



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	28
主席報告書	29
管理層討論與分析	31
中期股息及記錄日	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 香港特別行政區銅紫荊星章
(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
何志強

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
何志強

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
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

於二零二四年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	1,973,195	1,990,657
投資物業	六	9,492,815	9,621,524
按公允值計入其他全面收益之 金融資產		13,869	15,145
非流動資產的預付款項		320	50
		11,480,199	11,627,376
流動資產			
供出售物業		110,473	110,473
其他存貨		192	212
應收賬款及預付款項	七	42,155	42,426
可收回當期所得稅款		1,966	2,133
現金及現金等價物		96,023	108,364
		250,809	263,608
總資產		11,731,008	11,890,984
權益及負債			
本公司股東應佔權益			
股本	八	417,321	417,321
儲備		8,029,449	8,205,605
		8,446,770	8,622,926
非控制性權益		282,022	289,774
總權益		8,728,792	8,912,700

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二四年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 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	1,878,535	1,065,397
遞延所得稅項負債	十	268,128	252,081
租賃負債		503	543
		2,147,166	1,318,021
流動負債			
租賃及其他按金		95,923	97,596
應付賬款及應計費用	十一	28,880	46,027
當期所得稅項負債		2,040	1,778
短期銀行貸款	十二	404,800	371,400
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	九	323,133	1,143,206
租賃負債		274	256
		855,050	1,660,263
總負債		3,002,216	2,978,284
總權益及負債		11,731,008	11,890,984

第9至27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

截至二零二四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	
		二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入	五(a)	240,589	230,280
銷售成本	十三	(101,499)	(98,791)
毛利		139,090	131,489
投資物業公允值(虧損)/盈利	六	(129,824)	130,580
其他盈利淨額	十四	1,047	3,729
行政費用	十三	(79,560)	(73,800)
經營(虧損)/溢利		(69,247)	191,998
財務收益	十五	1,395	564
財務成本	十五	(77,114)	(62,848)
財務成本淨額		(75,719)	(62,284)
除所得稅前(虧損)/溢利		(144,966)	129,714
所得稅(費用)/撥回	十六	(17,601)	16,809
本期(虧損)/溢利		(162,567)	146,523
應佔(虧損)/溢利：			
本公司股東		(158,181)	123,594
非控制性權益		(4,386)	22,929
		(162,567)	146,523
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	十七	港幣(0.55)元	港幣0.43元

第9至27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

截至二零二四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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本期(虧損)/溢利	(162,567)	146,523
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	(1,276)	(610)
貨幣換算差異	(9)	29
本期其他全面收益	(1,285)	(581)
本期總全面收益	(163,852)	145,942
應佔總全面收益：		
本公司股東	(158,896)	123,291
非控制性權益	(4,956)	22,651
	(163,852)	145,942

第9至27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

截至二零二四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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
經營業務		
經營產生之現金淨額	74,355	78,569
已繳香港利得稅	(1,112)	(2,713)
退回香港利得稅	–	21
已繳美國稅項	(13)	(13)
已繳出租費用	(704)	(1,397)
經營業務產生之現金淨額	72,526	74,467
投資業務		
添置物業、機器及設備	(8,049)	(1,782)
添置投資物業	(2,935)	(17,451)
出售物業、機器及設備收款	2,683	110
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	1,395	564
已收股息	670	688
用於投資業務之現金淨額	(6,236)	(10,181)
融資業務		
已付利息	(84,575)	(62,767)
借入銀行貸款	51,400	18,000
償還銀行貸款	(25,243)	(15,292)
償還租賃負債	(148)	(134)
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	(2,796)	(1,136)
用於融資業務之現金淨額	(78,622)	(78,589)
現金及現金等價物減少淨額	(12,332)	(14,303)
於一月一日之現金及現金等價物	108,364	134,135
貨幣換算差異	(9)	29
於六月三十日之現金及現金等價物	96,023	119,861

