



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	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	29
主席報告書	30
管理層討論與分析	31
中期股息及紀錄日	33
董事及行政總裁之股份權益	33
主要股東	35
購回、出售或贖回股份	35
企業管治	36
獨立審閱	36

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

於二零一四年六月三十日－未經審核

	附註	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	704,865	617,204
投資物業	六	5,419,503	5,254,672
可供出售財務資產		54,707	51,597
預付款項		13,451	7,494
		<u>6,192,526</u>	<u>5,930,967</u>
流動資產			
供出售物業		100,127	101,331
應收賬款及預付款項	七	22,175	19,690
可收回當期所得稅款		44	766
現金及現金等價物		32,846	59,846
		<u>155,192</u>	<u>181,633</u>
流動負債			
租金及其他按金		54,483	50,849
應付賬款及應計費用	八	37,655	50,581
當期所得稅項負債		28,763	27,099
短期銀行貸款－有抵押	九	340,917	300,792
銀行透支－有抵押	九	—	4,181
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	十	6,000	6,000
		<u>467,818</u>	<u>439,502</u>
流動負債淨值		<u>(312,626)</u>	<u>(257,869)</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零一四年六月三十日 - 未經審核

	附註	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
總資產減流動負債		5,879,900	5,673,098
非流動負債			
長期銀行貸款 - 有抵押	十	272,096	294,549
遞延所得稅項負債	十一	206,101	179,629
		478,197	474,178
淨資產		5,401,703	5,198,920
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	十二	287,670	287,670
儲備		4,919,113	4,729,737
二零一三年擬派末期股息		-	11,507
二零一四年宣派中期股息		23,014	-
		5,229,797	5,028,914
非控制性權益		171,906	170,006
權益總額		5,401,703	5,198,920

第9至28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

截至二零一四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	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	五	121,535	112,650
銷售成本	十三	(35,321)	(32,894)
毛利		86,214	79,756
投資物業公允值盈利	六	211,975	245,135
其他盈利淨額	十四	1,075	696
行政費用	十三	(43,295)	(39,279)
其他經營費用	十三	(6,690)	(7,907)
經營溢利		249,279	278,401
財務收益	十五	31	12
財務成本	十五	(6,104)	(7,987)
財務成本淨額		(6,073)	(7,975)
除所得稅前溢利		243,206	270,426
所得稅費用	十六	(30,151)	(13,729)
本期溢利		213,055	256,697
應佔：			
本公司股東		210,465	247,500
非控制性權益		2,590	9,197
		213,055	256,697
每股盈利(基本及攤薄)	十七	港幣 73 仙	港幣 86 仙
股息	十八	23,014	20,137
每股中期股息	十八	港幣 8 仙	港幣 7 仙

第9至28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

截至二零一四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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本期溢利	<u>213,055</u>	<u>256,697</u>
其他全面收益		
其後可能會重新分類至損益的項目		
可供出售財務資產之公允值盈利／(虧損)淨額	<u>2,685</u>	<u>(1,688)</u>
本期其他全面收益	<u>2,685</u>	<u>(1,688)</u>
本期全面收益總額	<u>215,740</u>	<u>255,009</u>
應佔全面收益總額：		
本公司股東	<u>212,390</u>	<u>245,712</u>
非控制性權益	<u>3,350</u>	<u>9,297</u>
	<u>215,740</u>	<u>255,009</u>

第9至28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

截至二零一四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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營業務		
經營產生之現金流入淨額	46,142	34,511
已繳香港利得稅	(1,280)	(972)
已繳海外稅項	(13)	(13)
經營業務現金流入淨額	<u>44,849</u>	<u>33,526</u>
投資業務		
添置物業、機器及設備及預付款項	(6,114)	(6,838)
添置投資物業及預付款項	(59,932)	(29,729)
購買可供出售財務資產	(367)	—
出售物業、機器及設備收款	1,365	2
已收利息	31	12
已收股息	1,542	771
投資業務現金流出淨額	<u>(63,475)</u>	<u>(35,782)</u>
融資業務		
已付利息	(7,836)	(6,853)
借入銀行貸款	40,000	56,048
償還銀行貸款	(23,400)	(2,929)
已付股東之股息	(11,507)	(23,014)
已付附屬公司非控制性股東之股息	(1,450)	(1,352)
融資業務現金(流出)／流入淨額	<u>(4,193)</u>	<u>21,900</u>

