

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)

截至二零一三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二零一三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 二零一三年 千元	二零一二年 千元
營業額	3	527,502	461,980
服務成本		(68,964)	(64,626)
毛利		458,538	397,354
其他收入	5(a)	4,003	3,872
其他收益淨額	5(b)	18,746	1,497
行政費用		(41,847)	(40,247)
投資物業估值變動前的經營溢利		439,440	362,476
投資物業估值盈利		2,424,716	207,827
投資物業估值變動後的經營溢利		2,864,156	570,303
融資成本	6(a)	(2,257)	(2,464)
除稅前溢利	6	2,861,899	567,839
所得稅	7	(69,644)	(102,105)
本年度溢利		2,792,255	465,734
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		1,425,698	250,901
— 非控股股東權益		1,366,557	214,833
本年度溢利		2,792,255	465,734
每股盈利—基本及攤薄	9	3.00元	0.53元

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8。

綜合全面損益表

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
本年度溢利	<u>2,792,255</u>	<u>465,734</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 所產生的滙兌差額	-	(15)
可供出售權益證券: 公允價值儲備變動淨額	1,566	(391)
海外附屬公司清盤時的外滙儲備變現	<u>(18,355)</u>	<u>-</u>
	<u>(16,789)</u>	<u>(406)</u>
本年度全面收入總額	<u>2,775,466</u>	<u>465,328</u>
下列人士應佔:		
— 公司權益股東	1,418,085	250,502
— 非控股股東權益	<u>1,357,381</u>	<u>214,826</u>
本年度全面收入總額	<u>2,775,466</u>	<u>465,328</u>

綜合資產負債表

	附註	於二零一三年 三月三十一日 千元	於二零一二年 三月三十一日 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		12,731,899	10,297,804
— 其他物業、廠房及設備		101,587	110,213
		<u>12,833,486</u>	<u>10,408,017</u>
可供出售權益證券		7,103	5,537
		<u>12,840,589</u>	<u>10,413,554</u>
流動資產			
應收賬款、訂金及預付款	10	32,407	40,660
本期應收所得稅		3	7
已抵押銀行存款		262,550	276,352
現金及現金等價物		159,350	127,143
		<u>454,310</u>	<u>444,162</u>
流動負債			
銀行貸款—有抵押		200,000	—
其他應付款及應計費用	11	79,709	84,212
已收訂金		169,708	138,822
長期服務金準備		1,573	1,602
融資租賃承擔		41	41
本期應付所得稅		23,205	40,010
		<u>474,236</u>	<u>264,687</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(19,926)</u>	<u>179,475</u>
資產總值減流動負債		<u>12,820,663</u>	<u>10,593,029</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押		—	200,000
應付政府地價		2,143	2,193
融資租賃承擔		38	79
遞延稅項負債		34,280	26,402
		<u>36,461</u>	<u>228,674</u>
資產淨值		<u>12,784,202</u>	<u>10,364,355</u>
資本及儲備			
股本		118,683	118,683
儲備		6,439,064	5,196,629
		<u>6,557,747</u>	<u>5,315,312</u>
非控股股東權益		<u>6,226,455</u>	<u>5,049,043</u>
權益總額		<u>12,784,202</u>	<u>10,364,355</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。

除依據於截至二零一三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二零一二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數項《香港財務報告準則》的修訂。這些修訂在本集團當前的會計期間首次生效，其中包括本集團已於截至二零一一年三月三十一日止年度採納的《香港會計準則》第12號的修訂「所得稅—遞延稅項：相關資產的收回」。其他準則變化與本集團的財務報表無關。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。

3. 營業額

本集團的主要業務為物業投資。

營業額是指投資物業的已收及應收租金收入總額。

本集團擁有多元化的客戶基礎，其中包括只有一名交易佔本集團收入超過10%的客戶。於本年度，來自該客戶的收入約67,947,000元(二零一二年：40,578,000元)。

4. 分部資料

本集團只有單一須報告分部，即「物業租賃」。因此，這唯一須報告分部的業務分部資料與綜合數字相同。

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」)，故地區性資料並無獨立呈列。

5. 其他收入及收益淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
(a) 其他收入		
利息收入	3,040	2,991
上市證券的股息收入	115	253
其他	848	628
	<u>4,003</u>	<u>3,872</u>
(b) 其他收益淨額		
海外附屬公司清盤時的外匯儲備變現	18,355	-
處置固定資產虧損淨額	(101)	(60)
可供出售權益證券的減值虧損	-	(2)
外幣滙兌盈利淨額	345	1,559
其他	147	-
	<u>18,746</u>	<u>1,497</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	1,947	2,065
應付政府地價利息	110	113
其他借貸成本	200	286
	<u>2,257</u>	<u>2,464</u>
(b) 其他項目		
折舊	9,504	7,124

7. 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
本期稅項—香港利得稅		
本年度稅項準備	61,348	50,379
以往年度準備不足	183	25,878
	<u>61,531</u>	<u>76,257</u>
本期稅項—中國		
本年度稅項準備	235	205
	<u>235</u>	<u>205</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	326	706
暫時差異的產生和轉回	7,552	24,937
	<u>7,878</u>	<u>25,643</u>
	<u>69,644</u>	<u>102,105</u>

香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以16.5% (二零一二年：16.5%) 的稅率計算。中國稅項是按中國相關之稅務法規所適用的稅率計算。

8. 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	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
已宣派及支付中期股息每股0.17元(2012年：每股0.10元)	80,704	47,473
於資產負債表結算日後建議分派末期股息每股0.21元 (2012年：每股0.20元)	99,694	94,946
	<u>180,398</u>	<u>142,419</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	
	二零一三年	二零一二年
	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0.20元(2012年：每股0.17元)	94,946	80,704
	<u>94,946</u>	<u>80,704</u>