第9至27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

截至二零二四年六月三十日止六個月一未經審核

	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			
於二零二四年一月一日	417,321	793,420	(30,995)	7,174	7,436,006	8,205,605	289,774	8,912,700
本期虧損	-	-	-	-	(158,181)	(158,181)	(4,386)	(162,567)
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	-	-	(706)	-	-	(706)	(570)	(1,276)
貨幣換算差異	-	-	-	(9)	-	(9)	-	(9)
本期總全面收益	-	-	(706)	(9)	(158,181)	(158,896)	(4,956)	(163,852)
與股東之交易								
已付股息	-	-	-	-	(17,260)	(17,260)	(2,796)	(20,056)
於二零二四年六月三十日	417,321	793,420	(31,701)	7,165	7,260,565	8,029,449	282,022	8,728,792
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

第9至27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。

董事會已於二零二四年八月二十六日通過本集團截至二零二四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二零二三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二零二三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作出報告。該核數師報告並無保留意見；其中不包含核數師在不發表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)條作出的陳述。

二、會計政策之概要

2.1 編製基準

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。

本集團於二零二四年六月三十日之流動負債淨值為港幣604,241,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,396,655,000元)。流動負債主要包括短期銀行貸款港幣404,800,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣371,400,000元)及長期銀行貸款之即期部份港幣323,133,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,143,206,000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二零二三年十二月三十一日止年度之年報(「二零二三年度年報」)所採用為一致。本簡明綜合中期財務資料應與二零二三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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

二、會計政策之概要(續)

2.2 會計政策及披露之改變

以下修訂準則及經修訂詮釋於二零二四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(修訂本)	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約條件的非流動負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈列－借款人對包含應要求償還條文之有期貸款之分類

採納該等修訂準則及經修訂詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

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，並應與二零二三年度年報一併閱讀。

自去年底以來，風險管理政策並無任何改變。

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

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)。

本集團於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日按公允值計量的金融資產列表如下：

	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			
於二零二四年六月三十日	<u>13,869</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>15,145</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至二零二四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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

四、關鍵會計估算及判斷

用作編製簡明綜合中期財務資料所使用的估算及判斷會按過往經驗和其他因素，包括在有關合理情況下相信預期會發生的未來事項等，進行持續評估。所得的會計估算如其定義，很少會與其相關實際結果相同。

比較二零二三年度年報，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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收入來自外部客戶		
物業租賃		
— 投資物業	164,119	157,575
— 供出售物業	13,791	12,139
物業相關服務(註(i))	14,710	14,217
酒店經營(註(i))	39,587	37,767
餐飲經營(註(ii))	8,382	8,582
	<u>240,589</u>	<u>230,280</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。

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。

於二零二四年六月三十日，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：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	296,468	263,607
一年後但不多於五年	314,380	384,923
五年後	15,519	18,526
	<u>626,367</u>	<u>667,056</u>

