大生地產發展有限公司
TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

（股份代號：89）

二零二六年度中期報告

目 錄

	頁數
公司資料	2
簡明綜合財務狀況表	3
簡明綜合損益表	5
簡明綜合全面收益表	6
簡明綜合現金流量表	7
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合中期財務資料附註	9
中期財務資料之審閱報告	30
主席報告書	32
管理層討論與分析	34
中期股息及記錄日期	38
董事及行政總裁之股份權益	38
主要股東	40
董事資料變更	40
購回、出售或贖回本公司之股份	41
企業管治	41
獨立審閱	42

公司資料

執行董事

馬清偉 *(主席及行政總裁)*
馬清鏗 香港特別行政區銅紫荊星章、太平紳士*(副主席)*
馬清揚 香港特別行政區銅紫荊星章 *(副主席)*
馬清權 *(常務董事)*
馬清秀 *(常務董事)*

非執行董事

張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章

獨立非執行董事

周國勳
姚紀中
陳龍清
何志強

審核委員會

姚紀中 *(委員會主席)*
張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章
周國勳
陳龍清
何志強

薪酬委員會

周國勳 *(委員會主席)*
馬清秀
姚紀中
何志強

提名委員會

馬清偉 *(委員會主席)*
馬清秀
周國勳
姚紀中
陳龍清

公司秘書

馬清雯

銀行

東亞銀行
恒生銀行
香港上海滙豐銀行
大生銀行

律師

胡關李羅律師行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公衆利益實體核數師

註冊辦事處

香港黃竹坑香葉道43號
TS Tower 15樓

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183號合和中心17樓
1712-1716號舖

網址

www.tsld.com
www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二六年六月三十日 *港幣千元*	於二零二五年十二月三十一日 *港幣千元*
非流動資產			
物業、機器及設備	六	**1,891,907**	1,911,401
投資物業	六	**9,150,720**	9,078,946
按公允值計入其他全面收益之金融資產		**19,474**	18,376
衍生性金融工具	十一	**143**	–
非流動資產的預付款項		**1,109**	554
		11,063,353	11,009,277
流動資產			
供出售物業		**110,473**	110,473
其他存貨		**238**	262
應收賬款及預付款項	七	**32,460**	32,936
可收回當期所得稅款		**175**	296
現金及現金等價物		**150,231**	119,496
		293,577	263,463
總資產		**11,356,930**	11,272,740
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本	八	**417,321**	417,321
儲備		**7,599,050**	7,564,510
		8,016,371	7,981,831
非控制性權益		**282,964**	274,454
總權益		**8,299,335**	8,256,285

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二六年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二六年六月三十日 *港幣千元*	於二零二五年十二月三十一日 *港幣千元*
非流動負債			
長期銀行貸款	九	**2,345,891**	669,769
遞延所得稅項負債	十	**228,281**	229,411
衍生性金融工具	十一	**–**	3,217
租賃負債		**736**	663
		2,574,908	903,060
流動負債			
租賃及其他按金		**94,661**	94,582
應付賬款及應計費用	十二	**25,247**	38,149
當期所得稅項負債		**6,363**	2,765
短期銀行貸款	十三	**187,000**	123,000
長期銀行貸款之即期部份	九	**169,140**	1,854,666
租賃負債		**276**	233
		482,687	2,113,395
總負債		**3,057,595**	3,016,455
總權益及負債		**11,356,930**	11,272,740

第9至29頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		港幣千元	*港幣千元*
收入	五(a)	**229,303**	234,971
銷售成本	十四	**(88,738)**	(84,229)
毛利		**140,565**	150,742
投資物業公允值盈利／(虧損)	六	**53,866**	(198,561)
其他盈利／(虧損)淨額	十五	**7,897**	(3,357)
行政費用	十四	**(89,921)**	(92,083)
經營溢利／(虧損)		**112,407**	(143,259)
財務收益	十六	**709**	1,118
財務成本	十六	**(52,609)**	(61,143)
財務成本淨額		**(51,900)**	(60,025)
除所得稅前溢利／(虧損)		**60,507**	(203,284)
所得稅費用	十七	**(2,104)**	(1,247)
本期溢利／(虧損)		**58,403**	(204,531)
應佔溢利／(虧損)：			
本公司股東		**48,323**	(202,062)
非控制性權益		**10,080**	(2,469)
		58,403	(204,531)
每股溢利／(虧損)(基本及攤薄)	十八	**港幣0.17元**	港幣(0.70)元

第9至29頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月–未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
本期溢利／(虧損)	**58,403**	(204,531)
其他全面收益		
其後不會重新分類至損益的項目		
按公允值計入其他全面收益之金融資產公允值變動	**1,098**	(646)
本期其他全面收益	**1,098**	(646)
本期總全面收益	**59,501**	(205,177)
應佔總全面收益：		
本公司股東	**48,923**	(202,394)
非控制性權益	**10,578**	(2,783)
	59,501	(205,177)

