



# 大生地產發展有限公司

## 目錄

	頁數
簡明綜合資產負債表	2
簡明綜合收益表	4
簡明綜合全面收益表	5
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合中期財務資料附註	8
中期財務資料之審閱報告	27
主席報告書	28
管理層討論與分析	29
中期股息及紀錄日	31
董事及行政總裁之股份權益	31
主要股東	33
購回、出售或贖回本公司之股份	33
企業管治	34
獨立審閱	34

### 註冊地址

香港德輔道中 130-132 號大生銀行大廈 11 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

## 簡明綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日－未經審核

	附註	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重報)
非流動資產			
物業、機器及設備	六	169,242	174,288
投資物業	六	3,330,038	3,104,423
可供出售財務資產		55,437	56,702
		<u>3,554,717</u>	<u>3,335,413</u>
流動資產			
供出售物業		96,428	96,428
可供出售財務資產		8,000	11,960
應收賬款及預付款項	七	18,995	20,948
可收回當期所得稅款		154	124
現金及現金等價物		27,478	56,516
		<u>151,055</u>	<u>185,976</u>
供出售投資物業	六	6,800	—
		<u>157,855</u>	<u>185,976</u>
流動負債			
租金及其他按金		30,970	26,569
應付賬款及應計費用	八	24,647	27,495
當期所得稅項負債		28,746	27,864
短期銀行貸款－有抵押	九	215,000	200,000
銀行透支－有抵押	九	5,036	—
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	十	1,859	1,859
		<u>306,258</u>	<u>283,787</u>
流動負債淨值		<u>(148,403)</u>	<u>(97,811)</u>

## 簡明綜合資產負債表（續）

於二零一零年六月三十日－未經審核

	附註	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重報)
總資產減流動負債		<b>3,406,314</b>	3,237,602
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押	十	<b>(134,166)</b>	(135,009)
遞延所得稅項負債	十一	<b>(392,999)</b>	(361,751)
		<b>(527,165)</b>	(496,760)
淨資產		<b>2,879,149</b>	2,740,842
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	十二	<b>287,670</b>	287,670
儲備		<b>2,488,079</b>	2,317,814
二零零九年擬派末期股息		–	20,137
二零零九年擬派特別股息		–	28,767
二零一零年宣派中期股息		<b>8,630</b>	–
非控制性權益		<b>2,784,379</b>	2,654,388
		<b>94,770</b>	86,454
權益總額		<b>2,879,149</b>	2,740,842

第8至26頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

## 簡明綜合收益表

截至二零一零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	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	五	<b>78,357</b>	85,325
銷售成本	十三	<b>(24,516)</b>	(21,320)
毛利		<b>53,841</b>	64,005
投資物業公允值盈利	六	<b>213,072</b>	75,353
其他盈利／(虧損)淨額	十四	<b>653</b>	(8,680)
行政費用	十三	<b>(34,884)</b>	(32,095)
其他經營費用	十三	<b>(6,324)</b>	(7,275)
經營溢利		<b>226,358</b>	91,308
財務收益	十五	<b>21</b>	80
財務成本	十五	<b>(3,123)</b>	(5,212)
財務成本淨額		<b>(3,102)</b>	(5,132)
除所得稅前溢利		<b>223,256</b>	86,176
所得稅費用	十六	<b>(34,832)</b>	(11,200)
本期溢利		<b>188,424</b>	74,976
應佔：			
本公司權益持有人		<b>179,434</b>	59,539
非控制性權益		<b>8,990</b>	15,437
		<b>188,424</b>	74,976
股息	十七	<b>8,630</b>	17,260
每股中期股息	十七	<b>港幣 3 仙</b>	港幣 3 仙
每股特別股息	十七	<b>–</b>	港幣 3 仙
每股盈利(基本及攤薄)	十八	<b>港幣 62 仙</b>	港幣 21 仙

第 8 至 26 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

截至二零二零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	
	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本期溢利	<b>188,424</b>	74,976
其他全面收益		
可供出售財務資產之公允值虧損淨額	<b>(1,265)</b>	(1,481)
可供出售財務資產之減值損失計入收益表	<b>1,144</b>	9,457
現金流量對沖	–	406
本期其他全面收益	<b>(121)</b>	8,382
本期全面收益總額	<b>188,303</b>	83,358
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	<b>178,895</b>	67,723
非控制性權益	<b>9,408</b>	15,635
	<b>188,303</b>	83,358