- (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(虧損)/溢利—乃除所得稅後(虧損)/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，及其分部資產和分部負債，以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
截至二零二四年六月三十日止 六個月			
分部收入			
物業租賃	147,067	30,843	177,910
物業相關服務	14,710	-	14,710
酒店經營	39,587	-	39,587
餐飲經營	8,382	-	8,382
	<u>209,746</u>	<u>30,843</u>	<u>240,589</u>
分部總收入	<u>209,746</u>	<u>30,843</u>	<u>240,589</u>
分部業績－基本(虧損)/溢利			
－物業租賃及相關服務	(16,341)	3,910	(12,431)
－酒店和餐飲經營	(5,963)	-	(5,963)
投資物業公允值(虧損)/盈利	(179,375)	49,551	(129,824)
遞延所得稅項淨額	-	(14,349)	(14,349)
	<u>(201,679)</u>	<u>39,112</u>	<u>(162,567)</u>
本期(虧損)/溢利	<u>(201,679)</u>	<u>39,112</u>	<u>(162,567)</u>
分部業績包括：			
財務收益	1,135	260	1,395
財務成本	(73,798)	(3,316)	(77,114)
所得稅費用(註)	(3,239)	(13)	(3,252)
折舊	(22,588)	(409)	(22,997)
	<u>8,223</u>	<u>2,349</u>	<u>10,572</u>
資本性開支	<u>8,223</u>	<u>2,349</u>	<u>10,572</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
於二零二四年六月三十日			
物業、機器及設備	1,967,619	5,576	1,973,195
投資物業	8,881,860	610,955	9,492,815
非流動資產的預付款項	320	-	320
非流動資產(按公允值計入其他 全面收益之金融資產除外)	10,849,799	616,531	11,466,330
按公允值計入其他全面收益之 非流動金融資產	13,869	-	13,869
流動資產	219,655	31,154	250,809
分部資產	<u>11,083,323</u>	<u>647,685</u>	<u>11,731,008</u>
流動負債	841,799	13,251	855,050
非流動負債	1,947,343	199,823	2,147,166
分部負債	<u>2,789,142</u>	<u>213,074</u>	<u>3,002,216</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>
分部業績－基本(虧損)/溢利			
－物業租賃及相關服務	(5,286)	4,875	(411)
－酒店及餐飲經營	(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>199,669</u>	<u>(53,146)</u>	<u>146,523</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>8,962</u>	<u>9,325</u>	<u>18,287</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
於二零二三年十二月三十一日			
物業、機器及設備	1,984,672	5,985	1,990,657
投資物業	9,061,640	559,884	9,621,524
非流動資產的預付款項	50	–	50
非流動資產(按公允值計入其他 全面收益之金融資產除外)	11,046,362	565,869	11,612,231
按公允值計入其他全面收益之 非流動金融資產	15,145	–	15,145
流動資產	233,440	30,168	263,608
分部資產	<u>11,294,947</u>	<u>596,037</u>	<u>11,890,984</u>
流動負債	1,556,071	104,192	1,660,263
非流動負債	1,219,648	98,373	1,318,021
分部負債	<u>2,775,719</u>	<u>202,565</u>	<u>2,978,284</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			
於二零二四年一月一日	1,990,657	9,621,524	11,612,181
添置	7,841	2,731	10,572
資本化的出租費用	-	704	704
攤銷資本化的出租費用	-	(2,320)	(2,320)
折舊	(22,997)	-	(22,997)
出售及註銷	(2,306)	-	(2,306)
公允值虧損	-	(129,824)	(129,824)
	1,973,195	9,492,815	11,466,010
於二零二四年六月三十日	1,973,195	9,492,815	11,466,010
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

註：

(a) 投資物業

投資物業於二零二四年六月三十日、二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十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(二零二三年：相同)。

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)

註：(續)

(a) 投資物業(續)

就大部份已落成物業，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所影響，以達至最後的估值。

就若干車庫，採用直接比較法。直接比較法將估值之物業與其他可類比而近期在市場有交易之物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業之複雜性，有需要就個別物業性質上之分別對其價值作出適當之調整。

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。

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6,480,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣2,618,000元)，及業務應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	5,898	1,833
三十一日至六十日	356	405
六十一日至九十日	56	156
超過九十日	170	224
	<u>6,480</u>	<u>2,618</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。

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
於二零二四年一月一日、二零二四年 六月三十日及二零二三年十二月三十一日	287,670	417,321

九、長期銀行貸款－有抵押

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
銀行貸款		
－須於五年內悉數償還	2,201,668	2,208,603
列為流動負債之一年內應還額	(323,133)	(1,143,206)
	1,878,535	1,065,397
長期銀行貸款將於以下期間到期償還：		
－一年內	323,133	1,143,206
－第二年內	55,338	323,000
－第三至五年內	1,823,197	742,397
	2,201,668	2,208,603

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8,037,584,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣8,102,396,000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。

遞延所得稅項負債淨額之變動如下：

	截至六月三十日止六個月		截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	港幣千元
期初／年初	252,081	301,675	301,675
於簡明綜合損益表支銷／(撥回) (附註十六)	16,047	(19,608)	(49,594)
期末／年結	268,128	282,067	252,081

