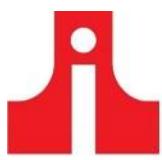


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二五年九月三十日止六個月

中期業績之初步公告

(以港幣列示)

董事會謹此宣布本集團截至二零二五年九月三十日止半年度未經審核之綜合業績。該業績已由香港執業會計師一畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第 2410 號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，並經審核委員會審閱，且無不同意見。該會計師事務所之無修訂的審閱報告刊載於即將發送予本公司成員的中期報告內。

綜合損益及其他全面收入表 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		千元	千元
收入	3	152,418	156,388
服務成本		(49,921)	(49,868)
毛利		102,497	106,520
其他收入	5(a)	8,593	11,949
其他收益淨額	5(b)	578	1,026
行政費用		(21,099)	(20,228)
投資物業估值變動前的經營溢利		90,569	99,267
投資物業估值虧損		(223,362)	(603,577)
投資物業估值變動後的經營虧損		(132,793)	(504,310)
融資成本	6(a)	(3,273)	(5,496)
除稅前虧損	6	(136,066)	(509,806)
所得稅	7	(13,550)	(13,418)
本期間虧損及全面收入總額		(149,616)	(523,224)
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		(75,428)	(277,829)
— 非控股股東權益		(74,188)	(245,395)
本期間虧損及全面收入總額		(149,616)	(523,224)
每股虧損 — 基本及攤薄	9	(0.16)元	(0.59)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 — 未經審核

	附註	於二零二五年 九月三十日 千元	於二零二五年 三月三十一日 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		7,027,240	7,250,030
— 其他物業、廠房及設備		42,967	44,462
		<hr/>	<hr/>
遞延稅項資產		7,070,207	7,294,492
		311	226
		<hr/>	<hr/>
		7,070,518	7,294,718
流動資產			
應收賬款、訂金及預付款	10	128,889	120,463
本期應收所得稅		613	678
已抵押銀行存款		37,033	5,675
現金及現金等價物		618,564	572,862
		<hr/>	<hr/>
		785,099	699,678
流動負債			
其他應付款及應計費用	11	24,239	22,684
已收訂金		110,280	110,550
長期服務金準備		3,052	2,917
應付股息		37,979	—
應付非控股股東的股息		34,194	—
本期應付所得稅		10,019	4,773
		<hr/>	<hr/>
		219,763	140,924
流動資產淨值		<hr/>	<hr/>
		565,336	558,754
資產總值減流動負債		<hr/>	<hr/>
		7,635,854	7,853,472
非流動負債			
銀行貸款 — 有抵押		200,000	200,000
應付政府地價		1,319	1,319
遞延稅項負債		135,219	131,048
		<hr/>	<hr/>
		336,538	332,367
資產淨值		<hr/>	<hr/>
		7,299,316	7,521,105
資本及儲備			
股本		121,830	121,830
儲備		3,712,440	3,825,847
		<hr/>	<hr/>
		3,834,270	3,947,677
非控股股東權益		<hr/>	<hr/>
		3,465,046	3,573,428
權益總額		<hr/>	<hr/>
		7,299,316	7,521,105

附註：

1. 編製基準

本公司未經審核的中期財務報告是按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》中適用的披露條文編製，並符合香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第 34 號「中期財務報告」的規定。

除依據預期於截至二零二六年三月三十一日止年度綜合財務報表中反映的會計政策變動外，本公司中期財務報告已採納於截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合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。

本公司中期財務報告的編製符合《香港會計準則》第 34 號，要求管理層須就影響政策應用和呈報資產及負債、收入及支出的數額作出至目前為止的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期業績之初步公告所載有關截至二零二五年三月三十一日止財政年度的財務資料（作為比較資料），並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，但這些財務資料均取自該財務報表。按照香港《公司條例》第 436 條之要求須就該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，本公司已將截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務報表交付公司註冊處處長。

