

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)

二零一九年度中期業績

財務摘要

截至二零一九年六月三十日止六個月

- 收入增加 11.1%至港幣 184.6 百萬元。
- 本期溢利減少 57.1%至港幣 196.9 百萬元。
- 撇除物業重估盈利及所有相關影響後，基本溢利增加 40.1%至港幣 49.3 百萬元。
- 宣派中期股息每股普通股港幣 10 仙。

大生地產發展有限公司（「本公司」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九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、截至二零一九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	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入	(二)(a)	184,602	166,169
銷售成本	(三)	(43,661)	(47,605)
毛利		140,941	118,564
投資物業公允值盈利		162,111	434,067
其他盈利淨額	(四)	432	3,151
行政費用	(三)	(58,817)	(55,548)
其他經營費用	(三)	(2,572)	(7,033)
經營溢利		242,095	493,201
財務收益	(五)	352	91
財務成本	(五)	(21,300)	(16,521)
財務成本淨額		(20,948)	(16,430)
除所得稅前溢利		221,147	476,771
所得稅費用	(六)	(24,270)	(17,808)
本期溢利		196,877	458,963
應佔溢利：			
本公司股東		188,054	442,450
非控制性權益		8,823	16,513
		196,877	458,963
每股盈利（基本及攤薄）	(七)	港幣 0.65 元	港幣 1.54 元

二、截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
本期溢利	<u>196,877</u>	<u>458,963</u>
其他全面收益		
<u>其後不會重新分類至損益的項目</u>		
按公允值計入其他全面收益之金融資產公允值變動	<u>(2,347)</u>	<u>(3,655)</u>
本期其他全面收益	<u>(2,347)</u>	<u>(3,655)</u>
本期總全面收益	<u>194,530</u>	<u>455,308</u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	185,412	440,459
非控制性權益	<u>9,118</u>	<u>14,849</u>
	<u>194,530</u>	<u>455,308</u>

三、於二零一九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表－未經審核

	附註	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,818,963	1,693,970
投資物業		8,350,532	8,158,136
按公允值計入其他全面收益之金融資產		27,236	29,583
		10,196,731	9,881,689
流動資產			
供出售物業		109,596	109,596
應收賬款及預付款項	(九)	47,017	45,327
可收回當期所得稅款		168	94
現金及現金等價物		69,379	61,936
		226,160	216,953
總資產		10,422,891	10,098,642
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本		417,321	417,321
儲備		7,336,183	7,185,291
		7,753,504	7,602,612
非控制性權益		232,322	225,209
總權益		7,985,826	7,827,821

	附註	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 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		683,085	492,007
遞延所得稅項負債		<u>320,903</u>	<u>298,890</u>
		<u>1,003,988</u>	<u>790,897</u>
流動負債			
租金及其他按金		88,335	85,902
應付賬款及應計費用	(+)	28,405	35,744
當期所得稅項負債		2,625	1,251
短期銀行貸款		225,000	381,991
長期銀行貸款之即期部份－有抵押		1,081,566	967,348
銀行透支		<u>7,146</u>	<u>7,688</u>
		<u>1,433,077</u>	<u>1,479,924</u>
總權益及負債		<u>10,422,891</u>	<u>10,098,642</u>

附註：

(一) 編製基準及會計政策

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料（「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按公允值計入其他全面收益之金融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二零一八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 部的規定，向公司註冊處處長提交截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司的核數師已就本財務報表出具報告。該核數師報告並無保留意見，其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調方式提請注意的任何事項；亦不包含根據香港《公司條例》（第 622 章）第 406(2)條、第 407(2)條或第 407(3)條作出的聲明。

本集團於二零一九年六月三十日之流動負債淨值為港幣 1,206,917,000 元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣 225,000,000 元及長期銀行貸款之即期部份港幣 1,081,566,000 元。鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及其資產支持，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二零一八年十二月三十一日止年度之年報（「二零一八年度年報」）所採用為一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一八年度年報一併閱讀，該年報是根據香港財務報告準則編製。

