



天德地產有限公司
Tian Teck Land Limited

截至二零零二年三月三十一日止年度
業績之初步公佈

一、 業績摘要

董事會謹此宣佈本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之已審核業績如下：

綜合損益賬

		截至三月三十一日止年度	
		二零零二年	二零零一年
		港幣千元	港幣千元
營業額	2	403,114	442,256
服務／銷售成本		(139,385)	(157,632)
		<hr/>	<hr/>
其他收入	3	263,729	284,624
其他收益淨額	4	10,009	17,632
銷售費用		3,963	2,930
管理費用		(22,451)	(25,346)
		(101,746)	(113,407)
		<hr/>	<hr/>
經營溢利		153,504	166,433
融資成本		(960)	(1,551)
其他物業的減值虧損		(14,065)	—
		<hr/>	<hr/>
除稅前正常業務溢利	5	138,479	164,882
稅項	6	(22,946)	(23,100)
		<hr/>	<hr/>
除稅後正常業務溢利		115,533	141,782
少數股東權益		(54,120)	(67,210)
		<hr/>	<hr/>
股東應佔溢利		61,413	74,572
		<hr/>	<hr/>
本年度股息：			
年內已宣派中期股息		18,989	18,989
結算日後建議分派 末期股息		47,473	47,473
		<hr/>	<hr/>
		66,462	66,462
		<hr/>	<hr/>
每股盈利	7	13仙	16仙
		<hr/>	<hr/>

附註：

1. 除下列新增及經修訂的《會計實務準則》外，本集團編製截至二零零二年三月三十一日止年度賬項所採用的會計政策及計算方法均與截至二零零一年三月三十一日止年度的賬項所採用者一致：

《會計實務準則》第9號(經修訂)	：「結算日後事項的會計處理」
《會計實務準則》第26號	：「分部報告」
《會計實務準則》第30號	：「業務合併」
《會計實務準則》第31號	：「資產減值」

有關已採納的新增及經修訂《會計實務準則》的詳細資料已刊載於本公司將寄發予各股東的年報內。

2. 分部資料

本集團截至二零零二年及二零零一年三月三十一日止年度有關業務分部的收入及業績分析如下：

	分部收入		分部溢利/(虧損)	
	截至三月三十一日止年度 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	截至三月三十一日止年度 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
酒店經營	265,675	317,100	75,460	92,322
物業投資	111,165	100,247	100,888	89,353
高爾夫球康樂會經營	26,274	24,909	(4,710)	(3,034)
	<u>403,114</u>	<u>442,256</u>	<u>171,638</u>	<u>178,641</u>
未分配的其他收入			10,009	17,632
未分配的其他經營收入 及支出			<u>(28,143)</u>	<u>(29,840)</u>
經營溢利			<u>153,504</u>	<u>166,433</u>

本集團只提呈有關業務分部之分部資料。由於本集團來自香港以外業務之收入及業績少於本集團總額的百分之十，故並未提供地區分部之資料。

3. 其他收入

	截至三月三十一日止年度	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
利息收入	8,812	15,681
上市證券的股息收入	592	1,068
其他	605	883
	<u>10,009</u>	<u>17,632</u>

4. 其他收益淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
出售固定資產(虧損)／ 盈利淨額	(147)	6
被沒收的入會費	1,011	—
其他物業的減值虧損 轉回(註)	4,258	4,491
匯兌(虧損)／盈利淨額	(3)	1,016
其他證券未變現虧損 淨額	(1,156)	(2,583)
	3,963	2,930

註： 董事會在考慮Vigers (JB) Sdn. Bhd. 就本集團於馬來西亞的項目所編製的二零零二年三月三十一日估值報告後，認為應就其他物業減值虧損轉回港幣4,258,000元(二零零一年：港幣4,491,000元)。

5. 除稅前正常業務溢利

除稅前正常業務溢利已扣除：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
存貨成本	39,905	44,755
折舊	24,664	27,008

6. 稅項

	截至三月三十一日止年度	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
本年度香港利得稅準備	22,488	22,593
以往年度準備過剩	—	(22)
	22,488	22,571
海外稅項	76	78
中國稅項	95	81
遞延稅項	287	370
	22,946	23,100

香港利得稅準備是按截至二零零二年三月三十一日止年度的估計應評稅溢利以16%(二零零一年：16%)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。

