



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 | 26 |
| 主席報告書 | 27 |
| 管理層討論與分析 | 28 |
| 中期股息及紀錄日 | 29 |
| 董事及行政總裁之股份權益 | 30 |
| 主要股東 | 31 |
| 購回、出售或贖回本公司之股份 | 31 |
| 企業管治 | 32 |
| 獨立審閱 | 32 |

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

於二零一一年六月三十日－未經審核

| | 附註 | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 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 | 199,150 | 165,363 |
| 投資物業 | 六 | 4,316,495 | 3,808,829 |
| 可供出售財務資產 | | 69,323 | 71,451 |
| | | <u>4,584,968</u> | <u>4,045,643</u> |
| 流動資產 | | | |
| 供出售物業 | | 101,102 | 111,337 |
| 可供出售財務資產 | | 3,332 | 3,332 |
| 應收賬款及預付款項 | 七 | 31,216 | 25,199 |
| 可收回當期所得稅款 | | 877 | 1,324 |
| 銀行結存及現金 | | 24,605 | 24,047 |
| | | <u>161,132</u> | <u>165,239</u> |
| 流動負債 | | | |
| 租金及其他按金 | | 33,619 | 31,631 |
| 應付賬款及應計費用 | 八 | 26,453 | 32,444 |
| 當期所得稅項負債 | | 28,643 | 27,656 |
| 短期銀行貸款－有抵押 | 九 | 304,000 | 241,000 |
| 銀行透支－有抵押 | 九 | 1,842 | 2 |
| 長期銀行貸款之即期部份－有抵押 | 十 | 1,859 | 1,859 |
| | | <u>396,416</u> | <u>334,592</u> |
| 流動負債淨值 | | <u>(235,284)</u> | <u>(169,353)</u> |

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零一一年六月三十日 - 未經審核

| | 附註 | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重報) |
|-----------------|----|-------------------------|-----------------------------------|
| 總資產減流動負債 | | 4,349,684 | 3,876,290 |
| 非流動負債 | | | |
| 長期銀行貸款－有抵押 | 十 | (132,480) | (133,323) |
| 遞延所得稅項負債 | 十一 | (59,127) | (46,193) |
| | | (191,607) | (179,516) |
| 淨資產 | | 4,158,077 | 3,696,774 |
| 權益 | | | |
| 本公司權益持有人應佔股本及儲備 | | | |
| 股本 | 十二 | 287,670 | 287,670 |
| 儲備 | | 3,715,317 | 3,263,500 |
| 二零一零年擬派末期股息 | | – | 20,137 |
| 二零一一年宣派中期股息 | | 8,630 | – |
| | | 4,011,617 | 3,571,307 |
| 非控制性權益 | | 146,460 | 125,467 |
| 權益總額 | | 4,158,077 | 3,696,774 |

第8至25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

截至二零一一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 | |
|-------------|----|-----------------|-----------------------|
| | | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 (重報) |
| 收入 | 五 | 88,419 | 78,357 |
| 銷售成本 | 十三 | (30,616) | (24,516) |
| 毛利 | | 57,803 | 53,841 |
| 投資物業公允值盈利 | 六 | 489,453 | 213,072 |
| 其他(虧損)/盈利淨額 | 十四 | (1,268) | 653 |
| 行政費用 | 十三 | (35,886) | (34,884) |
| 其他經營費用 | 十三 | (7,464) | (6,324) |
| 經營溢利 | | 502,638 | 226,358 |
| 財務收益 | 十五 | 6 | 21 |
| 財務成本 | 十五 | (3,341) | (3,123) |
| 財務成本淨額 | | (3,335) | (3,102) |
| 除所得稅前溢利 | | 499,303 | 223,256 |
| 所得稅費用 | 十六 | (16,493) | (5,638) |
| 本期溢利 | | 482,810 | 217,618 |
| 應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 461,949 | 207,153 |
| 非控制性權益 | | 20,861 | 10,465 |
| | | 482,810 | 217,618 |
| 股息 | 十七 | 8,630 | 8,630 |
| 每股中期股息 | 十七 | 港幣3仙 | 港幣3仙 |
| 每股盈利(基本及攤薄) | 十八 | 港幣161仙 | 港幣72仙 |

