



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二〇〇五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，並經審核委員會審閱。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。

綜合損益表 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二〇〇五年 千元	二〇〇四年 千元
營業額	3	220,218	210,396
服務／銷售成本		(73,992)	(68,861)
		<u>146,226</u>	<u>141,535</u>
其他收入		7,791	2,084
其他(虧損)／收益淨額		(287)	2,174
投資物業估值盈利		17,710	—
銷售費用		(13,034)	(12,739)
行政費用		(54,013)	(53,041)
		<u>104,393</u>	<u>80,013</u>
經營溢利	3	104,393	80,013
融資成本	4(a)	(49)	(29)
		<u>104,344</u>	<u>79,984</u>
除稅前溢利	4	104,344	79,984
所得稅	5	(18,021)	(14,283)
		<u>86,323</u>	<u>65,701</u>

下列人士應佔：

— 公司權益持有人		50,293	34,015
— 少數股東權益		36,030	31,686
		<hr/>	<hr/>
除稅後溢利		86,323	65,701
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
中期股息	6(a)	9,495	14,242
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利	7	0.11元	0.07元
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合資產負債表 — 未經審核

附註	於二〇〇五年 九月三十日		於二〇〇五年 三月三十一日 (重報)	
	千元	千元	千元	千元
非流動資產				
固定資產		4,400,703		4,329,101
其他證券投資		23,930		29,809
遞延所得稅資產		4,692		4,695
		<hr/>		<hr/>
		4,429,325		4,363,605
流動資產				
存貨		1,507		1,938
應收賬款、訂金及 預付款	8	19,099		17,593
應收所得稅		148		163
現金及現金等價物		591,214		494,110
		<hr/>		<hr/>
		611,968		513,804
		<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>
流動負債				
應付賬款、其他應付款 及應計費用	9	64,501		50,226
已收訂金		35,617		34,468
長期服務金準備		4,689		4,731
融資租賃承擔		238		235
本期所得稅		27,893		17,142
應付股息		14,242		—
		<hr/>		<hr/>
		147,180		106,802
		<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

流動資產淨值	464,788	407,002
資產總值減流動負債	4,894,113	4,770,607
非流動負債		
應付政府地價	(2,478)	(2,478)
融資租賃承擔	(693)	(841)
遞延所得稅負債	(562,070)	(548,233)
其他財務負債	(1)	(1)
	(565,242)	(551,553)
資產淨值	4,328,871	4,219,054
資本及儲備		
股本	118,683	118,683
儲備	2,127,427	2,065,304
公司權益持有人		
應佔權益總額	2,246,110	2,183,987
少數股東權益	2,082,761	2,035,067
權益總額	4,328,871	4,219,054

附註：

1. 主要會計政策和編制基準

本未經審核的中期財務報告是按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》中適用的披露規定編制，並符合香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定。

本中期財務報告的編制符合《香港會計準則》第34號，要求管理層須就影響政策應用和呈報資產及負債、收入及支出的數值作出至目前為止的判斷、估計和假設。此等估計可能與實際結果有所不同。

除因本集團已採納自二〇〇五年一月一日始生效的最新和經修訂之《香港財務報告準則》(包括《香港會計準則》及詮釋)而產生的變動外，本中期財務報告所採納的會計政策，與截至二〇〇五年三月三十一日止年度之財務報表中所採用者相同。會計政策之變動詳情列載於附註2。