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3,824,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣9,713,000元)，及業務應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	3,436	9,232
三十一日至六十日	177	425
六十一日至九十日	11	34
超過九十日	200	22
	3,824	9,713

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十二、短期銀行貸款

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
短期銀行貸款		
— 有抵押	404,800	353,400
— 無抵押	—	18,000
	<u>404,800</u>	<u>371,400</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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
折舊	22,997	24,034
攤銷資本化的出租費用	2,320	2,501
業務應收賬款之減值撥備	102	888
捐款	2,826	2,402
開支，有關(註(a))		
— 投資物業	34,045	33,025
— 供出售物業	2,973	2,986
— 物業相關服務	13,159	13,125
— 物業、機器及設備	1,494	1,503
開支，有關(註(b))		
— 酒店及餐飲經營	35,098	31,814
其他僱員福利費用	40,344	40,574
其他	25,701	19,739
	<u>181,059</u>	<u>172,591</u>
總銷售成本及行政費用		

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十三、成本及費用(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) 開支主要包括食物成本、佣金費用、電費、清洗費用及僱員福利。

十四、其他盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	670	688
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、機器及設備盈利／(虧損)淨額	377	(39)
	<u>1,047</u>	<u>3,729</u>

十五、財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
財務收益		
銀行存款利息收益	1,395	564
財務成本		
銀行貸款之利息費用	(77,114)	(62,848)
財務成本淨額	<u>(75,719)</u>	<u>(62,284)</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十六、所得稅(費用)／撥回

香港利得稅按本期內估計應課稅溢利依稅率16.5%(二零二三年六月三十日：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(二零二三年六月三十日：無)，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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	(1,541)	(2,786)
— 美國稅項	(13)	(13)
	<u>(1,554)</u>	<u>(2,799)</u>
遞延所得稅(附註十)		
— 香港	(1,698)	(1,792)
— 美國	(14,349)	21,400
	<u>(16,047)</u>	<u>19,608</u>
	<u>(17,601)</u>	<u>16,809</u>

十七、每股(虧損)／盈利

每股基本虧損乃按本期內本公司之股東應佔虧損港幣158,181,000元(二零二三年六月三十日：溢利港幣123,594,000元)及已發行普通股287,670,000(二零二三年六月三十日：287,670,000)股計算。

由於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣4仙 (二零二三年：港幣6仙)	11,507	17,260

於二零二四年八月二十六日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣4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，惟將列作截至二零二四年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

十九、資本承擔

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 投資物業	15,262	17,355
— 物業、機器及設備	323	1,936
	15,585	19,291

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839,000元(二零二三年六月三十日：港幣889,000元)及港幣282,000元(二零二三年六月三十日：港幣271,000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) 向關連人士購買汽車

向關連人士購買一輛汽車為港幣1,200,000元(二零二三年六月三十日：無)，乃參考最近成交價，按有關雙方同意之價格及條款釐定。

(c) 主要管理層酬金

主要管理層酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
短期員工福利	19,565	20,114
離職後福利	9	54
	<u>19,574</u>	<u>20,168</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27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」)於二零二四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，以及附註，包括重大會計政策信息和其他解釋信息。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，二零二四年八月二十六日

主席報告書

業績

本席欣然報告本集團年內總收入增加港幣10.3百萬元或4.5%至港幣240.6百萬元(二零二三年六月三十日：港幣230.3百萬元)。本集團的核心物業租賃業務保持穩定，毛租賃收入較去年同期小幅增加4.8%。酒店及餐飲業務的收入亦輕微增加3.5%。截至二零二四年六月三十日止六個月，扣除投資物業公允值虧損後的息稅折舊及攤銷前利潤為港幣85.0百萬元(二零二三年六月三十日：港幣86.0百萬元)。

然而，截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合虧損港幣162.6百萬元，相比去年同期綜合溢利為港幣146.5百萬元。本期每股虧損為港幣0.55元(二零二三年六月三十日：每股盈利港幣0.43元)。本期綜合虧損包括投資物業公允值虧損(扣除美國遞延所得稅)港幣144.2百萬元，相比去年同期相應盈利為港幣152.0百萬元。