本公司核數師已對該綜合財務報表作出匯報。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一項《香港財務報告準則會計準則》的修訂，這準則變化在本集團當前的會計期間首次生效。然而，這準則變化與本集團無關。

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，其中只有一名（二零二四年：一名）交易佔本集團收入超過 10% 的客戶。於本期間，來自該客戶的收入約 19,395,000 元（二零二四年：18,182,000 元）。

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國內地，故地區性資料並無獨立呈列。

5. 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
(a) 其他收入		
利息收入	6,658	11,570
其他	1,935	379
	<hr/>	<hr/>
	8,593	11,949
(b) 其他收益淨額		
外幣匯兌盈利淨額	578	1,027
處置固定資產虧損淨額	-	(1)
	<hr/>	<hr/>
	578	1,026

6. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	3,132	5,354
其他借款成本	125	125
應付政府地價利息	16	17
	<hr/>	<hr/>
	3,273	5,496
(b) 其他項目		
折舊費用	2,128	2,185
應收賬款減值虧損	290	2,039
	<hr/>	<hr/>

7. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
本期稅項		
香港利得稅	9,451	9,400
中國內地 — 企業所得稅	13	21
	<hr/>	<hr/>
	9,464	9,421
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	(85)	(128)
暫時差異的產生和轉回	4,171	4,125
	<hr/>	<hr/>
	4,086	3,997
	<hr/>	<hr/>
	13,550	13,418

香港利得稅準備是按截至二零二五年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以 16.5%(二零二四年：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二零二四年相同的基準計算。企業所得稅是按中國內地相關之稅務法規所適用的稅率計算。

8. 股息

(a) 中期應付公司權益股東股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
在中期期間後宣派的中期股息		
每股 0.05 元(2024 年：每股 0.06 元)	23,737	28,484
	<hr/>	<hr/>

在中期期間後宣派的中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，並於中期期間批准的股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千元	千元
屬於上一財政年度，並於其後的中期期間批准的末期股息		
每股 0.08 元(截至 2024 年 3 月 31 日止年度：每股 0.10 元)	37,979	47,473
	<hr/>	<hr/>

9. 每股虧損 — 基本及攤薄

每股基本虧損是按照本期間的公司權益股東應佔虧損 75,428,000 元(二零二四年：277,829,000 元)及已發行的股份 474,731,824 股(二零二四年：474,731,824 股)計算。於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月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：

	於二零二五年 九月三十日 千元	於二零二五年 三月三十一日 千元
未逾期(註)	116,195	101,147
逾期少於 1 個月	3,047	3,881
逾期 1 至 3 個月	236	3,736
逾期超過 3 個月但少於 12 個月	478	388
逾期超過 12 個月	916	1,327
已逾期金額	4,677	9,332
應收賬款總額(已扣除信貸虧損準備)	120,872	110,479
訂金及預付款	8,017	9,984
	128,889	120,463

註：這數額包括租賃所涉及的激勵措施的未逾期應收賬款 111,824,000 元(二零二五年三月三十一日：99,231,000 元)。該應收賬款的本期間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。

