



大生地產發展有限公司

目 錄

	頁數
截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期收益表	2
於二零零六年六月三十日之簡明綜合中期資產負債表	3
截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期現金流量表	5
截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期權益變動表	6
簡明綜合中期財務資料附註	8
獨立審閱報告	23
中期股息及記錄日	24
管理層討論與分析	24
董事及行政總裁之股份權益	27
主要股東	29
購回、出售或贖回本公司之股份	29
企業管治	30
審核委員會	30

註冊地址

香港軒尼詩道24-34號大生商業大廈26-28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號合和中心十七樓

截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期收益表 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	五	90,197	87,174
銷售成本		(32,533)	(21,800)
毛利		57,664	65,374
投資物業公允值盈利	十二	113,121	81,830
其他盈利		681	676
行政費用		(29,339)	(26,410)
其他經營費用		(6,423)	(5,544)
經營溢利	六	135,704	115,926
財務費用	七	(12,553)	(7,258)
除所得稅前溢利		123,151	108,668
所得稅費用	八	(462)	(17,887)
本期溢利		122,689	90,781
應佔：			
— 本公司權益持有人		121,087	85,965
— 少數股東權益		1,602	4,816
		122,689	90,781
中期股息	九	20,137	20,137
每股中期股息	九	港幣 7仙	港幣 7仙
每股盈利 (基本及攤薄)	十	港幣 42仙	港幣 30仙

第8至22頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

於二零零六年六月三十日之簡明綜合中期資產負債表 - 未經審核

	附註	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	十二	76,094	76,823
發展中物業	十二	49,895	43,920
投資物業	十二	2,150,890	2,266,720
租賃土地	十二	152,580	154,598
可供出售財務資產		55,499	36,209
貸款予一間承受投資公司		12,000	12,000
		<u>2,496,958</u>	<u>2,590,270</u>
流動資產			
供出售物業		103,862	104,034
應收賬款及預付款項	十三	17,636	17,730
可收回當期所得稅款		310	237
分類為持作出售資產	十一	230,288	—
銀行結存及現金		33,779	38,542
有限制銀行存款		1,000	1,003
		<u>386,875</u>	<u>161,546</u>
流動負債			
租金及其他按金		26,163	29,266
應付賬款及應計費用	十四	31,340	37,789
分類為持作出售負債	十一	12,616	—
當期所得稅負債		5,211	4,037
短期銀行貸款—有抵押	十五	53,900	31,000
銀行透支—有抵押	十五	6,268	4,391
長期銀行貸款之即期部份	十六	137,563	98,017
		<u>273,061</u>	<u>204,500</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>113,814</u>	<u>(42,954)</u>

於二零零六年六月三十日之簡明綜合中期資產負債表－未經審核（續）

	附註	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
總資產減流動負債		<u>2,610,772</u>	<u>2,547,316</u>
非流動負債			
長期銀行貸款	十六	(284,773)	(328,594)
遞延所得稅項負債	十七	<u>(253,756)</u>	<u>(264,089)</u>
		<u>(538,529)</u>	<u>(592,683)</u>
淨資產		<u>2,072,243</u>	<u>1,954,633</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	十八	287,670	287,670
儲備		1,689,464	1,568,761
二零零五年擬派末期股息		—	23,013
二零零六年宣派中期股息		<u>20,137</u>	<u>—</u>
		<u>1,997,271</u>	<u>1,879,444</u>
少數股東權益		<u>74,972</u>	<u>75,189</u>
權益總額		<u>2,072,243</u>	<u>1,954,633</u>

第8至22頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期現金流量表 - 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
來自經營業務之現金流入	9,655	23,043
用於投資業務之現金流出	(11,054)	(9,603)
用於融資業務之現金流出	(6,164)	(5,076)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(7,563)	8,364
於一月一日之現金及現金等價物	23,178	15,711
於六月三十日之現金及現金等價物	15,615	24,075
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結存及現金(信托持有之結餘除外)	21,883	25,394
銀行透支－有抵押	(6,268)	(1,319)
	15,615	24,075

