導致可報告分項之呈報及披露資料構成若干的改變。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及修訂準則、詮釋及修訂，於截至二零零九年十二月三十一日止年度並未生效。本集團並無於此簡明綜合中期財務資料內提早採納該等準則、詮釋及修訂。本集團已就該等準則、詮釋及修訂之影響作出評估，並預期除呈報及披露之改變外，不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## (二) 分項資料

本公司董事會被視為營運總決策人。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營運分項。董事會從地域角度考慮業務，並認為集團之營運分項為香港及北美。

董事會按本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)、分項資產及分項負債作為評估營運分項之表現，該計量方法與財務報表一致。

營運分項之間並無銷售。

	截至二零零九年六月三十日止六個月		
	香港	北美	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分項收入			
物業租賃	61,576	19,847	81,423
物業有關服務	3,902	—	3,902
總分項收入	<u>65,478</u>	<u>19,847</u>	<u>85,325</u>
分項業績—本公司權益持有人			
應佔溢利／(虧損)	<u>101,953</u>	<u>(42,414)</u>	<u>59,539</u>
分項業績包括：			
投資物業公允值盈利／(虧損)	116,766	(41,413)	75,353
可供出售財務資產之減值損失	(9,457)	—	(9,457)
財務收益	1	79	80
財務成本	(2,136)	(3,076)	(5,212)
所得稅費用	(11,187)	(13)	(11,200)
折舊及攤銷	(5,310)	(752)	(6,062)
資本性支出	<u>5,773</u>	<u>1,125</u>	<u>6,898</u>
	於二零零九年六月三十日		
	香港	北美	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備	73,640	17,684	91,324
投資物業	2,446,470	350,495	2,796,965
租賃土地	89,099	—	89,099
非流動資產(財務工具除外)	<u>2,609,209</u>	<u>368,179</u>	<u>2,977,388</u>
可供出售財務資產	66,469	—	66,469
流動資產	212,639	18,436	231,075
分項資產	<u>2,888,317</u>	<u>386,615</u>	<u>3,274,932</u>
流動負債	319,647	12,900	332,547
非流動負債	305,072	135,698	440,770
分項負債	<u>624,719</u>	<u>148,598</u>	<u>773,317</u>

	截至二零零八年六月三十日止六個月		
	香港	北美	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分項收入			
物業租賃	66,796	21,901	88,697
物業有關服務	4,519	—	4,519
總分項收入	<u>71,315</u>	<u>21,901</u>	<u>93,216</u>
分項業績—本公司權益持有人			
應佔溢利／(虧損)	<u>134,330</u>	<u>(10,873)</u>	<u>123,457</u>
分項業績包括：			
投資物業公允值盈利／(虧損)	102,087	(16,419)	85,668
財務收益	486	57	543
財務成本	(3,437)	(4,497)	(7,934)
所得稅撥回	831	8,000	8,831
折舊及攤銷	(4,408)	(757)	(5,165)
資本性支出	<u>7,095</u>	<u>2,030</u>	<u>9,125</u>
	於二零零八年十二月三十一日		
	香港	北美	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業、機器及設備	76,820	18,436	95,256
投資物業	2,400,270	390,784	2,791,054
租賃土地	90,263	—	90,263
非流動資產(財務工具除外)	<u>2,567,353</u>	<u>409,220</u>	<u>2,976,573</u>
可供出售財務資產	67,950	—	67,950
流動資產	133,494	21,672	155,166
分項資產	<u>2,768,797</u>	<u>430,892</u>	<u>3,199,689</u>
流動負債	316,254	14,173	330,427
非流動負債	298,773	136,695	435,468
分項負債	<u>615,027</u>	<u>150,868</u>	<u>765,895</u>

(三) 以性質劃分之成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
銷售成本		
開支，有關		
— 投資物業	16,210	15,352
— 供出售物業	2,081	2,403
其他	3,029	4,085
	<u>21,320</u>	<u>21,840</u>
行政及其他經營費用		
租賃土地攤銷	1,334	1,334
折舊	4,728	3,831
辦事處營業租約租金，支付予		
— 一間關連公司	1,279	286
— 第三者	—	526
僱員成本	18,423	18,072
其他	13,606	18,935
	<u>39,370</u>	<u>42,984</u>

(四) 其他(虧損)／盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
可供出售財務資產之股息收益		
— 上市	777	610
— 非上市	—	4,676
出售投資物業盈利	—	7,194
出售機器及設備盈利淨額	—	110
可供出售財務資產之減值損失	(9,457)	—
	<u>(8,680)</u>	<u>12,590</u>

(五) 財務收益與成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	80	543
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	(5,212)	(7,934)
財務成本淨額	<u>(5,132)</u>	<u>(7,391)</u>

(六) 所得稅(費用)／撥回

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(二零零八年：百分之十六點五)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(二零零八年：港幣零元)。

簡明綜合中期收益表內之所得稅項(支銷)／撥回金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
本期所得稅		
— 本期撥備	<u>(4,901)</u>	<u>(4,975)</u>
遞延所得稅		
— 暫時性差異的產生及轉回	(16,752)	(7,214)
— 當分類為持有作出售之投資物業時轉回	10,453	—
— 稅率改變之影響	—	21,020
	<u>(6,299)</u>	<u>13,806</u>
	<u>(11,200)</u>	<u>8,831</u>

