



天德地產有限公司
Tian Teck Land Limited

二〇〇五年中期報告書

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刊載於本中期報告內。

截至二〇〇五年九月三十日止六個月

綜合損益表—未經審核

		截至九月三十日止六個月	
	附註	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)
		146,226	141,535
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)
經營溢利	3	104,393	80,013
融資成本	4(a)	(49)	(29)
除稅前溢利	4	104,344	79,984
所得稅	5	(18,021)	(14,283)
除稅後溢利		86,323	65,701
下列人士應佔：			
— 公司權益持有人	12	50,293	34,015
— 少數股東權益	12	36,030	31,686
除稅後溢利	12	86,323	65,701
中期股息	6(a)	9,495	14,242
每股盈利	7	0.11元	0.07元

第6頁至第17頁的附註屬本中期財務報告一部分。

於二〇〇五年九月三十日
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	8		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
			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	9	19,099		17,593	
應收所得稅		148		163	
現金及現金等價物	10	591,214		494,110	
		611,968		513,804	
流動負債					
應付賬款、其他應付款 及應計費用	11	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		—	
		147,180		106,802	
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	12		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	12		2,246,110		2,183,987
少數股東權益	12		2,082,761		2,035,067
權益總額	12		4,328,871		4,219,054

第6頁至第17頁的附註屬本中期財務報告一部分。

截至二〇〇五年九月三十日止六個月
綜合權益變動表—未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二〇〇五年 千元	二〇〇四年 (重報) 千元
於四月一日的權益總額：			
公司權益持有人應佔權益 (以往於三月三十一日呈報)	12	2,462,021	2,114,649
少數股東權益(以往於三月三十一日 與負債及權益分開呈報)	12	2,305,993	1,980,935
	12	4,768,014	4,095,584
會計政策變動引致之 前期調整	2(a)(i), 12	(548,960)	(447,610)
於四月一日(已作出前期調整)	12	4,219,054	3,647,974
本期間直接於權益確認之淨收益：			
酒店物業重估盈餘 (扣除遞延稅項)	12	56,935	—
附屬公司發行優先股予 優先股股東所產生的溢價	12	213	496
換算海外附屬公司 財務報表所產生 的匯兌差額	12	(5,014)	32
本期間直接於權益確認 之淨收益(二〇〇四年： 已重報)		52,134	528

截至二〇〇五年九月三十日止六個月
綜合權益變動表—未經審核(續)

	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 (重報) 千元
本期間溢利淨額：			
公司權益持有人應佔權益			34,015
少數股東權益			<u>31,686</u>
本期間溢利淨額	12	<u>86,323</u>	<u>65,701</u>
本期間已確認之淨收益總額 (二〇〇四年：已重報)		<u>138,457</u>	<u>66,229</u>
下列人士應佔：			
— 公司權益持有人		<u>76,365</u>	34,279
— 少數股東權益		<u>62,092</u>	<u>31,950</u>
		<u>138,457</u>	<u>66,229</u>
本期間附屬公司已批准予 少數股東之股息	12	<u>(14,398)</u>	<u>(17,997)</u>
本期間已批准的股息	6(b)	<u>(14,242)</u>	<u>(18,989)</u>
於九月三十日的權益總額		<u>4,328,871</u>	<u>3,677,217</u>

第6頁至第17頁的附註屬本中期財務報告一部分。

截至二〇〇五年九月三十日止六個月
簡明綜合現金流量表—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
經營業務產生的現金		105,729	96,085
已付稅項		(5,491)	(5,450)
經營活動所得的現金淨額		100,238	90,635
投資活動所得的現金淨額		11,767	1,110
融資活動所(用)／得的現金淨額		(14,480)	237
現金及現金等價物增加淨額		97,525	91,982
於四月一日的現金及現金等價物	10	494,110	387,573
外幣匯率變動的影響		(421)	77
於九月三十日的現金及現金等價物	10	591,214	479,632

第6頁至第17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。此中期財務報告於二〇〇五年十二月九日許可發出。

除依據預期於截至二〇〇六年三月三十一日止年度財務報告中反映之會計政策變動外，本中期財務報告已採納於截至二〇〇五年三月三十一日止年度的財務報表中所採用之相同會計政策。會計政策之變動詳情列載於附註2。

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。

本中期財務報告包括簡明財務報表及揀選附註解釋。附註包括自截至二〇〇五年三月三十一日止年度財務報表後，對理解本集團財務狀況變動及業績而言，屬重大事項及交易之解釋。此等簡明財務報表及註釋並不包括《香港財務報告準則》對整份財務報表所要求的所有資料。