第9至29頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
經營活動		
經營產生之現金淨額	**65,853**	77,029
已繳香港利得稅	**(72)**	(603)
退回香港利得稅	**598**	43
已繳美國稅項	**(39)**	(18)
已繳出租費用	**(3,756)**	(617)
經營活動產生之現金淨額	**62,584**	75,834
投資活動		
已收利息	**709**	1,118
已收股息	**657**	652
添置物業、機器及設備	**(5,859)**	(1,496)
添置投資物業	**(16,067)**	(141)
出售物業、機器及設備收款	**4,966**	162
投資活動(所動用)／產生之現金淨額	**(15,594)**	295
融資活動		
已付利息	**(56,080)**	(65,687)
借入銀行貸款	**1,880,787**	472,256
償還銀行貸款	**(1,824,368)**	(443,435)
償還租賃負債	**(143)**	(142)
已付股東之股息	**(14,383)**	(14,383)
已付附屬公司非控制性股東之股息	**(2,068)**	(1,664)
融資活動所動用之現金淨額	**(16,255)**	(53,055)
現金及現金等價物增加淨額	**30,735**	23,074
於一月一日之現金及現金等價物	**119,496**	123,438
於六月三十日之現金及現金等價物	**150,231**	146,512

第9至29頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月－未經審核

	本公司股東應佔							
	股本 *港幣千元*	物業重估儲備 *港幣千元*	投資重估儲備 *港幣千元*	匯兑儲備 *港幣千元*	保留溢利 *港幣千元*	總儲備 *港幣千元*	非控制性權益 *港幣千元*	總計 *港幣千元*
於二零二六年一月一日	**417,321**	**793,420**	**(29,303)**	**7,182**	**6,793,211**	**7,564,510**	**274,454**	**8,256,285**
本期溢利	**-**	**-**	**-**	**-**	**48,323**	**48,323**	**10,080**	**58,403**
其他全面收益								
按公允值計入其他全面收益之金融資產公允值變動	**-**	**-**	**600**	**-**	**-**	**600**	**498**	**1,098**
本期總全面收益	**-**	**-**	**600**	**-**	**48,323**	**48,923**	**10,578**	**59,501**
與股東之交易								
已付股息	**-**	**-**	**-**	**-**	**(14,383)**	**(14,383)**	**(2,068)**	**(16,451)**
於二零二六年六月三十日	**417,321**	**793,420**	**(28,703)**	**7,182**	**6,827,151**	**7,599,050**	**282,964**	**8,299,335**
於二零二五年一月一日	417,321	793,420	(29,847)	7,165	7,073,831	7,844,569	279,356	8,541,246
本期虧損	-	-	-	-	(202,062)	(202,062)	(2,469)	(204,531)
其他全面收益								
按公允值計入其他全面收益之金融資產公允值變動	-	-	(332)	-	-	(332)	(314)	(646)
本期總全面收益	-	-	(332)	-	(202,062)	(202,394)	(2,783)	(205,177)
與股東之交易								
已付股息	-	-	-	-	(14,383)	(14,383)	(1,664)	(16,047)
於二零二五年六月三十日	417,321	793,420	(30,179)	7,165	6,857,386	7,627,792	274,909	8,320,022

第9至29頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料附註

一、一般事項

大生地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為物業投資、物業租賃、物業發展、房地產管理及代理、酒店經營及餐飲經營。註冊辦事處地址為香港黃竹坑香葉道43號TS Tower 15樓。

本公司為一間於香港註冊成立之有限責任公司，本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

董事會已於二零二六年八月二十四日通過本集團截至二零二六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(「簡明綜合中期財務資料」)。除另有說明外，簡明綜合中期財務資料以港元呈列。

簡明綜合中期財務資料雖載有與截至二零二五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。根據香港《公司條例》(第622章)第436條，與該等法定財務報表有關而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二零二五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該等財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見；其中不包含核數師在不發表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)條作出的陳述。

二、 會計政策之概要

2.1 編製基準

此簡明綜合中期財務資料已按照歷史成本法編製，惟就投資物業、按公允值計入其他全面收益之金融資產及衍生性金融工具則以公允值計量，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」而編製。

本集團於二零二六年六月三十日之流動負債淨值為港幣189,110,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣1,849,932,000元)。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣187,000,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣123,000,000元)及長期銀行貸款之即期部份港幣169,140,000元(於二零二五年十二月三十一日：港幣1,854,666,000元)。鑑於本集團從營運產生現金的歷史、成功再融資銀行貸款的歷史、可供動用的銀行融資及其資產支持，董事認為本集團具備足夠的財務資源可供動用以作其經營、支付營運資金所需及償還到期負債。本集團打算為將於一年內到期的貸款再融資。於二零二六年六月三十日後，本集團已續期於一年內到期的長期貸款融資總本金為美金13百萬元(相等於港幣101.4百萬元)，將於二零二八年七月到期。董事相信本集團將會持續經營，故此按持續經營基準編製本簡明綜合中期財務資料。

