



# 天德地產有限公司 Tian Teck Land Limited

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號: 266)

截至二〇〇七年九月三十日止六個月

中期業績

(以港幣列示)

董事會欣然宣布本集團截至二〇〇七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《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」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	
		二〇〇七年 千元	二〇〇六年 千元
營業額	2	12,816	12,950
服務／銷售成本		<u>(8,309)</u>	<u>(8,369)</u>
其他收入	3	4,507	4,581
其他(虧損)／收益淨額		14,751	11,620
投資物業估值盈利淨額		(203)	3,519
其他物業減值虧損轉回		338,555	170,497
銷售費用		1,946	1,792
行政費用		<u>(365)</u>	<u>(298)</u>
		<u>(18,646)</u>	<u>(19,407)</u>
經營溢利	2	340,545	172,304
融資成本	4(a)	<u>(38)</u>	<u>(49)</u>
除稅前溢利	4	340,507	172,255
所得稅	5	<u>(57,674)</u>	<u>(28,222)</u>
本期間溢利		<u>282,833</u>	<u>144,033</u>
下列人士應佔：			
－ 公司權益股東		147,292	74,559
－ 少數股東權益		<u>135,541</u>	<u>69,474</u>
本期間溢利		<u>282,833</u>	<u>144,033</u>
中期應付公司權益股東股息	6(a)	<u>9,495</u>	<u>9,495</u>
每股盈利－基本及攤薄	7	<u>0.31元</u>	<u>0.16元</u>

## 綜合資產負債表－未經審核

	附註	於二〇〇七年 九月三十日		於二〇〇七年 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			5,507,578		5,107,240
－ 其他物業、廠房及設備			257,124		257,443
			<u>5,764,702</u>		<u>5,364,683</u>
可供出售權益證券			6,208		2,037
遞延稅項資產			1,494		1,501
			<u>5,772,404</u>		<u>5,368,221</u>
<b>流動資產</b>					
存貨			193		259
應收賬款、訂金及預付款	8		6,630		6,056
應收所得稅			—		69
現金及現金等價物			504,580		478,104
			<u>511,403</u>		<u>484,488</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款、其他應付款及應計費用	9		44,807		39,965
已收訂金			7,427		7,387
長期服務金準備			1,176		1,253
融資租賃承擔			128		124
本期所得稅			300		106
應付股息			14,242		—
			<u>68,080</u>		<u>48,835</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>443,323</u>		<u>435,653</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			<u>6,215,727</u>		<u>5,803,874</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款－有抵押			(80,000)		—
應付政府地價			(2,406)		(2,406)
融資租賃承擔			(127)		(188)
遞延稅項負債			(774,611)		(717,295)
其他財務負債			(2)		(2)
			<u>(857,146)</u>		<u>(719,891)</u>
<b>資產淨值</b>			<u>5,358,581</u>		<u>5,083,983</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本			118,683		118,683
儲備			2,636,121		2,497,706
			<u>2,754,804</u>		<u>2,616,389</u>
<b>少數股東權益</b>			<u>2,603,777</u>		<u>2,467,594</u>
<b>權益總額</b>			<u>5,358,581</u>		<u>5,083,983</u>

附註：

## 1. 主要會計政策和編製基準

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製，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。

本中期財務報告已採納於截至二〇〇七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而編製。

香港會計師公會頒布了若干項新的和經修訂的《香港財務報告準則》（此統稱包括《香港會計準則》和詮釋），該等準則在二〇〇七年一月一日或之後開始的會計期間首次生效或可供提早採用。本集團已確定，以目前已頒布的《香港財務報告準則》為基準而預期在編製本集團截至二〇〇八年三月三十一日止年度的財務報表時會採納的會計政策，相信對本集團以往年度的財政狀況和經營業績不會構成重大影響，但可能引致新的或經修訂的披露。

本中期財務報告的編製符合《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。

## 2. 分部報告

由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，故已選為報告分部信息的主要形式。鑑於本集團的物業租賃的收入和業績均源自香港及中國，而本集團的高爾夫球康樂會經營的收入和業績均主要源自馬來西亞，故地區分部與業務分部所呈列的資料相若。因此，地區分部分分析並無獨立呈列。

