

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)

截至二零一一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二零一一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 二零一一年	二零一零年 (重報)
		千元	千元
持續經營			
營業額	3	225,257	184,784
服務成本		(33,571)	(31,063)
毛利		191,686	153,721
其他收入	6(a)	1,716	1,512
其他(虧損)/收益淨額	6(b)	(52)	2,452
行政費用		(18,240)	(16,874)
投資物業估值變動前的經營溢利		175,110	140,811
投資物業估值盈利		64,953	671,924
投資物業估值變動後的經營溢利		240,063	812,735
融資成本	7(a)	(1,232)	(4,450)
除稅前溢利	7	238,831	808,285
所得稅	8	(35,753)	10,310
來自持續經營之本期間溢利		203,078	818,595
終止經營			
來自終止經營之本期間虧損	5(a)	—	(385)
本期間溢利		203,078	818,210

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一一年 千元	二零一零年 (重報) 千元
下列人士應佔：			
公司權益股東			
— 持續經營		111,480	415,801
— 終止經營		—	(193)
		<u>111,480</u>	<u>415,608</u>
非控股股東權益			
— 持續經營		91,598	402,794
— 終止經營		—	(192)
		<u>91,598</u>	<u>402,602</u>
本期間溢利		<u>203,078</u>	<u>818,210</u>
每股盈利 — 基本及攤薄	10		
持續經營		0.23 元	0.88 元
終止經營		—	(0.00) 元
		<u>0.23 元</u>	<u>0.88 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	
	二零一一年	二零一零年
	(重報)	
	千元	千元
本期間溢利	<u>203,078</u>	<u>818,210</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	—	16,884
換算海外附屬公司財務報表所產生的滙兌差額	(57)	16,845
可供出售權益證券：		
公允價值儲備變動淨額	<u>(2,199)</u>	<u>542</u>
	<u>(2,256)</u>	<u>34,271</u>
本期間全面收入總額	<u>200,822</u>	<u>852,481</u>
下列人士應佔：		
－公司權益股東	109,253	433,017
－非控股股東權益	<u>91,569</u>	<u>419,464</u>
本期間全面收入總額	<u>200,822</u>	<u>852,481</u>

綜合資產負債表 – 未經審核

	附註	於二零一一年 九月三十日		於二零一一年 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			10,147,653		10,073,812
– 其他物業、廠房及設備			100,014		102,913
			<u>10,247,667</u>		<u>10,176,725</u>
可供出售權益證券			3,729		5,199
遞延稅項資產			10		242
			<u>10,251,406</u>		<u>10,182,166</u>
流動資產					
應收賬款、訂金及預付款	11	51,958		56,621	
本期應收所得稅		374		372	
已抵押銀行存款		196,262		502,768	
現金及現金等價物		360,408		899,151	
		<u>609,002</u>		<u>1,458,912</u>	
流動負債					
銀行貸款 – 有抵押		—		200,000	
其他應付款及應計費用	12	127,730		146,380	
已收訂金		132,616		131,327	
長期服務金準備		1,840		1,370	
融資租賃承擔		41		41	
本期應付所得稅		29,632		17	
應付股息	9(b)	80,704		—	
		<u>372,563</u>		<u>479,135</u>	
流動資產淨值			236,439		979,777
資產總值減流動負債			10,487,845		11,161,943
非流動負債					
銀行貸款 – 有抵押		200,000		1,000,000	
應付政府地價		2,240		2,240	
融資租賃承擔		100		120	
遞延稅項負債		6,805		1,001	
			<u>209,145</u>	<u>1,003,361</u>	
資產淨值			10,278,700		10,158,582
資本及儲備					
股本			118,683		118,683
儲備			5,102,853		5,074,304
			<u>5,221,536</u>	<u>5,192,987</u>	
非控股股東權益			5,057,164		4,965,595
權益總額			10,278,700		10,158,582

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。

除依據預期於截至二零一二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二零一一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

(a) 《香港財務報告準則》變化對會計政策所造成的變動

香港會計師公會頒布了若干經修訂的《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》的修訂及新詮釋，這些準則、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：

- 《香港會計準則》第24號(經修訂)「關聯方的披露」
- 《香港財務報告準則》的改進(2010年)

