



# 大生地產發展有限公司

## 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	9
簡明綜合中期財務資料附註	10
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、出售或贖回股份	33
企業管治	34
獨立審閱	34

## 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)  
馬清權 (常務董事)  
馬清秀 (常務董事)  
馬清揚

### 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  
陳樹貴  
姚紀中

### 審核委員會

陳樹貴 (委員會主席)  
張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章  
周國勳  
姚紀中

### 薪酬委員會

陳樹貴 (委員會主席)  
馬清秀  
姚紀中

### 提名委員會

馬清偉 (委員會主席)  
周國勳  
姚紀中

### 銀行

東亞銀行  
恒生銀行  
HSBC Realty Credit Corporation (USA)  
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

### 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

### 網址

[www.tsld.com](http://www.tsld.com)  
[www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日－未經審核

	附註	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	六	1,373,622	1,339,535
投資物業	六	7,126,695	6,918,146
可供出售財務資產		35,314	51,374
預付款項		10,610	10,868
		<u>8,546,241</u>	<u>8,319,923</u>
<b>流動資產</b>			
供出售物業		101,740	101,740
存貨		34	31
應收賬款及預付款項	七	19,723	18,550
可收回當期所得稅款		16	124
現金及現金等價物		48,043	72,382
		<u>169,556</u>	<u>192,827</u>
<b>總資產</b>		<u>8,715,797</u>	<u>8,512,750</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	八	417,321	417,321
儲備		6,376,942	6,289,203
		<u>6,794,263</u>	<u>6,706,524</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>206,843</u>	<u>199,383</u>
<b>總權益</b>		<u>7,001,106</u>	<u>6,905,907</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款－有抵押	九	851,141	942,421
遞延所得稅項負債	十	314,043	326,183
		<u>1,165,184</u>	<u>1,268,604</u>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一七年六月三十日－未經審核

	附註	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		73,176	74,711
應付賬款及應計費用	十一	60,853	66,284
當期所得稅項負債		2,663	1,402
短期銀行貸款－有抵押	十二	305,000	176,000
銀行透支－有抵押	十二	89	–
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	九	107,726	19,842
		<u>549,507</u>	<u>338,239</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>8,715,797</u></u>	<u><u>8,512,750</u></u>

第10至26頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

## 簡明綜合損益表

截至二零一七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	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	五	<b>133,005</b>	138,876
銷售成本	十三	<b>(43,267)</b>	(40,953)
<b>毛利</b>		<b>89,738</b>	97,923
投資物業公允值盈利	六	<b>78,301</b>	173,882
其他盈利淨額	十四	<b>8,199</b>	11
行政費用	十三	<b>(52,916)</b>	(49,887)
其他經營費用	十三	<b>(3,307)</b>	(4,389)
<b>經營溢利</b>		<b>120,015</b>	217,540
財務收益	十五	<b>36</b>	18
財務成本	十五	<b>(11,734)</b>	(7,325)
財務成本淨額		<b>(11,698)</b>	(7,307)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>108,317</b>	210,233
所得稅撥回／(費用)	十六	<b>9,863</b>	(15,123)
<b>本期溢利</b>		<b>118,180</b>	195,110
<b>應佔溢利／(虧損)：</b>			
本公司股東		<b>108,142</b>	199,587
非控制性權益		<b>10,038</b>	(4,477)
		<b>118,180</b>	195,110
<b>每股盈利(基本及攤薄)</b>	十七	<b>港幣 0.38 元</b>	港幣 0.69 元

第 10 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

截至二零一七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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本期溢利	<u>118,180</u>	<u>195,110</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	2,069	(1,686)
出售可供出售財務資產時，回撥至損益	<u>(4,773)</u>	<u>38</u>
本期其他全面收益	<u>(2,704)</u>	<u>(1,648)</u>
本期總全面收益	<u>115,476</u>	<u>193,462</u>
應佔總全面收益：		
本公司股東	104,999	198,265
非控制性權益	<u>10,477</u>	<u>(4,803)</u>
	<u>115,476</u>	<u>193,462</u>

