

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)

截至二零一三年九月三十日止六個月

中期業績

(以港幣列示)

董事會欣然宣布本集團截至二零一三年九月三十日止半年度未經審核之綜合業績。該業績已由香港執業會計師一畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，並經審核委員會審閱，且無不同意見。該會計師事務所之無修訂的審閱報告刊載於即將寄予股東的中期報告內。

綜合損益表 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一三年 千元	二零一二年 千元
營業額	3	302,439	244,341
服務成本		(34,465)	(34,791)
毛利		267,974	209,550
其他收入	5(a)	1,394	2,744
其他收益淨額	5(b)	643	49
行政費用		(18,197)	(18,323)
投資物業估值變動前的經營溢利		251,814	194,020
投資物業估值盈利		309,164	1,407,968
投資物業估值變動後的經營溢利		560,978	1,601,988
融資成本	6(a)	(1,032)	(1,056)
除稅前溢利	6	559,946	1,600,932
所得稅	7	(41,500)	(31,963)
本期間溢利		518,446	1,568,969
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		268,847	795,191
— 非控股股東權益		249,599	773,778
本期間溢利		518,446	1,568,969
每股盈利 — 基本及攤薄	9	0.57元	1.68元

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－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
本期間溢利	518,446	1,568,969
本期間其他全面收入		
（扣除稅項及經重新分類調整後）：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
－可供出售權益證券：公允價值儲備變動淨額	<u>1,251</u>	<u>623</u>
本期間全面收入總額	<u>519,697</u>	<u>1,569,592</u>
下列人士應佔：		
－公司權益股東	270,098	795,814
－非控股股東權益	<u>249,599</u>	<u>773,778</u>
本期間全面收入總額	<u>519,697</u>	<u>1,569,592</u>

綜合資產負債表－未經審核

	附註	於二零一三年 九月三十日		於二零一三年 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			13,043,515		12,731,899
－其他物業、廠房及設備			97,354		101,587
			13,140,869		12,833,486
可供出售權益證券			8,354		7,103
			13,149,223		12,840,589
流動資產					
應收賬款、訂金及預付款	10	29,576		32,407	
本期應收所得稅		—		3	
已抵押銀行存款		267,796		262,550	
現金及現金等價物		212,102		159,350	
		509,474		454,310	
流動負債					
銀行貸款－有抵押		200,000		200,000	
其他應付款及應計費用	11	92,130		79,709	
已收訂金		171,433		169,708	
長期服務金準備		1,463		1,573	
融資租賃承擔		41		41	
本期應付所得稅		48,100		23,205	
		513,167		474,236	
流動負債淨值			(3,693)		(19,926)
資產總值減流動負債			13,145,530		12,820,663
非流動負債					
應付政府地價		2,143		2,143	
融資租賃承擔		17		38	
遞延稅項負債		38,148		34,280	
			40,308		36,461
資產淨值			13,105,222		12,784,202
資本及儲備					
股本			118,683		118,683
儲備			6,609,468		6,439,064
非控股股東權益			6,728,151		6,557,747
			6,377,071		6,226,455
權益總額			13,105,222		12,784,202

附註：

1. 主要會計政策和編製基準

本公司未經審核的中期財務報告是按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》中適用的披露規定編製，並符合香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定。

除依據預期於截至二零一四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，本公司中期財務報告已採納於截至二零一三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。

本公司中期財務報告的編製符合《香港會計準則》第34號，要求管理層須就影響政策應用和呈報資產及負債、收入及支出的數額作出至目前為止的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

2. 會計政策的變動

香港會計師公會頒布了多項新的《香港財務報告準則》和《香港財務報告準則》的修訂，這些新準則和修訂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1號的修訂「財務報表的呈列—其他全面收入項目的呈列」
- 《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」
- 《香港財務報告準則》第12號「於其他實體權益的披露」
- 《香港財務報告準則》第13號「公允價值的計量」
- 《香港財務報告準則》2009年至2011年週期的年度改進

(a) 《香港會計準則》第1號的修訂「財務報表的呈列—其他全面收入項目的呈列」

《香港會計準則》第1號的修訂規定，如其他全面收入項目在符合若干條件下將於未來被重新分類至損益，則實體須把該等項目與永不會重新分類至損益的其他全面收入項目分開呈列。本集團在呈列其他全面收入時已作出相應變更。

(b) 《香港財務報告準則》第13號「公允價值的計量」

《香港財務報告準則》第13號就公允價值的計量訂立單一指引，取代個別《香港財務報告準則》中的現有指引。《香港財務報告準則》第13號亦包含金融工具及非金融工具之公允價值計量的廣泛披露規定。中期財務報告須就金融工具作出若干特定披露。

其他準則變化並無對本集團的財務報表構成重大影響。

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。

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。於本期間，來自該客戶的收入約44,542,000元(二零一二年：23,405,000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