上述準則變化主要與適用於本集團財務報表的若干披露規定的說明有關。該等準則變化並無對本公司中期財務報告的內容構成重大影響。

除下文附註(b)所述者外，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。

(b) 提早採納《香港會計準則》第12號「所得稅」的修訂

於截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團提早採納了《香港會計準則》第12號「所得稅」的修訂，就按《香港會計準則》第40號「投資物業」以公允價值入賬的投資物業及按《香港會計準則》第16號「物業、廠房及設備」以重估法計量的非折舊性資產進行遞延稅項確認。該修訂將於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效，但在該修訂許可的情況下，本集團已決定提早採納該修訂。

由於此項政策變動，本集團現計量其投資物業的任何遞延稅項負債時，參考假設於資產負債表結算日將該等物業以其賬面值出售所產生的稅項負債，除非該物業為可折舊及以商業模式持有，而此模式的目的不是透過出售而是隨時間消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益。修訂前，當該等物業以租賃權益持有，遞延稅項一般則以相關資產透過使用而收回其價值時所用的稅率計算。

本集團的重估儲備包括以往年度已確認的酒店物業重估盈餘。該酒店以往按《香港會計準則》第16號重估法計量，並已重建為國際廣場。《香港會計準則》第12號的修訂，要求非折舊性資產按《香港會計準則》第16號重估法計量所產生的遞延稅項，須反映其透過出售而收回相關資產賬面值的稅項結果。

本集團已追溯採用此政策的變動，此導致因估值盈利計提的遞延稅項數額的減少。關於截至二零一零年九月三十日止六個月的影響列示如下：

	以往呈報 千元	採納《香港 會計準則》 第12號的 修訂的影響 千元	已重報 千元
所得稅	(100,356)	110,666	10,310
公司權益股東應佔本期間溢利	359,375	56,233	415,608
非控股股東權益應佔本期間溢利	348,169	54,433	402,602
每股盈利－基本及攤薄	0.76元	0.12元	0.88元

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	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
持續經營		
投資物業的總租金收入	<u>225,257</u>	<u>184,784</u>
終止經營		
高爾夫球康樂會經營收入	<u>—</u>	<u>8,531</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. 終止經營－高爾夫球康樂會經營

本集團已於二零一一年三月二日完成出售位於馬來西亞的物業。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。於完成出售後，本集團的高爾夫球康樂會經營亦隨即終止。

(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	
		二零一一年 千元	二零一零年 千元
營業額	3	—	8,531
服務／銷售成本		—	(5,748)
毛利		—	2,783
其他收入		—	1,188
其他收益淨額		—	2
銷售費用		—	(320)
行政費用		—	(4,037)
除稅前虧損		—	(384)
所得稅	8	—	(1)
本期間虧損		—	(385)

(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	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
經營活動所用的現金淨額	—	(643)
投資活動所得的現金淨額	—	180
現金流量淨額	—	(463)

6. 其他收入及(虧損)/收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
(a) 其他收入		
利息收入	1,369	1,304
上市證券的股息收入	254	50
其他	93	158
	<u>1,716</u>	<u>1,512</u>
(b) 其他(虧損)/收益淨額		
外幣滙兌(虧損)/盈利淨額	(50)	2,442
處置固定資產溢利淨額	—	6
可供出售權益證券的減值虧損	(2)	(3)
因出售可供出售權益證券而撥自權益	—	7
	<u>(52)</u>	<u>2,452</u>

7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除的數額如下。此附註的披露包括已扣除有關終止經營的數額。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
(a) 融資成本		
應付政府地價利息	26	27
銀行貸款利息	1,169	4,391
其他借貸成本	37	32
	<u>1,232</u>	<u>4,450</u>
(b) 其他項目		
折舊	<u>3,417</u>	<u>3,297</u>

8. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年 (重報)
	千元	千元
本期稅項		
— 香港利得稅	29,615	—
— 中國稅項	102	106
— 海外稅項	—	1
	<u>29,717</u>	<u>107</u>
遞延稅項		
— 投資物業公允價值的變動	232	122
— 暫時差異的產生和轉回	5,804	(10,538)
	<u>6,036</u>	<u>(10,416)</u>
	<u>35,753</u>	<u>(10,309)</u>
來自：		
持續經營	35,753	(10,310)
終止經營(附註5(a))	—	1
	<u>35,753</u>	<u>(10,309)</u>