第8至25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

截至二零一一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 | |
|--------------------|----------------|-----------------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 (重報) |
| 本期溢利 | 482,810 | 217,618 |
| 其他全面收益 | | |
| 可供出售財務資產之公允值虧損淨額 | (2,211) | (1,265) |
| 可供出售財務資產之減值損失計入收益表 | 2,001 | 1,144 |
| 貨幣換算差異 | 14 | — |
| 本期其他全面收益 | (196) | (121) |
| 本期全面收益總額 | 482,614 | 217,497 |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 本公司權益持有人 | 460,447 | 206,614 |
| 非控制性權益 | 22,167 | 10,883 |
| | 482,614 | 217,497 |

第8至25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

截至二零一一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 | |
|-----------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 經營業務現金(流出)／流入淨額 | (20,769) | 3,810 |
| 投資業務現金(流出)／流入淨額 | (17,960) | 1,150 |
| 融資業務現金流入／(流出)淨額 | 37,433 | (39,033) |
| 現金及現金等價物減少淨額 | (1,296) | (34,073) |
| 貨幣換算差異 | 14 | — |
| 於一月一日之現金及現金等價物 | 24,045 | 56,515 |
| 於六月三十日之現金及現金等價物 | 22,763 | 22,442 |
| 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 | 24,605 | 27,478 |
| 銀行透支 | (1,842) | (5,036) |
| | 22,763 | 22,442 |

第8至25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

截至二零一一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 | 保留溢利 港幣千元 | 儲備總額 港幣千元 | | |
| 於二零一一年一月一日，如過往呈報會計政策改變之往年調整(附註二) | 287,670 | 129,651 | 37,248 | 7,197 | 2,708,372 | 2,882,468 | 107,200 | 3,277,338 |
| | - | - | - | - | 401,169 | 401,169 | 18,267 | 419,436 |
| 於二零一一年一月一日，如重報本期全面收益總額與權益持有人之交易—已付股息 | 287,670 | 129,651 | 37,248 | 7,197 | 3,109,541 | 3,283,637 | 125,467 | 3,696,774 |
| | - | - | (1,516) | 14 | 461,949 | 460,447 | 22,167 | 482,614 |
| | - | - | - | - | (20,137) | (20,137) | (1,174) | (21,311) |
| 於二零一一年六月三十日 | <u>287,670</u> | <u>129,651</u> | <u>35,732</u> | <u>7,211</u> | <u>3,551,353</u> | <u>3,723,947</u> | <u>146,460</u> | <u>4,158,077</u> |
| 代表： | | | | | | | | |
| 股本、儲備及非控制性權益 | 287,670 | 129,651 | 35,732 | 7,211 | 3,542,723 | 3,715,317 | 146,460 | 4,149,447 |
| 二零一一年宣派中期股息 | - | - | - | - | 8,630 | 8,630 | - | 8,630 |
| | <u>287,670</u> | <u>129,651</u> | <u>35,732</u> | <u>7,211</u> | <u>3,551,353</u> | <u>3,723,947</u> | <u>146,460</u> | <u>4,158,077</u> |
| 於二零一零年一月一日，如過往呈報會計政策改變之往年調整(附註二) | 287,670 | 129,651 | 22,754 | 7,162 | 2,207,151 | 2,366,718 | 86,454 | 2,740,842 |
| | - | - | - | - | 304,010 | 304,010 | 14,525 | 318,535 |
| 於二零一零年一月一日，如重報本期全面收益總額與權益持有人之交易—已付股息 | 287,670 | 129,651 | 22,754 | 7,162 | 2,511,161 | 2,670,728 | 100,979 | 3,059,377 |
| | - | - | (539) | - | 207,153 | 206,614 | 10,883 | 217,497 |
| | - | - | - | - | (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>2,669,410</u> | <u>2,828,438</u> | <u>110,770</u> | <u>3,226,878</u> |
| 代表： | | | | | | | | |
| 股本、儲備及非控制性權益 | 287,670 | 129,651 | 22,215 | 7,162 | 2,660,780 | 2,819,808 | 110,770 | 3,218,248 |
| 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>2,669,410</u> | <u>2,828,438</u> | <u>110,770</u> | <u>3,226,878</u> |