第8至22頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期權益變動表 – 未經審核

本公司權益持有人應佔

	股本 港幣千元	投資			保留盈餘 港幣千元	儲備總額 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總計 港幣千元
		股本溢價 港幣千元	重估儲備 港幣千元	外匯儲備 港幣千元				
於二零零六年一月一日	287,670	129,651	10,822	7,165	1,444,136	1,591,774	75,189	1,954,633
可供出售財務資產之 公允值盈利/(虧損)， 在權益直接確認	—	—	19,754	—	—	19,754	(464)	19,290
本期溢利	—	—	—	—	121,087	121,087	1,602	122,689
本期確認的收入總額	—	—	19,754	—	121,087	140,841	1,138	141,979
已付股息	—	—	—	—	(23,014)	(23,014)	(1,355)	(24,369)
於二零零六年六月三十日	287,670	129,651	30,576	7,165	1,542,209	1,709,601	74,972	2,072,243
代表：								
股本、儲備及少數股東權益	287,670	129,651	30,576	7,165	1,522,072	1,689,464	74,972	2,052,106
二零零六年度宣派中期股息	—	—	—	—	20,137	20,137	—	20,137
	287,670	129,651	30,576	7,165	1,542,209	1,709,601	74,972	2,072,243

第8至22頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

截至二零零六年六月三十日止六個月之簡明綜合中期權益變動表 – 未經審核 (續)

本公司權益持有人應佔

	股本 港幣千元	投資				儲備總額 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總計 港幣千元
		股本溢價 港幣千元	重估儲備 港幣千元	外匯儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元			
於二零零五年一月一日	287,670	129,652	6,665	7,014	1,215,011	1,358,342	66,519	1,712,531
貨幣換算差額	—	—	—	150	—	150	—	150
可供出售財務資產之 公允值虧損	—	—	(265)	—	—	(265)	(101)	(366)
在權益直接確認的(虧損)/ 盈利淨額	—	—	(265)	150	—	(115)	(101)	(216)
出售可供出售財務資產而變現	—	—	(139)	—	—	(139)	—	(139)
本期溢利	—	—	—	—	85,965	85,965	4,816	90,781
本期確認的(虧損)/收入總額	—	—	(404)	150	85,965	85,711	4,715	90,426
已付股息	—	—	—	—	(17,260)	(17,260)	(640)	(17,900)
於二零零五年六月三十日	287,670	129,652	6,261	7,164	1,283,716	1,426,793	70,594	1,785,057
代表：								
股本、儲備及少數股東權益	287,670	129,652	6,261	7,164	1,263,579	1,406,656	70,594	1,764,920
二零零五年度宣派中期股息	—	—	—	—	20,137	20,137	—	20,137
	287,670	129,652	6,261	7,164	1,283,716	1,426,793	70,594	1,785,057

第8至22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、物業發展及房地產管理及代理。註冊辦事處地址為香港軒尼詩道24-34號大生商業大廈26-28樓。

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司之主板上市。

董事會已於二零零六年九月十八日通過本集團截至二零零六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」）。

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，並就投資物業及可供出售財務資產按公允值重估作出修訂，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。

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二零零五年十二月三十一日止年度之年報所採用者一致。

本集團於二零零六年一月一日採納香港會計準則第19條（修訂）－僱員福利、香港會計準則第39號（修訂）－公允值選擇、香港會計準則第39條及香港財務報告準則第4號（修訂）－財務擔保合約、香港財務報告準則第7號－財務工具：披露及補充修訂香港會計準則第1號－財務報表之呈報－資本披露及香港財務報告準則詮釋第4號－釐定一項安排是否包含租賃。採納上述會計政策不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計師公會已頒佈若干新訂準則、詮釋及修訂，其截至二零零六年十二月三十一日止年度仍未生效。本集團並無於此未經審核之簡明綜合中期財務資料內提早採納以上準則、詮釋及修訂，但已經開始評估對本集團的有關影響。本集團仍未於此情況表明是否將對本集團之會計政策及財務報表之呈報構成重大改變。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

三、財務風險管理

全部有關本集團之財務風險管理目的及政策與截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報所列出者一致。

四、關鍵會計估計及判斷

估計和判斷會按過往經驗及相信在有關合理情況下應會發生的未來事項等其他因素持續衡量。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。

