

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)

截至二零一零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二零一零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	
		二零一零年 千元	二零零九年 (重報) 千元
持續經營			
營業額	3	184,784	8,934
服務成本		(31,063)	(4,361)
毛利		153,721	4,573
其他收入	6(a)	1,512	1,369
其他收益淨額	6(b)	2,452	26
投資物業估值盈利		671,924	2,165,796
行政費用		(16,874)	(15,751)
經營溢利		812,735	2,156,013
融資成本	7(a)	(4,450)	(960)
除稅前溢利	7	808,285	2,155,053
所得稅	8	(100,356)	(355,591)
來自持續經營之本期間溢利		707,929	1,799,462
終止經營			
來自終止經營之本期間(虧損)／溢利	5(a)	(385)	5,732
本期間溢利		707,544	1,805,194

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一零年 千元	二零零九年 (重報) 千元
下列人士應佔：			
公司權益股東			
— 持續經營		359,568	906,888
— 終止經營		(193)	2,867
		<u>359,375</u>	<u>909,755</u>
非控股權益			
— 持續經營		348,361	892,574
— 終止經營		(192)	2,865
		<u>348,169</u>	<u>895,439</u>
本期間溢利		<u>707,544</u>	<u>1,805,194</u>
每股盈利 — 基本及攤薄	10		
持續經營		0.76 元	1.91 元
終止經營		(0.00) 元	0.01 元
		<u>0.76 元</u>	<u>1.92 元</u>

應付公司權益股東股息的詳情列載於附註9。

綜合全面損益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
本期間溢利	<u>707,544</u>	<u>1,805,194</u>
本期間其他全面收入 (扣除稅項及經重新分類調整後)：		
其他物業重估盈餘(已扣除遞延稅項)	14,098	—
換算海外附屬公司財務報表所產生的滙兌差額	16,845	12,364
可供出售權益證券：公允價值儲備變動淨額	<u>542</u>	<u>1,510</u>
	<u>31,485</u>	<u>13,874</u>
本期間全面收入總額	<u>739,029</u>	<u>1,819,068</u>
下列人士應佔：		
—公司權益股東	375,392	917,450
—非控股權益	<u>363,637</u>	<u>901,618</u>
本期間全面收入總額	<u>739,029</u>	<u>1,819,068</u>

綜合資產負債表－未經審核

	附註	於二零二零年 九月三十日		於二零二零年 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			9,945,715		9,229,784
－其他物業、廠房及設備			106,116		130,398
			10,051,831		9,360,182
可供出售權益證券			3,509		2,970
遞延稅項資產			668		861
			10,056,008		9,364,013
流動資產					
應收賬款、訂金及預付款	11	53,062		53,257	
應收所得稅		106		106	
已抵押銀行存款		314,606		159,802	
現金及現金等價物		405,150		409,333	
		772,924		622,498	
分類為持有待售的處置組合資產	5(c)	308,501		291,757	
		1,081,425		914,255	
流動負債					
銀行貸款－有抵押		100,000		—	
其他應付款及應計費用	12	146,760		204,353	
已收訂金		107,728		101,139	
長期服務金準備		1,374		1,399	
融資租賃承擔		41		31	
本期所得稅		21		20	
		355,924		306,942	
分類為持有待售的處置組合負債	5(c)	5,793		5,509	
		361,717		312,451	
流動資產淨值			719,708		601,804
資產總值減流動負債			10,775,716		9,965,817
非流動負債					
銀行貸款－有抵押		1,073,000		1,105,000	
應付政府地價		2,284		2,284	
融資租賃承擔		141		114	
遞延稅項負債		1,277,495		1,174,652	
			2,352,920		2,282,050
資產淨值			8,422,796		7,683,767
資本及儲備					
股本			118,683		118,683
儲備			4,185,435		3,810,043
			4,304,118		3,928,726
非控股權益			4,118,678		3,755,041
權益總額			8,422,796		7,683,767

