



**天德地產有限公司**  
**Tian Teck Land Limited**

二〇〇一年中期報告書

---

# 天德地產有限公司

## 中期報告

(以港幣計算)

董事會欣然宣布本集團截至二〇〇一年九月三十日止半年度未經審核之綜合業績。該業績已由香港執業會計師 — 畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布的《核數準則》第700號 — 「中期財務報表的審閱」進行審閱。有關畢馬威會計師事務所之審閱報告刊載於本中期報告內。

截至二〇〇一年九月三十日止六個月

綜合損益賬 — 未經審核

		截至九月三十日止六個月	
		二〇〇一年	二〇〇〇年
	附註	千元	千元
			(重報)
營業額	2	197,521	211,452
服務／銷售成本		<u>(64,831)</u>	<u>(78,749)</u>
		132,690	132,703
其他收入		6,656	9,407
其他虧損淨額		(2,307)	(347)
銷售費用		(12,015)	(12,382)
管理費用		<u>(50,750)</u>	<u>(50,524)</u>
經營溢利	2	74,274	78,857
融資成本	3(a)	(547)	(769)
其他物業減值準備		<u>(6,500)</u>	<u>—</u>
稅前正常業務溢利	3	67,227	78,088
稅項	4	<u>(11,325)</u>	<u>(11,467)</u>
稅後正常業務溢利		55,902	66,621
少數股東權益		<u>(27,505)</u>	<u>(32,181)</u>
股東應佔溢利		<u>28,397</u>	<u>34,440</u>
中期股息	5	<u>18,989</u>	<u>18,989</u>
每股盈利	6	<u>6.0仙</u>	<u>7.3仙</u>

第5頁至第9頁的附註屬本中期財務報告一部份。

截至二〇〇一年九月三十日止六個月  
已確認收益虧損綜合計算表 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二〇〇一年 千元	二〇〇〇年 千元
酒店物業重估虧絀	12	<b>(85,015)</b>	—
附屬公司發行股本予少數股東 產生的溢價	12	<b>734</b>	1,342
換算海外附屬公司賬項產生 的匯兌差額	12	<b>(37)</b>	(18)
未 <b>在</b> 損益賬確認的 <b>(虧損)／收益</b> 淨額		<b>(84,318)</b>	1,324
本期間溢利淨額		<b>28,397</b>	34,440
已 <b>確</b> 認 <b>(虧損)／收益</b> 總額		<b>(55,921)</b>	35,764

第5頁至第9頁的附註屬本中期財務報告一部份。

於二〇〇一年九月三十日  
綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	二〇〇一年 九月三十日		二〇〇一年 三月三十一日	
		千元	千元	千元	千元 (重報)
<b>非流動資產</b>					
固定資產	7		<b>3,673,556</b>		3,859,200
待發展土地			<b>31,030</b>		31,033
其他證券投資			<b>20,562</b>		24,067
			<b>3,725,148</b>		3,914,300
<b>流動資產</b>					
存貨			<b>2,647</b>		2,757
應收賬款、訂金及預付款	8		<b>22,222</b>		25,848
現金及現金等價物	9		<b>371,891</b>		295,019
			<b>396,760</b>		323,624
<b>流動負債</b>					
有抵押銀行貸款			<b>4,800</b>		1,600
應付賬款、其他應付款 及應計費用	10		<b>47,540</b>		46,136
已收訂金			<b>27,107</b>		33,280
長期服務金準備			<b>11,617</b>		16,010
應付稅項			<b>26,210</b>		20,528
應付股息			<b>47,473</b>		—
			<b>164,747</b>		117,554
<b>流動資產淨值</b>			<b>232,013</b>		206,070
<b>資產總值減流動負債</b>			<b>3,957,161</b>		4,120,370
<b>非流動負債</b>					
有抵押銀行貸款			<b>(15,200)</b>		(18,400)
應付政府地價			<b>(2,602)</b>		(2,602)
遞延稅項			<b>(1,548)</b>		(1,380)
			<b>(19,350)</b>		(22,382)
少數股東權益			<b>(1,910,897)</b>		(1,967,680)
<b>資產淨值</b>			<b>2,026,914</b>		2,130,308
<b>資本及儲備</b>					
股本	11		<b>118,683</b>		118,683
儲備	12		<b>1,908,231</b>		2,011,625
			<b>2,026,914</b>		2,130,308

