



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	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

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
南洋商業銀行
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
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

於二零一八年六月三十日－未經審核

	附註	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	1,543,292	1,429,097
投資物業	六	8,069,514	7,566,706
按公允值計入其他全面收益 之金融資產		31,093	—
可供出售財務資產		—	34,760
		9,643,899	9,030,563
流動資產			
供出售物業		101,740	101,740
存貨		—	50
應收賬款及預付款項	七	47,313	41,737
可收回當期所得稅款		188	91
現金及現金等價物		52,773	51,510
		202,014	195,128
總資產		9,845,913	9,225,691
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本	八	417,321	417,321
儲備		7,164,998	6,747,553
		7,582,319	7,164,874
非控制性權益		224,124	211,013
總權益		7,806,443	7,375,887
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押	九	830,144	734,210
遞延所得稅項負債	十	263,981	247,906
		1,094,125	982,116

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一八年六月三十日－未經審核

	附註	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
流動負債			
租金及其他按金		85,568	86,921
應付賬款及應計費用	十一	69,730	49,935
當期所得稅項負債		1,402	708
短期銀行貸款－有抵押	十二	326,000	345,991
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	九	462,645	384,133
		945,345	867,688
總權益及負債		9,845,913	9,225,691

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。

簡明綜合損益表

截至二零一八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	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	五(甲)	166,169	133,005
銷售成本	十三	(47,605)	(43,267)
毛利		118,564	89,738
投資物業公允值盈利	六	434,067	78,301
其他盈利淨額	十四	3,151	8,199
行政費用	十三	(55,548)	(52,916)
其他經營費用	十三	(7,033)	(3,307)
經營溢利		493,201	120,015
財務收益	十五	91	36
財務成本	十五	(16,521)	(11,734)
財務成本淨額		(16,430)	(11,698)
除所得稅前溢利		476,771	108,317
所得稅(費用)／撥回	十六	(17,808)	9,863
本期溢利		458,963	118,180
應佔溢利：			
本公司股東		442,450	108,142
非控制性權益		16,513	10,038
		458,963	118,180
每股盈利(基本及攤薄)	十七	港幣 1.54 元	港幣 0.38 元

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

截至二零一八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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本期溢利	458,963	118,180
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淨額	—	2,069
可供出售財務資產於出售時，回撥至損益	—	(4,773)
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權益投資 公允值變動	(3,655)	—
本期其他全面收益	(3,655)	(2,704)
本期總全面收益	455,308	115,476
應佔總全面收益：		
本公司股東	440,459	104,999
非控制性權益	14,849	10,477
	455,308	115,476

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

截至二零一八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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營活動之現金流量		
經營產生之現金淨額	57,175	34,977
已繳香港利得稅	(1,124)	(930)
退回香港利得稅	—	35
已繳海外稅項	(13)	(13)
經營活動產生之現金淨額	56,038	34,069
投資活動之現金流量		
添置物業、機器及設備	(85,182)	(40,529)
添置投資物業	(73,427)	(126,191)
出售按公允值計入其他全面收益之金融資產／ 可供出售財務資產收款	12	18,127
出售物業、機器及設備收款	25	1,064
已收利息	91	36
已收股息	3,169	3,484
投資活動使用之現金淨額	(155,312)	(144,009)
融資活動之現金流量		
已付利息	(27,590)	(18,290)
借入銀行貸款	298,800	129,000
償還銀行貸款	(145,921)	(4,921)
已付股東之股息	(23,014)	(17,260)
已付附屬公司非控制性股東之股息	(1,738)	(3,017)
融資活動產生之現金淨額	100,537	85,512
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,263	(24,428)
於一月一日之現金及現金等價物	51,510	72,382
於六月三十日之現金及現金等價物	52,773	47,954
現金及現金等價物包括：		
銀行結存及現金	52,773	48,043
銀行透支	—	(89)
現金及現金等價物	52,773	47,954