二、 會計政策之概要*(續)*

2.1 編製基準*(續)*

除下述情況外，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二零二五年十二月三十一日止年度之年報(「二零二五年度年報」)所採用為一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零二五年度年報及本集團於中期報告期內發佈的任何公佈一併閱讀。

2.2 會計政策及披露之改變

以下修訂準則於二零二六年一月一日開始之會計期間為本集團所適用及須強制使用：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11卷
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號(修訂本)	財務報表中有關不確定性的披露

採納該修訂準則並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

三、 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務承受着多種的財務風險，包括外滙風險、信貸風險、流動性風險、利率風險及價格風險。

簡明綜合中期財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，該等資訊並應與二零二五年度年報一併閱讀。

自去年底以來，風險管理政策並無任何重大改變。

(b) 公允值估算

金融工具於簡明綜合財務狀況表按公允值計量，其規定按下列公允值計量層級披露公允值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即價格)或間接(即源自價格)(第二層)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第三層)。

三、 財務風險管理*(續)*

(b) 公允值估算*(續)*

本集團於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日按公允值計量的金融資產及負債列表如下：

	第一層 *港幣千元*	第二層 *港幣千元*	第三層 *港幣千元*
於二零二六年六月三十日			
資產			
按公允值計入其他全面收益之金融資產	**19,474**	**–**	**–**
衍生性金融工具－利率掉期合約(附註十一)	**–**	**143**	**–**
	19,474	**143**	**–**
於二零二五年十二月三十一日			
資產			
按公允值計入其他全面收益之金融資產	18,376	–	–
負債			
衍生性金融工具－利率掉期合約(附註十一)	–	3,217	–

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團之金融資產及負債並無於公允值層級內的不同層級之間轉撥(二零二五年：無)。

對於第二層級中不存在活躍市場的衍生性金融工具，其公允值是透過合約未來的現金流量進行折現來決定。所使用的折現率來自於報告日期的相關掉期曲線。

四、 關鍵會計估算及判斷

用作編製簡明綜合中期財務資料所使用的估算及判斷會按過往經驗和其他因素，包括在有關合理情況下相信預期會發生的未來事項等，進行持續評估。所得的會計估算如其定義，很少會與其相關實際結果相同。

比較二零二五年度年報，用作編製簡明綜合中期財務資料之估算及假設並無重大改變。

五、 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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
收入來自外部客戶		
物業租賃		
－投資物業	**146,963**	158,229
－供出售物業	**13,563**	13,257
物業相關服務(註(i))	**14,389**	14,653
酒店經營(註(i))	**44,342**	39,799
餐飲經營(註(ii))	**10,046**	9,033
	229,303	234,971

註：

(i) 本集團來自物業相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。

(ii) 本集團來自於餐飲經營的收入按某一時點確認。

五、 收入及分部資料*(續)*

(b) 經營租賃協定

本集團出租投資物業及供出售物業，一般租期為一至十年之間。

於二零二六年六月三十日，根據不可撤銷之經營租賃之未來應收最低租賃付款總額如下：

	於二零二六年六月三十日 *港幣千元*	於二零二五年十二月三十一日 *港幣千元*
一年內	**259,438**	276,235
一至兩年內	**115,141**	173,060
兩至三年內	**36,657**	43,389
三至四年內	**24,953**	17,015
四至五年內	**18,676**	10,524
五年後	**24,712**	9,062
	479,577	529,285

(c) 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，並確認本集團之經營分部為香港及美國。

經營總決策人按經營分部之基礎溢利／(虧損)－乃除所得稅後溢利／(虧損)，撇除投資物業公允值變動(扣除美國遞延所得稅項後)計算而成，及其分部資產和分部負債，以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。

五、 收入及分部資料(續)

(d) 經營分部

	香港 *港幣千元*	美國 *港幣千元*	總計 *港幣千元*
截至二零二六年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	**137,006**	**23,520**	**160,526**
物業相關服務	**14,389**	**–**	**14,389**
酒店經營	**44,342**	**–**	**44,342**
餐飲經營	**10,046**	**–**	**10,046**
分部總收入	**205,783**	**23,520**	**229,303**
分部業績－基礎溢利／(虧損)			
－物業租賃及相關服務	**1,918**	**56**	**1,974**
－酒店和餐飲經營	**(332)**	**–**	**(332)**
投資物業公允值盈利／(虧損)	**69,105**	**(15,239)**	**53,866**
遞延所得稅項淨額	**–**	**2,895**	**2,895**
本期溢利／(虧損)	**70,691**	**(12,288)**	**58,403**
分部業績包括：			
財務收益	**693**	**16**	**709**
財務成本	**(50,162)**	**(2,447)**	**(52,609)**
所得稅費用(註)	**(4,960)**	**(39)**	**(4,999)**
折舊	**(21,219)**	**(436)**	**(21,655)**
僱員福利費用	**(39,542)**	**(1,990)**	**(41,532)**
資本性開支	**9,252**	**9,630**	**18,882**