用作編製此簡明綜合中期財務資料之估計和判斷乃與截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報所採用者一致。

五、營業額、收入及分項資料

(甲) 期內確認之收入如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額		
物業租賃	84,793	82,566
物業銷售	1,000	215
物業有關服務	4,404	4,393
	<hr/>	<hr/>
	90,197	87,174
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

五、營業額、收入及分項資料 (續)

(乙) 經營租賃約定

集團租出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：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
第一年內	117,642	127,106
第二至第五年內	110,487	120,247
五年後	10,494	12,470
	<u>238,623</u>	<u>259,823</u>

(丙) 根據本集團之內部財務報告，集團選擇業務分項為主要報告形式及區域分項為次選報告形式。本集團營運之三種主要業務分項為物業租賃、物業銷售及物業有關服務，經營地分別位於香港及北美。

區域分項之間並無銷售。

未分配收入為利息收入及股息收入。未分配成本為公司行政費用。

分項資產基本包括物業、機器及設備、物業、租賃土地、應收賬款及預付款項、分類為持作出售資產及營運現金。未分配資產包括可供出售財務資產、可收回當期所得稅款及作為公司用途之現金及現金等價物。

分項負債包括租金及其他按金、應付賬款及應計費用及分類為持作出售負債。未分配負債包括當期及遞延所得稅項負債及公司貸款。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

五、營業額、收入及分項資料 (續)

(丙) 主要報告形式－業務分項 (續)

	截至二零零五年六月三十日止六個月			
	物業租賃 港幣千元	物業銷售 港幣千元	物業 有關服務 港幣千元	總計 港幣千元
營業額				
總收入	82,566	215	7,128	89,909
分項間之收入	—	—	(2,735)	(2,735)
外界收入	82,566	215	4,393	87,174
分項業績	56,397	(1)	3,434	59,830
投資物業				
公允值盈利	81,830	—	—	81,830
未分配收入				676
未分配成本				(26,410)
經營溢利				115,926
財務費用				(7,258)
除所得稅前溢利				108,668
所得稅費用				(17,887)
本期溢利				90,781
資本開支				
—分項	5,360	—	—	5,360
—未分配				8,363
折舊及攤銷				
—分項	1,238	172	—	1,410
—未分配				4,021
	於二零零五年十二月三十一日			
分項資產	2,411,714	104,037	11,298	2,527,049
未分配資產				224,767
總資產				2,751,816
分項負債	426,777	1,462	13,114	441,353
未分配負債				355,830
總負債				797,183

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

五、營業額、收入及分項資料 (續)

(丙) 次選報告形式－區域分項

	截至六月三十日止六個月			
	營業額		分項業績	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	68,710	62,692	42,987	46,639
北美	21,487	24,482	8,254	13,191
	<u>90,197</u>	<u>87,174</u>	<u>51,241</u>	<u>59,830</u>

區域分項之間並無銷售。

	分項資產	
	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
	香港	2,387,615
北美	<u>496,218</u>	<u>514,325</u>
	<u>2,883,833</u>	<u>2,751,816</u>

簡明綜合中期財務資料附註(續)

六、經營溢利

經營溢利經計入及扣除下列收支項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
收入		
租金總收入		
— 投資物業	77,041	75,337
— 供出售物業	7,752	7,229
可供出售上市財務資產之股息	681	537
出售投資物業盈利	230	—
出售可供出售上市財務資產盈利	—	139
出售物業、機器及設備盈利	—	1,676
利息收入	372	110
	<u>77,041</u>	<u>75,337</u>
支出		
租賃土地攤銷	2,190	2,189
出售物業成本	—	45
折舊	2,782	3,242
出售物業、機器及設備虧損	149	—
辦事處所營業租約之租金	571	384
租務開支		
— 投資物業	27,018	16,591
— 供出售物業	2,247	2,413
員工開支(其中包括董事薪酬及退休保障成本)	16,396	15,060
	<u>27,661</u>	<u>19,063</u>

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

七、財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款及 透支的利息支出	13,246	7,510
已於發展中物業資本化之金額	(693)	(252)
	<u>12,553</u>	<u>7,258</u>