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

截至二零一八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			
於二零一八年一月一日	417,321	549,850	12,731	7,232	6,177,740	6,747,553	211,013	7,375,887
採納香港財務報告準則第9號	-	-	(28,001)	-	28,001	-	-	-
於二零一八年一月一日的總權益重報	417,321	549,850	(15,270)	7,232	6,205,741	6,747,553	211,013	7,375,887
全面收益								
本期溢利	-	-	-	-	442,450	442,450	16,513	458,963
其他全面收益								
按公允值計入其他全面收益之金融資產 公允值虧損淨額	-	-	(1,991)	-	-	(1,991)	(1,664)	(3,655)
出售按公允值計入其他全面收益之 權益投資虧損轉至保留溢利	-	-	16	-	(16)	-	-	-
本期總全面收益	-	-	(1,975)	-	442,434	440,459	14,849	455,308
與股東之交易								
－已付股息	-	-	-	-	(23,014)	(23,014)	(1,738)	(24,752)
於二零一八年六月三十日	417,321	549,850	(17,245)	7,232	6,625,161	7,164,998	224,124	7,806,443
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值盈利淨額	-	-	1,630	-	-	1,630	439	2,069
可供出售財務資產於出售時，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

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、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。

董事會已於二零一八年八月二十四日通過本集團截至二零一八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二零一七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部的規定，向公司註冊處處長提交截至二零一七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本集團的財務報表出具報告。該核數師報告並無保留意見，其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調方式提請使用者注意的任何事項；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)條作出的聲明。

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按公允值計入其他全面收益之金融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)

本集團於二零一八年六月三十日之流動負債淨值為港幣743,331,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣326,000,000元及長期銀行貸款之即期部份港幣462,645,000元。鑑於本集團過往再融資的歷史、可供動用的銀行信貸及其資產支持，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二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「二零一七年度年報」)所採用者一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一七年度年報一併閱讀，該年報是根據香港財務報告準則編製。

以下新訂準則及準則之修訂為本集團於二零一八年一月一日開始的會計期間所適用：

年度改進項目	二零一四年至二零一六年週期的年度改進
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業之轉撥
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收入

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響於下列附註二十披露。其他準則並無對本集團之會計政策構成任何影響及無須追溯調整。

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，並應與二零一七年度年報一併閱讀。

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

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)。

下表顯示本集團金融資產按二零一八年六月三十日及二零一七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
於二零一八年六月三十日			
按公允值計入其他全面收益之			
金融資產(二零一七年：			
可供出售財務資產)	<u>20,093</u>	<u>-</u>	<u>11,000</u>
於二零一七年十二月三十一日			
可供出售財務資產	<u>23,760</u>	<u>-</u>	<u>11,000</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之金融資產並無於公允值層級的不同層級之間轉撥。

截至二零一八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的公允值。

截至二零一八年六月三十日止六個月，經採納如下列附註二十(甲)(i)所載香港財務報告準則第9號後，本集團之金融資產已重新分類。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

四、關鍵會計估算及判斷

在編製簡明綜合中期財務資料之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。

比較二零一七年度年報，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

(甲) 期內確認之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入		
物業租賃		
— 投資物業	134,673	104,729
— 供出售物業	13,441	13,455
物業有關服務	10,506	6,325
酒店經營	7,549	7,449
餐飲經營	—	1,047
	<u>166,169</u>	<u>133,005</u>

上述物業租賃及物業有關服務收入的金額，分別包括港幣 640,000 元（二零一七年：港幣 869,000 元）及港幣 269,000 元（二零一七年：港幣 254,000 元）來自關連公司及人士，並按有關雙方同意之價格及條款釐定。除餐飲經營外，本集團的所有收入按履行的服務於某段時間內確認。

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

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。

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：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	253,611	233,795
一年後但不多於五年	633,490	420,061
五年後	307,376	300,217
	<u>1,194,477</u>	<u>954,073</u>

