



天德地產有限公司  
Tian Teck Land Limited

(根據公司條例在香港註冊成立)

截至二零零四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二零零四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	
		二零零四年	二零零三年
		千元	重報 千元
	附註		
營業額	2	343,839	424,065
服務／銷售成本		(115,952)	(136,279)
		<u>227,887</u>	<u>287,786</u>
其他收入	3	5,070	6,354
其他收益／(虧損)			
淨額	4	9,641	(2,950)
銷售費用		(19,217)	(24,759)
行政費用		(97,438)	(111,904)
		<u>125,943</u>	<u>154,527</u>
經營溢利			
融資成本		(296)	(563)
減值虧損轉回／			
(減值虧損)			
— 其他物業		8,248	(24,673)
— 待發展土地		—	(4,724)
		<u>133,895</u>	<u>124,567</u>
除稅前正常業務溢利	5		
所得稅	6	(10,903)	(25,809)

除稅後正常業務溢利		<b>122,992</b>	98,758
少數股東權益		<b>(55,075)</b>	(48,133)
		<hr/>	<hr/>
股東應佔溢利		<b>67,917</b>	50,625
		<hr/>	<hr/>
本年度股息：			
年內已宣派中期股息		<b>18,989</b>	18,989
結算日後建議分派			
末期股息		<b>18,989</b>	14,242
		<hr/>	<hr/>
		<b>37,978</b>	33,231
		<hr/>	<hr/>
每股盈利	7	<b>0.14元</b>	0.11元
		<hr/>	<hr/>

附註：

- 除已採納於本財政年度開始生效的《會計實務準則》第12號(經修訂) — 「所得稅」外，本集團編製截至二零零四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二零零三年三月三十一日止年度的賬項所採用者一致。由於前述會計政策改動的影響，本集團已對若干比較數字作出重報，以配合本年度的表述模式。

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

## 2. 分部資料

本集團截至二零零四年及二零零三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 二零零四年	二零零三年	截至三月三十一日止年度 二零零四年	二零零三年 重報
	千元	千元	千元	千元
酒店經營	219,946	290,801	53,073	88,695
物業投資	100,021	109,529	90,625	100,006
高爾夫球康樂會經營	23,872	23,735	(7,861)	(9,776)
	<u>343,839</u>	<u>424,065</u>	<u>135,837</u>	<u>178,925</u>
未分配的其他收入			5,070	6,354
未分配的其他經營 收益及費用			<u>(14,964)</u>	<u>(30,752)</u>
經營溢利			125,943	154,527
融資成本			(296)	(563)
其他物業及待發展 土地減值 虧損轉回／(減值虧損)			<u>8,248</u>	<u>(29,397)</u>
			133,895	124,567
所得稅			(10,903)	(25,809)
少數股東權益			<u>(55,075)</u>	<u>(48,133)</u>
股東應佔溢利			<u>67,917</u>	<u>50,625</u>

(b) 其他分部資料

	折舊及攤銷	
	截至三月三十一日止年度 二零零四年	二零零三年
	千元	千元
酒店經營	9,464	10,556
物業投資	54	249
高爾夫球康樂會經營	<u>8,879</u>	<u>10,159</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	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
利息收入	2,748	4,719
上市證券的股息收入	897	985
其他	1,425	650
	<u>5,070</u>	<u>6,354</u>

### 4. 其他收益／(虧損)淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
出售固定資產(虧損)／ 盈利淨額	(168)	571
滙兌盈利	391	424
其他證券已變現及未變現 收益／(虧損)淨額	9,418	(3,945)
	<u>9,641</u>	<u>(2,950)</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	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
存貨成本	29,203	34,591
折舊	19,770	22,780

## 6. 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零零四年	二零零三年 重報
	千元	千元
<b>本期稅項 — 香港利得稅準備</b>		
本年度稅項	<b>21,566</b>	25,136
以往年度準備(過剩)/不足	<b>(10,093)</b>	110
	<b>11,473</b>	25,246
<b>本期稅項 — 海外及中國</b>		
本年度稅項	<b>214</b>	155
以往年度準備 不足/(過剩)	<b>16</b>	(42)
	<b>230</b>	113
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生和轉回	<b>(540)</b>	450
稅率調高對四月一日的 遞延稅項結餘的影響	<b>(260)</b>	—
	<b>(800)</b>	450
	<b>10,903</b>	25,809

