



天德地產有限公司
Tian Teck Land Limited

二〇〇二年中期報告書

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二〇〇二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一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。

截至二〇〇二年九月三十日止六個月 綜合損益賬 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二〇〇二年 千元	二〇〇一年 千元
營業額	2	205,819	197,521
服務／銷售成本		(68,954)	(64,831)
		136,865	132,690
其他收入		3,574	6,656
其他虧損淨額		(2,744)	(2,307)
銷售費用		(11,485)	(12,015)
管理費用		(53,167)	(50,750)
經營溢利	2	73,043	74,274
融資成本	3(a)	(278)	(547)
其他物業的減值準備		—	(6,500)
除稅前正常業務溢利	3	72,765	67,227
稅項	4	(12,101)	(11,325)
除稅後正常業務溢利		60,664	55,902
少數股東權益		(30,131)	(27,505)
股東應佔溢利		30,533	28,397
中期股息	5	18,989	18,989
每股盈利	6	6.4仙	6.0仙

第5頁至第8頁的附註屬本中期財務報告一部分。

截至二〇〇二年九月三十日止六個月
綜合股東權益變動表 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二〇〇二年 千元	二〇〇一年 千元
於四月一日結餘		<u>2,030,583</u>	<u>2,130,308</u>
酒店物業重估虧絀		—	(85,015)
附屬公司發行股本予少數股東 產生的溢價	12	561	734
換算海外附屬公司賬項產生 的匯兌差額	12	<u>11</u>	<u>(37)</u>
在損益表中未確認的收益/ (虧損)淨額		<u>572</u>	<u>(84,318)</u>
本期間溢利淨額		30,533	28,397
本期間批准的股息		<u>(47,473)</u>	<u>(47,473)</u>
		<u>(16,940)</u>	<u>(19,076)</u>
於九月三十日結餘		<u><u>2,014,215</u></u>	<u><u>2,026,914</u></u>

第5頁至第8頁的附註屬本中期財務報告一部分。

於二〇〇二年九月三十日
綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	於二〇〇二年 九月三十日		於二〇〇二年 三月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產	7		3,627,160		3,637,718
待發展土地			31,033		31,033
其他證券投資			20,330		23,094
			<u>3,678,523</u>		<u>3,691,845</u>
流動資產					
存貨			2,286		2,435
應收賬款、訂金及預付款	8		23,297		22,266
現金及現金等價物	9		391,995		311,842
			<u>417,578</u>		<u>336,543</u>
流動負債					
銀行貸款(有抵押)			6,400		6,400
應付賬款、其他應付款 及應計費用	10		39,352		38,198
已收訂金			33,806		32,241
長期服務金準備			8,666		8,539
應付稅項			25,988		19,424
應付股息			47,473		—
			<u>161,685</u>		<u>104,802</u>
流動資產淨值			<u>255,893</u>		<u>231,741</u>
資產總值減流動負債			<u>3,934,416</u>		<u>3,923,586</u>
非流動負債					
銀行貸款(有抵押)			(8,800)		(12,000)
應付政府地價			(2,573)		(2,573)
遞延稅項			(1,361)		(1,667)
			<u>(12,734)</u>		<u>(16,240)</u>
少數股東權益			<u>(1,907,467)</u>		<u>(1,876,763)</u>
資產淨值			<u>2,014,215</u>		<u>2,030,583</u>
資本及儲備					
股本	11		118,683		118,683
儲備	12		1,895,532		1,911,900
			<u>2,014,215</u>		<u>2,030,583</u>

第5頁至第8頁的附註屬本中期財務報告一部分。

截至二〇〇二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	
	二〇〇二年 千元	二〇〇一年 千元
來自經營業務的現金淨額	81,875	74,340
來自投資業務的現金淨額	1,806	3,196
用於融資業務的現金淨額	(3,528)	(664)
現金及現金等價物增加淨額	80,153	76,872
於四月一日的現金及現金等價物	311,842	295,019
於九月三十日的現金及現金等價物	391,995	371,891

第5頁至第8頁的附註屬本中期財務報告一部分。

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二〇〇二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。本公司截至二〇〇二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。核數師已在其二〇〇二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經修訂的《會計實務準則》外，本中期財務報告所採用的會計政策，與二〇〇二年度週年賬項所採用者相同。