(丙) 經營分部

經營總決策人已確認為本公司執行董事。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，並認為本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(扣除美國遞延所得稅項淨額後)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
截至二零一八年 六月三十日止六個月			
分部收入			
物業租賃	116,432	31,682	148,114
物業有關服務	10,506	-	10,506
酒店經營	7,549	-	7,549
	<u>134,487</u>	<u>31,682</u>	<u>166,169</u>
分部總收入	<u>134,487</u>	<u>31,682</u>	<u>166,169</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	24,437	10,010	34,447
－酒店經營	729	-	729
投資物業公允值盈利	408,335	25,732	434,067
遞延所得稅項淨額	-	(10,280)	(10,280)
	<u>433,501</u>	<u>25,462</u>	<u>458,963</u>
本期溢利	<u>433,501</u>	<u>25,462</u>	<u>458,963</u>
分部業績包括：			
財務收益	7	84	91
財務成本	(14,212)	(2,309)	(16,521)
所得稅費用(註)	(7,515)	(13)	(7,528)
折舊	(7,439)	(1,584)	(9,023)
	<u>187,783</u>	<u>4,219</u>	<u>192,002</u>
資本性開支	<u>187,783</u>	<u>4,219</u>	<u>192,002</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
於二零一八年六月三十日			
物業、機器及設備	1,527,342	15,950	1,543,292
投資物業	7,242,550	826,964	8,069,514
非流動資產(按公允值計入 其他全面收益之金融資產 除外)	8,769,892	842,914	9,612,806
非流動按公允值計入 其他全面收益之金融資產	31,093	-	31,093
流動資產	166,524	35,490	202,014
分部資產	8,967,509	878,404	9,845,913
流動負債	929,947	15,398	945,345
非流動負債	819,083	275,042	1,094,125
分部負債	1,749,030	290,440	2,039,470

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
遞延所得稅項撥回淨額	-	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
於二零一七年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,412,007	17,090	1,429,097
投資物業	<u>6,769,250</u>	<u>797,456</u>	<u>7,566,706</u>
非流動資產(可供出售 財務資產除外)	8,181,257	814,546	8,995,803
非流動可供出售財務資產	34,760	–	34,760
流動資產	<u>163,418</u>	<u>31,710</u>	<u>195,128</u>
分部資產	<u><u>8,379,435</u></u>	<u><u>846,256</u></u>	<u><u>9,225,691</u></u>
流動負債	849,673	18,015	867,688
非流動負債	<u>716,374</u>	<u>265,742</u>	<u>982,116</u>
分部負債	<u><u>1,566,047</u></u>	<u><u>283,757</u></u>	<u><u>1,849,804</u></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)

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			
於二零一八年一月一日	1,429,097	7,566,706	8,995,803
添置	123,261	68,741	192,002
折舊	(9,023)	–	(9,023)
出售及註銷	(43)	–	(43)
公允值盈利	–	434,067	434,067
	<u>1,543,292</u>	<u>8,069,514</u>	<u>9,612,806</u>
於二零一八年六月三十日	<u>1,543,292</u>	<u>8,069,514</u>	<u>9,612,806</u>
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
	<u>1,373,622</u>	<u>7,126,695</u>	<u>8,500,317</u>
於二零一七年六月三十日	<u>1,373,622</u>	<u>7,126,695</u>	<u>8,500,317</u>
添置	66,639	127,160	193,799
折舊	(9,536)	–	(9,536)
出售及註銷	(1,628)	–	(1,628)
公允值盈利	–	312,851	312,851
	<u>1,429,097</u>	<u>7,566,706</u>	<u>8,995,803</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,429,097</u>	<u>7,566,706</u>	<u>8,995,803</u>

(甲) 投資物業於二零一八年六月三十日及二零一七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，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10,399,000元(二零一七年：港幣6,186,000元)及港幣零元(二零一七年：港幣1,223,000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款港幣486,000元(於二零一七年十二月三十一日：港幣690,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	406	690
三十一至六十日	80	—
	<u>486</u>	<u>690</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收賬款。本集團一般並無賒數期給予租金應收賬款，以及給予三十天賒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
於二零一八年一月一日、 二零一八年六月三十日及 二零一七年十二月三十一日	287,670	417,321