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24頁。

本中期財務報告所載截至二〇〇五年三月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於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。本公司截至二〇〇五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。核數師已在其二〇〇五年七月五日的報告中，表示對這些賬項無保留意見。

2. 會計政策之變動

香港會計師公會已頒布多項全新及經修訂的《香港財務報告準則》(當中包括《香港會計準則》及詮釋)，其於二〇〇五年一月一日或以後開始的會計期間生效(或可提前採納)。董事會已決定根據現時所頒布的《香港財務報告準則》而釐定截至二〇〇六年三月三十一日止年度財務報表所採納的會計政策。

香港會計師公會於本中期財務報告發出日後所頒布生效(或可提前採納)的《香港財務報告準則》新詮釋及其他變動，將可能影響截至二〇〇六年三月三十一日止年度財務報表。因此，本中期財務報告未能就這些政策在報告發出日作出對本集團財務報表的影響明確判斷。

2. 會計政策之變動(續)

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及二〇〇四年四月一日期初數之追溯調整。

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)
《香港會計準則》第32號					
已發行的可贖回優先股	2(c)	—	—	—	(1)
		<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>

2. 會計政策之變動(續)

(a) 會計政策變動之影響摘要(續)

(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(續)

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)
《香港會計準則》第32號					
已發行的可贖回優先股	2(c)	—	—	—	(1)
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1)</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。

附註	截至二〇〇五年九月三十日 止六個月			
	公司權益 持有人 千元	少數股東 權益 千元	總額 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)
		<u>13,367</u>	<u>1,240</u>	<u>14,607</u>
本期間之影響總額				
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。

2. 會計政策之變動(續)

(a) 會計政策變動之影響摘要(續)

- (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 持有人	少數股東 權益	總額
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)		<u>6,039</u>	<u>6,037</u>	<u>12,076</u>
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，本集團於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。

2. 會計政策之變動(續)

(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」)(續)

(i) 於損益表確認投資物業的公平值變動之時間性(續)

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)。

2. 會計政策之變動(續)

(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			(13,545)	(12,639)
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>13,199</u>	<u>10,447</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	<u>1,764</u>	<u>(770)</u>
	<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	二〇〇四年
	千元	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)	<u>9,495</u>	<u>14,242</u>

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	二〇〇四年
	千元	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)	<u>14,242</u>	<u>18,989</u>

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. 固定資產

於二〇〇五年九月三十日，以公平值入賬的酒店及投資物業由香港專業估值師一威格斯資產評估顧問有限公司，按物業現時用途而達成的公開市值基準進行重估。重估後，已確認於酒店物業重估儲備的重估盈餘為34,511,000元(二〇〇四年：無)及扣除有關的遞延稅項6,039,000元(二〇〇四年：無)(參閱附註12)。於綜合損益表中確認的收益為17,710,000元(二〇〇四年：無)，及扣除有關的遞延稅項3,103,000元(二〇〇四年：無)。

9. 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
	<u>19,099</u>	<u>17,593</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。

10. 現金及現金等價物

	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
銀行定期存款	579,978	482,784
銀行存款及現金	11,236	11,326
	<u>591,214</u>	<u>494,110</u>

11. 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
	<u>64,501</u>	<u>50,226</u>

12. 資本及儲備

	公司權益持有人應佔							少數股東 權益 千元	權益總額 千元	
	股本 千元	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	保留溢利 千元			總額 千元
於二〇〇四年四月一日										
— 上年度報告	118,683	3,147	677,698	649,687	(2,863)	62,276	606,021	2,114,649	1,980,935	4,095,584
— 期初數的前期調整 (附註2(a)(i))	—	—	(677,698)	(111,643)	—	—	563,698	(225,643)	(221,967)	(447,610)
一 已重報	118,683	3,147	—	538,044	(2,863)	62,276	1,169,719	1,889,006	1,758,968	3,647,974
本期內批准屬於 上一年度的股息	—	—	—	—	—	—	(18,989)	(18,989)	(17,997)	(36,986)
附屬公司發行優先股予 優先股股東所產生的 溢價	—	—	—	—	—	248	—	248	248	496
匯兌差額	—	—	—	—	(2)	18	—	16	16	32
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	34,015	34,015	31,686	65,701
於二〇〇四年九月三十日 (已重報)	<u>118,683</u>	<u>3,147</u>	<u>—</u>	<u>538,044</u>	<u>(2,865)</u>	<u>62,542</u>	<u>1,184,745</u>	<u>1,904,296</u>	<u>1,772,921</u>	<u>3,677,217</u>
於二〇〇四年十月一日 (已重報)	118,683	3,147	—	538,044	(2,865)	62,542	1,184,745	1,904,296	1,772,921	3,677,217
酒店物業重估盈餘 (扣除遞延稅項) (已重報)	—	—	—	171,855	—	—	—	171,855	171,799	343,654
附屬公司發行優先股予 優先股股東所產生的 溢價	—	—	—	—	—	184	—	184	184	368
匯兌差額	—	—	—	—	(180)	—	—	(180)	(180)	(360)
本期間溢利(已重報)	—	—	—	—	—	—	122,074	122,074	104,741	226,815
本年度已宣派股息	—	—	—	—	—	—	(14,242)	(14,242)	(14,398)	(28,640)
於二〇〇五年三月 三十一日(已重報)	<u>118,683</u>	<u>3,147</u>	<u>—</u>	<u>709,899</u>	<u>(3,045)</u>	<u>62,726</u>	<u>1,292,577</u>	<u>2,183,987</u>	<u>2,035,067</u>	<u>4,219,054</u>

