



天德地產有限公司

Tian Teck Land Limited

(根據公司條例在香港註冊成立)

(股份代號：266)

截至二零零七年三月三十一日止年度

業績之初步公布

(以港幣計算)

董事會欣然宣布本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核業績。本公司之審核委員會已就該等業績進行審閱，且無不同意見。本公司核數師——畢馬威會計師事務所亦已同意本業績之初步公布。

綜合損益表

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零七年	二零零六年 (重報)
		千元	千元
營業額	2	26,276	352,856
服務／銷售成本		(17,884)	(116,811)
		8,392	236,045
其他收入	4(a)	23,462	18,798
其他收益淨額	4(b)	5,313	1,966
投資物業估值盈利淨額		657,949	233,366
其他物業減值虧損轉回		3,596	3,402
銷售費用		(634)	(18,082)
行政費用		(42,438)	(103,919)
		655,640	371,576
經營溢利	2	655,640	371,576
融資成本	5(a)	(215)	(166)
		655,425	371,410
除稅前溢利	5	655,425	371,410
所得稅	6	(111,552)	(65,518)
		543,873	305,892
本年度溢利		543,873	305,892

代表：			
持續經營		543,873	234,950
終止經營	3	—	70,942
		<u>543,873</u>	<u>305,892</u>
本年度溢利		<u>543,873</u>	<u>305,892</u>
下列人士應佔：			
公司權益股東		278,694	162,383
少數股東權益		265,179	143,509
		<u>278,694</u>	<u>143,509</u>
本年度溢利		<u>543,873</u>	<u>305,892</u>
本年度應付公司權益股東股息：	7(a)		
年內已宣派中期股息		9,495	9,495
結算日後建議分派末期股息		14,242	14,242
		<u>9,495</u>	<u>14,242</u>
		<u>23,737</u>	<u>23,737</u>
每股盈利	8		
持續經營		0.59元	0.27元
終止經營		—	0.07元
		<u>0.59元</u>	<u>0.34元</u>

綜合資產負債表

	附註	於二零零七年 三月三十一日		於二零零六年 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			5,107,240		4,381,616
— 其他物業、廠房和設備			257,443		246,237
			<u>5,364,683</u>		<u>4,627,853</u>
可供出售權益證券			2,037		26,091
遞延稅項資產			1,501		1,432
			<u>5,368,221</u>		<u>4,655,376</u>

流動資產				
存貨		259		267
應收賬款、訂金及預付款	9	6,056		6,867
應收所得稅		69		7,501
現金及現金等價物		478,104		516,858
		<u>484,488</u>		<u>531,493</u>
流動負債				
應付賬款、其他應付款 及應計費用	10	39,965		21,460
已收訂金		7,387		7,626
長期服務金準備		1,253		1,460
融資租賃承擔		124		251
本期所得稅		106		75
		<u>48,835</u>		<u>30,872</u>
流動資產淨值			435,653	500,621
資產總值減流動負債			5,803,874	5,155,997
非流動負債				
應付政府地價		(2,406)		(2,443)
融資租賃承擔		(188)		(575)
遞延稅項負債		(717,295)		(606,396)
其他財務負債		(2)		(1)
			<u>(719,891)</u>	<u>(609,415)</u>
資產淨值			5,083,983	4,546,582
資本及儲備				
股本			118,683	118,683
儲備			2,497,706	2,234,590
			<u>2,616,389</u>	<u>2,353,273</u>
少數股東權益			2,467,594	2,193,309
權益總額			5,083,983	4,546,582

附註：

1. 主要會計政策和編製基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》，此統稱包括所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋，香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

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》，該等準則在本集團當前的會計期間首次生效或可供提早採用。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。

除預期於截至二零零七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，本財務報表所採用的會計政策與截至二零零六年三月三十一日止年度的財務報表所採用者相同。下文載有本財務報表所反映當前和以往會計期間各項重要會計政策變動的資料。

《香港會計準則》第39號修訂「公允價值的選擇」

本集團在二零零五年四月一日開始的會計期間首次應用《香港會計準則》第39號「金融工具：確認和計量」時，有權選擇不可撤回地指定任何金融資產按公允價值計入損益。《香港會計準則》第39號修訂「公允價值的選擇」在二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效，而上述公允價值的選擇只限用於符合若干條件的金融工具。

