

此 乃 要 件 請 即 處 理

如閣下對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

如閣下已將名下所有天德地產有限公司之股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交處理閣下股份買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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)

一般性授權本公司回購本身股份及發行新股； 重選董事； 及 股東周年大會通告

天德地產有限公司(「本公司」)謹定於二零二零年九月十日星期四中午十二時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道63號國際廣場26樓彩福皇宴舉行股東周年大會(「周年大會」)，相關通告載於本通函之附錄III。無論閣下是否有意出席周年大會，務請按印備之指示將隨附的代表委任表格填妥，並於周年大會(或任何續會)指定舉行時間不少於二十四小時前(公眾假期的任何部分不計算在內)交回本公司位於香港九龍尖沙咀彌敦道63號國際廣場9樓之註冊辦事處或本公司之股票登記處——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。在填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席周年大會或任何續會、並於會上投票；惟在此情況下，已提交的代表委任表格應被視為已撤銷。

周年大會之防疫措施

鑑於對2019冠狀病毒病流行期間群組聚集的關注，本公司將於周年大會實施若干防疫措施，以減低與會者受感染的風險，當中包括：

- (a) 強制體溫檢測；
- (b) 強制健康申報；
- (c) 於進入周年大會會場前及會議進行期間佩戴外科口罩；
- (d) 特別座位安排以保持適當的社交距離(會場或因此只能容納有限的股東出席)；及
- (e) 不會提供茶點或派發紀念品

為保障與會者，本公司會在法例許可的情況下，酌情拒絕任何下述人士進入周年大會會場：

- (i) 不遵守上述(a)至(d)項防疫措施；
- (ii) 正接受香港政府規定的衛生檢疫或與任何正接受該等檢疫之人士有緊密接觸；或
- (iii) 有發燒或任何流感症狀

本公司提醒擬出席周年大會之人士應謹慎考慮出席的風險。基於健康和理由，本公司特此勸籲股東委任周年大會主席作為其代表以行使彼等的投票權，並於上述指定時間內交回其代表委任表格。股東毋須因為行使投票權而親自出席周年大會。

因應2019冠狀病毒病疫情的發展，本公司可能於周年大會實施更多措施。本公司建議擬出席周年大會之人士查閱本公司網站(http://ttil.etnet.com.hk/tc/ca_calendar.php)及香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)，以獲悉任何進一步的最新安排。

本通函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。

二零二零年七月二十三日



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)

執行董事：

鍾輝煌(主席)
鍾琮林(副主席)
鍾炯輝
鍾燦南
鍾聰玲

註冊辦事處：

香港九龍
尖沙咀
彌敦道63號
國際廣場9樓

獨立非執行董事：

周雲海
黃耀德
謝鵬元

敬啟者：

**一般性授權本公司回購本身股份及發行新股；
重選董事；
及
股東周年大會通告**

本通函的目的是向閣下就即將於二零二零年九月十日星期四中午十二時正舉行之周年大會所提呈之決議案提供資料，當中包括(i)授予本公司董事會(「董事會」)一般權力發行及回購本公司股份；及(ii)重選須於周年大會退任之董事的普通決議案；並向閣下發出股東周年大會通告(「大會通告」)。本公司將於周年大會上提呈有關大會通告所載之普通決議案。

一般性授權

為求與現行公司慣例一致，本公司現擬於周年大會尋求股東授予董事會一般權力，以於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)回購最多不超過於有關決議案通過之日本公司已發行股份總數百分之十的本公司股份。為此，有關授予回購股份之一般權力之普通決議案將於周年大會上提呈。現時之一般性授權是於二零一九年九月十日舉行之上屆股東周年大會上獲批，並即將於二零二零年九月十日周年大會完結時屆滿。

董事會函件

聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定須就建議之回購股份決議案寄予股東之說明函件載於本通函之附錄I。

本公司亦將提呈普通決議案，以(i)授予董事會一般權力以配發、發行及以其他方式處理最多相等於有關決議案通過之日本公司已發行股份總數百分之十之本公司股份另加授予該一般權力後本公司回購股份之數目(最多不超過於有關決議案通過之日本公司已發行股份總數之百分之十)；及(ii)批准有關該發行百分之十之股份的一般性授權可另加已回購證券。

建議中之有關授權將給予本公司回購已發行股份和增加股本的靈活性；然而，董事會擬聲明，彼等目前無意根據有關授權回購任何現有股份或發行任何新股，且不會在違反聯交所於任何時候指定之最低公眾持股量的情況下行使建議中的授權。