第8至25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。

董事會已於二零一一年八月二十四日通過本集團截至二零一一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。

本集團於二零一一年六月三十日之流動負債淨值為港幣235,284,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣304,000,000元，當中為數港幣200,000,000元之貸款於二零一零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經營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二零一零年十二月三十一日止年度之年報(「二零一零年度年報」)所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一零年度年報一併閱讀，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）

於二零一一年，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，於二零一一年一月一日開始的會計期間生效：

| | |
|----------------------------------|-------------|
| 香港會計準則第24號（經修訂） | 關聯方披露 |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 供股的分類 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本） | 最低資本規定的預付款項 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號 | 以權益工具清償財務負債 |

現有準則之改進

| | |
|----------------------------------|------------|
| 香港會計準則第1號（經修訂）（修訂本） | 財務報表之呈報 |
| 香港會計準則第27號（經修訂）（修訂本） | 綜合及獨立之財務報表 |
| 香港會計準則第34號（修訂本） | 中期財務報告 |
| 香港財務報告準則第3號（經修訂）（修訂本） | 業務合併 |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 金融工具：披露 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號（修訂本） | 客戶忠誠度計劃 |

另外，本集團已提早採納於二零一二年一月一日或之後開始的財務年度生效的香港會計準則第12號（修訂本）「遞延所得稅：相關資產的收回」。

除下文所說明採納香港會計準則第12號（修訂本）構成會計政策之改變並追溯應用外，本集團於本期間採納其他新訂香港財務報告準則，除若干於簡明綜合中期財務資料之經修訂呈報及披露外，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12號（修訂本）提出以公允值計量之投資物業將會透過出售方式全數收回的推定。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關推定則可被推翻。在此修訂之前，有關以公允值計量之投資物業的遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值的稅務結果而作出計量。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

二、編製基準及會計政策(續)

本集團已根據投資物業的賬面值將會透過出售方式全數收回的可被推翻推定，而對有關的遞延稅項作出重新評估。

跟隨採納香港會計準則第12號(修訂本)後會計政策之變動對簡明綜合資產負債表之影響如下：

| | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-------------------|-------------------------|---------------------------|
| 遞延所得稅項負債減少及權益總額增加 | <u>474,930</u> | <u>419,436</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司權益持有人 | 453,431 | 401,169 |
| 非控制性權益 | <u>21,499</u> | <u>18,267</u> |
| | <u>474,930</u> | <u>419,436</u> |

跟隨採納香港會計準則第12號(修訂本)後會計政策之變動對簡明綜合收益表之影響如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 所得稅費用減少及本期溢利增加 | <u>55,494</u> | <u>29,194</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司權益持有人 | 52,262 | 27,719 |
| 非控制性權益 | <u>3,232</u> | <u>1,475</u> |
| | <u>55,494</u> | <u>29,194</u> |
| 每股盈利增加 | <u>港幣 18 仙</u> | <u>港幣 10 仙</u> |

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，於截至二零一一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，是否對本集團重要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

（甲）財務風險因素

本集團的活動承受着多種的財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險、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，並應與二零一零年度年報一併閱讀。

與二零一零年十二月三十一日比較，金融負債的合約未貼現現金流出並無重大變動。

（乙）公允值估計

金融工具於資產負債表按公允值計量，其規定按下列公允值計量架構披露公允值計量：

- 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，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第二層）。
- 資產和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）。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

三、財務風險管理(續)

