



大生地產發展有限公司
TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

(股份代號：89)

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)
馬清揚 (副主席)
馬清權 (常務董事)
馬清秀 (常務董事)

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

註冊辦事處

香港黃竹坑香葉道43號
TS Tower 15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

於二零二零年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	1,987,372	1,922,917
投資物業	六	8,705,126	8,627,547
按公允值計入其他全面收益之 金融資產		18,053	25,168
非流動資產的預付款項		20,418	4,254
		10,730,969	10,579,886
流動資產			
供出售物業		109,596	109,596
應收賬款及預付款項	七	36,706	37,955
可收回當期所得稅款		119	90
現金及現金等價物		246,532	111,644
		392,953	259,285
總資產		11,123,922	10,839,171
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本	八	417,321	417,321
儲備		7,537,109	7,553,615
		7,954,430	7,970,936
非控制性權益		230,594	232,462
總權益		8,185,024	8,203,398
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押	九	1,420,160	1,326,100
遞延所得稅項負債	十	331,104	345,698
租賃負債		527	579
		1,751,791	1,672,377

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
流動負債			
租金及其他按金		86,159	90,265
應付賬款及應計費用	十一	102,374	66,337
當期所得稅項負債		5,880	4,297
短期銀行貸款	十二	478,957	287,854
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	九	513,543	514,464
租賃負債		194	179
		1,187,107	963,396
總權益及負債		11,123,922	10,839,171

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

截至二零二零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	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	五(a)	174,563	184,602
銷售成本	十三	(33,787)	(43,661)
毛利		140,776	140,941
投資物業公允值(虧損)/盈利	六	(192,940)	162,111
其他盈利淨額	十四	603	432
行政費用	十三	(60,213)	(58,817)
其他經營費用	十三	(8,828)	(2,572)
經營(虧損)/溢利		(120,602)	242,095
財務收益	十五	637	352
財務成本	十五	(22,565)	(21,300)
財務成本淨額		(21,928)	(20,948)
除所得稅前(虧損)/溢利		(142,530)	221,147
所得稅撥回/(費用)	十六	8,988	(24,270)
本期(虧損)/溢利		(133,542)	196,877
應佔(虧損)/溢利：			
本公司股東		(135,749)	188,054
非控制性權益		2,207	8,823
		(133,542)	196,877
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	十七	(港幣0.47元)	港幣0.65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	二零一九年 港幣千元
本期(虧損)/溢利	(133,542)	196,877
其他全面收益		
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金融資產 公允值變動	(7,115)	(2,347)
由物業、機器及設備轉撥時之重估盈餘	158,557	—
本期其他全面收益	151,442	(2,347)
本期總全面收益	17,900	194,530
應佔總全面收益：		
本公司股東	18,014	185,412
非控制性權益	(114)	9,118
	17,900	194,530

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	二零一九年 港幣千元
經營活動之現金流量		
經營產生之現金淨額	78,591	86,530
已繳香港利得稅	(4,040)	(944)
已繳美國稅項	(12)	(13)
已繳出租費用	(880)	—
經營活動產生之現金淨額	73,659	85,573
投資活動之現金流量		
添置物業、機器及設備	(127,928)	(117,225)
添置投資物業	(22,787)	(34,639)
出售物業、機器及設備收款	85	402
已收利息	637	352
已收股息	685	682
投資活動使用之現金淨額	(149,308)	(150,428)
融資活動之現金流量		
已付利息	(36,560)	(38,014)
借入銀行貸款	417,400	543,300
償還銀行貸款	(133,921)	(395,921)
償還租賃負債	(108)	—
已付股東之股息	(34,520)	(34,520)
已付附屬公司非控制性股東之股息	(1,754)	(2,005)
融資活動產生之現金淨額	210,537	72,840
現金及現金等價物增加淨額	134,888	7,985
於一月一日之現金及現金等價物	111,644	54,248
於六月三十日之現金及現金等價物	246,532	62,233
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結存及現金	246,532	69,379
銀行透支	—	(7,146)
	246,532	62,233