重選董事

董事會現有成員共八人，執行董事如下：

鍾輝煌
鍾琮林
鍾炯輝
鍾樂南
鍾聰玲

而獨立非執行董事如下：

周雲海
黃耀德
謝鵬元

根據本公司組織章程細則第95及96條，鍾樂南先生和黃耀德先生須在周年大會結束時退任，惟彼等皆具資格，並願意膺選連任。各退任董事膺選連任之事宜將於周年大會上分別以普通決議案提呈通過。有關上述退任、且被提名膺選連任董事的資料刊載於本通函之附錄II。

本公司組織章程細則第98條規定，概無人士(退任董事除外)合資格於任何股東大會上參選董事一職，除非獲董事會推薦參選或充分符合資格出席大會、並於會上投票之股東(獲提名人士除外)就有關其有意提名該人士參選而發出已簽署的通知書，及獲提名人士表示

董事會函件

願意參選、且已簽署的通知書，已送抵本公司註冊辦事處，並呈送予董事會，則屬例外；惟發出該等通知書的最短期限應不少於七天，而遞交期限須不早於寄發指定進行選舉之大會的通知書後當日(包括該日)開始，且不遲於該股東大會舉行日期前七天止。

因此，任何有意提名其他人士於周年大會參選董事之股東，須於二零二零年八月四日星期二起至二零二零年八月十日星期一止(首尾兩天包括在內)之期間將(i)其就提名該人士參選董事而妥為簽署的意向通知書；(ii)獲提名人士簽署的願意參選通知書；(iii)獲提名人士按上市規則第13.51(2)條規定而須披露的資料；及(iv)獲提名人士就刊登其個人資料的書面同意書有效送抵本公司位於香港九龍尖沙咀彌敦道63號國際廣場9樓之註冊辦事處，且註明董事會收啟。

於收到有效之提名後，本公司將在實際可行之最快情況下向股東發出載有獲提名人士資料的補充通函。

股東周年大會

大會通告載於本通函之附錄III。周年大會適用之代表委任表格和本公司報告文件連同本通函一起寄予股東。根據上市規則規定，大會主席將於周年大會上提出以點票方式就大會通告所載之每項決議案進行表決。投票結果將按上市規則第13.39(5)條之規定刊載於香港交易及結算所有限公司和本公司之網站。

建議

董事會相信大會通告所載之決議案符合本公司及其股東之整體最佳利益，並建議閣下在周年大會上投票贊成有關決議案。

此致

列位股東 台照

天德地產有限公司

副主席

鍾琮林

謹啟

二零二零年七月二十三日

附註：本通函提及的所有時間及日期均指香港時間及日期。

關於建議一般性授權回購股份事宜，以下是根據上市規則的規定須寄予股東之說明函件及按公司條例(香港法例第622章)(「香港《公司條例》」)第239條而組成的備忘錄：

(i) 股本

建議可回購最高達於通過批准一般性授權之決議案日期本公司已發行股份總數百分之十。於二零二零年七月二十日(確定本通函內若干資料之最後實際可行日期(「最後實際可行日期」))，本公司已發行及繳足之股份數目為474,731,824股。根據此數字計算(及假設於最後實際可行日期後至通過該項決議案之日並無發行新股或回購股份)，董事會將獲授權回購最高達47,473,182股本公司股份，即本公司已發行股份總數百分之十。倘若有關決議案通過之日的已發行股份在該日期後的任何時間被轉換為較多或較少的股份數目，則上述所提及之股份數目(如適用)須作出相應調整。

(ii) 回購股份的原因

董事會相信本公司擁有回購股份之能力符合本公司及股東之利益。回購股份事宜在若干情況下可使每股資產淨值及／或每股盈利上升。董事會現正尋求股東授予回購股份之一般權力，以使本公司在適當時候可運用這種靈活性。董事會在任何情況下回購股份之數目及有關價格及其他條款將由董事會在有關時候按當時之情況而決定。

(iii) 回購股份的資金來源

任何回購股份事宜所需之資金將來自香港《公司條例》及本公司組織章程細則規定可合法地用於上述用途之資金。

(iv) 回購股份的影響

董事會倘認為行使回購股份之一般性授權對本公司必須具備之營運資金或資本負債水平(與最近公布之截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核財務報表所披露之狀況比較)會有重大之不利影響時，將不會建議行使回購授權。然而，在可能性極低的情況下，倘董事會在該授權有效之期間內之任何時間全數行使一般性授權，可能會對本公司之營運資金或資本負債狀況(與最近公布之截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核財務報表所披露之狀況比較)造成該等不利影響。