第5頁至第9頁的附註屬本中期財務報告一部份。

截至二〇〇一年九月三十日止六個月  
簡明綜合現金流量表 — 未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇一年 千元	二〇〇〇年 千元
經營業務現金流入淨額	<b>79,814</b>	83,836
投資回報及融資成本現金流入淨額	<b>5,963</b>	8,161
已付稅項	<b>(5,475)</b>	(3,379)
投資業務現金流出淨額	<b>(3,430)</b>	(24,437)
現金及現金等價物增加	<b>76,872</b>	64,181
匯率變動的影響	—	8
於四月一日的現金及現金等價物	<b>295,019</b>	267,510
於九月三十日的現金及現金等價物	<b>371,891</b>	331,699
現金及現金等價物結餘分析		
於結算日起計3個月內到期的 銀行存款	<b>363,505</b>	322,799
銀行結存及現金	<b>8,386</b>	8,900
	<b>371,891</b>	331,699

第5頁至第9頁的附註屬本中期財務報告一部份。

## 未經審核中期財務報告附註

### 1. 編制基準

本中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會所頒布的《核數準則》第700號—「中期財務報表的審閱」進行了審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第14頁。

本公司已按照香港聯合交易所有限公司的《主板上市規則》的規定編制本中期財務報告，並符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第25號—「中期財務報告」的規定。

雖然中期財務報告所載有關截至二〇〇一年三月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司在該財政年度的法定賬項，但這些財務資料均取自有關的賬項。本公司截至二〇〇一年三月三十一日止年度的法定賬項可於本公司的註冊辦事處索取。核數師已在其二〇〇一年七月十日的報告中，表示對這些賬項無保留意見。

除本集團採用於年內生效之下列新增或修訂的《會計實務準則》外，本中期財務報告所採用的會計政策，與二〇〇一年度週年賬項所採用者相同。

#### (a) 《會計實務準則》第9號（經修訂）—「結算日後事項的會計處理」

於往年，建議或宣告之股息在其相關之會計期間內被確認為負債。為了符合《會計實務準則》第9號（經修訂）之規定，本集團由二〇〇一年四月一日起，於由董事會宣告（若是中期股息）或由股東批准（若是末期股息）當日之會計期間內始確認建議或宣告之股息為負債。

此會計政策變更已追溯至過往及作出前期調整（附註12），使留存溢利的期初結餘及於二〇〇一年三月三十一日的股東權益增加47,473,000元。

#### (b) 《會計實務準則》第26號—「分部報告」

於此中期財務報告之附註2內，本集團已披露《會計實務準則》第26號所定義之分部收益及業績。本集團已以業務分部資料作為首要報告形式及按所在地之地區作為次要報告形式呈列。比較資料亦已提供。

分部收益、開支及業績包括一個分部直接應佔之項目及該等可以以合理基準分配予該分部之項目，並於本集團在綜合結算過程中抵銷內部結餘及內部交易前釐訂。

#### (c) 《會計實務準則》第30號—「業務合併」

收購附屬公司及聯營公司產生之商譽以往乃於收購年度在保留溢利撇銷。根據《會計實務準則》第30號，商譽須資本化，並於其不超過20年之估計可用年期內於損益賬內按直線法攤銷。任何商譽減值將即時以支出形式在損益賬內確認。

本集團已採納《會計實務準則》第30號之過渡性條文，即以以往列入儲備之商譽均毋須重新列賬。董事會認為在保留溢利撇銷之商譽於二〇〇〇年四月一日以前已全數減值。有鑑於此，是項會計政策變更對本集團在本期間或以前的溢利及資產淨值並無影響。