2. 會計政策之變動

有關自二〇〇五年四月一日起會計年度始生效且已反映於本中期財務報告內之會計政策變動的進一步資料列載如下：

(a) 會計政策變動之影響摘要

(i) 對二〇〇五年及二〇〇四年四月一日權益總額期初數之影響

以下報表列載於二〇〇五年及二〇〇四年四月一日期初數之追溯的調整。

	附註	保留溢利 千元	投資物業 重估儲備 千元	酒店物業 重估儲備 千元	少數股東 權益 千元	權益總額 千元
新政策之影響(增加/(減少))						
於二〇〇五年四月一日之						
前期調整：						
《香港會計準則》第40號及						
《香港(詮釋常務委員會)						
詮釋》第21號						
投資物業公平值之變動	2(b)(i)	767,304	(767,304)	—	—	—
投資及酒店物業公平值變動						
所產生之遞延稅項	2(b)(ii)	(129,936)	—	(148,098)	(270,925)	(548,959)
《香港會計準則》第32號						
已發行的可贖回優先股	2(c)	—	—	—	(1)	(1)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二〇〇五年四月一日之						
影響總額		<u>637,368</u>	<u>(767,304)</u>	<u>(148,098)</u>	<u>(270,926)</u>	<u>(548,960)</u>
	附註	保留溢利 千元	投資物業 重估儲備 千元	酒店物業 重估儲備 千元	少數股東 權益 千元	權益總額 千元
新政策之影響(增加/(減少))						
於二〇〇四年四月一日之						
前期調整：						
《香港會計準則》第40號及						
《香港(詮釋常務委員會)						
詮釋》第21號						
投資物業公平值之變動	2(b)(i)	677,698	(677,698)	—	—	—
投資及酒店物業公平值變動						
所產生之遞延稅項	2(b)(ii)	(114,000)	—	(111,643)	(221,966)	(447,609)
《香港會計準則》第32號						
已發行的可贖回優先股	2(c)	—	—	—	(1)	(1)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二〇〇四年四月一日之						
影響總額		<u>563,698</u>	<u>(677,698)</u>	<u>(111,643)</u>	<u>(221,967)</u>	<u>(447,610)</u>

(ii) 對截至二〇〇五年及二〇〇四年九月三十日止六個月之除稅後溢利之影響

以下報表列載因採納新會計政策對截至二〇〇五年九月三十日止六個月本集團溢利之整體影響。

		截至二〇〇五年九月三十日止六個月		
		公司權益	少數股東	總額
		持有人	權益	
附註		千元	千元	千元
新政策之影響(增加/(減少))				
《香港會計準則》第40號及				
《香港(詮釋常務委員會)詮釋》				
第21號				
投資物業公平值之變動	2(b)(i)	16,205	1,505	17,710
投資物業公平值變動所產生之				
遞延稅項	2(b)(ii)	(2,838)	(265)	(3,103)
本期間之影響總額		<u>13,367</u>	<u>1,240</u>	<u>14,607</u>
對每股基本盈利之影響		<u>0.03元</u>		

會計政策之變動對本集團截至二〇〇四年九月三十日止六個月之溢利沒有影響。

(iii) 對截至二〇〇五年及二〇〇四年九月三十日止六個月直接於權益中確認之淨收益之影響

		截至二〇〇五年九月三十日止六個月		
		公司權益	少數股東	總額
		持有人	權益	
附註		千元	千元	千元
新政策之影響(增加/(減少))				
《香港(詮釋常務委員會)詮釋》				
第21號				
酒店物業公平值變動所產生之				
遞延稅項	2(b)(ii)	6,039	6,037	12,076
本期間之影響總額		<u>6,039</u>	<u>6,037</u>	<u>12,076</u>

會計政策之變動對本集團截至二〇〇四年九月三十日止六個月直接於權益中確認之淨收益沒有影響。

(b) 投資及酒店物業(《香港會計準則》第40號「投資物業」及《香港(詮釋常務委員會)詮釋》第21號「所得稅 — 已重估非折舊性資產的收回」)

有關投資及酒店物業之會計政策變動如下：

(i) 於損益表確認投資物業的公平值變動之時間性

在往年度，就投資物業組合而言，除有關儲備不足以抵銷整體重估所產生之虧損，或先前確認於損益表之虧損已被撥回，或個別投資物業已出售外(在此有限情況下，公平值變動均於損益表中確認)，本集團的投資物業公平值之變動乃直接確認於投資物業重估儲備。