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

截至二零二零年六月三十日止六個月一未經審核

本公司股東應佔

	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	總儲備 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	417,321	549,850	(23,227)	7,232	7,019,760	7,553,615	232,462	8,203,398
全面收益								
本期虧損	-	-	-	-	(135,749)	(135,749)	2,207	(133,542)
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 虧損淨額	-	-	(4,794)	-	-	(4,794)	(2,321)	(7,115)
由物業、機器及設備 轉撥時之重估盈餘	-	158,557	-	-	-	158,557	-	158,557
本期總全面收益	-	158,557	(4,794)	-	(135,749)	18,014	(114)	17,900
與股東之交易								
已付股息	-	-	-	-	(34,520)	(34,520)	(1,754)	(36,274)
於二零二零年六月三十日	417,321	708,407	(28,021)	7,232	6,849,491	7,537,109	230,594	8,185,024
於二零一九年一月一日	417,321	549,850	(18,538)	7,232	6,646,747	7,185,291	225,209	7,827,821
全面收益								
本期溢利	-	-	-	-	188,054	188,054	8,823	196,877
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 虧損淨額	-	-	(2,642)	-	-	(2,642)	295	(2,347)
本期總全面收益	-	-	(2,642)	-	188,054	185,412	9,118	194,530
與股東之交易								
已付股息	-	-	-	-	(34,520)	(34,520)	(2,005)	(36,525)
於二零一九年六月三十日	417,321	549,850	(21,180)	7,232	6,800,281	7,336,183	232,322	7,985,826

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黃竹坑香葉道43號TS Tower 15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。

董事會已於二零二零年八月二十一日通過本集團截至二零二零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」)。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二零一九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二零一九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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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價值計入其他全面收益之金融資產之公允價值作出修訂，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證券上市規則附錄16而編製。

本集團於二零二零年六月三十日之流動負債淨值為港幣794,154,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣478,957,000元及長期銀行貸款之即期部份港幣513,543,000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二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年度年報」)所採用為一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零一九年度年報一併閱讀，該年報是根據香港財務報告準則編製。

以下修訂準則及修訂概念框架於二零二零年一月一日開始的會計期間為本集團所適用及須強制使用：

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義
二零一八年度財務報告的概念框架	修訂財務報告的概念框架

採納該等修訂準則及修訂概念框架並無對本集團之業績及財務狀況構成重大的影響。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

三、財務風險管理

(a) 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，並應與二零一九年度年報一併閱讀。

自去年底以來，並無任何風險管理政策之改變。

(b) 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，該資產或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)。
- 資產或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於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的公允值計量：

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元
按公允值計入其他全面收益 之金融資產			
於二零二零年六月三十日	<u>15,053</u>	<u>—</u>	<u>3,000</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>20,168</u>	<u>—</u>	<u>5,000</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

三、財務風險管理(續)

(b) 公允值估算(續)

截至二零二零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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，除於附註三(c)披露之影響外，業務或經濟環境並無重大變動以至影響到本集團金融資產的公允值。

(c) 公允值計量採用重大非可觀察的輸入(第三層)

下表顯示截至二零二零年六月三十日止六個月的第三層工具變動：

	非上市權益 證券 (註) 港幣千元
於二零一九年十二月三十一日	5,000
虧損於其他全面收益確認	(2,000)
於二零二零年六月三十日	<u>3,000</u>

註： 非上市權益證券以港元作面值，為持有長江流域創業有限公司、長江流域創業II有限公司及Yangtze China Investment Limited各約百分之十二之權益。彼等實體的基本投資主要包括權益投資於中國從事中藥產品及製造環保友善產品等公司及一所向以中國為根據地的企業提供擴充資金的供應者。投資的公允值按預計將來的現金流入計算。

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及判斷會按過往經驗，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。

比較二零一九年度年報，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

(a) 期內確認之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	149,892	153,114
— 供出售物業	12,958	12,379
物業有關服務(註)	11,010	11,287
酒店經營(註)	703	7,822
	<u>174,563</u>	<u>184,602</u>

註： 本集團來自物業有關服務及酒店經營的收入按履行服務時的一段時間內確認。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(b) 經營租賃協定

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：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	280,867	289,776
一年後但不多於五年	535,692	565,597
五年後	155,528	202,368
	<u>972,087</u>	<u>1,057,741</u>

(c) 經營分部

經營總決策人已確認為本公司執行董事。經營總決策人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。經營總決策人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。

經營總決策人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)