第 10 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

截至二零一七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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>		
經營產生之現金淨額	34,977	47,202
已繳香港利得稅	(930)	(881)
退回香港利得稅	35	—
已繳海外稅項	(13)	(13)
<b>經營活動產生之現金淨額</b>	<b>34,069</b>	<b>46,308</b>
<b>投資活動之現金流量</b>		
添置物業、機器及設備及預付款項	(40,529)	(22,000)
添置投資物業及預付款項	(126,191)	(66,487)
出售可供出售財務資產收款	18,127	1
出售物業、機器及設備收款	1,064	115
已收利息	36	18
已收股息	3,484	996
<b>投資活動使用之現金淨額</b>	<b>(144,009)</b>	<b>(87,357)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>		
已付利息	(18,290)	(13,481)
借入銀行貸款	129,000	156,200
償還銀行貸款	(4,921)	(87,921)
已付股東之股息	(17,260)	(17,260)
已付附屬公司非控制性股東之股息	(3,017)	(2,157)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>	<b>85,512</b>	<b>35,381</b>

## 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一七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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
現金及現金等價物減少淨額	(24,428)	(5,668)
於一月一日之現金及現金等價物	<u>72,382</u>	<u>57,501</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>47,954</u>	<u>51,833</u>
現金及現金等價物包括：		
銀行結存及現金與有限制銀行存款	48,043	51,833
銀行透支	<u>(89)</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物	<u>47,954</u>	<u>51,833</u>

第10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

截至二零一七年六月三十日止六個月 – 未經審核

	本公司股東應佔					總儲備 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總計 港幣千元
	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	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元			
於二零一七年一月一日	417,321	549,850	16,160	7,234	5,715,959	6,289,203	199,383	6,905,907
全面收益								
本期溢利	-	-	-	-	108,142	108,142	10,038	118,180
其他全面收益								
可供出售財務資產公允價值盈利淨額	-	-	1,630	-	-	1,630	439	2,069
出售可供出售財務資產時，回撥至損益	-	-	(4,773)	-	-	(4,773)	-	(4,773)
本期總全面收益	-	-	(3,143)	-	108,142	104,999	10,477	115,476
與股東之交易								
– 已付股息	-	-	-	-	(17,260)	(17,260)	(3,017)	(20,277)
於二零一七年六月三十日	417,321	549,850	13,017	7,234	5,806,841	6,376,942	206,843	7,001,106
於二零一六年一月一日	417,321	549,850	15,437	7,249	5,388,379	5,960,915	194,290	6,572,526
全面收益								
本期溢利	-	-	-	-	199,587	199,587	(4,477)	195,110
其他全面收益								
可供出售財務資產公允價值虧損淨額	-	-	(1,360)	-	-	(1,360)	(326)	(1,686)
出售可供出售財務資產時，回撥至損益	-	-	38	-	-	38	-	38
本期總全面收益	-	-	(1,322)	-	199,587	198,265	(4,803)	193,462
與股東之交易								
– 已付股息	-	-	-	-	(17,260)	(17,260)	(2,157)	(19,417)
於二零一六年六月三十日	417,321	549,850	14,115	7,249	5,570,706	6,141,920	187,330	6,746,571

第 10 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、酒店經營及餐飲經營。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。

董事會已於二零一七年八月二十三日通過本集團截至二零一七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二零一六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部之要求，向公司註冊處處長提交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已就該等財務報表發表報告。該核數師報告並無保留意見；沒有提述該核數師在不就其報告作保留的情況下以強調的方式促請注意的任何事宜；亦沒有根據香港《公司條例》(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條所作出的陳述。

### 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。

## 簡明綜合中期財務資料附註（續）

### 二、編製基準及會計政策（續）

本集團於二零一七年六月三十日之流動負債淨值為港幣379,951,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣305,000,000元及長期銀行貸款之即期部份港幣107,726,000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。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二零一六年十二月三十一日止年度之年報（「二零一六年度年報」）所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一六年度年報一併閱讀，該年報是根據香港財務報告準則編製。