本集團截至二〇〇七年及二〇〇六年九月三十日止六個月之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 二〇〇七年 千元	二〇〇六年 千元	截至九月三十日止六個月 二〇〇七年 千元	二〇〇六年 千元
物業租賃－香港及中國	4,390	3,950	3,409	2,753
高爾夫球康樂會經營－馬來西亞	9,971	9,000	(2,988)	(3,658)
	<u>14,361</u>	<u>12,950</u>	421	(905)
投資物業估值盈利淨額			338,555	170,497
其他物業減值虧損轉回			1,946	1,792
未分配的其他收入			13,206	11,620
未分配的經營收益及費用			(13,583)	(10,700)
經營溢利			<u>340,545</u>	<u>172,304</u>
分析：				
營業額	12,816	12,950		
其他收入－已分配	<u>1,545</u>	—		
	<u>14,361</u>	<u>12,950</u>		

### 3. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇七年 千元	二〇〇六年 千元
利息收入	13,187	10,586
上市證券的股息收入	19	249
其他	1,545	785
	<u>14,751</u>	<u>11,620</u>

### 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	
	二〇〇七年 千元	二〇〇六年 千元
<b>(a) 融資成本</b>		
應付政府地價利息	28	29
融資租賃承擔的財務費用	10	20
銀行貸款利息	1,094	—
其他借貸成本	579	—
	<u>1,711</u>	<u>49</u>
借貸成本總額	1,711	49
減：列入重建中物業的資本化借貸成本	(1,673)	—
	<u>38</u>	<u>49</u>
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊	4,082	4,029
處置固定資產(盈利)／虧損淨額	(247)	4
因處置可供出售權益證券而撥自權益	(2,191)	(2,629)
外幣匯兌虧損／(盈利)淨額	2,641	(894)
	<u>2,641</u>	<u>(894)</u>

## 5. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇七年 千元	二〇〇六年 千元
本期稅項		
－ 香港利得稅	318	197
－ 中國稅項	70	65
－ 海外稅項	(37)	14
	<u>351</u>	<u>276</u>
遞延稅項	<u>57,323</u>	<u>27,946</u>
	<u>57,674</u>	<u>28,222</u>

香港利得稅準備是按截至二〇〇七年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以17.5% (二〇〇六年: 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) 中期應付公司權益股東股息

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇七年 千元	二〇〇六年 千元
在中期完結後宣派及支付之中期股息 每股2仙 (二〇〇六年: 每股2仙)	<u>9,495</u>	<u>9,495</u>

中期股息尚未在資產負債表結算日確認為負債。

### (b) 屬於上一財政年度應付公司權益股東，並於中期期間批准的股息

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇七年 千元	二〇〇六年 千元
屬於截至二〇〇七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 (截至二〇〇六年三月三十一日止年度: 每股3仙)	<u>14,242</u>	<u>14,242</u>

## 7. 每股盈利 - 基本及攤薄

每股基本盈利是按照本期間的公司權益股東應佔溢利147,292,000元 (二〇〇六年: 74,559,000元) 及已發行的股份474,731,824股 (二〇〇六年: 474,731,824股) 計算。截至二〇〇七年及二〇〇六年九月三十日止六個月期間並無潛在可攤薄股份。

## 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：

	二〇〇七年 九月三十日 千元	二〇〇七年 三月三十一日 千元
未逾期或逾期少於1個月	1,061	914
逾期1至3個月	680	626
逾期超過3個月但少於12個月	579	595
逾期超過12個月	—	7
應收賬款總額（已扣除呆壞賬減值虧損）	2,320	2,142
訂金及預付款	4,310	3,914
	<u>6,630</u>	<u>6,056</u>

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合適的行動。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的8,173,000元（二〇〇七年三月三十一日：5,682,000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：

	二〇〇七年 九月三十日 千元	二〇〇七年 三月三十一日 千元
1個月內或接獲通知時到期	311	384
1個月後但3個月內到期	703	795
3個月後但6個月內到期	148	171
6個月後但12個月內到期	—	10
12個月後到期	1,081	1,026
應付賬款總額	2,243	2,386
重建工程的應計費用及應付保留款	31,977	27,234
其他應付款及應計費用	10,587	10,345
	<u>44,807</u>	<u>39,965</u>