12. 資本及儲備(續)

	公司權益持有人應佔							少數股東 權益	權益總額	
	股本 千元	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	保留溢利 千元			總額 千元
於二〇〇五年四月一日										
— 上年度報告	118,683	3,147	767,304	857,997	(3,045)	62,726	655,209	2,462,021	2,305,993	4,768,014
— 期初數的前期調整 (附註2(a)(i))	—	—	(767,304)	(148,098)	—	—	637,368	(278,034)	(270,926)	(548,960)
— 已重報	118,683	3,147	—	709,899	(3,045)	62,726	1,292,577	2,183,987	2,035,067	4,219,054
本期間內批准屬於 上一年度的股息	—	—	—	—	—	—	(14,242)	(14,242)	(14,398)	(28,640)
酒店物業重估盈餘 (扣除遞延稅項)	—	—	—	28,472	—	—	—	28,472	28,463	56,935
附屬公司發行優先股子 優先股股東所產生的 溢價	—	—	—	—	—	107	—	107	106	213
匯兌差額	—	—	—	—	(1,165)	(1,342)	—	(2,507)	(2,507)	(5,014)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	50,293	50,293	36,030	86,323
於二〇〇五年九月三十日	118,683	3,147	—	738,371	(4,210)	61,491	1,328,628	2,246,110	2,082,761	4,328,871

13. 未有在中期財務報告內撥備的資本承擔

	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
已訂約	25,638	29,061

於二〇〇五年九月三十日，有關附註3所述之本物業重建計劃所需之建築成本費用估計約1,000,000,000元。

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**元則確認為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。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。

董事及最高行政人員擁有的股份、相關股份和債權證的權益及淡倉

遵照《證券及期貨條例》第352條而備存的董事及最高行政人員權益及淡倉登記冊記錄顯示，於二〇〇五年九月三十日在任的本公司董事及最高行政人員於該日擁有本公司、其控股公司、附屬公司及其他相聯法團（須符合《證券及期貨條例》所載的定義）股份的權益如下：

(a) 本公司

姓名	每股面值0.25元股份股數			實益權益 總數	佔已發行 股份總數 的百分比
	個人權益	家屬權益	公司權益		
鍾輝煌	4,625,792	—	—	4,625,792	0.97%
鍾瓊林	46,023,872	115,292	—	46,139,164	9.72%
鍾焯輝	26,962,036	1,002,384	—	27,964,420	5.89%
鍾燊南	1,099,504	—	—	1,099,504	0.23%
鍾敏卿	300,100	—	—	300,100	0.06%
洗祖昭	2,000	—	115,200 (註)	117,200	0.02%
劉華森	—	—	—	—	—
周雲海	—	—	—	—	—
姚李男	—	—	—	—	—
謝鵬元	—	—	—	—	—

註：公司權益下的115,200股為昭英有限公司所持有的115,200股股份。根據《證券及期貨條例》，洗祖昭先生被視為擁有此等股份的權益。

(b) 凱聯國際酒店有限公司

姓名	每股面值1元普通股股數			實益權益 總數	佔已發行 股份總數 的百分比
	個人權益	家屬權益	公司權益		
鍾輝煌	2,073,992	—	—	2,073,992	0.58%
鍾瓊林	26,089,715	34,000	—	26,123,715	7.26%
鍾焯輝	15,325,839	275,280	—	15,601,119	4.33%
鍾燊南	1,807,155	24,000	—	1,831,155	0.51%
鍾敏卿	3,931,198	—	—	3,931,198	1.09%
洗祖昭	242,000	—	120,000 (註)	362,000	0.10%
劉華森	—	—	—	—	—
周雲海	—	—	—	—	—
姚李男	—	—	—	—	—
謝鵬元	—	—	—	—	—

註：公司權益下的120,000股為昭英有限公司所持有的120,000股普通股。根據《證券及期貨條例》，洗祖昭先生被視為擁有此等股份的權益。

(c) Austin Hills Country Resort Bhd.

