



天 逸 地 產 有 限 公 司
Tian Teck Land Limited
(根據公司條例在香港註冊成立)
(股份代號：266)

截 至 二 零 零 五 年 三 月 三 十 一 日 止 年 度
業 績 之 初 步 公 布
(以港幣計算)

業 績 摘 要

董事會謹此欣然宣布本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之已審核業績如下：

綜 合 損 益 表

		截 至 三 月 三 十 一 日 止 年 度	
		二 零 零 五 年	二 零 零 四 年
	附 註	千 元	千 元
營業額	(2)	448,185	343,839
服務／銷售成本		(144,997)	(115,952)
		<u>303,188</u>	<u>227,887</u>
其他收入	(3)	5,271	5,070
其他收益淨額	(4)	3,805	9,641
銷售費用		(26,342)	(19,217)
行政費用		(112,241)	(97,438)
		<u>173,681</u>	<u>125,943</u>
經營溢利		173,681	125,943
融資成本	(5a)	(157)	(296)
其他物業減值虧損轉回		14,676	8,248
		<u>188,200</u>	<u>133,895</u>
除稅前正常業務溢利	(5)	188,200	133,895
所得稅	(6)	(28,317)	(10,903)
		<u>159,883</u>	<u>122,992</u>
除稅後正常業務溢利		159,883	122,992
少數股東權益		(77,464)	(55,075)
		<u>82,419</u>	<u>67,917</u>
股東應佔溢利		82,419	67,917
本年度股息：			
年內已宣派中期股息		14,242	18,989
結算日後建議分派末期股息		14,242	18,989
		<u>28,484</u>	<u>37,978</u>
每股盈利	(7)	0.17元	0.14元

附註：

- (1) 香港會計師公會已發出多項最新及經修訂的《香港財務報告準則》及《香港會計準則》(統稱「新財報準則」)，該等新財報準則適用於二零零五年一月一日當日或之後開始的會計期間。

除《香港財務報告準則》第5號「待出售的非流動資產及已終止業務」外，本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度的財務報表未有提早採納該等新財報準則。《香港財務報告準則》第5號將「已終止」業務的分類劃定為當該業務已符合「待出售」的條件或已棄置或棄用。在此財報準則被採納後，本酒店業務(參閱附註2)將不會列示為即將終止業務直至該業務已終止為止。提早採用《香港財務報告準則》第5號將不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

本集團已對該等新財報準則所帶來的影響進行初步評估，結果如下：

本集團目前認為採納《香港會計準則》(「會計準則」)第40號「投資物業」及《會計準則》詮釋第21號「所得稅項——已重估非折舊性資產的收回」將對其綜合財務報表構成重大影響。

目前，本集團為投資物業按結算日的公開市值進行每年重估所產生的盈餘或虧絀會計入投資物業重估儲備內。在採納新的《會計準則》第40號後，本集團的投資物業將繼續以公開市值列報。然而，所有重估所產生的盈餘或虧絀則將於綜合損益表內申報。新的《會計準則》第40號及《會計準則》詮釋第21號規定所有重估所產生的盈餘或虧絀均需以適用利得稅率作出遞延稅項的準備。如果在截至二零零五年三月三十一日止年度採用這些經修訂的會計準則，上年度的數字便需要作出調整，將本集團於二零零四年四月一日的投資物業重估儲備6.78億元重新歸入保留溢利，同時就該重估儲備確認遞延稅項負債1.19億元。此外，本集團截至二零零五年三月三十一日止年度的股東應佔溢利將增加0.74億元，即本集團投資物業重估盈餘0.90億元扣除相關遞延稅項0.16億元。

本集團正繼續評估該等新財報準則所帶來的影響，也未決定本酒店物業按《香港會計準則》第16號「物業、機器及設備」以成本法或重估法入賬。以上評估完成後或會發現其他重大的變動。

除已提早採納《香港財務報告準則》第5號外，本集團編製截至二零零五年三月三十一日止年度的財務報表所採用的會計政策均與截至二零零四年三月三十一日止年度的財務報表所採用者一致。主要的會計政策之概要已刊載於本公司即將寄予各股東的年報內。