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一四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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(22,819)	19,644
於一月一日之現金及現金等價物	55,665	34,225
於六月三十日之現金及現金等價物	32,846	53,869
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	32,846	57,940
銀行透支	—	(4,071)
	32,846	53,869

第9至28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

截至二零一四年六月三十日止六個月－未經審核

	本公司股東應佔					非控制性 權益	總計	
	股本 港幣千元	投資 股本溢價 港幣千元	重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元			儲備總額 港幣千元
於二零一四年一月一日	287,670	129,651	21,816	7,246	4,582,531	4,741,244	170,006	5,198,920
本期全面收益總額	-	-	1,925	-	210,465	212,390	3,350	215,740
與股東之交易－已付股息	-	-	-	-	(11,507)	(11,507)	(1,450)	(12,957)
於二零一四年六月三十日	<u>287,670</u>	<u>129,651</u>	<u>23,741</u>	<u>7,246</u>	<u>4,781,489</u>	<u>4,942,127</u>	<u>171,906</u>	<u>5,401,703</u>
代表：								
權益及非控制性權益	287,670	129,651	23,741	7,246	4,758,475	4,919,113	171,906	5,378,689
二零一四年宣派中期股息	-	-	-	-	23,014	23,014	-	23,014
於二零一三年一月一日	287,670	129,651	29,586	7,242	4,210,721	4,377,200	160,207	4,825,077
本期全面收益總額	-	-	(1,788)	-	247,500	245,712	9,297	255,009
與股東之交易－已付股息	-	-	-	-	(23,014)	(23,014)	(1,352)	(24,366)
於二零一三年六月三十日	<u>287,670</u>	<u>129,651</u>	<u>27,798</u>	<u>7,242</u>	<u>4,435,207</u>	<u>4,599,898</u>	<u>168,152</u>	<u>5,055,720</u>
代表：								
權益及非控制性權益	287,670	129,651	27,798	7,242	4,415,070	4,579,761	168,152	5,035,583
二零一三年宣派中期股息	-	-	-	-	20,137	20,137	-	20,137
於二零一三年一月一日	287,670	129,651	27,798	7,242	4,435,207	4,599,898	168,152	5,055,720

第9至28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酒店經營。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。

董事會已於二零一四年八月十八日通過本集團截至二零一四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。

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，並就重估投資物業及可供出售財務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之證券上市規則附錄16而編製。

本集團於二零一四年六月三十日之流動負債淨值為港幣312,626,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣340,917,000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二零一三年十二月三十一日止年度之年報(「二零一三年度年報」)所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一三年度年報一併閱讀，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)

以下準則之修訂為於自二零一四年一月一日或以後開始之會計期間強制使用。採納該等準則之修訂並無對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號(修訂本)	披露－資產減值的可收回金額
香港財務報告準則第10、12及 香港會計準則27號(修訂本)	投資主體的合併

新訂準則及準則之修訂已頒佈，但截至二零一四年十二月三十一日止財政年度並未生效，其適用於本集團之經營，但並未被本集團提早採納：

香港會計準則第16及38號(修訂本)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清 ⁽²⁾
香港會計準則第19號(修訂本)	設定受益計劃 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁽²⁾
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入 ⁽³⁾
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年、二零一三年度改進 ⁽¹⁾

- (1) 集團於二零一四年七月一日開始的年度期間生效
- (2) 集團於二零一六年一月一日開始的年度期間生效
- (3) 集團於二零一七年一月一日開始的年度期間生效
- (4) 生效日期尚未確定

當上述新訂準則及準則之修訂生效時，本集團將採納該等準則。本集團已開始評估對集團相關的影響，唯暫時未能列明是否構成任何重大財務影響。

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，並應與二零一三年度年報一併閱讀。

自去年底以來，並無任何風險管理政策之改變。

（乙）公允值估算

財務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) 公允值估算(續)

下表顯示本集團財務資產按二零一四年六月三十日及二零一三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	總計 港幣千元
資產				
於二零一四年 六月三十日				
可供出售財務資產	<u>42,707</u>	<u>-</u>	<u>12,000</u>	<u>54,707</u>
資產				
於二零一三年 十二月三十一日				
可供出售財務資產	<u>39,597</u>	<u>-</u>	<u>12,000</u>	<u>51,597</u>