五、 收入及分部資料*(續)*

(d) 經營分部*(續)*

	香港 *港幣千元*	美國 *港幣千元*	總計 *港幣千元*
於二零二六年六月三十日			
物業、機器及設備	**1,887,588**	**4,319**	**1,891,907**
投資物業	**8,693,060**	**457,660**	**9,150,720**
非流動資產的預付款項	**1,109**	**–**	**1,109**
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之金融資產除外)	**10,581,757**	**461,979**	**11,043,736**
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	**19,474**	**–**	**19,474**
衍生性金融工具	**143**	**–**	**143**
流動資產	**270,953**	**22,624**	**293,577**
分部資產	**10,872,327**	**484,603**	**11,356,930**
流動負債	**390,004**	**92,683**	**482,687**
非流動負債	**2,511,329**	**63,579**	**2,574,908**
分部負債	**2,901,333**	**156,262**	**3,057,595**

五、 收入及分部資料*(續)*

(d) 經營分部*(續)*

	香港 *港幣千元*	美國 *港幣千元*	總計 *港幣千元*
截至二零二五年六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	146,541	24,945	171,486
物業相關服務	14,653	–	14,653
酒店經營	39,799	–	39,799
餐飲經營	9,033	–	9,033
分部總收入	210,026	24,945	234,971
分部業績－基礎虧損			
－物業租賃及相關服務	(2,648)	(1,687)	(4,335)
－酒店及餐飲經營	(4,548)	–	(4,548)
投資物業公允值虧損	(184,693)	(13,868)	(198,561)
遞延所得稅項淨額	–	2,913	2,913
本期虧損	(191,889)	(12,642)	(204,531)
分部業績包括：			
財務收益	1,011	107	1,118
財務成本	(58,349)	(2,794)	(61,143)
所得稅費用(註)	(4,142)	(18)	(4,160)
折舊	(21,589)	(409)	(21,998)
僱員福利費用	(39,119)	(2,116)	(41,235)
資本性開支	1,330	–	1,330

五、 收入及分部資料*(續)*

(d) 經營分部*(續)*

	香港 *港幣千元*	美國 *港幣千元*	總計 *港幣千元*
於二零二五年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,907,051	4,350	1,911,401
投資物業	8,617,470	461,476	9,078,946
非流動資產的預付款項	554	–	554
非流動資產(按公允值計入其他全面收益之金融資產除外)	10,525,075	465,826	10,990,901
按公允值計入其他全面收益之非流動金融資產	18,376	–	18,376
流動資產	231,476	31,987	263,463
分部資產	10,774,927	497,813	11,272,740
流動負債	2,011,251	102,144	2,113,395
非流動負債	836,586	66,474	903,060
分部負債	2,847,837	168,618	3,016,455

註： 金額不包括美國分部之遞延所得稅項淨額。

六、 物業、機器及設備及投資物業

	物業、機器及設備 *港幣千元*	投資物業 *港幣千元* (註)
賬面淨值或估值		
於二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月一日	**1,911,401**	**9,078,946**
添置	**2,815**	**16,067**
資本化的出租費用	**–**	**3,756**
攤銷資本化的出租費用	**–**	**(1,915)**
折舊	**(21,655)**	**–**
出售及註銷	**(654)**	**–**
公允值盈利	**–**	**53,866**
於二零二六年六月三十日	**1,891,907**	**9,150,720**
於二零二五年一月一日	1,952,774	9,294,986
添置	1,330	–
資本化的出租費用	–	617
攤銷資本化的出租費用	–	(1,890)
折舊	(21,998)	–
出售及註銷	(198)	–
公允值虧損	–	(198,561)
於二零二五年六月三十日	1,931,908	9,095,152

註：

投資物業

本集團的投資物業按公允值計量。於二零二六年六月三十日、二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，本集團之香港投資物業公允值由仲量聯行有限公司估值，於二零二六年六月三十日，本集團之美國投資物業公允值則由Cushman & Wakefield (二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日：Newmark Valuation & Advisory)估值。他們是獨立合資格估值師，與本集團並無關係，他們持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的位置和領域有近期的經驗。

六、 物業、機器及設備及投資物業*(續)*

註：*(續)*

投資物業*(續)*

本集團所有以公允值計量的投資物業，均於公允值層級內分類為第三層。本集團的政策為於導致轉撥的事項或情況改變當日，確認公允值層級之間的撥入及撥出。期內第一、二及三層之間並無轉撥(二零二五年：無)。

就大部份已落成物業，採用收益資本化法。就收益資本化法，估值師使用假設的資本化比率及名義的收益，該等假設受當時市場收益回報率和可比較之市場交易所影響，以達至最後的估值。

就若干車庫，採用直接比較法。直接比較法將估值之物業與其他可類比而近期在市場有交易之物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業之多樣化性質，通常需要對其價值作出適當調整，以考慮可能影響待估值物業所達至價格的任何質素差異。

就發展中物業，採用剩餘法，即估值是從推算當該項目竣工時之毛發展價值(採用直接比較法估算)扣除預計發展成本並預留發展商利潤而得來。

期內並無估值技術之改變。

七、 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淨額港幣1,785,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,146,000元)，及業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二六年六月三十日 *港幣千元*	於二零二五年十二月三十一日 *港幣千元*
零至三十日	**1,036**	655
三十一日至六十日	**329**	251
六十一日至九十日	**329**	240
超過九十日	**91**	–
	1,785	1,146