(v) 董事和其緊密聯繫人

本公司之董事或(就董事經一切合理查詢後所知)其任何緊密聯繫人(按上市規則之定義)現時無意在一般性授權獲股東批准後出售股份予本公司。

(vi) 董事會承諾

董事會已向聯交所承諾，根據上市規則及香港法例行使本公司按一般性授權所授予之權力購買股份。

(vii) 收購守則

於最後實際可行日期，天德有限公司擁有本公司237,370,032股股份，即本公司已發行股份之50.001%（以小數點後三位計算）。在通過批准一般性授權之決議案日期前並無發行或回購股份的情況下，倘董事會根據一般性授權完全行使回購股份的權力，天德有限公司擁有本公司已發行股份的權益將增至55.557%（以小數點後三位計算）。無論有否完全行使一般性授權，董事會並無獲悉任何因根據該一般性授權進行任何購買而就香港公司收購及合併守則將產生之後果。董事會不會在違反上市規則中最低公眾持股量之規定的情況下回購本公司股份。

(viii) 本公司回購本身股份

於本文件日期前六個月內，本公司並無購買其股份。

(ix) 核心關連人士

本公司並無獲其核心關連人士（按上市規則之定義）知會，彼等現時有意在一般性授權獲股東批准後出售本公司股份予本公司。該等人士亦無承諾，彼等不會在一般性授權獲股東批准後出售任何該等股份予本公司。

(x) 股價

本公司股份於過往十二個月之每個月及由二零二零年七月一日至最後實際可行日期之期間在聯交所買賣之最高價及最低價如下：

	最高成交價 (港元)	最低成交價 (港元)
二零一九年		
七月	8.650	8.550
八月	8.480	8.480
九月	8.300	7.500
十月	7.810	7.000
十一月	7.500	7.300
十二月	7.350	7.000
二零二零年		
一月	7.280	7.010
二月	7.150	6.950
三月	6.930	5.320
四月	5.820	5.690
五月	6.800	5.800
六月	5.900	5.670
七月一日至七月二十日（即最後實際可行日期）	5.700	5.300

鍾樂南先生，六十一歲，是本公司及其上市附屬公司 — 凱聯國際酒店有限公司(「凱聯」)執行董事。鍾先生於一九八三年開始出任本公司董事，同時亦為本公司之控股公司 — 天德有限公司和本集團多間附屬公司董事及凱聯投資經理。根據鍾先生與本公司所達成之協議，其出任本公司董事一職並無特定委任年期，惟須按本公司組織章程細則之規定輪席退任及重選，且鍾先生與本公司均可向對方發出不少於3個月的書面通知以終止該委任。鍾先生持有夏威夷Kapiolani Community College會計及商業證書。

鍾先生是鍾輝煌先生、鍾琮林先生(本公司和凱聯主要股東(按《證券及期貨條例》(「證券條例」)之定義))和鍾炯輝先生(本公司主要股東)的弟弟。鍾輝煌先生、鍾琮林先生和鍾炯輝先生均是本公司和凱聯董事，並與鍾樂南先生共同擁有天德有限公司 — 本公司之控股股東(按上市規則之定義)。鍾先生亦是本公司和凱聯董事鍾聰玲小姐的叔父。

於二零二零年七月二十日，即確定本附錄內若干資料之最後實際可行日期(「最後實際可行日期」)，鍾樂南先生持有證券條例第XV部所指的本公司1,099,504股股份的權益。於最後實際可行日期，鍾先生亦持有凱聯1,831,155股股份的權益，其中1,807,155股為其個人擁有，24,000股則為其配偶陳丹玲女士持有。

鍾先生每年的董事袍金為港幣50,000元，其酬金是在參考本公司業績、其工作量和市場情況後，由薪酬委員會在獲得董事會授權下決定。於截至二零二零年三月三十一日止年度，鍾先生從凱聯收取董事袍金港幣50,000元。於本財政年度，他從凱聯另收取的其他酬金合共港幣2,044,000元，當中包括根據其就出任凱聯投資經理簽訂的服務合約而支付的基本薪金港幣1,440,000元、酌定花紅港幣300,000元和價值相等於港幣49,000元的其他酬金(為與交通及保險相關的支出)。