為符合《香港會計準則》第39號修訂的規定，由二零零六年四月一日起，先前被分類為按公允價值計入損益的金融資產的權益證券投資，已經解除舊指定和重新分類為可供出售權益證券，並按公允價值列賬。除有客觀證據顯示個別投資已出現減值，否則，可供出售權益證券的公允價值變動會在權益中確認。

本集團追溯應用此會計政策的變動，並將比較數字重報，唯按照《香港會計準則》第39號的過渡性條文，於二零零五年四月一日（本集團首次應用《香港會計準則》第39號的當天）的公允價值儲備期初數則無重報，因為在二零零五年四月一日之前增加的公允價值已記入以往期間的損益表。本集團因採用了《香港會計準則》第39號修訂，而將於二零零七年三月三十一日賬面值2,037,000元（二零零六年三月三十一日：26,091,000元）的權益證券投資重新分類為可供出售權益證券。本集團的其他收益淨額和本年度溢利增加1,299,000元（二零零六年：減少1,852,000元），而於本年末的公允價值儲備和保留溢利分別增加和減少552,000元（二零零六年三月三十一日：1,675,000元）。然而，本集團的資產淨值於呈覽之年度內沒有受到最終影響。

2. 分部報告

本集團截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度業務分部的收入及業績、資產及負債和其他資料分析如下：

(a) 分部收入及業績

	分部收入		分部溢利／(虧損)	
	截至三月三十一日止年度 二零零七年	二零零六年	截至三月三十一日止年度 二零零七年	二零零六年 (重報)
	千元	千元	千元	千元
持續經營				
物業租賃 — 香港及中國	7,950	83,602	5,717	77,879
高爾夫球康樂會經營 — 馬來西亞	18,326	18,914	(9,238)	(10,753)
	<u>26,276</u>	<u>102,516</u>	<u>(3,521)</u>	<u>67,126</u>
終止經營				
酒店經營 (附註3) — 香港	—	250,340	—	79,301
	<u>26,276</u>	<u>352,856</u>	<u>(3,521)</u>	<u>146,427</u>
投資物業估值盈利淨額			657,949	233,366
其他物業減值虧損轉回			3,596	3,402
未分配的其他收入			23,462	18,798
未分配的經營收益及費用			(25,846)	(30,417)
經營溢利			655,640	371,576
融資成本			(215)	(166)
除稅前溢利			655,425	371,410
所得稅			(111,552)	(65,518)
本年度溢利			<u>543,873</u>	<u>305,892</u>

(b) 分部資產及負債

	資產		負債	
	於三月三十一日		於三月三十一日	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
持續經營				
物業租賃 — 香港及中國	5,048,628	4,326,854	29,949	9,328
高爾夫球康樂會經營				
— 馬來西亞	225,113	212,804	14,930	16,231
	<u>5,273,741</u>	<u>4,539,658</u>	<u>44,879</u>	<u>25,559</u>
終止經營				
酒店經營 (附註3) — 香港	—	781	—	781
	<u>5,273,741</u>	<u>4,540,439</u>	<u>44,879</u>	<u>26,340</u>
未分配項目	578,968	646,430	723,847	613,947
	<u>5,852,709</u>	<u>5,186,869</u>	<u>768,726</u>	<u>640,287</u>

(c) 其他分部資料

	折舊		資本開支	
	截至三月三十一日止年度		截至三月三十一日止年度	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
持續經營				
物業租賃 — 香港及中國	—	165	62,733	13,619
高爾夫球康樂會經營				
— 馬來西亞	5,326	5,162	758	410
	<u>5,326</u>	<u>5,327</u>	<u>63,491</u>	<u>14,029</u>
終止經營				
酒店經營 (附註3) — 香港	—	13,470	—	10
	<u>2,964</u>	<u>2,968</u>	<u>715</u>	<u>167</u>
未分配項目	2,964	2,968	715	167
	<u>8,290</u>	<u>21,765</u>	<u>64,206</u>	<u>14,206</u>

鑑於本集團的物業租賃(二零零六年：酒店經營和物業租賃)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。

