



# 大生地產發展有限公司

# 目錄

	頁數
於二零零八年六月三十日之簡明綜合中期資產負債表	2
截至二零零八年六月三十日止六個月之簡明綜合中期收益表	4
截至二零零八年六月三十日止六個月之簡明綜合中期現金流量表	5
截至二零零八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
中期財務資料之審閱報告	22
中期股息及紀錄日	23
管理層討論與分析	23
董事及行政總裁之股份權益	26
主要股東	27
購回、出售或贖回本公司之股份	28
企業管治	28
獨立審閱	28

## 註冊地址

香港德輔道中130-132號大生銀行大廈11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

於二零零八年六月三十日之簡明綜合中期資產負債表 - 未經審核

	附註	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 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	93,539	91,723
投資物業	六	3,453,187	3,366,975
租賃土地	六	91,426	92,590
可供出售財務資產		112,265	99,376
		<u>3,750,417</u>	<u>3,650,664</u>
<b>流動資產</b>			
供出售投資物業	六	—	130,000
供出售物業		101,961	102,133
應收賬款及預付款項	七	21,224	21,175
可收回當期所得稅款		9	152
銀行結存及現金		30,040	40,707
		<u>153,234</u>	<u>294,167</u>
<b>流動負債</b>			
租金及其他按金		31,766	44,806
應付賬款及應計費用	八	31,578	43,285
當期所得稅項負債		16,979	12,699
短期銀行貸款－有抵押	九	216,000	200,000
銀行透支－有抵押	九	1,222	—
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	十	1,859	87,222
		<u>299,404</u>	<u>388,012</u>
流動負債淨值		<u>(146,170)</u>	<u>(93,845)</u>

於二零零八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	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
總資產減流動負債		<u>3,604,247</u>	<u>3,556,819</u>
非流動負債			
長期銀行貸款 – 有抵押	十	(137,538)	(132,135)
遞延所得稅項負債	十一	<u>(419,292)</u>	<u>(433,098)</u>
		<u>(556,830)</u>	<u>(565,233)</u>
淨資產		<u>3,047,417</u>	<u>2,991,586</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	十二	287,670	287,670
儲備		2,636,550	2,546,623
二零零七年擬派末期及特別股息		—	60,411
二零零八年宣派中期股息		<u>23,014</u>	—
		<u>2,947,234</u>	<u>2,894,704</u>
少數股東權益		<u>100,183</u>	<u>96,882</u>
權益總額		<u>3,047,417</u>	<u>2,991,586</u>

第8至21頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

截至二零零八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	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	五	93,216	85,787
銷售成本	十三	(21,840)	(18,447)
毛利		71,376	67,340
投資物業公允值盈利	六	85,668	138,064
其他盈利	十四	12,590	44,958
行政費用	十三	(33,908)	(28,854)
其他經營費用	十三	(9,076)	(9,167)
經營溢利		126,650	212,341
財務收益	十五	543	309
財務成本	十五	(7,934)	(6,830)
財務成本淨額		(7,391)	(6,521)
除所得稅前溢利		119,259	205,820
所得稅撥回／(費用)	十六	8,831	(54,533)
本期溢利		128,090	151,287
應佔：			
本公司權益持有人		123,457	149,397
少數股東權益		4,633	1,890
		128,090	151,287
中期股息	十七	23,014	25,890
每股中期股息	十七	港幣8仙	港幣9仙
每股盈利(基本及攤薄)	十八	港幣43仙	港幣52仙

第8至21頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

截至二零零八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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
來自經營業務之現金流入	28,577	22,300
來自投資業務之現金流入	91,651	29,047
用於融資業務之現金流出	(132,119)	(48,724)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(11,891)	2,623
外匯換算差異	2	(10)
於一月一日之現金及現金等價物	40,707	14,417
於六月三十日之現金及現金等價物	28,818	17,030
現金及現金等價物之結餘分析		
銀行結存及現金及有限制銀行存款	30,040	20,912
銀行透支	(1,222)	(3,882)
	28,818	17,030

