



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	32
中期股息及紀錄日	35
董事及行政總裁之股份權益	35
主要股東	37
購回、出售或贖回本公司之股份	37
企業管治	38
獨立審閱	38

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
姚紀中
陳龍清

審核委員會

姚紀中 (委員會主席)
張永銳 香港特別行政區銅紫荊星章
周國勳
陳龍清

薪酬委員會

周國勳 (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

公司秘書

馬清雯

銀行

交通銀行香港分行
東亞銀行
恒生銀行
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
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

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

於二零二三年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	1,995,667	1,964,857
投資物業	六	9,944,093	9,857,923
按公允值計入其他全面收益之 金融資產		15,235	15,845
非流動資產的預付款項		130	1,094
		<u>11,955,125</u>	<u>11,839,719</u>
流動資產			
供出售物業		109,072	109,072
其他存貨		285	342
應收賬款及預付款項	七	49,616	39,676
可收回當期所得稅款		3,717	3,105
現金及現金等價物		119,861	134,135
		<u>282,551</u>	<u>286,330</u>
分類為持作出售之資產		—	7,800
		<u>282,551</u>	<u>294,130</u>
總流動資產		<u>282,551</u>	<u>294,130</u>
總資產		<u>12,237,676</u>	<u>12,133,849</u>
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本	八	417,321	417,321
儲備		8,532,588	8,426,557
		<u>8,949,909</u>	<u>8,843,878</u>
非控制性權益		<u>292,757</u>	<u>271,242</u>
總權益		<u>9,242,666</u>	<u>9,115,120</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押	九	1,427,497	1,601,727
遞延所得稅項負債	十	282,067	301,675
租賃負債		669	794
		1,710,233	1,904,196
流動負債			
租金及其他按金		97,209	97,213
應付賬款及應計費用	十一	35,922	43,980
當期所得稅項負債		1,484	780
短期銀行貸款	十二	298,000	280,000
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	九	851,908	692,310
租賃負債		254	250
		1,284,777	1,114,533
總負債		2,995,010	3,018,729
總權益及負債		12,237,676	12,133,849

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

截至二零二三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	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入	五(a)	230,280	213,429
銷售成本	十三	(98,791)	(80,453)
毛利		131,489	132,976
投資物業公允值盈利	六	130,580	187,181
其他盈利淨額	十四	3,729	564
行政費用	十三	(67,009)	(62,254)
其他經營費用淨額	十三	(6,791)	(1,422)
經營溢利		191,998	257,045
財務收益	十五	564	131
財務成本	十五	(62,848)	(21,758)
財務成本淨額		(62,284)	(21,627)
除所得稅前溢利		129,714	235,418
所得稅撥回	十六	16,809	26,000
本期溢利		146,523	261,418
應佔溢利：			
本公司股東		123,594	236,439
非控制性權益		22,929	24,979
		146,523	261,418
每股盈利(基本及攤薄)	十七	港幣0.43元	港幣0.82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

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本期溢利	146,523	261,418
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	(610)	481
貨幣換算差異	29	(60)
本期其他全面收益	(581)	421
本期總全面收益	145,942	261,839
應佔總全面收益：		
本公司股東	123,291	236,651
非控制性權益	22,651	25,188
	145,942	261,839

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

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
經營活動		
經營產生之現金淨額	78,569	98,557
已繳香港利得稅	(2,713)	(199)
退回香港利得稅	21	–
已繳美國稅項	(13)	(13)
已繳出租費用	(1,397)	(2,513)
經營活動產生之現金淨額	74,467	95,832
投資活動		
添置物業、機器及設備	(1,782)	(28,308)
添置投資物業	(17,451)	(8,180)
出售物業、機器及設備收款	110	10
出售投資物業收款	830	–
出售分類為持作出售之資產收款	6,860	–
已收利息	564	131
已收股息	688	679
投資活動使用之現金淨額	(10,181)	(35,668)
融資活動		
已付利息	(62,767)	(20,741)
借入銀行貸款	18,000	354,599
償還銀行貸款	(15,292)	(272,392)
償還租賃負債	(134)	(139)
已付股東之股息	(17,260)	(34,520)
已付附屬公司非控制性股東之股息	(1,136)	(1,915)
融資活動(使用)／產生之現金淨額	(78,589)	24,892
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(14,303)	85,056
貨幣換算差異	29	(60)
於一月一日之現金及現金等價物	134,135	112,184
於六月三十日之現金及現金等價物	119,861	197,180

