

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)

## 截至二零一二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二零一二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	
		二零一二年 千元	二零一一年 千元
<b>持續經營</b>			
營業額	3	461,980	382,630
服務成本		(64,626)	(80,367)
毛利		397,354	302,263
其他收入	6(a)	3,872	3,476
其他收益淨額	6(b)	1,497	9,967
行政費用		(40,247)	(36,846)
投資物業估值變動前的經營溢利		362,476	278,860
投資物業估值盈利		207,827	788,239
投資物業估值變動後的經營溢利		570,303	1,067,099
融資成本	7(a)	(2,464)	(9,175)
除稅前溢利	7	567,839	1,057,924
所得稅	8	(102,105)	(8,223)
來自持續經營之本年度溢利		465,734	1,049,701
<b>終止經營</b>			
來自終止經營之本年度溢利	5(a)	—	202,494
本年度溢利		465,734	1,252,195

	附註	截至三月三十一日止年度 二零一二年 千元	二零一一年 千元
下列人士應佔：			
公司權益股東			
— 持續經營		250,901	539,814
— 終止經營		—	101,264
		<u>250,901</u>	<u>641,078</u>
非控股股東權益			
— 持續經營		214,833	509,887
— 終止經營		—	101,230
		<u>214,833</u>	<u>611,117</u>
本年度溢利		<u>465,734</u>	<u>1,252,195</u>
每股盈利 — 基本及攤薄	10		
持續經營		0.53 元	1.14 元
終止經營		—	0.21 元
		<u>0.53 元</u>	<u>1.35 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	
	二零一二年	二零一一年
	千元	千元
本年度溢利	<u>465,734</u>	<u>1,252,195</u>
本年度其他全面收入 (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	(15)	22,456
可供出售權益證券：		
公允價值儲備變動淨額	(391)	2,234
其他物業重估盈餘	—	16,884
	<u>(406)</u>	<u>41,574</u>
本年度全面收入總額	<u>465,328</u>	<u>1,293,769</u>
下列人士應佔：		
—公司權益股東	250,502	662,985
—非控股股東權益	<u>214,826</u>	<u>630,784</u>
本年度全面收入總額	<u>465,328</u>	<u>1,293,769</u>

## 綜合資產負債表

	附註	於二零一二年 三月三十一日		於二零一一年 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			10,297,804		10,073,812
— 其他物業、廠房及設備			110,213		102,913
			<u>10,408,017</u>		<u>10,176,725</u>
可供出售權益證券			5,537		5,199
遞延稅項資產			—		242
			<u>10,413,554</u>		<u>10,182,166</u>
<b>流動資產</b>					
應收賬款、訂金及預付款	11	40,660		56,621	
本期應收所得稅		7		372	
已抵押銀行存款		276,352		502,768	
現金及現金等價物		127,143		899,151	
		<u>444,162</u>		<u>1,458,912</u>	
<b>流動負債</b>					
銀行貸款—有抵押		—		200,000	
其他應付款及應計費用	12	84,212		146,380	
已收訂金		138,822		131,327	
長期服務金準備		1,602		1,370	
融資租賃承擔		41		41	
本期應付所得稅		40,010		17	
		<u>264,687</u>		<u>479,135</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<u>179,475</u>		<u>979,777</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			<u>10,593,029</u>		<u>11,161,943</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款—有抵押		200,000		1,000,000	
應付政府地價		2,193		2,240	
融資租賃承擔		79		120	
遞延稅項負債		26,402		1,001	
		<u>228,674</u>		<u>1,003,361</u>	
<b>資產淨值</b>			<u>10,364,355</u>		<u>10,158,582</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本			118,683		118,683
儲備			5,196,629		5,074,304
			<u>5,315,312</u>		<u>5,192,987</u>
<b>非控股股東權益</b>			<u>5,049,043</u>		<u>4,965,595</u>
<b>權益總額</b>			<u>10,364,355</u>		<u>10,158,582</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。