截至二零二四年六月三十日止六個月，撇除投資物業公允值(虧損)/盈利(扣除美國遞延所得稅)後，本集團錄得基本虧損港幣18.4百萬元，相比去年同期港幣5.5百萬元，主要由於期內普遍高利率導致本集團利息支出大幅增加。本集團本期總利息支出為港幣77.1百萬元，較去年同期港幣62.8百萬元，增加港幣14.3百萬元或22.7%。

於二零二四年六月三十日，本集團之投資物業估值為港幣9,492.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣9,621.5百萬元)，本期減少港幣128.7百萬元或1.3%。權益總額為港幣8,728.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣8,912.7百萬元)。

股息

董事會已宣派中期股息每股普通股港幣4仙(二零二三年：港幣6仙)。

主席報告書 (續)

展望

全球政治紛爭和暴力衝突在二零二四年仍然持續，這些事態發展未導致更廣泛的地區衝突，唯全球系統的韌性可能因而受壓。地緣政治局勢日益緊張、貿易衝突升級以及美國利率走勢仍不明朗，亦為經濟氣氛和活動增添不確定性。

旅客及居民消費模式的轉變以及港幣匯率相對高企將繼續對香港經濟構成挑戰。而香港居民北上到中國內地的熱潮方興未艾，對本地零售業無可避免地造成不利影響。

期望「一帶一路」倡議的成功能夠在今年或明年展現成效，促進與中東及東盟國家的貿易往來，為香港帶來更多的遊客和貿易機會；而中央政府的多項措施，尤其是在放寬入境旅遊和促進私人消費方面，亦對香港有利。

美國聯邦基金最近發出的信息顯示，利率可能於今年第三季度開始下降。毫無疑問，較低的利率將有利於本公司及其整體業績。

展望未來，我們有信心我們的業務將保持穩定。我們將繼續保持謹慎態度，並視乎情況作出適當的調整。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，二零二四年八月二十六日

管理層討論與分析

業務回顧

香港方面，二零二四年上半年度毛租賃收入為港幣147.1百萬元，較去年同期增加港幣8.3百萬元或6.0%。該升幅主要來自橋滙、早禾居及錦園大廈的新租約及現有租約續期而增加的租賃收入所貢獻。我們預期住宅單位的租賃市場於二零二四年溫和回升。

二零二四年上半年度，酒店房費收入及餐飲收入為港幣48.0百萬元，較去年同期增加港幣1.6百萬元或3.5%。雅格酒店及翡格酒店於本期的平均入住率分別為75.5%（二零二三年六月三十日：81.4%）及91.0%（二零二三年六月三十日：96.3%）。雅格酒店及翡格酒店於本期的平均每日房價（日均房價）分別為港幣1,144元（二零二三年六月三十日：港幣1,065元）及港幣1,319元（二零二三年六月三十日：港幣1,111元）。二零二四年上半年度，雅格酒店及翡格酒店的息稅折舊及攤銷前利潤分別為港幣1.6百萬元（二零二三年六月三十日：港幣4.6百萬元）及港幣2.7百萬元（二零二三年六月三十日：港幣2.5百萬元）。雅格酒店及翡格酒店於二零二四年上半年的入住率下跌，主要由於來自外國及本地的酒店客人減少，他們都在尋找價格相宜，且匯率偏低的境外旅遊目的地。令挑戰進一步加劇的是，越來越多的內地遊客都改變了他們的訪港模式，只選擇即日往返內地，而不留港過夜。

美國方面，二零二四年上半年度Montgomery Plaza的毛租賃收入為港幣30.8百萬元，較去年同期減少港幣0.1百萬元或0.4%。於二零二四年六月三十日，Montgomery Plaza的辦公室出租率維持65%。三藩市的辦公室租賃市場在二零二三年陷入困境，並持續至二零二四年六月，空置率及樓面供應持續增加。然而，我們將在未來幾年繼續對Montgomery Plaza進行升級和保養。