(乙) 公允值估計(續)

下表顯示本集團金融工具按二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日計量的公允值：

| | 第一層 港幣千元 | 第二層 港幣千元 | 第三層 港幣千元 |
|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 於二零一一年六月三十日 | | | |
| 可供出售財務資產 | <u>51,323</u> | <u>3,332</u> | <u>18,000</u> |
| 於二零一零年十二月三十一日 | | | |
| 可供出售財務資產 | <u>58,451</u> | <u>3,332</u> | <u>13,000</u> |

截至二零一一年六月三十日止六個月，集團之金融工具並無於公允值架構的不同層級之間轉讓。

截至二零一一年六月三十日止六個月，業務或經濟環境並無任何重大變動以至影響到本集團金融資產和金融負債的公允值。

截至二零一一年六月三十日止六個月，集團之金融資產並無重新分類。

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二零一零年度年報所採用者一致。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料

(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 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 收入 | | |
| 物業租賃 | | |
| — 投資物業 | 74,656 | 66,936 |
| — 可供出售物業 | 9,511 | 7,776 |
| 物業有關服務 | 4,252 | 3,645 |
| | <u>88,419</u> | <u>78,357</u> |

上述金額包括分別來自關連公司及人士之物業租賃收入港幣915,000元(二零一零年：港幣661,000元)及物業有關服務收入港幣222,000元(二零一零年：港幣190,000元)。

(乙) 經營租賃約定

集團租出投資物業及可供出售物業，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：

| | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|---------|-------------------------|---------------------------|
| 第一年內 | 131,224 | 125,791 |
| 第二至第五年內 | 137,508 | 116,197 |
| 五年後 | 9,658 | 19,112 |
| | <u>278,390</u> | <u>261,100</u> |

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(丙) 本公司董事會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／(虧損)，基本溢利／(虧損)乃除所得稅後溢利撇除投資物業公允值盈利及投資物業公允值盈利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 |
|------------------------|----------------|---------------|----------------|
| 截至二零一一年 六月三十日止六個月 | | | |
| 分部收入 | | | |
| 物業租賃 | 67,172 | 16,995 | 84,167 |
| 物業有關服務 | 4,252 | — | 4,252 |
| 分部總收入 | <u>71,424</u> | <u>16,995</u> | <u>88,419</u> |
| 分部業績－基本溢利／(虧損) | 8,953 | (1,969) | 6,984 |
| 投資物業公允值盈利 | 435,735 | 53,718 | 489,453 |
| 投資物業公允值盈利之 遞延所得稅項費用 | — | (13,627) | (13,627) |
| 本期溢利 | <u>444,688</u> | <u>38,122</u> | <u>482,810</u> |

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(丙) 經營分部(續)

| | 香港 港幣千元 | 北美 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-----------------------|------------------|----------------|------------------|
| 截至二零一一年 六月三十日止六個月 | | | |
| 分部業績包括： | | | |
| 可供出售財務資產之 減值損失 | (2,001) | — | (2,001) |
| 財務收益 | 1 | 5 | 6 |
| 財務成本 | (1,966) | (1,375) | (3,341) |
| 所得稅費用(註) | (2,853) | (13) | (2,866) |
| 折舊 | (4,856) | (762) | (5,618) |
| | <u>22,699</u> | <u>2,707</u> | <u>25,406</u> |
| 資本性開支 | <u>22,699</u> | <u>2,707</u> | <u>25,406</u> |
| 於二零一一年六月三十日 | | | |
| 物業、機器及設備 | 184,444 | 14,706 | 199,150 |
| 投資物業 | <u>3,921,550</u> | <u>394,945</u> | <u>4,316,495</u> |
| 非流動資產(可供出售 財務資產除外) | 4,105,994 | 409,651 | 4,515,645 |
| 非流動可供出售財務資產 | 69,323 | — | 69,323 |
| 流動資產 | <u>142,757</u> | <u>18,375</u> | <u>161,132</u> |
| 分部資產 | <u>4,318,074</u> | <u>428,026</u> | <u>4,746,100</u> |
| 流動負債 | 383,698 | 12,718 | 396,416 |
| 非流動負債 | <u>35,423</u> | <u>156,184</u> | <u>191,607</u> |
| 分部負債 | <u>419,121</u> | <u>168,902</u> | <u>588,023</u> |