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

截至二零二三年六月三十日止六個月－未經審核

	本公司股東應佔							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	總儲備 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	
於二零二三年一月一日	417,321	793,420	(30,199)	7,154	7,656,182	8,426,557	271,242	9,115,120
本期溢利	-	-	-	-	123,594	123,594	22,929	146,523
其他全面收益								
按公允值計入其他全面收益之 金融資產公允值變動	-	-	(332)	-	-	(332)	(278)	(610)
貨幣換算差異	-	-	-	29	-	29	-	29
本期總全面收益	-	-	(332)	29	123,594	123,291	22,651	145,942
與股東之交易								
已付股息	-	-	-	-	(17,260)	(17,260)	(1,136)	(18,396)
於二零二三年六月三十日	417,321	793,420	(30,531)	7,183	7,762,516	8,532,588	292,757	9,242,666
於二零二二年一月一日	417,321	793,420	(29,184)	7,232	7,370,861	8,142,329	249,922	8,809,572
本期溢利	-	-	-	-	236,439	236,439	24,979	261,418
其他全面收益								
按公允值計入其他全面收益之 金融資產公允值變動	-	-	272	-	-	272	209	481
貨幣換算差異	-	-	-	(60)	-	(60)	-	(60)
本期總全面收益	-	-	272	(60)	236,439	236,651	25,188	261,839
與股東之交易								
已付股息	-	-	-	-	(34,520)	(34,520)	(1,915)	(36,435)
於二零二二年六月三十日	417,321	793,420	(28,912)	7,172	7,572,780	8,344,460	273,195	9,034,976

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。

董事會已於二零二三年八月二十八日通過本集團截至二零二三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二零二二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。根據香港《公司條例》(第622章)第436條，與該等法定財務報表有關而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二零二二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該等財務報表出具報告。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、主要會計政策之概要

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」而編製。

本集團於二零二三年六月三十日之流動負債淨值為港幣1,002,226,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣820,403,000元)。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣298,000,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣280,000,000元)及長期銀行貸款之即期部份港幣851,908,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣692,310,000元)。鑑於本集團從營運產生現金的歷史、再融資的歷史、可供動用的銀行融資及其資產支持，董事認為本集團具備足夠的財務資源可供動用以作經營所需及支付到期負債。本集團打算獲得新貸款融資以取代將於一年內到期的貸款。董事相信本集團將會持續經營，故此按持續經營基準編製本簡明綜合中期財務資料。

除下述情況外，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二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年度年報」)所採用為一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零二二年度年報及本集團於中期報告期內發佈的任何公佈一併閱讀，該年報是根據香港財務報告準則編製。

以下修訂準則於二零二三年一月一日開始之會計期間為本集團所適用及須強制使用：

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策之披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項

採納該等修訂準則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、流動性風險、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，並應與二零二二年度年報一併閱讀。

自去年底以來，風險管理政策並無任何改變。

(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)。

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)

下表顯示本集團金融資產按於二零二三年六月三十日及二零二二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			
於二零二三年六月三十日	<u>14,373</u>	<u>-</u>	<u>862</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>14,983</u>	<u>-</u>	<u>862</u>

截至二零二三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內的不同層級之間轉撥。

(c) 公允值計量採用重大非可觀察的輸入(第三層)

截至二零二三年六月三十日止六個月，於二零二二年十二月三十一日之第三層工具並無改變及所採用的任何估值技術亦無改變。

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。

比較二零二二年度年報，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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	157,575	157,021
— 供出售物業	12,139	14,066
物業相關服務(註(i))	14,217	13,511
酒店經營(註(i))	37,767	23,785
餐飲經營(註(ii))	8,582	5,046
	<u>230,280</u>	<u>213,429</u>