## 1. 編制基準(續)

### (d) 《會計實務準則》第31號 —「資產減值」

《會計實務準則》第31號規定適用的程序，以確保記入的資產沒有超過其可收回價值，該準則界定資產的可收回價值，即為資產本身售價淨額或使用價值兩者中的較高者。本集團須按資產於使用期間所得的未來現金流量及其於使用期終出售資產所得收益的估計現值，決定資產的使用價值。本集團須於每一個結賬日，評估是否有跡象顯示資產受到減值。如有者，須確定該等資產的可收回價值。所確認的任何減值將在損益表中撇減。

## 2. 分部報告

本集團截至二〇〇〇年及二〇〇一年九月三十日止六個月內有關業務分部的收益及業績分析如下：

	營業額		分部溢利／(虧損)	
	截至九月三十日止六個月 二〇〇一年 千元	二〇〇〇年 千元	截至九月三十日止六個月 二〇〇一年 千元	二〇〇〇年 千元
經營酒店	129,450	149,359	42,035	49,160
物業投資	55,053	50,311	52,317	47,174
經營高爾夫球康樂會	13,018	11,782	(3,181)	(975)
	<u>197,521</u>	<u>211,452</u>	<u>91,171</u>	<u>95,359</u>
未有分配的其他收入			6,656	9,407
未有分配的其他營業 收入及支出			(23,553)	(25,909)
經營溢利			<u>74,274</u>	<u>78,857</u>

本集團只提呈有關業務分部之分部資料。由於本集團來自香港以外業務之營業額及經營溢利少於百分之十，所以並未提供地區分部之資料。

## 3. 稅前正常業務溢利

稅前正常業務溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇一年 千元	二〇〇〇年 千元
(a) 融資費用： 須於5年內償還的銀行貸款及其他借款利息	<u>547</u>	<u>769</u>
(b) 其他項目： 出售固定資產淨虧損／(溢利)	26	(25)
上市證券的股息收入	(481)	(411)
以公平價值列賬的其他證券 投資未變現虧損淨額	3,589	3,311
折舊	<u>12,522</u>	<u>13,781</u>

#### 4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇一年 千元	二〇〇〇年 千元
香港利得稅	11,046	11,166
中國稅項	47	38
海外稅項	64	—
遞延稅項	168	263
	<u>11,325</u>	<u>11,467</u>

香港利得稅準備是按截至二〇〇一年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利按稅率16% (二〇〇〇年：16%) 計算。海外附屬公司的稅項以相關國家適用的現行稅率計算。中國稅項是按中國有關稅務法規的適用稅率計算。

#### 5. 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇一年 千元	二〇〇〇年 千元
在中期完結後宣告之中期股息每股4仙 (二〇〇〇年：每股4仙)	<u>18,989</u>	<u>18,989</u>

在中期完結後宣告之中期股息並未在中期完結當日確認為負債。

#### 6. 每股盈利

每股基本盈利是根據本期間的股東應佔溢利28,397,000元 (二〇〇〇年：34,440,000元) 及本期間已發行股份474,731,824股 (二〇〇〇年：474,731,824股) 計算。截至二〇〇一年及二〇〇〇年九月三十日止六個月期間並沒有任何潛在可攤薄股份。

#### 7. 固定資產

本公司董事 (非專業估值師)，根據有關的市場指標，就二〇〇一年三月三十一日進行的專業估值作出更新，並對投資和酒店物業於二〇〇一年九月三十日的價值進行重估。酒店物業的重估虧蝕85,015,000元 (已扣除少數股東權益) 已轉入酒店物業的重估儲備內 (見附註12)。

由於投資物業的價值沒有在二〇〇一年三月三十一日後出現重大變化，故不需要進行任何調整。

## 8. 應收賬款、訂金及預付款

包括於應收賬款、訂金及預付款內的應收賬款(已扣除呆壞賬特別準備)賬齡分析如下：

	二〇〇一年 九月三十日 千元	二〇〇一年 三月三十一日 千元
即期	8,521	10,616
逾期1至3個月	2,430	2,285
逾期超過3個月但少於12個月	1,935	1,670
逾期超過12個月	210	625
	<u>13,096</u>	<u>15,196</u>