應收賬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。

業務回顧及評論

- 截至二零二五年九月三十日止半年度，本集團之投資物業估值變動前的經營溢利為 90,600,000 元，較去年同期下跌約 8.8%。該下跌是由於國際廣場於本期間之租金收入較去年同期減少，以及利息收入因利率下降而減少所致。
- 截至二零二五年九月三十日止半年度，投資物業估值虧損為 223,400,000 元，去年同期錄得之估值虧損則為 603,600,000 元。該估值變動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。
- 截至二零二五年九月三十日止半年度，本集團之權益股東應佔虧損為 75,400,000 元，去年同期權益股東應佔虧損則為 277,800,000 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。截至二零二五年九月三十日止半年度，國際廣場的租金收入約達 147,000,000 元，較去年同期下跌約 2.3%。於二零二五年九月三十日，國際廣場的出租率約為 74.8%(二零二四年九月三十日：77.0%)。
- 於本期間，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。
- 於二零二五年九月三十日，本集團之權益總額為 7,299,300,000 元，於二零二五年三月三十一日則為 7,521,100,000 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)。繼第一份補充協議將融資期限延長至二零二一年十月八日之後，凱聯於二零二一年八月二十三日與該銀行訂立第二份補充協議，將融資期限再延長三年至二零二四年十月八日。在貸款銀行同意下，該融資期限已獲進一步延長兩年至二零二六年十月八日。於二零二五年九月三十日，本集團已動用的銀行信貸額達 200,000,000 元(二零二五年三月三十一日：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 2.7%(二零二五年三月三十一日：2.7%)。
- 於二零二五年九月三十日，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 36 人(二零二四年九月三十日：38 人)，而於本期間之有關開支則約為 14,500,000 元(二零二四年九月三十日：14,100,000 元)。
- 除本公告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二零二五年三月三十一日止年度之年報內的資料有重大的改變而須在此作出額外披露。

展望

儘管利率下調、消費者信心回升，及政府推出多項措施提振經濟，香港零售市場仍面臨嚴峻挑戰。管理層預計下半年度的國際廣場租金收入及本集團經營業績將受到負面影響。

中期股息

董事會已決議派發中期股息予於二零二五年十二月十八日星期四名列於本公司成員名冊之成員每股 0.05 元(二零二四年：每股 0.06 元)，並定於二零二六年一月十九日星期一派付。

記錄日期及暫停辦理成員登記手續

為確定有權獲派前述中期股息的成員，本公司將暫停辦理成員登記手續，詳情如下。於暫停辦理前述登記手續之期間，任何股份均不得進行過戶。

送抵過戶文件*作登記之最後時限	二零二五年十二月十五日星期一 下午四時三十分(香港時間)
暫停辦理成員登記手續	二零二五年十二月十六日星期二起至 二零二五年十二月十八日星期四止 (首尾兩天包括在內)
記錄日期	二零二五年十二月十八日星期四

* 所有過戶文件連同有關股票務須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

於截至二零二五年九月三十日止六個月，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(包括出售庫存股份，如有)。於二零二五年九月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守《企業管治守則》

董事會認為，本公司在截至二零二五年九月三十日止六個月均有遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄 C1 所載的《企業管治守則》之第二部分所有適用的守則條文，惟下文所披露者除外：

- 守則條文第 C.1.7 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。在考慮本集團的業務性質、營運複雜性及多元性，以及管理層的密切監管和審慎作風後，董事會相信，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 C.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

本公司主席和行政總裁的角色由同一人兼任。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乃由執行董事分擔，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及其在董事會轄下的委員會擔當的主導角色為管理層帶來「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，主席兼任行政總裁的做法對本公司並無任何負面影響，且相信現有架構能令本集團在迅速和有效率地作出及執行決策的同時保持權力平衡。

- 守則條文第 D.2.2 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。董事會已於二零二五年三月就本公司是否需要增設該功能作出檢討，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(如通過落實舉報政策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，以及有關現有監控機制有效性的檢討結果和可能涉及的成本，董事會認為，在目前情況下設立及保持內部審核功能並不符合成本效益。儘管如此，董事會將每年就是否需要增設該功能作出檢討。

- 守則條文第 E.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(該等成員均為獨立非執行董事、且獲授權基於本公司薪酬政策中所述之多項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。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本公司董事買賣本公司證券的守則，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二零二五年九月三十日止六個月內均有遵守標準守則所定的標準。

中期業績及中期報告之刊發

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://tt11.etnet.com.hk/tc/ca_calendar.php)。截至二零二五年九月三十日止六個月的中期報告(內載有按上市規則規定之所有資料)將於適當時候發送予本公司成員，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
伍秀薇

香港，二零二五年十一月二十七日

於本公告之日，鍾琼林先生、鍾炯輝先生、鍾燊南先生、鍾聰玲女士、鍾仲涵先生和鍾振裕先生均為執行董事；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。