以下準則之修訂為本集團於二零一七年一月一日或之後開始的會計年度所適用。採納該等準則之修訂並無對本集團之業績及財務狀況構成重大的影響。

香港會計準則第7號（修訂本）

現金流量表－披露

香港會計準則第12號（修訂本）

所得稅－就未變現虧損確認遞延稅項資產

### 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，並應與二零一六年度年報一併閱讀。

自去年底以來，並無任何風險管理政策之改變。

## 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

財務工具於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)。

下表顯示本集團財務資產按二零一七年六月三十日及二零一六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
於二零一七年六月三十日			
可供出售財務資產	<u>24,314</u>	<u>–</u>	<u>11,000</u>
於二零一六年十二月三十一日			
可供出售財務資產	<u>40,374</u>	<u>–</u>	<u>11,000</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月，集團之財務資產並無於公允值層級的不同層級之間轉撥。

截至二零一七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。

截至二零一七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

所用的估算和判斷會按過往經驗，以及在有關合理情況下相信預期會發生的未來事項等其他因素下持續衡量。所得的會計估算如其定義，很少會與其相關實際結果相同。

比較二零一六年度年報，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) 期內確認之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入		
物業租賃		
— 投資物業	104,729	109,767
— 供出售物業	13,455	14,073
物業有關服務	6,325	6,970
酒店經營	7,449	7,276
餐飲經營	1,047	790
	<u>133,005</u>	<u>138,876</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869,000元(二零一六年：港幣1,101,000元)及物業有關服務收入港幣254,000元(二零一六年：港幣191,000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

集團出租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：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	208,665	199,578
一年後但不多於五年	346,567	355,811
五年後	300,597	327,972
	<u>855,829</u>	<u>883,361</u>

#### (丙) 經營分部

經營總決策人已確認為作出策略性決定之本公司執行董事。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(扣除遞延所得稅項後)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。

## 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
截至二零一七年六月三十日 止六個月			
分部收入			
物業租賃	91,200	26,984	118,184
物業有關服務	6,325	-	6,325
酒店經營	7,449	-	7,449
餐飲經營	1,047	-	1,047
	<u>106,021</u>	<u>26,984</u>	<u>133,005</u>
分部總收入	<u>106,021</u>	<u>26,984</u>	<u>133,005</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	20,629	5,669	26,298
－酒店經營	419	-	419
－餐飲經營	(2,377)	-	(2,377)
投資物業公允值盈利／(虧損)	120,474	(42,173)	78,301
遞延所得稅項	-	15,539	15,539
	<u>139,145</u>	<u>(20,965)</u>	<u>118,180</u>
本期溢利／(虧損)	<u>139,145</u>	<u>(20,965)</u>	<u>118,180</u>
分部業績包括：			
財務收益	4	32	36
財務成本	(9,953)	(1,781)	(11,734)
所得稅費用(註)	(5,663)	(13)	(5,676)
折舊	(7,175)	(1,127)	(8,302)
	<u>156,938</u>	<u>16,940</u>	<u>173,878</u>
資本性開支	<u>156,938</u>	<u>16,940</u>	<u>173,878</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
於二零一七年六月三十日			
物業、機器及設備	1,357,781	15,841	1,373,622
投資物業	6,353,450	773,245	7,126,695
非流動預付款項	7,540	3,070	10,610
非流動資產(可供出售 財務資產除外)	7,718,771	792,156	8,510,927
非流動可供出售財務資產	35,314	–	35,314
流動資產	137,832	31,724	169,556
分部資產	<u>7,891,917</u>	<u>823,880</u>	<u>8,715,797</u>
流動負債	535,837	13,670	549,507
非流動負債	831,666	333,518	1,165,184
分部負債	<u>1,367,503</u>	<u>347,188</u>	<u>1,714,691</u>