除依據於截至二零一二年三月三十一日止年度財務報表中已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。

## 2. 會計政策的變動

香港會計師公會頒布了多項《香港財務報告準則》的修訂及一項新詮釋。這些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(2009年經修訂)「關聯方的披露」
- 《香港財務報告準則》的改進(2010年)

這些準則變化的影響論述如下：

- 《香港會計準則》第24號(2009年經修訂)修訂「關聯方」一詞的定義。因此，本集團重新評估了關聯方的身份，並確定修訂後的定義對本集團當前和以往期間的關聯方披露並無構成任何重大影響。《香港會計準則》第24號(2009年經修訂)亦修改了對政府相關實體的披露要求。由於本集團並非政府相關實體，所以對本集團並無影響。
- 《香港財務報告準則》的改進(2010年)綜合準則對《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露」的披露要求提出多項修訂。這些修訂對當前和以往期間於財務報表中已確認的數額的分類、確認和計量並無任何重大影響。

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，惟根據《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所確認之遞延稅項則除外。該修訂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，本集團已於截至二零一一年三月三十一日止年度決定採納該修訂。

### 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。

本年度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	
	二零一二年	二零一一年
	千元	千元
<b>持續經營</b>		
投資物業的總租金收入	<b><u>461,980</u></b>	<u>382,630</u>
<b>終止經營</b>		
高爾夫球康樂會經營收入(附註5(a))	<b><u>—</u></b>	<u>17,010</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被分類為終止經營，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，故地區性與業務性質所呈列的資料相若。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。於完成出售后，本集團的高爾夫球康樂會經營亦隨即終止。

(a) 本年度及上年度終止經營的業績如下：

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零一二年 千元	二零一一年 千元
營業額	3	—	17,010
服務／銷售成本		—	(11,554)
毛利		—	5,456
其他收入		—	1,623
其他收益淨額		—	100
處置固定資產溢利		—	203,831
銷售費用		—	(544)
行政費用		—	(7,971)
經營溢利		—	202,495
融資成本		—	—
除稅前溢利		—	202,495
所得稅	8	—	(1)
本年度溢利		—	202,494

(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	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
經營活動所用的現金淨額	—	(514,467)
投資活動所得的現金淨額	—	511,986
現金流量淨額	—	(2,481)

## 6. 其他收入及收益淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
(a) 其他收入		
利息收入	2,991	3,074
上市證券的股息收入	253	50
其他	628	352
	<u>3,872</u>	<u>3,476</u>
(b) 其他收益淨額		
處置固定資產(虧損)/溢利淨額	(60)	6
可供出售權益證券的減值虧損	(2)	(5)
外幣匯兌盈利淨額	1,559	9,959
因出售可供出售權益證券而撥自權益	—	7
	<u>1,497</u>	<u>9,967</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。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	2,065	8,920
應付政府地價利息	113	115
其他借貸成本	286	140
	<u>2,464</u>	<u>9,175</u>
(b) 其他項目		
存貨成本(包括存貨沖銷零元(2011年: 212,000元))	—	1,875
折舊	7,124	6,658
	<u>7,124</u>	<u>6,658</u>



## 8. 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	千元	千元
本期稅項－香港利得稅		
本年度稅項準備	50,379	—
以往年度準備不足	25,878	—
	<u>76,257</u>	<u>—</u>
本期稅項－海外及中國		
本年度稅項準備	205	210
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	706	548
暫時差異的產生和轉回	24,937	7,466
	<u>25,643</u>	<u>8,014</u>
	<u>102,105</u>	<u>8,224</u>
來自：		
持續經營	102,105	8,223
終止經營(附註5(a))	—	1
	<u>102,105</u>	<u>8,224</u>

香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以16.5%(二零一一年：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) 本年度應付公司權益股東股息