第8至21頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

截至二零零八年六月三十日止六個月之簡明綜合中期權益變動表一未經審核

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				
於二零零八年一月一日	287,670	129,651	60,885	7,160	2,409,338	2,607,034	96,882	2,991,586
可供出售財務資產公允值 淨(虧損)/盈利	—	—	(10,518)	—	—	(10,518)	16	(10,502)
外匯換算差額	—	—	—	2	—	2	—	2
在權益直接確認的淨(費用)/收益	—	—	(10,518)	2	—	(10,516)	16	(10,500)
本期溢利	—	—	—	—	123,457	123,457	4,633	128,090
本期確認的總(虧損)/收益	—	—	(10,518)	2	123,457	112,941	4,649	117,590
已付股息	—	—	—	—	(60,411)	(60,411)	(1,348)	(61,759)
於二零零八年六月三十日	287,670	129,651	50,367	7,162	2,472,384	2,659,564	100,183	3,047,417
代表：								
股本、儲備及少數股東權益	287,670	129,651	50,367	7,162	2,449,370	2,636,550	100,183	3,024,403
二零零八年宣派中期股息	—	—	—	—	23,014	23,014	—	23,014
	287,670	129,651	50,367	7,162	2,472,384	2,659,564	100,183	3,047,417

截至二零零八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	股本溢價 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	外匯儲備 港幣千元	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
於二零零七年一月一日	287,670	129,651	41,928	7,169	1,709,555	1,888,303	81,045	2,257,018
可供出售財務資產公允價值淨盈利	—	—	678	—	—	678	137	815
外匯換算差額	—	—	—	(10)	—	(10)	—	(10)
在權益直接確認的淨收益／(費用)	—	—	678	(10)	—	668	137	805
本期溢利	—	—	—	—	149,397	149,397	1,890	151,287
本期確認的總收益／(虧損)	—	—	678	(10)	149,397	150,065	2,027	152,092
已付股息	—	—	—	—	(31,644)	(31,644)	(1,320)	(32,964)
於二零零七年六月三十日	287,670	129,651	42,606	7,159	1,827,308	2,006,724	81,752	2,376,146
代表：								
股本、儲備及少數股東權益	287,670	129,651	42,606	7,159	1,801,418	1,980,834	81,752	2,350,256
二零零七年宣派中期股息	—	—	—	—	25,890	25,890	—	25,890
	287,670	129,651	42,606	7,159	1,827,308	2,006,724	81,752	2,376,146

第8至21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德輔道中130-132號大生銀行大廈11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。

董事會已於二零零八年九月十日通過本集團截至二零零八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二零零七年十二月三十一日止年度之年報所採用者一致。

於二零零八年，下列香港財務報告準則之新訂詮釋，其中包括香港會計準則及適用之詮釋，於二零零八年一月一日開始的會計期間生效，但不適用於本集團：

香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及 庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利 資產限額、最低資金要求及兩 者相互關係

香港會計師公會已頒佈若干新訂及修訂準則、詮釋及修訂，於二零零九年一月一日開始的會計期間生效。本集團並無於此簡明綜合中期財務資料內提早採納此等準則、詮釋及修訂。本集團已就此等準則、詮釋及修訂之影響作出評估，並預期除披露及呈列之改變外，不會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 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二零零七年十二月三十一日止年度之年報所列出者一致。

### 四、關鍵會計估算及判斷

估算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。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。

用作編製簡明綜合中期財務資料之估算和假設乃與截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報所採用者一致。

### 五、收入及分項資料

(甲) 期內確認之收入(代表營業額)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入		
物業租賃		
— 投資物業	77,081	71,661
— 供出售物業	11,616	9,977
物業有關服務	4,519	4,149
	<u>93,216</u>	<u>85,787</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 五、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：

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
第一年內	129,441	133,327
第二至第五年內	93,575	112,272
五年後	4,437	7,301
	<u>227,453</u>	<u>252,900</u>

(丙) 根據本集團之內部財務報告，集團已決定業務分項為主要報告形式及區域分項為次選報告形式。本集團營運之三個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。

未分配收益為股息收益及出售一間附屬公司之盈利、出售投資物業盈利及出售機器及設備盈利。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及營運現金。未分配資產包括作為公司用途之物業、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銀行結存及現金。

分項負債包括租金及其他按金、應付賬款及應計費用和作為物業投資之貸款。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、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			
	收入		分項業績	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	71,315	63,966	57,093	49,219
北美	21,901	21,821	5,207	8,954
	<b>93,216</b>	<b>85,787</b>	<b>62,300</b>	<b>58,173</b>
			分項資產	
			於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
香港			3,328,558	3,358,633
北美			575,093	586,198
			<b>3,903,651</b>	<b>3,944,831</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註（續）