## (七) 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣三仙 (二零零八年：港幣八仙)	8,630	23,014
已宣派特別股息每股普通股港幣三仙 (二零零八年：港幣零仙)	8,630	—
	<u>17,260</u>	<u>23,014</u>

於二零零九年九月二日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣三仙及特別股息每股普通股港幣三仙。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，惟將於截至二零零九年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

## (八) 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59,539,000元（二零零八年：港幣123,457,000元）及發行普通股287,669,676（二零零八年：287,669,676）股計算。

由於二零零九年及二零零八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。

(九) 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：

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
即期	880	408
三十一至六十日	389	129
六十一至九十日	28	16
超過九十日	46	78
	<u>1,343</u>	<u>631</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，集團一般並無賒期給予業務應收賬。

(十) 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：

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
即期	1,648	4,257
三十一至六十日	70	213
六十一至九十日	—	41
超過九十日	300	808
	<u>2,018</u>	<u>5,319</u>

## 主席報告

### 業績

二零零九年上半年本公司綜合溢利為港幣七千五百萬元，比對去年同期下跌百分之四十一點五。當中包括投資物業公允值盈利港幣七千五百四十萬元及投資物業之遞延所得稅撥備港幣一千七百九十萬元。撇除上述項目，基本溢利約港幣一千七百五十萬元，而二零零八年上半年相應數字約為港幣三千零三十萬元。基本溢利之下跌主要因為期內並無出售收益，租金收入下跌及股息收入大幅下跌。

於二零零九年六月三十日，集團投資物業估值為港幣二十八億七千零四十萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣二十七億九千一百一十萬元)。權益總額為港幣二十五億零一百六十萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣二十四億三千三百八十萬元)。

### 結算後事項

本公司數間附屬公司與市區重建局簽訂買賣協議出售位於九龍觀塘道407號至431號裕民坊34號至62號裕華大廈之商舖、住宅、天台及外牆。出售已於二零零九年八月三日完成，該等附屬公司收取之總代價連同津貼合共約為港幣一億二千三百六十萬元。集團之預計盈利約為港幣四千四百五十萬元及相關遞延所得稅回撥約港幣一千零五十萬元。

### 股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣三仙(二零零八年：港幣八仙)及特別股息每股普通股港幣三仙(二零零八年：港幣零仙)。

### 展望

全球正顯現從金融危機中穩定下來的跡象，尤其於香港，銀根充裕及息口歷史性低企。唯對未來數年可見之通脹及息口上升不能掉以輕心。

主席  
馬清偉

香港，二零零九年九月二日

## 管理層討論與分析

### (甲) 業務回顧與展望

香港方面，租賃毛收益比對去年同期下跌百分之七點八或港幣五百二十萬元至港幣六千一百六十萬元。隨著於二零零九年上半年一項位於彌敦道190號之主要裝修工程展開，有關租賃已全部終止。租金收益因而大幅下跌港幣二百九十萬元。在金融海嘯的影響下，於二零零九年上半年豪宅單位和小型辦公室之需求同樣下跌，令該部份之租金貢獻下跌合共港幣二百九十萬元。由於彌敦道190號之裝修工程於二零零九年下半年繼續進行，二零零九年度香港物業之租金收益將進一步下跌。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年同期減少百分之九點四或港幣二百萬元至港幣一千九百九十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零零九年年中下跌至百分之八十六，而寫字樓每平方尺平均年租金則維持於三十六點三美元。需求下跌趨勢將延續至二零零九年餘下期間。

### (乙) 集團流動資產及財務資源

期內，集團總銀行借貸增加港幣一千二百二十萬元至港幣三億八千三百二十萬元。權益總額增加港幣六千七百八十萬元至港幣二十五億零一百六十萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣二十四億三千三百八十萬元)，而長期銀行貸款於二零零九年六月三十日為港幣一億三千七百七十萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣一億三千八百六十萬元)。債項權益比率為百分之十五點三(二零零八年十二月三十一日：百分之十五點二)。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：

	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	2,014	1,859
— 第二年內	1,859	1,859
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	133,839	134,836
	<u>137,712</u>	<u>138,554</u>

集團總銀行貸款港幣三億八千三百二十萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣三億七千一百萬元)是以若干物業賬面值合共港幣十五億一千四百六十萬元(二零零八年十二月三十一日：港幣十五億七千五百二十萬元)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二零零九年六月三十日比對於二零零八年十二月三十一日之公允值為港幣一千七百萬元增加港幣二百萬元至港幣一千九百萬元。唯上市創業基金The Yangtze China Investment Limited公允值大幅下跌百分之四十四點二或港幣九百五十萬元。該減值損失於本期確認，並削弱二零零九年上半年之業績表現。

## (戊) 僱員人數及薪酬詳情

於二零零九年六月三十日，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。

## 中期及特別股息及紀錄日

本公司董事會議決宣佈派發中期股息每股普通股港幣三仙(二零零八年：港幣八仙)及特別股息每股普通股港幣三仙(二零零八年：港幣零仙)，並於二零零九年十月五日派發予二零零九年九月二十一日停止辦公時(「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及特別股息之權利，請於二零零九年九月二十一日(星期一)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，香港灣仔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。

## 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。

## 獨立審閱

中期業績已由本公司之審核委員會審閱。截至二零零九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，二零零九年九月二日

## 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。