註：

- (i) 本集團來自物業相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。
- (ii) 本集團來自於餐飲經營的收入按某一時點確認。

(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應收最低租賃付款總額如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	294,886	275,300
一年後但不多於五年	463,808	454,518
五年後	18,206	24,492
	<u>776,900</u>	<u>754,310</u>

五、收入及分部資料(續)

- (c) 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，並確認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／(虧損)乃除所得稅後溢利，撇除投資物業公允值變動(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)

(d) 經營分部

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二三年六月三十日止 六個月			
分部收入			
物業租賃	138,759	30,955	169,714
物業相關服務	14,217	-	14,217
酒店經營	37,767	-	37,767
餐飲經營	8,582	-	8,582
	<u>199,325</u>	<u>30,955</u>	<u>230,280</u>
分部總收入			
	<u>199,325</u>	<u>30,955</u>	<u>230,280</u>
分部業績－基本虧損			
－物業租賃及相關服務	(5,286)	4,875	(411)
－酒店和餐飲經營	(5,046)	-	(5,046)
投資物業公允值盈利／(虧損)	210,001	(79,421)	130,580
遞延所得稅項淨額	-	21,400	21,400
	<u>210,001</u>	<u>(79,421)</u>	<u>130,580</u>
本期溢利／(虧損)	<u>199,669</u>	<u>(53,146)</u>	<u>146,523</u>
分部業績包括：			
財務收益	491	73	564
財務成本	(59,792)	(3,056)	(62,848)
所得稅費用(註)	(4,578)	(13)	(4,591)
折舊	(23,187)	(847)	(24,034)
	<u>(87,466)</u>	<u>(3,843)</u>	<u>(91,309)</u>
資本性開支	<u>8,962</u>	<u>9,325</u>	<u>18,287</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(d) 經營分部(續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年六月三十日			
物業、機器及設備	1,988,835	6,832	1,995,667
投資物業	9,257,100	686,993	9,944,093
非流動資產的預付款項	130	-	130
非流動資產(按公允值計入其他 全面收益之金融資產除外)	11,246,065	693,825	11,939,890
按公允值計入其他全面收益之 非流動金融資產	15,235	-	15,235
流動資產	256,818	25,733	282,551
分部資產	<u>11,518,118</u>	<u>719,558</u>	<u>12,237,676</u>
流動負債	1,270,047	14,730	1,284,777
非流動負債	1,490,611	219,622	1,710,233
分部負債	<u>2,760,658</u>	<u>234,352</u>	<u>2,995,010</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(d) 經營分部(續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二二年六月三十日止 六個月			
分部收入			
物業租賃	134,464	36,623	171,087
物業相關服務	13,511	-	13,511
酒店經營	23,785	-	23,785
餐飲經營	5,046	-	5,046
	<u>176,806</u>	<u>36,623</u>	<u>213,429</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及相關服務	39,370	13,647	53,017
－酒店及餐飲經營	(11,610)	-	(11,610)
投資物業公允值盈利／(虧損)	318,492	(131,311)	187,181
遞延所得稅項淨額	-	32,830	32,830
	<u>346,252</u>	<u>(84,834)</u>	<u>261,418</u>
本期溢利／(虧損)	<u>346,252</u>	<u>(84,834)</u>	<u>261,418</u>
分部業績包括：			
財務收益	67	64	131
財務成本	(20,624)	(1,134)	(21,758)
所得稅費用(註)	(6,817)	(13)	(6,830)
折舊	(26,000)	(1,108)	(27,108)
	<u>10,540</u>	<u>2,915</u>	<u>13,455</u>
資本性開支	<u>10,540</u>	<u>2,915</u>	<u>13,455</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

五、收入及分部資料(續)

(d) 經營分部(續)

	香港 港幣千元	北美 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,957,179	7,678	1,964,857
投資物業	9,100,566	757,357	9,857,923
非流動資產的預付款項	1,094	–	1,094
非流動資產(按公允值計入其他 全面收益之金融資產除外)	11,058,839	765,035	11,823,874
按公允值計入其他全面收益之 非流動金融資產	15,845	–	15,845
流動資產	231,175	55,155	286,330
分類為持作出售之資產	7,800	–	7,800
分部資產	<u>11,313,659</u>	<u>820,190</u>	<u>12,133,849</u>
流動負債	1,096,236	18,297	1,114,533
非流動負債	<u>1,662,936</u>	<u>241,260</u>	<u>1,904,196</u>
分部負債	<u>2,759,172</u>	<u>259,557</u>	<u>3,018,729</u>