酒店業務的應收賬款一般在開發票當日起計45天內到期，而投資物業業務在開發票當日起計14天內到期。酒店業務債務人的欠款若已逾期60天，則必須先行償還所有欠款，才會獲得新的信貸額。至於投資物業業務的逾期欠款債務人，公司會在適當的情況下對其採取法律行動。

## 9. 現金及現金等價物

	二〇〇一年 九月三十日 千元	二〇〇一年 三月三十一日 千元
銀行定期存款	363,505	284,808
銀行現金結存及現金	8,386	10,211
	<u>371,891</u>	<u>295,019</u>

## 10. 應付賬款、其他應付款及應計費用

包括於應付賬款、其他應付款及應計費用內的應付賬款賬齡分析如下：

	二〇〇一年 九月三十日 千元	二〇〇一年 三月三十一日 千元
1個月內或接獲通知時到期	6,845	6,127
1個月後但3個月內到期	349	296
3個月後但6個月內到期	84	329
12個月後到期之應付保留款額	3,077	3,172
	<u>10,355</u>	<u>9,924</u>

## 11. 股本

	股份數目 千股	款額 千元
已發行及繳足： 於二〇〇一年四月一日及二〇〇一年九月三十日	474,732	118,683

## 12. 儲備

	股份溢價 千元	投資物業 重估儲備 千元	酒店物業 重估儲備 千元	外匯儲備 千元	資本儲備 千元	留存溢利 千元	總額 千元
於二〇〇一年四月一日							
— 先前列報	3,147	490,222	872,772	(2,537)	57,969	542,579	1,964,152
— 有關股息的前期調整 (附註1(a))	—	—	—	—	—	47,473	47,473
— 重報	3,147	490,222	872,772	(2,537)	57,969	590,052	2,011,625
過往財政年度之已批准股息 重估虧絀(附註7)	—	—	—	—	—	(47,473)	(47,473)
重估虧絀(附註7)	—	—	(85,015)	—	—	—	(85,015)
附屬公司發行股本予 少數股東所產生的溢價	—	—	—	—	734	—	734
匯兌差額	—	—	—	(32)	(5)	—	(37)
本期間溢利	—	—	—	—	—	28,397	28,397
於二〇〇一年九月三十日	<u>3,147</u>	<u>490,222</u>	<u>787,757</u>	<u>(2,569)</u>	<u>58,698</u>	<u>570,976</u>	<u>1,908,231</u>

## 13. 未有在中期財務報告內撥備的資本性承擔

	於二〇〇一年 九月三十日 千元	於二〇〇一年 三月三十一日 千元
已訂約	607	2,502
已授權但未訂約	4,507	4,987
	<u>5,114</u>	<u>7,489</u>

## 中期股息

董事會已決議派發予於二〇〇二年一月八日登記為股東之人士中期股息每股4仙(二〇〇〇年：4仙)，定約於二〇〇二年一月二十二日派付。本公司將由二〇〇二年一月三日至二〇〇二年一月八日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶登記手續。因此，股東須於二〇〇二年一月二日星期三下午四時正前將所有過戶文件送交本公司之股份過戶登記處。

