

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)

截至二零一四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二零一四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	
		二零一四年 千元	二零一三年 千元
營業額	3	617,159	527,502
服務成本		(68,461)	(68,964)
毛利		548,698	458,538
其他收入	5(a)	2,940	4,003
其他收益淨額	5(b)	68	18,746
行政費用		(43,449)	(41,847)
投資物業估值變動前的經營溢利		508,257	439,440
投資物業估值盈利		999,913	2,424,716
投資物業估值變動後的經營溢利		1,508,170	2,864,156
融資成本	6(a)	(3,048)	(2,257)
除稅前溢利	6	1,505,122	2,861,899
所得稅	7	(83,985)	(69,644)
本年度溢利		1,421,137	2,792,255
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		730,105	1,425,698
— 非控股股東權益		691,032	1,366,557
本年度溢利		1,421,137	2,792,255
每股盈利—基本及攤薄	9	1.54 元	3.00 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	
	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
本年度溢利	<u>1,421,137</u>	<u>2,792,255</u>
本年度其他全面收入		
（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：本年度內已確認的公允價值變動	2,288	1,566
－海外附屬公司清盤時的外匯儲備變現	<u>-</u>	<u>(18,355)</u>
	<u>2,288</u>	<u>(16,789)</u>
本年度全面收入總額	<u>1,423,425</u>	<u>2,775,466</u>
下列人士應佔：		
－公司權益股東	732,393	1,418,085
－非控股股東權益	<u>691,032</u>	<u>1,357,381</u>
本年度全面收入總額	<u>1,423,425</u>	<u>2,775,466</u>

綜合資產負債表

	附註	於二零一四年		於二零一三年	
		三月三十一日	千元	千元	三月三十一日
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			13,716,191		12,731,899
— 其他物業、廠房及設備			94,886		101,587
			13,811,077		12,833,486
可供出售權益證券			9,391		7,103
			13,820,468		12,840,589
流動資產					
應收賬款、訂金及預付款	10	26,451		32,407	
本期應收所得稅		—		3	
已抵押銀行存款		244,580		262,550	
現金及現金等價物		235,389		159,350	
		506,420		454,310	
流動負債					
銀行貸款—有抵押		—		200,000	
其他應付款及應計費用	11	62,503		79,709	
已收訂金		178,808		169,708	
長期服務金準備		1,520		1,573	
融資租賃承擔		34		41	
本期應付所得稅		29,963		23,205	
		272,828		474,236	
流動資產/(負債)淨值			233,592		(19,926)
資產總值減流動負債			14,054,060		12,820,663
非流動負債					
銀行貸款—有抵押		200,000		—	
應付政府地價		2,091		2,143	
融資租賃承擔		4		38	
遞延稅項負債		41,692		34,280	
			243,787		36,461
資產淨值			13,810,273		12,784,202
資本及儲備					
股本：面值			—		118,683
其他法定資本儲備			—		3,147
股本及其他法定資本儲備			121,830		121,830
其他儲備			6,968,922		6,435,917
			7,090,752		6,557,747
非控股股東權益			6,719,521		6,226,455
權益總額			13,810,273		12,784,202

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)和香港公認會計原則的規定編製。本公司財務報表亦符合香港《公司條例》的適用要求(按載列於新的香港《公司條例》(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定，本公司財務報表於本財政年度及比較期間繼續根據適用的前《公司條例》(第32章)的規定而作出披露)。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。

除依據於截至二零一四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。

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「於其他實體所佔權益的披露」
- 《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」
- 《香港財務報告準則》2009年至2011年週期的年度改進

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。本集團採納新的或經修訂的《香港財務報告準則》的影響論述如下：

(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」

這修訂規定，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。本公司財務報表的綜合全面損益表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10號「綜合財務報表」

《香港財務報告準則》第10號取代有關編製綜合財務報表的《香港會計準則》第27號「綜合和獨立財務報表」以及香港(常設詮釋委員會)解釋公告第12號「綜合—特殊目的實體」的規定。這項準則引入單一控制權模式，以釐定被投資方應否予以綜合處理，這視乎有關實體是否有權控制被投資方、是否對參與被投資方業務所得的可變動回報承擔風險或擁有權利、以及能否運用權力影響該等回報金額。

由於採納了《香港財務報告準則》第10號，本集團已修訂有關釐定是否有權控制被投資方的會計政策。採用這項準則不會改變本集團於二零一三年四月一日就參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

(c) 《香港財務報告準則》第12號「於其他實體所佔權益的披露」

《香港財務報告準則》第12號將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司和非併入綜合計算之結構性實體所佔權益的所有相關披露規定整合為單一準則。《香港財務報告準則》第12號的披露要求普遍較各有關準則過往所規定者更為全面。因應適用於本集團的披露規定，本集團已於財務報表提供相關披露。