以下新訂準則及準則之修訂為本集團於二零一九年一月一日開始的會計期間所適用：

年度改進項目	二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）	所得稅處理的不確定性
— 詮釋第 23 號	

採納該等新訂及已修訂之準則並無對本集團之業績及財務狀況構成重大的影響。

(二) 收入及分部資料

(a) 期內確認之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	153,114	134,673
— 供出售物業	12,379	13,441
物業有關服務	11,287	10,506
酒店經營	7,822	7,549
	<u>184,602</u>	<u>166,169</u>

本集團來自物業有關服務及酒店經營的收入按履行服務時的一段時間內確認。

(b) 經營分部

經營總決策人已確認為本公司執行董事。經營總決策人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。經營總決策人從地域角度考慮業務，並認為本集團之經營分部為香港及北美。

經營總決策人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（扣除美國遞延所得稅項後）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。

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	129,229	36,264	165,493
物業有關服務	11,287	-	11,287
酒店經營	7,822	-	7,822
分部總收入	<u>148,338</u>	<u>36,264</u>	<u>184,602</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	36,725	11,768	48,493
－酒店經營	846	-	846
投資物業公允值盈利	121,845	40,266	162,111
遞延所得稅項淨額	-	(14,573)	(14,573)
本期溢利	<u>159,416</u>	<u>37,461</u>	<u>196,877</u>
分部業績包括：			
財務收益	155	197	352
財務成本	(18,583)	(2,717)	(21,300)
所得稅費用（註）	(9,684)	(13)	(9,697)
折舊	(6,987)	(1,784)	(8,771)
資本性開支	<u>156,646</u>	<u>8,055</u>	<u>164,701</u>
於二零一九年六月三十日			
物業、機器及設備	1,801,787	17,176	1,818,963
投資物業	<u>7,389,650</u>	<u>960,882</u>	<u>8,350,532</u>
非流動資產（按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外）	9,191,437	978,058	10,169,495
非流動按公允值計入其他全面收益之金融資產	27,236	-	27,236
流動資產	<u>176,556</u>	<u>49,604</u>	<u>226,160</u>
分部資產	<u>9,395,229</u>	<u>1,027,662</u>	<u>10,422,891</u>
流動負債	1,413,074	20,003	1,433,077
非流動負債	<u>689,259</u>	<u>314,729</u>	<u>1,003,988</u>
分部負債	<u>2,102,333</u>	<u>334,732</u>	<u>2,437,065</u>

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一八年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	116,432	31,682	148,114
物業有關服務	10,506	-	10,506
酒店經營	7,549	-	7,549
分部總收入	<u>134,487</u>	<u>31,682</u>	<u>166,169</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	24,437	10,010	34,447
－酒店經營	729	-	729
投資物業公允值盈利	408,335	25,732	434,067
遞延所得稅項淨額	-	(10,280)	(10,280)
本期溢利	<u>433,501</u>	<u>25,462</u>	<u>458,963</u>
分部業績包括：			
財務收益	7	84	91
財務成本	(14,212)	(2,309)	(16,521)
所得稅費用（註）	(7,515)	(13)	(7,528)
折舊	(7,439)	(1,584)	(9,023)
資本性開支	<u>187,783</u>	<u>4,219</u>	<u>192,002</u>
於二零一八年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,677,935	16,035	1,693,970
投資物業	<u>7,242,650</u>	<u>915,486</u>	<u>8,158,136</u>
非流動資產（按公允值計入其他全面收益之 金融資產除外）	8,920,585	931,521	9,852,106
非流動按公允值計入其他全面收益之金融資產	29,583	-	29,583
流動資產	<u>174,666</u>	<u>42,287</u>	<u>216,953</u>
分部資產	<u>9,124,834</u>	<u>973,808</u>	<u>10,098,642</u>
流動負債	1,462,604	17,320	1,479,924
非流動負債	<u>489,879</u>	<u>301,018</u>	<u>790,897</u>
分部負債	<u>1,952,483</u>	<u>318,338</u>	<u>2,270,821</u>

