



天德地產有限公司

Tian Teck Land Limited

(根據公司條例在香港註冊成立)

中期業績

(以港幣計算)

董事會欣然宣布本集團截至二零零三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。有關該會計師事務所之無修訂的審閱報告將刊載於即將寄予各股東的中期報告內。

綜合損益賬 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零二年 重報
		千元	千元
營業額	2	131,251	205,819
服務／銷售成本		<u>(51,638)</u>	<u>(68,954)</u>
		79,613	136,865
其他收入		2,742	3,574
其他收益／(虧損)淨額		2,872	(2,744)
銷售費用		(7,639)	(11,485)
行政費用		<u>(42,578)</u>	<u>(53,167)</u>
經營溢利	2	35,010	73,043
融資成本	3(a)	<u>(149)</u>	<u>(278)</u>
除稅前正常業務溢利	3	34,861	72,765
稅項	4	<u>(5,486)</u>	<u>(12,336)</u>
除稅後正常業務溢利		29,375	60,429
少數股東權益		<u>(10,472)</u>	<u>(30,026)</u>
股東應佔溢利		<u>18,903</u>	<u>30,403</u>
中期股息	5	<u>18,989</u>	<u>18,989</u>
每股盈利	6	<u>4.0仙</u>	<u>6.4仙</u>

附註：

1. 主要會計政策

除本集團採用於本期間內生效經修訂的《會計實務準則》第12號(經修訂)「所得稅」外，本中期財務報告所採用的會計政策，與二零零三年的年度賬項所採用者相同。

以往年度，遞延稅項負債是就收益及支出的會計與稅務處理方法之間，由所有重大時差產生而可能於可見未來實現的稅項影響，以負債法計提準備。未來的遞延稅項利益只會在合理保證可實現時才會確認。由二零零三年四月一日起，為了符合香港會計師公會頒布的《會計實務準則》第12號(經修訂)，本集團採用了以下所述一項關於遞延稅項的會計政策。

遞延稅項資產及負債乃分別源自資產及負債項目於財務報告內之賬面值及其相對之稅基面值所產生的可扣減或可徵稅暫時性差異。遞延稅項資產亦可由尚未扣減的稅務虧損及稅收抵免所產生。

除有限之特別情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產(資產確認之上限乃基於未來有可能產生之稅務利潤並能沖銷已確認之遞延稅項資產)均被確認。不被確認之暫時性差異包括在稅務上不可扣減的商譽、被當作遞延收入的負商譽、於最初確認資產及負債時不影響會計或稅務利潤、及於投資附屬公司所產生的暫時性差異(就可徵稅的差異，限於本集團能控制該差異逆轉的時間性，而該差異有可能不會於可見未來逆轉；而就可扣減的差異，則限於該差異有可能於未來逆轉)。

所計提的遞延稅項金額，乃按照各資產及負債項目原計劃之使用及償還方式，以其賬面值及於結算日已通過或實質已通過的稅率計算。遞延稅項資產及負債並非以貼現法計算。

遞延稅項資產之賬面值會於每一個結算日予以評估。只有當資產的應用有可能產生未來的應課稅收益，方會確認為遞延稅項資產。若相關的稅務利益將不可能實現，則遞延稅項資產會相應地被減少至其預期可實現的數額。但如有可能有足夠的稅務利潤，該減值將被回撥。

由於採用這項會計政策，本集團於本期間的溢利增加324,000元(二零零二年九月三十日止六個月：減少130,000元)；於二零零三年九月三十日資產淨值則增加2,328,000元(於二零零三年三月三十一日：2,004,000元)。

此項新會計政策的採用已以追溯處理，故綜合權益變動表所列報的留存溢利和儲備的期初結餘及比較資料，均已就有關過往期間的受影響數額作出調整。

2. 分部報告

本集團截至二零零二年及二零零三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 二零零三年 千元	二零零二年 千元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 千元	二零零二年 千元
酒店經營	72,273	137,875	110	37,204
物業投資	47,081	55,926	43,026	51,303
高爾夫球 康樂會經營	11,897	12,018	(5,768)	(5,068)
	<u>131,251</u>	<u>205,819</u>	<u>37,368</u>	<u>83,439</u>

未分配的		
其他收入	2,741	3,574
未分配的		
其他營業		
收益及費用	(5,099)	(13,970)
經營溢利	<u>35,010</u>	<u>73,043</u>

由於本集團選擇以業務分部作為分部報告的主要形式，因此本集團只提呈有關業務分部之分部資料。

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	
	二零零三年 千元	二零零二年 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>149</u>	<u>278</u>
(b) 其他項目：		
折舊	10,398	12,011
上市證券的股息收入	(610)	(729)
固定資產變賣虧損／ (盈利)淨額	32	(16)
其他證券已變現及未變現 (收益)／虧損淨額	<u>(5,707)</u>	<u>2,764</u>

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 千元	二零零二年 重報 千元
香港利得稅	6,098	12,359
中國稅項	45	46
海外稅項	75	2
遞延稅項	<u>(732)</u>	<u>(71)</u>
	<u>5,486</u>	<u>12,336</u>