註： 減去北美分部之遞延所得稅項淨額後之金額。

## 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
截至二零一六年六月三十日 止六個月			
分部收入			
物業租賃	96,631	27,209	123,840
物業有關服務	6,970	-	6,970
酒店經營	7,276	-	7,276
餐飲經營	790	-	790
	<u>111,667</u>	<u>27,209</u>	<u>138,876</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	22,761	7,755	30,516
－酒店經營	59	-	59
－餐飲經營	(966)	-	(966)
投資物業公允值盈利	154,966	18,916	173,882
遞延所得稅項	-	(8,381)	(8,381)
	<u>156,820</u>	<u>18,390</u>	<u>175,210</u>
本期溢利			<u>195,110</u>
分部業績包括：			
財務收益	3	15	18
財務成本	(5,799)	(1,526)	(7,325)
折舊	(7,964)	(861)	(8,825)
	<u>(13,760)</u>	<u>(1,372)</u>	<u>(15,132)</u>
資本性開支	<u>81,215</u>	<u>2,012</u>	<u>83,227</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
於二零一六年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,326,085	13,450	1,339,535
投資物業	6,116,150	801,996	6,918,146
非流動預付款項	9,208	1,660	10,868
	<u>7,451,443</u>	<u>817,106</u>	<u>8,268,549</u>
非流動資產(可供出售 財務資產除外)	7,451,443	817,106	8,268,549
非流動可供出售財務資產	51,374	–	51,374
流動資產	151,433	41,394	192,827
	<u>7,654,250</u>	<u>858,500</u>	<u>8,512,750</u>
分部資產	<u>7,654,250</u>	<u>858,500</u>	<u>8,512,750</u>
流動負債	327,200	11,039	338,239
非流動負債	918,801	349,803	1,268,604
	<u>1,246,001</u>	<u>360,842</u>	<u>1,606,843</u>
分部負債	<u>1,246,001</u>	<u>360,842</u>	<u>1,606,843</u>

## 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
<b>賬面淨值或估值</b>			
於二零一七年一月一日	1,339,535	6,918,146	8,257,681
添置	43,630	130,248	173,878
折舊	(8,302)	-	(8,302)
出售及註銷	(1,241)	-	(1,241)
公允值盈利	-	78,301	78,301
	<b>1,373,622</b>	<b>7,126,695</b>	<b>8,500,317</b>
<b>賬面淨值或估值</b>			
於二零一六年一月一日	1,319,481	6,381,584	7,701,065
添置	25,537	57,690	83,227
折舊	(8,825)	-	(8,825)
出售及註銷	(1,043)	-	(1,043)
公允值盈利	-	173,882	173,882
	1,335,150	6,613,156	7,948,306
於二零一六年六月三十日	1,335,150	6,613,156	7,948,306
添置	14,653	122,703	137,356
折舊	(9,175)	-	(9,175)
出售及註銷	(1,093)	-	(1,093)
公允值盈利	-	182,287	182,287
	1,339,535	6,918,146	8,257,681
於二零一六年十二月三十一日	<b>1,339,535</b>	<b>6,918,146</b>	<b>8,257,681</b>

(甲) 投資物業於二零一七年六月三十日及二零一六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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 六、資本性開支(續)

就已落成物業，採用收益資本化法及直接比較法。就收益資本化法，估值師使用資本化比率及市場租金的假設，該等假設受當時市場收益回報率和可比較之市場交易，以及貼現率所影響，以達至最後的估值。就直接比較法，估值師使用於活躍市場之當時價格的假設，該假設受不同性質、狀況或位置所影響，而達至最後的估值。

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。

- (乙) 本集團物業、機器及設備以及投資物業分別包括添置為數港幣6,186,000元(二零一六年：港幣6,566,000元)及港幣1,223,000元(二零一六年：港幣985,000元)(附註十五)，該等添置分別為發展項目及投資物業改善工程之資本化的利息費用。

### 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250,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣499,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	247	466
三十一至六十日	—	33
超過九十日	3	—
	<u>250</u>	<u>499</u>

業務應收賬為租金及管理費應收款。集團一般並無除數期給予租金應收賬，以及給予三十天除數期予管理費應收款。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 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
於二零一七年一月一日、 二零一七年六月三十日及 二零一六年十二月三十一日	<b>287,670</b>	<b>417,321</b>

### 九、長期銀行貸款－有抵押

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款	<b>958,867</b>	962,263
列為流動負債之一年內應還額	<b>(107,726)</b>	(19,842)
	<b>851,141</b>	942,421
本集團之長期銀行貸款將於 以下期間到期償還：		
－一年內	<b>107,726</b>	19,842
－第二年內	<b>405,301</b>	496,278
－第三至五年內	<b>445,840</b>	446,143
	<b>958,867</b>	962,263