註：減去北美分部之遞延所得稅項淨額後之金額。

(三) 成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
折舊	8,771	9,023
開支，有關		
— 投資物業	24,072	24,966
— 供出售物業	4,145	5,507
— 物業有關服務	8,085	10,049
— 物業、機器及設備	1,089	877
— 酒店經營	5,141	5,089
辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司	1,884	2,244
其他僱員福利費用	34,409	32,855
其他	17,454	19,576
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	<u>105,050</u>	<u>110,186</u>

(四) 其他盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
股息收益來自按公允值計入其他全面收益之金融資產	682	3,169
出售物業、機器及設備虧損淨額	<u>(250)</u>	<u>(18)</u>
	<u>432</u>	<u>3,151</u>

(五) 財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	<u>352</u>	<u>91</u>
財務成本		
銀行貸款及透支之利息費用	(38,798)	(26,920)
減:已於物業、機器及設備資本化之金額	<u>17,498</u>	<u>10,399</u>
	<u>(21,300)</u>	<u>(16,521)</u>
財務成本淨額	<u>(20,948)</u>	<u>(16,430)</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（二零一八年：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（二零一八年：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支銷金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
當期所得稅		
—香港利得稅	2,244	1,720
—海外稅項	<u>13</u>	<u>13</u>
	<u>2,257</u>	<u>1,733</u>
遞延所得稅費用	<u>22,013</u>	<u>16,075</u>
	<u>24,270</u>	<u>17,808</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 188,054,000 元（二零一八年：港幣 442,450,000 元）及已發行普通股 287,670,000（二零一八年：287,670,000）股計算。

由於截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年	二零一八年
	港幣千元	港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一八年：港幣十仙)	<u>28,767</u>	<u>28,767</u>

於二零一九年八月二十三日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一九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，惟將列作截至二零一九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款港幣 1,010,000 元（於二零一八年十二月三十一日：港幣 499,000 元），業務應收賬按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	825	426
三十一至六十日	73	73
六十一至九十日	73	-
超過九十日	39	-
	<u>1,010</u>	<u>499</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收賬款。本集團一般並無賒數期給予租金應收賬款，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款港幣 9,302,000 元（於二零一八年十二月三十一日：港幣 6,317,000 元），其賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日	於二零一八年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
零至三十日	9,232	6,049
三十一至六十日	57	258
六十一至九十日	5	-
超過九十日	8	10
	<u>9,302</u>	<u>6,317</u>

主席報告書

業績

本集團的核心物業租賃業務持續增長，較同期增加百分之十一點七，而本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之收入增加百分之十一點一至港幣一億八千四百六十萬元（二零一八年：港幣一億六千六百二十萬元）。

由於物業重估盈利較去年同期少，本集團二零一九年上半年之綜合溢利下跌百分之五十七點一至港幣一億九千六百九十萬元（二零一八年：港幣四億五千九百萬元）。每股盈利相應減少至港幣六角五仙（二零一八年：港幣一元五角四仙）。

撇除物業重估盈利及所有相關影響後，二零一九年上半年之基本溢利約港幣四千九百三十萬元，較二零一八年同期相應數字港幣三千五百二十萬元，上升港幣一千四百一十萬元或百分之四十點一。

於二零一九年六月三十日，本集團投資物業重估至港幣八十三億五千零五十萬元（於二零一八年十二月三十一日：港幣八十一億五千八百一十萬元），二零一九年上半年期間增加港幣一億九千二百四十萬元或百分之二點四。權益總額為港幣七十九億八千五百八十萬元（於二零一八年十二月三十一日：港幣七十八億二千七百八十萬元）。

股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣十仙（二零一八年：港幣十仙）。

展望

美國聯邦儲備局近期開始調低利率，全球利率可能會在一段時間內維持低位。然而，中美貿易戰正在升級，短期內未有明確的解決方案。中國的國際貿易因而受到影響，香港亦將可能備受打擊。加上近期香港的政治事件及示威活動，二零一九年下半年的經濟前景並不太樂觀，惟希望影響不會太顯著。