此外，在往年度，本集團在馬來西亞持有的一塊未決定將來用途之永久業權土地是根據《會計實務準則》第17號「物業、廠房及機器」的成本法入賬。

自二〇〇五年四月一日起採納《香港會計準則》第40號後：

- 投資物業公平值的一切變動乃根據《香港會計準則》第40號的公平值法直接於損益表中確認；及
- 未決定將來用途之土地確認為「投資物業」及須根據《香港會計準則》第40號公平值法入賬。因此，未決定將來用途之土地公平值因以公平值法入賬而產生之變動也直接於損益表中確認。

本集團追溯採用此會計政策變動，將所有過往之投資物業重估儲備767,304,000元(二〇〇四年四月一日：677,698,000元)加入於二〇〇五年四月一日之保留溢利期初數。此外，待發展土地已重新分類為投資物業，而有關的比較數字亦已相應重報。

於採納此新會計政策後，投資物業的公平值增加(包括因此準則改變而重新分類為投資物業的物業)令本集團截至二〇〇五年九月三十日止六個月的除稅前溢利增加17,710,000元(截至二〇〇四年九月三十日止六個月：無)。

(ii) 投資及酒店物業公平值變動所產生之遞延稅項計量

在往年度，本集團須以適用於出售投資及酒店物業之有關稅率計算應否為重估投資及酒店物業確認遞延稅項。由於出售投資及酒店物業時並不產生任何應付稅務，本集團並沒有就往年度遞延稅項作出任何撥備。

自二〇〇五年四月一日起採納《香港(詮釋常務委員會)詮釋》第21號後，若本集團並沒有出售投資及酒店物業之意向及如本集團因非採用公平值法入賬而物業需予以折舊，本集團應採納適用於該物業用途之有關稅率，確認投資及酒店物業價值變動所產生之遞延稅項。

本集團追溯採用此會計政策之變動，於二〇〇五年四月一日之保留溢利和酒店物業重估儲備期初數分別減少129,936,000元和148,098,000元(二〇〇四年四月一日：114,000,000元和111,643,000元)，而淨遞延稅項負債則增加548,959,000元(二〇〇四年四月一日：447,609,000元)。

於採納此新會計政策後，本集團截至二〇〇五年九月三十日止六個月之稅項支出增加3,103,000元(截至二〇〇四年九月三十日止六個月：無)。

(c) 金融工具(《香港會計準則》第32號「金融工具：披露及呈報」和《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」)

可贖回優先股重新分類為財務負債

在往年度，附屬公司之可贖回優先股是列作少數股東權益入賬，並在綜合資產負債表內與負債分開呈報，且列作淨資產的扣減。

根據《香港會計準則》第32號的規定，自二〇〇五年四月一日起，可贖回優先股是按照合約安排的實質內容分類。因此，這些股份已分類為負債。

本集團追溯採用此會計政策之變動，將於二〇〇五年四月一日1,000元(二〇〇四年四月一日：1,000元)的少數股東權益重新分類為非流動負債中的其他財務負債。此會計政策的變動並未對截至二〇〇五年及二〇〇四年九月三十日止六個月的綜合損益表造成影響。

(d) 少數股東權益(《香港會計準則》第1號「財務報表之呈列」及《香港會計準則》第27號「綜合及獨立財務報表」)

在往年度，結算日之少數股東權益在綜合資產負債表內與負債分開呈列，並列作淨資產的扣減。而少數股東權益在本集團年度業績內亦獨立呈列於損益表中未扣減股東應佔溢利之前。

自二〇〇五年四月一日起，為符合《香港會計準則》第1號及《香港會計準則》第27號，在結算日，於綜合資產負債表內少數股東權益乃歸入權益，並與公司權益持有人應佔權益分別呈列，而於本集團期內業績，少數股東權益則與公司權益持有人一同分配期內溢利或虧損及呈列在綜合損益表內。