流動性及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行貸款總額增加港幣26.5百萬元至港幣2,606.5百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣2,580.0百萬元），包括於二零二四年六月三十日未償還長期銀行貸款港幣2,201.7百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣2,208.6百萬元）。總權益減少港幣183.9百萬元至港幣8,728.8百萬元（二零二三年十二月三十一日：港幣8,912.7百萬元）。於二零二四年六月三十日的淨負債比率（總負債與權益比率）為29.9%（二零二三年十二月三十一日：28.9%）。

現金流狀況和資金需求受到密切審視和監控，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。本集團有足夠的已承諾銀行融資額度以應付當前資金需求和未來業務需要。本集團的財務狀況保持穩健。

管理層討論與分析 (續)

資本性開支

二零二四年上半年度的資本性開支為港幣10.6百萬元(二零二三年六月三十日：港幣18.3百萬元)，而於二零二四年六月三十日之資本承擔為港幣15.6百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣19.3百萬元)。資本性開支及資本承擔主要與添置物業、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

本集團的資本結構一如去年年報般並無重大變動。

財務政策及目標

本集團採納的財務政策旨在加強管理財務運作並降低借貸成本。因此，本集團努力維持充足的現金及現金等價物水平，以應付短期資金需要。本集團亦視乎本集團的需要考慮各種資金來源，以確保以最具成本效益和效率的方式運用財務資源來履行本集團的財務責任。本集團已依照本集團的財務政策，並將繼續在各持牌銀行存置存款。本集團會不時檢視及評估本集團的財務政策，以確保其為充分且行之有效。

外幣匯兌風險

本集團的貸款及現金及現金等價物主要以港元及美元為幣值，並以各自之貸款貨幣償還本金及利息。因此，本集團並無重大外匯波動風險。

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何外幣對沖活動。

抵押銀行借貸及資產抵押

本集團的抵押銀行貸款為數港幣2,606.5百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣2,562.0百萬元)，以若干投資物業和土地及樓房之賬面總額為港幣8,037.6百萬元(二零二三年十二月三十一日：港幣8,102.4百萬元)及其租賃收入作抵押。本集團的銀行貸款利息以浮動利率(即息差加香港銀行同業拆息或美國有擔保隔夜融資利率)計算。

管理層討論與分析 (續)

抵押銀行借貸及資產抵押(續)

本集團於二零二四年六月三十日之長期銀行貸款按以下期間到期償還：

	於二零二四年 六月三十日 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	323,133	1,143,206
— 第二年內	55,338	323,000
— 第三至五年內	1,823,197	742,397
	<u>2,201,668</u>	<u>2,208,603</u>

或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無重大或然負債或擔保(二零二三年十二月三十一日：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

於二零二四年六月三十日，本集團聘用全職僱員總人數(連本公司董事)為257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。

管理層討論與分析 (續)

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

截至二零二四年六月三十日止六個月，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。

重大投資及資本性資產之未來計劃

本集團繼續努力提升和現代化我們的房地產物業組合。本集團將密切留意經濟發展並定期檢視我們的重大投資及資本性資產的業務計劃。

中期股息及記錄日

董事會議決宣佈派發中期股息每股普通股港幣4仙(二零二三年：港幣6仙)，並於二零二四年九月二十七日派發予於二零二四年九月十一日辦公時間結束時(「記錄日」)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，請於二零二四年九月十一日(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

於二零二四年六月三十日，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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所，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：

於二零二四年六月三十日，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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
何志強	-	-	-	-

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，於二零二四年六月三十日，本公司董事或行政總裁並無擁有於本公司或其任何相聯法團之股份、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

於二零二四年六月三十日，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：

於二零二四年六月三十日，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，於二零二四年六月三十日，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。本公司及其任何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，本公司一直遵守上市規則附錄C1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保證，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四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C3所載的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，本公司審核委員會（「審核委員會」）已審閱本集團主要會計政策及截至二零二四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。截至二零二四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28頁內。

承董事會命
主席
馬清偉

香港，二零二四年八月二十六日