

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)

## 截至二零一零年三月三十一日止年度 業績之初步公布

(以港幣列示)

董事會欣然宣布本集團截至二零一零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。本公司核數師一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 二零一零年	二零零九年 (重報)
		千元	千元
<b>持續經營</b>			
營業額	3	128,053	9,241
服務／銷售成本		(41,228)	(974)
毛利		86,825	8,267
其他收入	6(a)	2,519	10,667
其他收益／(虧損)淨額	6(b)	844	(1,374)
投資物業估值盈利／(虧損)淨額		2,751,304	(183,097)
行政費用		(35,720)	(41,682)
經營溢利／(虧損)		2,805,772	(207,219)
融資成本	7(a)	(4,325)	(119)
除稅前溢利／(虧損)	7	2,801,447	(207,338)
所得稅	8	(462,044)	35,308
來自持續經營之本年度溢利／(虧損)		2,339,403	(172,030)
<b>終止經營</b>			
來自終止經營之本年度溢利／(虧損)	5(a)	5,366	(1,788)
本年度溢利／(虧損)		2,344,769	(173,818)

	附註	截至三月三十一日止年度 二零一零年	二零零九年 (重報)
		千元	千元
下列人士應佔：			
公司權益股東			
— 持續經營		1,182,074	(85,498)
— 終止經營		2,684	(894)
		<u>1,184,758</u>	<u>(86,392)</u>
少數股東權益			
— 持續經營		1,157,329	(86,532)
— 終止經營		2,682	(894)
		<u>1,160,011</u>	<u>(87,426)</u>
本年度溢利／(虧損)		<u>2,344,769</u>	<u>(173,818)</u>
每股盈利／(虧損) — 基本及攤薄	10		
持續經營		2.49 元	(0.18) 元
終止經營		0.01 元	(0.00) 元
		<u>2.50 元</u>	<u>(0.18) 元</u>

屬於本年度溢利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

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
本年度溢利／(虧損)	<u>2,344,769</u>	<u>(173,818)</u>
本年度其他全面收入／(支出) (扣除稅項及經重新分類調整後)：		
換算海外附屬公司財務報表所產生的匯兌差額	30,243	(37,904)
可供出售權益證券：		
公允價值儲備變動淨額	<u>1,415</u>	<u>(2,230)</u>
	<u>31,658</u>	<u>(40,134)</u>
本年度全面收入／(支出)總額	<u>2,376,427</u>	<u>(213,952)</u>
下列人士應佔：		
— 公司權益股東	1,201,297	(107,577)
— 少數股東權益	<u>1,175,130</u>	<u>(106,375)</u>
本年度全面收入／(支出)總額	<u>2,376,427</u>	<u>(213,952)</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於二零一零年 三月三十一日		於二零零九年 三月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業			9,229,784		6,104,910
— 其他物業、廠房及設備			130,398		237,922
			<u>9,360,182</u>		<u>6,342,832</u>
可供出售權益證券			2,970		1,369
遞延稅項資產			861		1,286
			<u>9,364,013</u>		<u>6,345,487</u>
<b>流動資產</b>					
存貨			—		203
應收賬款、訂金及預付款	11		53,257		10,264
應收所得稅			106		58
已抵押銀行存款			159,802		2,226
現金及現金等價物			409,333		450,421
			<u>622,498</u>		<u>463,172</u>
分類為持有待售的處置組合資產	5(c)		291,757		—
			<u>914,255</u>		<u>463,172</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款、其他應付款及應計費用	12		204,353		207,467
已收訂金			101,139		7,966
長期服務金準備			1,399		1,774
融資租賃承擔			31		73
本期所得稅			20		86
			<u>306,942</u>		<u>217,366</u>
分類為持有待售的處置組合負債	5(c)		5,509		—
			<u>312,451</u>		<u>217,366</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>601,804</u>		<u>245,806</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			<u>9,965,817</u>		<u>6,591,293</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款—有抵押			1,105,000		568,000
應付政府地價			2,284		2,327
融資租賃承擔			114		—
遞延稅項負債			1,174,652		713,624
其他財務負債			—		2
			<u>2,282,050</u>		<u>1,283,953</u>
<b>資產淨值</b>			<u>7,683,767</u>		<u>5,307,340</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本			118,683		118,683
儲備			3,810,043		2,608,746
			<u>3,928,726</u>		<u>2,727,429</u>
<b>少數股東權益</b>			<u>3,755,041</u>		<u>2,579,911</u>
<b>權益總額</b>			<u>7,683,767</u>		<u>5,307,340</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。

除依據預期於截至二零一零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，本公司財務報表已採納於截至二零零九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。

## 2. 會計政策的變動

香港會計師公會頒布了一項新的《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8號「經營分部」
- 《香港會計準則》第1號(二零零七年修訂)「財務報表的呈列」
- 《香港會計準則》第27號的修訂「綜合及獨立財務報表—於附屬公司、合營公司或聯營公司的投資成本」
- 《香港財務報告準則》第7號的修訂「金融工具：披露—改進金融工具的披露」
- 《香港會計準則》第23號(二零零七年修訂)「借貸成本」

