



# 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

(以港幣列示)

董事會欣然宣布本集團截至二〇〇六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，且無不同意見。該會計師事務所之無修訂的審閱報告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

		截至九月三十日止六個月	
		二〇〇六年	二〇〇五年
			(重報)
	附註	千元	千元
營業額	2	12,950	220,218
服務／銷售成本		(8,369)	(73,992)
		<u>4,581</u>	<u>146,226</u>
其他收入		11,620	7,791
其他收益淨額		3,519	22
投資物業估值盈利淨額		170,497	17,710
其他物業減值虧損轉回		1,792	—
銷售費用		(298)	(13,034)
行政費用		(19,407)	(54,013)
		<u>172,304</u>	<u>104,702</u>
經營溢利	2	172,304	104,702
融資成本	4(a)	(49)	(49)
		<u>172,255</u>	<u>104,653</u>
除稅前溢利	4	172,255	104,653
所得稅	5	(28,222)	(18,021)
		<u>144,033</u>	<u>86,632</u>
本期間溢利		<u>144,033</u>	<u>86,632</u>
代表：			
持續經營		144,033	49,495
終止經營	3(a)	—	37,137
		<u>144,033</u>	<u>86,632</u>
本期間溢利		<u>144,033</u>	<u>86,632</u>
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		74,559	50,668
— 少數股東權益		69,474	35,964
		<u>144,033</u>	<u>86,632</u>
本期間溢利		<u>144,033</u>	<u>86,632</u>
中期股息	6(a)	9,495	9,495
		<u>9,495</u>	<u>9,495</u>
每股盈利	7		
持續經營		0.16元	0.07元
終止經營		—	0.04元
		<u>0.16元</u>	<u>0.11元</u>

綜合資產負債表－未經審核

	附註	於二〇〇六年 九月三十日		於二〇〇六年 三月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
－投資物業			4,563,925		4,381,616
－其他物業、廠房及設備			245,222		246,237
			<u>4,809,147</u>		<u>4,627,853</u>
可供出售權益證券			9,932		26,091
遞延所得稅資產			1,476		1,432
			<u>4,820,555</u>		<u>4,655,376</u>
<b>流動資產</b>					
存貨			226		267
應收賬款、訂金及預付款	8		4,243		6,867
應收所得稅			15,454		7,501
現金及現金等價物			511,687		516,858
			<u>531,610</u>		<u>531,493</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款、其他應付款 及應計費用	9		15,367		21,460
已收訂金			7,167		7,626
長期服務金準備			1,461		1,460
融資租賃承擔			249		251
本期所得稅			125		75
應付股息			14,242		—
			<u>38,611</u>		<u>30,872</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>492,999</u>		<u>500,621</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			<u>5,313,554</u>		<u>5,155,997</u>
<b>非流動負債</b>					
應付政府地價			(2,443)		(2,443)
融資租賃承擔			(453)		(575)
遞延所得稅負債			(634,386)		(606,396)
其他財務負債			(1)		(1)
			<u>(637,283)</u>		<u>(609,415)</u>
<b>資產淨值</b>			<u>4,676,271</u>		<u>4,546,582</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本			118,683		118,683
儲備			2,294,068		2,234,590
			<u>2,412,751</u>		<u>2,353,273</u>
少數股東權益			2,263,520		2,193,309
<b>權益總額</b>			<u>4,676,271</u>		<u>4,546,582</u>

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、收入及支出的數額作出至目前為止的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

除依據預期於截至二〇〇七年三月三十一日止年度財務報表中反映之會計政策變動外，本中期財務報告已採納於截至二〇〇六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。有關自二〇〇六年四月一日起會計年度始生效且已反映於中期財務報告內之會計政策變動的資料列載如下：

《香港會計準則》第39號修訂「公允價值的選擇」

本集團在二〇〇五年四月一日開始的會計期間首次應用《香港會計準則》第39號「金融工具：確認和計量」時，有權選擇不可撤回地指定任何金融資產按公允價值計入損益。《香港會計準則》第39號修訂「公允價值的選擇」在二〇〇六年一月一日或之後開始的會計期間生效，而上述公允價值的選擇只限用於符合若干條件的金融工具。

為符合《香港會計準則》第39號修訂的規定，由二〇〇六年四月一日起，先前被分類為按公允價值計入損益的金融資產的權益證券投資，已經解除舊指定和重新分類為可供出售權益證券，並按公允價值列賬。除有客觀證據顯示個別投資已出現減值，否則，可供出售權益證券的公允價值變動會在權益中確認。