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。

除依據預期於截至二零一一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二零一零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兩項經修訂的《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》的修訂及一項新詮釋。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3號(二零零八年修訂)「業務合併」
- 《香港會計準則》第27號(二零零八年修訂)「綜合及獨立財務報表」
- 《香港財務報告準則》第5號的修訂「持有待售的非流動資產和終止經營 – 計劃出售一間附屬公司的控股權益」
- 《香港財務報告準則》的改進(二零零九年)
- 《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第17號「向擁有人分派非現金資產」

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

這些準則變化導致會計政策變動，但該等變動並無對本期間或比較期間構成重大影響，原因如下：

- 對《香港財務報告準則》第3號、《香港會計準則》第27號、《香港財務報告準則》第5號及《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第17號之大多數修訂尚未對本集團之財務報表構成重大影響，因為該等變動將於本集團訂立相關交易(例如：業務合併、處置一間附屬公司或非現金分派)才首次生效，而且並不須重報先前該等交易所錄之數額。
- 對《香港財務報告準則》第3號的修訂(有關確認被收購方的遞延稅項資產)及《香港會計準則》第27號的修訂(有關分配予非控股權益(前稱少數股東權益)而超過其權益之虧損)尚未對本集團帶來重大影響，因為並無規定必須重報以往期間已記錄的數額，而且本期間亦沒有產生這樣的遞延稅項資產或虧損。
- 《香港財務報告準則》的改進(二零零九年)提出有關《香港會計準則》第17號「租賃」的綜合標準之修訂，對本集團的租賃土地權益的分類並無改變。

3. 營業額

在本集團的高爾夫球康樂會經營被分類為終止經營(見附註5)後，本集團的主要業務為物業投資。

本期間內營業額中確認的各項重要收入類別的數額如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
持續經營		
投資物業的總租金收入	<u>184,784</u>	<u>8,934</u>
終止經營		
高爾夫球康樂會經營收入	<u>8,531</u>	<u>8,636</u>

4. 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。在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的情況下，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」。高爾夫球康樂會經營已分類為終止經營，其相關資料列載於附註5。呈列於綜合損益表中關於持續經營的資料則是另一須報告分部「物業租賃」的資料。

鑑於本集團物業租賃的收入和業績均源自香港及中華人民共和國(「中國」)，而本集團高爾夫球康樂會經營的收入和業績均主要源自馬來西亞，故地區性與業績所呈列的資料相若。因此，地區性資料並無獨立呈列。

5. 處置組合及終止經營 – 高爾夫球康樂會經營

董事會於二零零九年十二月十一日刊登公告，宣布若干附屬公司已與一獨立第三方簽訂一份關於以總代價約馬來西亞元204,582,000元(於資產負債表結算日約相等於港幣500,571,000元)出售本集團位於馬來西亞之物業的買賣合約。該物業主要包括高爾夫球場土地、興建於高爾夫球場土地上的高爾夫球渡假村、住宅土地及洋房土地(統稱「本物業」)。

於本物業出售完成後，本集團的高爾夫球康樂會經營將會終止。因此，所有有關該經營的資產及負債(包括本物業)均分類為持有待售，而該經營亦分類為終止經營。於資產被分類為持有待售時，並無確認減值虧損。根據合約條款，該出售交易是一項受須履行若干先決條件約束的交易。於資產負債表結算日，該出售交易正在進行中，並預計約於二零一一年四月完成。

(a) 本期間及上期間終止經營的業績如下：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 千元	二零零九年 千元
營業額	3	8,531	8,636
服務／銷售成本		<u>(5,748)</u>	<u>(7,545)</u>
毛利		2,783	1,091
其他收入		1,188	6,038
其他收益／(虧損)淨額		2	(23)
其他物業減值虧損轉回		—	2,014
銷售費用		(320)	(257)
行政費用		<u>(4,037)</u>	<u>(3,120)</u>
經營(虧損)／溢利		(384)	5,743
融資成本		<u>—</u>	<u>(10)</u>
除稅前(虧損)／溢利		(384)	5,733
所得稅		<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
本期間(虧損)／溢利		<u><u>(385)</u></u>	<u><u>5,732</u></u>

