



**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	30
主席報告書	31
管理層討論與分析	33
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  
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  
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](http://www.tsld.com)  
[www.irasia.com/listco/hk/taisanland/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/taisanland/index.htm)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 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	<b>2,062,489</b>	2,136,502
投資物業	六	<b>8,991,445</b>	8,656,258
按公允值計入其他全面收益 之金融資產		<b>17,988</b>	15,775
非流動資產的預付款項		<b>2,247</b>	8,948
		<b>11,074,169</b>	10,817,483
<b>流動資產</b>			
供出售物業		<b>109,072</b>	109,072
存貨		<b>110</b>	–
應收賬款及預付款項	七	<b>45,069</b>	39,217
可收回當期所得稅款		<b>70</b>	104
現金及現金等價物		<b>152,814</b>	141,371
		<b>307,135</b>	289,764
<b>總資產</b>		<b>11,381,304</b>	11,107,247
<b>權益及負債</b>			
本公司股東應佔權益			
股本	八	<b>417,321</b>	417,321
儲備		<b>7,676,525</b>	7,485,932
		<b>8,093,846</b>	7,903,253
非控制性權益		<b>232,703</b>	230,142
<b>總權益</b>		<b>8,326,549</b>	8,133,395

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款－有抵押	九	<b>1,896,641</b>	1,987,982
遞延所得稅項負債	十	<b>344,105</b>	341,817
租賃負債		<b>530</b>	524
		<b>2,241,276</b>	2,330,323
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		<b>93,443</b>	90,017
應付賬款及應計費用	十一	<b>63,139</b>	103,674
當期所得稅項負債		<b>9,992</b>	4,200
短期銀行貸款	十二	<b>479,912</b>	406,987
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	九	<b>166,732</b>	38,428
租賃負債		<b>261</b>	223
		<b>813,479</b>	643,529
<b>總權益及負債</b>		<b>11,381,304</b>	11,107,247

第9至29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

截至二零二一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	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	五(a)	<b>191,817</b>	174,563
銷售成本	十三	<b>(60,243)</b>	(33,787)
<b>毛利</b>		<b>131,574</b>	140,776
投資物業公允值盈利／(虧損)	六	<b>138,130</b>	(192,940)
其他盈利淨額	十四	<b>613</b>	603
行政費用	十三	<b>(64,454)</b>	(60,213)
其他經營費用淨額	十三	<b>(6,521)</b>	(8,828)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>199,342</b>	(120,602)
財務收益	十五	<b>214</b>	637
財務成本	十五	<b>(15,539)</b>	(22,565)
財務成本淨額		<b>(15,325)</b>	(21,928)
除所得稅前溢利／(虧損)		<b>184,017</b>	(142,530)
所得稅(費用)／撥回	十六	<b>(9,747)</b>	8,988
<b>本期溢利／(虧損)</b>		<b>174,270</b>	(133,542)
<b>應佔溢利／(虧損)：</b>			
本公司股東		<b>171,740</b>	(135,749)
非控制性權益		<b>2,530</b>	2,207
		<b>174,270</b>	(133,542)
<b>每股盈利／(虧損)(基本及攤薄)</b>	十七	<b>港幣0.60元</b>	(港幣0.47元)

第9至29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

截至二零二一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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本期溢利／(虧損)	174,270	(133,542)
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	2,213	(7,115)
由物業、機器及設備撥至投資物業時之 重估盈餘	52,157	158,557
本期其他全面收益	54,370	151,442
本期總全面收益	228,640	17,900
應佔總全面收益：		
本公司股東	225,113	18,014
非控制性權益	3,527	(114)
	228,640	17,900

第9至29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

截至二零二一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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>經營活動之現金流量</b>		
經營產生之現金淨額	77,075	78,591
已繳香港利得稅	(1,620)	(4,040)
已繳美國稅項	(13)	(12)
已繳出租費用	(2,848)	(880)
<b>經營活動產生之現金淨額</b>	<b>72,594</b>	<b>73,659</b>
<b>投資活動之現金流量</b>		
添置物業、機器及設備	(42,664)	(127,928)
添置投資物業	(72,810)	(22,787)
出售物業、機器及設備收款	130	85
已收利息	214	637
已收股息	662	685
<b>投資活動使用之現金淨額</b>	<b>(114,468)</b>	<b>(149,308)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>		
已付利息	(20,392)	(36,560)
借入銀行貸款	133,179	417,400
償還銀行貸款	(23,854)	(133,921)
償還租賃負債	(130)	(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	(966)	(1,754)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>	<b>53,317</b>	<b>210,537</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>11,443</b>	<b>134,888</b>
於一月一日之現金及現金等價物	141,371	111,644
<b>於六月三十日之現金及現金等價物</b>	<b>152,814</b>	<b>246,532</b>