### 六、資本性支出

	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					
於二零零八年一月一日	91,723	—	3,496,975	92,590	3,681,288
添置	8,581	—	544	—	9,125
折舊／攤銷	(3,831)	—	—	(1,164)	(4,995)
出售	(2,934)	—	(130,000)	—	(132,934)
公允值盈利	—	—	85,668	—	85,668
於二零零八年六月三十日	<u>93,539</u>	<u>—</u>	<u>3,453,187</u>	<u>91,426</u>	<u>3,638,152</u>
賬面淨值或估值					
於二零零七年一月一日	81,064	63,793	2,342,170	150,675	2,637,702
添置	2,259	9,826	136	—	12,221
折舊／攤銷	(3,705)	—	—	(2,018)	(5,723)
出售	(353)	—	—	—	(353)
公允值盈利	—	—	138,064	—	138,064
於二零零七年六月三十日	79,265	73,619	2,480,370	148,657	2,781,911
添置	1,348	27,002	214,762	4	243,116
折舊／攤銷	(4,257)	—	—	(1,164)	(5,421)
出售	(428)	—	(36,000)	—	(36,428)
由發展中物業及 租賃土地轉為 投資物業	—	(100,621)	155,528	(54,907)	—
由投資物業轉為物業、 機器及設備	15,795	—	(15,795)	—	—
公允值盈利	—	—	698,110	—	698,110
於二零零七年 十二月三十一日	<u>91,723</u>	<u>—</u>	<u>3,496,975</u>	<u>92,590</u>	<u>3,681,288</u>
分類為：					
非流動資產	91,723	—	3,366,975	92,590	3,551,288
流動資產	—	—	130,000	—	130,000
	<u>91,723</u>	<u>—</u>	<u>3,496,975</u>	<u>92,590</u>	<u>3,681,288</u>

## 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為業務應收賬，其賬齡分析如下：

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
即期	292	321
三十一至六十日	38	136
六十一至九十日	23	23
超過九十日	23	—
	<u>376</u>	<u>480</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。

### 八、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：

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
即期	1,047	2,279
三十一至六十日	3	227
六十一至九十日	252	86
超過九十日	882	808
	<u>2,184</u>	<u>3,400</u>

### 九、短期銀行貸款及透支－有抵押

本集團短期銀行貸款及透支是以若干投資物業賬面值合共港幣1,397,000,000  
元(二零零七年十二月三十一日：港幣372,000,000元)及其物業租金收益作抵  
押。



## 簡明綜合中期財務資料附註（續）

### 十、長期銀行貸款－有抵押

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 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 列為流動負債之一年內應還額	139,397 (1,859)	219,357 (87,222)
	<u>137,538</u>	<u>132,135</u>
本集團之長期銀行貸款將於 以下期間到期償還：		
－一年內	1,859	87,222
－第二年內	1,859	2,835
－第三至五年內(包括首尾兩年)	135,679	129,300
	<u>139,397</u>	<u>219,357</u>

本集團長期銀行貸款是以若干物業賬面值合共港幣549,702,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣1,035,927,000元)作抵押。

### 十一、遞延所得稅項負債

遞延所得稅項採用負債法將全部暫時差異按基本稅率百分之十六點五(二零零七年：百分之十七點五)計算。

遞延所得稅項負債之變動如下：

	截至 二零零八年 六月三十日止 六個月 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 年度 港幣千元
期初／年初	433,098	274,852
於收益表(撥回)／支銷	(13,806)	158,246
	<u>419,292</u>	<u>433,098</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 十二、股本

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 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	<b>400,000</b>	400,000
發行及繳足股本		
287,669,676 股普通股每股面值港幣一元	<b>287,670</b>	287,670

### 十三、以性質劃分之成本及費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銷售成本		
開支，有關		
— 投資物業	15,352	13,100
— 供出售物業	2,403	2,238
其他	4,085	3,109
	<b>21,840</b>	18,447
行政及其他經營費用		
租賃土地攤銷	1,334	2,190
折舊	3,831	3,705
辦事處營業租約租金，支付予		
— 一間關連公司	286	571
— 第三者	526	—
僱員成本	18,072	17,050
其他	18,935	14,505
	<b>42,984</b>	38,021

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 十四、其他盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
可供出售財務資產之股息收益		
— 上市	610	562
— 非上市	4,676	4,800
出售一間附屬公司盈利	—	39,587
出售投資物業盈利	7,194	—
出售機器及設備盈利淨額	110	9
	<u>12,590</u>	<u>44,958</u>

### 十五、財務收益及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
財務收益		
銀行利息收益	(543)	(309)
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及 透支之利息費用	7,934	8,072
減：於發展中物業已資本化之金額	—	(1,242)
	<u>7,934</u>	<u>6,830</u>
財務成本淨額	<u>7,391</u>	<u>6,521</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 十六、所得稅撥回／(費用)

