



# 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)

(股份代號：266)

## 中期業績

(以港幣計算)

董事會欣然宣布本集團截至二〇〇四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，並經由審計委員會審閱。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

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二〇〇四年 千元	二〇〇三年 千元
營業額	2	210,396	131,251
服務／銷售成本		(68,861)	(51,638)
		<u>141,535</u>	<u>79,613</u>
其他收入		2,084	2,742
其他收益淨額		2,174	2,872
銷售費用		(12,739)	(7,639)
行政費用		(53,041)	(42,578)
		<u>80,013</u>	<u>35,010</u>
經營溢利	2	80,013	35,010
融資成本	3(a)	(29)	(149)
		<u>79,984</u>	<u>34,861</u>
除稅前正常業務溢利	3	79,984	34,861
所得稅	4	(14,283)	(5,486)
		<u>65,701</u>	<u>29,375</u>
除稅後正常業務溢利		65,701	29,375
少數股東權益		(31,686)	(10,472)
		<u>34,015</u>	<u>18,903</u>
股東應佔溢利		34,015	18,903
中期股息	5	14,242	18,989
每股盈利	6	0.07元	0.04元

附註：

## 1. 主要會計政策

截至二〇〇四年九月三十日止六個月之中期財務報告所採用的會計政策，與二〇〇四年的年度賬項所採用者相同。

## 2. 分部報告

本集團截至二〇〇四年及二〇〇三年九月三十日止六個月之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	
	二〇〇四年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇三年
	千元	千元	千元	千元
持續經營的業務				
物業投資	54,599	47,081	50,667	43,026
高爾夫球				
康樂會經營	11,374	11,897	(2,858)	(5,768)
	<u>65,973</u>	<u>58,978</u>	<u>47,809</u>	<u>37,258</u>
即將終止				
經營的業務				
酒店經營	144,423	72,273	42,759	110
	<u>210,396</u>	<u>131,251</u>	<u>90,568</u>	<u>37,368</u>
未分配的				
其他收入			2,084	2,742
未分配的				
其他經營				
收益及費用			(12,639)	(5,100)
經營溢利			<u>80,013</u>	<u>35,010</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。

### 即將終止經營的業務 — 酒店經營

董事會於二〇〇四年七月二十八日刊登公告，宣布決意朝着將凱悅酒店和凱悅酒店商場組成的物業（「本物業」）重建為一幢以零售商舖為主的大廈的方向繼續考究。於二〇〇四年十月二十日，董事會刊登另一公告，宣布本公司已決定着手進行前述公告中所提出的本物業重建計劃。

董事會現預期，凱悅酒店和凱悅酒店商場將於二〇〇六年一月一日起停止運作。本物業將被拆除，並興建一幢以零售商舖為主的新大廈。在無不可預見的情況下，董事會預計重建事宜將自有關重建工程展開後起計三至四年內完成。

即將終止經營的業務是指本集團業務中一個可以清楚劃分，並根據單一計劃已出售或放棄經營的部分。該部分指業務中一個獨立的主要業務範圍或經營地區。

因此，酒店經營被列為即將終止經營的業務，而物業投資則因本物業在重建工程竣工後仍會繼續產生租金收入而不被列為即將終止經營的業務。

### 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	
	二〇〇四年 千元	二〇〇三年 千元
(a) 融資成本：		
應付政府地價利息	29	30
銀行貸款利息	—	119
	<u>29</u>	<u>149</u>
(b) 其他項目：		
折舊	10,447	10,398
上市證券的股息收入	(842)	(610)
出售固定資產(盈利)／ 虧損淨額	(1,635)	32
其他證券已變現及未變現 收益淨額	(437)	(5,707)
	<u>(437)</u>	<u>(5,707)</u>

### 4. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇四年 千元	二〇〇三年 千元
香港利得稅	14,964	6,098
中國稅項	45	45
海外稅項	44	75
遞延稅項	(770)	(732)
	<u>14,283</u>	<u>5,486</u>

香港利得稅準備是按截至二〇〇四年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以17.5%(二〇〇三年：17.5%)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	
	二〇〇四年	二〇〇三年
	千元	千元
在中期完結後宣布派發之 中期股息每股3仙 (二〇〇三年：每股4仙)	<u>14,242</u>	<u>18,989</u>