第9至29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

截至二零二一年六月三十日止六個月一未經審核

	本公司股東應佔							非控制性權益	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	總計 港幣千元		
於二零二一年一月一日	417,321	708,407	(30,237)	7,232	6,800,530	7,485,932	230,142	8,133,395	
全面收益									
本期溢利	-	-	-	-	171,740	171,740	2,530	174,270	
其他全面收益									
按公允值計入其他全面收益之									
金融資產公允值收益淨額	-	-	1,216	-	-	1,216	997	2,213	
由物業、機器及設備撥至 投資物業時之重估盈餘	-	52,157	-	-	-	52,157	-	52,157	
本期總全面收益	-	52,157	1,216	-	171,740	225,113	3,527	228,640	
與股東之交易									
已付股息	-	-	-	-	(34,520)	(34,520)	(966)	(35,486)	
於二零二一年六月三十日	417,321	760,564	(29,021)	7,232	6,937,750	7,676,525	232,703	8,326,549	
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)/溢利	-	-	-	-	(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									
金融資產公允值虧損淨額	-	-	(4,794)	-	-	(4,794)	(2,321)	(7,115)	
由物業、機器及設備撥至 投資物業時之重估盈餘	-	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	

第9至29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。

董事會已於二零二一年八月二十三日通過本集團截至二零二一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二零二零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二零二零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證券上市規則附錄16而編製。

本集團於二零二一年六月三十日之流動負債淨值為港幣506,344,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣479,912,000元及長期銀行貸款之即期部份港幣166,732,000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。

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二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年度年報」)所採用為一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零二零年度年報一併閱讀，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)

### 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，並應與二零二零年度年報一併閱讀。

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)。

## 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二零二一年六月三十日及二零二零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			
於二零二一年六月三十日	<u>17,126</u>	<u>-</u>	<u>862</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>14,913</u>	<u>-</u>	<u>862</u>

截至二零二一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)

截至二零二一年六月三十日止六個月，並無第三層工具的改變及於二零二零年十二月三十一日，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。

比較二零二零年度年報，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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	158,414	149,892
— 供出售物業	13,232	12,958
物業有關服務(註)	12,581	11,010
酒店經營(註)	7,590	703
	<u>191,817</u>	<u>174,563</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。

(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：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	304,097	310,365
一年後但不多於五年	511,017	541,525
五年後	92,538	127,060
	<u>907,652</u>	<u>978,950</u>