第8至26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

截至二零一零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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營運業務現金流入淨額	3,810	10,064
投資業務現金流入／(流出)淨額	1,150	(5,817)
融資業務現金流出淨額	(39,033)	(7,252)
現金及現金等價物減少淨額	(34,073)	(3,005)
於一月一日之現金及現金等價物	56,515	28,430
於六月三十日之現金及現金等價物	22,442	25,425
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結存及現金與有限制銀行存款	27,478	25,425
銀行透支	(5,036)	—
	22,442	25,425

第8至26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

截至二零一零年六月三十日止六個月 – 未經審核

	本公司權益持有人應佔						非控制性 權益	總計	
	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	外匯儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元			儲備總額 港幣千元
於二零一零年一月一日	287,670	129,651	22,754	7,162	-	2,207,151	2,366,718	86,454	2,740,842
本期全面收益總額	-	-	(539)	-	-	179,434	178,895	9,408	188,303
與權益持有人之交易 – 已付股息	-	-	-	-	-	(48,904)	(48,904)	(1,092)	(49,996)
於二零一零年六月三十日	<u>287,670</u>	<u>129,651</u>	<u>22,215</u>	<u>7,162</u>	<u>-</u>	<u>2,337,681</u>	<u>2,496,709</u>	<u>94,770</u>	<u>2,879,149</u>
代表：									
股本、儲備及非控制性權益	287,670	129,651	22,215	7,162	-	2,329,051	2,488,079	94,770	2,870,519
二零一零年宣派中期股息	-	-	-	-	-	8,630	8,630	-	8,630
	<u>287,670</u>	<u>129,651</u>	<u>22,215</u>	<u>7,162</u>	<u>-</u>	<u>2,337,681</u>	<u>2,496,709</u>	<u>94,770</u>	<u>2,879,149</u>
於二零零九年一月一日	287,670	129,651	8,554	7,162	(1,778)	1,915,723	2,059,312	86,812	2,433,794
本期全面收益總額	-	-	7,778	-	406	59,539	67,723	15,635	83,358
與權益持有人之交易 – 已付股息	-	-	-	-	-	(14,383)	(14,383)	(1,154)	(15,537)
於二零零九年六月三十日	<u>287,670</u>	<u>129,651</u>	<u>16,332</u>	<u>7,162</u>	<u>(1,372)</u>	<u>1,960,879</u>	<u>2,112,652</u>	<u>101,293</u>	<u>2,501,615</u>
代表：									
股本、儲備及非控制性權益	287,670	129,651	16,332	7,162	(1,372)	1,943,619	2,095,392	101,293	2,484,355
二零零九年宣派中期股息	-	-	-	-	-	8,630	8,630	-	8,630
二零零九年宣派特別股息	-	-	-	-	-	8,630	8,630	-	8,630
	<u>287,670</u>	<u>129,651</u>	<u>16,332</u>	<u>7,162</u>	<u>(1,372)</u>	<u>1,960,879</u>	<u>2,112,652</u>	<u>101,293</u>	<u>2,501,615</u>

第8至26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、房地產管理及代理及投資控股。註冊辦事處地址為香港德輔道中130-132號大生銀行大廈11樓。

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

董事會已於二零一零年八月二十日通過本集團截至二零一零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」)。

### 二、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，並就投資物業及可供出售財務資產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。

本集團於二零一零年六月三十日之流動負債淨值為港幣148,403,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣215,000,000元，當中為數港幣200,000,000元之貸款於二零零九年十二月重訂並須於將來每年重訂。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二零零九年十二月三十一日止年度之年報(「二零零九年度年報」)所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零零九年度年報一併閱讀，該年報是根據香港財務報告準則編製。

## 簡明綜合中期財務資料附註（續）

### 二、編製基準及會計政策（續）

於二零一零年，本集團採納下列香港財務報告準則之新訂／經修訂準則及修訂本，其中包括香港會計準則及適用之詮釋，於二零一零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3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第8號（修訂本）	營運分項
香港會計準則第1號（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17號（修訂本）	租賃
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立之財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認及計量

除下文所說明採納香港會計準則第27號（經修訂）、香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第17號（修訂本）構成會計政策之改變外，本集團於本期間採納其他新訂香港財務報告準則不會對本集團的簡明綜合中期財務資料或本集團的重要會計政策構成任何重大影響。