香港利得稅準備是按截至二零零三年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以17.5% (二零零二年：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
二零零三年 二零零二年
千元 千元

在中期完結後宣告之中期股息

每股4仙(二零零二年：每股4仙)

18,989

18,989

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

每股基本盈利是按照本期間的股東應佔溢利18,903,000元(二零零二年(重報)：30,403,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零零二年：474,731,824股)計算。截至二零零三年及二零零二年九月三十日止六個月期間並無任何潛在可攤薄股份。

中期股息

董事會已決議派發予於二零零三年十二月三十日登記為股東之人士中期股息每股4仙(二零零二年：每股4仙)，定約於二零零四年一月十四日派付。本公司將由二零零三年十二月二十三日至二零零三年十二月三十日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶登記手續。因此，股東須於二零零三年十二月二十二日星期一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

- 如本公司於二零零三年五月二十二日發出的公告指出，嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)的爆發對本公司擁有50.01%股權的附屬公司—凱聯國際酒店有限公司所持有的凱悅酒店(「本酒店」)於本財政年度首數月的運作造成嚴重的負面影響。截至二零零三年九月三十日止半年度，本集團之經營溢利約為35,000,000元，與二零零二年同期比較，下跌約52.1%。
- 截至二零零三年九月三十日止半年度，本酒店之平均房租約624元，較二零零二年同期下跌約14.9%。
- 截至二零零三年九月三十日止半年度，本酒店之房間平均入住率約為47.2%，而截至二零零二年九月三十日止半年度則約為88.6%。於被非典型肺炎影響最嚴重期間，本酒店之入住率大幅度下跌，以致本酒店於四月及五月的平均房間入住率僅為單位數字，而二零零二年同期則約為88%。
- 截至二零零三年九月三十日止半年度，本酒店商場租金收入約為42,100,000元，較二零零二年同期下跌約15.5%。該下跌是由於本集團有見非典型肺炎的爆發令零售市場疲弱，故於截至二零零三年九月三十日止半年度內的幾個月對本酒店商場租戶減收租金所致。

- 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租金收入。
- 於二零零三年九月三十日，除本酒店員工外，本集團之僱員人數合共158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12,100,000元。
- 於二零零三年九月三十日，本集團之股東權益約為2,030,500,000元，借款總額則約為8,800,000元。本集團於二零零三年九月三十日之負債比率約為0.4%。
- 如本公司於二零零三年九月三十日發出的公告指出，董事會已決定探查市場有關可能出售本酒店和／或全部或部份商場的機會。隨後，本集團亦已委任戴德梁行為以招標方式可能出售該等物業的獨家代理。該事宜現仍處於初步階段。

本公司並無因刊載於截至二零零三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

近年發生的眾多事件中，非典型肺炎對本集團造成的衝擊最為嚴重。本集團已竭力減低成本和加強本酒店的市場推廣活動，以應付該等負面因素帶來的影響。隨後，香港酒店業已有明顯的復甦跡象。

董事會相信香港酒店業的前景現正好轉，特別是因為來自中國大陸的新旅遊階層的出現。鑑於新推出有關批准從中國數個重點城市及地區來港的「自由行」旅遊安排，預計由中國來港的旅客人數將大幅度增加，從而令香港酒店，尤其是二至三星級酒店的入住率上升。本酒店應可因該等酒店無法完全盛納該等遊客及一些來自中國大陸、且願意付出較昂貴房租以換取較好住宿的旅客增加而受惠。

由於香港正在非典型肺炎影響後的重整及復甦中，香港經濟仍然疲弱；然而，董事會預期本酒店商場於本財政年度下半年之租金收入將得以維持。

如前所述，董事會現正以招標方式為可能出售本酒店和／或全部或部份商場一事進行市場推廣。

或有負債

於二零零三年九月三十日，本公司其中一間附屬公司已收到一前承包商就建築項目延誤而被指拖欠已完成工程涉及款項合共約8,200,000元(於二零零三年三月三十一日：8,200,000元)及按未償還結餘每年8%計算的利息成本一事所提出的索償要求。該項建築項目為本集團於馬來西亞的高爾夫球康樂會所建築物。

由於該項目工程質素並不理想，該附屬公司已就改正成本及核定賠償損失向該承包商提出相約金額的反索償要求。該案件目前仍在仲裁。

董事會認為，該附屬公司對以上指控賠償能提出強而有力的抗辯及反索償，且事件不會對本集團造成重大開支。因此，董事會認為於結算日不需要就此作出撥備。

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

於二零零三年九月三十日，本公司一附屬公司已將總值約3,212,200,000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。於二零零三年九月三十日，已動用該銀行備用信貸額為8,800,000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》（「上市規則」）附錄十四所載的《最佳應用守則》。

於交易所網頁登載之業績公布

詳細的中期業績，包括上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所規定的全部資料，將於適當時間在香港聯合交易所有限公司之網頁登載。

承董事會命
秘書
冼祖昭

香港，二零零三年十二月五日

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。