## 五、收入及分部資料(續)

### (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
截至二零二一年六月三十日 止六個月			
分部收入			
物業租賃	131,603	40,043	171,646
物業有關服務	12,581	-	12,581
酒店經營	7,590	-	7,590
	<u>151,774</u>	<u>40,043</u>	<u>191,817</u>
分部總收入	<u>151,774</u>	<u>40,043</u>	<u>191,817</u>
分部業績－基本溢利			
－物業租賃及有關服務	34,178	16,442	50,620
－酒店經營	(14,242)	-	(14,242)
投資物業公允值盈利／(虧損)	154,087	(15,957)	138,130
遞延所得稅項淨額	-	(238)	(238)
	<u>174,023</u>	<u>247</u>	<u>174,270</u>
本期溢利	<u>174,023</u>	<u>247</u>	<u>174,270</u>
分部業績包括：			
財務收益	114	100	214
財務成本	(13,942)	(1,597)	(15,539)
所得稅費用(註)	(9,496)	(13)	(9,509)
折舊	(16,707)	(1,490)	(18,197)
	<u>86,523</u>	<u>2,443</u>	<u>88,966</u>
資本性開支	<u>86,523</u>	<u>2,443</u>	<u>88,966</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
於二零二一年六月三十日			
物業、機器及設備	2,051,754	10,735	2,062,489
投資物業	8,038,886	952,559	8,991,445
非流動資產的預付款項	2,247	-	2,247
非流動資產(按公允值計入其他 全面收益之金融資產除外)	10,092,887	963,294	11,056,181
非流動按公允值計入其他全面 收益之金融資產	17,988	-	17,988
流動資產	235,476	71,659	307,135
分部資產	<u>10,346,351</u>	<u>1,034,953</u>	<u>11,381,304</u>
流動負債	691,433	122,046	813,479
非流動負債	2,041,545	199,731	2,241,276
分部負債	<u>2,732,978</u>	<u>321,777</u>	<u>3,054,755</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)
投資物業公允價值虧損	(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>(3,005)</u>	<u>(30,191)</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
於二零二零年十二月三十一日			
物業、機器及設備	2,124,278	12,224	2,136,502
投資物業	7,690,080	966,178	8,656,258
非流動資產的預付款項	8,948	—	8,948
非流動資產(按公允值計入其他 全面收益之金融資產除外)	9,823,306	978,402	10,801,708
非流動按公允值計入其他全面 收益之金融資產	15,775	—	15,775
流動資產	232,009	57,755	289,764
分部資產	<u>10,071,090</u>	<u>1,036,157</u>	<u>11,107,247</u>
流動負債	625,614	17,915	643,529
非流動負債	2,025,010	305,313	2,330,323
分部負債	<u>2,650,624</u>	<u>323,228</u>	<u>2,973,852</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	總計 港幣千元
<b>賬面淨值或估值</b>			
於二零二一年一月一日	2,136,502	8,656,258	10,792,760
添置	27,376	61,590	88,966
(撥出)／撥入	(83,013)	83,013	-
於轉撥時之重估盈餘	-	52,157	52,157
資本化的出租費用	-	2,848	2,848
攤銷資本化的出租費用	-	(2,551)	(2,551)
折舊	(18,197)	-	(18,197)
出售及註銷	(179)	-	(179)
公允值盈利	-	138,130	138,130
	<b>2,062,489</b>	<b>8,991,445</b>	<b>11,053,934</b>
於二零二一年六月三十日	<b>2,062,489</b>	<b>8,991,445</b>	<b>11,053,934</b>
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	-
於轉撥時之重估盈餘	-	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
添置	163,834	1,964	165,798
由供出售物業撥入	524	-	524
資本化的出租費用	-	1,440	1,440
攤銷資本化的出租費用	-	(2,167)	(2,167)
折舊	(13,503)	-	(13,503)
出售及註銷	(1,725)	-	(1,725)
公允值虧損	-	(50,105)	(50,105)
	2,136,502	8,656,258	10,792,760
於二零二零年十二月三十一日	2,136,502	8,656,258	10,792,760

### 六、物業、機器及設備及投資物業(續)

#### (a) 投資物業

投資物業於二零二一年六月三十日及二零二零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。

#### 利用重大不可觀察的輸入決定公允值

估值師基於被估值的投資物業之風險狀況而估算資本化比率。比率越高，公允值則越低。估值師按觀察近期可比較物業之市場成交，預測發展中物業每平方英尺之公允值。每平方英尺之公允值越低，發展中物業之公允值越低。

## 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(續)

#### (a) 投資物業(續)

下列為按收益資本化法用作個別地區已落成物業的資本化比率及按剩餘法用作發展中物業估值的每平方英尺公允值：

	香港	北美
於二零二一年六月三十日		
<b>已落成物業－按收益資本化法估值</b>		
資本化比率用作：		
工業物業	2.5%至4.5%	不適用
商業物業	2.2%至4.5%	5.5%
住宅物業	2.4%至3.3%	不適用
<b>發展中物業－按剩餘法估值</b>		
每平方英尺公允值(每平方英尺港元)用作：		
住宅物業	港幣81,000元	不適用

於二零二零年十二月三十一日

<b>已落成物業－按收益資本化法估值</b>		
資本化比率用作：		
工業物業	2.6%至4.6%	不適用
商業物業	2.2%至4.5%	5.5%
住宅物業	2.4%至3.3%	不適用
<b>發展中物業－按剩餘法估值</b>		
每平方英尺公允值(每平方英尺港元)用作：		
住宅物業	港幣81,000元	不適用

- (b) 本集團物業、機器及設備包括添置為數港幣5,193,000元(二零二零年：港幣13,062,000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2,667,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣1,321,000元)，及業務應收賬按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	2,116	772
三十一日至六十日	286	257
六十一日至九十日	139	206
超過九十日	126	86
	<u>2,667</u>	<u>1,321</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
於二零二一年一月一日、 二零二一年六月三十日及 二零二零年十二月三十一日	<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

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款		
－須於五年內悉數償還	<b>2,063,373</b>	2,026,410
列為流動負債之一年內應還額	<b>(166,732)</b>	(38,428)
	<b><u>1,896,641</u></b>	<b><u>1,987,982</u></b>
長期銀行貸款將於以下期間到期償還：		
－一年內	<b>166,732</b>	38,428
－第二年內	<b>59,720</b>	142,540
－第三至五年內	<b>1,836,921</b>	1,845,442
	<b><u>2,063,373</u></b>	<b><u>2,026,410</u></b>

