

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零九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二零零九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	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
營業額	3(a)	17,570	13,150
服務／銷售成本		(11,906)	(8,209)
		5,664	4,941
其他收入	4(a)	7,407	6,555
其他收益／(虧損)淨額	4(b)	3	(520)
投資物業估值盈利／(虧損)淨額		2,165,796	(42,005)
其他物業減值虧損轉回		2,014	2,090
銷售費用		(257)	(270)
行政費用		(18,871)	(21,548)
經營溢利／(虧損)		2,161,756	(50,757)
融資成本	5(a)	(970)	(38)
除稅前溢利／(虧損)	5	2,160,786	(50,795)
所得稅	6	(355,592)	8,676
本期間溢利／(虧損)	3(b)	1,805,194	(42,119)
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		909,755	(20,186)
— 少數股東權益		895,439	(21,933)
本期間溢利／(虧損)		1,805,194	(42,119)
每股盈利／(虧損) — 基本及攤薄	8	1.92元	(0.04)元

應付公司權益股東股息的詳情列載於附註7。

綜合全面損益表 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
本期間溢利／(虧損)	3(b)	<u>1,805,194</u>	<u>(42,119)</u>
本期間其他全面收入／(支出) (扣除稅項及經重新分類調整後)：			
換算海外附屬公司財務報表 所產生的匯兌差額：			
— 在外匯儲備計入／(扣除)		6,066	(11,040)
— 在資本儲備計入／(扣除)		<u>6,298</u>	<u>(11,202)</u>
		12,364	(22,242)
可供出售權益證券：			
公允價值儲備變動淨額		<u>1,510</u>	<u>(2,429)</u>
		<u>13,874</u>	<u>(24,671)</u>
本期間全面收入／(支出)總額		<u>1,819,068</u>	<u>(66,790)</u>
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		917,450	(33,737)
— 少數股東權益		<u>901,618</u>	<u>(33,053)</u>
本期間全面收入／(支出)總額		<u>1,819,068</u>	<u>(66,790)</u>

綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	於二零零九年 九月三十日		於二零零九年 三月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			8,594,302		6,104,910
— 其他物業、廠房及設備			246,322		237,922
			<u>8,840,624</u>		<u>6,342,832</u>
可供出售權益證券			3,071		1,369
遞延稅項資產			1,076		1,286
			<u>8,844,771</u>		<u>6,345,487</u>
流動資產					
存貨			210		203
應收賬款、訂金及預付款	9		23,517		10,264
應收所得稅			1		58
已抵押銀行存款			38,167		2,226
現金及現金等價物			432,529		450,421
			<u>494,424</u>		<u>463,172</u>
流動負債					
應付賬款、其他應付款 及應計費用	10		161,202		207,467
已收訂金			44,065		7,966
長期服務金準備			1,363		1,774
融資租賃承擔			29		73
本期所得稅			167		86
			<u>206,826</u>		<u>217,366</u>
流動資產淨值			<u>287,598</u>		<u>245,806</u>
資產總值減流動負債			<u>9,132,369</u>		<u>6,591,293</u>
非流動負債					
銀行貸款 — 有抵押			935,000		568,000
應付政府地價			2,327		2,327
融資租賃承擔			40		—
遞延稅項負債			1,068,593		713,624
其他財務負債			1		2
			<u>2,005,961</u>		<u>1,283,953</u>
資產淨值			<u>7,126,408</u>		<u>5,307,340</u>
資本及儲備					
股本			118,683		118,683
儲備			3,526,196		2,608,746
			<u>3,644,879</u>		<u>2,727,429</u>
少數股東權益			<u>3,481,529</u>		<u>2,579,911</u>
權益總額			<u>7,126,408</u>		<u>5,307,340</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。

除依據預期於截至二零一零年三月三十一日止年度財務報表中反映的會計政策變動外，本公司中期財務報告已採納於截至二零零九年三月三十一日止年度的財務報表中所採用的相同會計政策。會計政策的變動詳情列載於附註2。