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
(a) 其他收入		
利息收入	1,098	1,845
上市證券的股息收入	132	115
其他	164	784
	<u>1,394</u>	<u>2,744</u>
(b) 其他收益淨額		
外幣滙兌盈利淨額	590	49
處置固定資產溢利淨額	30	—
其他	23	—
	<u>643</u>	<u>49</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	957	980
應付政府地價利息	25	26
其他借款成本	50	50
	<u>1,032</u>	<u>1,056</u>
(b) 其他項目		
折舊	4,788	4,731

7. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
本期稅項		
香港利得稅	37,506	28,058
中國稅項	126	109
	<u>37,632</u>	<u>28,167</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	104	201
暫時差異的產生和轉回	3,764	3,595
	<u>3,868</u>	<u>3,796</u>
	<u>41,500</u>	<u>31,963</u>

香港利得稅準備是按截至二零一三年九月三十日止六個月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) 中期應付公司權益股東股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
在中期期間後宣派的中期股息 每股0.21元(2012年：每股0.17元)	<u>99,694</u>	<u>80,704</u>

在中期期間後宣派的中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，並於中期期間批准及支付的股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
屬於上一財政年度，並於其後的中期期間批准及 支付的末期股息每股0.21元 (截至2012年3月31日止年度：每股0.20元)	<u>99,694</u>	<u>94,946</u>

9. 每股盈利—基本及攤薄

每股基本盈利是按照本期間的公司權益股東應佔溢利268,847,000元(二零一二年：795,191,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零一二年：474,731,824股)計算。於截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月期間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：

	於二零一三年 九月三十日 千元	於二零一三年 三月三十一日 千元
未逾期	<u>22,819</u>	<u>21,494</u>
逾期少於1個月	442	644
逾期1至3個月	31	242
逾期超過3個月但少於12個月	7	26
逾期超過12個月	<u>10</u>	<u>18</u>
已逾期金額	<u>490</u>	<u>930</u>
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	23,309	22,424
訂金及預付款	<u>6,267</u>	<u>9,983</u>
	<u>29,576</u>	<u>32,407</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

	於二零一三年 九月三十日 千元	於二零一三年 三月三十一日 千元
重建工程的應計費用及應付保留款	61,991	62,735
其他應付款及應計費用	<u>30,139</u>	<u>16,974</u>
	<u>92,130</u>	<u>79,709</u>

所有其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

中期股息及暫停辦理股東登記手續

董事會已決議派發中期股息予於二零一三年十二月二十日星期五名列於本公司股東名冊之股東每股0.21元(二零一二年：每股0.17元)，並定於二零一四年一月十六日星期四派付。本公司將於二零一三年十二月十八日星期三起至二零一三年十二月二十日星期五止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，以便確認有權獲派中期股息之股東，任何股份於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十二月十七日星期二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。

業務回顧

- 截至二零一三年九月三十日止半年度，本集團之投資物業估值變動前的經營溢利為251,800,000元，較去年同期上升約29.8%。該上升主要是國際廣場於本期間之租金收入較去年同期增加所致。
- 截至二零一三年九月三十日止半年度，投資物業估值盈利為309,200,000元，較去年同期下跌約1,098,800,000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268,800,000元，而去年同期則為795,200,000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。截至二零一三年九月三十日止半年度，國際廣場的租金收入約達295,500,000元，較去年同期上升約23.6%。於二零一三年九月三十日，國際廣場的出租率約為99.5%，於二零一二年九月三十日則約為97.4%。
- 於本期間，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。
- 於二零一三年九月三十日，本集團之權益總額為13,105,200,000元，於二零一三年三月三十一日則為12,784,200,000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(「凱聯」)與一間銀行訂立一份融資協議。協議中的融資期限後獲延長多兩年，惟須符合若干條件。該期限其後已於二零一三年十月屆滿。於二零一三年九月三十日，未償還之銀行貸款為200,000,000元；因此，本集團於綜合資產負債表錄得流動負債淨值3,700,000元。為再融資以清付未償還的貸款及提供額外營運資金，凱聯與前述銀行在二零一三年十月七日簽訂一份為期三年、提供融資貸款合共300,000,000元的新協議。於二零一三年九月三十日，本集團的資本負債比率(以銀行貸款總額除以權益總額計算)為1.5%。

- 於二零一三年九月三十日，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37人(二零一二年九月三十日：39人)，而於本期間所付出之有關開支則約為9,800,000元(二零一二年九月三十日：10,000,000元)。
- 除本公告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二零一三年三月三十一日止年度之年報內的資料有重大的改變而須在此作出額外披露。

展望

儘管國際廣場租戶組合中若干零售行業略放緩，管理層整體上對零售市場之前景持審慎樂觀態度。在無不可預見的情況下和隨著租戶組合的逐步轉換，管理層預計本集團於本財政年度之經營業績將令人滿意。

本公司及其附屬公司購回、出售或贖回其上市證券

於本期間，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，本公司在本期間均有遵守《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。

- 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。

中期報告

載有按上市規則規定之所有資料的本公司中期報告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，二零一三年十一月二十八日

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。

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。