



天 濶 地 產 有 限 公 司
Tian Teck Land Limited

截至二零零三年三月三十一日止年度
業績之初步公佈
(以港幣計算)

一、業績摘要

董事會謹此宣佈本集團截至二零零三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	
		二零零三年	二零零二年
	附註	千元	千元
營業額	2	424,065	403,114
服務／銷售成本		(136,279)	(139,385)
		<u>287,786</u>	<u>263,729</u>
其他收入	3	6,354	10,009
其他虧損淨額	4	(2,950)	(295)
銷售費用		(24,759)	(22,451)
行政費用		(111,904)	(101,746)
		<u>154,527</u>	<u>149,246</u>
經營溢利		154,527	149,246
融資成本		(563)	(960)
減值虧損			
— 其他物業		(24,673)	(9,807)
— 待發展土地		(4,724)	—
		<u>124,567</u>	<u>138,479</u>
除稅前正常 業務溢利	5	124,567	138,479
稅項	6	(25,531)	(22,946)
		<u>99,036</u>	<u>115,533</u>
除稅後正常 業務溢利		99,036	115,533
少數股東權益		(48,246)	(54,120)
		<u>50,790</u>	<u>61,413</u>
股東應佔溢利		50,790	61,413
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		14,242	47,473
		<u>33,231</u>	<u>66,462</u>
每股盈利	7	11仙	13仙

附註：

1. 除下列新增及經修訂的《會計實務準則》外，本集團編製截至二零零三年三月三十一日止年度的賬項所採用的會計政策及計算方法均與截至二零零二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1號(經修訂) : 「財務報表的編列」

《會計實務準則》第11號(經修訂) : 「外幣換算」

《會計實務準則》第15號(經修訂) : 「現金流量表」

《會計實務準則》第34號 : 「僱員福利」

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

本集團截至二零零三年及二零零二年三月三十一日止年度有關業務分部的收入及業績和其他資料分析如下：

(a) 分部收入及業績

	分部收入		分部溢利／(虧損)	
	截至三月三十一日止年度 二零零三年 千元	二零零二年 千元	截至三月三十一日止年度 二零零三年 千元	二零零二年 千元
酒店經營	290,801	265,675	88,695	75,460
物業投資	109,529	111,165	100,006	100,888
高爾夫球 康樂會經營	23,735	26,274	(9,776)	(8,968)
	<u>424,065</u>	<u>403,114</u>	<u>178,925</u>	<u>167,380</u>
未分配的其他收入			6,354	10,009
未分配的其他 經營收益及費用			<u>(30,752)</u>	<u>(28,143)</u>
經營溢利			154,527	149,246
融資成本			(563)	(960)
其他物業及 待發展土地 減值虧損			<u>(29,397)</u>	<u>(9,807)</u>
			124,567	138,479
稅項			(25,531)	(22,946)
少數股東權益			<u>(48,246)</u>	<u>(54,120)</u>
股東應佔溢利			<u>50,790</u>	<u>61,413</u>

(b) 其他分部資料

	折舊及攤銷	
	截至三月三十一日止年度	
	二零零三年	二零零二年
	千元	千元
酒店經營	10,556	11,620
物業投資	249	650
高爾夫球		
康樂會經營	10,159	10,518
	<u>10,159</u>	<u>10,518</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	
	二零零三年	二零零二年
	千元	千元
利息收入	4,719	8,812
上市證券的股息收入	985	592
其他	650	605
	<u>6,354</u>	<u>10,009</u>

4. 其他虧損淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零零三年	二零零二年
	千元	千元
出售固定資產盈利／ (虧損) 淨額	571	(147)
被沒收的入會費	—	1,011
匯兌盈利／(虧損) 淨額	424	(3)
其他證券已變現和 未變現虧損淨額	(3,945)	(1,156)
	<u>(2,950)</u>	<u>(295)</u>

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	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
存貨成本	34,591	39,905
折舊	22,780	24,664

6. 稅項

	截至三月三十一日止年度	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元
本年度香港利得稅準備	25,136	22,488
以往年度準備不足	110	—
	<u>25,246</u>	<u>22,488</u>
海外稅項	22	76
中國稅項	91	95
遞延稅項	172	287
	<u>25,531</u>	<u>22,946</u>

