



# 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二零零八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 二零零八年 千元	二零零七年 千元
營業額	2	26,274	26,276
服務／銷售成本		(16,508)	(17,884)
其他收入	3(a)	9,766	8,392
其他收益淨額	3(b)	25,565	23,462
投資物業估值盈利淨額		2,551	5,313
其他物業減值虧損轉回		470,783	657,949
銷售費用		4,014	3,596
行政費用		(721)	(634)
		(40,064)	(42,438)
經營溢利	2	471,894	655,640
融資成本	4(a)	(141)	(215)
除稅前溢利	4	471,753	655,425
所得稅	5	(50,843)	(111,552)
本年度溢利		420,910	543,873
下列人士應佔：			
公司權益股東		221,226	278,694
少數股東權益		199,684	265,179
本年度溢利		420,910	543,873
本年度應付公司權益股東股息：	6(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
		9,495	23,737
每股盈利 — 基本及攤薄	7	0.47元	0.59元

綜合資產負債表

	附註	於二零零八年 三月三十一日 千元	千元	於二零零七年 三月三十一日 千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業			5,722,127		5,107,240
— 其他物業、廠房及設備			271,801		257,443
			<u>5,993,928</u>		<u>5,364,683</u>
可供出售權益證券			3,621		2,037
遞延稅項資產			1,565		1,501
			<u>5,999,114</u>		<u>5,368,221</u>
<b>流動資產</b>					
存貨			235		259
應收賬款、訂金及預付款	8		4,571		6,056
應收所得稅			—		69
現金及現金等價物			477,493		478,104
			<u>482,299</u>		<u>484,488</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款、其他應付款 及應計費用	9		68,633		39,965
已收訂金			7,495		7,387
長期服務金準備			1,282		1,253
融資租賃承擔			140		124
本期所得稅			259		106
			<u>77,809</u>		<u>48,835</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>404,490</u>		<u>435,653</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			<u>6,403,604</u>		<u>5,803,874</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款—有抵押			130,000		—
應付政府地價			2,367		2,406
融資租賃承擔			70		188
遞延稅項負債			749,873		717,295
其他財務負債			2		2
			<u>882,312</u>		<u>719,891</u>
<b>資產淨值</b>			<u>5,521,292</u>		<u>5,083,983</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本			118,683		118,683
儲備			2,716,323		2,497,706
			<u>2,835,006</u>		<u>2,616,389</u>
<b>少數股東權益</b>			<u>2,686,286</u>		<u>2,467,594</u>
<b>權益總額</b>			<u>5,521,292</u>		<u>5,083,983</u>

附註：

## 1. 主要會計政策和編製基準

本公司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。本公司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。

除預期於截至二零零八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，本公司財務報表所採用的會計政策與截至二零零七年三月三十一日止年度的財務報表所採用者相同。

香港會計師公會頒布了多項新的和經修訂的《香港財務報告準則》和詮釋，該等準則和詮釋在本集團當前的會計期間首次生效或可供提早採用。

在呈覽年度的本公司財務報表中採用的會計政策並無因這些準則變化而出現重大變動。然而，由於採納了《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露」和《香港會計準則》第1號修訂「財務報表的呈列：資本披露」，本公司財務報表已作出額外的披露如下：

由於採納了《香港財務報告準則》第7號，與早前根據《香港會計準則》第32號「金融工具：披露和呈列」須予披露的資料相比，本公司財務報表已增加披露有關本集團金融工具的重要性和該等工具所產生風險的性質及程度。

