

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)

截至二零二一年三月三十一日止年度

業績之初步公告

(以港幣列示)

董事會謹此宣布本集團截至二零二一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——畢馬威會計師事務所亦已同意，本集團業績之初步公告上所列數字與本集團該年度綜合財務報表所載數字一致。

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至三月三十一日止年度 二零二一年 千元	二零二零年 千元
收入	3	444,882	600,054
服務成本		(96,362)	(92,167)
毛利		348,520	507,887
其他收入	5(a)	9,271	17,170
其他收益／(虧損)淨額	5(b)	2,933	(2,668)
行政費用		(37,772)	(40,370)
投資物業估值變動前的經營溢利		322,952	482,019
投資物業估值虧損		(1,809,195)	(1,314,131)
投資物業估值變動後的經營虧損		(1,486,243)	(832,112)
融資成本	6(a)	(3,047)	(6,532)
除稅前虧損	6	(1,489,290)	(838,644)
所得稅	7	(50,955)	(77,834)
本年度虧損及全面收入總額		(1,540,245)	(916,478)
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		(777,623)	(460,124)
— 非控股股東權益		(762,622)	(456,354)
本年度虧損及全面收入總額		(1,540,245)	(916,478)
每股虧損—基本及攤薄	9	(1.64) 元	(0.97) 元

應付公司權益股東股息的詳情列載於附註8。

綜合財務狀況表

	附註	於二零二一年 三月三十一日 千元	於二零二零年 三月三十一日 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		10,740,522	12,545,780
— 其他物業、廠房及設備		58,245	61,913
		<u>10,798,767</u>	<u>12,607,693</u>
流動資產			
應收賬款、訂金及預付款	10	190,846	106,521
本期應收所得稅		8,468	129
已抵押銀行存款		21,801	2,956
現金及現金等價物		430,918	480,298
		<u>652,033</u>	<u>589,904</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用	11	38,341	32,276
已收訂金		154,626	176,500
長期服務金準備		1,505	1,747
銀行貸款—有抵押		200,000	—
本期應付所得稅		6	13,621
		<u>394,478</u>	<u>224,144</u>
流動資產淨值		<u>257,555</u>	<u>365,760</u>
資產總值減流動負債		11,056,322	12,973,453
非流動負債			
銀行貸款—有抵押		—	200,000
應付政府地價		1,649	1,722
遞延稅項負債		97,486	89,368
		<u>99,135</u>	<u>291,090</u>
資產淨值		<u>10,957,187</u>	<u>12,682,363</u>
資本及儲備			
股本		121,830	121,830
儲備		5,547,559	6,420,128
		5,669,389	6,541,958
非控股股東權益		5,287,798	6,140,405
權益總額		<u>10,957,187</u>	<u>12,682,363</u>

附註：

1. 編製基準

本公司財務報表是按照所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包括香港會計師公會頒布的所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。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》披露條文。

除依據於截至二零二一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二零二零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。

本業績之初步公告所載有關截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但這些財務資料均取自該等財務報表。按照香港《公司條例》第436條之要求須就該等法定財務報表作進一步披露的資料如下：

按香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之要求，本公司已將截至二零二零年三月三十一日止年度的財務報表交付公司註冊處處長，並將於適當時候交付截至二零二一年三月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已對本集團該兩年度的財務報表作出匯報。該相關的核數師報告並無保留意見；亦無含有該核數師在其報告不作保留意見之情況下，以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜之提述；且未載有按香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指的陳述。

2. 會計政策的變動

香港會計師公會頒布了多項《香港財務報告準則》的修訂，這些修訂在本集團當前的會計期間首次生效。其中，以下的準則變化與本集團有關：

- 《香港財務報告準則》第3號的修訂「業務的定義」
- 《香港會計準則》第1號的修訂及《香港會計準則》第8號的修訂「重大的定義」

該等準則變化均沒有對本集團在當前或以往期間如何編製或呈列業績及財務狀況構成重大影響。

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。

3. 收入

本集團的主要業務為物業投資。

收入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；截至二零二一年及二零二零年三月三十一日止年度，本集團並無交易佔其收入超過10%的任何客戶。

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／（虧損）淨額

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
(a) 其他收入		
利息收入	7,473	13,220
提前終止租賃所獲得的賠償	743	2,350
其他	1,055	1,600
	<u>9,271</u>	<u>17,170</u>
(b) 其他收益／（虧損）淨額		
處置固定資產虧損淨額	(10)	-
外幣匯兌盈利／（虧損）淨額	2,943	(2,668)
	<u>2,933</u>	<u>(2,668)</u>

6. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	2,710	5,711
其他借款成本	250	731
應付政府地價利息	87	90
	<u>3,047</u>	<u>6,532</u>
(b) 其他項目		
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	4,328	4,325
— 使用權資產	-	17
應收賬款減值虧損	13,571	1,168
	<u>13,571</u>	<u>1,168</u>