於二零零三年，香港利得稅稅率由16%調高至17.5%。因此，二零零四年度的香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以17.5%（二零零三年：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67,917,000元（二零零三年（重報）：50,625,000元）及已發行的股份474,731,824股（二零零三年：474,731,824股）計算。二零零三年及二零零四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二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股4仙予二零零四年九月二十三日星期四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8仙(二零零三年：每股7仙)。建議派發之股息經股東周年大會通過後，將約於二零零四年十月十三日星期三派付。

## 三、業務回顧

- 本集團於截至二零零四年三月三十一日止年度的經營溢利約為125,900,000元，較上一財政年度下跌約18.5%。經營溢利下跌的主要原因為本公司擁有50.01%股權的附屬公司—凱聯國際酒店有限公司(「凱聯」)持有的凱悅酒店(「本酒店」)於本財政年度早期因非典型肺炎爆發而對其運作造成負面影響所致。為應付該等負面因素，本集團實施一連串減低成本的措施和加強本酒店的推廣活動。於本財政年度的下半年，來港遊客人次復甦，主要是因為中國於二零零三年七月推出「自由行」的來港旅遊安排和香港主辦數個大型交易會及貿易展覽會所致。除此以外，由香港旅遊發展局策劃的世界性推廣活動和因更緊密經貿關係安排而帶來的正面影響均令來港的遊客人數增加。
- 由於本財政年度早期因非典型肺炎帶來不利影響及隨後的復甦，本酒店於本財政年度首六個月的平均房租及平均入住率較上一財政年度同期低，但於下半年度則大為改善。

本財政年度首六個月的平均房租為624元，下半年則上升至859元。整個財政年度的平均房租約為775元，較上一財政年度之791元，下跌約2%。

本財政年度上半年的房間平均入住率為47.2%，下半年則為85.7%。本酒店於整個財政年度的房間平均入住率則約為66.5%，上一財政年度則約為88.6%。

- 截至二零零四年三月三十一日止年度，本酒店商場租金收入約為90,800,000元，較上一財政年度下跌約7.4%。商場租金收入下跌主要是因為非典型肺炎爆發令零售市場疲弱，從而促使本公司於期內幾個月對本酒店商場租戶減收租金所致。
- 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的投資物業，於本年度繼續為本集團帶來租金收入。
- 本集團於本年度的經審核股東應佔溢利約為67,900,000元，較上一財政年度增加約34.2%。該上升主要原因為凱聯有約10,600,000元之以往年度香港利得稅準備過剩轉回和約8,200,000元有關位於馬來西亞及香港之物業之減值虧損轉回。
- 如二零零三年九月三十日及二零零四年一月九日公告所示，本集團曾探查有關以招標形式出售本酒店和／或部份或全部商場的機會。然而，由於取得的出價並不吸引，故董事會決定拒絕接受，並終止該等出售事宜。

- 於二零零四年三月三十一日，除本酒店員工外，本集團之僱員人數合共164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28,600,000元。
- 於二零零四年三月三十一日，本集團已償還所有銀行借貸，而其股東權益約為2,114,600,000元。本集團沒有負債比率。

## 四、展望

對本集團而言，本財政年度是艱苦的一年。由於非典型肺炎帶來的不利影響，本酒店的平均入住率和房租均下跌。隨後酒店業的復甦及若干利好的因素，特別是來自中國的新旅遊階層的出現和在香港主辦大型交易會，均令酒店業呈現令人鼓舞的現象。根據香港旅遊發展局的估計，於二零零四年將有20,500,000人次來港，較上一年上升約32%。董事會對酒店業前景樂觀，並相信本酒店商場租金收入可能改善。

為了更有效地提高競爭能力，管理階層將採取積極政策以推廣本酒店業務。

儘管酒店業前景樂觀，董事會不排除若將來彼等認為符合股東利益的情況下出售本酒店和／或部份或全部商場的可能性。

## 五、或有負債

於二零零四年三月三十一日，本公司其中一間附屬公司已收到一前承包商就被指拖欠已完成工程涉及款項合共約8,200,000元(二零零三年：8,200,000元)及按未償還結餘每年8%計算直至償還日為止的利息成本一事所提出的索償要求。該項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，事件應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、股東周年大會

本公司之股東周年大會將於二零零四年九月二十三日星期四舉行。

## 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，本公司將於二零零四年九月二十日星期一至二零零四年九月二十三日星期四(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。

## 八、遵守《最佳應用守則》

董事會認為，本公司在本年度內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《最佳應用守則》。

## 九、於交易所網頁登載之業績公佈

詳細的業績公佈，包括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，二零零四年七月六日

請同時參閱本公佈於（香港經濟日報）刊登的內容。