八、所得稅費用

香港利得稅準備按本期內估計應課稅溢利依稅率百分之十七點五(二零零五：百分之十七點五)計算。估計海外附屬公司在本期內無應課稅溢利，故毋須提撥海外稅項準備(二零零五：零港元)。

簡明綜合中期收益表內之所得稅項支銷金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
當期所得稅		
— 香港利得稅	2,025	3,617
遞延所得稅		
— 投資物業公允值變化	22,306	14,082
— 投資物業當分類 為持作出售資產時之轉回	(24,775)	—
— 暫時性差異的產生及轉回	906	188
	<u>(1,563)</u>	<u>14,270</u>
	<u>462</u>	<u>17,887</u>

簡明綜合中期財務資料附註（續）

九、中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
宣派中期股息每股普通股港幣七仙 (二零零五：港幣七仙)	<u>20,137</u>	<u>20,137</u>

於二零零六年九月十八日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣七仙。此項宣派股息並無於本簡明綜合中期財務資料中列應付股息，惟將於截至二零零六年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

十、每股盈利

每股基本盈利乃按本期內權益持有人應佔溢利港幣121,087,000元（二零零五：港幣85,965,000元）及發行普通股287,669,676（二零零五：287,669,676）股計算。

由於二零零六年及二零零五年六月三十日並無具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)

十一、持作出售資產及負債

利生安置業有限公司(「利生安」)為本公司之一間全資附屬公司，由於本公司董事有意將利生安出售，其資產及負債(銀行貸款除外)於二零零六年六月三十日作為持作出售呈報。本公司於二零零六年七月三日訂立買賣協議向獨立第三者出售本集團所持有利生安之全部權益。集團並在協議於二零零六年七月三十一日完成前已全數償還利生安之銀行貸款。

分類為持作出售資產及負債分析如下：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元
分類為持作出售資產	
— 物業、機器及設備	21
— 投資物業	230,000
— 流動資產	267
	<hr/>
	230,288
	<hr/>
分類為持作出售負債	
— 流動負債	3,846
— 遞延所得稅項負債	8,770
	<hr/>
	12,616
	<hr/>
淨資產總額	<u>217,672</u>

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

十二、資本開支

	物業、 機器及 設備 港幣千元	發展中 物業 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃土地 港幣千元	總計 港幣千元
賬面淨值或估值					
於二零零六年一月一日	76,823	43,920	2,266,720	154,598	2,542,061
添置	2,634	5,975	1,819	—	10,428
折舊／攤銷	(2,782)	—	—	(2,018)	(4,800)
出售	(560)	—	(770)	—	(1,330)
公允值盈利	—	—	113,121	—	113,121
分類為持作出售資產 (附註十一)	(21)	—	(230,000)	—	(230,021)
於二零零六年六月三十日	<u>76,094</u>	<u>49,895</u>	<u>2,150,890</u>	<u>152,580</u>	<u>2,429,459</u>
於二零零五年一月一日	71,003	23,158	1,995,545	157,743	2,247,449
添置	7,664	4,745	425	889	13,723
折舊／攤銷	(3,242)	—	—	(2,017)	(5,259)
出售	(1,478)	—	—	—	(1,478)
公允值盈利	—	—	81,830	—	81,830
於二零零五年六月三十日	<u>73,947</u>	<u>27,903</u>	<u>2,077,800</u>	<u>156,615</u>	<u>2,336,265</u>
添置	5,895	16,017	3,938	4	25,854
折舊／攤銷	(2,240)	—	—	(2,021)	(4,261)
出售	(779)	—	(450)	—	(1,229)
公允值盈利	—	—	185,432	—	185,432
於二零零五年 十二月三十一日	<u>76,823</u>	<u>43,920</u>	<u>2,266,720</u>	<u>154,598</u>	<u>2,542,061</u>

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

十三、應收賬款及預付款項

包括在應收賬款及預付款項內為業務應收賬，其賬齡分析如下：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
即期	495	584
三十一至六十日	25	65
六十一至九十日	—	—
超過九十日	21	72
	<u>541</u>	<u>721</u>