7. 所得稅

	截至三月三十一日止年度	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項準備	42,733	68,638
以往年度準備過剩	(58)	(60)
	<u>42,675</u>	<u>68,578</u>
本期稅項 — 中國		
本年度稅項準備	162	193
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	(209)	(303)
暫時差異的產生和轉回	8,327	9,366
	<u>8,118</u>	<u>9,063</u>
	<u>50,955</u>	<u>77,834</u>

香港利得稅準備是按本年度的估計應評稅溢利以16.5%(二零二零年:16.5%)的稅率計算,惟本集團一附屬公司在利得稅兩級制下為合資格公司則除外。該附屬公司應評稅溢利的首2,000,000元按8.25%稅率計算,餘下的應評稅溢利則按16.5%稅率計算。該附屬公司的香港利得稅準備是按二零二零年相同的基準計算。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	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
已宣派及支付中期股息每股0.10元(2020年:每股0.21元)	47,473	99,694
於報告期間終結日後建議分派末期股息每股0.08元 (2020年:每股0.10元)	37,979	47,473
	<u>85,452</u>	<u>147,167</u>

於報告期間終結日後建議分派的末期股息尚未在報告期間終結日確認為負債。

(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	
	二零二一年 千元	二零二零年 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0.10元(2020年：每股0.22元)	<u>47,473</u>	<u>104,441</u>

9. 每股虧損—基本及攤薄

每股基本虧損是按照本年度的公司權益股東應佔虧損777,623,000元(二零二零年：460,124,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零二零年：474,731,824股)計算。二零二一年及二零二零年並無潛在可攤薄股份。

10. 應收賬款、訂金及預付款

於報告期間終結日，包括在應收賬款、訂金及預付款內的應收賬款(已扣除信貸虧損準備)的賬齡分析如下：

	於三月三十一日	
	二零二一年 千元	二零二零年 千元
未逾期(註)	<u>143,635</u>	<u>77,880</u>
逾期少於1個月	11,618	8,644
逾期1至3個月	18,364	10,134
逾期超過3個月但少於12個月	9,602	1,684
逾期超過12個月	<u>399</u>	<u>—</u>
已逾期金額	<u>39,983</u>	<u>20,462</u>
應收賬款總額(已扣除信貸虧損準備)	183,618	98,342
訂金及預付款	<u>7,228</u>	<u>8,179</u>
	<u>190,846</u>	<u>106,521</u>

註：這數額包括租賃所涉及的激勵措施的未逾期應收賬款143,457,000元(二零二零年：77,338,000元)。該應收賬款的本年度變動只會影響本集團在會計上的收入，而不會對其合約性現金流量造成影響。

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

所有其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

股息及暫停辦理成員登記手續

董事會欣然建議派發截至二零二一年三月三十一日止年度末期股息每股0.08元(二零二零年：每股0.10元)。本公司已於本年度派發中期股息每股0.10元(二零二零年：每股0.21元)，連同建議派發的末期股息，本年度將共派息每股0.18元(二零二零年：每股0.31元)。

倘若建議分派的末期股息獲成員於即將舉行的股東周年大會通過，本公司將於二零二一年九月十五日星期三起至二零二一年九月十七日星期五止(首尾兩天包括在內)暫停辦理成員登記手續，以便確認有權獲派末期股息之成員，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二零二一年九月十四日星期二下午四時三十分(香港時間)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，將於二零二一年十月十二日星期二派付予於二零二一年九月十七日星期五名列於成員名冊之成員。

業務回顧及評論

- 截至二零二一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323,000,000元，較上一財政年度下跌約33.0%。該下跌主要是本集團於整個財政年度受到持續肆虐的2019冠狀病毒病的影響而無間斷地向國際廣場大部分租戶給予不同程度的租金寬減所致。此外，國際廣場出租率和續約租金下跌進一步令國際廣場於本年度之租金收入減少。
- 截至二零二一年三月三十一日止財政年度，投資物業估值虧損為1,809,200,000元，上一財政年度錄得之估值虧損則為1,314,100,000元。該估值虧損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。
- 截至二零二一年三月三十一日止財政年度，本集團之權益股東應佔虧損為777,600,000元，而上一財政年度權益股東應佔虧損則為460,100,000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。截至二零二一年三月三十一日止財政年度，國際廣場的租金收入約達434,100,000元，較上一財政年度下跌約25.8%。於二零二一年三月三十一日，國際廣場的出租率約為76.7%(二零二零年：87.2%)。
- 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。

- 於二零二一年三月三十一日，本集團之權益總額為10,957,200,000元，於二零二零年三月三十一日則為12,682,400,000元。
- 於二零一三年十月七日，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」)與一間銀行訂立一份融資協議，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(此等貸款的利息均以浮動息率計算)。於二零一六年八月三十日，凱聯與該銀行訂立一份補充協議，將融資期限延長三年至二零一九年十月八日。在符合若干條件下，該融資期限已獲進一步延長兩年至二零二一年十月八日。協議到期後，凱聯擬延長該融資至少三年。於二零二一年三月三十一日，本集團已動用的銀行信貸額達200,000,000元(二零二零年：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1.8%(二零二零年：1.6%)。
- 於二零二一年三月三十一日，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39人(二零二零年：37人)，而於本年度所付出之有關開支則約為27,400,000元(二零二零年：28,700,000元)。該有關開支的減少主要是因為本集團受惠於香港政府的「保就業」計劃之工資補貼所致。