本集團追溯應用此會計政策的變動並將比較數字重報，唯按照《香港會計準則》第39號的過渡性條文，於二〇〇五年四月一日（本集團首次應用《香港會計準則》第39號的當天）的公允價值儲備期初數則無重報，因為在二〇〇五年四月一日之前增加的公允價值已記入以往期間的損益表。本集團因採用了《香港會計準則》第39號修訂，而將於二〇〇六年三月三十一日賬面值為26,091,000元（二〇〇五年三月三十一日：29,809,000元）的權益證券投資重新分類為可供出售權益證券。本集團的其他收益淨額和本期間溢利減少了846,000元（二〇〇五年：309,000元），而於本期末的公允價值儲備和保留溢利分別增加和減少了463,000元（二〇〇六年三月三十一日：1,675,000元）。然而，本集團的資產淨值沒有受到最終影響。

2. 分部報告

本集團截至二〇〇六年及二〇〇五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 二〇〇六年	二〇〇五年	截至九月三十日止六個月 二〇〇六年	二〇〇五年 （重報）
	千元	千元	千元	千元
持續經營				
物業租賃	3,950	55,403	2,753	52,060
高爾夫球康樂會經營	9,000	9,564	(3,658)	(6,025)
	<u>12,950</u>	<u>64,967</u>	<u>(905)</u>	<u>46,035</u>
終止經營				
酒店經營（附註3）	—	155,251	—	46,402
	<u>12,950</u>	<u>220,218</u>	<u>(905)</u>	<u>92,437</u>
投資物業估值盈利淨額			170,497	17,710
其他物業減值虧損轉回			1,792	—
未分配的其他收入			11,620	7,791
未分配的經營收益及費用			(10,700)	(13,236)
經營溢利			<u>172,304</u>	<u>104,702</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. 終止經營－酒店經營

凱悅酒店和凱悅酒店商場已於二〇〇六年一月一日起停止運作，酒店經營因此於二〇〇六年一月一日起被分類為終止經營。由凱悅酒店和凱悅酒店商場組成的物業（「本物業」）將重建為一幢以零售商舖為主的大廈，並且正在興建中。在無不可預見的情況下，董事會預計重建工程將於二〇〇九年完成。

(a) 本期及上期終止經營的業績如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元
營業額	—	155,251
服務／銷售成本	—	(64,612)
		<u>90,639</u>
銷售費用	—	(9,355)
行政費用	—	(34,882)
		<u>46,402</u>
除稅前溢利	—	46,402
所得稅	—	(9,265)
		<u>37,137</u>

(b) 本期及上期終止經營的現金流量如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元
經營活動所得的現金淨額	—	62,568
投資活動所用的現金淨額	—	(1)

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	
	二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元 (重報)
(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	20
	<u>49</u>	<u>49</u>
(b) 其他項目		
折舊	4,029	13,199
上市證券的股息收入	(249)	(588)
處置固定資產虧損／（盈利）淨額	4	(5)
因處置可供出售權益證券而撥自權益	(2,629)	(647)
匯兌（盈利）／虧損淨額	(894)	630
利息收入	(10,586)	(6,791)

5. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元
本期稅項		
－ 香港利得稅	197	16,178
－ 中國稅項	65	45
－ 海外稅項	14	34
遞延所得稅	27,946	1,764
	<u>28,222</u>	<u>18,021</u>

香港利得稅準備是按截至二〇〇六年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以17.5% (二〇〇五年: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

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元
(a) 中期股息		
在中期完結後宣派及支付之中期股息 每股2仙 (二〇〇五年:每股2仙)	<b>9,495</b>	<b>9,495</b>
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,並於中期期間批准的股息		
屬於截至二〇〇六年三月三十一日止 財政年度,並於其後的中期期間批准的 末期股息每股3仙 (截至二〇〇五年 三月三十一日止年度:每股3仙)	<b>14,242</b>	<b>14,242</b>

## 7. 每股盈利

每股基本盈利是按照本期間的公司權益股東應佔溢利74,559,000元 (二〇〇五年 (重報): 50,668,000元) 及已發行的股份474,731,824股 (二〇〇五年:474,731,824股) 計算。截至二〇〇六年及二〇〇五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

於資產負債表結算日,包括在應收賬款、訂金及預付款內的應收賬款 (已扣除呆壞賬減值虧損) 之賬齡分析如下:

	二〇〇六年 九月三十日 千元	二〇〇六年 三月三十一日 千元
未逾期	829	667
逾期1至3個月	586	523
逾期超過3個月但少於12個月	531	1,016
逾期超過12個月	4	3
應收賬款總額 (已扣除呆壞賬減值虧損)	<b>1,950</b>	2,209
訂金及預付款	<b>2,293</b>	4,658
	<b>4,243</b>	<b>6,867</b>