- 香港會計準則第27號（經修訂）規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈利及虧損。當失去過往附屬公司控制權時，任何在實體內的剩餘權益按公允值重新計量，所構成之盈利或虧損在收益表中確認。
- 香港財務報告準則第3號（經修訂）仍對業務合併採用購買法，但有若干重大改變。例如，收購業務的所有付款必須按收購日的公允值記錄，而或有付款將分類為債務及其後須在收益表重新計量。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允值或按非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。倘業務合併分階段完成，收購方須於取得控制權之日按公允值重新計量其過往持有被收購方之權益，並於收益表確認收益或虧損。所有與收購相關成本必須支銷。

## 簡明綜合中期財務資料附註（續）

### 二、編製基準及會計政策（續）

有關採納香港會計準則第27號（經修訂）及香港財務報告準則第3號（經修訂），該等準則對會計政策之改變已自生效日起應用於截至二零一零年十二月三十一日止年度內之交易。預計不會對簡明綜合中期財務資料構成重大影響。

- 香港會計準則第17號（修訂本）刪去有關土地租賃分類的特定指引，以消除其與有關租賃分類一般指引的不一致性。因此，土地租賃應按該準則的一般原則以釐定其為融資或經營租賃。有關採納香港會計準則第17號（修訂本）對會計政策之改變已追溯應用。

本集團重新評估位於香港之現有租賃土地，並決定將香港租賃土地分類為融資租賃，概因儘管於租期結束時，所有權將不會轉至本集團，但該安排已將租賃土地中之風險及回報實質地歸屬本集團。

租賃土地已追溯地重新分類為物業、機器及設備，而租賃土地之攤銷已重新分類為折舊。採納該修訂影響於二零一零年一月一日簡明綜合資產負債表內之物業、機器及設備增加港幣87,936,000元，而租賃土地則相應減少。截至二零一零年六月三十日止六個月折舊支出增加港幣1,164,000元，而攤銷支出則相應減少。採納該修訂追溯應用，令截至二零零九年六月三十日止六個月折舊支出增加港幣1,164,000元，而於該期間攤銷支出則相應減少。該重新分類對本集團之業績及淨資產並無影響。

此外，包括於供出售物業之租賃土地根據香港會計準則第2號「存貨」入賬。租賃土地並無確認攤銷，以及租賃土地按成本及變現淨值兩者中較低者計量。惟該改變對簡明綜合中期財務資料不會構成重大影響，故此於去年財務報表並無追溯調整。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 二、編製基準及會計政策(續)

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂準則、詮釋及修訂本，於截至二零一零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。本集團暫時未能列明當採納該等準則、詮釋及修訂本時，是否對本集團會計政策及財務資料之呈報構成任何重大影響。

### 三、財務風險管理

全部有關本集團之財務風險管理目的及政策與二零零九年度年報所列出者一致。

### 四、關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會按過往經驗及相信在有關合理情況下應會發生的未來事項等其他因素持續衡量。所得的會計估算如其定義，很少會與其相關實際結果相同。

用作編製簡明綜合中期財務資料之估算和假設乃與二零零九年度年報所採用者一致。

### 五、收入及分項資料

(甲) 期內確認之收入(代表營業額)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入		
物業租賃		
— 投資物業	66,936	71,405
— 供出售物業	7,776	10,018
物業有關服務	3,645	3,902
	<u>78,357</u>	<u>85,325</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 五、收入及分項資料(續)

上述金額包括分別來自關連公司之物業租賃收入港幣661,000元(二零零九年：港幣811,000元)及物業有關服務收入港幣190,000元(二零零九年：港幣186,000元)。

#### (乙) 經營租賃約定

集團租出投資物業及供出售物業，一般租期為一至十年之間。

根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款總額如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
第一年內	118,763	115,675
第二至第五年內	108,103	93,116
五年後	7,852	375
	<u>234,718</u>	<u>209,166</u>

(丙) 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。

董事會按營運分項之基本溢利／(虧損)，基本溢利／(虧損)乃除所得稅後溢利／(虧損)撇除投資物業公允值盈利／(虧損)及投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用計算而成，以及分項資產和分項負債作為評估營運分項之表現，該等計量方法與簡明綜合中期財務資料一致。

營運分項之間並無銷售。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 五、收入及分項資料(續)