姓名	每股面值馬幣1元普通股股數				佔已發行 股份總數 的百分比
	個人權益	家屬權益	公司權益	實益權益 總數	
鍾輝煌	—	—	—	—	—
鍾瓊林	1	—	—	1	0.00001%
鍾焯輝	—	—	—	—	—
鍾樂南	—	3	—	3	0.00003%
鍾敏卿	—	—	—	—	—
洗祖昭	—	—	—	—	—
劉華森	—	—	—	—	—
周雲海	—	—	—	—	—
姚李男	—	—	—	—	—
謝鵬元	—	—	—	—	—

(d) 天德有限公司

姓名	每股面值1元普通股股數				佔已發行 股份總數 的百分比
	個人權益	家屬權益	公司權益	實益權益 總數	
鍾輝煌	25	—	—	25	25%
鍾瓊林	25	—	—	25	25%
鍾焯輝	25	—	—	25	25%
鍾樂南	25	—	—	25	25%
鍾敏卿	—	—	—	—	—
洗祖昭	—	—	—	—	—
劉華森	—	—	—	—	—
周雲海	—	—	—	—	—
姚李男	—	—	—	—	—
謝鵬元	—	—	—	—	—

(e) 益福有限公司

姓名	每股面值1元普通股股數				佔已發行 股份總數 的百分比
	個人權益	家屬權益	公司權益	實益權益 總數	
鍾輝煌	10	—	—	10	0.00005%
鍾瓊林	10	—	—	10	0.00005%
鍾焯輝	10	—	—	10	0.00005%
鍾樂南	10	—	—	10	0.00005%
鍾敏卿	1,350	—	—	1,350	0.00675%
冼祖昭	—	—	—	—	—
劉華森	—	—	—	—	—
周雲海	—	—	—	—	—
姚李男	—	—	—	—	—
謝鵬元	—	—	—	—	—

遵照《證券及期貨條例》第352條而備存的登記冊記錄，或按照《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》以其他方式向本公司申報的資料顯示，除上述所披露者外，於二〇〇五年九月三十日，本公司董事及最高行政人員或他們的配偶或未滿十八歲的子女均沒有擁有本公司、其任何控股公司、附屬公司或相關法團的股份、相關股份或債權證的權益或淡倉。

主要股東及其他人士擁有的股份和相關股份的權益及淡倉

本公司獲知下列公司或人士於二〇〇五年九月三十日擁有本公司已發行股份5%或以上的權益：

	每股面值 0.25元股份股數	佔已發行股份 總數的百分比
天德有限公司	237,370,032	50.001%
鍾瓊林	46,139,164 (註1)	9.72%
鍾焯輝	27,964,420 (註2)	5.89%
林育遜	46,139,164 (註3)	9.72%
巫惠惠	27,964,420 (註4)	5.89%

註：

1. 鍾瓊林先生擁有之46,139,164股股份中的46,023,872股為鍾瓊林先生個人持有，115,292股則為其配偶林育遜女士持有。
2. 鍾焯輝先生擁有之27,964,420股股份中的26,962,036股為鍾焯輝先生個人持有，1,002,384股則為其配偶巫惠惠女士持有。

3. 林育遜女士擁有之46,139,164股股份中的115,292股為林育遜女士個人持有，46,023,872股則為其配偶鍾瓊林先生持有。
4. 巫惠惠女士擁有之27,964,420股股份中的1,002,384股為巫惠惠女士個人持有，26,962,036股則為其配偶鍾焯輝先生持有。

除上述所披露者外，於二〇〇五年九月三十日，本公司並無獲通知有關任何其他因遵照《證券及期貨條例》第336條而須備存於登記冊的本公司股份和相關股份的權益及淡倉記錄。

本公司及其附屬公司購回、出售或贖回其上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司並無購回、出售或贖回任何其上市證券。

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。關於偏離守則條文第A.2.1條，董事會認為現時公司結構對本公司並無造成任何負面影響。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《標準守則》作為本公司董事證券交易守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而各董事於截至二〇〇五年九月三十日止六個月期間均有遵守《標準守則》所規定的標準。

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

獨立審閱報告 致天德地產有限公司董事會

引言

我們已審閱貴公司刊於第1頁至第17頁的中期財務報告。

董事及核數師的責任

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《香港會計準則》第34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。

我們的責任是根據我們審閱工作的結果，對中期財務報告提出獨立結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向整體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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二〇〇五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，二〇〇五年十二月九日