高爾夫球康樂會業務的欠款一般在開發票當日起計60天後到期,而有關物業租賃業務的欠款則在開發票當日起計14天內到期。公司會凍結欠款逾期90天的高爾夫球康樂會會員賬戶,並向拖欠賬項的會員採取法律行動。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

除主要為應付保留款額的267,000元 (二〇〇六年三月三十一日:948,000元) 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。

於資產負債表結算日,包括在應付賬款、其他應付款及應計費用內的應付賬款之賬齡分析如下:

	二〇〇六年 九月三十日 千元	二〇〇六年 三月三十一日 千元
1個月內或接獲通知時到期	437	504
1個月後但3個月內到期	539	3,185
3個月後但6個月內到期	126	183
6個月後但12個月內到期	1,489	—
12個月後到期	267	259
應付賬款總額	<b>2,858</b>	4,131
其他應付款及應計費用	<b>12,509</b>	17,329
	<b>15,367</b>	<b>21,460</b>

## 中期股息

董事會已決議派發予於二〇〇七年一月九日登記為本公司股東之人士中期股息每股2仙(二〇〇五年:2仙),並定約於二〇〇七年一月十七日派付。本公司將由二〇〇七年一月三日至二〇〇七年一月九日(首尾兩天包括在內),暫停辦理股票過戶登記手續。因此,股東須於二〇〇七年一月二日星期二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

- 截至二〇〇六年九月三十日止半年度,本集團之經營溢利約為172,300,000元,與去年同期比較,上升約64.6%。該上升幾乎完全因為投資物業估值盈利170,500,000元所致。倘投資物業估值盈利不被計算在內,截至二〇〇六年九月三十日止半年度,本集團之經營溢利為1,800,000元,較去年下跌97.9%。該大幅度下跌主要是因本集團之主要業務一由本公司擁有50.01%的附屬公司凱聯國際酒店有限公司(「凱聯」)持有之香港凱悅酒店(「本酒店」)及本酒店商場運作終止所致。
- 於本期間,位於荔枝角和廣州的投資物業為本集團帶來相對穩定的租金收入,較去年同期輕微下跌5.8%。該下跌的主要原因是汽油站之或有租金因本期間的汽車燃料銷售量下降而減少所致。
- 截至二〇〇六年九月三十日止半年度,本集團之高爾夫球康樂會—Austin Hills Golf Resort的分部虧損為3,700,000元。本期間的營業額為9,000,000元,較去年同期下跌5.9%。本期間之經營業績則較去年同期因受高爾夫球場斜坡傾瀉引致及為會所總大廈進行之維修工程的影響而稍有改善。
- 由於本期間利率上升,本集團的利息收入達10,900,000元,較去年同期增加3,800,000元。
- 於二〇〇六年九月三十日,本集團之權益總額為4,676,300,000元,於二〇〇六年三月三十一日則為4,546,600,000元。本集團沒有資本負債比率。
- 於二〇〇六年九月三十日,本集團之僱員人數合共155人,而於本期間所付出之有關開支則約為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二〇〇六年三月三十一日止年度之年報內的資料有重大的改變而須在此作出額外披露。

## 展望

將凱聯持有之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現正進行。拆卸現有物業(除地庫外)的工程已於二〇〇六年十一月初完成。在無不可預見的情況下,董事會預期,整項重建工程將於二〇〇九年竣工。現估計有關建築費用約為1,000,000,000元,並由外借貸支付。如二〇〇六年十月二十日刊登之公告指出,凱聯已與一間銀行訂立一份融資協議。該融資協議包括一筆為期五年,合共1,000,000,000元的定期貸款和一筆為期五年,合共200,000,000元的循環信貸額。在符合其他協議條件及貸款銀行同意的情況下,凱聯可選擇將融資期限延長兩年。

本酒店及本酒店商場經營是本集團的主要收入來源。終止該等經營已對並將繼續對本集團於重建期間的收入和業績造成非常重大的負面影響。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。

本公司之附屬公司—凱聯董事會已宣布,該公司可能在重建工程完成前不派發任何股息。雖然重建工程所需的借貸直接由凱聯,而非本公司承擔,本酒店和本酒店商場停止運作將令本公司主要經常性收入於重建期間終止。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低。然而,這並不保證本公司在重建工程完成前繼續派發或維持派發一定水平的股息。

## 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、出售或贖回本公司之上市證券。

## **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，且由不同人士擔任。

關於偏離守則條文第A.2.1條，鍾輝煌先生現時是本公司主席及行政總裁，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。

## **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。

承董事會命  
天德地產有限公司  
公司秘書  
吳秀芳

香港，二〇〇六年十二月十四日

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。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」