#### (丙) 營運分項

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一零年六月三十日止 六個月			
分項收入			
物業租賃	58,519	16,193	74,712
物業有關服務	3,645	—	3,645
	<u>62,164</u>	<u>16,193</u>	<u>78,357</u>
分項總收入	<u>62,164</u>	<u>16,193</u>	<u>78,357</u>
分項業績—基本溢利/(虧損)	9,785	(2,221)	7,564
投資物業公允值盈利	195,226	17,846	213,072
投資物業公允值盈利之 遞延所得稅項費用	(32,212)	—	(32,212)
	<u>172,799</u>	<u>15,625</u>	<u>188,424</u>
本期溢利	<u>172,799</u>	<u>15,625</u>	<u>188,424</u>
分項業績包括：			
可供出售財務資產 之減值損失	(1,144)	—	(1,144)
財務收益	2	19	21
財務成本	(1,709)	(1,414)	(3,123)
所得稅費用(註)	(2,607)	(13)	(2,620)
折舊	(5,189)	(752)	(5,941)
	<u>19,178</u>	<u>1,128</u>	<u>20,306</u>
資本性開支	<u>19,178</u>	<u>1,128</u>	<u>20,306</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 五、收入及分項資料(續)

#### (丙) 營運分項(續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年六月三十日			
物業、機器及設備	153,082	16,160	169,242
投資物業	3,006,970	323,068	3,330,038
非流動資產(可供出售 財務資產除外)	3,160,052	339,228	3,499,280
非流動可供出售財務資產	55,437	—	55,437
流動資產	141,437	16,418	157,855
分項資產	<u>3,356,926</u>	<u>355,646</u>	<u>3,712,572</u>
流動負債	296,532	9,726	306,258
非流動負債	392,999	134,166	527,165
分項負債	<u>689,531</u>	<u>143,892</u>	<u>833,423</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 五、收入及分項資料(續)

#### (丙) 營運分項(續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
<b>截至二零零九年六月三十日止 六個月</b>			
分項收入			
物業租賃	61,576	19,847	81,423
物業有關服務	3,902	-	3,902
	<u>65,478</u>	<u>19,847</u>	<u>85,325</u>
分項總收入	<u>65,478</u>	<u>19,847</u>	<u>85,325</u>
分項業績－基本溢利／(虧損)	18,534	(1,001)	17,533
投資物業公允值盈利／(虧損)	116,766	(41,413)	75,353
投資物業公允值盈利之 遞延所得稅項費用	(17,910)	-	(17,910)
	<u>117,390</u>	<u>(42,414)</u>	<u>74,976</u>
本期溢利／(虧損)	<u>117,390</u>	<u>(42,414)</u>	<u>74,976</u>
分項業績包括：			
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)
所得稅撥回／(費用)(註)	6,723	(13)	6,710
折舊	(5,140)	(752)	(5,892)
	<u>5,773</u>	<u>1,125</u>	<u>6,898</u>
資本性開支	<u>5,773</u>	<u>1,125</u>	<u>6,898</u>



## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 五、收入及分項資料(續)

#### (丙) 營運分項(續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日			
物業、機器及設備	157,435	16,853	174,288
投資物業	<u>2,800,270</u>	<u>304,153</u>	<u>3,104,423</u>
非流動資產(可供出售 財務資產除外)	2,957,705	321,006	3,278,711
非流動可供出售財務資產	56,702	—	56,702
流動資產	<u>172,217</u>	<u>13,759</u>	<u>185,976</u>
分項資產	<u><u>3,186,624</u></u>	<u><u>334,765</u></u>	<u><u>3,521,389</u></u>
流動負債	272,961	10,826	283,787
非流動負債	<u>361,751</u>	<u>135,009</u>	<u>496,760</u>
分項負債	<u><u>634,712</u></u>	<u><u>145,835</u></u>	<u><u>780,547</u></u>

註： 減去投資物業公允值盈利之遞延所得稅項費用後之餘額。

## 簡明綜合中期財務資料附註（續）

### 六、資本性開支

	物業、機器 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃土地 港幣千元	總計 港幣千元
賬面淨值或估值				
於二零一零年一月一日，				
如過往呈報	86,352	3,104,423	87,936	3,278,711
重新分類租賃土地(附註二)	87,936	-	(87,936)	-
於二零一零年一月一日，				
重新分類	174,288	3,104,423	-	3,278,711
添置	963	19,343	-	20,306
折舊	(5,941)	-	-	(5,941)
出售	(68)	-	-	(68)
公允值盈利	-	213,072	-	213,072
於二零一零年六月三十日	169,242	3,336,838	-	3,506,080
分類為：				
非流動資產	169,242	3,330,038	-	3,499,280
流動資產(註)	-	6,800	-	6,800
	169,242	3,336,838	-	3,506,080