於二零零八年，香港政府頒令二零零八／二零零九財政年度之利得稅稅率由百分之十七點五更改為百分之十六點五。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(二零零七年：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(二零零七年：港幣零元)。

簡明綜合中期收益表內之所得稅項撥回／(支銷)金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本期所得稅		
— 本年撥備	(4,975)	(2,777)
遞延所得稅		
— 暫時性差異的產生及轉回	13,806	(51,756)
	<u>8,831</u>	<u>(54,533)</u>

### 十七、中期股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已宣派中期股息每股普通股港幣八仙 (二零零七年：港幣九仙)	<u>23,014</u>	<u>25,890</u>

於二零零八年九月十日舉行之會議上，董事宣佈派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣八仙。此項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，惟將於截至二零零八年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

## 簡明綜合中期財務資料附註 (續)

### 十八、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123,457,000元(二零零七年：港幣149,397,000元)及發行普通股287,669,676(二零零七年：287,669,676)股計算。

由於二零零八年及二零零七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。

### 十九、承擔

#### (甲) 資本承擔

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備		
— 發展中物業	1,870	1,870
— 投資物業	6,714	4,864
— 機器及設備	2,706	2,825
	<u>11,290</u>	<u>9,559</u>

#### (乙) 其他承擔

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
已訂合約但未撥備 (註)	<u>—</u>	<u>11,604</u>

註：

於二零零七年其他承擔主要為就位於青衣之大生貨櫃倉庫中心的未來發展所簽訂之可行性研究。

## 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：

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
土地樓房		
第一年內	2,136	434
第二至第五年內	3,179	—
	<u>5,315</u>	<u>434</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2至21頁的中期財務資料，此中期財務資料包括貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零零八年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、現金流量表和權益變動表，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主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製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」編製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，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，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，我們不會發表審核意見。

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港，二零零八年九月十日

## 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八仙（二零零七年：港幣九仙），並於二零零八年十月十四日派發予二零零八年九月三十日停止辦公時（「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，請於二零零八年九月三十日（星期二）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

二零零八年上半年本公司綜合溢利為港幣一億二千八百一十萬元，比對去年同期下跌百分之十五點三。當中包括投資物業公允值盈利港幣八千五百七十萬元及回撥投資物業之遞延所得稅港幣一千二百一十萬元。撇除上述項目，基本溢利約港幣三千零三十萬元，而二零零七年上半年相應數字約為港幣五千六百四十萬元。基本溢利之下跌反映本期內出售收益大幅倒退。

香港方面，租賃毛收益比對去年同期上升百分之十一點七或港幣七百萬元至港幣六千六百八十萬元。來自倉儲及貨倉部份之租賃毛收益顯著增長達百分之十三點五或港幣三百九十萬元，反映貨倉倉位需求持續強勁。二零零八年上半年，出售投資物業獲利港幣七百二十萬元。位於西貢早禾坑早禾居M8及M9號屋投資物業之買賣協議於二零零七年下半年簽訂，而於二零零八年一月則完成出售。雖然如此，但比對於二零零七年上半年出售一間持有一位於葵涌之物業的附屬公司獲利港幣三千九百六十萬元，出售收益大幅倒退。二零零八年上半年，因改善及維修開支增加港幣三百三十萬元及僱員成本增加港幣一百萬元，令香港營運方面之貢獻因而減少。

集團已運用出售投資物業收款償還銀行貸款及增加一項創投基金之投資。銀行貸款中之主要部份約港幣二億元為有關位於黃竹坑之酒店發展，於未來數年將不會償還。因此利息開支於二零零八年下半年將保持於現水平。



## 管理層討論與分析 (續)

### (甲) 業務回顧與展望 (續)

美國方面，Montgomery Plaza之租金收入為港幣二千一百九十萬元，比對去年同期保持平穩。Montgomery Plaza之寫字樓樓面出租率於二零零八年年中保持百分之一百，而寫字樓每平方尺平均年租金則維持於三十六點五美元。營運費用增加港幣三百八十萬元主要因為物業保養開支及物業稅務增加。利息費用則保持平穩。因此，美國營運貢獻與去年同期比較下跌港幣三百七十萬元。預期二零零八年下半年Montgomery Plaza租金收入將保持於現水平。但繼當地借貸以浮息續借後，二零零八年下半年之利息支出將略為下降。