截至二零一四年六月三十日止六個月，集團之財務資產並無於公允值架構的不同層級之間轉撥。

截至二零一四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財務資產的公允值。

截至二零一四年六月三十日止六個月，集團之財務資產並無重新分類。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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預期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。

比較二零一三年度年報，用作編製簡明綜合中期財務資料之估算和假設並無重大改變。

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入		
物業租賃		
— 投資物業	97,862	90,065
— 供出售物業	11,650	10,307
物業有關服務	4,170	4,809
酒店經營	7,853	7,469
	<u>121,535</u>	<u>112,650</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1,006,000元(二零一三年：港幣1,028,000元)及物業有關服務收入港幣247,000元(二零一三年：港幣205,000元)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(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：

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	194,183	179,908
第二至第五年內	220,884	193,354
五年後	11,897	14,551
	<u>426,964</u>	<u>387,813</u>

- (丙) 本公司執行董事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，基本溢利乃除所得稅後溢利撇除投資物業公允值改變及投資物業公允值改變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。

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

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一四年六月三十日 止六個月			
分部收入			
物業租賃	86,712	22,800	109,512
物業有關服務	4,170	-	4,170
酒店經營	7,853	-	7,853
	<u>98,735</u>	<u>22,800</u>	<u>121,535</u>
分部總收入	<u>98,735</u>	<u>22,800</u>	<u>121,535</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	20,468	4,340	24,808
－酒店經營	635	-	635
投資物業公允值盈利	162,176	49,799	211,975
遞延所得稅項淨額	-	(24,363)	(24,363)
	<u>183,279</u>	<u>29,776</u>	<u>213,055</u>
本期溢利	<u>183,279</u>	<u>29,776</u>	<u>213,055</u>
分部業績包括：			
財務收益	2	29	31
財務成本	(4,558)	(1,546)	(6,104)
所得稅費用(註)	(5,775)	(13)	(5,788)
折舊	(8,239)	(505)	(8,744)
	<u>42,742</u>	<u>8,123</u>	<u>50,865</u>
資本性開支	<u>42,742</u>	<u>8,123</u>	<u>50,865</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
於二零一四年六月三十日			
物業、機器及設備	690,020	14,845	704,865
投資物業	4,777,150	642,353	5,419,503
非流動預付款項	13,451	-	13,451
	5,480,621	657,198	6,137,819
非流動資產(可供出售 財務資產除外)	5,480,621	657,198	6,137,819
非流動可供出售財務資產	54,707	-	54,707
流動資產	133,359	21,833	155,192
	5,668,687	679,031	6,347,718
分部資產	5,668,687	679,031	6,347,718
流動負債	458,063	9,755	467,818
非流動負債	217,552	260,645	478,197
	675,615	270,400	946,015
分部負債	675,615	270,400	946,015

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
截至二零一三年六月三十日 止六個月			
分部收入			
物業租賃	77,315	23,057	100,372
物業有關服務	4,809	–	4,809
酒店經營	7,469	–	7,469
	<u>89,593</u>	<u>23,057</u>	<u>112,650</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	16,891	3,340	20,231
－酒店經營	978	–	978
投資物業公允值盈利	221,315	23,820	245,135
遞延所得稅項淨額	–	(9,647)	(9,647)
	<u>239,184</u>	<u>17,513</u>	<u>256,697</u>
本期溢利	<u>239,184</u>	<u>17,513</u>	<u>256,697</u>
分部業績包括：			
財務收益	2	10	12
財務成本	(6,678)	(1,309)	(7,987)
所得稅費用(註)	(4,069)	(13)	(4,082)
折舊	(6,455)	(386)	(6,841)
	<u>37,336</u>	<u>2,661</u>	<u>39,997</u>
資本性開支	<u>37,336</u>	<u>2,661</u>	<u>39,997</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
於二零一三年十二月三十一日			
物業、機器及設備	604,545	12,659	617,204
投資物業	4,667,550	587,122	5,254,672
非流動預付款項	7,494	—	7,494
非流動資產(可供出售 財務資產除外)	5,279,589	599,781	5,879,370
非流動可供出售財務資產	51,597	—	51,597
流動資產	134,758	46,875	181,633
分部資產	<u>5,465,944</u>	<u>646,656</u>	<u>6,112,600</u>
流動負債	431,332	8,170	439,502
非流動負債	214,547	259,631	474,178
分部負債	<u>645,879</u>	<u>267,801</u>	<u>913,680</u>