3. 終止經營 — 酒店經營

凱悅酒店和凱悅酒店商場已於二零零六年一月一日起停止運作，酒店經營因此於二零零六年一月一日起被分類為終止經營。由凱悅酒店和凱悅酒店商場組成的物業將重建為一幢以零售商舖為主的大廈，並且正在興建中。在無不可預見的情況下，董事會預計重建工程將於二零零九年完成。

(a) 本年度及上年度終止經營的業績如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
營業額	—	250,340
服務／銷售成本	—	(99,049)
	—	151,291
其他收益淨額	—	1,423
銷售費用	—	(11,666)
行政費用	—	(61,747)
	—	79,301
除稅前溢利	—	79,301
所得稅	—	(8,359)
	—	70,942
本年度溢利	—	70,942

(b) 本年度及上年度終止經營的現金流量如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
經營活動所得的現金淨額	—	46,084
投資活動所得的現金淨額	—	1,414

4. 其他收入及收益淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年 (重報)
	千元	千元
(a) 其他收入		
利息收入	21,633	16,820
上市證券的股息收入	319	1,280
其他	1,510	698
	<u>23,462</u>	<u>18,798</u>
(b) 其他收益淨額		
處置固定資產盈利淨額	401	1,565
外幣匯兌盈利／(虧損)淨額	1,664	(246)
因處置可供出售權益證券而撥自權益	3,248	647
	<u>5,313</u>	<u>1,966</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年
	千元	千元
(a) 融資成本		
應付政府地價利息	122	124
融資租賃承擔的財務費用	93	42
其他借貸成本	4,836	—
	<u>5,051</u>	<u>166</u>
借貸成本總額	5,051	166
減：列入重建中物業的資本化借貸成本	(4,836)	—
	<u>215</u>	<u>166</u>
(b) 其他項目		
存貨成本	1,840	31,743
折舊	8,290	21,765
	<u>10,130</u>	<u>53,508</u>

6. 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項準備	482	16,918
以往年度準備不足／(過剩)	92	(909)
	<u>574</u>	<u>16,009</u>
本期稅項 — 海外及中國		
本年度稅項準備	<u>148</u>	<u>159</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	115,205	44,352
暫時差異的產生和轉回	(4,375)	5,400
稅率調高對遞延稅項的影響	—	(402)
	<u>110,830</u>	<u>49,350</u>
	<u>111,552</u>	<u>65,518</u>

香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以17.5% (二零零六年：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。

7. 股息

(a) 本年度應付公司權益股東股息

	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
已宣派及支付中期股息每股2仙 (二零零六年：每股2仙)	9,495	9,495
於資產負債表結算日後建議分派末期股息 每股3仙(二零零六年：每股3仙)	<u>14,242</u>	<u>14,242</u>
	<u>23,737</u>	<u>23,737</u>

於資產負債表結算日後建議分派的末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，並於本年度批准及支付的股息

	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
屬於上一財政年度，並於本年度批准 及支付末期股息每股3仙 (二零零六年：每股3仙)	<u>14,242</u>	<u>14,242</u>

8. 每股盈利

每股基本盈利是按照本年度的公司權益股東應佔溢利278,694,000元(二零零六年(重報)：162,383,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零零六年：474,731,824股)計算。二零零六年及二零零七年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(已扣除呆壞賬減值虧損)之賬齡分析如下：

	於三月三十一日	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
未逾期或逾期少於1個月	914	667
逾期1至3個月	626	523
逾期超過3個月但少於12個月	595	1,016
逾期超過12個月	7	3
	<u>2,142</u>	<u>2,209</u>
應收賬款總額(已扣除呆壞賬減值虧損)	2,142	2,209
訂金及預付款	3,914	4,658
	<u>6,056</u>	<u>6,867</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。

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5,682,000元(二零零六年：948,000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：

	於三月三十一日	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
1個月內或接獲通知時到期	384	504
1個月後但3個月內到期	795	3,185
3個月後但6個月內到期	171	183
6個月後但12個月內到期	10	—
12個月後到期	1,026	259
應付賬款總額	2,386	4,131
重建工程的應計費用及 應付保留款	27,234	6,119
其他應付款及應計費用	10,345	11,210
	<u>39,965</u>	<u>21,460</u>