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7,742,982,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣7,568,505,000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 二零二零年 十二月三十一日
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	止年度 港幣千元
期初／年初 於損益支銷／(撥回) (附註十六)	<b>341,817</b>	345,698	345,698
	<b>2,288</b>	(14,594)	(3,881)
期末／年結	<b>344,105</b>	331,104	341,817

### 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8,780,000元(於二零二零年十二月三十一日：港幣7,173,000元)，及業務應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	<b>8,006</b>	6,684
三十一日至六十日	<b>417</b>	257
六十一日至九十日	<b>225</b>	178
超過九十日	<b>132</b>	54
	<b>8,780</b>	7,173

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 十二、短期銀行貸款

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
短期銀行貸款		
— 有抵押	394,916	372,000
— 無抵押	84,996	34,987
	<u>479,912</u>	<u>406,987</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、成本及費用淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
折舊	18,197	10,593
攤銷資本化的出租費用	2,551	1,907
業務應收賬款之減值撥備	1,271	—
開支，有關(註)		
— 投資物業	30,158	16,851
— 供出售物業	2,893	5,931
— 物業有關服務	8,360	8,221
— 物業、機器及設備	3,909	1,048
— 酒店經營	7,509	612
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
其他僱員福利費用	37,901	37,090
其他	18,469	19,313
	<u>131,218</u>	<u>102,828</u>
總銷售成本、行政費用及其他經營費用淨額		

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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	662	685
出售物業、機器及設備虧損淨額	(49)	(82)
	613	603

### 十五、財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	214	637
財務成本		
銀行貸款及透支之利息費用	(20,732)	(35,627)
減：已於物業、機器及設備資本化之 金額(附註六(b))	5,193	13,062
	(15,539)	(22,565)
財務成本淨額	(15,325)	(21,928)

## 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(二零二零年：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(二零二零年：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(支銷)／撥回金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(7,446)	(5,594)
— 美國稅項	(13)	(12)
	<u>(7,459)</u>	<u>(5,606)</u>
遞延所得稅(費用)／撥回(附註十)		
— 香港	(2,050)	(2,064)
— 美國	(238)	16,658
	<u>(2,288)</u>	<u>14,594</u>
	<u>(9,747)</u>	<u>8,988</u>

### 十七、每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本期內本公司之股東應佔溢利港幣171,740,000元(二零二零年：虧損港幣135,749,000元)及已發行普通股287,670,000(二零二零年：287,670,000)股計算。

由於截至二零二一年及二零二零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／(虧損)等於每股基本盈利／(虧損)。

## 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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣十仙 (二零二零年：港幣十仙)	<b>28,767</b>	28,767

於二零二一年八月二十三日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零二一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，惟將列作截至二零二一年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

### 十九、資本承擔

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	<b>12,418</b>	12,530
— 物業、機器及設備	<b>1,587</b>	44,168
	<b>14,005</b>	56,698

## 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606,000元(二零二零年：港幣564,000元)及港幣342,000元(二零二零年：港幣311,000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零元(二零二零年：港幣1,262,000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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
袍金	117	114
薪金	8,424	9,366
房屋及其他津貼、實物利益	10,662	9,259
退休福利成本	54	63
	<u>19,257</u>	<u>18,802</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29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」)於二零二一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，二零二一年八月二十三日

## 主席報告書

### 業績

本席欣然報告本集團二零二一年上半年之綜合溢利為港幣一億七千四百三十萬元，比對本集團二零二零年同期綜合虧損港幣一億三千三百五十萬元，上升港幣三億零七百八十萬元。二零二一年上半年每股盈利為港幣六角(二零二零年：每股虧損港幣四角七仙)。二零二一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)港幣一億三千七百九十萬元，比對去年同期投資物業公允值虧損(扣除美國遞延所得稅後)港幣一億七千六百二十萬元。

撇除投資物業公允值變動(扣除美國遞延所得稅後)的影響，本集團二零二一年上半年之基本溢利約港幣三千六百四十萬元，較二零二零年同期相應數字港幣四千二百七十萬元，下跌港幣六百三十萬元或百分之十四點八，主要由於新酒店折舊費用增加及物業維修支出增加。

本集團的核心物業租賃業務保持穩定，較同期增加百分之五點四，而翡格酒店於二零二零年十月重新開業及我們的新酒店雅格酒店於今年五月開業，故酒店營運對收入的貢獻錄得顯著增加港幣六百九十萬元。本集團二零二一年上半年之收入增加港幣一千七百二十萬元或百分之九點九至港幣一億九千一百八十萬元(二零二零年：港幣一億七千四百六十萬元)。