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. 會計政策的變動

香港會計師公會頒布了一項新的《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》的修訂及新詮釋。這些新準則、修訂及新詮釋在本集團當前的會計期間首次生效。其中，以下準則變化與本集團的財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第8號「經營分部」
- 《香港會計準則》第1號（二零零七年修訂）「財務報表的呈列」
- 《香港會計準則》第27號的修訂「綜合及獨立財務報表 — 於附屬公司、合營公司或聯營公司的投資成本」
- 《香港財務報告準則》第7號的修訂「金融工具：披露 — 改進金融工具的披露」
- 《香港會計準則》第23號（二零零七年修訂）「借貸成本」

《香港會計準則》第23號的修訂與本集團已採納的政策一致，因此這修訂對本集團的財務報表並無構成重大的影響。此外，《香港財務報告準則》第7號的修訂並無載有任何特別適用於本公司中期財務報告的額外披露要求。其餘的準則變化對本公司中期財務報告的影響如下：

- 《香港財務報告準則》第8號要求分部的披露應以本集團的首席營運決策人在考慮及管理本集團時所用的方法為基礎，各個須報告分部所呈報的數額應與向本集團首席營運決策人所呈報以供其評估分部表現和就營運事宜作出決策的衡量基準一致。這個方法有別於以往年度分部資料的呈列方式，以往的呈列方式是按照相關服務和地區來劃分本集團財務報表的分部。採納《香港財務報告準則》第8號使分部資料的呈列方式與提供予本集團最高行政管理人員的內部報告更為一致，但對所確定和呈列的須報告分部並無引起改變（參閱附註3）。相關數額已按與經修訂分部資料一致的基準提供。

- 由於採納《香港會計準則》第1號(二零零七年修訂)，本期間因權益股東以其股東身份進行交易而產生權益變動的詳情，已與所有其他收入和支出分開呈列於經修訂的綜合權益變動表內。所有其他收入和支出項目如被確認為本期間損益的一部分，會呈列在綜合損益表內，或呈列在一個新的主要報表——綜合全面損益表內。本公司中期財務報告內的綜合全面損益表和綜合權益變動表均採用了新的格式，相關數額已經重報以配合新的呈列方式。這些呈列方式的變動對任何呈列期間的所呈報損益、收支總額或資產淨值均沒有影響。
- 《香港會計準則》第27號的修訂刪除了來自收購前溢利的股息須確認為於投資對象的投資賬面值減少而非確認為收入的規定。因此，自二零零九年四月一日起，全部應收附屬公司的股息(不論來自收購前或收購後溢利)將會在本公司的損益中確認，而於投資對象的投資賬面值則不會被減少，除非投資的賬面值因投資對象宣派股息而被評估為減值則作別論。在此情況下，本公司除了在損益中確認股息收入外，亦會確認減值虧損。根據該修訂的過渡性條文，這項新政策將只適用於當前或未來期間的任何應收股息，而以往期間的股息則不予重報。

3. 分部報告

本集團按業務性質及地理位置劃分分部並進行管理。首次採納《香港財務報告準則》第8號「經營分部」及與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致，本集團已確定兩個須報告分部，分別為「物業租賃」及「高爾夫球康樂會經營」。

(a) 分部業績、資產及負債

根據《香港財務報告準則》第8號，本公司中期財務報告內所披露的分部資料已按照與本集團最高行政管理人員用作評估分部表現及分配分部間資源所使用的資料一致的方式編製。就此，本集團最高行政管理人員根據以下基礎監察各個須報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有資產，但不包括企業資產。分部負債包括由分部直接管理的所有負債。