7. 每股盈利

每股基本盈利是按照本年度的股東應佔溢利港幣61,413,000元(二零零一年：港幣74,572,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零零一年：474,731,824股)計算。二零零一年及二零零二年並無任何潛在可攤薄股份。

二、 股息

董事會已決定建議派發截至二零零二年三月三十一日止年度之末期股息每股10仙予二零零二年九月十八日星期三名列股東名冊之股東，連同中期股息每股4仙，本年度共派息每股14仙(二零零一年：每股14仙)。建議派發之股息經股東周年大會通過後，將約於二零零二年十月十七日星期四派付。

三、 業務回顧

- 本集團於截至二零零二年三月三十一日止年度的經營溢利約為港幣153,500,000元，較上一財政年度下跌約7.8%。經營溢利下降之主要原因為本公司之附屬公司—凱聯國際酒店有限公司擁有的凱悅酒店(「本酒店」)的業務貢獻減少。
- 截至二零零二年三月三十一日止年度，本酒店之平均房租約為港幣739元，較上一財政年度下跌約15.5%。
- 截至二零零二年三月三十一日止年度，本酒店之房間平均入住率約為77.9%，上一財政年度則約為79.3%。
- 於本財政年度，本酒店之平均房租及房間平均入住率均較上一財政年度下跌。該下跌乃因全球經濟衰退所致。來自本酒店的其中兩個主要市場—美國和歐洲，住客數目減少對本酒店的房間平均入住率造成不利影響。此外，房租競爭激烈的壓力，最終引致本年度的平均房租下跌。
- 截至二零零二年三月三十一日止年度，本酒店商場租金收入約為港幣98,800,000元，較上一財政年度上升約10.9%。該上升乃因本集團以較高租金與若干現有租戶續租及部份曾空置的商舖已於本財政年度成功租出所致。
- 本集團位於荔枝角好運工業中心之其中四層及位於中國廣州之一層寫字樓之投資物業，於本年度繼續為本集團帶來租金收入。
- 於二零零二年三月三十一日，除本酒店員工外，本集團之僱員人數合共195人(包括執行董事及本集團渡假村運作之員工)，而於本財政年度所須付出的有關開支則約為港幣29,000,000元。
- 於二零零二年三月三十一日，本集團之股東權益約為港幣2,030,600,000元，借款總額則約為港幣18,400,000元。因此，本集團於二零零二年三月三十一日之負債比率約為0.9%。本集團所有銀行貸款均以港幣借入。

四、 展望

本財政年度對本集團而言是艱巨的一年。全球經濟衰退與美國九一一事件產生的影響令本酒店及香港其他豪華酒店的入住率及房租下降。由於來自中國的遊客數目增加，二零零一年來港遊客人次創香港紀錄。儘管如此，來自美國、日本及歐洲的到港遊客人數，均於二零零一年下降。

雖然經營環境的競爭在可見未來仍會激烈，本集團管理階層預期香港酒店業會逐步改善。儘管房租仍受壓，本酒店的入住率於過去數月已有令人鼓舞的跡象。正因為香港擔當地域上主要交通樞紐的角色，再加上中國已進入世界貿易組織，管理階層預期來港遊客人次有可能長期維持。

雖然香港的零售市場放緩，管理階層預計本酒店商場的租金收入將得以維持。

管理階層將推行多種不同的推廣組合，以增加本酒店的整體收入。

五、 物業抵押

本公司的一間附屬公司將於二零零二年三月三十一日總值約港幣3,184,000,000元的部份土地及樓宇抵押給銀行，作為港幣100,000,000元銀行備用信貸的抵押品。於二零零二年三月三十一日，該附屬公司已動用該銀行備用信貸其中港幣18,400,000元。

六、 股東周年大會

本公司之股東周年大會將於二零零二年九月十八日星期三舉行。

七、 暫停股東註冊

為確定有權獲派建議之末期股息之股東名單，本公司將於二零零二年九月十二日星期四至二零零二年九月十八日星期三（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。

八、 於交易所網頁登載之業績公佈

詳細的業績公佈，包括香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄十六第45(1)至45(3)段所規定的全部資料，將在稍後時間在香港聯合交易所有限公司之網頁登載。

承董事會命
秘書
冼祖昭

香港，二零零二年七月十日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。