	截至三月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	千元	千元
已宣派及支付中期股息每股0.10元(2011年：無)	47,473	—
於資產負債表結算日後建議分派末期股息每股0.20元 (2011年：每股0.17元)	94,946	80,704
	<u>142,419</u>	<u>80,704</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	
	二零一二年	二零一一年
	千元	千元
屬於上一財政年度，並於本年度批准及支付的末期股息 每股0.17元(2011年：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年度的公司權益股東應佔綜合溢利250,901,000元(二零一一年：641,078,000元)，其中來自持續經營溢利為250,901,000元(二零一一年：539,814,000元)及來自終止經營溢利為零元(二零一一年：101,264,000元)，及已發行的股份474,731,824股(二零一一年：474,731,824股)計算。二零一一年及二零一二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	
	二零一二年	二零一一年
	千元	千元
未逾期	<u>32,247</u>	44,272
逾期少於1個月	1,011	1,469
逾期1至3個月	715	740
逾期超過3個月但少於12個月	98	576
逾期超過12個月	<u>4</u>	10
已逾期金額	<u>1,828</u>	2,795
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	34,075	47,067
訂金及預付款	<u>6,585</u>	9,554
	<u>40,660</u>	56,621

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

	於三月三十一日	
	二零一二年	二零一一年
	千元	千元
重建工程的應計費用及應付保留款	67,015	87,101
其他應付款及應計費用	<u>17,197</u>	59,279
	<u>84,212</u>	146,380

所有其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

## 股息及暫停辦理股東登記手續

董事會欣然建議派發截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股0.20元(二零一一年：每股0.17元)。本公司已於本年度派發中期股息每股0.10元(二零一一年：無)，連同建議派發的末期股息，本年度將共派息每股0.30元(二零一一年：每股0.17元)。

倘若建議分派的末期股息獲股東於即將舉行的股東周年大會通過，本公司將於二零一二年九月十一日星期二起至二零一二年九月十三日星期四止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，以便確認有權獲派末期股息之股東，任何股份在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二零一二年九月十日星期一下午四時三十分或之前送抵本公司股票登記處—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。建議派發之末期股息經股東周年大會通過後，將於二零一二年九月二十八日星期五派付予於二零一二年九月十三日星期四名列於股東名冊之股東。

## 業務回顧

- 截至二零一二年三月三十一日止財政年度，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362,500,000元，較上一財政年度上升約30.0%。該上升主要是國際廣場之租金收入較上一財政年度增加所致。
- 截至二零一二年三月三十一日止財政年度，投資物業估值盈利為207,800,000元，較上一財政年度下跌約580,400,000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為250,900,000元，而上一財政年度則為641,100,000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。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，國際廣場的租金收入約達452,700,000元，較上一財政年度上升約20.4%。於二零一二年三月三十一日，國際廣場的出租率約為98.5%，於二零一一年三月三十一日則約為92.3%。
- 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。
- 於二零一二年三月三十一日，本集團之權益總額為10,364,400,000元，於二零一一年三月三十一日則為10,158,600,000元。

- 於本年度，本公司擁有50.01%股權的附屬公司—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，惟須符合若干條件。於二零一二年三月三十一日，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)。
- 於二零一二年三月三十一日，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39人(二零一一年三月三十一日：129人)，而於本年度所付出之有關開支則約為23,000,000元(二零一一年三月三十一日：29,100,000元)。

## 展望

由於外在經濟環境仍然不明朗，管理層繼續就其對租務市場的影響進行評估。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，董事會預期國際廣場的租金收入將因若干現有租戶以較高租金續約而整體上受惠。

## 股東周年大會及暫停辦理股東登記手續

本公司之股東周年大會將於二零一二年九月五日星期三舉行。

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，本公司將於二零一二年九月三日星期一起至二零一二年九月五日星期三止(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。所有過戶文件連同有關股票務須在二零一二年八月三十一日星期五下午四時三十分或之前送抵本公司股票登記處—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」)中所有當時生效之守則條文，惟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，二零一二年六月二十八日

於本公告之日，鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾焯輝先生、鍾燊南先生和鍾聰玲小姐均為執行董事；冼祖昭先生為非執行董事；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。