股息

董事會欣然建議派發截至二零零七年三月三十一日止年度之末期股息每股3仙予於二零零七年九月十九日星期三名列本公司股東名冊之股東。連同本年度已派發之中期股息每股2仙，本公司於截至二零零七年三月三十一日止年度之股息將合共為每股5仙(二零零六年：每股5仙)。建議派發之股息經股東周年大會通過後，將約於二零零七年十月十七日星期三派付。

業務回顧

- 本集團於截至二零零七年三月三十一日止財政年度之經營溢利約為655,600,000元，與上一財政年度比較，上升約76.4%，該上升幾乎完全因為投資物業估值盈利淨額657,900,000元所致。倘投資物業估值盈利淨額不被計算在內，截至二零零七年三月三十一日止財政年度，本集團之經營虧損約為2,300,000元，該虧損是因為本集團的主要業務——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」)所持有之香港凱悅酒店(「本酒店」)和本酒店商場的運作終止所致。
- 本集團之重建中物業經獨立專業估值師重估，於二零零七年三月三十一日之估值為4,890,000,000元，有關物業的估值盈利647,300,000元則確認於本年度的綜合損益表內。

- 於本年度，位於荔枝角和廣州的投資物業為本集團帶來相對穩定的租金收入，較上一財政年度下跌約3.0%，該下跌主要是因為汽油站之或有租金因本年度的汽車燃料銷售量下降而減少所致。
- 截至二零零七年三月三十一日止財政年度，本集團之高爾夫球康樂會 — Austin Hills Golf Resort 的分部虧損為9,200,000元。該財政年度之分部收入為18,300,000元，較上一財政年度下跌約3.1%。本年度的經營業績則較上一財政年度因受高爾夫球場斜坡傾瀉及為會所總大廈而進行之維修工程的影響而稍有改善。
- 由於本年度利率上升，本集團的利息收入達21,600,000元，較去年增加約4,800,000元。
- 於二零零七年三月三十一日，本集團之權益總額為5,084,000,000元，於二零零六年三月三十一日則為4,546,600,000元。於二零零七年三月三十一日，本集團並未動用任何銀行信貸額，且沒有資本負債比率。
- 於二零零七年三月三十一日，本集團僱員人數共143人，而於本年度所付出之有關開支則約為27,700,000元。

展望

將凱聯持有之本酒店和本酒店商場所組成的物業重建為一幢以零售商舖為主的大廈之計劃現正進行，地基和地庫挖掘工程正在施工中。在無不可預見的情況下，整項重建工程預計於二零零九年竣工。根據工料測量師的最新報告，現估計有關的建築費用約為1,100,000,000元，並將主要由外借款支付。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，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元的循環信貸額。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。

本酒店及本酒店商場經營是本集團的主要收入來源。終止該等經營已對並將繼續對本集團於重建期間的收入和業績造成非常重大的負面影響。然而，董事會認為，零售物業在長遠而言可能為本集團帶來較經營酒店更高的資金回報，故認為在重建工程竣工後將提升對本集團的長線回報，並可為股東爭取更高的價值。

本公司之附屬公司 — 凱聯董事會已宣布，該公司可能在重建工程完成前不派發股息。雖然重建工程所需的借款直接由凱聯，而非本公司承擔，本酒店和本酒店商場停止運作將令本公司主要經常性收入於重建期間終止。在此情況下，本公司於重建期間股息派發可能較迄今派息水平低。然而，這並不保證本公司在重建工程完成前繼續派發或維持派發一定水平的股息。

股東周年大會

本公司之股東周年大會將於二零零七年九月十九日星期三舉行。

暫停股東註冊

為確定有資格獲派建議之末期股息及出席，並於將舉行之股東周年大會上投票的股東，本公司將於二零零七年九月十三日星期四起至二零零七年九月十九日星期三止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。所有過戶文件務須在二零零七年九月十二日星期三下午四時三十分或之前送交本公司股票登記處。

本公司及其附屬公司購回、出售或贖回其上市證券

於本年度，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，本公司在本年度均有遵守《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。

遵守企管常規守則的詳細資料刊載於本公司年報之企業管治報告內。

財務資料之刊載

本業績公布登載於香港聯合交易所有限公司之網站 (www.hkex.com.hk)（「聯交所網站」）。本公司年報，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，二零零七年七月十一日

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

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。