業務應收賬款為租金及管理費應收賬款。本集團一般並無就租賃應收賬款給予租客信貸，而就管理費應收款給予三十天信貸。

八、 股本

已發行及繳足之普通股：

	股份數目 *(千計)*	股本 *港幣千元*
於二零二六年六月三十日、二零二六年一月一日及二零二五年十二月三十一日	**287,670**	**417,321**

九、 長期銀行貸款

	於二零二六年六月三十日 *港幣千元*	於二零二五年十二月三十一日 *港幣千元*
銀行貸款－有抵押		
－須於五年內悉數償還	**2,515,031**	2,524,435
列為流動負債之一年內應還額	**(169,140)**	(1,854,666)
	2,345,891	669,769
長期銀行貸款將於以下期間到期償還：		
－一年內	**169,140**	1,854,666
－第二年內	**312,126**	31,380
－第三至五年內	**2,033,765**	638,389
	2,515,031	2,524,435

長期銀行貸款連同短期銀行貸款(附註十三)是以位於香港及美國之若干投資物業及物業、機器及設備賬面值合共港幣7,654,844,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣7,683,608,000元)及其租金收益作抵押。

十、 遞延所得稅項負債

當遞延所得稅項涉及同一財政機關，並在法定權利許可下可將當期稅項資產抵銷當期稅項負債，則可互相抵銷遞延所得稅項資產及負債。

遞延所得稅項負債淨額之變動如下：

	截至六月三十日止六個月		截至二零二五年十二月三十一日止年度
	二零二六年	二零二五年	
	港幣千元	*港幣千元*	*港幣千元*
期初／年初	**229,411**	229,189	229,189
於損益中(撥回)／支銷(附註十七)	**(1,130)**	(1,665)	222
期末／年末	**228,281**	227,524	229,411

十一、衍生性金融工具

	於二零二六年六月三十日	於二零二五年十二月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
資產／(負債)		
並無指定對沖會計關係之衍生性工具：		
利率掉期合約	**143**	(3,217)

於二零二六年六月三十日未完結的利率掉期合約之名義本金金額為港幣200,000,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣200,000,000元)。

期內，利率掉期合約公允值盈利淨額為港幣2,928,000元(二零二五年六月三十日：虧損港幣3,973,000元)(附註十五)，於損益中確認及支銷。

十二、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4,663,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣12,586,000元)，及業務應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二六年六月三十日 *港幣千元*	於二零二五年十二月三十一日 *港幣千元*
零至三十日	**4,524**	12,245
三十一日至六十日	**23**	156
六十一日至九十日	**9**	–
超過九十日	**107**	185
	4,663	12,586

十三、短期銀行貸款

	於二零二六年六月三十日 *港幣千元*	於二零二五年十二月三十一日 *港幣千元*
短期銀行貸款－有抵押	**187,000**	123,000

短期銀行貸款是以若干位於香港之投資物業及物業、機器及設備(其賬面值已於附註九內披露)及其租金收益作抵押。

十四、成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
折舊	**21,655**	21,998
攤銷資本化的出租費用	**1,915**	1,890
捐款	**2,853**	2,661
開支，有關(註(a))		
－投資物業	**32,372**	29,936
－供出售物業	**4,438**	3,374
－物業相關服務	**12,736**	12,716
－物業、機器及設備	**1,707**	2,058
開支，有關(註(b))		
－酒店及餐飲經營	**37,485**	36,145
其他僱員福利費用	**41,532**	41,235
其他	**21,966**	24,299
總銷售成本及行政費用	**178,659**	176,312

註：

(a) 開支主要包括大廈管理費用、政府地租及差餉、維修及保養以及僱員福利。

(b) 開支主要包括食物成本、佣金費用、電費、清洗費用及僱員福利。

十五、其他盈利／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
來自按公允值計入其他全面收益之金融資產的股息收益	**657**	652
衍生性金融工具之變現及未變現盈利／(虧損)淨額(附註十一)	**2,928**	(3,973)
出售物業、機器及設備盈利／(虧損)淨額	**4,312**	(36)
	7,897	(3,357)

十六、財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
財務收益		
銀行存款利息收益	**709**	1,118
財務成本		
銀行貸款之利息費用	**(52,609)**	(61,143)
財務成本淨額	**(51,900)**	(60,025)

十七、所得稅費用

香港利得稅按本期內估計應課稅溢利依稅率16.5%(二零二五年六月三十日：16.5%)計算。除美國最低州稅外，海外附屬公司在本期內並無估計應課稅溢利(二零二五年六月三十日：無)，故毋須提撥海外稅項準備。