《香港會計準則》第23號的修訂與本集團已採納的政策一致，因此這些修訂對本集團的財務報表並無構成重大的影響。其餘的準則變化的影響如下：

- 《香港財務報告準則》第8號要求分部的披露應以本集團的首席營運決策人在考慮及管理本集團時所用的方法為基礎，各個須報告分部所呈報的數額應與向本集團首席營運決策人所呈報以供其評估分部表現和就營運事宜作出決策的衡量基準一致。這個方法有別於以往年度分部資料的呈列方式，以往的呈列方式是按照相關服務和地區來劃分本集團財務報表的分部。採納《香港財務報告準則》第8號使分部資料的呈列方式與提供予本集團最高行政管理人員的內部報告更為一致，但對所確定及呈列的須報告分部並無引起改變(參閱附註4)。
- 由於採納《香港會計準則》第1號(二零零七年修訂)，本期間因權益股東以其股東身份進行交易而產生權益變動的詳情，已與所有其他收入和支出分開呈列於經修訂的綜合權益變動表內。所有其他收入和支出項目如被確認為本期間損益的一部分，會呈列在綜合損益表內，或呈列在一個新的主要報表—綜合全面損益表內。相關數額已經重報以配合新的呈列方式。這些呈列方式的變動對任何呈列期間的所呈報損益、收支總額或資產淨值均沒有影響。
- 《香港會計準則》第27號的修訂刪除了來自收購前溢利的股息須確認為於投資對象的投資賬面值減少而非確認為收入的規定。因此，自二零零九年四月一日起，全部應收附屬公司的股息(不論來自收購前或收購後溢利)將會在本公司的損益中確認，而於投資對象的投資賬面值則不會被減少，除非投資的賬面值因投資對象宣派股息而被評估為減值則作別論。在此情況下，本公司除了在損益中確認股息收入外，亦會確認減值虧損。根據該修訂的過渡性條文，這項新政策將只適用於當前或未來期間的任何應收股息，而以往期間的股息則不予重報。

- 由於採納了《香港財務報告準則》第7號的修訂，本公司財務報表已就本集團金融工具公允價值的計量增加了披露事項，並按照基於可觀察市場數據的程度將公允價值的計量分為三個公允價值層級。本集團因應《香港財務報告準則》第7號的修訂的過渡條文，尚未就金融工具公允價值的計量而須新增披露的事項提供比較資料。

### 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。年內營業額中確認的各項重要收入類別的數額如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
<b>持續經營</b>		
投資物業的總租金收入	<b>128,053</b>	9,241
<b>終止經營</b>		
高爾夫球康樂會經營收入	<b>17,246</b>	16,525

### 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472,482,000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	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
營業額	17,246	16,525
服務／銷售成本	<u>(15,631)</u>	<u>(15,338)</u>
毛利	1,615	1,187
其他收入	6,599	1,003
其他虧損淨額	(33)	(8)
其他物業減值虧損轉回	4,145	4,008
銷售費用	(600)	(572)
行政費用	<u>(6,343)</u>	<u>(7,383)</u>
經營溢利／(虧損)	5,383	(1,765)
融資成本	<u>(13)</u>	<u>(19)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5,370	(1,784)
所得稅	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>
本年度溢利／(虧損)	<u>5,366</u>	<u>(1,788)</u>

(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	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
經營活動所得／(所用)的現金淨額	75	(198)
投資活動所用的現金淨額	(99)	(161)
融資活動所用的現金淨額	(93)	(139)
	<u>          </u>	<u>          </u>
現金流量淨額	<u>(117)</u>	<u>(498)</u>

(c) 高爾夫球康樂會經營的主要資產與負債如下：

	於三月三十一日	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
分類為持有待售的處置組合資產		
固定資產	286,900	—
存貨	228	—
應收賬款、訂金及預付款	2,147	—
應收所得稅	1	—
現金及現金等價物	2,481	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>291,757</u>	<u>          </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	2,348	—
已收訂金	3,160	—
其他財務負債	1	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>5,509</u>	<u>          </u>



## 6. 其他收入及收益／(虧損)淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 千元	二零零九年 (重報) 千元
(a) 其他收入		
利息收入	2,085	10,407
上市證券的股息收入	31	33
其他	403	227
	<u>2,519</u>	<u>10,667</u>
(b) 其他收益／(虧損)淨額		
處置固定資產虧損淨額	(12)	(2)
外幣匯兌盈利／(虧損)淨額	895	(1,350)
可供出售權益證券減值虧損	(39)	—
因出售可供出售權益證券而撥自權益	—	(22)
	<u>844</u>	<u>(1,374)</u>