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、物業、機器及設備及投資物業

	物業、機器 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元 (註(a))	總計 港幣千元
賬面淨值或估值			
於二零二三年一月一日	1,964,857	9,857,923	11,822,780
添置	2,983	15,304	18,287
撥入／(撥出)	52,010	(52,010)	-
資本化的出租費用	-	1,397	1,397
攤銷資本化的出租費用	-	(2,501)	(2,501)
折舊	(24,034)	-	(24,034)
出售及註銷	(149)	(6,600)	(6,749)
公允值盈利	-	130,580	130,580
	1,995,667	9,944,093	11,939,760
於二零二三年六月三十日	1,995,667	9,944,093	11,939,760
於二零二二年一月一日	1,998,645	9,554,052	11,552,697
添置	5,736	7,719	13,455
資本化的出租費用	-	2,513	2,513
攤銷資本化的出租費用	-	(2,642)	(2,642)
折舊	(27,108)	-	(27,108)
出售及註銷	(125)	-	(125)
公允值盈利	-	187,181	187,181
	-	187,181	187,181
於二零二二年六月三十日	1,977,148	9,748,823	11,725,971
添置	10,989	22,491	33,480
撥入／(撥出)	5,000	(5,000)	-
撥至分類為持作出售之資產	-	(7,800)	(7,800)
資本化的出租費用	-	3,194	3,194
攤銷資本化的出租費用	-	(2,783)	(2,783)
折舊	(27,631)	-	(27,631)
出售及註銷	(649)	-	(649)
公允值盈利	-	98,998	98,998
	-	98,998	98,998
於二零二二年十二月三十一日	1,964,857	9,857,923	11,822,780

六、物業、機器及設備及投資物業(續)

註：

(a) 投資物業

投資物業於二零二三年六月三十日及二零二二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。

期內並無估值技術之改變。

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淨額港幣3,342,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣3,527,000元)，及業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	1,352	1,584
三十一日至六十日	189	147
六十一日至九十日	164	110
超過九十日	1,637	1,686
	<u>3,342</u>	<u>3,527</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收賬款。本集團一般並無就租賃應收賬款給予租客信貸，而就管理費應收款給予三十天信貸。

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
於二零二三年一月一日、二零二三年 六月三十日及二零二二年十二月三十一日	<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

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款		
－須於五年內悉數償還	2,279,405	2,294,037
列為流動負債之一年內應還額	(851,908)	(692,310)
	<u>1,427,497</u>	<u>1,601,727</u>
長期銀行貸款將於以下期間到期償還：		
－一年內	851,908	692,310
－第二年內	1,427,497	1,222,876
－第三至五年內	—	378,851
	<u>2,279,405</u>	<u>2,294,037</u>

長期銀行貸款連同若干短期銀行貸款(附註十二)是以位於美國之物業、機器及設備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8,416,396,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣8,372,418,000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項資產及負債。

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 二零二二年 十二月 三十一日 止年度
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	港幣千元
期初／年初	301,675	359,683	359,683
於損益撥回(附註十六)	(19,608)	(30,439)	(58,008)
期末／年結	<u>282,067</u>	<u>329,244</u>	<u>301,675</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10,572,000元(於二零二二年十二月三十一日：港幣13,817,000元)，及業務應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	9,095	11,540
三十一日至六十日	741	1,167
六十一日至九十日	109	379
超過九十日	627	731
	<u>10,572</u>	<u>13,817</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十二、短期銀行貸款

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
短期銀行貸款		
— 有抵押	280,000	280,000
— 無抵押	18,000	—
	<u>298,000</u>	<u>280,000</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(其賬面值已於附註九內披露)及其租金收益作抵押。