## 業務回顧

- 截至二〇〇一年九月三十日止半年度，本集團之經營溢利約為**74,300,000**元，與二〇〇〇年同期比較，下跌約**5.8%**，其主要原因為凱悅酒店(「本酒店」)業務貢獻減少。
- 截至二〇〇一年九月三十日止半年度，本酒店之平均房租約為**778**元，較二〇〇〇年同期下跌約**2.7%**。
- 截至二〇〇一年九月三十日止半年度，本酒店之房間平均入住率約為**70.4%**，而截至二〇〇〇年九月三十日止半年度則約為**79.7%**。
- 於本期間，本酒店之平均房租及房間平均入住率均較二〇〇〇年同期下跌。該下跌乃因美國及日本的經濟下調所致。
- 截至二〇〇一年九月三十日止半年度，本酒店商場租金收入約為**48,700,000**元，較二〇〇〇年同期上升約**9.2%**。該上升乃因本集團以較高租金與若干現有租戶續租及部份曾空置的商舖已於本期間成功出租所致。
- 位於荔枝角好運工業中心之其中四層及位於廣州之投資物業，於本期間繼續為本集團帶來穩定的租金收入。
- 於二〇〇一年九月三十日，除本酒店員工外，本集團之僱員人數合共**205**人(包括執行董事及本集團渡假村運作之員工)，而於本期間所須付出之有關開支則為**12,800,000**元。
- 於二〇〇一年九月三十日，本集團之股東權益約為**2,027,000,000**元，借款總額則為**20,000,000**元。因此，本集團於二〇〇一年九月三十日之負債比率約為**1%**。
- 本公司並無因刊載於截至二〇〇一年三月三十一日止年度之年報內的資料有任何重大的改變而須於此作出額外披露。

## 展望

與香港其他高級酒店一樣，董事會預期本酒店將會在艱巨的經營環境下運作。如上所述，美國及日本的經濟放緩已於本期間對本酒店業績產生負面影響；再加上

美國九一一事件，經營環境更為惡劣，由此亦引致甚多房間的預訂被取消。雖然由香港旅遊發展局（「該局」）公布有關二〇〇一年九月份的數據中，並無顯示旅客到港人次有大幅度的下降，但該局已警告經營環境或會惡化。從高級酒店的入住率於二〇〇〇年十月份為88%，而二〇〇一年十月份為71%的數字，已反映出來港旅客減少的情況。有見及此，本集團將加強市場推廣活動及成本管理以應付該等負面因素帶來之影響。

儘管香港的零售市場放緩，董事會預期本酒店商場的租金收入將得以維持。

## 董事權益

根據本公司依證券（公開權益）條例編制之登記冊記錄，於二〇〇一年九月三十日，各董事實益持有本公司每股面值港幣0.25元股份權益列載如下：

姓名	股數			
	個人權益	家族權益	公司權益	實益權益總數
鍾輝煌 (主席)	1,625,792	—	—	1,625,792
鍾瓊林 (副主席及 董事總經理)	45,279,872	115,292	—	45,395,164
鍾焯輝	26,742,036	1,002,384	—	27,744,420
鍾樂南	4,191,504	—	—	4,191,504
鍾敏卿	300,100	—	—	300,100
冼祖昭	2,000	—	115,200	117,200
劉華森	—	—	—	—

附註：公司權益下之115,200股代表昭英有限公司所持有之115,200股。根據證券（公開權益）條例，冼祖昭先生被視為擁有此等股份之權益。

於二〇〇一年九月三十日，各董事實益持有凱聯國際酒店有限公司每股面值港幣1元股份權益列載如下（本公司持有該公司50.01%權益）：

姓名	股數			
	個人權益	家族權益	公司權益	實益權益總數
鍾輝煌	2,073,992	—	—	2,073,992
鍾瓊林	25,169,715	34,000	—	25,203,715
鍾焯輝	14,969,839	275,280	—	15,245,119
鍾樂南	2,659,155	24,000	—	2,683,155
鍾敏卿	3,411,198	—	—	3,411,198
冼祖昭	242,000	—	120,000	362,000
劉華森	—	—	—	—

附註：公司權益下之120,000股代表昭英有限公司所持有之120,000股。根據證券（公開權益）條例，冼祖昭先生被視為擁有此等股份之權益。

於二〇〇一年九月三十日，各董事實益持有 Austin Hills Country Resort Bhd. 每股面值馬幣1元股份權益列載如下(該公司乃本公司間接持有之附屬公司)：

姓名	股數			
	個人權益	家族權益	公司權益	實益權益總數
鍾輝煌	—	—	—	—
鍾瓊林	1	—	—	1
鍾焯輝	—	—	—	—
鍾樂南	—	3	—	3
鍾敏卿	—	—	—	—
冼祖昭	—	—	—	—
劉華森	—	—	—	—

