

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)

截至二零零九年三月三十一日止年度 業績之初步公布

(以港幣列示)

董事會謹此宣布本集團截至二零零九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	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
營業額	2	25,766	26,274
服務／銷售成本		(16,312)	(16,508)
		9,454	9,766
其他收入	3(a)	11,670	25,565
其他(虧損)／收益淨額	3(b)	(1,382)	2,551
投資物業估值(虧損)／盈利淨額		(183,097)	470,783
其他物業減值虧損轉回		4,008	4,014
銷售費用		(572)	(721)
行政費用		(49,065)	(40,064)
經營(虧損)／溢利	2	(208,984)	471,894
融資成本	4(a)	(138)	(141)
除稅前(虧損)／溢利	4	(209,122)	471,753
所得稅	5	35,304	(50,843)
本年度(虧損)／溢利		(173,818)	420,910
下列人士應佔:			
公司權益股東		(86,392)	221,226
少數股東權益		(87,426)	199,684
本年度(虧損)／溢利		(173,818)	420,910
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
結算日後建議分派末期股息		—	—
		—	9,495
每股(虧損)／盈利—基本及攤薄	7	(0.18)元	0.47元

綜合資產負債表

	附註	於二零零九年 三月三十一日		於二零零八年 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			6,104,910		5,722,127
— 其他物業、廠房及設備			237,922		271,801
			6,342,832		5,993,928
可供出售權益證券			1,369		3,621
遞延稅項資產			1,286		1,565
			6,345,487		5,999,114
流動資產					
存貨			203		235
應收賬款、訂金及預付款	8		10,264		4,571
應收所得稅			58		—
已抵押銀行存款			2,226		—
現金及現金等價物			450,421		477,493
			463,172		482,299
流動負債					
應付賬款、其他應付款及應計費用	9		207,467		68,633
已收訂金			7,966		7,495
長期服務金準備			1,774		1,282
融資租賃承擔			73		140
本期所得稅			86		259
			217,366		77,809
流動資產淨值			245,806		404,490
資產總值減流動負債			6,591,293		6,403,604
非流動負債					
銀行貸款—有抵押			568,000		130,000
應付政府地價			2,327		2,367
融資租賃承擔			—		70
遞延稅項負債			713,624		749,873
其他財務負債			2		2
			1,283,953		882,312
資產淨值			5,307,340		5,521,292
資本及儲備					
股本			118,683		118,683
儲備			2,608,746		2,716,323
			2,727,429		2,835,006
少數股東權益			2,579,911		2,686,286
權益總額			5,307,340		5,521,292

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。

本公司財務報表所採用的會計政策與截至二零零八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詮釋和一項經修訂的《香港財務報告準則》，這些詮釋和準則在本集團當前的會計期間首次生效。然而，這些準則變化均與本集團的業務經營無關。

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。

本集團截至二零零九年及二零零八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		分部業績	
	截至三月三十一日止年度 二零零九年 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 二零零九年 千元	截至三月三十一日止年度 二零零八年 千元
物業租賃 — 香港及中國	9,241	8,777	7,035	6,616
高爾夫球康樂會經營 — 馬來西亞	17,338	19,400	(5,971)	(6,077)
	<u>26,579</u>	<u>28,177</u>	1,064	539
投資物業估值(虧損)／盈利淨額			(183,097)	470,783
其他物業減值虧損轉回			4,008	4,014
未分配的其他收入			10,857	23,662
未分配的經營收益及費用			(41,816)	(27,104)
經營(虧損)／溢利			(208,984)	471,894
融資成本			(138)	(141)
除稅前(虧損)／溢利 所得稅			(209,122)	471,753
			<u>35,304</u>	<u>(50,843)</u>
本年度(虧損)／溢利			<u>(173,818)</u>	<u>420,910</u>
分析：				
營業額	25,766	26,274		
其他收入 — 已分配	813	1,903		
	<u>26,579</u>	<u>28,177</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	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千元	千元	千元	千元
物業租賃 — 香港及中國	6,050,049	5,658,909	201,018	60,597
高爾夫球康樂會經營 — 馬來西亞	205,277	238,110	10,883	13,062
	6,255,326	5,897,019	211,901	73,659
未分配項目	553,333	584,394	1,289,418	886,462
	6,808,659	6,481,413	1,501,319	960,121

(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	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千元	千元	千元	千元
物業租賃 — 香港及中國	—	—	573,845	137,912
高爾夫球康樂會經營 — 馬來西亞	4,995	5,302	351	1,570
	4,995	5,302	574,196	139,482
未分配項目	2,944	2,956	123	737
	7,939	8,258	574,319	140,219

3. 其他收入及(虧損)／收益淨額

截至三月三十一日止年度
二零零九年 二零零八年
千元 千元

(a) 其他收入		
利息收入	10,597	23,414
上市證券的股息收入	33	41
其他	1,040	2,110
	<u>11,670</u>	<u>25,565</u>
(b) 其他(虧損)／收益淨額		
處置固定資產(虧損)／盈利淨額	(8)	249
外幣匯兌(虧損)／盈利淨額	(1,352)	111
因處置可供出售權益證券而撥自權益	(22)	2,191
	<u>(1,382)</u>	<u>2,551</u>

4. 除稅前(虧損)／溢利

除稅前(虧損)／溢利已扣除／(計入)：

截至三月三十一日止年度
二零零九年 二零零八年
千元 千元

(a) 融資成本		
應付政府地價利息	119	121
融資租賃承擔的財務費用	19	20
銀行貸款利息	5,883	3,555
其他借貸成本	1,004	1,228
	<u>7,025</u>	<u>4,924</u>
借貸成本總額	7,025	4,924
減：列入重建中物業的資本化借貸成本*	(6,887)	(4,783)
	<u>138</u>	<u>141</u>