業務應收賬為租金及管理費應收款。銷售均以記賬方式進行，集團並無除數
期給予業務應收賬。

十四、應付賬款及應計費用

包括在應付賬款及應計費用內為業務應付賬，其賬齡分析如下：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
即期	3,849	4,299
三十一至六十日	121	212
六十一至九十日	—	4
超過九十日	20	28
	<u>3,990</u>	<u>4,543</u>

十五、短期銀行貸款及透支－有抵押

本集團之短期銀行貸款及透支是以若干投資物業及此等物業之租金收益作抵
押。

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

十六、長期銀行貸款

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款		
— 有抵押	418,629	426,611
— 無抵押	3,707	—
	<u>422,336</u>	<u>426,611</u>
列為流動負債之一年內應還額—有抵押	(137,563)	(98,017)
	<u>284,773</u>	<u>328,594</u>
本集團之長期銀行貸款將於以下期間 到期償還：		
— 一年內	137,563	98,017
— 第二年內	28,242	34,975
— 第三至五年內(包括首尾兩年)	256,531	293,619
	<u>422,336</u>	<u>426,611</u>

本集團之長期銀行貸款港幣418,629,000元(二零零五年十二月三十一日：港幣426,611,000元)是以若干物業及有關租賃土地及此等物業之租金收益作抵押。

十七、遞延所得稅項負債

遞延所得稅採用負債法將全部暫時差異按基本稅率百分之十七點五(二零零五：百分之十七點五)計算。

遞延所得稅項負債之變動如下：

	截至 二零零六年 六月三十日止 六個月 港幣千元	截至 二零零五年 十二月三十一日止 年度 港幣千元
期初／年初	264,089	225,347
收益表內(撥回)／支銷	(1,563)	38,742
分類為持作出售負債(附註十一)	(8,770)	—
	<u>253,756</u>	<u>264,089</u>

簡明綜合中期財務資料附註 (續)

十八、股本

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
法定股本		
400,000,000股普通股每股面值港幣一元	400,000	400,000
發行及繳足股本		
287,669,676股普通股每股面值港幣一元	287,670	287,670

十九、承擔

(甲) 資本承擔

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 發展中物業	38,932	9,663
— 機器及設備	—	1,168
	38,932	10,831
已授權但未訂合約		
— 發展中物業	—	40,900

(乙) 其他承擔

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備 (註)	25,473	29,166

註：主要其他承擔為位於青衣之大生貨櫃倉庫中心之鞏固工程及位於上環大生商業大廈之強化工程。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

十九、承擔(續)

(丙) 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：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
土地樓房		
第一年內	743	743
第二至第五年內	805	1,177
	<u>1,548</u>	<u>1,920</u>

二十、其後事項

於附註十一所載本公司於二零零六年七月三日訂立買賣協議以總代價港幣270,000,000元向獨立第三者出售本公司所持有利生安之全部權益。上述交易之詳情已包括於二零零六年七月二十七日之通函內。

二十一、比較數字

為符合本期間之呈報基準，若干比較數字已重新分類。

獨立審閱報告

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

本核數師已按 貴公司指示，審閱第2至22所載本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月之中期財務報告(「中期財務報告」)。

董事及核數師各自之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務報告的編製須符合香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34條「中期財務報告」及其相關規定。董事須對中期財務報告負責，而該報告亦已經董事會批准。

本核數師之責任是根據審閱之結果，對中期財務報告出具獨立結論，並按照雙方所協定的應聘書條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師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。

已執行的審閱工作

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」進行審閱工作。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢，及對中期財務報告進行分析程序，然後根據結果評估 貴公司之會計政策及呈報方式是否貫徹應用(惟已另作披露則除外)。審閱工作並不包括監控測試及核證資產、負債及交易等審計程序。由於審閱的範圍遠較審計為小，故所提供的保證程度較審計為低。因此，本核數師不會對中期財務報告發表審計意見。

審閱結論

按照本核數師審閱的結果，但此審閱並不作為審計之一部分，本核數師並無發現任何須在中期財務報告作出重大修訂之事項。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零零六年九月十八日