(c) 經營分部(續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二零年六月三十日 止六個月			
分部收入			
物業租賃	124,680	38,170	162,850
物業有關服務	11,010	-	11,010
酒店經營	703	-	703
	<u>136,393</u>	<u>38,170</u>	<u>174,563</u>
分部總收入			
	<u>136,393</u>	<u>38,170</u>	<u>174,563</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	28,309	15,591	43,900
－酒店經營	(1,160)	-	(1,160)
投資物業公允值虧損	(116,650)	(76,290)	(192,940)
遞延所得稅項淨額	-	16,658	16,658
	<u>(89,501)</u>	<u>(44,041)</u>	<u>(133,542)</u>
本期虧損			
	<u>(89,501)</u>	<u>(44,041)</u>	<u>(133,542)</u>
分部業績包括：			
財務收益	440	197	637
財務成本	(20,959)	(1,606)	(22,565)
所得稅費用(註)	(7,658)	(12)	(7,670)
折舊	(9,009)	(1,584)	(10,593)
	<u>(27,186)</u>	<u>(3,001)</u>	<u>(30,187)</u>
資本性開支			
	<u>180,396</u>	<u>7,808</u>	<u>188,204</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(c) 經營分部(續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年六月三十日			
物業、機器及設備	1,973,564	13,808	1,987,372
投資物業	7,754,080	951,046	8,705,126
非流動資產的預付款項	20,418	–	20,418
非流動資產(按公允值計入其他 全面收益之金融資產除外)	9,748,062	964,854	10,712,916
非流動按公允值計入其他全面 收益之金融資產	18,053	–	18,053
流動資產	336,844	56,109	392,953
分部資產	<u>10,102,959</u>	<u>1,020,963</u>	<u>11,123,922</u>
流動負債	1,048,406	138,701	1,187,107
非流動負債	1,559,767	192,024	1,751,791
分部負債	<u>2,608,173</u>	<u>330,725</u>	<u>2,938,898</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(c) 經營分部(續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一九年六月三十日 止六個月			
分部收入			
物業租賃	129,229	36,264	165,493
物業有關服務	11,287	-	11,287
酒店經營	7,822	-	7,822
	<u>148,338</u>	<u>36,264</u>	<u>184,602</u>
分部業績—基本溢利			
—物業租賃及有關服務	36,725	11,768	48,493
—酒店經營	846	-	846
投資物業公允值盈利	121,845	40,266	162,111
遞延所得稅項淨額	-	(14,573)	(14,573)
	<u>159,416</u>	<u>37,461</u>	<u>196,877</u>
本期溢利			
	<u>159,416</u>	<u>37,461</u>	<u>196,877</u>
分部業績包括：			
財務收益	155	197	352
財務成本	(18,583)	(2,717)	(21,300)
所得稅費用(註)	(9,684)	(13)	(9,697)
折舊	(6,987)	(1,784)	(8,771)
	<u>(35,097)</u>	<u>(4,311)</u>	<u>(39,408)</u>
資本性開支	<u>156,646</u>	<u>8,055</u>	<u>164,701</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(c) 經營分部(續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,907,525	15,392	1,922,917
投資物業	7,607,651	1,019,896	8,627,547
非流動資產的預付款項	4,254	—	4,254
非流動資產(按公允值計入其他 全面收益之金融資產除外)	9,519,430	1,035,288	10,554,718
非流動按公允值計入其他全面 收益之金融資產	25,168	—	25,168
流動資產	210,984	48,301	259,285
分部資產	9,755,582	1,083,589	10,839,171
流動負債	822,767	140,629	963,396
非流動負債	1,463,696	208,681	1,672,377
分部負債	2,286,463	349,310	2,635,773

註：金額不包括北美分部之遞延所得稅項淨額。

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			
於二零二零年一月一日	1,922,917	8,627,547	10,550,464
添置	161,788	26,416	188,204
(撥出)／撥入	(86,573)	86,573	-
重估盈餘	-	158,557	158,557
資本化的出租費用	-	880	880
攤銷資本化的出租費用	-	(1,907)	(1,907)
折舊	(10,593)	-	(10,593)
出售及註銷	(167)	-	(167)
公允值虧損	-	(192,940)	(192,940)
	1,987,372	8,705,126	10,692,498
於二零二零年六月三十日	1,987,372	8,705,126	10,692,498
於二零一九年一月一日	1,693,970	8,158,136	9,852,106
添置	134,416	30,285	164,701
折舊	(8,771)	-	(8,771)
出售及註銷	(652)	-	(652)
公允值盈利	-	162,111	162,111
	-	162,111	162,111
於二零一九年六月三十日	1,818,963	8,350,532	10,169,495
添置	114,096	37,726	151,822
資本化的出租費用	-	17,306	17,306
攤銷資本化的出租費用	-	(3,223)	(3,223)
折舊	(9,349)	-	(9,349)
出售及註銷	(793)	-	(793)
公允值盈利	-	225,206	225,206
	-	225,206	225,206
於二零一九年十二月三十一日	1,922,917	8,627,547	10,550,464