九、長期銀行貸款－有抵押

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款 列為流動負債之一年內應還額	1,292,789 (462,645)	1,118,343 (384,133)
	830,144	734,210
本集團之長期銀行貸款將於 以下期間到期償還：		
－一年內	462,645	384,133
－第二年內	339,016	334,572
－第三至五年內	491,128	399,638
	1,292,789	1,118,343

本集團長期銀行貸款連同若干短期銀行貸款(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6,200,515,000元(於二零一七年十二月三十一日：港幣5,734,596,000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
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
期初／年初	247,906	326,183	326,183
於損益支銷／(撥回)	16,075	(12,140)	(78,277)
期末／年結	263,981	314,043	247,906

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款港幣6,254,000元(於二零一七年十二月三十一日：港幣6,941,000元)，其賬齡分析如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	6,239	6,896
三十一至六十日	7	4
六十一至九十日	—	2
超過九十日	8	39
	6,254	6,941

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十二、短期銀行貸款－有抵押

若干短期銀行貸款為數港幣105,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣134,991,000元)為無抵押貸款。

本集團若干短期銀行貸款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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
折舊	9,023	8,302
開支，有關		
－投資物業	24,966	22,238
－供出售物業	5,507	3,757
－物業有關服務	10,049	6,478
－物業、機器及設備	877	981
－酒店經營	5,089	5,280
－餐飲經營	—	3,406
辦事處經營租約租金，支付予一間關連 公司(註)	2,244	1,559
僱員福利費用	32,855	33,411
其他	19,576	14,078
銷售成本、行政費用及 其他經營費用總額	110,186	99,490

註：此交易是按與一間有共同主要管理人員之公司簽訂，並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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
股息收益來自按公允值計入 其他全面收益之金融資產/ 可供出售財務資產	3,169	3,484
出售可供出售財務資產盈利	—	4,773
出售物業、機器及設備虧損淨額	(18)	(58)
	<u>3,151</u>	<u>8,199</u>

十五、財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	91	36
財務成本		
銀行貸款及透支之利息費用	(26,920)	(19,143)
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))	10,399	7,409
	<u>(16,521)</u>	<u>(11,734)</u>
財務成本淨額	<u>(16,430)</u>	<u>(11,698)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十六、所得稅(費用)／撥回

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(二零一七年：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(二零一七年：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(支銷)／撥回金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
所得稅(費用)／撥回	<u>(17,808)</u>	<u>9,863</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442,450,000元(二零一七年：港幣108,142,000元)及已發行普通股287,670,000(二零一七年：287,670,000)股計算。

由於截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一七年：港幣八仙)	<u>28,767</u>	<u>23,014</u>

於二零一八年八月二十四日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣十仙。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，惟將列作截至二零一八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

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	92,754	129,851
— 發展中投資物業	5,871	5,998
— 物業、機器及設備	8,559	90
— 發展中物業	358,583	462,012
	465,767	597,951
	465,767	597,951

（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：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
土地及樓房		
— 一年內	2,805	3,960
— 一年後但不多於五年	—	825
	2,805	4,785
	2,805	4,785

二十、會計政策變動

本附註說明了採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」對本集團簡明綜合中期財務資料的影響，並披露了自二零一八年一月一日起實施的新會計政策與過往期間的差異。

（甲）香港財務報告準則第9號「金融工具」—採納的影響

香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號關於金融資產和金融負債的確認、分類與計量、金融工具終止確認與金融資產減值。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號「金融工具」導致會計政策的變動和對簡明綜合中期財務資料已確認數額的調整。新會計政策列載於下文附註二十（乙）。根據香港財務報告準則第9號（第7.2.15段）和（第7.2.26段）的過渡要求，並無重報比較數字。

（i）分類與計量

於二零一八年一月一日（香港財務報告準則第9號首次採納日），本集團管理層評估了本集團所持有金融資產的業務模式，並將金融工具分類至按公允值計入其他全面收益之金融資產。