香港利得稅準備是按截至二零一一年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以16.5%(二零一零年：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	
	二零一一年	二零一零年
	千元	千元
在中期期間後宣派及支付的中期股息 每股0.10元(二零一零年：無)	<u>47,473</u>	<u>—</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	
	二零一一年	二零一零年
	千元	千元
屬於上一財政年度，並於其後的中期期間批准的末期股息 每股0.17元(截至二零一零年三月三十一日止年度：無)	<u>80,704</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111,480,000元(二零一零年(重報)：415,608,000元)，其中來自持續經營溢利111,480,000元(二零一零年(重報)：415,801,000元)及來自終止經營虧損零元(二零一零年：193,000元)，及已發行的股份474,731,824股(二零一零年：474,731,824股)計算。於截至二零一一年及二零一零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：

	於二零一一年 九月三十日 千元	於二零一一年 三月三十一日 千元
未逾期	<u>40,295</u>	<u>44,272</u>
逾期少於1個月	1,392	1,469
逾期1至3個月	392	740
逾期超過3個月但少於12個月	72	576
逾期超過12個月	<u>6</u>	<u>10</u>
已逾期金額	<u>1,862</u>	<u>2,795</u>
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	42,157	47,067
訂金及預付款	<u>9,801</u>	<u>9,554</u>
	<u>51,958</u>	<u>56,621</u>

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。本集團會在適當的情況下對逾期欠款債務人採取法律行動。

12. 其他應付款及應計費用

	於二零一一年 九月三十日 千元	於二零一一年 三月三十一日 千元
重建工程的應計費用及應付保留款	77,077	87,101
其他應付款及應計費用	<u>50,653</u>	<u>59,279</u>
	<u>127,730</u>	<u>146,380</u>

所有其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

中期股息及暫停辦理過戶登記手續

董事會已決議派發中期股息予於二零一一年十二月二十一日星期三名列於本公司股東名冊之股東每股0.10元(二零一零年：無)，並定於二零一二年一月十六日星期一派付。本公司將於二零一一年十二月十五日星期四起至二零一一年十二月二十一日星期三止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，以便確認有權獲派中期股息之股東，任何股份於該期間內均不得進行過戶。所有過戶文件連同有關股票務須在二零一一年十二月十四日星期三下午四時三十分或之前送交本公司股票登記處－香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室香港中央證券登記有限公司。

業務回顧

- 截至二零一一年九月三十日止半年度，本集團來自持續經營之投資物業估值變動前的經營溢利為175,100,000元，較去年同期上升約24.4%。該上升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。
- 截至二零一一年九月三十日止半年度，投資物業估值盈利為65,000,000元，較去年同期下跌約607,000,000元。該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。
- 倘終止經營(見附註5)被計算在內，本集團之權益股東應佔溢利約為111,500,000元，而去年同期則約為415,600,000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。截至二零一一年九月三十日止半年度，國際廣場的租金收入約達220,700,000元，較去年同期上升約21.6%。於二零一一年九月三十日，國際廣場的出租率約為93%，於二零一零年九月三十日則約為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。
- 於二零一一年九月三十日，本集團之權益總額為10,278,700,000元，於二零一一年三月三十一日則為10,158,600,000元。
- 於本期間，本公司擁有50.01%權益的附屬公司－凱聯國際酒店有限公司已償還其於二零零六年十月二十日簽訂之融資協議其中大部分的銀行貸款，即合共1,000,000,000元。協議中的融資期限已獲延長多兩年，唯須符合若干條件。於二零一一年九月三十日，未償還之銀行貸款為200,000,000元，本集團的資本負債比率為1.9%(以銀行貸款總額除以權益總額計算)。

- 於二零一一年九月三十日，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40人(二零一零年九月三十日：124人)，而於本期間所付出之有關開支則約為9,800,000元(二零一零年九月三十日：12,500,000元)。
- 除本公告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二零一一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

在不明朗的經濟環境下，管理層繼續密切留意市場狀況，以評估其對租務市場的影響。本集團將採取合適的租務策略以提升國際廣場之租務表現。在無不可預見的情況下，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繼續上升。

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，二零一一年十一月二十九日

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。