(d) 《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」

《香港財務報告準則》第13號就公允價值計量訂立單一指引，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號亦包含金融工具和非金融工具之公允價值計量的廣泛披露規定。因應適用於本集團的披露規定，本集團已於財務報表提供相關披露。採納《香港財務報告準則》第13號不會對本集團資產和負債的公允價值計量構成任何重大影響。

其他準則變化並無對本集團的財務報表構成重大影響。

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89,154,000元(二零一三年：67,947,000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	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
(a) 其他收入		
利息收入	2,194	3,040
上市證券的股息收入	132	115
其他	614	848
	<u>2,940</u>	<u>4,003</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
處置固定資產盈利／(虧損)淨額	69	(101)
外幣滙兌(虧損)／盈利淨額	(25)	345
其他	24	147
	<u>68</u>	<u>18,746</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	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	2,045	1,947
應付政府地價利息	108	110
其他借款成本	895	200
	<u>3,048</u>	<u>2,257</u>
(b) 其他項目		
折舊	9,721	9,504

7. 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
本期稅項—香港利得稅		
本年度稅項準備	76,270	61,348
以往年度準備不足	47	183
	<u>76,317</u>	<u>61,531</u>
本期稅項—中國		
本年度稅項準備	256	235
	<u>256</u>	<u>235</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	248	326
暫時差異的產生和轉回	7,164	7,552
	<u>7,412</u>	<u>7,878</u>
	<u>83,985</u>	<u>69,644</u>

香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以16.5%(二零一三年: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	
	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
已宣派及支付中期股息每股0.21元(2013年:每股0.17元)	99,694	80,704
於資產負債表結算日後建議分派末期股息每股0.23元 (2013年:每股0.21元)	109,188	99,694
	<u>208,882</u>	<u>180,398</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	
	二零一四年	二零一三年
	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0.21元(2013年:每股0.20元)	99,694	94,946
	<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年度的公司權益股東應佔溢利730,105,000元(二零一三年:1,425,698,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零一三年:474,731,824股)計算。二零一三年及二零一四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	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
未逾期	19,154	21,494
逾期少於1個月	269	644
逾期1至3個月	50	242
逾期超過3個月但少於12個月	13	26
逾期超過12個月	3	18
已逾期金額	335	930
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	19,489	22,424
訂金及預付款	6,962	9,983
	26,451	32,407

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	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
重建工程的應計費用及應付保留款	43,687	62,735
其他應付款及應計費用	18,816	16,974
	62,503	79,709

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二零一四年三月三十一日止年度末期股息每股0.23元(二零一三年：每股0.21元)。本公司已於本年度派發中期股息每股0.21元(二零一三年：每股0.17元)，連同建議派發的末期股息，本年度將共派息每股0.44元(二零一三年：每股0.38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，本公司將於二零一四年九月十日星期三起至二零一四年九月十二日星期五止(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二零一四年九月八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，將於二零一四年九月二十九日星期一派付予於二零一四年九月十二日星期五名列於股東名冊之股東。

業務回顧

- 截至二零一四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508,300,000元，較上一財政年度上升約15.7%。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。
- 截至二零一四年三月三十一日止財政年度，投資物業估值盈利為999,900,000元，較上一財政年度下跌約1,424,800,000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730,100,000元，而上一財政年度則為1,425,700,000元。
- 國際廣場是一個設有零售商舖、娛樂消遣場所和餐廳的綜合商舖中心。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，國際廣場的租金收入約達603,100,000元，較上一財政年度上升約16.8%。於二零一四年三月三十一日，國際廣場的出租率為100%，於二零一三年三月三十一日則約為97.8%。
- 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。
- 於二零一四年三月三十一日，本集團之權益總額為13,810,300,000元，於二零一三年三月三十一日則為12,784,200,000元。
- 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」)已於二零一三年十月償還其於二零零六年十月二十日簽訂之融資協議中200,000,000元的銀行貸款餘額。於二零一三年十月七日，凱聯與一間銀行訂立一份新融資協議，當中包括一筆為期三年，合共200,000,000元的定期貸款和一筆為期三年，合共100,000,000元的循環貸款。於二零一四年三月三十一日，本集團已動用的銀行信貸額達200,000,000元，資本負債比率(以銀行貸款總額除以權益總額計算)為1.4%。

- 於二零一四年三月三十一日，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38人(二零一三年：40人)，而於本年度所付出之有關開支則約為23,600,000元(二零一三年：24,000,000元)。

展望

鑑於零售業務受外在經濟環境、訪港旅客量及其消費模式影響，管理層將審慎評估其對國際廣場的影響。為提升國際廣場之租務表現，本集團將採取適當的租務策略，以確保具有合適的租戶。在無不可預見的情況下，管理層預計，下一財政年度的國際廣場租金收入及本集團經營業績將繼續令人滿意。

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二零一四年九月三日星期三舉行。

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，本公司將於二零一四年九月一日星期一起至二零一四年九月三日星期三止(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二零一四年八月二十九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。

- 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，二零一四年六月二十六日

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；沈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。