香港利得稅準備是按截至二零零三年三月三十一日止年度的估計應評稅溢利以16% (二零零二年：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50,790,000元 (二零零二年：61,413,000元) 及已發行股份474,731,824股 (二零零二年：474,731,824股) 計算。二零零二年及二零零三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二零零三年三月三十一日止年度之末期股息每股3仙予二零零三年九月二十六日星期五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7仙 (二零零二年：每股14仙)。建議派發之股息經股東周年大會通過後，將約於二零零三年十月十三日星期一派付。

三、業務回顧

- 本集團於截至二零零三年三月三十一日止年度的經營溢利約為154,500,000元，較上一財政年度上升約3.5%。經營溢利上升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」）業務貢獻增加。
- 截至二零零三年三月三十一日止年度，本酒店之平均房租約為791元，較上一財政年度增加約7.1%。
- 截至二零零三年三月三十一日止年度，本酒店之房間平均入住率約為88.6%，上一財政年度則約為77.9%。
- 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增加。該增加是由於該期間來港旅客，尤其是指來自本酒店的兩個主要市場—美國和日本的遊客數目上升所致。
- 截至二零零三年三月三十一日止年度，本酒店商場租金收入約為98,000,000元，較上一財政年度下跌約0.8%。
- 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的投資物業，於本年度繼續為本集團帶來租金收入。
- 於二零零三年三月三十一日，除本酒店員工外，本集團之僱員人數合共179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29,200,000元。
- 於二零零三年三月三十一日，本集團之股東權益約為2,022,600,000元，借款總額則約為12,000,000元。因此，本集團於二零零三年三月三十一日之負債比率約為0.6%（以借款總額除以股東權益計算）。本集團所有銀行貸款均以港幣借入。

四、展望

近期發生的事件，尤其是非典型肺炎的爆發，對香港旅遊業造成影響。現財政年度的經營環境將會非常困難。在近年眾多的事件中，非典型肺炎對本集團帶來的衝擊最為嚴重，而受影響最大的月份應是二零零三年四月和五月。如本集團於二零零三年五月二十二日的公告中指出，自二零零三年四月一日至二零零三年五月二十日止，本酒店的平均房間入住率為單位數字，而二零零二年同期則約為90%。非典型肺炎事件對本酒店的飲食業務和商場租金收入亦帶來負面影響。

雖然董事會現時無法評估酒店需求疲弱的情況將持續多久，但繼世界衛生組織於二零零三年五月二十三日解除對香港的旅遊警告、政府於二零零三年五月三十日通過撥出四億一千七百萬作為推廣旅遊業和刺激本地消費之用及世界衛生組織於二零零三年六月二十三日將香港從可傳播非典型肺炎的疫區名單中剔除後，董事會預期香港酒店需求將會復甦。

本集團正竭力推行可減低成本的措施和加強推廣活動，以應付該等負面因素帶來的影響。由於本集團的負債比率很低，且資產負債狀況穩健，董事會認為本集團備有充裕的資金以應付可預計之將來的流動現金需求。鑑於香港擔當地域上主要交通樞紐的角色及中國已加入世界貿易組織，長期而言，管理層對來港遊客人次可維持表示樂觀。

由於香港的零售市場放緩，管理層預期本酒店商場的租金收入在可預見之未來不會增長，甚至或會下降。

五、或有負債

在截至二零零三年三月三十一日止年度，本公司其中一間附屬公司已收到一前承包商就建築項目延誤而被指拖欠已完成工程涉及款項合共約8,200,000元及按未償還結餘每年8%計算的利息成本一事所提出的索償要求。該建築項目為本集團於馬來西亞的高爾夫球康樂會所建築物。

由於該項目工程質素並不理想，該附屬公司已就改正成本及核定賠償損失向該承包商提出相約金額的反索償要求。該案件目前仍在仲裁。

董事會認為，該附屬公司對以上指控賠償能提出強而有力的抗辯，事件不會對本集團造成重大開支。因此，董事會認為於結算日不需要就此作出撥備。

六、物業抵押

本公司的一間附屬公司將於二零零三年三月三十一日總值約3,212,200,000元的部份土地及樓宇抵押給銀行，作為100,000,000元銀行備用信貸的抵押品。於二零零三年三月三十一日，已動用該銀行備用信貸額為12,000,000元。

七、股東周年大會

本公司之股東周年大會將於二零零三年九月二十六日星期五舉行。

八、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，本公司將於二零零三年九月二十二日星期一至二零零三年九月二十六日星期五（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。

九、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，將於稍後在香港聯合交易所有限公司之網頁登載。

承董事會命
公司秘書
冼祖昭

香港，二零零三年七月十日

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。