分配至須報告分部的收入及支出是以這些分部所產生的收入和支出或屬於這些分部的資產折舊所產生的支出而定。

本期間提供予本集團最高行政管理人員用作資源分配和分部表現評估的本集團須報告分部資料如下：

	物業租賃 — 香港及中國		高爾夫球康樂會經營 — 馬來西亞		總額	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元	二零零九年 千元	二零零八年 千元
須報告分部收入						
來自外間客戶的收入	<u>8,934</u>	<u>4,540</u>	<u>8,636</u>	<u>8,610</u>	<u>17,570</u>	<u>13,150</u>
須報告分部溢利／(虧損)	<u>1,799,562</u>	<u>(41,295)</u>	<u>5,732</u>	<u>(774)</u>	<u>1,805,294</u>	<u>(42,069)</u>
投資物業估值						
盈利／(虧損)淨額	2,165,796	(42,005)	—	—	2,165,796	(42,005)
其他物業減值虧損轉回	—	—	2,014	2,090	2,014	2,090
折舊	(1,413)	(1,435)	(2,419)	(2,605)	(3,832)	(4,040)
	於二零零九年 九月三十日 千元	於二零零九年 三月三十一日 千元	於二零零九年 九月三十日 千元	於二零零九年 三月三十一日 千元	於二零零九年 九月三十日 千元	於二零零九年 三月三十一日 千元
須報告分部資產	<u>9,059,718</u>	<u>6,544,947</u>	<u>274,422</u>	<u>260,917</u>	<u>9,334,140</u>	<u>6,805,864</u>
本期間非流動分部 資產增置	321,003	154,434	84	134	321,087	154,568
須報告分部負債	<u>2,207,049</u>	<u>1,490,328</u>	<u>5,685</u>	<u>10,957</u>	<u>2,212,734</u>	<u>1,501,285</u>

(b) 須報告分部損益、資產及負債的對賬

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
溢利／(虧損)		
源自本集團外間客戶的須報告分部溢利／(虧損)	1,805,294	(42,069)
未分配企業支出	(100)	(50)
本期間綜合溢利／(虧損)	<u>1,805,194</u>	<u>(42,119)</u>
	於二零零九年 九月三十日 千元	於二零零九年 三月三十一日 千元
資產		
須報告分部資產	9,334,140	6,805,864
未分配企業資產	5,055	2,795
綜合資產總額	<u>9,339,195</u>	<u>6,808,659</u>
負債		
須報告分部負債	2,212,734	1,501,285
未分配企業負債	53	34
綜合負債總額	<u>2,212,787</u>	<u>1,501,319</u>

4. 其他收入及收益／(虧損)淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(a) 其他收入		
利息收入	1,326	6,075
上市證券的股息收入	31	33
其他物業應付保留款撥回	5,487	—
其他	563	447
	<u>7,407</u>	<u>6,555</u>
(b) 其他收益／(虧損)淨額		
處置固定資產虧損淨額	(4)	(2)
外幣匯兌盈利／(虧損)淨額	40	(518)
可供出售權益證券減值虧損	(33)	—
	<u>3</u>	<u>(520)</u>

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(a) 融資成本		
應付政府地價利息	27	28
融資租賃承擔的財務費用	10	10
銀行貸款利息	3,488	2,554
其他借貸成本	205	499
	<u>3,730</u>	<u>3,091</u>
借貸成本總額	3,730	3,091
減：列入重建中物業的資本化借貸成本	(2,760)	(3,053)
	<u>970</u>	<u>38</u>
(b) 其他項目		
折舊	3,870	4,078

6. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
本期稅項		
— 香港利得稅	294	210
— 中國稅項	118	85
— 海外稅項	1	3
	<u>413</u>	<u>298</u>
遞延稅項		
— 投資物業公允價值的變動	357,222	(6,945)
— 暫時差異的產生和轉回	(2,043)	(2,029)
	<u>355,179</u>	<u>(8,974)</u>
	<u>355,592</u>	<u>(8,676)</u>

香港利得稅準備是按截至二零零九年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以16.5% (二零零八年：16.5%) 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。

7. 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	
	二零零九年	二零零八年
	千元	千元
在中期期間後無宣派及支付中期股息(二零零八年:無)	—	—

(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	
	二零零九年	二零零八年
	千元	千元
於截至二零零九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(截至二零零八年三月三十一日止年度:無)	—	—