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(丙) 經營分部(續)

| | 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(重報) | | | |
| 分部收入 | | | |
| 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> |
| 分部業績 – 基本溢利/ (虧損) | 8,797 | (2,221) | 6,576 |
| 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 | — | (2,030) | (2,030) |
| | <u>204,023</u> | <u>13,595</u> | <u>217,618</u> |
| 本期溢利 | <u>204,023</u> | <u>13,595</u> | <u>217,618</u> |
| 分部業績包括： | | | |
| 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) | (3,595) | (13) | (3,608) |
| 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、收入及分部資料(續)

(丙) 經營分部(續)

| | 香港 港幣千元 | 北美 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 於二零一零年十二月三十一日 (重報) | | | |
| 物業、機器及設備 | 149,955 | 15,408 | 165,363 |
| 投資物業 | <u>3,470,250</u> | <u>338,579</u> | <u>3,808,829</u> |
| 非流動資產(可供出售 財務資產除外) | 3,620,205 | 353,987 | 3,974,192 |
| 非流動可供出售財務資產 | 71,451 | — | 71,451 |
| 流動資產 | <u>148,868</u> | <u>16,371</u> | <u>165,239</u> |
| 分部資產 | <u><u>3,840,524</u></u> | <u><u>370,358</u></u> | <u><u>4,210,882</u></u> |
| 流動負債 | 322,603 | 11,989 | 334,592 |
| 非流動負債 | <u>36,116</u> | <u>143,400</u> | <u>179,516</u> |
| 分部負債 | <u><u>358,719</u></u> | <u><u>155,389</u></u> | <u><u>514,108</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 | 總計 港幣千元 |
|---------------|----------------------|--------------|------------|
| 賬面淨值或估值 | | | |
| 於二零一一年一月一日 | 165,363 | 3,808,829 | 3,974,192 |
| 添置 | 7,193 | 18,213 | 25,406 |
| 由供出售物業轉至 | 34,525 | — | 34,525 |
| 折舊 | (5,618) | — | (5,618) |
| 出售 | (2,313) | — | (2,313) |
| 公允值盈利 | — | 489,453 | 489,453 |
| | 199,150 | 4,316,495 | 4,515,645 |
| 賬面淨值或估值 | | | |
| 於二零一零年一月一日 | 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 |
| | 169,242 | 3,336,838 | 3,506,080 |
| 於二零一零年六月三十日 | 169,242 | 3,336,838 | 3,506,080 |
| 添置 | 5,109 | 28,093 | 33,202 |
| 折舊 | (6,721) | — | (6,721) |
| 出售 | (2,267) | (6,800) | (9,067) |
| 公允值盈利 | — | 450,698 | 450,698 |
| | 165,363 | 3,808,829 | 3,974,192 |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 165,363 | 3,808,829 | 3,974,192 |

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1,431,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣1,325,000元)，其賬齡分析如下：

| | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|---------|-------------------------|---------------------------|
| 即期 | 727 | 434 |
| 三十一至六十日 | 316 | 275 |
| 六十一至九十日 | 7 | 218 |
| 超過九十日 | 381 | 398 |
| | <u>1,431</u> | <u>1,325</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。

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7,300,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣11,328,000元)，其賬齡分析如下：

| | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|---------|-------------------------|---------------------------|
| 即期 | 6,774 | 10,637 |
| 三十一至六十日 | 61 | 184 |
| 六十一至九十日 | — | 30 |
| 超過九十日 | 465 | 477 |
| | <u>7,300</u> | <u>11,328</u> |

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位於香港投資物業賬面值合共港幣1,730,000,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣1,570,000,000元)及其物業租金收益作抵押。