十三、成本及費用淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
折舊	24,034	27,108
攤銷資本化的出租費用	2,501	2,642
業務應收賬款之減值撥備	888	1,445
捐款	2,402	1,887
開支，有關(註(a))		
— 投資物業	33,025	28,974
— 供出售物業	2,986	3,830
— 物業相關服務	13,125	7,951
— 物業、機器及設備	1,503	1,462
— 酒店及餐飲經營	31,814	22,036
其他僱員福利費用淨額(註(b))	40,574	36,578
政府補貼(註(b))	—	(1,900)
其他	19,739	12,116
	<u>172,591</u>	<u>144,129</u>
總銷售成本、行政費用及其他經營費用淨額		

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十三、成本及費用淨額(續)

註：

- (a) 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。
- (b) 於二零二二年，香港政府就酒店及飲食行業的補貼為港幣1,900,000元。而截至二零二二年六月三十日止期間「保就業」計劃下的工資補貼為港幣1,512,000元則與其他僱員福利費用相抵銷。該等補貼並無尚未履行的條件或其他或然情況。

十四、其他盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 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	688	679
出售投資物業盈利	1,080	—
出售分類為持作出售之資產盈利	2,000	—
出售物業、機器及設備虧損淨額	(39)	(115)
	<u>3,729</u>	<u>564</u>

十五、財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	564	131
財務成本		
銀行貸款之利息費用	(62,848)	(21,758)
財務成本淨額	<u>(62,284)</u>	<u>(21,627)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十六、所得稅撥回

香港利得稅準備按本期內估計應課稅溢利依稅率16.5%(二零二二年：16.5%)計算。除在本期內繳交美國最低州稅外，海外附屬公司在本期內並無估計應課稅溢利(二零二二年：無)，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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(2,786)	(4,479)
— 美國稅項	(13)	(13)
— 前期超額撥備	—	53
	<u>(2,799)</u>	<u>(4,439)</u>
遞延所得稅撥回／(支銷)(附註十)		
— 香港	(1,792)	(2,391)
— 美國	21,400	32,830
	<u>19,608</u>	<u>30,439</u>
	<u>16,809</u>	<u>26,000</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123,594,000元(二零二二年：港幣236,439,000元)及已發行普通股287,670,000(二零二二年：287,670,000)股計算。

由於截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣六仙 (二零二二年：港幣十四仙)	17,260	40,274

於二零二三年八月二十八日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣六仙。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，惟將列作截至二零二三年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

十九、資本承擔

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	10,447	11,403
— 物業、機器及設備	2,194	2,684
	12,641	14,087

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相關服務的交易

附註五(a)中物業租賃及物業相關服務收入的金額，分別包括港幣889,000元(二零二二年：港幣808,000元)及港幣271,000元(二零二二年：港幣273,000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) 主要管理層酬金

主要管理層酬金包括向本公司執行董事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	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
袍金	120	117
薪金	8,765	8,593
房屋及其他津貼、實物利益	11,229	10,536
退休福利成本	54	54
	20,168	19,300

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」)於二零二三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，以及選定的解釋附註。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能在各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，二零二三年八月二十八日

主席報告書

業績

本席欣然報告，本集團二零二三年上半年的綜合溢利為港幣一億四千六百五十萬元，較二零二二年同期的綜合溢利港幣二億六千一百四十萬元，減少港幣一億一千四百九十萬元或44.0%。二零二三年上半年每股盈利為港幣四角三仙(二零二二年：港幣八角二仙)。二零二三年上半年之綜合溢利包括投資物業公允值盈利(扣除美國遞延稅項後)港幣一億五千二百萬元，比對去年同期相應數字為港幣二億二千萬元。

撇除投資物業公允值變動的影響(扣除美國遞延稅項後)，本集團二零二三年上半年錄得基本虧損約港幣五百五十萬元，而二零二二年同期基本溢利則為港幣四千一百四十萬元，本集團基本溢利大幅下降，主要是由於二零二三年上半年較去年同期息口攀升導致利息支出大幅增加。截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本集團總利息支出為港幣六千二百八十萬元，較去年同期港幣二千一百八十萬元，增加港幣四千一百萬元或188.1%。