(2) 分部資料

本集團截至二零零五年及二零零四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		截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千元	千元	千元	千元
酒店經營(註)	316,274	219,946	100,344	53,073
物業投資	110,219	100,021	102,469	90,625
高爾夫球康樂會經營	21,692	23,872	(5,349)	(7,861)
	<u>448,185</u>	<u>343,839</u>	<u>197,464</u>	<u>135,837</u>
未分配的其他收入			5,271	5,070
未分配的經營收益及費用			(29,054)	(14,964)
經營溢利			173,681	125,943
融資成本			(157)	(296)
其他物業減值虧損轉回			14,676	8,248
			<u>188,200</u>	<u>133,895</u>
所得稅			(28,317)	(10,903)
少數股東權益			(77,464)	(55,075)
			<u>82,419</u>	<u>67,917</u>

(b) 其他分部資料：

	折舊及攤銷	
	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	千元	千元
酒店經營(註)	16,914	9,464
物業投資	187	54
高爾夫球康樂會經營	5,413	8,879
未分配項目	1,402	1,373
	<u>23,916</u>	<u>19,770</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。

註：董事會於二零零四年七月二十八日刊登公告，宣布決意朝着將凱悅酒店和凱悅酒店商場組成的物業（「本物業」）重建為一幢以零售商舖為主的大廈的方向繼續考究。於二零零四年十月二十日，董事會刊登另一公告，宣布本公司已決定着手進行前述公告中所提出的本物業重建計劃。

董事會現預期，凱悅酒店和凱悅酒店商場將於二零零六年一月一日起停止運作。本物業將被拆除，並興建一幢新大廈。在無不可預見的情況下，董事會預計重建事宜將自有關重建工程展開後起計三至四年內完成。

鑑於本酒店經營將自二零零六年一月一日起終止業務，有關用作本酒店經營的固定資產的可使用年期已於本年度作重新評估。隨着本集團於二零零四年七月二十八日的公告刊登後，本集團已複查翻新裝修、傢俬、裝置及設備之可使用年期，並因而令本年度的加速折舊為8,502,000元。

(3) 其他收入

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
利息收入	2,821	2,748
上市證券的股息收入	1,502	897
其他	948	1,425
	<u>5,271</u>	<u>5,070</u>

(4) 其他收益淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
出售固定資產盈利／(虧損)淨額	2,800	(168)
滙兌盈利	457	391
上市證券已變現及 未變現收益淨額	548	9,418
	<u>3,805</u>	<u>9,641</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	
	二零零五年	二零零四年
	千元	千元
(a) 融資成本：		
應付政府地價利息	126	127
銀行貸款利息	—	169
融資租賃承擔的財務費用	31	—
	<u>157</u>	<u>296</u>
(b) 其他項目：		
存貨成本	36,359	29,203
折舊	23,916	19,770
	<u>23,916</u>	<u>19,770</u>

(6) 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
	千元	千元
本期稅項 — 香港利得稅準備		
本年度稅項	32,384	21,566
以往年度準備過剩	(2,399)	(10,093)
	<u>29,985</u>	<u>11,473</u>
本期稅項 — 海外及中國		
本年度稅項	175	214
以往年度準備不足	—	16
	<u>175</u>	<u>230</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回	(1,843)	(540)
稅率調高對四月一日的遞延稅項結餘的影響	—	(260)
	<u>(1,843)</u>	<u>(800)</u>
	<u>28,317</u>	<u>10,903</u>

香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以17.5% (二零零四年：17.5%) 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82,419,000元 (二零零四年：67,917,000元) 及已發行的股份474,731,824股 (二零零四年：474,731,824股) 計算。二零零四年及二零零五年並無任何潛在可攤薄股份。

股息

董事會已決定建議派發截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股3仙予二零零五年九月十四日星期三名列股東名冊之股東，連同中期股息每股3仙，本年度共派息每股6仙 (二零零四年：每股8仙)。建議派發之股息經股東周年大會通過後，將約於二零零五年十月六日星期四派付。