十、長期銀行貸款－有抵押

| | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 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 | 134,339 (1,859) | 135,182 (1,859) |
| | 132,480 | 133,323 |
| 本集團之長期銀行貸款將於 以下期間到期償還： | | |
| －一年內 | 1,859 | 1,859 |
| －第二年內 | 132,480 | 1,859 |
| －第三至五年內(包括首尾兩年) | — | 131,464 |
| | 134,339 | 135,182 |

本集團長期銀行貸款是以位於美國之永久業權土地及樓房及若干位於美國之投資物業賬面值合共港幣407,713,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣351,683,000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經營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 十二月三十一日止 |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 (重報) | 二零一零年 港幣千元 (重報) |
| 於期初／年初，如過往呈報會計政策改變之往年調整 (附註二) | 465,629 | 361,751 | 361,751 |
| | (419,436) | (318,535) | (318,535) |
| 期初／年初，如重報 | 46,193 | 43,216 | 43,216 |
| 於收益表支銷(附註十六) | 12,934 | 2,054 | 2,977 |
| 期末／年結，如重報 | 59,127 | 45,270 | 46,193 |

十二、股本

| | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 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 | 400,000 | 400,000 |
| 發行及繳足股本 | | |
| 287,669,676 股普通股每股面值港幣一元 | 287,670 | 287,670 |

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 | |
|---------------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 折舊 | 5,618 | 5,941 |
| 開支，有關 | | |
| — 投資物業 | 21,423 | 16,913 |
| — 供出售物業 | 6,013 | 4,593 |
| — 物業有關服務 | 2,851 | 2,680 |
| — 物業、機器及設備 | 329 | 330 |
| 辦事處經營租約租金，支付予一間關連公司 | 739 | 1,364 |
| 僱員成本 | 21,354 | 19,832 |
| 其他 | 15,639 | 14,071 |
| | <u>73,966</u> | <u>65,724</u> |
| 銷售成本、行政費用及其他經營費用總額 | | |

十四、其他(虧損)/盈利淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------|----------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 可供出售財務資產之股息收益 | | |
| — 上市 | 683 | 631 |
| — 非上市 | — | 1,200 |
| 出售機器及設備盈利/(虧損)淨額 | 50 | (34) |
| 可供出售財務資產之減值損失 | (2,001) | (1,144) |
| | <u>(1,268)</u> | <u>653</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 | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 財務收益 | | |
| 銀行利息收益 | 6 | 21 |
| 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 | (3,341) | (3,123) |
| 財務成本淨額 | (3,335) | (3,102) |

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(二零一零年：百分之十六點五)計算。除美國最低州稅外，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(二零一零年：港幣零元)。

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 | |
|-------------|---------------|-----------------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 (重報) |
| 本期所得稅 | | |
| — 香港利得稅 | 3,546 | 3,571 |
| — 海外稅項 | 13 | 13 |
| | 3,559 | 3,584 |
| 遞延所得稅(附註十一) | 12,934 | 2,054 |
| | 16,493 | 5,638 |

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十七、股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 已宣派中期股息每股普通股港幣三仙 (二零一零年：港幣三仙) | 8,630 | 8,630 |

於二零一一年八月二十四日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一一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，惟將於截至二零一一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之權益持有人應佔溢利港幣461,949,000元(二零一零年重報：港幣207,153,000元)及發行普通股287,669,676(二零一零年：287,669,676)股計算。

由於截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月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

| | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|------------|-------------------------|---------------------------|
| 已訂合約但未撥備 | | |
| — 投資物業 | 24,109 | 20,880 |
| — 物業、機器及設備 | 5,423 | 19,597 |
| | 29,532 | 40,477 |

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：

| | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-----------|-------------------------|---------------------------|
| 土地樓房 | | |
| — 第一年內 | 2,880 | 176 |
| — 第二至第五年內 | 4,920 | — |
| | <u>7,800</u> | <u>176</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25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(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一一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,二零一一年八月二十四日