本集團在初始確認時作出不可撤銷的選擇而將其全部可供出售財務資產指定為權益投資按公允值計入其他全面收益。本集團已選擇採用經修改追溯法以過渡至香港財務報告準則第9號，因此比較資料並不會重報。因此，本集團將於二零一七年十二月三十一日之上市及非上市的可供出售財務資產港幣34,760,000元，於二零一八年一月一日從可供出售財務資產重新分類至按公允值計入其他全面收益之金融資產。該等投資重報於過往年度之相關減值為港幣28,001,000元，於二零一八年一月一日的期初保留溢利調整至投資重估儲備。

二十、會計政策變動(續)

(甲) 香港財務報告準則第9號「金融工具」採納的影響(續)

(ii) 金融資產減值

本集團的業務應收賬款須按香港財務報告準則第9號之新預期信貸損失模式。本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸損失，即對所有業務應收賬款確認整個存續期的預期損失。為計量預期信貸損失，業務應收賬款已按照共同的信貸風險特徵和逾期天數分組。

當本集團無法合理預期可收回款項時，則將相應的業務應收賬款註銷。無法合理預期可收回款項的跡象，其中包括債務人無法按計劃償付本集團款項，以及無法支付合同款項。

本集團正持續評估應用此新減值模式之影響。儘管應用此項新指引代表會計方法出現變動，惟根據現時之評估，本集團並不預期會對本集團之財務狀況及／或財務表現造成重大影響，因現時本集團多項業務根據新規定而計算的信貸虧損與根據現行信貸虧損撥備做法下確認之數額預期不會有重大差異。

(乙) 香港財務報告準則第9號「金融工具」自二零一八年一月一日起實施的會計政策

(i) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團按以下計量類別對其金融資產進行分類：

- 其後以公允值計量(計入其他全面收益或損益)的金融資產，及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的現金流量的合同條款。對於非交易性持有的權益工具投資，其分類將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇，而將權益投資按公允值計入其他全面收益。

二十、會計政策變動（續）

（乙）香港財務報告準則第9號「金融工具」—自二零一八年一月一日起實施的會計政策（續）

（ii）計量

本集團以公允值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允值盈利和虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允值盈利和虧損重新分類至損益。當本集團已確立收取股息的權利時，該等投資的股息持續確認為其他收益而計入損益。

對於以公允值計入其他全面收益的權益投資，其減值損失（以及減值損失轉回）不與其他公允值變動獨立列報。

（iii）減值

對於業務應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期損失。

（丙）香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」—採納的影響

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及其相關詮釋關於確認收入的原則。該準則允許採納完整追溯調整法或經修訂追溯調整法。

本集團自二零一八年一月一日起已採納香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」。該新準則並無對簡明綜合中期財務資料之確認收入時間和數額構成重大影響。

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(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一八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責或承擔任何責任。

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」列報。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一八年八月二十四日

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團二零一八年上半年之綜合溢利為港幣四億五千九百萬元，比對二零一七年之綜合溢利港幣一億一千八百二十萬元，增加港幣三億四千零八十萬元或百分之二百八十八點三。二零一八年上半年每股盈利港幣一元五角四仙（二零一七年：港幣三十八仙），較去年同期上升百分之三百零五點三。二零一八年上半年之綜合溢利包括投資物業公允值盈利（扣除美國遞延所得稅後）港幣四億二千三百八十萬元，比對去年同期之投資物業公允值盈利（扣除美國遞延所得稅後）港幣九千三百八十萬元。

本集團二零一八年上半年之基本溢利，撇除投資物業公允值盈利（扣除美國遞延所得稅後），約港幣三千五百二十萬元，較二零一七年同期相應數字港幣二千四百四十萬元，上升港幣一千零八十萬元或百分之四十四點三。基本溢利上升主要因為位於香港之橋滙及美國之 Montgomery Plaza 的租賃收益大幅增加所致。

