



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)

截至二零零八年九月三十日止六個月

中期業績

(以港幣列示)

董事會謹此宣布本集團截至二零零八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《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 二零零八年 千元	二零零七年 千元
營業額	2	13,150	12,816
服務／銷售成本		<u>(8,209)</u>	<u>(8,309)</u>
其他收入	3(a)	4,941	4,507
其他虧損淨額	3(b)	6,555	14,751
投資物業估值(虧損)／盈利淨額		(520)	(203)
其他物業減值虧損轉回		(42,005)	338,555
銷售費用		2,090	1,946
行政費用		(270)	(365)
		<u>(21,548)</u>	<u>(18,646)</u>
經營(虧損)／溢利	2	(50,757)	340,545
融資成本	4(a)	(38)	(38)
除稅前(虧損)／溢利	4	(50,795)	340,507
所得稅	5	8,676	(57,674)
本期間(虧損)／溢利		<u>(42,119)</u>	<u>282,833</u>
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		(20,186)	147,292
— 少數股東權益		<u>(21,933)</u>	<u>135,541</u>
本期間(虧損)／溢利		<u>(42,119)</u>	<u>282,833</u>
中期應付公司權益股東股息	6(a)	—	9,495
每股(虧損)／盈利 — 基本及攤薄	7	<u>(0.04)元</u>	<u>0.31元</u>

綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	於二零零八年 九月三十日 千元	於二零零八年 三月三十一日 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		5,830,096	5,722,127
— 其他物業、廠房及設備		<u>252,216</u>	<u>271,801</u>
		6,082,312	5,993,928
可供出售權益證券		1,192	3,621
遞延稅項資產		<u>1,540</u>	<u>1,565</u>
		6,085,044	5,999,114
流動資產			
存貨		232	235
應收賬款、訂金及預付款	8	5,566	4,571
現金及現金等價物		<u>473,139</u>	<u>477,493</u>
		<u>478,937</u>	<u>482,299</u>
流動負債			
應付賬款、其他應付款及應計費用	9	91,052	68,633
已收訂金		7,971	7,495
長期服務金準備		1,727	1,282
融資租賃承擔		132	140
本期所得稅		<u>350</u>	<u>259</u>
		<u>101,232</u>	<u>77,809</u>
流動資產淨值		<u>377,705</u>	<u>404,490</u>
資產總值減流動負債		6,462,749	6,403,604
非流動負債			
銀行貸款 — 有抵押		265,000	130,000
應付政府地價		2,367	2,367
融資租賃承擔		4	70
遞延稅項負債		740,874	749,873
其他財務負債		<u>2</u>	<u>2</u>
		<u>1,008,247</u>	<u>882,312</u>
資產淨值		<u>5,454,502</u>	<u>5,521,292</u>
資本及儲備			
股本		118,683	118,683
儲備		<u>2,682,586</u>	<u>2,716,323</u>
		2,801,269	2,835,006
少數股東權益		<u>2,653,233</u>	<u>2,686,286</u>
權益總額		<u>5,454,502</u>	<u>5,521,292</u>

附註：

1. 主要會計政策和編製基準

本公司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。

本公司中期財務報告已採納於截至二零零八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)，該等準則在二零零八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二零零九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。

本公司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，故已被選為報告分部信息的主要形式。鑑於本集團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。

本集團截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月之分部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 二零零八年 千元	二零零七年 千元	截至九月三十日止六個月 二零零八年 千元	二零零七年 千元
物業租賃 — 香港及中國	4,540	4,390	3,526	3,409
高爾夫球康樂會經營 — 馬來西亞	<u>9,057</u>	<u>9,971</u>	<u>(2,980)</u>	<u>(2,988)</u>
	<u>13,597</u>	<u>14,361</u>	546	421
投資物業估值(虧損)／盈利淨額			(42,005)	338,555
其他物業減值虧損轉回			2,090	1,946
未分配的其他收入			6,108	13,206
未分配的經營收益及費用			<u>(17,496)</u>	<u>(13,583)</u>
經營(虧損)／溢利			<u>(50,757)</u>	<u>340,545</u>
分析：				
營業額	13,150	12,816		
其他收入 — 已分配	<u>447</u>	<u>1,545</u>		
	<u>13,597</u>	<u>14,361</u>		

3. 其他收入及虧損淨額

截至九月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
千元 千元

(a) 其他收入		
利息收入	6,075	13,187
上市證券的股息收入	33	19
其他	447	1,545
	<u>6,555</u>	<u>14,751</u>
(b) 其他虧損淨額		
處置固定資產(虧損)/盈利淨額	(2)	247
外幣匯兌虧損淨額	(518)	(2,641)
因處置可供出售權益證券而撥自權益	—	2,191
	<u>(520)</u>	<u>(203)</u>

4. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

截至九月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
千元 千元

(a) 融資成本		
應付政府地價利息	28	28
融資租賃承擔的財務費用	10	10
銀行貸款利息	2,554	1,094
其他借貸成本	499	579
	<u>3,091</u>	<u>1,711</u>
借貸成本總額	3,091	1,711
減：列入重建中物業的資本化借貸成本	(3,053)	(1,673)
	<u>38</u>	<u>38</u>
(b) 其他項目		
折舊	4,078	4,082

5. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千元	千元
本期稅項		
— 香港利得稅	210	318
— 中國稅項	85	70
— 海外稅項	3	(37)
	<u>298</u>	<u>351</u>
遞延稅項	<u>(8,974)</u>	<u>57,323</u>
	<u><u>(8,676)</u></u>	<u><u>57,674</u></u>

香港利得稅準備是按截至二零零八年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以16.5%(二零零七年：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	
	二零零八年	二零零七年
	千元	千元
在中期完結後無宣派及支付中期股息(二零零七年：每股2仙)	<u>—</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	
	二零零八年	二零零七年
	千元	千元
於截至二零零八年三月三十一日止財政年度後的中期期間 無批准屬於前述財政年度的末期股息(截至二零零七年 三月三十一日止年度：每股3仙)	<u>—</u>	<u>14,242</u>

7. 每股(虧損)/盈利 — 基本及攤薄

每股基本(虧損)/盈利是按照本期間的公司權益股東應佔虧損20,186,000元(二零零七年：溢利147,292,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零零七年：474,731,824股)計算。於截至二零零八年及二零零七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(已扣除呆壞賬準備)之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 千元	二零零八年 三月三十一日 千元
未逾期	624	542
逾期少於1個月	159	175
逾期1至3個月	284	337
逾期超過3個月但少於12個月	707	1,006
逾期超過12個月	5	1
已逾期金額	1,155	1,519
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	1,779	2,061
訂金及預付款	3,787	2,510
	5,566	4,571

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16,235,000元(二零零八年三月三十一日：2,728,000元)外，所有應付賬款、其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

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：

	二零零八年 九月三十日 千元	二零零八年 三月三十一日 千元
1個月內或接獲通知時到期	349	376
1個月後但3個月內到期	553	619
3個月後但6個月內到期	160	298
6個月後但12個月內到期	39	7
12個月後到期	25	290
應付賬款總額	1,126	1,590
重建工程的應計費用及應付保留款	79,276	56,678
其他應付款及應計費用	10,650	10,365
	91,052	68,633

中期股息

鑑於本集團已終止其主要業務 — 酒店和酒店商場的運作，董事會已決議不派發中期股息予股東(二零零七年：每股2仙)。

業務回顧

- 截至二零零八年九月三十日止半年度，本集團之經營虧損為50,800,000元。該虧損主要是因為由本公司擁有50.01%股權的附屬公司 — 凱聯國際酒店有限公司(「凱聯」)持有之位於九龍彌敦道63號(九龍內地段7425號)的國際廣場發展計劃工程投資物業估值虧損所致。

截至二零零八年九月三十日止半年度，本集團的投資物業估值虧損淨額為42,000,000元，而去年同期則錄得投資物業估值盈利淨額338,600,000元。該虧損只會影響本集團在會計上的溢利或虧損，而不會對其現金流量造成影響。倘投資物業估值虧損淨額不被計算在內，截至二零零八年九月三十日止半年度，本集團之經營虧損約為8,800,000元，而去年同期的經營溢利則約為2,000,000元。該情況出現主要是因為利息收入銳減所致。

- 於本期間，本集團投資物業的租金收入有輕微改善，較去年同期上升約3.4%。
- 截至二零零八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9,100,000元，與去年同期比較，下跌約900,000元。
- 本集團於截至二零零八年九月三十日止半年度的利息收入為6,100,000元，較二零零七年同期減少約7,100,000元，主要是因為利率下跌所致。
- 於二零零八年九月三十日，本集團之權益總額為5,454,500,000元，於二零零八年三月三十一日則為5,521,300,000元。如二零零六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，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。於二零零八年九月三十日，本集團已動用的銀行信貸額達265,000,000元，資本負債比率為4.9%(以銀行貸款總額除以權益總額計算)。

- 於二零零八年九月三十日，本集團僱員人數共120人，而於本期間所付出之有關開支則約為11,200,000元。
- 除本公告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二零零八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63號(九龍內地段7425號)的國際廣場發展計劃工程現正進行，上蓋工程正在施工中。在無不可預見的情況下，董事會預計，整項計劃工程將於二零零九年下半年竣工。現估計該項工程的建築費用約為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。雖然該計劃工程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酒店及酒店商場業務，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。

近期全球性的金融風暴對經濟造成極大的影響。董事會預期，經營環境將轉趨艱難，物業價值可能下滑，本集團於本財政年度下半年的業績將因此而受影響。

或有負債

於二零零七年十一月，本集團之海外附屬公司入稟法院向某認購其在馬來西亞高爾夫球會會籍者申索一筆為數約1,300,000元(即該附屬公司部分優先股的尚欠結餘)的款項。但此認購者爭辯是項申索，並於二零零八年一月二十八日入稟法院反申索一筆辯稱以名譽受損及其他損失為由，數額約為4,700,000元的款項。

於二零零八年八月，該海外附屬公司與此認購者同意和解及彼此撤回向對方提出的申索，並就此向法院提交中止通知書。這宗案件將會在法官於二零零八年十二月召開的預審會議中剔除上述申索後終結。因此，董事會認為無須就該反申索計提準備。

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。

中期報告

載有按上市規則規定之所有資料的本公司中期報告將於適當時候寄予股東。

承董事會命
天德地產有限公司
公司秘書
吳秀芳

香港，二零零八年十二月十日

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。