業務回顧

- 本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度的經營溢利約為173,700,000元，與上一財政年度，當本公司擁有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」) 的運作受嚴重急性呼吸系統綜合症 (「非典型肺炎」) 的爆發嚴重影響時比較，上升約37.9%。該大幅度上升的主要原因是酒店業在非典型肺炎過後復甦所致。除此以外，因「自由行」旅遊安排而增加的內地旅客和在香港舉行數個大型貿易會和旅遊推廣項目，如「香港繽紛冬日節」及中國農曆新年花車巡遊，均有助促進香港酒店房間入住率和房租於本年度上升。
- 截至二零零五年三月三十一日止年度，本酒店之平均房租為911元，較上一財政年度上升約17.5%。
- 截至二零零五年三月三十一日止年度，本酒店之房間平均入住率為89.9%，而上一財政年度則為66.5%。
- 本年度，本酒店商場租金收入為101,600,000元，較上一財政年度上升11.9%。除因非典型肺炎對上一財政年度所造成的負面影響過後的回升外，本酒店商場租金收入的增加是因為香港零售業市場因旅遊業復甦及香港經濟穩定回升而受惠所致。
- 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穩定的租金收入。
- 於二零零五年三月三十一日，本集團之非流動負債為4,100,000元，而股東權益則達2,462,000,000元，反映本集團擁有強大的資本基礎。本集團沒有負債比率。
- 於二零零五年三月三十一日，除本酒店員工外，本集團之僱員 (包括執行董事及本集團渡假村運作之員工) 人數合共153人，而於本財政年度所須付出的有關開支則約為27,400,000元。

展望

根據香港旅遊發展局的資料顯示，二零零四年的來港人次達21,800,000，較二零零三年上升40.4%，而二零零五年首季度的增長亦有10.8%。由於將在港舉行的數個國際性貿易項目和會議及在本年度後期開幕的迪士尼樂園將為來港人次帶來新刺激，管理層預期，在無不可預見的情況下，本酒店收入於未來數月將令人滿意。

如二零零四年十月二十日刊登之公告指出，董事會已決定著手進行將凱聯持有，並由本酒店和本酒店商場所組成的物業重建為一幢以零售為主的大廈之計劃。本酒店和本酒店商場的經營現時是本集團的主要業務部分，並預期在二零零六年一月一日起開始停止運作；現有的物業將被拆除，且興建一幢以零售商舖為主的新大廈。在無不可預見的情況下，董事會預計重建事宜將自有關工程展開後起計三至四年內完成。終止本酒店和本酒店商場的經營將會在重建期間對本集團的收入和業績帶來非常重大的負面影響。然而，董事會相信，零售物業在長遠而言可能為本集團帶來較經營酒店更高的資金回報，故認為在重建工程竣工後將提升本集團的長線回報，並可為股東爭取更高的價值。

有關本酒店終止運作的交接安排現正進行。管理層將竭力減低可能因本酒店的即將拆卸而對本酒店運作造成的負面影響。

於本公告之日，董事會預期重建物業將於二零零九年年初完成，現估計有關的建築費用約為1,000,000,000元。董事會現階段計劃向外借貸支付該等費用。

股東周年大會

本公司之股東周年大會將於二零零五年九月十四日星期三舉行。

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，本公司將於二零零五年九月九日星期五至二零零五年九月十四日星期三（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。

購買、發售或贖回本公司股份

於本年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、發售或贖回本公司任何股份。

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根據過渡安排而仍適用於在二零零五年一月一日之前開始之會計期間的業績公告的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》。

於交易所網頁登載之業績公布

詳細的業績公布，包括於二零零四年三月三十一日前具效力，且根據過渡安排而仍適用於在二零零四年七月一日之前開始之會計期間的業績公告的上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定的全部資料，將於適當時間在香港聯合交易所有限公司之網頁登載。

於本公告之日，鍾輝煌先生，鍾瓊林先生，鍾焯輝先生，鍾榮南先生和鍾敏卿小姐均為執行董事；冼祖昭先生，劉華森先生為非執行董事；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。

承董事會命
天德地產有限公司
公司秘書
吳秀芳

香港，二零零五年七月五日

請同時參閱本公佈於(香港經濟日報)刊登的內容。