註： 減去投資物業公允值改變之遞延所得稅項費用後之金額。

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	發展中物業 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				
於二零一四年一月一日	180,589	436,615	5,254,672	5,871,876
添置	5,972	3,589	41,304	50,865
由供出售物業轉至 由投資物業轉至物業、 機器及設備	1,204	-	-	1,204
由物業、機器及設備轉 至投資物業	92,900	-	(92,900)	-
折舊	(4,452)	-	4,452	-
出售及註銷	(8,744)	-	-	(8,744)
公允值盈利	(2,808)	-	-	(2,808)
	-	-	211,975	211,975
	<u>264,661</u>	<u>440,204</u>	<u>5,419,503</u>	<u>6,124,368</u>
於二零一四年六月三十日	<u>264,661</u>	<u>440,204</u>	<u>5,419,503</u>	<u>6,124,368</u>
賬面淨值或估值				
於二零一三年一月一日	191,084	418,000	4,751,076	5,360,160
添置	1,449	12,702	25,846	39,997
折舊	(6,841)	-	-	(6,841)
出售	(88)	-	-	(88)
公允值盈利	-	-	245,135	245,135
	<u>185,604</u>	<u>430,702</u>	<u>5,022,057</u>	<u>5,638,363</u>
於二零一三年六月三十日	185,604	430,702	5,022,057	5,638,363
添置	3,124	5,913	45,540	54,577
折舊	(7,551)	-	-	(7,551)
出售及註銷	(588)	-	-	(588)
公允值盈利	-	-	187,075	187,075
	<u>180,589</u>	<u>436,615</u>	<u>5,254,672</u>	<u>5,871,876</u>
於二零一三年 十二月三十一日	<u>180,589</u>	<u>436,615</u>	<u>5,254,672</u>	<u>5,871,876</u>

六、資本性開支(續)

- (甲) 投資物業於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日之估值已由獨立專業估值師環亞物業顧問有限公司及Martorana Bohegian & Company之Mr. David K Bohegian(評值協會會員)評估。

本集團全部投資物業以公允值計量，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或撥出。期內第一、二、三層之間並無轉撥。

投資物業的第三層公允值一般使用直接比較法及收益資本化法混合計算所產生。

直接比較法基於將擬進行估值之物業直接與最近已成交之其他可比較物業作比較。然而，鑑於各房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當之調整以納入任何質量上之差異，該等差異或會影響所考慮物業之價格。

收益資本化法基於採用合適之資本化比率(從銷售交易之分析及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋而得出)，將淨收益及收益變化潛力資本化。在估值中採用的市值租金參考了該等物業及其他可比較物業的近期租務情況。

期內並無估值技術之改變。

- (乙) 在本集團發展中物業包括添置為數港幣2,854,000元(二零一三年：港幣零元)，為發展項目之資本化的利息費用(附註十五)。

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之業務應收賬港幣108,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣528,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
即期	108	490
三十一至六十日	—	38
	<u>108</u>	<u>528</u>

業務應收賬為租金及管理費應收款。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之業務應付賬港幣10,918,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣22,341,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
即期	10,519	17,529
三十一至六十日	170	218
六十一至九十日	96	49
超過九十日	133	4,545
	<u>10,918</u>	<u>22,341</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位於香港之發展中物業賬面值港幣440,205,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣436,615,000元)及若干投資物業賬面值(已於附註十內披露)及其租金收益作抵押。

十、長期銀行貸款－有抵押

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款		
－須於五年內悉數償還	146,118	145,223
－須於五年後悉數償還	131,978	155,326
	<u>278,096</u>	<u>300,549</u>
列為流動負債之一年內應還額	<u>(6,000)</u>	<u>(6,000)</u>
	<u>272,096</u>	<u>294,549</u>
本集團之長期銀行貸款將於 以下期間到期償還：		
－一年內	6,000	6,000
－第二年在內	8,167	7,084
－第三至五年內	140,620	139,724
－第五年後	123,309	147,741
	<u>278,096</u>	<u>300,549</u>