《香港會計準則》第1號修訂推行額外提供有關資本水平和本集團管理資本的目標、政策及程序資料的披露規定。

《香港財務報告準則》第7號和《香港會計準則》第1號修訂均沒有對在財務報表中所確認數額的分類、確認和計量構成任何重大影響。

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。

## 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。鑑於本集團的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 二零零八年 千元	截至三月三十一日止年度 二零零七年 千元	截至三月三十一日止年度 二零零八年 千元	截至三月三十一日止年度 二零零七年 千元
物業租賃 — 香港及中國	8,777	7,950	6,616	5,717
高爾夫球康樂會經營 — 馬來西亞	19,400	18,326	(6,077)	(9,238)
	<u>28,177</u>	<u>26,276</u>	539	(3,521)
投資物業估值盈利淨額			470,783	657,949
其他物業減值虧損轉回			4,014	3,596
未分配的其他收入			23,662	23,462
未分配的經營收益及費用			(27,104)	(25,846)
經營溢利			471,894	655,640
融資成本			(141)	(215)
除稅前溢利			471,753	655,425
所得稅			(50,843)	(111,552)
本年度溢利			<u>420,910</u>	<u>543,873</u>
分析：				
營業額	26,274	26,276		
其他收入 — 已分配	1,903	—		
	<u>28,177</u>	<u>26,276</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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
物業租賃 — 香港及中國	5,658,909	5,048,628	60,597	29,949
高爾夫球康樂會經營 — 馬來西亞	238,110	225,113	13,062	14,930
	<u>5,897,019</u>	<u>5,273,741</u>	<u>73,659</u>	<u>44,879</u>
未分配項目	584,394	578,968	886,462	723,847
	<u>6,481,413</u>	<u>5,852,709</u>	<u>960,121</u>	<u>768,726</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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元	二零零八年 千元	二零零七年 千元
物業租賃 — 香港及中國	—	—	137,912	62,733
高爾夫球康樂會經營 — 馬來西亞	5,302	5,326	1,570	758
	<u>5,302</u>	<u>5,326</u>	<u>139,482</u>	<u>63,491</u>
未分配項目	2,956	2,964	737	715
	<u>8,258</u>	<u>8,290</u>	<u>140,219</u>	<u>64,206</u>

### 3. 其他收入及收益淨額

截至三月三十一日止年度  
二零零八年 二零零七年  
千元 千元

<b>(a) 其他收入</b>		
利息收入	23,414	21,633
上市證券的股息收入	41	319
其他	2,110	1,510
	<u>25,565</u>	<u>23,462</u>
<b>(b) 其他收益淨額</b>		
處置固定資產盈利淨額	249	401
外幣匯兌盈利淨額	111	1,664
因處置可供出售權益證券而撥自權益	2,191	3,248
	<u>2,551</u>	<u>5,313</u>

### 4. 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  
二零零八年 二零零七年  
千元 千元

<b>(a) 融資成本</b>		
應付政府地價利息	121	122
融資租賃承擔的財務費用	20	93
銀行貸款利息	3,555	—
其他借貸成本	1,228	4,836
	<u>4,924</u>	<u>5,051</u>
借貸成本總額	4,924	5,051
減：列入重建中物業的資本化借貸成本*	(4,783)	(4,836)
	<u>141</u>	<u>215</u>
<b>(b) 其他項目</b>		
存貨成本	1,520	1,840
折舊	8,258	8,290
	<u>9,778</u>	<u>10,130</u>

\* 借貸成本已按每年3.68% (二零零七年：無) 資本化。

## 5. 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	千元	千元
<b>本期稅項 — 香港利得稅</b>		
本年度稅項準備	602	482
以往年度準備不足	—	92
	<u>602</u>	<u>574</u>
<b>本期稅項 — 海外及中國</b>		
本年度稅項準備	158	148
以往年度準備過剩	(44)	—
	<u>114</u>	<u>148</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業公允價值的變動	77,681	115,205
暫時差異的產生和轉回	(4,111)	(4,375)
整體稅率降低對二零零七年四月一日的遞延稅項結餘的影響	(23,443)	—
	<u>50,127</u>	<u>110,830</u>
	<u><u>50,843</u></u>	<u><u>111,552</u></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。

於二零零八年二月二十七日,香港特別行政區政府建議由二零零八年至二零零九年課稅年度起,將香港利得稅稅率由17.5%降至16.5%。因此,本集團在編製其財務報表時,相關遞延稅項資產和負債是按16.5%(二零零七年: 17.5%)計算。