## 中期股息

董事會已決議派發予於二〇〇八年一月九日登記為本公司股東之人士中期股息每股2仙(二〇〇六年：每股2仙)，並定約於二〇〇八年一月十七日派付。本公司將由二〇〇八年一月三日至二〇〇八年一月九日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票過戶登記手續，以便確定有權獲派中期股息之股東。因此，股東須於二〇〇八年一月二日星期三下午四時三十分前將所有過戶文件送交本公司之股票登記處。

## 業務回顧

- 截至二〇〇七年九月三十日止半年度，本集團之經營溢利約為340,500,000元，與二〇〇六年同期比較，上升約97.6%。該上升幾乎完全因為投資物業估值盈利淨額338,600,000元所致。倘投資物業估值盈利淨額不被計算在內，截至二〇〇七年九月三十日止半年度，本集團之經營溢利為2,000,000元，較去年上升10.1%。該上升主要是因為投資物業的租金收入改善所致。
- 於本期間，本集團投資物業的租金收入改善，較去年同期上升約11.1%。該改善主要是因為自二〇〇六年十二月起，本集團以較高的租金與若干現有租戶續約所致。
- 截至二〇〇七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3,000,000元。該期間的分部收入為10,000,000元，與去年同期比較，上升約1,000,000元。
- 由於本期間利率較二〇〇六年同期上升，本集團的利息收入達13,200,000元，增加約2,600,000元。
- 於二〇〇七年九月三十日，本集團之權益總額為5,358,600,000元，於二〇〇七年三月三十一日則為5,084,000,000元。如二〇〇六年十月二十日刊登之公告指出，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」)已與一間銀行訂立一份融資協議，當中包括一筆為期五年，合共1,000,000,000元的定期貸款和一筆為期五年，合共200,000,000元的循環貸款。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。於二〇〇七年九月三十日，本集團已動用的銀行信貸額達80,000,000元，資本負債比率為1.5%(以借貸總額除權益總額計算)。
- 於二〇〇七年九月三十日，本集團僱員人數共121人，而於本期間所付出之有關開支則約為11,000,000元。
- 除本公告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二〇〇七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

由凱聯持有之位於九龍彌敦道六十三號(九龍內地段7425號)的國際廣場發展計劃工程現正進行,地基和地庫挖掘工程正在施工中,上蓋工程合約則於二〇〇七年十一月簽訂。在無不可預見的情況下,董事會預計,整項計劃將於二〇〇九年竣工。現估計有關建築費用約為1,300,000,000元,並將主要由外借款支付。

凱聯董事會已宣布,該公司可能在國際廣場發展計劃工程完成前不派發股息。雖然該計劃所需的借款直接由凱聯,而非本公司承擔,但由於結束前位於上述用地的香港凱悅酒店(「本酒店」)及本酒店商場運作,本公司的主要經常性收入已於重建期間終止,這已對及將繼續對本集團的收入和業績造成非常重大的負面影響。在此情況下,本公司並不保證在重建工程完成前將繼續派發股息。

## 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《企業管治常規守則》(「企管常規守則」)中的所有守則條文,唯主席和行政總裁的角色沒有按企管常規守則中守則條文第A.2.1條的規定而分開,並由不同人士擔任。

關於偏離企管常規守則中守則條文第A.2.1條,鍾輝煌先生現時為本公司主席和行政總裁。董事會認為現時的公司結構對本公司並無任何負面影響,且相信該結構能令本集團更迅速和有效率地作出及執行決策。

## 財務資料之刊載

本業績公告登載於香港聯合交易所有限公司之網站(<http://www.hkex.com.hk>)(「聯交所網站」)及本公司網站(<http://till.etnet.com.hk>)。本公司中期報告,包括按上市規則規定須披露的所有資料,將於適當時候在聯交所網站及本公司網站登載以供覽閱及寄予股東。

承董事會命  
天德地產有限公司  
公司秘書  
吳秀芳

香港,二〇〇七年十二月十一日

於本公告之日,鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾焯輝先生、鍾燦南先生和鍾聰玲小姐均為執行董事;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。