## 7. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)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。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
(a) 融資成本		
應付政府地價利息	117	119
融資租賃承擔的財務費用	13	19
銀行貸款利息	6,536	5,883
其他借貸成本	379	1,004
	<u>7,045</u>	<u>7,025</u>
借貸成本總額	7,045	7,025
減：列入重建中物業的資本化借貸成本*	(2,707)	(6,887)
	<u>4,338</u>	<u>138</u>
來自：		
持續經營	4,325	119
終止經營(附註5(a))	13	19
	<u>4,338</u>	<u>138</u>
(b) 其他項目		
存貨成本	1,624	1,451
折舊	8,910	7,939
	<u>8,910</u>	<u>7,939</u>

\* 借貸成本已按每年0.25%(二零零九年：1.21%)資本化。

## 8. 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項準備	368	471
本期稅項 — 海外及中國		
本年度稅項準備	227	195
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	453,702	(30,389)
暫時差異的產生和轉回	7,751	(5,581)
	<u>461,453</u>	<u>(35,970)</u>
	<u>462,048</u>	<u>(35,304)</u>
來自：		
持續經營	462,044	(35,308)
終止經營(附註5(a))	4	4
	<u>462,048</u>	<u>(35,304)</u>

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。中國稅項是按中國有關稅務法規的適用稅率計算。

## 9. 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	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
不宣派及支付中期股息(二零零九年：無)	—	—
於資產負債表結算日後建議不分派末期股息 (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，並於本年度批准及支付的股息

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年 千元	二零零九年 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 (二零零九年：無)	—	—

10. 每股盈利／(虧損) — 基本及攤薄

每股基本盈利／(虧損)是按照本年度的公司權益股東應佔綜合溢利1,184,758,000元(二零零九年：虧損86,392,000元)，其中來自持續經營溢利為1,182,074,000元(二零零九年：虧損85,498,000元)及來自終止經營溢利為2,684,000元(二零零九年：虧損894,000元)，及已發行的股份474,731,824股(二零零九年：474,731,824股)計算。二零零九年及二零一零年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：

	於三月三十一日	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
未逾期	39,635	498
逾期少於1個月	2,695	174
逾期1至3個月	535	231
逾期超過3個月但少於12個月	77	524
逾期超過12個月	5	7
已逾期金額	3,312	936
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	42,947	1,434
訂金及預付款	10,310	8,830
	53,257	10,264

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. 應付賬款、其他應付款及應計費用

所有應付賬款、其他應付款及應計費用(二零零九年：除主要為應付保留款項43,040,000元)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	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
1個月內或接獲通知時到期	—	350
1個月後但3個月內到期	—	495
3個月後但6個月內到期	—	253
6個月後但12個月內到期	—	—
12個月後到期	—	28
	<hr/>	<hr/>
應付賬款總額	—	1,126
重建工程的應計費用及應付保留款項	171,059	195,873
其他應付款及應計費用	33,294	10,468
	<hr/>	<hr/>
	204,353	207,467
	<hr/>	<hr/>

## 股息

董事會已決議不派發截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息予股東(二零零九年：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(二零零九年：無)。

## 業務回顧

- 截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本集團來自持續經營的經營溢利為2,805,800,000元，而上一財政年度從持續經營則錄得經營虧損207,200,000元。該溢利主要是投資物業估值盈利2,751,300,000元所致，而上一財政年度則錄得投資物業估值虧損淨額183,100,000元。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。倘投資物業估值變動不被計算在內，截至二零一零年三月三十一日止財政年度，本集團來自持續經營的經營溢利約為54,500,000元，而上一財政年度來自持續經營的經營虧損則約為24,100,000元。該轉變主要是國際廣場於本年度開始為本集團帶來租金收入所致。倘終止經營被計算在內(見附註5)，本集團之經營溢利約為2,811,200,000元，而上一財政年度則錄得經營虧損約209,000,000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，並已於二零零九年十二月試業。截至二零一零年三月三十一日止財政年度，國際廣場的租金收入約達119,600,000元。

- 於本年度，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，本集團的利息收入約為2,200,000元，較上一財政年度減少約8,400,000元。利息收入銳減主要是利率下跌所致。
- 於二零一零年三月三十一日，本集團之權益總額為7,683,800,000元，於二零零九年三月三十一日則為5,307,300,000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。於二零一零年三月三十一日，本集團已動用的銀行信貸額達1,105,000,000元，資本負債比率為14.4%(以銀行貸款總額除以權益總額計算)。
- 於二零一零年三月三十一日，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128人(二零零九年三月三十一日：119人)，而於本年度所付出之有關開支則約為25,800,000元(二零零九年三月三十一日：25,200,000元)。

## 展望

儘管全球性的經濟收縮已有緩和跡象，市場仍然波動。鑑於國際廣場位處優越，管理層相信，國際廣場應成為區內重要的購物熱點。然而，在香港零售市場出現穩步復甦的現象時，前景仍未明朗。

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，本物業出售有利本集團。

## 股東周年大會

本公司之股東周年大會將於二零一零年九月九日星期四舉行。

## 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，本公司將於二零一零年九月三日星期五起至二零一零年九月九日星期四止(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二零一零年九月二日星期四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。

## 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，二零一零年六月二十九日

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。