## 6. 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	
	二零零八年	二零零七年
	千元	千元
已宣派及支付中期股息每股2仙(二零零七年:每股2仙)	9,495	9,495
於資產負債表結算日後建議不分派末期股息(二零零七年:每股3仙)	—	14,242
	<u>9,495</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	
	二零零八年	二零零七年
	千元	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 (二零零七年：每股3仙)	<u>14,242</u>	<u>14,242</u>

7. 每股盈利 — 基本及攤薄

每股基本盈利是按照本年度的公司權益股東應佔溢利221,226,000元(二零零七年：278,694,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零零七年：474,731,824股)計算。二零零七年及二零零八年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)的賬齡分析如下：

	於三月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	千元	千元
未逾期	542	840
逾期少於1個月	175	142
逾期1至3個月	337	558
逾期超過3個月但少於12個月	1,006	595
逾期超過12個月	1	7
已逾期金額	<u>1,519</u>	<u>1,302</u>
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	2,061	2,142
訂金及預付款	<u>2,510</u>	<u>3,914</u>
	<u>4,571</u>	<u>6,056</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。



## 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2,728,000元(二零零七年: 5,682,000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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
1個月內或接獲通知時到期	376	384
1個月後但3個月內到期	619	795
3個月後但6個月內到期	298	171
6個月後但12個月內到期	7	10
12個月後到期	290	1,026
應付賬款總額	1,590	2,386
重建工程的應計費用及應付保留款	56,678	27,234
其他應付款及應計費用	10,365	10,345
	<u>68,633</u>	<u>39,965</u>

## 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末期股息予股東(二零零七年:每股3仙)。連同本年度已派發之中期股息每股2仙,本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度將共派息每股2仙(二零零七年:每股5仙)。

## 業務回顧

- 本集團於截至二零零八年三月三十一日止財政年度之經營溢利約為471,900,000元，與上一財政年度比較，下跌約28.0%。該下跌幾乎完全因為本財政年度的投資物業估值盈利淨額470,800,000元較上一財政年度的657,900,000元減少所致。倘投資物業估值盈利淨額不被計算在內，截至二零零八年三月三十一日止財政年度，本集團之經營溢利約為1,100,000元，而上一財政年度的經營虧損則約為2,300,000元。
- 於本財政年度，本集團投資物業的租金收入約為8,800,000元，較上一財政年度上升約10.4%。該租金收入改善主要是因為自二零零六年十二月起，本集團以較高的租金與若干租戶續約所致。
- 截至二零零八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6,100,000元。該財政年度之分部收入為19,400,000元，較上一財政年度增加約1,100,000元。由於高爾夫球康樂會於本年度內推行了若干節約成本的措施，本年度其經營業績較上一財政年度輕微改善。
- 本集團的利息收入達23,400,000元，較上一財政年度增加約1,800,000元。
- 於二零零八年三月三十一日，本集團之權益總額為5,521,300,000元，於二零零七年三月三十一日則為5,084,000,000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。於二零零八年三月三十一日，本集團已動用的銀行貸款額達130,000,000元，資本負債比率為2.4%（以銀行貸款總額除以權益總額計算）。
- 於二零零八年三月三十一日，本集團僱員人數共124人，而於本年度所付出之有關開支則約為25,800,000元。

## 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,地基和地庫挖掘工程已經完成,上蓋工程則於二零零八年二月展開。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。

## 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。但此認購者反駁是項申索,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。

該附屬公司正根據法律意見就該反申索抗辯。董事會認為,由於該案件仍處於初步階段及有待法院聆訊,所以無須就該反申索計提準備。

## 股東周年大會

本公司之股東周年大會將於二零零八年九月十日星期三舉行。

## 暫停股東註冊

為確定有資格出席將舉行之股東周年大會、並在會上投票的股東,本公司將於二零零八年九月四日星期四起至二零零八年九月十日星期三止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續,任何股份在該期間內均不得進行過戶。所有過戶文件務須在二零零八年九月三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。

有關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。

## 年報

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，二零零八年七月八日

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。