## 簡明綜合中期財務資料附註（續）

### 六、資本性開支（續）

	物業、機器 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃土地 港幣千元	總計 港幣千元
賬面淨值或估值				
於二零零九年一月一日，				
如過往呈報	95,256	2,791,054	90,263	2,976,573
重新分類租賃土地(附註二)	90,263	-	(90,263)	-
	<u>185,519</u>	<u>2,791,054</u>	<u>-</u>	<u>2,976,573</u>
於二零零九年一月一日，				
重新分類	185,519	2,791,054	-	2,976,573
添置	2,920	3,978	-	6,898
折舊	(5,892)	-	-	(5,892)
出售	(2,124)	-	-	(2,124)
公允值盈利	-	75,353	-	75,353
	<u>180,423</u>	<u>2,870,385</u>	<u>-</u>	<u>3,050,808</u>
於二零零九年六月三十日				
添置	3,496	16,333	-	19,829
折舊	(6,712)	-	-	(6,712)
出售	(2,919)	(73,870)	-	(76,789)
公允值盈利	-	291,575	-	291,575
	<u>174,288</u>	<u>3,104,423</u>	<u>-</u>	<u>3,278,711</u>
於二零零九年十二月三十一日				

註：期內，本公司一間附屬公司與第三者簽訂買賣協議出售一間位於新界葵涌盛芳街31號勝華大廈之物業。出售已於二零一零年七月二十七日完成，該附屬公司收取之代價約為港幣八百五十萬元。集團之預計盈利約為港幣一百六十萬元，並將於二零一零年下半年確認。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 七、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港幣771,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣969,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
即期	598	436
三十一至六十日	162	121
六十一至九十日	5	1
超過九十日	6	411
	<u>771</u>	<u>969</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，集團一般並無除數期給予業務應收賬。

### 八、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港幣1,784,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣4,913,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
即期	1,505	3,100
三十一至六十日	—	84
超過九十日	279	1,729
	<u>1,784</u>	<u>4,913</u>

在應付賬款及應計費用內包括應付一間承受投資公司款項為數港幣3,120,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣零元)。其金額無抵押，免息及按通知即付。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 九、短期銀行貸款及銀行透支－有抵押

本集團短期銀行貸款及銀行透支是以若干投資物業賬面值合共港幣1,360,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣1,290,000,000元)及其物業租金收益作抵押。

### 十、長期銀行貸款－有抵押

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款 列為流動負債之一年內應還額	<b>136,025</b> <b>(1,859)</b>	136,868 (1,859)
	<b>134,166</b>	<b>135,009</b>
本集團之長期銀行貸款將於 以下期間到期償還：		
－一年內	<b>1,859</b>	1,859
－第二年內	<b>1,859</b>	1,859
－第三至五年內(包括首尾兩年)	<b>132,307</b>	133,150
	<b>136,025</b>	<b>136,868</b>

本集團長期銀行貸款是以一間樓房及若干投資物業賬面值合共港幣336,509,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣317,930,000元)及其物業租金收益作抵押。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十一、遞延所得稅項負債

遞延所得稅項負債採用負債法將全部暫時差異按本集團營運所在國家之現行適用稅率計算。

遞延所得稅項負債之變動如下：

	截至六月三十日止六個月		截至 二零零九年 十二月三十一日止
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
期初/年初	361,751	298,773	298,773
於收益表支銷	31,248	6,299	62,978
期末/年結	<u>392,999</u>	<u>305,072</u>	<u>361,751</u>

### 十二、股本

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
法定股本		
400,000,000 股普通股每股面值港幣一元	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>
發行及繳足股本		
287,669,676 股普通股每股面值港幣一元	<u>287,670</u>	<u>287,670</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十三、成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重報)
折舊	5,941	5,892
開支, 有關		
- 投資物業	16,913	16,210
- 供出售物業	4,593	2,081
- 物業有關服務	2,680	2,629
- 物業、機器及設備	330	400
辦事處營業租約租金, 支付予 一間關連公司	1,364	1,279
僱員成本	19,832	18,423
其他	14,071	13,776
	<u>65,724</u>	<u>60,690</u>
銷售成本、行政費用及 其他經營費用總額	<u>65,724</u>	<u>60,690</u>