本集團長期銀行貸款連同若干短期銀行貸款及銀行透支(附註九)是以位於美國之永久業權土地及樓房及若干位於美國與香港之投資物業賬面值合共港幣3,481,103,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣3,281,207,000元)及其租金收益作抵押。

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
	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
期初／年初	179,629	139,187	139,187
於收益表支銷(附註十六)	26,472	10,076	40,442
期末／年結	<u>206,101</u>	<u>149,263</u>	<u>179,629</u>

十二、股本

	於二零一四年 六月三十日	於二零一三年 十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
法定股本(註(甲)) 400,000,000股普通股每股面值 港幣一元(註(乙))	<u>—</u>	<u>400,000</u>
發行及繳足股本 287,669,676股普通股	<u>287,670</u>	<u>287,670</u>

註：

- (甲) 根據於二零一四年三月三日生效的香港公司條例(第622章)，法定股本的概念已經不再存在。
- (乙) 根據香港公司條例(第622章)第135條，本公司的股份自二零一四年三月三日起不再有面值或賬面值。此過渡對已發行股份的數量或任何股東的相對權益並無任何影響。

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
折舊	8,744	6,841
開支，有關		
— 投資物業	19,476	19,907
— 供出售物業	3,700	2,849
— 物業有關服務	4,843	3,572
— 物業、機器及設備	670	338
— 酒店經營	4,238	3,852
辦事處經營租約租金， 支付予一間關連公司	1,336	1,650
僱員成本	25,835	24,527
其他	16,464	16,544
	<u>85,306</u>	<u>80,080</u>
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	<u>85,306</u>	<u>80,080</u>

十四、其他盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
上市可供出售財務資產之股息收益	1,599	771
出售機器及設備虧損淨額	(524)	(75)
	<u>1,075</u>	<u>696</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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	31	12
財務成本		
利息費用		
— 須於五年內悉數償還之 銀行貸款及透支	(7,411)	(7,810)
— 須於五年後悉數償還之銀行貸款	(1,547)	(177)
	(8,958)	(7,987)
減：已於發展中物業資本化之金額 (附註六(乙))	2,854	—
	(6,104)	(7,987)
財務成本淨額	(6,073)	(7,975)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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(二零一三年：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，故毋須提撥海外稅項準備(二零一三年：港幣零元)。

簡明綜合收益表內之所得稅支銷金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	3,666	3,640
— 海外稅項	13	13
	<u>3,679</u>	<u>3,653</u>
遞延所得稅(附註十一)	26,472	10,076
	<u>30,151</u>	<u>13,729</u>

十七、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210,465,000元(二零一三年：港幣247,500,000元)及已發行普通股287,669,676(二零一三年：287,669,676)股計算。

由於截至二零一四年及二零一三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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十八、股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣八仙 (二零一三年：港幣七仙)	23,014	20,137

於二零一四年八月十八日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣八仙。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，惟將列作截至二零一四年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

十九、承擔

(甲) 資本承擔

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	138,953	38,618
— 物業、機器及設備	6,641	2,696
— 發展中物業	122,375	5,074
	267,969	46,388

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：

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
土地及樓房		
— 一年內	3,840	600
— 第二至第五年內	6,560	—
	<u>10,400</u>	<u>600</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28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」)於二零一四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,二零一四年八月十八日

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團二零一四年上半年之綜合溢利為港幣二億一千三百萬元，比對去年同期之綜合溢利港幣二億五千六百七十萬元，下跌百分之十七。每股盈利港幣七十三仙(二零一三年度：港幣八十六仙)，較去年同期下跌百分之十五點一。二零一四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)港幣一億八千七百六十萬元，比對去年同期之投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)港幣二億三千五百五十萬元。

本集團二零一四年上半年之基本溢利，撇除投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)之影響，約港幣二千五百四十萬元，較二零一三年同期相應數字港幣二千一百二十萬元，上升港幣四百二十萬元或百分之十九點八。期內基本溢利上升主要因為香港物業租金收入上升。