在中期完結後宣布派發之中期股息尚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34,015,000元(二〇〇三年：18,903,000元)及已發行的股份474,731,824股(二〇〇三年：474,731,824股)計算。截至二〇〇四年及二〇〇三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二〇〇四年十二月三十日登記為股東之人士中期股息每股3仙(二〇〇三年：4仙)，並定約於二〇〇五年一月十四日派付。本公司將由二〇〇四年十二月二十三日至二〇〇四年十二月三十日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶登記手續。因此，股東須於二〇〇四年十二月二十二日星期三下午四時正前將所有過戶文件送交本公司之股票登記處。

## 業務回顧

- 截至二〇〇四年九月三十日止半年度，本集團之經營溢利為80,000,000元，與去年同期，當本公司擁有50.01%股權的附屬公司 — 凱聯國際酒店有限公司(「凱聯」)持有的凱悅酒店(「本酒店」)的運作受嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)的爆發嚴重影響時比較，上升128.5%。該大幅度上升的主要原因是本酒店業務貢獻因酒店業在非典型肺炎過後復甦而增加所致。除此以外，因「自由行」旅遊安排而大量增加的中國大陸旅客和香港旅遊業的整體改善均令本酒店於二〇〇四年九月三十日止半年度的房間平均入住率和平均房租上升。
- 截至二〇〇四年九月三十日止半年度，本酒店之平均房租為819元，較二〇〇三年同期上升31.3%。
- 截至二〇〇四年九月三十日止半年度，本酒店之房間平均入住率為89.4%，而截至二〇〇三年九月三十日止半年度則為47.2%。
- 截至二〇〇四年九月三十日止半年度，本酒店商場租金收入為50,200,000元，較二〇〇三年同期上升19.2%。除因非典型肺炎爆發而對上一財政期間所造成的負面影響過後的回升外，本酒店商場租金收入的改善是因為包括來自中國大陸的旅客人數大量增加而令香港零售市場受惠所致。

- 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。
- 於二〇〇四年九月三十日，除本酒店員工外，本集團之僱員人數合共153人(包括執行董事及本集團渡假村運作之員工)，而於本期間所付出之有關開支則達13,000,000元。
- 於二〇〇四年九月三十日，本集團之股東權益為2,129,900,000元，上一財政年度同日之股東權益則為2,030,500,000元。本集團於二〇〇四年九月三十日沒有負債比率，而去年同日之負債比率則為0.4%。
- 除本公告中所披露的資料外，本公司並無因刊載於截至二〇〇四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

董事會認為整體的地區經濟將於二〇〇五年持續增長，香港亦會因從中國大陸來港的人數增加而繼續受惠。

由於第四季度一向是商務旅遊的旺季，故管理層預期市場對酒店房間的需求將於該季度上升。除此以外，管理層亦預計「香港繽紛冬日節」會吸引更多旅客來港。由於日本消閑旅遊市場有穩定的復甦跡象，因此預期於十二月來港消閑的日本遊客人數將會增加。在無不可預見的情況下，董事會預計，本財政年度下半年的本酒店收入和本酒店商場租金收入將令人滿意。

如二〇〇四年十月二十日刊登之公告指出，董事會已決定着手進行將本酒店和本酒店商場所組成的物業重建為一幢以零售商舖為主的大廈之計劃。本酒店和本酒店商場的經營現時是本集團的主要業務部分，並預期在二〇〇六年一月一日起開始停止運作；現有的物業將被拆除，且興建一幢以零售商舖為主的新大廈。在無不可預見的情況下，董事會預計重建事宜將自有關工程展開後起計三至四年內完成。終止本酒店和本酒店商場的經營將會在重建期間對本集團的收入和業績帶來重大的負面影響。然而，董事會預期零售物業在長遠而言可能為本集團帶來較經營酒店更高的資金回報，故認為在重建工程竣工後將提升對本集團的長線回報，並可為股東爭取更高的價值。管理層將竭力減低可能因本酒店的即將拆卸而對本酒店在二〇〇五年年底之前之運作造成的負面影響。

## 購買、發售或贖回本公司股份

於本期間，本公司及其任何附屬公司並無購買、發售或贖回本公司任何股份。

## 遵守《最佳應用守則》

董事會認為，本公司在本期間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，包括於二〇〇四年三月三十一日前具有效力，且根據過渡安排而仍適用於在二〇〇四年七月一日之前開始之會計期間的業績公告的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。

於本公告之日，鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾焯輝先生、鍾榮南先生和鍾敏卿小姐均為執行董事；冼祖昭先生和劉華森先生為非執行董事；而周雲海先生、姚李男先生和謝鵬元先生則為獨立非執行董事。

承董事會命  
天德地產有限公司  
公司秘書  
吳秀芳

香港，二〇〇四年十二月七日

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。