*借貸成本已按每年1.21% (二零零八年：3.68%) 資本化。

(b) 其他項目		
存貨成本	1,451	1,520
折舊	7,939	8,258
	<u>9,390</u>	<u>9,778</u>

5. 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
	千元	千元
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項準備	471	602
本期稅項 — 海外及中國		
本年度稅項準備	195	158
以往年度準備過剩	—	(44)
	<u>195</u>	<u>114</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	(30,389)	77,681
暫時差異的產生和轉回	(5,581)	(4,111)
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>(35,970)</u>	<u>50,127</u>
	<u>(35,304)</u>	<u>50,843</u>

於二零零八年二月二十七日，香港特別行政區政府宣布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%下調至16.5%。《收入條例草案》於二零零八年六月獲得通過。在編製本集團財務報表時，已將此下調計算在內。因此，於資產負債表結算日的相關遞延稅項資產和負債是以16.5%（二零零八年：16.5%）的稅率計算及香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以16.5%（二零零八年：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。

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	
	二零零九年	二零零八年
	千元	千元
不宣派及支付中期股息（二零零八年：每股2仙）	—	9,495
於資產負債表結算日後建議不分派末期股息（二零零八年：無）	—	—
	<u>—</u>	<u>9,495</u>

(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
二零零九年 二零零八年
千元 千元

無屬於上一財政年度的末期股息於本年度批准及支付
(二零零八年：每股3仙)

— 14,242

7. 每股(虧損)／盈利—基本及攤薄

每股基本(虧損)／盈利是按照本年度的公司權益股東應佔虧損86,392,000元(二零零八年：溢利221,226,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零零八年：474,731,824股)計算。二零零八年及二零零九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
二零零九年 二零零八年
千元 千元

未逾期	498	542
逾期少於1個月	174	175
逾期1至3個月	231	337
逾期超過3個月但少於12個月	524	1,006
逾期超過12個月	7	1
已逾期金額	936	1,519
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	1,434	2,061
訂金及預付款	8,830	2,510
	10,264	4,571

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43,040,000元(二零零八年: 2,728,000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:

	於三月三十一日	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
1個月內或接獲通知時到期	350	376
1個月後但3個月內到期	495	619
3個月後但6個月內到期	253	298
6個月後但12個月內到期	—	7
12個月後到期	28	290
	<hr/>	<hr/>
應付賬款總額	1,126	1,590
重建工程的應計費用及應付保留款	195,873	56,678
其他應付款及應計費用	10,468	10,365
	<hr/>	<hr/>
	207,467	68,633

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(二零零八年:無)。由於本公司於本年度沒有派發中期股息,因此全年將無派發任何股息(二零零八年:每股2仙)。

業務回顧

- 本集團於截至二零零九年三月三十一日止財政年度之經營虧損為209,000,000元，而上一財政年度則錄得經營溢利471,900,000元。該虧損主要是投資物業估值虧損淨額183,100,000元所致，而上一財政年度則錄得投資物業估值盈利淨額470,800,000元。這估值虧損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。倘投資物業估值虧損淨額不被計算在內，截至二零零九年三月三十一日止財政年度，本集團之經營虧損約為25,900,000元，而上一財政年度則錄得經營溢利約1,100,000元，該轉變主要是利息收入銳減及於本年度支付國際廣場的廣告宣傳及市場推廣費用所致。
- 於本年度，本集團投資物業的租金收入為9,200,000元，較上一財政年度輕微改善，上升約5.3%。該租金收入改善主要是本集團於本年度以較高的租金與租戶續約所致。
- 截至二零零九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6,000,000元。該年度之分部收入為17,300,000元，較上一財政年度下跌約2,100,000元。
- 本集團的利息收入為10,600,000元，較上一財政年度減少約12,800,000元。利息收入銳減主要是利率下跌所致。
- 於二零零九年三月三十一日，本集團之權益總額為5,307,300,000元，於二零零八年三月三十一日則為5,521,300,000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。於二零零九年三月三十一日，本集團已動用的銀行信貸額達568,000,000元，資本負債比率為10.7%（以銀行貸款總額除以權益總額計算）。
- 於二零零九年三月三十一日，本集團僱員人數共119人，而於本年度所付出之有關開支則約為25,200,000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已進入最後階段。其上蓋於二零零九年二月平頂。內部及外牆的裝修工程現正進行,並預計可於本年第三季度獲得佔用許可證(「入伙紙」)。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十二月前竣工,並期望國際廣場可於二零零九年年底或之前開始營業。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。

全球性的金融風暴已對經濟造成極大影響,香港租賃市場亦受到該影響的衝擊。管理層預計經營環境將具挑戰,但鑑於國際廣場的位置及其具質素的建築,董事會相信國際廣場於不久的將來會成為一個受歡迎的購物中心。

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。但此認購者爭辯是項申索,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。

於二零零八年八月,該海外附屬公司與此認購者同意和解及彼此撤回向對方提出的申索,並就此向法院提交中止通知書。這宗案件在法官於二零零八年十二月剔除上述申索後終結。因此,董事會認為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二零零九年九月九日星期三舉行。

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,本公司將於二零零九年九月三日星期四起至二零零九年九月九日星期三止(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二零零九年九月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。

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，二零零九年七月九日

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。