展望

由於2019冠狀病毒病疫情反覆，香港租務市場仍處於艱難時期。在疫情持續下，管理層預期租值將維持於較低水平，並將按情況採取適當措施。管理層預計，國際廣場租金收入及本集團經營業績於下一財政年度將持續受到負面影響。

股東周年大會及暫停辦理成員登記手續

本公司之股東周年大會將於二零二一年九月九日星期四舉行。

為確定有資格出席將舉行之股東周年大會、並在會上投票的成員，本公司將於二零二一年九月二日星期四起至二零二一年九月九日星期四止(首尾兩天包括在內)暫停辦理成員登記手續，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二零二一年九月一日星期三下午四時三十分(香港時間)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，本公司在截至二零二一年三月三十一日止財政年度均有遵守《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，在現有風險管理及內部監控制度和管理層密切監管下，各董事因其董事身份而被控告或牽涉於訴訟之風險偏低，且投保所帶來之好處或低於投保成本。儘管如此，根據本公司組織章程細則規定，除適用之法例條文所規限外，本公司須以其資產向各董事就執行其職務或與此有關的事宜而承擔或引致的所有成本、支出、開支、損失及負債作出賠償保證。有見及此，董事會認為董事所承擔之風險屬可接受。

- 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。為避免權力和職權集中於任何一人身上，本公司業務之日常管理由執行董事分擔，目標制定及策略性的決定則由董事會成員共同負責。此外，董事會包括三名具不同專業知識／才能的獨立非執行董事，彼等對董事會會議的積極參與為管理層帶來「制衡」作用，從而確保董事會之權力均衡。鑑於前述考慮，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。為確保各高層管理人員所收取的薪酬合理而非過多，彼等均無參與其薪酬之決議，與薪酬委員會成員（該等成員獲授權基於本公司薪酬政策中所述之因素共同決定高層管理人員之薪酬）亦沒有任何關係。董事會認為沒就該等資料作出披露對本公司不會造成任何負面影響；反之，相關的披露或會引起員工之間不適當的比較，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本公司企業管治提供相關資料，亦不符合其成員利益。

- 守則條文第C.2.5條：發行人應設立內部審核功能，否則，須每年就是否需要增設此項功能進行檢討

本公司目前並無設立內部審核功能。董事會已於二零二一年三月就本公司是否需要增設內部審核功能作出檢討，並在考慮本集團現有情況(如重點業務性質及地域分佈、本集團相對小的規模及簡單的營運架構，和管理層對日常運作的密切監管及參與)後，確認本集團已備有足夠的風險管理及內部監控，並沒有設立內部審核功能的即時需要。儘管如此，董事會已透過建立涵蓋整個集團的監控環境(如通過落實「舉報」安排及已清楚界定員工角色、責任及匯報途徑的程序手冊，建立以良好商業道德及問責為基礎的企業文化)及制定監控活動(如對整個集團進行一年兩次的風險評估)，以提升其風險管理及內部監控制度的充分性和成效。此外，當本公司外聘核數師考慮任何與審核財務報表相關的內部監控時，會將在審核中所識別出的任何內部監控的重大缺陷向審核委員會匯報。

綜觀上述考慮及可能涉及的成本，董事會認為設立及保持內部審核功能並不符合成本效益，且現有的監控機制已能合理解釋本公司現時沒有設立內部審核功能的做法。儘管如此，董事會將每年就是否需要增設內部審核功能作出檢討。

- 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。由於公司秘書與副主席處於同一辦公室，且於日常工作上緊密合作，直接向副主席匯報可迅速、且適時就須即時處理之事宜作出回應；況且，主席與副主席一直就本公司業務(特別指與企業管治和財務相關之事宜)保持緊密商議和交流，主席因此充分了解本公司業務運作及有效率地管理本公司。基於前述原因，董事會認為現有之匯報途徑切合本公司情況。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》作為本公司董事買賣本公司證券的守則(「標準守則」)，並已向本公司所有董事就是否已遵守或在任何方面未遵守標準守則作出特定查詢。所有董事皆確認於截至二零二一年三月三十一日止財政年度內均有遵守標準守則所定的標準。

年度業績及年報之刊發

本公告已載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(http://till.etnet.com.hk/tc/ca_calendar.php)。截至二零二一年三月三十一日止財政年度的年報(內載有按上市規則規定之所有資料)將於適當時候寄發予本公司成員，並於上述網站發布。

承董事會命
天德地產有限公司
公司秘書
吳秀芳

香港，二零二一年六月二十九日

於本公告之日，鍾輝煌先生、鍾琮林先生、鍾炯輝先生、鍾燊南先生和鍾聰玲小姐均為執行董事；周雲海先生、黃耀德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，如中英文本有任何差異，一概以英文本為準。