簡明綜合損益表內之所得稅(支銷)／撥回金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
當期所得稅		
－香港利得稅	**(3,195)**	(2,894)
－美國稅項	**(39)**	(18)
	(3,234)	(2,912)
遞延所得稅(附註十)		
－香港	**(1,765)**	(1,248)
－美國	**2,895**	2,913
	1,130	1,665
	(2,104)	(1,247)

十八、每股溢利／(虧損)

每股基本溢利乃按本期內本公司之股東應佔溢利港幣48,323,000元(二零二五年六月三十日：虧損港幣202,062,000元)及已發行普通股287,670,000股(二零二五年六月三十日：287,670,000股)計算。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，由於並無潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄溢利／(虧損)等於每股基本溢利／(虧損)。

十九、股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
已宣派中期股息每股普通股港幣3仙（二零二五年：港幣3仙）	**8,630**	8,630

於二零二六年八月二十四日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零二六年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣3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，惟將列作截至二零二六年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

二十、資本承擔

	於二零二六年六月三十日	於二零二五年十二月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
已訂合約但未撥備		
－投資物業	**41,111**	48,180
－物業、機器及設備	**3,170**	1,534
	44,281	49,714

二十一、關連人士交易

期內，本集團與關連人士進行以下交易：

(a) 與關連人士之物業租賃及物業相關服務的交易

附註五(a)中物業租賃及物業相關服務收入的金額，包括來自關連公司及人士分別為港幣1,313,000元(二零二五年六月三十日：港幣865,000元)及港幣262,000元(二零二五年六月三十日：港幣256,000元)，並按有關雙方同意之價格及條款釐定。

(b) 主要管理層酬金

主要管理層酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
短期員工福利	**20,456**	20,113
離職後福利	**9**	9
	20,465	20,122

中期財務資料之審閱報告

致大生地產發展有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第3至29頁的中期財務資料，此中期財務資料包括大生地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二六年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。　貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向　閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已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。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信　貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二六年八月二十四日

業績

本席欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「期內」)之業績，本集團期內綜合溢利為港幣58.4百萬元(二零二五年六月三十日：虧損港幣204.5百萬元)。期內每股溢利為港幣0.17元(二零二五年六月三十日：每股虧損港幣0.70元)。期內綜合溢利包括投資物業公允值盈利(扣除美國遞延所得稅項後)港幣56.8百萬元(二零二五年六月三十日：虧損港幣195.6百萬元)。

撇除該等投資物業公允值變動及所有相關影響後，本集團期內的息稅折舊及攤銷前利潤為港幣80.9百萬元(二零二五年六月三十日：港幣78.4百萬元)，而期內本集團的基礎溢利為港幣1.6百萬元(二零二五年六月三十日：虧損港幣8.9百萬元)。

期內本集團的總收入減少港幣5.7百萬元或2.4%至港幣229.3百萬元(二零二五年六月三十日：港幣235.0百萬元)。核心物業租賃業務之總租金收入較去年同期減少6.4%，主要由於香港及美國之租金收入下跌。然而，酒店及餐飲業務之收入則較去年同期增加11.4%。

於二零二六年六月三十日，本集團投資物業估值為港幣9,150.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣9,078.9百萬元)，期內增加港幣71.8百萬元或0.8%。權益總額為港幣8,299.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣8,256.3百萬元)。

股息

董事會已宣派中期股息每股普通股港幣3仙(二零二五年六月三十日：港幣3仙)。

展望

近期香港舉辦的藝術、文化和體育盛事提振了整體消費氛圍。訪港遊客的湧入也帶動了相關零售業和酒店業的業務。然而，香港目前正經歷經濟轉型，並處於轉捩點，部分新興經濟領域蓬勃發展，而傳統經濟領域則出現衰退。商業寫字樓市場已顯現復甦跡象，但由於需求下降和新建倉庫供應增加，工業及倉庫物業租賃市場仍處於低迷狀態。

東西方競爭日益加劇，並影響全球經濟。中國在能源政策方面遙遙領先西方，其能源供應充足、種類豐富且穩定。這些前瞻性的能源政策也為區域發展提供了良好且穩定的因素，並支持大灣區邁向新經濟轉型。倘若我們能夠積極應對並配合這些變化，香港也將從中受益。

期望美伊戰爭早日平息，使油價波動受到控制。儘管通脹很大程度取決於油價變化，惟即使美國聯邦儲備局加息，幅度也可能在0.25%範圍內。因此，對香港利率走勢的影響相信較為輕微。

我們有信心本集團業務將保持穩定，我們將繼續保持謹慎態度，並視乎情況所需作出適當調整。除非出現任何不可預見的情況，本集團將繼續奉行審慎的政策。

主席
馬清偉

香港，二零二六年八月二十四日

業務回顧

物業租賃

香港方面，期內總租賃收入為港幣137.0百萬元，較去年同期減少港幣9.5百萬元或6.5%。期內工業及商業物業在出租率與租金率均出現下滑，導致租賃收入貢獻減少。於二零二六年下半年，工業單位、商舖及商業單位的吸納可能仍然緩慢。