(b) 本期間及上期間終止經營的現金流量如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
經營活動(所用)／所得的現金淨額	(643)	670
投資活動所得／(所用)的現金淨額	180	(12)
融資活動所用的現金淨額	—	(68)
	<u> </u>	<u> </u>
現金流量淨額	<u>(463)</u>	<u>590</u>

(c) 高爾夫球康樂會經營的主要資產與負債如下：

	於二零一零年	於二零一零年
	九月三十日 千元	三月三十一日 千元
分類為持有待售的處置組合資產		
固定資產	304,004	286,900
存貨	199	228
應收賬款、訂金及預付款	2,130	2,147
應收所得稅	2	1
現金及現金等價物	2,166	2,481
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>308,501</u>	<u>291,757</u>
分類為持有待售的處置組合負債		
應付賬款、其他應付款及應計費用	2,681	2,348
已收訂金	3,111	3,160
其他財務負債	1	1
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>5,793</u>	<u>5,509</u>

6. 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年 (重報)
	千元	千元
(a) 其他收入		
利息收入	1,304	1,254
上市證券的股息收入	50	31
其他	158	84
	<u>1,512</u>	<u>1,369</u>
(b) 其他收益淨額		
處置固定資產溢利淨額	6	—
外幣滙兌盈利淨額	2,442	59
可供出售權益證券減值虧損	(3)	(33)
因出售可供出售權益證券而撥自權益	7	—
	<u>2,452</u>	<u>26</u>

7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)的數額如下。此附註的披露包括已扣除／(計入)有關終止經營的數額。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
(a) 融資成本		
應付政府地價利息	27	27
融資租賃承擔的財務費用	—	10
銀行貸款利息	4,391	3,488
其他借貸成本	32	205
	<u>4,450</u>	<u>3,730</u>
借貸成本總額	4,450	3,730
減：列入重建中物業的資本化借貸成本	—	(2,760)
	<u>4,450</u>	<u>970</u>
來自：		
持續經營	4,450	960
終止經營(附註5(a))	—	10
	<u>4,450</u>	<u>970</u>
(b) 其他項目		
折舊	3,297	3,870
	<u>3,297</u>	<u>3,870</u>

8. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
本期稅項		
— 香港利得稅	—	294
— 中國稅項	106	118
— 海外稅項	1	1
	<u>107</u>	<u>413</u>
遞延稅項		
— 投資物業公允價值的變動	110,788	357,222
— 暫時差異的產生和轉回	(10,538)	(2,043)
	<u>100,250</u>	<u>355,179</u>
	<u>100,357</u>	<u>355,592</u>
來自：		
持續經營	100,356	355,591
終止經營(附註5(a))	1	1
	<u>100,357</u>	<u>355,592</u>

香港利得稅準備是按截至二零一零年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以16.5% (二零零九年：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。中國稅項是按中國相關之稅務法規所適用的稅率計算。

9. 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	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
在中期期間後無宣派及支付中期股息(二零零九年：無)	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 屬於上一財政年度應付公司權益股東，並於中期期間批准及支付的股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
於截至二零一零年三月三十一日止財政年度後的 中期期間無批准及支付屬於前述財政年度的 末期股息(截至二零零九年三月三十一日止年度：無)	<u>—</u>	<u>—</u>

10. 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綜合溢利359,375,000元(二零零九年：909,755,000元)，其中來自持續經營溢利為359,568,000元(二零零九年：906,888,000元)及來自終止經營虧損為193,000元(二零零九年：溢利2,867,000元)，及已發行的股份474,731,824股(二零零九年：474,731,824股)計算。於截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月期間並無潛在可攤薄股份。