本集團長期銀行貸款連同若干短期銀行貸款及銀行透支(附註十二)是以位於美國之永久業權土地及樓房及投資物業與位於香港之若干投資物業及發展中物業賬面值合共港幣5,290,296,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣5,107,206,000元)及其租金收益作抵押。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十、遞延所得稅項負債

當遞延所得稅有關同一財政機關，而當期稅項資產與當期稅項負債之抵銷為法定可執行之權利，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。

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
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
期初／年初	<b>326,183</b>	275,501	275,501
於損益(撥回)／支銷	<b>(12,140)</b>	29,615	50,682
期末／年結	<b>314,043</b>	305,116	326,183

### 十一、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5,843,000元(於二零一六年十二月三十一日：港幣28,795,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	<b>5,241</b>	28,776
三十一至六十日	<b>190</b>	16
六十一至九十日	<b>7</b>	—
超過九十日	<b>405</b>	3
	<b>5,843</b>	28,795

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十二、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若干投資物業賬面值(已於附註九內披露)及其租金收益作抵押。

### 十三、成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
折舊	8,302	8,825
開支，有關		
— 投資物業	22,238	21,235
— 供出售物業	3,757	4,098
— 物業有關服務	6,478	6,029
— 物業、機器及設備	981	1,300
— 酒店經營	5,280	5,475
— 餐飲經營	3,406	1,675
辦事處經營租約租金， 支付予一間關連公司(註)	1,559	2,184
僱員福利費用	33,411	30,471
其他	14,078	13,937
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	99,490	95,229

註：此交易是按有關雙方同意之價格及條款釐定。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十四、其他盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收益	3,484	996
出售可供出售財務資產盈利/(虧損)	4,773	(57)
出售機器及設備虧損淨額	(58)	(928)
	<u>8,199</u>	<u>11</u>

### 十五、財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	36	18
財務成本		
銀行貸款及透支之利息費用	(19,143)	(14,876)
減：已於物業、機器及設備及投資物業 資本化之金額(附註六(乙))	7,409	7,551
	<u>(11,734)</u>	<u>(7,325)</u>
財務成本淨額	<u>(11,698)</u>	<u>(7,307)</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十六、所得稅撥回／(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(二零一六年：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(二零一六年：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撥回／(支銷)金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
所得稅撥回／(費用)	<u>9,863</u>	<u>(15,123)</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108,142,000元(二零一六年：港幣199,587,000元)及已發行普通股287,670,000(二零一六年：287,670,000)股計算。

由於截至二零一七年及二零一六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。

### 十八、股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣八仙 (二零一六年：港幣十仙)	<u>23,014</u>	<u>28,767</u>

於二零一七年八月二十三日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一七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，惟將列作截至二零一七年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十九、承擔

#### (甲) 資本承擔

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	251,245	234,070
— 發展中投資物業	5,998	6,496
— 物業、機器及設備	30	894
— 發展中物業	514,065	538,074
	<u>771,338</u>	<u>779,534</u>

#### (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：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
土地及樓房		
— 一年內	3,960	800
— 一年後但不多於五年	2,805	—
	<u>6,765</u>	<u>800</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3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(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一七年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、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,二零一七年八月二十三日

## 主席報告書

### 業績

本席欣然報告本集團二零一七年上半年之綜合溢利為港幣一億一千八百二十萬元，比對去年同期之綜合溢利港幣一億九千五百一十萬元，下跌百分之三十九點四。二零一七年上半年每股盈利港幣三十八仙(二零一六年：港幣六十九仙)，較去年同期下跌百分之四十四點九。二零一七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)港幣九千三百八十萬元，比對去年同期之投資物業公允值盈利(扣除遞延所得稅後)港幣一億六千五百五十萬元。

本集團二零一七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)，約港幣二千四百四十萬元，較二零一六年同期相應數字港幣二千九百六十萬元，下跌港幣五百二十萬元或百分之十七點六。基本溢利下跌主要因為租賃收益減少及營運成本增加所致。

集團二零一七年上半年之收入為港幣一億三千三百萬元，比對去年同期之收入為港幣一億三千八百九十萬元，下跌港幣五百九十萬元或百分之四點二。

於二零一七年六月三十日，集團投資物業估值為港幣七十一億二千六百七十萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣六十九億一千八百一十萬元)。權益總額為港幣七十億零一百一十萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣六十九億零五百九十萬元)。