除上述所提及外，本公司沒有其他關於鍾先生之事項須知會或向本公司股東交代，亦沒有任何按上市規則第13.51(2)條的規定而須作出披露的資料。

黃耀德先生，七十三歲，是本公司及其上市附屬公司 — 凱聯獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會和提名委員會成員。黃先生自二零一七年起出任本公司董事，他現時出任本公司董事的任期乃自二零一九年股東周年大會散會起至二零二零年股東周年大會散會止(惟須按本公司組織章程細則之規定輪席退任及重選，且黃先生及本公司均可向對方發出不少於3個月之書面通知以終止任期)。倘黃先生獲重選為董事，建議委任期將自二零二零年股東周年大會散會起至二零二一年股東周年大會散會止(此委任期可於黃先生與本公司達成協議下進一步延長)，其董事袍金則將為每年港幣170,000元。

黃先生是香港執業律師，且持有香港大學(榮譽)理學士學位及北京大學法律碩士學位。黃先生現時於黃萃群律師行擔任顧問。

黃先生與本公司沒有服務合約，並與本公司董事、高層管理人員、主要股東或控股股東沒有任何關係(於本附錄已披露者除外)。於最後實際可行日期，黃先生並無持有證券條例第XV部所指的本公司任何股份權益。截至二零二零年三月三十一日止年度，黃先生的董事袍金為港幣170,000元。該袍金是在參考本公司業績、其個人經驗和其他上市的公眾公司支付獨立非執行董事的酬金後，由薪酬委員會建議，並經董事會決定。於截至二零二零年三月三十一日止年度，黃先生因出任凱聯董事而收取的袍金為港幣170,000元。

除上述所提及外，本公司沒有其他關於黃先生之事項須知會或向本公司股東交代，亦沒有任何按上市規則第13.51(2)條的規定而須作出披露的資料。

附註：所有載於本附錄II之貨幣單位均化整至最接近之千位列示。



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)

股東周年大會通告

茲通告天德地產有限公司(「本公司」)謹定於二零二零年九月十日星期四中午十二時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道63號國際廣場26樓彩福皇宴舉行股東周年大會(「周年大會」)，以便商議下列事項：

1. 省覽本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表、本公司董事會(「董事會」)報告及核數師報告。
2. 考慮及宣布截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息每股港幣0.10元。
- 3.(1) 重選鍾樂南先生為董事。
- (2) 重選黃耀德先生為董事。
4. 重新委聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師，其委任期為本會結束至下次股東周年大會散會止，並授權董事會釐定其酬金。

考慮及酌情通過下列決議案，並將其提呈作普通決議案：

普通決議案

5. 授權董事會釐定董事酬金。
- 6.(1) 動議：
 - (a) 於下文(c)段所載之規定下，依據公司條例(香港法例第622章)(「香港《公司條例》」)第141條，批准一般性及無條件授權董事會於有關期間內行使本公司一切權力配發、發行及處置本公司之新增股份，並在或需行使此等權力之情況下作出或發出售股建議、協議及優先購股權；
 - (b) 上文(a)段之批准授權董事會於有關期間內作出或發出可能需於有關期間以後行使此等權力之售股建議、協議及優先購股權；
 - (c) 董事會依據(a)段之批准配發或同意有條件或無條件配發(不論是否依據優先購股權而配發者)之股份總數(向股東配售新股而配發者除外)，不得超逾(aa)通過本決議案日期之本公司已發行股份總數百分之十與(bb)(倘董事會經

本公司另一項普通決議案授權)通過本決議案後本公司回購其股份總數(最多相等於通過本決議案日期之本公司已發行股份總數百分之十)之總和。上文所述之批准亦須受此數額限制；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指通過本決議案至下列之較早期間：

- (i) 本公司下次股東周年大會散會；
- (ii) 依照香港《公司條例》規定本公司下次股東周年大會須予召開之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案方式撤銷或修訂本決議案所給予之授權；

「配售新股」指本公司或董事會於訂定之期間向股東名冊內指定記錄日期所載之本公司股份或任何類別股份之持有人按其當時持股比例配售股份之建議或發售或發行可認購股份之認股權證或優先購股權(除因董事會認為按照香港以外任何地區之法例或任何認可管制機構或證券交易所之規例或規定，須就零碎股權或法律上或執行上之問題作例外處理或其他安排，其中包括但不局限於可全權處理因該等例外情況或安排而並未配發予該等原應享有配股權的本公司股東之股份)；及

就本決議案中所提及的一般性授權而言，倘於本決議案通過之日的本公司已發行股份在該日期後的任何時間被轉換為較多或較少的股份數目，則「股份」應指或會因此而作出調整的股份數目。

(2) 動議：

- (a) 一般性及無條件批准董事會於有關期間行使本公司一切權力以購買本公司普通股；
- (b) 根據上文(a)段批准可能會在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或由香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所依據香港公司股份回購守則認可之任何其他證券交易所購買本公司普通股之上限不得超逾通過本決議案日期本公司已發行股份總數的百分之十。上述批准亦須受此數額限制；