中期股息及紀錄日

本公司董事會議決宣佈派發中期股息每股港幣七仙(二零零五年：港幣七仙)，並於二零零六年十月十九日派發予二零零六年十月四日停止辦公時(「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，請於二零零六年十月四日(星期三)下午四時前將股份之過戶文件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，香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，辦理登記手續。

管理層討論與分析

(甲) 業務回顧與展望

二零零六年上半年本集團綜合溢利為港幣一億二千二百七十萬元，比對去年同期上升百分之三十五。當中包括投資物業公允值盈利港幣一億一千三百一十萬元及投資物業之遞延所得稅回撥淨額港幣二百五十萬元。撇除上述項目，基本溢利約港幣七百一十萬元，而二零零五年上半年相應數字約為港幣二千三百萬元。跌幅主要因為改善及維修開支及利息支出大幅上升港幣九百三十萬元及港幣五百三十萬元所引致。

香港方面，受惠於零售及住宅部份續租之租金調高，租賃收益比對去年同期上升百分之九至港幣六千三百三十萬元。藉出售一間附屬公司而出售大生沙田倉庫中心一期及二期(「沙田倉庫中心」)已於二零零六年七月三十一日完成，出售收益將於二零零六年下半年入賬。出售促使租賃收益下跌但將可由整體租金上調緩和。全年香港方面之租賃收益將保持於去年水平。但改善及維修開支及利息支出上升導致香港營運貢獻於二零零六年上半年整體下跌港幣九百二十萬元。改善及維修開支水平於二零零六年下半年將仍維持高企，但利息支出將不會大幅上升，概因出售沙田倉庫中心所得款項已全數用於償還集團銀行貸款。

美國方面，Montgomery Plaza之租金收入比對去年同期下跌百分之十二至港幣二千一百五十萬元。Montgomery Plaza之物業出租率於二零零六年年中下跌至百分之九十三點六，而每平方尺平均年租金則下降至三十四點六美元水平續租。美國利息上升，令利息支出增加百分之三十六點八至港幣四百七十萬元。租金收入下跌連同利息支出增加導致美國營運貢獻於二零零六年上半年下跌港幣六百七十萬元。預期二零零六年下半年Montgomery Plaza租金收入及利息支出將保持於現水平，因為大部分單位續租經已完成，而美國利率上調將稍作停頓。

如無意外，集團將貫徹保守方針與維持穩定收益。

管理層討論與分析 (續)

(乙) 集團流動資產及財務資源

期內，集團整體銀行借貸增加港幣二千零五十萬元至港幣四億八千二百五十萬元。權益總額增加港幣一億一千七百六十萬元至港幣二十億七千二百二十萬元(二零零五年十二月三十一日：港幣十九億五千四百六十萬元)，而長期銀行貸款於二零零六年六月三十日為港幣四億二千二百三十萬元(二零零五年十二月三十一日：港幣四億二千六百六十萬元)。債項與權益比率為百分之二十三點三(二零零五年十二月三十一日：百分之二十三點六)。現有銀行之信貸額足以應付集團一般營運資金所需。集團之財務情況仍保持彈性及穩健。

(丙) 集團資本結構

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

集團長期銀行負債將於以下期間到期償還：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	137,563	98,017
— 第二年內	28,242	34,975
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	256,531	293,619
	<u>422,336</u>	<u>426,611</u>

集團銀行貸款港幣四億七千八百八十萬元(二零零五年十二月三十一日：港幣四億六千二百萬元)是以若干物業賬面值合共港幣十六億七千六百五十萬元(二零零五年十二月三十一日：港幣十五億九千六百五十萬元)連同該等物業之租金收入作抵押。

管理層討論與分析（續）

（丁）所持重大投資及其表現與前景

集團持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司（統稱「長創」）百分之十二之權益。集團所持有長創權益之公允值於二零零六年六月三十日為港幣四千一百萬元，而投資成本為港幣二千四百萬元。升值由長創若干上市及非上市投資之重估盈利引致。

長創透過一間投資公司，新近購入中天傳播集團百分之三點三權益。該集團於中國透過名為「Pop Online」之多媒體內容平台提供娛樂節目。除此新投資外，長創現在持有的投資項目包括一項上市投資，即中國基建港口有限公司（股份編號：8233）之七千二百萬股股份，以及非上市投資即持有八家公司之相應權益如下：