(a) 《會計實務準則》第11號(經修訂)「外幣折算」

在以往年度，海外企業的業績均以資產負債表結算日之兌換率折算為港幣。

《會計實務準則》第11號(經修訂)之規定，刪除了以結算日之匯率折算海外企業業績的選擇方法，海外企業業績現需要按期間平均匯率折算。上述會計政策的變化並未對本期或以往各會計期間的業績產生任何重大之影響。

(b) 《會計實務準則》第1號(經修訂)「財務報表的呈報」及《會計實務準則》第15號(經修訂)「現金流量表」

因採用《會計實務準則》第1號(經修訂)及《會計實務準則》第15號(經修訂)，呈報方式已作出若干變動。

2. 分部報告

本集團截至二〇〇一及二〇〇二年九月三十日止六個月內有關業務分部的收入及業績分析如下：

	分部收入		分部溢利／(虧損)	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二〇〇二年	二〇〇一年	二〇〇二年	二〇〇一年
	千元	千元	千元	千元
酒店經營	137,875	129,450	37,204	36,091
物業投資	55,926	55,053	51,303	50,048
高爾夫球康樂會經營	12,018	13,018	(5,068)	(3,181)
	<u>205,819</u>	<u>197,521</u>	<u>83,439</u>	<u>82,958</u>
未分配的其他收入			3,574	6,656
未分配的其他營業 收入及支出			<u>(13,970)</u>	<u>(15,340)</u>
經營溢利			<u>73,043</u>	<u>74,274</u>

2. 分部報告(續)

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收入及經營溢利少於10%，所以並未提供地區分部之資料。

3. 除稅前正常業務溢利

除稅前正常業務溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇二年	二〇〇一年
	千元	千元
(a) 融資成本：		
須於5年內償還的銀行貸款及其他借款利息	<u>278</u>	<u>547</u>
(b) 其他項目：		
折舊	12,011	12,522
上市證券的股息收入	(729)	(481)
出售固定資產(利潤)／虧損淨額	(16)	26
其他證券未變現虧損淨額	<u>2,764</u>	<u>3,589</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇二年	二〇〇一年
	千元	千元
香港利得稅	12,359	11,046
中國稅項	46	47
海外稅項	2	64
遞延稅項	<u>(306)</u>	<u>168</u>
	<u>12,101</u>	<u>11,325</u>

香港利得稅準備是按截至二〇〇二年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以16%(二〇〇一年：16%)的稅率計算。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	
	二〇〇二年	二〇〇一年
	千元	千元
在中期完結後宣告之中期股息每股4仙 (二〇〇一年：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30,533,000元(二〇〇一年：28,397,000元)及本期間已發行股份474,731,824股(二〇〇一年：474,731,824股)計算。截至二〇〇二年及二〇〇一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，就二〇〇二年三月三十一日進行的專業估值作出更新，並對酒店和投資物業於二〇〇二年九月三十日的價值進行重估。

由於酒店和投資物業的價值沒有在二〇〇二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：

	二〇〇二年 九月三十日 千元	二〇〇二年 三月三十一日 千元
即期	10,972	9,641
逾期1至3個月	3,133	2,144
逾期超過3個月但少於12個月	1,069	827
	<u>15,174</u>	<u>12,612</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，而投資物業業務在每個月的第一天起計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

	二〇〇二年 九月三十日 千元	二〇〇二年 三月三十一日 千元
銀行定期存款	379,803	299,256
銀行存款及現金	12,192	12,586
	<u>391,995</u>	<u>311,842</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：

	二〇〇二年 九月三十日 千元	二〇〇二年 三月三十一日 千元
1個月內或接獲通知時到期	4,303	5,188
1個月後但3個月內到期	402	236
3個月後但6個月內到期	5	42
6個月後但12個月內到期	19	26
12個月後到期之應付保留款額	2,958	3,096
	<u>7,687</u>	<u>8,588</u>

11. 股本

	股份數目 千股	款額 千元
已發行及繳足： 於二〇〇二年四月一日及二〇〇二年九月三十日	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
於二〇〇二年 四月一日	3,147	490,147	776,940	(2,426)	59,089	585,003	1,911,900
本期間批准屬於上 一年度的股息	—	—	—	—	—	(47,473)	(47,473)
附屬公司發行股本 予少數股東所產 生的溢價	—	—	—	—	561	—	561
匯兌差額	—	—	—	11	—	—	11
本期間溢利	—	—	—	—	—	30,533	30,533
於二〇〇二年 九月三十日	<u>3,147</u>	<u>490,147</u>	<u>776,940</u>	<u>(2,415)</u>	<u>59,650</u>	<u>568,063</u>	<u>1,895,532</u>