美國方面，期內Montgomery Plaza的收入為港幣23.5百萬元，較去年同期減少港幣1.4百萬元或5.7%。於二零二六年六月三十日，Montgomery Plaza的辦公室出租率上升至50%(二零二五年六月三十日：45%)。三藩市辦公室租賃市場的租金表現不一，價格很大程度由質素比併的過程而敲定。而金融區甲級寫字樓的平均空置率仍高於其整體市場。

酒店經營

期內，酒店客房及餐飲的總收入達至港幣54.4百萬元，較去年同期增加港幣5.6百萬元或11.4%。整體酒店組合之營運表現如下：

雅格酒店：平均入住率提升至88.1%(二零二五年六月三十日：83.1%)，而平均每日房價(日均房價)增加至港幣1,114元(二零二五年六月三十日：港幣1,067元)及息稅折舊及攤銷前利潤明顯增長至港幣6.1百萬元(二零二五年六月三十日：港幣2.2百萬元)。

翡格酒店：平均入住率達至93.7%(二零二五年六月三十日：93.5%)，而日均房價增加至港幣1,309元(二零二五年六月三十日：港幣1,250元)及息稅折舊及攤銷前利潤提升至港幣2.6百萬元(二零二五年六月三十日：港幣2.2百萬元)。

雅格酒店之表現提升，尤其在其入住率方面，備受香港特區政府推廣「盛事經濟」所推動，該政策著重於延長活動期間、擴大地域覆蓋及鼓勵重遊，帶動期內訪港旅客在整體人數及多元化均有顯著增長。

流動性及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行借款總額增加港幣54.6百萬元至港幣2,702.0百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,647.4百萬元)，包括長期銀行貸款港幣2,515.0百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,524.4百萬元)。於二零二六年六月三十日的總權益增加港幣43.0百萬元至港幣8,299.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣8,256.3百萬元)。於二零二六年六月三十日的淨負債比率(總負債與權益比率)為32.6%(二零二五年十二月三十一日：32.1%)。

於二零二六年六月三十日後，本集團已續期於一年內到期的長期貸款融資總本金為美金13百萬元(相等於港幣101.4百萬元)，將於二零二八年七月到期。

現金流狀況和資金需求受到密切審視和監控，以確保本集團擁有良好的財務靈活性和流動性，同時優化淨財務成本。本集團有足夠已承諾的銀行融資額度以應付當前資金需求和未來業務需要。本集團的財務狀況保持穩健。

資本性開支

期內的資本性開支為港幣18.9百萬元(二零二五年六月三十日：港幣1.3百萬元)，而於二零二六年六月三十日之資本承擔為港幣44.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣49.7百萬元)。資本性開支及資本承擔主要與購買投資物業、添置物業、機器及設備、物業改善及建設工程有關。本集團預計該等承擔將由未來經營收入、銀行借貸及其他適用之融資途徑所得資金撥付。

本集團資本結構

本集團的資本結構一如去年年報般並無重大變動。

財務政策及目標

本集團採納的財務政策旨在加強管理財務運作並降低借貸成本。因此，本集團努力維持充足的現金及現金等價物水平，以應付短期資金需要。本集團亦視乎本集團的需要考慮各種資金來源，以確保以最具成本效益和效率的方式運用財務資源來履行本集團的財務責任。本集團已依照本集團的財務政策，並將繼續在各持牌銀行存置存款。本集團會不時檢視及評估財務政策，以確保其為充分且行之有效。

外幣匯兑風險

本集團的貸款及現金及現金等價物主要以港元及美元為幣值，並以各自之貸款貨幣償還本金及利息。因此，本集團並無重大外匯波動風險。

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何外幣對沖活動。

抵押銀行借貸及資產抵押

本集團的抵押銀行借款為數港幣2,702.0百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣2,647.4百萬元)，以若干投資物業和土地及樓房之賬面總額為港幣7,654.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：港幣7,683.6百萬元)及其租賃收入作抵押。本集團的銀行借款利息以浮動利率(即息差加香港銀行同業拆息或美國有擔保隔夜融資利率)計算。

本集團訂立一份以名義本金價值為港幣200百萬元及固定利率3.06%之固定利率掉期合約，於二零二八年四月到期，藉此有效穩定資金成本及避免其過度拖累經營業績。

本集團於二零二六年六月三十日之長期銀行貸款按以下期間到期償還：

	於二零二六年六月三十日 *港幣千元*	於二零二五年十二月三十一日 *港幣千元*
一年內	**169,140**	1,854,666
第二年內	**312,126**	31,380
第三至五年內	**2,033,765**	638,389
	2,515,031	2,524,435

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團並無重大或然負債或擔保(二零二五年十二月三十一日：無)。

分部資料

本集團的分部資料詳情載於簡明綜合中期財務資料附註五(d)。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團聘用全職僱員總人數(包括本公司董事)共262名(二零二五年十二月三十一日：267名)。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療計劃及強制性公積金計劃。