本集團核心物業租賃業務保持穩定，較去年同期輕微下跌0.8%，而於本審閱期內酒店及餐飲經營的收入貢獻則大幅上升港幣一千七百五十萬元或60.8%。本集團二零二三年上半年的總收入增加港幣一千六百九十萬元或7.9%至港幣二億三千零三十萬元(二零二二年：港幣二億一千三百四十萬元)。

於二零二三年六月三十日，本集團之投資物業估值為港幣九十九億四千四百一十萬元(於二零二二年十二月三十一日：港幣九十八億五千七百九十萬元)，二零二三年上半年增加港幣八千六百二十萬元或0.9%。總權益為港幣九十二億四千二百七十萬元(於二零二二年十二月三十一日：港幣九十一億一千五百一十萬元)。

股息

董事已宣派中期股息每股普通股港幣六仙(二零二二年：港幣十四仙)。

主席報告書 (續)

展望

二零二三年內，全球經濟仍受到俄烏衝突持續以及西方主要經濟體的高通脹和高利率的負面影響。中美及地緣政治局勢持續緊張亦阻礙中國內地及香港的出口貿易。然而，全球旅遊限制的解除和入境旅遊業的復甦是香港經濟增長的主要動力。

期望美國的通脹率在不久的將來會企穩或放緩，但預計美國聯邦基金利率將在二零二三年餘下時間維持在高水平。香港的利率將於一段時間內無可避免地維持在目前的高水平。

本集團對我們的業務仍然充滿信心，並將繼續保持謹慎態度關注當前形勢的發展，並視乎情況作出適當調整。除非出現任何不可預見的情況，本集團將繼續奉行審慎的政策。

主席
馬清偉

香港，二零二三年八月二十八日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，二零二三年上半年的毛租賃收入為港幣一億三千八百八十萬元，較去年同期增加港幣四百三十萬元或3.2%。該升幅主要來自橋滙的租金上漲，但被早禾居的租金下降而輕微抵銷，該物業於今年餘下時間之租務情況可能放緩，反之商舖和工業廠房租市場則呈現復甦。

二零二三年上半年我們酒店的房費收入及餐飲收入為港幣四千六百三十萬元，較去年同期增加港幣一千七百五十萬元或60.8%，由於主要來自中國內地的遊客重臨。二零二三年上半年雅格酒店和翡格酒店的平均入住率分別為81.4%（二零二二年：70.0%）和96.3%（二零二二年：88.4%）。雅格酒店和翡格酒店二零二三年上半年之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利分別為港幣四百六十萬元（二零二二年：港幣十萬元）和港幣二百五十萬元（二零二二年：港幣九十萬元）。

美國方面，二零二三年上半年Montgomery Plaza的毛租賃收入為港幣三千一百萬元，較去年同期減少港幣五百七十萬元或15.5%。截至二零二三年上半年止，Montgomery Plaza的寫字樓出租率為74.0%。三藩市的寫字樓租賃市場依然低迷，二零二三年上半年吸納量為負值。租戶傾向於於較短的租賃期限續租，甚至按月計算。我們預計未來一段時期Montgomery Plaza的毛租賃收入將進一步下降。

二零二三年上半年內，本集團出售葵涌勝華大廈的兩個物業，出售所得款項總額為港幣一千七百五十萬元，總出售盈利約為港幣三百一十萬元。銷售所得款項用於提升本集團期內的營運資金。本集團將不時檢討物業組合，並管理資源，以提供充足的內部資金以支付到期利息及償還貸款。

流動性及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團銀行借貸總額增加港幣三百四十萬元至港幣二十五億七千七百四十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣二十五億七千四百萬元），其中包括未償還長期銀行貸款港幣二十二億七千九百四十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣二十二億九千四百萬元）。總權益增加港幣一億二千七百六十萬元至港幣九十二億四千二百七十萬元（於二零二二年十二月三十一日：港幣九十一億一千五百一十萬元）。於二零二三年六月三十日，債務權益比率為27.9%（於二零二二年十二月三十一日：28.2%）。

管理層討論與分析(續)