綜合資產負債表、綜合損益表及綜合權益變動表之少數股東權益之呈列已分別在比較期內重報。

3. 分部報告

本集團截至二〇〇五年及二〇〇四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	
	二〇〇五年	二〇〇四年	二〇〇五年	二〇〇四年
	千元	千元	千元	千元
酒店經營(註)	155,251	144,423	46,402	42,759
物業租賃	55,403	54,599	52,060	50,667
高爾夫球康樂會經營	9,564	11,374	(6,025)	(2,858)
	<u>220,218</u>	<u>210,396</u>	<u>92,437</u>	<u>90,568</u>
投資物業估值盈利			17,710	—
未分配的其他收入			7,791	2,084
未分配的經營收益及費用			<u>(13,545)</u>	<u>(12,639)</u>
經營溢利			<u>104,393</u>	<u>80,013</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。

註：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，宣布本集團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。

因此，酒店經營將於二〇〇六年一月一日起終止。

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）：

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇五年 千元	二〇〇四年 千元
(a) 融資成本：		
應付政府地價利息	29	29
融資租賃承擔的財務費用	20	—
	<u>49</u>	<u>29</u>
(b) 其他項目：		
折舊	13,199	10,447
上市證券的股息收入	(588)	(842)
出售固定資產盈利淨額	(5)	(1,635)
上市證券已變現及未變現收益淨額	(338)	(437)
匯兌虧損／（盈利）淨額	630	(102)
利息收入	(6,791)	(862)
	<u>(6,791)</u>	<u>(862)</u>

5. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇五年 千元	二〇〇四年 千元
本期稅項		
— 香港利得稅	16,178	14,964
— 中國稅項	45	45
— 海外稅項	34	44
遞延稅項	1,764	(770)
	<u>18,021</u>	<u>14,283</u>

香港利得稅準備是按截至二〇〇五年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以17.5%（二〇〇四年：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。

6. 股息

(a) 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇五年 千元	二〇〇四年 千元
在中期完結後宣派及支付之中期股息每股2仙 (二〇〇四年：每股3仙)	9,495	14,242

中期股息尚未在資產負債表結算日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於中期期間核准的股息

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇五年 千元	二〇〇四年 千元
屬於截至二〇〇五年三月三十一日止財政年度， 並於其後的中期期間核准的末期股息每股3仙 (截至二〇〇四年三月三十一日止年度：每股4仙)	14,242	18,989

7. 每股盈利

每股基本盈利是按照本期間的公司權益持有人應佔溢利50,293,000元(二〇〇四年：34,015,000元)及已發行的股份474,731,824股(二〇〇四年：474,731,824股)計算。截至二〇〇五年及二〇〇四年九月三十日止六個月期間並無任何潛在可攤薄股份。

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(已扣除呆壞賬準備)賬齡分析如下：

	於二〇〇五年 九月三十日 千元	於二〇〇五年 三月三十一日 千元
未逾期	9,879	9,385
逾期1至3個月	2,457	2,001
逾期超過3個月但少於12個月	886	938
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	13,222	12,324
訂金及預付款	5,877	5,269
	19,099	17,593

酒店業務的應收賬款一般在開發票當日起計45天內到期，而物業租賃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。至於物業租賃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. 應付賬款、其他應付款及應計費用

除255,000元(二〇〇五年三月三十一日：1,223,000元)之主要為應付保留款額外，所有應付賬款、其他應付款及應計費用預計於一年內償還。

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：

	於二〇〇五年 九月三十日 千元	於二〇〇五年 三月三十一日 千元
1個月內或接獲通知時到期	3,340	4,112
1個月後但3個月內到期	582	463
3個月後但6個月內到期	41	33
6個月後但12個月內到期	1,603	2
12個月後到期	255	299
應付賬款總額	5,821	4,909
其他應付款及應計費用	58,680	45,317
	64,501	50,226