於二〇〇一年九月三十日，各董事實益持有天德有限公司每股面值港幣1元股份權益列載如下(該公司及其附屬公司實益持有本公司每股面值港幣0.25元股份237,370,032股，相等於本公司已發行股本50.0009%)：

姓名	股數			
	個人權益	家族權益	公司權益	實益權益總數
鍾輝煌	25	—	—	25
鍾瓊林	25	—	—	25
鍾焯輝	25	—	—	25
鍾樂南	25	—	—	25
鍾敏卿	—	—	—	—
冼祖昭	—	—	—	—
劉華森	—	—	—	—

於二〇〇一年九月三十日，各董事實益持有益福有限公司每股面值港幣1元股份權益列載如下(該公司乃天德有限公司間接持有之附屬公司)，相等於益福有限公司已發行股本0.00695%：

姓名	股數			
	個人權益	家族權益	公司權益	實益權益總數
鍾輝煌	10	—	—	10
鍾瓊林	10	—	—	10
鍾焯輝	10	—	—	10
鍾樂南	10	—	—	10
鍾敏卿	1,350	—	—	1,350
冼祖昭	—	—	—	—
劉華森	—	—	—	—

附註：「個人權益」包括由有關董事實益擁有並以該董事或其代理人之名義登記之股份。「家族權益」包括由有關董事之配偶實益擁有並以該配偶或其代理人之名義登記之股份（各董事之未滿十八歲子女概無實益擁有任何股份）。「公司權益」包括由一間公司（有關董事有權於該公司之股東大會上行使或控制行使其三分之一或以上投票權者或該公司或其董事慣於在有關董事之指示或指令下行事者）實益擁有並以該公司或其代理人之名義登記之股份。

除上文所披露外，各董事概無持有或認購任何有關證券之權利。

## 主要股東

於二〇〇一年九月三十日，本公司根據證券（公開權益）條例第16(1)條須保存之股東名冊內所載之本公司股份權益如下：

已披露其於 本公司所佔股份權益者	已披露權益者 所持每股面值港幣 0.25元股份之數目
天德有限公司	237,370,032

## 購買、發售或贖回本公司之股份

本期間內，本公司及其任何附屬公司並無購買、發售或贖回本公司的任何股份。

## 物業抵押

於二〇〇一年九月三十日，本公司一附屬公司已將總值約3,204,947,000元的部份土地及樓宇抵押給銀行，換取100,000,000元的備用信貸。截至二〇〇一年九月三十日止，該附屬公司已動用該銀行備用信貸其中20,000,000元。

## 遵守《最佳應用守則》

董事會認為，本公司在本期間內均有遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄十四所載的《最佳應用守則》。

承董事會命  
秘書  
冼祖昭

香港，二〇〇一年十二月七日

## 獨立審閱報告

### 致天德地產有限公司董事會

#### 引言

我們接受貴公司指示，並已審閱了列載於第1頁至第9頁的中期財務報告。

#### 董事的責任

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），上市公司必須以符合上市規則中相關的規定及香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第25號—「中期財務報告」的規定編制中期財務報告。中期財務報告由董事負責，並由董事核准通過。

#### 審閱工作

我們是按照香港會計師公會所頒布的《核數準則》第700號—「中期財務報表的審閱」進行審閱。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢及分析中期財務報告，評估財務報告中會計政策是否貫徹運用，賬項編列是否一致；賬項中另有說明的特別情況則除外。審閱不包括控制測試及資產、負債和交易驗證等審核程序。由於審閱的範圍遠較審核小，所給予的保證程度也較審核低，因此，我們不會對中期財務報告發表審核意見。

#### 審閱結論

根據這項不構成審核的審閱工作，我們並沒有察覺截至二〇〇一年九月三十日止六個月的中期財務報告需要作出任何重大的修訂。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

香港，二〇〇一年十二月七日