13. 未有在中期財務報告內撥備的資本承擔

	二〇〇二年 九月三十日 千元	二〇〇二年 三月三十一日 千元
已訂約	427	2,025
已授權但未訂約	2,535	3,014
	<u>2,962</u>	<u>5,039</u>

14. 通過中期財務報告

董事會於二〇〇二年十二月五日通過並許可發出此份中期財務報告。

中期股息

董事會已決議派發予於二〇〇二年十二月三十日登記為股東之人士中期股息每股4仙(二〇〇一年：4仙)，定約於二〇〇三年一月十四日派付。本公司將由二〇〇二年十二月二十三日至二〇〇二年十二月三十日(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十二月二十日星期五下午四時正前將所有過戶文件送交本公司之股票登記處。

業務回顧

- 截至二〇〇二年九月三十日止半年度，本集團之經營溢利約為**73,000,000**元，與二〇〇一年同期比較，下跌約**1.7%**。儘管凱悅酒店(「本酒店」)之收入上升，本集團之經營溢利卻輕微下跌，主要原因為本酒店於本期間須就若干層數進行一次性污水喉管及自來水喉管維修工程所致。
- 截至二〇〇二年九月三十日止半年度，本酒店之平均房租約**733**元，較二〇〇一年同期下跌約**5.7%**。
- 截至二〇〇二年九月三十日止半年度，本酒店之房間平均入住率約為**88.6%**，而截至二〇〇一年九月三十日止半年度則約為**70.4%**。
- 在本期間，儘管本酒店的平均房租下跌，其總房間收入卻因房間收益率提高而增加。該房間收益率的提高乃因本酒店的房間平均入住率及到港遊客人次於本期間均有增長所致。
- 截至二〇〇二年九月三十日止半年度，本酒店商場租金收入約為**49,800,000**元，較二〇〇一年同期上升約**2.3%**。
- 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。
- 於二〇〇二年九月三十日，除本酒店員工外，本集團之僱員人數合共**174**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**12,700,000**元。
- 於二〇〇二年九月三十日，本集團之股東權益約為**2,014,200,000**元，借款總額則約為**15,200,000**元。本集團於二〇〇二年九月三十日之負債比率約為**0.8%**。
- 本公司並無因刊載於截至二〇〇二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在此作出額外披露。

展望

與香港其他高級酒店一樣，董事會預期本酒店將繼續於艱巨的經營環境下運作。縱使香港酒店房租普遍下跌，本酒店仍因有較高的入住率而令收入增長。根據香港旅遊發展局截至二〇〇二年九月份止六個月的數字顯示，到港遊客人次於該期間上升17.7%。來自大部份國家的到港遊客人數均有增加，其中最主要的增幅來自中國。

雖然香港旅遊發展局最近公布的資料顯示，直至目前為止，峇里炸彈恐怖襲擊對到港遊客人數只造成有限的影響；然而，該事件卻可能減弱海外人士到亞洲旅遊的興趣。再加上不穩定的地理政治及經濟環境因素，酒店業的前景在短期內並不明朗。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的影響。由於香港擔當地域上主要交通樞紐的角色及中國已加入世界貿易組織，管理層對來港遊客人次可長期維持表示樂觀。

鑑於香港的零售市場放緩，管理層預期本酒店商場的租金收入在可預見之未來不會增長，甚至或會輕微下降。

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，於二〇〇二年九月三十日，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)	45,631,872	115,292	—	45,747,164
鍾焯輝	26,742,036	1,002,384	—	27,744,420
鍾樂南	4,329,504	—	—	4,329,504
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。

於二〇〇二年九月三十日，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	25,381,715	34,000	—	25,415,715
鍾焯輝	15,325,839	275,280	—	15,601,119
鍾樂南	3,269,155	24,000	—	3,293,155
鍾敏卿	3,431,198	—	—	3,431,198
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。

於二〇〇二年九月三十日，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	—	—	—	—

於二〇〇二年九月三十日，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	—	—	—	—

於二〇〇二年九月三十日，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
鍾焜輝	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

於二〇〇二年九月三十日，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、發售及贖回本公司之股份

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

於二〇〇二年九月三十日，本公司一附屬公司已將總值約3,184,000,000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。截至二〇〇二年九月三十日止，該附屬公司已動用該銀行備用信貸其中15,200,000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，二〇〇二年十二月五日

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，已審閱了列載於第1頁至第8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二〇〇二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，二〇〇二年十二月五日