本集團對營運方面持審慎樂觀態度。我們會關注當前形勢發展，並會適時作出適當調整。如無意外，本集團將貫徹穩健方針。

主席
馬清偉

香港，二零一九年八月二十三日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，二零一九年上半年毛租賃收益為港幣一億二千九百二十萬元，比對去年同期增加港幣一千二百八十萬元或百分之十一。該增長來自橋滙的毛租賃收益大幅增加百分之十五點二，而來自住宅類別之租賃貢獻則輕微下跌百分之三。

酒店營運保持穩定，二零一九年上半年出租率平均維持於約百分之九十六。

美國方面，二零一九年上半年 **Montgomery Plaza** 之毛租賃收益為港幣三千六百三十萬元，比對去年同期增加港幣四百六十萬元或百分之十四點五。**Montgomery Plaza** 之寫字樓樓面出租率於二零一九年半年結時為百分之九十四。

流動資金及財務資源

期內，本集團銀行借貸總額增加港幣一億四千七百八十萬元至港幣十九億九千六百八十萬元（於二零一八年十二月三十一日：港幣十八億四千九百萬元），其中包括未償還長期銀行貸款港幣十七億六千四百七十萬元（於二零一八年十二月三十一日：港幣十四億五千九百四十萬元）。權益總額增加港幣一億五千八百萬元至港幣七十九億八千五百八十萬元（於二零一八年十二月三十一日：港幣七十八億二千七百八十萬元）。債項與股東權益比率為百分之二十五（於二零一八年十二月三十一日：百分之二十三點六）。

我們密切檢視及監察現金流量狀況和資金需求，以確保本集團有高度的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低淨財務成本。本集團擁有充足已承諾而可動用之銀行信貸額足以應付本集團現時資金所需及未來業務之用。本集團財務狀況保持穩健。

本集團並無外匯風險，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。

本集團資本結構

本集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。本集團借貸主要以港元及美元為幣值，故本集團無重大匯率波動風險。

本集團銀行借貸為數港幣十八億七千一百八十萬元（於二零一八年十二月三十一日：港幣十七億四千四百萬元）是以若干物業賬面值合共港幣六十七億六千二百二十萬元（於二零一八年十二月三十一日：港幣六十四億九千零八十萬元）及其租金收益作抵押。除透支額度外，本集團銀行借貸之利息按浮動利率（即利差加香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息）計算，而透支額度之利息則按香港銀行之最優惠利率（現時為百分之五點一二五）計算。

本集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
—一年內	1,081,566	967,348
—第二年內	499,296	492,007
—第三至五年內	183,789	-
	<u>1,764,651</u>	<u>1,459,355</u>

一年內到期償還的長期銀行貸款中，主要包括一筆為數港幣七億三千四百萬元（於二零一八年十二月三十一日：港幣六億二千八百一十萬元）為香港仔香葉道四十三號發展項目融資的建築貸款，該發展項目將於二零一九年年尾竣工。

僱員人數及薪酬詳情

於二零一九年六月三十日，本集團全職僱員人數（連董事）為一百五十九人。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十仙（二零一八年：港幣十仙），並於二零一九年九月二十六日派發予於二零一九年九月十日辦公時間結束時（「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，請於二零一九年九月十日（星期二）下午四時三十分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一七一二至一七一六號舖，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（「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。董事會亦認為權力與職權的平衡得到足夠的確保，因所有重大決定均經由董事會及合適之董事委員會以及高級管理人員商議後才作出，而董事會有一名非執行董事及三名獨立非執行董事提供不同範疇之經驗、專長、獨立意見及觀點。

本公司已採納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」）作為本公司有關董事進行證券交易之行為守則。在回覆特定查詢時，所有董事均確認於期內已遵守標準守則。

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，二零一九年八月二十三日

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
一七一二至一七一六號舖

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。