11. 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：

	於二零一零年 九月三十日 千元	於二零一零年 三月三十一日 千元
未逾期	<u>43,961</u>	<u>39,635</u>
逾期少於1個月	770	2,695
逾期1至3個月	341	535
逾期超過3個月但少於12個月	30	77
逾期超過12個月	<u>3</u>	<u>5</u>
已逾期金額	<u>1,144</u>	<u>3,312</u>
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	45,105	42,947
訂金及預付款	<u>7,957</u>	<u>10,310</u>
	<u>53,062</u>	<u>53,257</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一般在每月首日到期，還款寬限期一般為10天至14天，逾期會徵收利息。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。

12. 其他應付款及應計費用

	於二零一零年 九月三十日 千元	於二零一零年 三月三十一日 千元
重建工程的應計費用及應付保留款	111,553	171,059
其他應付款及應計費用	<u>35,207</u>	<u>33,294</u>
	<u>146,760</u>	<u>204,353</u>

所有其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。

業務回顧

- 截至二零一零年九月三十日止半年度，本集團來自持續經營的經營溢利為812,700,000元，較去年同期下跌約62.3%。該下跌的主要原因是投資物業估值盈利由去年同期的2,165,800,000元減少至本期間的671,900,000元所致。這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。倘投資物業估值盈利不被計算在內，截至二零一零年九月三十日止半年度，本集團來自持續經營的經營溢利約為140,800,000元，而去年同期則錄得約9,800,000元的虧損。該轉變主要是國際廣場於本期間之租金收入較去年同期增加所致(國際廣場自二零零九年九月起始為本集團帶來租金收入)。

倘終止經營(見附註5)被計算在內，本集團之經營溢利約為812,400,000元，去年同期則約為2,161,800,000元。

- 國際廣場是一個設有多間零售商舖、娛樂消遣場所和餐廳的綜合商舖中心，並於二零零九年十二月試業。截至二零一零年九月三十日止半年度，國際廣場的租金收入約達181,500,000元。於二零一零年九月三十日，其出租率約為81%。
- 於本期間，本集團投資物業，包括位於荔枝角好運工業中心之其中四層及位於中國廣州一商業大廈之其中一層，繼續為本集團帶來租金收入。
- 倘終止經營被計算在內，截至二零一零年九月三十日止半年度，本集團的利息收入約為1,500,000元，較二零零九年同期增加約200,000元。
- 於二零一零年九月三十日，本集團之權益總額為8,422,800,000元，於二零一零年三月三十一日則為7,683,800,000元。
- 如二零零六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。於二零一零年九月三十日，本集團已動用的銀行信貸額達1,173,000,000元，資本負債比率為13.9%(以銀行貸款總額除以權益總額計算)。
- 於二零一零年九月三十日，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124人(二零零九年九月三十日：123人)，而於本期間所付出之有關開支則約為12,500,000元(二零零九年九月三十日：10,700,000元)。
- 除本公告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二零一零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

本集團繼續致力推廣國際廣場，以提升其租務表現。董事會相信，國際廣場將逐漸成為區內重要的購物熱點，並預期其租金收入將會上升。

如二零零九年十二月十一日刊登之公告指出，若干附屬公司已與一獨立第三方簽訂一份出售本集團位於馬來西亞之物業的買賣合約。該物業主要包括高爾夫球場土地、興建於高爾夫球場土地上的高爾夫球渡假村、住宅土地及洋房土地(統稱「本物業」)。於本物業出售完成後，本集團的高爾夫球康樂會經營將會終止。根據合約條款，該出售交易是一項受須履行若干先決條件約束的交易。於資產負債表結算日，該出售交易正在進行中，並預計約於二零一一年四月完成。董事會認為，本物業出售將有利本集團。

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，二零一零年十一月二十九日

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。