### 十四、其他盈利/(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收益		
- 上市	631	777
- 非上市	1,200	-
出售機器及設備虧損淨額	(34)	-
可供出售財務資產之減值損失	(1,144)	(9,457)
	<u>653</u>	<u>(8,680)</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十五、財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	21	80
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	(3,123)	(5,212)
財務成本淨額	<u>(3,102)</u>	<u>(5,132)</u>

### 十六、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(二零零九年：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(二零零九年：港幣零元)。



## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 十六、所得稅費用 (續)

簡明綜合收益表內之所得稅項支銷金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本期所得稅		
— 香港利得稅	(3,584)	(4,901)
遞延所得稅		
— 暫時性差異的產生及轉回	(31,248)	(16,752)
— 當分類投資物業為流動資產時轉回	—	10,453
	(31,248)	(6,299)
	(34,832)	(11,200)

### 十七、股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣三仙 (二零零九年：港幣三仙)	8,630	8,630
已宣派特別股息每股普通股港幣零仙 (二零零九年：港幣三仙)	—	8,630
	8,630	17,260

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十七、股息(續)

於二零一零年八月二十日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一零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。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，惟將於截至二零一零年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

### 十八、每股盈利

每股基本盈利乃按本期內本公司權益持有人應佔溢利港幣179,434,000元(二零零九年：港幣59,539,000元)及發行普通股287,669,676(二零零九年：287,669,676)股計算。

由於二零一零年及二零零九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。

### 十九、承擔

#### (甲) 資本承擔

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	16,464	24,585
— 物業、機器及設備	34,857	12,062
	<u>51,321</u>	<u>36,647</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十九、承擔(續)

#### (乙) 經營租約承擔

根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
土地樓房		
第一年內	1,342	2,292
第二至第五年內	—	133
	<u>1,342</u>	<u>2,425</u>

# 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2至26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及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一零年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、全面收益表、現金流量表和權益變動表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製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」編製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,並按照委聘之條款僅向整體董事會報告,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,我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港,二零一零年八月二十日

## 主席報告書

### 業績

二零一零年上半年本集團綜合溢利為港幣一億八千八百四十萬元，比對去年同期上升百分之一百五十一點三。當中包括投資物業公允值盈利港幣二億一千三百一十萬元，扣除投資物業之遞延所得稅撥備港幣三千二百二十萬元。撇除上述項目，基本溢利約港幣七百五十萬元，而二零零九年上半年相應數字約為港幣一千七百五十萬元。期內基本溢利之下跌主要因為租金收入下跌及物業裝修工程增加所致。提昇集團收租物業之策略於不久將來仍會繼續。

於二零一零年六月三十日，集團投資物業估值為港幣三十三億三千六百八十萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣三十一億零四百四十萬元）。權益總額為港幣二十八億七千九百一十萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣二十七億四千零八十萬元）。

### 出售投資物業

期內，本公司一間附屬公司與第三者簽訂買賣協議出售一間位於新界葵涌盛芳街31號勝華大廈之物業。出售已於二零一零年七月二十七日完成，該附屬公司收取之代價為港幣八百五十萬元。集團之預計盈利約為港幣一百六十萬元，並將於二零一零年下半年確認。

### 股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣三仙（二零零九年：中期股息港幣三仙及特別股息港幣三仙）。

### 展望

香港的低息環境及本地銀行同業拆借市場的流動資金充裕支持住宅物業價格攀升，豪宅市場尤甚。租賃市場之租金升幅相對溫和，以致平均租金回報率下跌。隨着近期中國政府重啓人民幣重估及美國持續寬鬆的貨幣政策，香港地產市場價格於本年度餘下時間將維持高企。

主席  
馬清偉

香港，二零一零年八月二十日

## 管理層討論與分析

### 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五或港幣三百一十萬元至港幣五千八百五十萬元。一如去年年報中所指出，集團自去年起對若干物業進行大型裝修工程。租金收入亦無可避免地於短期內受到影響。二零一零年上半年大生貨櫃倉庫中心增加載貨電梯及結構提升工程，若干單位須騰空而有關租賃亦須終止。令該部份之租金貢獻顯著下跌港幣三百九十萬元。於二零一零年年中，豪宅單位租賃需求強烈復甦，二零一零年下半年來自此部份之租務貢獻將增加。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年同期減少百分之十八點四或港幣三百七十萬元至港幣一千六百二十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一零年年中下跌至百分之七十五，而寫字樓每平方尺平均年租金則輕微下跌至三十四點七美元。二零一零年下半年租金將平穩。