六、資本性開支(續)

- (a) 投資物業於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之估值已由獨立專業估值師仲量聯行有限公司及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及撥出。期內第一、二及三層之間並無轉撥。

就已落成物業，採用收益資本化法。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。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。

期內並無估值技術之改變。

- (b) 本集團物業、機器及設備包括添置為數港幣13,062,000元(二零一九年：港幣17,498,000元)(附註十五)，作為發展項目之資本化的利息費用。

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款港幣1,197,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣1,813,000元)，及其業務應收賬按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	1,197	1,771
三十一至六十日	—	42
	<u>1,197</u>	<u>1,813</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。

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
於二零二零年一月一日、 二零二零年六月三十日及 二零一九年十二月三十一日	<u>287,670</u>	<u>417,321</u>

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

九、長期銀行貸款－有抵押

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款	1,933,703	1,840,564
列為流動負債之一年內應還額	(513,543)	(514,464)
	<u>1,420,160</u>	<u>1,326,100</u>
長期銀行貸款將於以下期間到期償還：		
－一年內	513,543	514,464
－第二年內	22,000	22,000
－第三至五年內	1,398,160	1,304,100
	<u>1,933,703</u>	<u>1,840,564</u>

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若干物業、機器及設備賬面值合共港幣7,417,583,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣7,176,611,000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

當遞延所得稅項涉及同一財政機關，並在法定權利許可下可將當期稅項資產抵銷當期稅項負債，則可互相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 二零一九年 十二月 三十一日
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	止年度 港幣千元
期初／年初	345,698	298,890	298,890
於損益(撥回)／支銷(附註十六)	(14,594)	22,013	46,808
期末／年結	<u>331,104</u>	<u>320,903</u>	<u>345,698</u>

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6,188,000元(於二零一九年十二月三十一日：港幣10,308,000元)，及其賬齡分析如下：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	5,747	10,069
三十一至六十日	388	114
六十一至九十日	28	82
超過九十日	25	43
	<u>6,188</u>	<u>10,308</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十二、短期銀行貸款

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
短期銀行貸款		
— 有抵押	443,960	162,863
— 無抵押	34,997	124,991
	<u>478,957</u>	<u>287,854</u>

若干短期銀行貸款是以位於香港之若干投資物業及若干物業、機器及設備賬面值(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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
折舊	10,593	8,771
攤銷資本化的出租費用	1,907	—
開支，有關(註)		
— 投資物業	16,851	24,072
— 供出售物業	5,931	4,145
— 物業有關服務	8,221	8,085
— 物業、機器及設備	1,048	1,089
— 酒店經營	612	5,141
辦事處經營租約租金，支付予一間 關連公司(附註二十(b))	1,262	1,884
其他僱員福利費用	37,090	34,409
其他	19,313	17,454
銷售成本、行政費用及其他經營費用總額	<u>102,828</u>	<u>105,050</u>

註：開支主要包括大廈管理費用、政府地租及差餉、維修及保養以及僱員福利。

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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	685	682
出售物業、機器及設備虧損淨額	(82)	(250)
	<u>603</u>	<u>432</u>

十五、財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	637	352
財務成本		
銀行貸款及透支之利息費用	(35,627)	(38,798)
減：已於物業、機器及設備資本化之 金額(附註六(b))	13,062	17,498
	<u>(22,565)</u>	<u>(21,300)</u>
財務成本淨額	<u>(21,928)</u>	<u>(20,948)</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(二零一九年：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(二零一九年：港幣零元)，故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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(5,594)	(2,244)
— 美國稅項	(12)	(13)
	<u>(5,606)</u>	<u>(2,257)</u>
遞延所得稅撥回／(費用)(附註十)		
— 香港	(2,064)	(7,440)
— 美國	16,658	(14,573)
	<u>14,594</u>	<u>(22,013)</u>
	<u>8,988</u>	<u>(24,270)</u>

十七、每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按本期內本公司之股東應佔虧損港幣135,749,000元(二零一九年：溢利港幣188,054,000元)及已發行普通股287,670,000(二零一九年：287,670,000)股計算。

由於截至二零二零年及二零一九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(虧損)／盈利等於每股基本(虧損)／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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一九年：港幣十仙)	28,767	28,767