現金流狀況和資金需求受到密切審查和監控，以確保本集團擁有良好的財務靈活性和流動性，同時優化淨財務成本。本集團有足夠已承諾而可動用的銀行融資額以應付本集團現時資金所需和未來業務需要。本集團的財務狀況保持健康。本集團已開始與銀行聯絡，為一年內到期的貸款尋求融資及再融資，並得到積極回應。

由於銀行借貸以港元或美元計值，且本金及利息將以相關貸款貨幣償還，因此並無外匯風險。

資本性開支

截至二零二三年六月三十日止上半年度的資本性開支為港幣一千八百三十萬元(二零二二年：港幣一千三百五十萬元)，而於二零二三年六月三十日之資本承擔為港幣一千二百六十萬元(於二零二二年十二月三十一日：港幣一千四百一十萬元)。資本性開支及資本承擔主要與購置物業、廠房及設備、物業改善及建設工程有關。本集團預計該等承擔將由未來經營收入、銀行借貸及其他適用之融資途徑所得資金撥付。

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變化。本集團的借貸及現金及現金等價物主要以港元及美元為幣值。因此，本集團並無重大外匯波動風險。

本集團的銀行借貸約為數港幣二十五億五千九百四十萬元(於二零二二年十二月三十一日：港幣二十五億七千四百萬元)，是以若干物業的賬面值合共港幣八十四億一千六百四十萬元(於二零二二年十二月三十一日：港幣八十三億七千二百四十萬元)及其租金收益作抵押。除透支額度外，本集團的銀行借貸利息按浮動利率(即息差加香港銀行同業拆息或倫敦銀行同業拆息)計算，而透支額度的利息則按港元最優惠利率目前為5.875%(於二零二二年十二月三十一日：5.625%)計算。

管理層討論與分析(續)

本集團於二零二三年六月三十日之長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	851,908	692,310
— 第二年內	1,427,497	1,222,876
— 第三至五年內	—	378,851
	<u>2,279,405</u>	<u>2,294,037</u>

或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無重大或然負債或擔保(於二零二二年十二月三十一日：無)。

分部資料

本集團的分部資料詳情載於簡明綜合中期財務資料附註五(d)。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團聘用全職僱員總人數(連本公司董事)為二百七十六人。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療計劃及強制性公積金計劃。

本集團僱員享有具競爭力的薪酬水平，並根據彼等表現及經驗給予獎勵。本集團每年檢討僱員的晉升及薪酬。

本公司董事的薪酬由薪酬委員會根據本集團的經營業績、個人職務和表現，以及可比較的市場數據而作出建議，並由董事會決定。

本公司並無採納任何購股權計劃作為對董事及合資格僱員的獎勵。

持有重大投資，重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二三年六月三十日止半年度，概無持有重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司和合營企業。

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六仙(二零二二年：港幣十四仙)，並於二零二三年九月二十九日派發予於二零二三年九月十三日辦公時間結束時(「紀錄日」)登記在本公司股東名冊上之股東。為確保能享有收取中期股息之權利，請於二零二三年九月十三日(星期三)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，位於香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理登記手續。

董事及行政總裁之股份權益

於二零二三年六月三十日，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：

於二零二三年六月三十日，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	27,727	-	27,727	0.0096%
馬清權	9,987	-	9,987	0.0035%
馬清秀	347,942	-	347,942	0.1210%
張永銳	-	-	-	-
周國勳	-	-	-	-
姚紀中	-	-	-	-
陳龍清	-	-	-	-

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62.01%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76.56%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) 除上述者外，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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：

於二零二三年六月三十日，持有普通股數目

	持有身分		總計	百分率
	實益擁有人	法團權益 (註(a))		
主要股東：				
錦燦公司	113,848,758	25,149,490	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6,738,664股)與Montgomery Securities Nominee Limited (實益持有本公司2,922,190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，於二零二三年六月三十日，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部第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C.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，以維持有效職能分工。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（「行政總裁」），自該日起馬先生兼任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

在外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）在場的情況下，審核委員會已審閱本集團主要會計政策及截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料，審核委員會並無不同的意見。截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃未經審核，惟已由羅兵咸永道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載於第29頁內。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零二三年八月二十八日