### (乙) 集團流動資產及財務資源

期內，集團整體銀行借貸減少港幣六千二百八十萬元至港幣三億五千六百六十萬元。權益總額增加港幣五千五百八十萬元至港幣三十億四千七百四十萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣二十九億九千一百六十萬元)，而長期銀行貸款於二零零八年六月三十日為港幣一億三千九百四十萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣二億一千九百四十萬元)。債項與股東權益比率為百分之十一點七(二零零七年十二月三十一日：百分之十四)。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：

	於二零零八年 六月三十日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
— 一年內	1,859	87,222
— 第二年內	1,859	2,835
— 第三年至五年內(包括首尾兩年)	135,679	129,300
	<u>139,397</u>	<u>219,357</u>

集團總銀行貸款港幣三億五千六百六十萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣四億一千九百四十萬元)是以若干物業賬面值合共港幣十九億四千六百七十萬元(二零零七年十二月三十一日：港幣十四億零七百九十萬元)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二零零八年六月三十日為港幣五千四百萬元比對於二零零七年十二月三十一日之公允值為港幣五千八百萬元。長創估值下跌反映部份上市投資組合中之中國基建港口有限公司及Walcom Group之估值下跌，但古杉集團（「古杉」）股價上升則有所幫助。

古杉於二零零七年十二月成功上市。長創於古杉上市招股時出售約佔其百分之十四之股權。二零零八年上半年內，長創繼而宣派及支付本集團股息港幣四百七十萬元。截至二零零八年六月三十日，本集團累積已收長創之股息共為港幣四千五百五十萬元，連同長創之公允值港幣五千四百萬元，較投資成本之收益回報高達四點一倍。

二零零八年上半年內，集團投資港幣二千三百四十萬元於一項新的創投基金The Yangtze China Investment Limited（「YCIL」），取得YCIL百分之十一點八之基礎股份。YCIL之管理層與長創相同，但YCIL已成功於倫敦另類投資市場上市。YCIL現有之投資組合包括以下項目：

- i. 總值五百萬美元之可換股債券，兌換約佔IGO完全攤薄後約百分之二十之股權。上海IGO從事家庭電視購物業務，設計及製作預先錄製的家庭電視購物節目，並且在紹興及杭州兩個城市播放。
- ii. 總值三百萬美元之可換股債券，兌換Arigata Holdings Inc. 完全攤薄後百分之三十之股權。Arigata Holdings Inc.為Onbest之百分之一百的控股公司。上海Onbest主要從事安裝於積體電路晶片的財務／稅務處理解決方案的設計、製造及銷售，這些積體電路晶片內置於稅控收銀機之 motherboard 內。
- iii. 總值一百三十萬美元之可換股債券，可兌換Creative Picture 完全攤薄後百分之十二點五之股權。湖南Creative Picture致力開發不使用眼鏡的三維成像設備，包括調整及製造三維平面顯示器。

### （戊）僱員人數及薪酬詳情

於二零零八年六月三十日，集團全職僱員人數（連董事）為一百四十八人，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。

## 董事及行政總裁之股份權益

於二零零八年六月三十日，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

	持有身份		總計	百分率
	個人權益	法團權益		
	(註(一)及(二))			
董事：				
馬清偉	4,608,354	160,134,973	164,743,327	57.2682%
馬清鏗	46,256	8,732,013	8,778,269	3.0515%
馬清權	7,200	—	7,200	0.0025%
馬清秀	23,357	—	23,357	0.0081%
馬清雯	100,554	—	100,554	0.0350%
馬清強	57,117	—	57,117	0.0199%
馬清揚	127,741	—	127,741	0.0444%
張永銳	—	—	—	—
周國勳	—	—	—	—
黃興國	—	—	—	—
陳樹貴	—	—	—	—
行政總裁：				
莫達雄	—	—	—	—

### 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138,996,736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%)。
- (四) 本公司之附屬公司錦恆有限公司發行股本中，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%)。

## 董事及行政總裁之股份權益 (續)

- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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

於二零零八年六月三十日，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

	持有身份		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	26,747,978	138,996,736	48.3182%
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%

註：

金運投資有限公司、Suremark Limited (實益持有本公司5,852,920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」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）內的所有守則條文。

公司就董事進行的證券交易（即企業管治守則中所指交易），已採納不低於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」）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。

## 獨立審閱

中期業績已由本集團審核委員會審閱。截至二零零八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，中期財務資料之審閱報告列載於第22頁內。

承董事會命  
主席  
馬清偉

香港，二零零八年九月十日