於二零二零年八月二十一日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零二零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，惟將列作截至二零二零年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

十九、資本承擔

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	15,770	28,116
— 物業、機器及設備	183,892	270,672
	199,662	298,788

簡明綜合中期財務資料附註(續)

二十、關連人士交易

期內，本集團與關連人士進行以下交易：

(a) 與關連人士之物業租賃及物業有關服務的交易

附註五(a)中物業租賃及物業有關服務收入的金額，分別包括港幣564,000元(二零一九年：港幣610,000元)及港幣311,000元(二零一九年：港幣269,000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。

(b) 支付予一間關連公司作為辦事處之經營租約租金

附註十三中支付予一間關連公司作為辦事處之經營租約租金為港幣1,262,000元(二零一九年：港幣1,884,000元)。此交易是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。

(c) 主要管理層酬金

主要管理層酬金包括向本公司董事(執行及非執行)及高層管理人員支付之款項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
袍金	114	114
薪金	9,366	9,732
房屋及其他津貼、實物利益	9,259	8,205
退休福利成本	63	63
	18,802	18,114

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」)於二零二零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，並僅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，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各大重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零二零年八月二十一日

主席報告書

業績

本集團的核心物業租賃業務保持穩定，較同期下降百分之一點六，而酒店客房收費則由於今年三月中旬開始翻新工程而錄得顯著下跌。本集團二零二零年上半年之收入減少百分之五點四至港幣一億七千四百六十萬元(二零一九年：港幣一億八千四百六十萬元)。

由於物業重估虧損，尤其是商舖及商業物業，本集團二零二零年上半年錄得綜合虧損港幣一億三千三百五十萬元(二零一九年：溢利港幣一億九千六百九十萬元)。期內每股虧損為港幣四角七仙(二零一九年：每股盈利港幣六角五仙)。

撇除物業重估虧損(扣除美國遞延所得稅後)金額港幣一億七千六百二十萬元(二零一九年同期相應數字：盈利港幣一億四千七百六十萬元)，二零二零年上半年之基本溢利約為港幣四千二百七十萬元，較二零一九年同期相應數字港幣四千九百三十萬元，下跌港幣六百六十萬元或百分之十三點四。

於二零二零年六月三十日，本集團投資物業重估至港幣八十七億零五百一十萬元(於二零一九年十二月三十一日：港幣八十六億二千七百五十萬元)，二零二零年上半年期間增加港幣七千七百六十萬元或百分之零點九。港幣八十七億零五百一十萬元之估值中，已包括因發展中物業竣工後重新分類至投資物業組合而添置之物業，為數港幣二億八千三百三十萬元。權益總額為港幣八十一億八千五百萬元(於二零一九年十二月三十一日：港幣八十二億零三百四十萬元)。

股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣十仙(二零一九年：港幣十仙)。

展望

2019冠狀病毒病大流行尚未在全球得到控制，並將繼續對本地經濟產生不利的影響。而現時中美關係陷入僵局，亦將進一步影響本地經濟。預計本集團的投資物業重估將繼續受到影響。然而，由於貨幣供應充足，利率於中期應不會有顯著變化，繼續維持低位。

希望到今年年底，將會有適用於2019冠狀病毒病之疫苗，而中國的經濟復甦將使包括澳門和香港在內的大灣區受益。最近在香港實施的《國家安全法》對香港未來幾年的政治和經濟穩定該能產生正面影響。

本集團對香港仍然充滿信心，將繼續保持審慎態度，並會關注當前形勢發展，並適時作出適當調整。如無意外，本集團將貫徹穩健方針。

主席
馬清偉

香港，二零二零年八月二十一日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，二零二零年上半年毛租賃收益為港幣一億二千四百七十萬元，比對去年同期下跌港幣四百五十萬元或百分之三點五。該下跌之部分原因來自給予租客(主要為商舖及商業單位)的租金優惠，而部分來自空置單位承接新租約的速度放緩。

由於酒店「西關」進行翻新工程，二零二零年上半年酒店客房收費較去年同期下降百分之九十一至約港幣七十萬元。

位於香葉道43號的酒店辦公室混合發展項目中的辦公室樓層已於本年三月底竣工。本集團亦隨即佔用了其中兩層辦公室樓層作為辦公處所，並將保留其餘三層辦公室樓層作出租用途。待酒店的裝修工程完成並獲發旅館牌照後，酒店可於今年年底或明年初開業。