9. 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1,425,698,000元(二零一二年：250,901,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零一二年：474,731,824股)計算。二零一二年及二零一三年並無潛在可攤薄股份。

10. 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	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
未逾期	<u>21,494</u>	<u>32,247</u>
逾期少於1個月	644	1,011
逾期1至3個月	242	715
逾期超過3個月但少於12個月	26	98
逾期超過12個月	<u>18</u>	<u>4</u>
已逾期金額	<u>930</u>	<u>1,828</u>
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	22,424	34,075
訂金及預付款	<u>9,983</u>	<u>6,585</u>
	<u>32,407</u>	<u>40,660</u>

欠款一般在每月首日到期，還款寬限期一般為十天至十四天，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。

11. 其他應付款及應計費用

	於三月三十一日	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
重建工程的應計費用及應付保留款	62,735	67,015
其他應付款及應計費用	<u>16,974</u>	<u>17,197</u>
	<u>79,709</u>	<u>84,212</u>

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二零一三年三月三十一日止年度末期股息每股0.21元(二零一二年：每股0.20元)。本公司已於本年度派發中期股息每股0.17元(二零一二年：每股0.10元)，連同建議派發的末期股息，本年度將共派息每股0.38元(二零一二年：每股0.30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，本公司將於二零一三年九月九日星期一起至二零一三年九月十一日星期三止(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二零一三年九月六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。建議派發之末期股息經股東周年大會通過後，將於二零一三年九月二十七日星期五派付予於二零一三年九月十一日星期三名列於股東名冊之股東。

業務回顧

- 截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團之投資物業估值變動前的經營溢利為439,400,000元，較上一財政年度上升約21.2%。該上升主要是國際廣場於本財政年度之租金收入較上一財政年度增加所致。
- 截至二零一三年三月三十一日止財政年度，投資物業估值盈利為2,424,700,000元，較上一財政年度上升約2,216,900,000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。
- 本集團之權益股東應佔溢利為1,425,700,000元，而上一財政年度則為250,900,000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。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，國際廣場的租金收入約達516,300,000元，較上一財政年度上升約14.0%。於二零一三年三月三十一日，國際廣場的出租率約為97.8%，於二零一二年三月三十一日則約為98.5%。
- 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。
- 於二零一三年三月三十一日，本集團之權益總額為12,784,200,000元，於二零一二年三月三十一日則為10,364,400,000元。
- 於二零零六年十月二十日，本公司擁有50.01%權益的附屬公司—凱聯國際酒店有限公司與一間銀行訂立一份融資協議。協議中的融資期限已獲延長多兩年，惟須符合若干條件。於二零一三年三月三十一日，未償還之銀行貸款為200,000,000元，並將於二零一三年十月到期。因此，本集團於綜合資產負債表錄得流動負債淨值19,900,000元。該附屬公司計劃透過再融資清付未償還的銀行貸款。於二零一三年三月三十一日，本集團的資本負債比率為1.6%(以銀行貸款總額除以權益總額計算)。

- 於二零一三年三月三十一日，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40人(二零一二年：39人)，而於本年度所付出之有關開支則約為24,000,000元(二零一二年：23,000,000元)。

展望

管理層對零售市場之前景仍保持樂觀，且相信國際廣場的租金收入將因租戶以較高租金續約而受惠，管理層有信心國際廣場於下一財政年度將繼續為本集團的租金增長帶來正面影響。在無不可預見的情況下和隨著國際廣場租戶組合的逐步轉換，管理層預計本集團於下一財政年度之經營業績將令人滿意。

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二零一三年九月三日星期二舉行。

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，本公司將於二零一三年八月三十日星期五起至二零一三年九月三日星期二止(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二零一三年八月二十九日星期四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《企業管治守則》中所有適用之守則條文，惟下文所披露者除外：

- 守則條文第A.1.8條：應就董事可能面對的法律行動作適當的投保安排

本公司現時並無就其董事可能面對的法律行動作投保安排。董事會相信，在現有內部監控制度及管理層密切監管下，各董事因本公司董事身份而被控告或牽涉於訴訟之風險偏低。儘管如此，董事會將不時檢討投保需要，並在需要時作出相應安排。

- 守則條文第A.2.1條：主席和行政總裁的角色須分開，並由兩位不同人士擔任

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迅速和有效率地作出及執行決策。

- 守則條文第B.1.5條：應在年報內按薪酬等級披露高層管理人員之酬金詳情

本公司沒有在年報內按薪酬等級披露高層管理人員之酬金詳情。董事會指出，各高層管理人員均無參與其薪酬之決議，與薪酬委員會成員(彼等獲授權共同決定高層管理人員之薪酬)亦沒有任何關係；該等資料的披露或會引起員工之間不適當的比較和不滿，且會在不必要的情況下將高度敏感及機密的資料提供予競爭對手及有意招聘高層管理人員的其他第三者。有見及此，董事會認為，該等資料的披露既不能就促進企業管治提供相關資料，亦不符合股東利益。

- 守則條文第F.1.3條：公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報

公司秘書並無按規定向本公司主席(亦即本公司行政總裁)匯報，而是直接向副主席報告。董事會認為，由於主席與副主席一直就本公司業務保持緊密聯繫和商議，特別指與企業管治和財務相關之事宜，現有之匯報途徑無礙主席／行政總裁對本公司業務運作的了解和管理，亦沒有對其履行職責造成影響。

有關遵守企業管治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，二零一三年六月二十五日

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。

註：本公告之中文譯本只供參考，如有任何爭議，均以英文本為準。