於二零二一年六月三十日，本集團投資物業總估值為港幣八十九億九千一百四十萬元(於二零二零年十二月三十一日：港幣八十六億五千六百三十萬元)，二零二一年上半年增加港幣三億三千五百一十萬元或百分之三點九。權益總額為港幣八十三億二千六百五十萬元(於二零二零年十二月三十一日：港幣八十一億三千三百四十萬元)。

### 股息

董事會宣派中期股息每股普通股港幣十仙(二零二零年：港幣十仙)。



## 主席報告書 (續)

### 展望

2019冠狀病毒病疫情仍然繼續對全球企業和經濟造成干擾，國際商業活動在今年年底之前不太可能出現顯著改善。然而，受惠於中國進出口活動蓬勃，香港的對外貿易活動亦較去年同期有顯著增加。香港在2019冠狀病毒病的預防措施上阻止了大流行於社區蔓延，並較世界上許多主要經濟市場為佳。但須待2019冠狀病毒病的影響減退而國際旅遊和貿易重新完全開放時，香港以至世界各大城市的經濟才能迅速回升。

本集團的核心業務仍與房地產相關，較少涉及受2019冠狀病毒病影響較大的貿易活動。房地產價格經過前幾年的下調後已趨於穩定，我們有信心業務營運將保持穩健。在美國，其經濟復甦將備受2019冠狀病毒病的持續發展狀況所影響。

我們的新酒店雅格酒店於今年五月開業，由於其獨特的位置以及宅度假和寵物度假的主題，深受市場歡迎。入住率令人滿意，且可與同業相比，我們亦因此持續調整收費。倘有良好機遇，本集團或會考慮擴展其酒店業務。

利率在年底之前不太可能呈上升趨勢，而於明年，亦不太可能有顯著升幅。

本集團仍然對我們的營運充滿信心，將繼續保持審慎態度，並會關注當前形勢發展，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，二零二一年八月二十三日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

香港方面，二零二一年上半年毛租賃收益為港幣一億三千一百六十萬元，比對去年同期上升港幣六百九十萬元或百分之五點五。該升幅主要來自橋滙的貢獻增加。然而，商舖及商業單位的租賃市場仍然低迷。

翡格酒店於二零二一年上半年之酒店客房費用收入為港幣四百八十萬元，較去年同期相應數字港幣七十萬元大幅增加，因其於二零二零年三月關閉進行翻新工程。二零二一年上半年之入住率維持在平均約百分之八十七。翡格酒店於二零二一年上半年之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利為港幣三十萬元。新推出位於黃竹坑之酒店雅格酒店於二零二一年五月開業，為二零二一年上半年之酒店客房費用收入貢獻港幣二百八十萬元。

美國方面，二零二一年上半年Montgomery Plaza之毛租賃收益為港幣四千萬元，比對去年同期增加港幣一百八十萬元或百分之四點七。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零二一年半年結時為百分之八十八。

### 流動性及財務資源

期內，本集團銀行借貸總額增加港幣一億零九百九十萬元至港幣二十五億四千三百三十萬元(於二零二零年十二月三十一日：港幣二十四億三千三百四十萬元)，其中包括未償還長期銀行貸款港幣二十億零六千三百四十萬元(於二零二零年十二月三十一日：港幣二十億零二千六百四十萬元)。權益總額增加港幣一億九千三百一十萬元至港幣八十三億二千六百五十萬元(於二零二零年十二月三十一日：港幣八十一億三千三百四十萬元)。於二零二一年六月三十日之債項與股東權益比率為百分之三十點五(於二零二零年十二月三十一日：百分之二十九點九)。

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。

於二零二一年六月三十日，本集團銀行借貸為數港幣二十四億五千八百三十萬元(於二零二零年十二月三十一日：港幣二十三億九千八百四十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣七十七億四千三百萬元(於二零二零年十二月三十一日：港幣七十五億六千八百五十萬元)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：

	於二零二一年 六月三十日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	166,732	38,428
— 第二年内	59,720	142,540
— 第三至五年內	1,836,921	1,845,442
	<u>2,063,373</u>	<u>2,026,410</u>

### 僱員人數及薪酬詳情

於二零二一年六月三十日，本集團全職僱員人數(連董事)為二百二十人。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(二零二零年：港幣十仙)，並於二零二一年九月二十四日派發予於二零二一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，請於二零二一年九月八日(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，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

於二零二一年六月三十日，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：

於二零二一年六月三十日，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62.01%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) 除上述外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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：

於二零二一年六月三十日，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	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，於二零二一年六月三十日，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。截至二零二一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30頁內。

承董事會命  
主席  
馬清偉

香港，二零二一年八月二十三日