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團二零一一年上半年之綜合溢利為港幣四億八千二百八十萬元，比對去年同期之綜合溢利港幣二億一千七百六十萬元(重報)，上升百分之一百二十一點九。二零一一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)港幣四億七千五百八十萬元，比對去年同期之投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)港幣二億一千一百萬元(重報)。

撇除投資物業公允值變動之影響，集團基本溢利約港幣七百萬元，而二零一零年上半年相應數字約為港幣六百六十萬元(重報)。期內基本溢利微升主要因為租金收入上升，但為物業裝修工程所增加而抵銷。

於二零一一年六月三十日，集團投資物業估值為港幣四十三億一千六百五十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣三十八億零八百八十萬元)。權益總額為港幣四十一億五千八百一十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣三十六億九千六百八十萬元(重報))。

新業務

於二零一一年六月十七日，本公司一間附屬公司獲發牌照，於香港上環皇后大道西77-91號荷里活中心2至4樓及18至21樓經營一間酒店。該酒店有46間房間，並將於二零一一年末季全面營運。

股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣三仙(二零一零年：港幣三仙)。

展望

美國經濟展望疲弱連同歐洲主權債務問題引致近期市場混亂。於此波動當中，公司將密切留意市場並保持謹慎。但相信目前動盪之環球市場對亞洲市場及大中華地區並無重大影響。

主席
馬清偉

香港，二零一一年八月二十四日

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上升百分之十四點八或港幣八百七十萬元至港幣六千七百二十萬元。隨著大生貨櫃倉庫中心增加載貨電梯及結構提昇工程完竣，租金貢獻即恢復並增加港幣三百三十萬元。於二零一一年年中，豪宅單位及商舖租賃需求強勁，來自此部份之租務貢獻增加港幣五百四十萬。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年同期輕微增加百分之五或港幣八十萬元至港幣一千七百萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一一年年中增加至百分之八十九，而寫字樓每平方尺平均年租金則保持於三十四點七美元。二零一一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六千四百萬元至港幣四億四千零二十萬元。權益總額增加港幣四億六千一百三十萬元至港幣四十一億五千八百一十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣三十六億九千六百八十萬元(重報))，而未償還長期銀行貸款於二零一一年六月三十日為港幣一億三千四百三十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣一億三千五百二十萬元)。債項權益比率為百分之十點六(二零一零年十二月三十一日：百分之十點二(重報))。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。

集團長期銀行負債將於以下期間到期償還：

| | 於二零一一年 六月三十日 港幣千元 | 於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-------------------|-------------------------|---------------------------|
| — 一年內 | 1,859 | 1,859 |
| — 第二年内 | 132,480 | 1,859 |
| — 第三年至五年內(包括首尾兩年) | — | 131,464 |
| | <u>134,339</u> | <u>135,182</u> |

管理層討論與分析 (續)

集團資本結構 (續)

集團總銀行貸款港幣四億四千零二十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣三億七千六百二十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣二十一億三千七百七十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣十九億二千一百七十萬元)作抵押。

所持重大投資及其表現與前景

集團持有若干上市投資，其公允值於二零一一年六月三十日為港幣五千一百三十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣五千八百四十萬元)。上市證券投資之減值損失港幣二百萬元已在集團簡明綜合收益表中反映。

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二零一一年六月三十日為港幣二千一百三十萬元(二零一零年十二月三十一日：港幣一千六百三十萬元)。

僱員人數及薪酬詳情

於二零一一年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百五十一人，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三仙(二零一零：港幣三仙)，並於二零一一年九月二十八日派發予二零一一年九月十四日停止辦公時(「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，請於二零一一年九月十四日(星期三)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

於二零一一年六月三十日，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 | — | — | — | — |

註：

- (一) 錦燦有限公司連同其聯繫人士以及運睿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

於二零一一年六月三十日，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。截至二零一一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26頁內。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零一一年八月二十四日