### 股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣八仙(二零一六年：港幣十仙)。

### 展望

雖然持續受環球利率上升及南海地緣衝突逼近所威脅，整體經濟反應溫和。本地零售業務已見穩定，而零售租金亦穩步復甦。但當國際或本地的政治衝突升溫，這穩定的情況可能逆轉。

住宅方面，一手物業價格持續創新高，但二手市場在低迷的成交量下表現呆滯。應注意租金率已經落後於價格的上升。

希望香港能受惠於中國的一帶一路政策，以提升中國(及至香港)與亞洲至歐洲超過六十五個國家的貿易、資金及服務。

我們有信心於本年的後期，我們的表現將有所提升。

主席  
馬清偉

香港，二零一七年八月二十三日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧與展望

香港方面，二零一七年上半年租賃毛收益為港幣九千一百二十萬元，比對去年同期下跌港幣五百四十萬元或百分之五點六。來自橋滙的租賃收益減少港幣三百萬元，由於在一項租賃安排下，騰空了若干單位。而零售市場疲弱，致使商鋪的租賃收益亦下跌。

二零一七年上半年，「西關」之酒店客房收費收益為港幣七百四十五萬元，比對去年同期上升港幣十七萬元或百分之二點三。二零一七年上半年出租率保持平穩於平均百分之九十六。二零一七年上半年酒店營運所得盈利為港幣四十萬元，比對去年同期上升港幣三十四萬元，有關增長是由於收入增加及營運成本減少所致。二零一七年上半年餐飲經營虧損為港幣二百三十八萬元，比對去年同期經營虧損為港幣九十七萬元。由於新工廠餐廳初期成立，引致餐飲營運成本增加。

美國方面，二零一七年上半年 Montgomery Plaza 之租賃毛收益為港幣二千七百萬元，比對去年同期下跌港幣二十萬元或百分之零點七。Montgomery Plaza 之寫字樓樓面出租率於二零一七年半年結時為百分之九十一。

### 集團流動資產及財務資源

期內，集團總銀行借貸增加港幣一億二千五百七十萬元至港幣十二億六千四百萬元（於二零一六年十二月三十一日：港幣十一億三千八百三十萬元）。權益總額增加港幣九千五百二十萬元至港幣七十億零一百一十萬元（於二零一六年十二月三十一日：港幣六十九億零五百九十萬元），而未償還長期銀行貸款為港幣九億五千八百九十萬元（於二零一六年十二月三十一日：港幣九億六千二百三十萬元）。債項權益比率為百分之十八點一（於二零一六年十二月三十一日：百分之十六點五）。

集團擁有充足已承諾而未動用之銀行信貸額足以應付集團一般營運資金所需及未來業務之用。集團財務狀況保持穩健。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。

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。

## 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。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	107,726	19,842
— 第二年內	405,301	496,278
— 第三至五年內	445,840	446,143
	<u>958,867</u>	<u>962,263</u>

集團若干銀行借貸港幣十一億六千四百萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣十億八千八百三十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣五十二億九千零三十萬元(於二零一六年十二月三十一日：港幣五十一億零七百二十萬元)及其租金收益作抵押。

### 僱員人數及薪酬詳情

於二零一七年六月三十日，集團全職僱員人數(連董事)為一百八十四人。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八仙(二零一六年：港幣十仙)，並於二零一七年九月二十六日派發予於二零一七年九月八日停止辦公時(「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，請於二零一七年九月八日(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

於二零一七年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第XV部第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：

### 於二零一七年六月三十日，持有普通股數目

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註(a)及(b))		
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	-	-	-	-
姚紀中	-	-	-	-

\* 當莫達雄先生於二零一七年六月十五日退休，馬清偉先生於該日獲委任為本公司行政總裁。

## 董事及行政總裁之股份權益 (續)

註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (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%)。
- (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。
- (g) 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

於二零一七年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第 XV 部第 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：

### 於二零一七年六月三十日，持有普通股數目

	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%

上述之全部權益代表好倉。

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，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，馬清偉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。

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。截至二零一七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，二零一七年八月二十三日