(c) 就本決議案而言，「有關期間」指通過本決議案至下列之較早期間：

- (i) 本公司下次股東周年大會結束；
- (ii) 法例規定本公司須舉行下次股東周年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案方式撤銷或修訂本決議案所給予之授權。

就本決議案中所提及的一般性授權而言，倘於本決議案通過之日的本公司已發行股份在該日期後的任何時間被轉換為較多或較少的股份數目，則「股份」應指或會因此而作出調整的股份數目。

(3) **動議** 授權董事會行使本大會通告第6(1)項決議案(a)段所述有關該決議案(c)段(bb)分段所述本公司股份之本公司權力。

承董事會命
天德地產有限公司
公司秘書
吳秀芳

香港，二零二零年七月二十三日

附註：

1. 鑑於對2019冠狀病毒病流行期間群組聚集的關注，本公司將於周年大會實施若干防疫措施，以減低與會者受感染的風險，當中包括：

- (a) 強制體溫檢測；
- (b) 強制健康申報；
- (c) 於進入周年大會會場前及會議進行期間佩戴外科口罩；
- (d) 特別座位安排以保持適當的社交距離(會場或因此只能容納有限的股東出席)；及
- (e) 不會提供茶點或派發紀念品

為保障與會者，本公司會在法例許可的情況下，酌情拒絕任何下述人士進入周年大會會場：

- (i) 不遵守上述(a)至(d)項防疫措施；
- (ii) 正接受香港政府規定的衛生檢疫或與任何正接受該等檢疫之人士有緊密接觸；或
- (iii) 有發燒或任何流感症狀

本公司提醒擬出席周年大會之人士應謹慎考慮出席的風險。基於健康和安全管理理由，本公司特此勸籲股東委任周年大會主席作為其代表以行使彼等的投票權，並於附註2所指定的時間內交回其代表委任表格。股東毋須因為行使投票權而親自出席周年大會。

因應2019冠狀病毒病疫情的發展，本公司可能於周年大會實施更多措施。本公司建議擬出席周年大會之人士查閱本公司網站(http://tttl.etnet.com.hk/tc/ca_calendar.php)及香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)，以獲悉任何進一步的最新安排。

2. 任何有權出席大會、並於會上發言及投票之股東均可委派一位或多位代表代其出席、發言及投票。受委任之代表毋須為本公司股東。代表委任表格必須在指定以點票方式表決時間不少於二十四小時前(公眾假期的任何部分不計算在內)送抵本公司位於香港九龍尖沙咀彌敦道63號國際廣場9樓之註冊辦事處或本公司之股票登記處—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，方為有效。
3. 在填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親自出席周年大會或任何續會、並於會上投票；惟在此情況下，已提交的代表委任表格應被視為已撤銷。
4. 有關上述第6(1)項，本公司現正尋求其股東批准一般性授權，以便根據香港《公司條例》第141條及聯交所證券上市規則(「上市規則」)配發股份。董事會目前無意按照該項批准發行本公司任何新股。
5. 有關上述第6(2)及6(3)項，本公司現正尋求批准一般性授權，以購買本公司股份。載有按上市規則規定須披露之資料的說明函件列載於本通函之附錄I。董事會目前無意實行該項購買。
6. 自二零二零年九月三日星期四起至二零二零年九月十日星期四止(首尾兩天包括在內)，本公司將暫停辦理股東登記手續，以便確定有資格出席周年大會、並在會上發言及投票之股東，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二零二零年九月二日星期三下午四時三十分或之前送抵本公司股票登記處—香港中央證券登記有限公司(其地址見附註2)。

倘若建議之末期股息獲股東於周年大會通過，本公司將於二零二零年九月十六日星期三起至二零二零年九月十八日星期五止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，以便確認有權獲派末期股息之股東，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二零二零年九月十五日星期二下午四時三十分或之前送抵本公司股票登記處—香港中央證券登記有限公司(其地址見附註2)。建議之末期股息經周年大會通過後，將於二零二零年十月十二日星期一派付予於二零二零年九月十八日星期五名列於本公司股東名冊之股東。
7. 倘若八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號於周年大會之日上午八時正後生效，則該會議將會延期舉行。本公司將於香港交易及結算有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(http://tll.etnet.com.hk/tc/ca_calendar.php)刊登公告，以通知本公司股東重新安排會議之詳情。
8. 本通告提及的所有時間及日期均指香港時間及日期。
9. 本通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。