中期股息

董事會已決議派發予於二〇〇六年一月五日登記為本公司股東之人士中期股息每股2仙(二〇〇四年：3仙)，並定約於二〇〇六年一月十二日派付。本公司將由二〇〇五年十二月二十九日至二〇〇六年一月五日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶登記手續。因此，股東須於二〇〇五年十二月二十八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

- 截至二〇〇五年九月三十日止半年度，本集團之經營溢利為104,400,000元，與去年同期比較，上升30.5%。經營溢利上升主要是因為本公司擁有50.01%股權的附屬公司—凱聯國際酒店有限公司持有的凱悅酒店(「本酒店」)業務貢獻增加，本酒店商場租金收入上升及投資物業估值盈利所致。
- 截至二〇〇五年九月三十日止半年度，本酒店之平均房租為946元，較二〇〇四年同期上升15.5%。
- 截至二〇〇五年九月三十日止半年度，本酒店之房間平均入住率為84.5%，而截至二〇〇四年九月三十日止半年度則為89.4%。
- 截至二〇〇五年九月三十日止半年度，本酒店商場之租金收入為51,200,000元，較二〇〇四年同期輕微上升2.0%。該上升乃因本集團自二〇〇四年六月開始以較高租金與若干現有租戶續約所致。

- 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。
- 本集團的投資物業經獨立專業估值師重估，於二〇〇五年九月三十日之估值為1,955,400,000元，有關物業的公平值盈利17,700,000元則確認於本期間的綜合損益表內。
- 由於本期間利率上升，本集團的利息收入達6,800,000元，較去年同期增加5,900,000元。
- 於二〇〇五年九月三十日，本集團之權益總額為4,328,900,000元，於二〇〇五年三月三十一日則為4,219,100,000元（重報後）。本集團沒有負債比率。
- 於二〇〇五年九月三十日，除本酒店員工外，本集團之僱員人數合共149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11,800,000元。
- 除本公告中所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二〇〇五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

根據香港旅遊發展局的資料顯示，二〇〇五年首十個月來港的累積人次已達19,000,000，較去年同期增長7.5%。這反映以香港為商務、消閑目的地的需求仍然強烈。董事會對本酒店於二〇〇五年第四季度的收入表示樂觀。

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。自二〇〇六年一月一日起終止本酒店和本酒店商場的經營會令本集團停止其主要的收入來源，故預計在重建期間會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。

董事會預期，重建物業將於二〇〇九年完成，現估計有關的建築費用約為1,000,000,000元。董事會現階段計劃向外借貸支付該等費用，且正進行有關安排。本公司附屬公司—凱聯國際酒店有限公司（「凱聯」）董事會已宣布在重建工程完成前，該公司可能不派發股息。重建工程所需的借貸將直接由凱聯，而非本公司承擔。儘管如此，由於本酒店和本酒店商場停止運作，本公司將於重建期間停止其主要經常性收入。在此情況下，本公司於重建期間的股息派發可能較迄今派息水平減少。然而，這並不保證本公司在重建工程完成前會繼續派發或維持派發一定水平的股息。

有關本酒店終止運作的交接安排現正適當地展開。管理層已採取措施以減低可能因本酒店的即將拆卸而對本酒店最後幾星期的運作造成負面影響。

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《企業管治常規守則》

董事會認為，本公司於本期間均有遵守《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《企業管治常規守則》中適用於本公司的所有守則條文，唯主席與行政總裁的角色並未按守則條文第A.2.1條的規定而分開並由不同人士擔任；行政主席也沒有依據守則條文第A.4.2條的規定而輪流退任。為符合守則條文第A.4.2條的規定，本公司已於二〇〇五年九月十四日舉行的股東週年大會上動議，並在該大會上獲股東批准對有關的公司組織章程細則作出相應修訂。

中期報告

本公司的中期報告，包括上市規則規定須披露的所有資料，將於適當時間登載於香港聯合交易所有限公司的網頁和寄予各股東。

於本公告之日，鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾焯輝先生、鍾燦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，二〇〇五年十二月九日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。