### 集團流動資產及財務資源

期內，集團總銀行借貸增加港幣一千九百二十萬元至港幣三億五千六百一十萬元。權益總額增加港幣一億三千八百三十萬元至港幣二十八億七千九百一十萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣二十七億四千零八十萬元），而未償還長期銀行貸款於二零一零年六月三十日為港幣一億三千六百萬元（二零零九年十二月三十一日：港幣一億三千六百九十萬元）。債項權益比率為百分之十二點四（二零零九年十二月三十一日：百分之十二點三）。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。

### 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。

## 管理層討論與分析 (續)

集團長期銀行負債將於以下期間到期償還：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	1,859	1,859
— 第二年內	1,859	1,859
— 第三年至五年內 (包括首尾兩年)	132,307	133,150
	<b>136,025</b>	<b>136,868</b>

集團總銀行貸款港幣三億五千六百一十萬元(二零零九年十二月三十一日：港幣三億三千六百九十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣十六億九千六百五十萬元(二零零九年十二月三十一日：港幣十六億零七百九十萬元)及其適用之物業租金收益作抵押。

### 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二零一零年六月三十日為港幣一千八百萬元比對於二零零九年十二月三十一日之公允值港幣二千四百萬元減少港幣六百萬元。公允值下跌中包括長創償還股東貸款約港幣四百萬元。上市創業基金The Yangtze China Investment Limited公允值上升百分之二十五或港幣二百三十萬元。

### 僱員人數及薪酬詳情

於二零一零年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百四十九人，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

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(二零零九：中期股息港幣三仙及特別股息港幣三仙)，並於二零一零年九月二十二日派發予二零一零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，請於二零一零年九月十日(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。

## 董事及行政總裁之股份權益

於二零一零年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條而設置之登記冊所記錄或據本公司接獲之通知，各董事及行政總裁於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

### 每股面值港幣一元之普通股

	持有身份		總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註(一)及(二))		
董事：				
馬清偉	4,608,354	160,134,973	164,743,327	57.2682%
馬清鏗	46,256	8,732,013	8,778,269	3.0515%
馬清權	9,987	-	9,987	0.0035%
馬清秀	23,357	-	23,357	0.0081%
馬清雯	100,554	-	100,554	0.0350%
馬清強	57,117	-	57,117	0.0199%
馬清揚	127,741	-	127,741	0.0444%
張永銳	-	-	-	-
周國勳	-	-	-	-
陳樹貴	-	-	-	-
黃興國	-	-	-	-
行政總裁：				
莫達雄	-	-	-	-



## 董事及行政總裁之股份權益 (續)

註：

- (一) 錦燦有限公司連同其聯繫人士以及運璿投資有限公司分別直接或間接擁有本公司普通股138,996,736股及21,138,237股。馬清偉先生為此等公司之主要股東。
- (二) 大生環球有限公司直接擁有本公司普通股8,732,013股。馬清鏗先生為此公司之主要股東。
- (三) 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發行股本中之9,886股(即0.1765%)。
- (四) 本公司之附屬公司錦恆有限公司發行股本中，馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有47股(即0.94%)；馬清偉先生及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%)。
- (五) 另外，本公司若干董事完全基於本公司之利益而受託持有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。
- (六) 除上述外，本公司董事或行政總裁並無實益擁有於本公司或其聯繫法團之股份或相關股份之權益或淡倉。
- (七) 期內，本公司及各附屬公司概無參與任何協議，使本公司董事及行政總裁(包括其配偶或年齡未滿十八歲之子女)可藉收購本公司或其聯繫法團之股份或相關股份而取得利益。

## 主要股東

於二零一零年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條而設置之登記冊所記錄或據本公司接獲之通知，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：

### 每股面值港幣一元之普通股

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註)		
主要股東：				
錦燦有限公司	112,248,758	26,747,978	138,996,736	48.3182%
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%

註：

金運投資有限公司、Suremark Limited (實益持有本公司 5,852,920 股) 與萬金來證券有限公司 (實益持有本公司 5,406,422 股) 乃錦燦有限公司之全資附屬公司。錦燦有限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。

## 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。截至二零一零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列載於第27頁內。

承董事會命  
主席  
馬清偉

香港，二零一零年八月二十日