本集團二零一八年上半年之收入為港幣一億六千六百二十萬元，比對去年同期之收入為港幣一億三千三百萬元，增加港幣三千三百二十萬元或百分之二十五。

於二零一八年六月三十日，本集團投資物業重估為港幣八十億六千九百五十萬元（於二零一七年十二月三十一日：港幣七十五億六千六百七十萬元），截至二零一八年上半年增加港幣五億零二百八十萬元或百分之六點六。權益總額為港幣七十八億零六百四十萬元（於二零一七年十二月三十一日：港幣七十三億七千五百九十萬元）。

股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣十仙（二零一七年：港幣八仙）。

展望

橋滙的前景可觀。預期橋滙之租賃收益將持續增長，於未來數年續租之租金率將會上升。美國之 Montgomery Plaza 之租金率及出租率亦受惠於美國之企業減稅政策。

近來環球經濟受關稅戰所拖累，全球通脹稍為緩和並可能引致利率上升步伐減慢。期望關稅戰能儘快平息，不致影響環球經濟。

如無意外，本集團將貫徹穩健方針。我們在營運方面仍保持審慎樂觀。

主席
馬清偉

香港，二零一八年八月二十四日

管理層討論與分析

業務回顧與展望

香港方面，二零一八年上半年租賃毛收益為港幣一億一千六百四十萬元，比對去年同期增加港幣二千五百二十萬元或百分之二十七點六。該等增長來自橋滙的毛租賃收益大幅增加，來自其他物業類別之租賃貢獻則保持穩定。

二零一八年上半年，「西關」之酒店客房收費收益為港幣七百五十萬元，比對去年同期上升港幣十萬元。二零一八年上半年出租率保持平穩於平均百分之九十六。二零一八年上半年酒店營運所得溢利為港幣七十萬元，比對去年同期上升港幣三十萬元。本集團已於二零一八年初停止餐廳Gees的經營，並將於二零一八年第三季將服務橋滙租客的工廠食堂外判營運。

美國方面，二零一八年上半年Montgomery Plaza之租賃毛收益為港幣三千一百七十萬元，比對去年同期增加港幣四百七十萬元或百分之十七點四。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零一八年半年結時為百分之九十七。

本集團流動資產及財務資源

期內，本集團總銀行借貸增加港幣一億五千四百五十萬元至港幣十六億一千八百八十萬元（於二零一七年十二月三十一日：港幣十四億六千四百三十萬元）。權益總額增加港幣四億三千零五十萬元至港幣七十八億零六百四十萬元（於二零一七年十二月三十一日：港幣七十三億七千五百九十萬元），而未償還長期銀行貸款為港幣十二億九千二百八十萬元（於二零一七年十二月三十一日：港幣十一億一千八百三十萬元）。債項權益比率為百分之二十點七（於二零一七年十二月三十一日：百分之十九點九）。

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

本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。有見及本集團負債比率較低及與銀行的長期和諧關係，本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)

本集團資本結構

本集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。本集團借貸主要以港元或美元為幣值，故無重大匯率風險。

本集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	462,645	384,133
— 第二年內	339,016	334,572
— 第三至五年內	491,128	399,638
	<u>1,292,789</u>	<u>1,118,343</u>

本集團若干銀行借貸港幣十五億一千三百八十萬元(於二零一七年十二月三十一日：港幣十三億二千九百三十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣六十二億零五十萬元(於二零一七年十二月三十一日：港幣五十七億三千四百六十萬元)及其租金收益作抵押。

僱員人數及薪酬詳情

於二零一八年六月三十日，本集團全職僱員人數(連董事)為一百六十九人。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

董事會議決宣佈派發中期股息每股普通股港幣十仙(二零一七年：港幣八仙)，並於二零一八年九月二十四日派發予於二零一八年九月七日停止辦公時(「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，請於二零一八年九月七日(星期五)下午四時三十分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一七一二至一七一六號舖，辦理登記手續。

董事及行政總裁之股份權益

於二零一八年六月三十日，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：

於二零一八年六月三十日，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(主席及行政總裁)	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	—	—	—	—

上述之全部權益代表好倉。

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

於二零一八年六月三十日，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：

於二零一八年六月三十日，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（「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。截至二零一八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，二零一八年八月二十四日