- 以廢油為原料，製造及銷售生化柴油及其他副產品之嘉靈科技（古杉）；
- 動物飼料製造商，華擴達集團；
- 集成電路製造商，埃帕克森微型電子；
- 專門從事生物藥品研製之愛華生物科技；
- 以Plastarch Material生產環保產品之武漢華麗環保科技；
- 為中國移動通訊提供專用的互動語音回應平台之北京高陽聖思園信息技術；
- 於中國提供無線電監測及測量之嶸興實業發展；及
- 中藥養生產品製造商，漢生堂藥業。

上述公司中有兩間公司計劃於二零零六年下半年上市。若該等投資成功上市，長創之估值將進一步提昇。

（戊）僱員人數及薪酬詳情

於二零零六年六月三十日，集團全職僱員人數（連董事）為一百七十人。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。

管理層討論與分析 (續)

(己) 未來重大投資計劃詳情

集團決定改變風行工業大廈之用途作酒店發展已逾一年，但仍等待地政署提供補地價事宜。於二零零六年七月出售沙田倉庫中心後，集團進一步減少持有貨倉及工業用途之物業，概因該等物業租金增長較住宅及商業項目平淡。隨着早禾居最後一期及白加道一號於二零零六年尾落成將可增加來自豪宅物業之租金收益。集團已就若干物業改變用途之可行性進行研究。

董事及行政總裁之股份權益

於二零零六年六月三十日，根據證券及期貨條例第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：

每股面值港幣一元之普通股

	持有身分			總計	百分率
	個人權益	法團權益	聯名權益		
		(註(一)及(二))	(註(三))		
董事：					
馬清偉	3,644,013	158,246,458	38,115	161,928,586	56.2898%
馬清鏗	261	8,732,013	38,115	8,770,389	3.0488%
馬清權	7,200	—	—	7,200	0.0025%
馬清秀	20,570	—	—	20,570	0.0072%
馬清雯	97,767	—	—	97,767	0.0340%
馬清強	2,772	—	—	2,772	0.0010%
馬清澁	19,712	—	—	19,712	0.0069%
馬清揚	3,157,522	—	—	3,157,522	1.0976%
張永銳	—	—	—	—	—
周國勳	—	—	—	—	—
黃興國	—	—	—	—	—
陳樹貴	—	—	—	—	—
行政總裁：					
莫達雄	—	—	—	—	—

董事及行政總裁之股份權益 (續)

註：

- (一) 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137,108,221股及21,138,237股。馬清偉先生為此等公司之主要股東。
- (二) 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。
- (三) 馬清偉先生與馬清鏗先生聯名持有本公司普通股38,115股。
- (四) 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發行股本中之9,886股(即0.1765%)。
- (五) 馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有本公司之附屬公司錦恆有限公司發行股本中之47股(即0.94%)。而馬清權先生與馬清滢小姐分別實益持有錦恆有限公司發行股本中之23股(即0.46%)。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 期內，本公司及各附屬公司概無參與任何協議，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

於二零零六年六月三十日，根據證券及期貨條例第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：

每股面值港幣一元之普通股

	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	24,859,463	137,108,221	47.6617%
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3,964,405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亦無購回或出售本公司之股份。

企業管治

在本中期報告所述的會計期內，本公司有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14所載《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）內的所有守則條文。

本公司之薪酬委員會由陳樹貴先生、黃興國先生及馬清雯女士組成，並根據企業管治守則之規定，訂立書面的特定職權範圍。

公司就董事進行的證券交易，已採納不低於上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所訂標準的行為守則。

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。

審核委員會

本公司於一九九九年成立審核委員會。該委員會包括四名非執行董事，其中三名為獨立非執行董事。該委員會乃根據書面職權範圍行事。該委員會現有成員為周國勳先生、張永銳先生、陳樹貴先生及黃興國先生。該委員會於本集團二零零六年中期財務報告提呈予董事會審批前已審閱該等報告。

承董事會命

主席
馬清偉

香港，二零零六年九月十八日