本集團僱員享有具競爭力的薪酬水平，並根據彼等表現及經驗釐定報酬。本集團每年檢討僱員的晉升及薪酬。

本公司董事的薪酬由薪酬委員會根據本集團的經營業績、個人職務和表現，以及可比較的市場數據，向董事會建議。

本公司並無採納任何購股權計劃作為對董事及合資格僱員的獎勵。

持有重大投資，重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二六年六月三十日止六個月，概無持有重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司和合營企業。

重大投資及資本性資產之未來計劃

本集團繼續努力提升和現代化我們的房地產物業組合。本集團將密切留意經濟發展並定期檢視我們的重大投資及資本性資產的業務計劃。

中期股息及記錄日期

董事會議決宣佈派發中期股息每股普通股港幣3仙(二零二五年：港幣3仙)，並於二零二六年九月二十五日派發予於二零二六年九月九日辦公時間結束時(即釐定股東中期股息資格的記錄日期)登記在本公司股東名冊上之股東。為確保能享有收取中期股息之權利，請於二零二六年九月九日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件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，位於香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理登記手續。

董事及行政總裁之股份權益

於二零二六年六月三十日，根據本公司按《證券及期貨條例》(「證券條例」)第XV部第352條而設置之登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所，各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(按證券條例之定義)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下：

於二零二六年六月三十日，持有普通股數目

	持有身分			
	個人權益	法團權益 (註(a)及(b))	總計	百分率
董事：				
馬清偉*(主席及行政總裁)*	4,608,354	160,136,485	164,744,839	57.2688%
馬清鏗	46,256	8,732,013	8,778,269	3.0515%
馬清揚	–	–	–	–
馬清權	9,987	–	9,987	0.0035%
馬清秀	347,942	–	347,942	0.1210%
張永銳	–	–	–	–
周國勳	–	–	–	–
姚紀中	–	–	–	–
陳龍清	–	–	–	–
何志強	–	–	–	–

上述之全部權益代表好倉。

註：

(a) 錦燦有限公司(「錦燦公司」，馬清偉先生持有其62.01%權益)連同其聯繫人以及運璿投資有限公司(馬清偉先生持有其76.56%權益)分別直接或間接擁有本公司普通股138,998,248股及21,138,237股。

(b) 大生環球有限公司(馬清鏗先生持有其100%權益)直接擁有本公司普通股8,732,013股。

(c) 馬清權先生實益持有本公司之附屬公司大生凍房倉庫有限公司已發行股份總數目中之9,886股(即0.1765%)。

(d) 本公司之附屬公司錦恆有限公司已發行股份總數目中，馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有47股(即0.94%)；馬清偉先生與馬清鏗先生聯名實益持有1股(即0.02%)；而馬清權先生實益持有23股(即0.46%)。

(e) 另外，本公司若干董事完全基於本公司之利益而受託持有本公司附屬公司之非實益股份，本公司註冊辦事處備有詳細資料可供查閱。

(f) 除上述者外，於二零二六年六月三十日，本公司董事或行政總裁並無擁有於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

(g) 期內，本公司或其任何附屬公司並無作為任何協議的一方，促使本公司董事及行政總裁(包括其配偶及年齡未滿十八歲之子女)可藉收購本公司或其任何指明企業或其其他相聯法團之股份、相關股份或債券而取得利益。

主要股東

於二零二六年六月三十日，根據本公司按證券條例第XV部第336條而設置之登記冊所記錄，本公司主要股東於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

於二零二六年六月三十日，持有普通股數目

	持有身分			
	實益擁有人	法團權益 (註(a))	總計	百分率
主要股東：				
錦燦公司	113,848,758	25,149,490	138,998,248	48.3187%
運璿投資有限公司	21,138,237	–	21,138,237	7.3481%
金運投資有限公司	15,488,636	–	15,488,636	5.3842%

上述之全部權益代表好倉。

註：

(a) 金運投資有限公司、Suremark Limited(實益持有本公司6,738,664股)與Montgomery Securities Nominee Limited(實益持有本公司2,922,190股)乃錦燦公司之全資附屬公司。錦燦公司故被視為擁有本公司普通股之法團權益，為數相等於該三間公司所持有本公司股份之總和。

(b) 除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有已在本公司按證券條例第XV部第336條而設置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

董事資料變更

自去年年報刊發後，本公司獲悉須根據上市規則第13.51B(1)條之規定而披露之董事資料變更如下：

何志強先生(獨立非執行董事)

何志強先生獲委任為豐盛生活服務有限公司(於聯交所上市之公司(股份代號：331))之獨立非執行董事，自二零二六年八月十七日起生效。

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任何股份。本公司及其任何附屬公司於期內亦無購回或出售本公司之任何股份。

企業管治

期內，本公司一直遵守上市規則附錄C1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C.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，以維持有效的職能分工。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(「行政總裁」)，自該日起馬先生兼任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，有利於有效規劃及推行本公司策略，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保證，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四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C3所載的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

在外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)在場的情況下，本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱本集團主要會計政策及截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料，審核委員會並無不同的意見。截至二零二六年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃未經審核，惟已由羅兵咸永道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。中期財務資料之審閱報告載於第30及31頁內。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零二六年八月二十四日