美國方面，二零二零年上半年Montgomery Plaza之毛租賃收益為港幣三千八百二十萬元，比對去年同期增加港幣一百九十萬元或百分之五點二。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零二零年半年結時為百分之九十一。

流動性及財務資源

期內，本集團銀行借貸總額增加港幣二億八千四百三十萬元至港幣二十四億一千二百七十萬元(於二零一九年十二月三十一日：港幣二十一億二千八百四十萬元)，其中包括未償還長期銀行貸款港幣十九億三千三百七十萬元(於二零一九年十二月三十一日：港幣十八億四千零六十萬元)。權益總額減少港幣一千八百四十萬元至港幣八十一億八千五百萬元(於二零一九年十二月三十一日：港幣八十二億零三百四十萬元)。債項與股東權益比率為百分之二十九點五(於二零一九年十二月三十一日：百分之二十五點九)。

我們密切檢視及監察現金流量狀況和資金需求，以確保本集團有高度的財務靈活性和流動性，同時盡可能降低淨財務成本。本集團擁有充足已承諾而可動用之銀行信貸額足以應付本集團現時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。

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及美元為幣值，故本集團無重大匯率波動風險。

本集團銀行借貸為數港幣二十三億七千七百七十萬元(於二零一九年十二月三十一日：港幣二十億零三百四十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣七十四億一千七百六十萬元(於二零一九年十二月三十一日：港幣七十一億七千六百六十萬元)及其租金收益作抵押。除透支額度外，本集團銀行借貸之利息按浮動利率(即利差加香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息)計算，而透支額度之利息則按香港銀行之最優惠利率(現時為百分之五)計算。

本集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	於二零二零年 六月三十日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	513,543	514,464
— 第二年內	22,000	22,000
— 第三至五年內	1,398,160	1,304,100
	<u>1,933,703</u>	<u>1,840,564</u>

僱員人數及薪酬詳情

於二零二零年六月三十日，本集團全職僱員人數(連董事)為一百五十九人。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(二零一九年：港幣十仙)，並於二零二零年九月二十四日派發予於二零二零年九月八日辦公時間結束時(「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，請於二零二零年九月八日(星期二)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

於二零二零年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例(「證券條例」)第XV部第352條而設置之登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及香港聯合交易所有限公司，各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(按證券條例之定義)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下：

於二零二零年六月三十日，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	160,136,485	164,744,839	57.2688%
馬清鏗	46,256	8,732,013	8,778,269	3.0515%
馬清揚	127,741	—	127,741	0.0444%
馬清權	9,987	—	9,987	0.0035%
馬清秀	347,942	—	347,942	0.1210%
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(「錦燦公司」，馬清偉先生持有其62.30%權益)連同其聯繫人以及運璿投資有限公司(馬清偉先生持有其77.20%權益)分別直接或間接擁有本公司普通股138,998,248股及21,138,237股。
- (b) 大生環球有限公司(馬清鏗先生持有其100%權益)直接擁有本公司普通股8,732,013股。
- (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本公司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，於二零二零年六月三十日，本公司董事或行政總裁並無擁有於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。
- (g) 期內，本公司或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(包括其配偶及年齡未滿十八歲之子女)可藉收購本公司或其任何指明企業或其其他相聯法團之股份、相關股份或債券而取得利益。

主要股東

於二零二零年六月三十日，根據本公司按證券條例第XV部第336條而設置之登記冊所記錄，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：

於二零二零年六月三十日，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))		
主要股東：				
錦燦公司	112,248,758	26,749,490	138,998,248	48.3187%
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：

- (a) 金運投資有限公司、Suremark Limited(實益持有本公司5,854,432股)與萬金來證券有限公司(實益持有本公司5,406,422股)乃錦燦公司之全資附屬公司。錦燦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。
- (b) 除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有已在本公司按證券條例第XV部336條而設置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

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於期內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。董事會亦認為權力與職權的平衡得到足夠的確保，因所有重大決定均經由董事會及合適之董事委員會以及高級管理人員商議後才作出，而董事會有一名非執行董事及三名獨立非執行董事提供不同範疇之經驗、專長、獨立意見及觀點。

本公司已採納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」）作為本公司有關董事進行證券交易之行為守則。在回覆特定查詢時，所有董事均確認於期內已遵守標準守則。

獨立審閱

中期業績已由本公司之審核委員會審閱。截至二零二零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29頁內。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零二零年八月二十一日