集團二零一四年度上半年之收入為港幣一億二千一百五十萬元，比對去年同期之收入為港幣一億一千二百六十萬元，上升港幣八百九十萬元或百分之七點九。

於二零一四年六月三十日，集團投資物業重新估值至港幣五十四億一千九百五十萬元(二零一三年十二月三十一日：港幣五十二億五千四百七十萬元)。權益總額為港幣五十四億零一百七十萬元(二零一三年十二月三十一日：港幣五十一億九千八百九十萬元)。

股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣八仙(二零一三年：港幣七仙)。

展望

各種的政治議題，如提議更改自由行政策，均可能對香港經濟有重要影響。利率於短期內至二零一五年前可能不會上升。但最終之上揚將帶來負面的影響。除上述的情況外，我們對未來仍保持審慎樂觀。

如無意外，集團將貫徹穩健方針。

主席
馬清偉

香港，二零一四年八月十八日

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十二點二或港幣九百四十萬元至港幣八千六百七十萬元。橋匯租金貢獻比對去年同期增加港幣三百九十萬元或百分之九點六。來自橋匯的租金收益增長反映提升及改進橋匯達致現代化物流中心是邁出正確方向。商業單位及商舖出租率改善亦有助租賃收益上升。

酒店客房收費收益比對去年同期上升百分之五點一或港幣三十八萬元至港幣七百八十五萬元。出租率保持平穩於平均百分之九十六。營運「西關」所得之盈利比對去年同期卻下跌百分之三十四點七或港幣三十四萬元至港幣六十四萬元，由於營運成本及持續添置的費用上升。

黃竹坑的酒店發展於二零一四年上半年展開。近年來建築成本大幅度及持續上漲，預計酒店發展的建築成本將增加。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年同期下跌百分之一點三或港幣三十萬元至港幣二千二百八十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一四年年中保持約百分之九十五，而寫字樓每平方尺平均年租金則約為四十美元。

集團流動資產及財務資源

期內，集團總銀行借貸增加港幣一千三百五十萬元至港幣六億一千九百萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣六億零五百五十萬元）。權益總額增加港幣二億零二百八十萬元至港幣五十四億零一百七十萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣五十一億九千八百九十萬元），而未償還長期銀行貸款為港幣二億七千八百一十萬元（二零一三年十二月三十一日：港幣三億零五十萬元）。債項權益比率為百分之十一點五（二零一三年十二月三十一日：百分之十一點六）。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。

管理層討論與分析 (續)

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：

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	6,000	6,000
— 第二年內	8,167	7,084
— 第三至五年內	140,620	139,724
— 第五年後	123,309	147,741
	<u>278,096</u>	<u>300,549</u>

集團總銀行貸款港幣六億一千九百萬元(二零一三年十二月三十一日：港幣六億零五百五十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣三十九億二千一百三十萬元(二零一三年十二月三十一日：港幣三十七億一千七百八十萬元)及其租金收入作抵押。

集團已採納並維持倚賴短期融資的政策概因利率較低，故此較符合經濟效益。有見及集團負債比率較低及與銀行的長期和諧關係，集團認為此等政策持續運用將可降低營運成本，而現行政策亦不會增加資產流動性之風險。

所持重大投資及其表現與前景

集團持有若干上市投資，其公允值於二零一四年六月三十日為港幣四千二百七十萬元(二零一三年十二月三十一日：港幣三千九百六十萬元)。

集團持有若干非上市投資，其公允值於二零一四年六月三十日為港幣一千二百萬元(二零一三年十二月三十一日：港幣一千二百萬元)。當中包括持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司以及Yangtze China Investment Limited，各公司百分之十二之權益。

僱員人數及薪酬詳情

於二零一四年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百八十二人，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八仙(二零一三年：港幣七仙)，並於二零一四年九月二十四日派發予於二零一四年九月五日停止辦公時(「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，請於二零一四年九月五日(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

於二零一四年六月三十日，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：

普通股

	持有身分		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	347,942	—	347,942	0.1210%
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已發行股份總數中之9,886股(即0.1765%)。
- (四) 本公司之附屬公司錦恆有限公司已發行股份總數中，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

於二零一四年六月三十日，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：

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的守則條文。

本公司已採納有關董事進行證券交易的守則，其條款不會較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」）的規定準則寬鬆。

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。截至二零一四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29頁內。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零一四年八月十八日