8. 每股盈利/(虧損) — 基本及攤薄

每股基本盈利/(虧損)是按照本期間的公司權益股東應佔溢利909,755,000元(二零零八年:虧損20,186,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零零八年:474,731,824股)計算。於截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月期間並無潛在可攤薄股份。

9. 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）的賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 千元	於二零零九年 三月三十一日 千元
未逾期	4,035	498
逾期少於1個月	563	174
逾期1至3個月	288	231
逾期超過3個月但少於12個月	519	524
逾期超過12個月	2	7
已逾期金額	1,372	936
應收賬款總額（已扣除呆壞賬準備）	5,407	1,434
訂金及預付款	18,110	8,830
	23,517	10,264

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，並在合適的情況下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。

10. 應付賬款、其他應付款及應計費用

除主要為應付保留款的24,525,000元（二零零九年三月三十一日：43,040,000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的賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 千元	於二零零九年 三月三十一日 千元
1個月內或接獲通知時到期	245	350
1個月後但3個月內到期	568	495
3個月後但6個月內到期	140	253
6個月後但12個月內到期	—	—
12個月後到期	30	28
應付賬款總額	983	1,126
重建工程的應計費用及應付保留款	145,716	195,873
其他應付款及應計費用	14,503	10,468
	161,202	207,467

中期股息

董事會不建議派發截至二零零九年九月三十日止半年度之中期股息（二零零八年：無）。

業務回顧

- 本集團截至二零零九年九月三十日止半年度之經營溢利為2,161,800,000元，而去年同期則錄得經營虧損50,800,000元。該溢利的出現幾乎完全因為投資物業之估值盈利，特別指由本公司擁有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所產生之估值盈利所致。

截至二零零九年九月三十日止半年度，本集團的投資物業估值盈利為2,165,800,000元，而去年同期則錄得投資物業估值虧損淨額42,000,000元。該投資物業估值盈利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。倘投資物業估值變動不被計算在內，截至二零零九年九月三十日止半年度，本集團之經營虧損約為4,000,000元，而去年同期的經營虧損則約為8,800,000元。該改善主要是國際廣場若干份已生效的租約帶來之初步收益所致。

- 於本期間，本集團投資物業的租金收入有重大改善，較去年同期上升約96.8%。該增加主要是國際廣場帶來的初期收入所致。
- 截至二零零九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的分部溢利為5,700,000元，而去年同期則錄得分部虧損800,000元（重報），這主要是於本期間撥回其他物業應付保留款所致。
- 本集團於截至二零零九年九月三十日止半年度的利息收入為1,300,000元，較二零零八年同期減少約4,700,000元，這主要是利率下跌所致。
- 於二零零九年九月三十日，本集團之權益總額為7,126,400,000元，於二零零九年三月三十一日則為5,307,300,000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。於二零零九年九月三十日，本集團已動用的銀行信貸額達935,000,000元，資本負債比率為13.1%（以銀行貸款總額除以權益總額計算）。

- 於二零零九年九月三十日，本集團僱員人數（戴德梁行物業管理有限公司就國際廣場的一般樓宇及物業管理而聘用的員工不包括在內）共123人（二零零八年九月三十日：120人），而於本期間所付出之有關開支則約為10,700,000元（二零零八年九月三十日：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二零零九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

由凱聯持有之國際廣場於二零零九年八月獲取由建築事務監督發出之佔用許可證（「入伙紙」），國際廣場發展計劃已大致上完成。裝修及美化改善工程現正進行。國際廣場商舖現正出租，管理層期望可於二零零九年年底前試業。

儘管全球性的經濟收縮已有緩和的跡象，管理層預計經營環境將仍具挑戰。管理層將注意市場情況，並採取合適的租務策略及市場推廣活動以吸引顧客。鑑於國際廣場優越的位置及其高質素的建築，管理層相信國際廣場於不久的將來應成為一個受歡迎的購物中心。

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，二零零九年十一月二十七日

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。