



天德地產有限公司

股份代號：266

中期報告

截至二〇〇六年九月三十日止六個月

# 天德地產有限公司

## 中期報告

(以港幣列示)

董事會欣然宣布本集團截至二〇〇六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《核數準則》第700號「中期財務報表的審閱」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本中期報告內。

截至二〇〇六年九月三十日止六個月

### 綜合損益表 — 未經審核

		截至九月三十日止六個月	
		二〇〇六年	二〇〇五年
		千元	(重報) 千元
營業額	3	<b>12,950</b>	220,218
服務／銷售成本		<b>(8,369)</b>	(73,992)
		<b>4,581</b>	146,226
其他收入		<b>11,620</b>	7,791
其他收益淨額		<b>3,519</b>	22
投資物業估值盈利淨額		<b>170,497</b>	17,710
其他物業減值虧損轉回		<b>1,792</b>	—
銷售費用		<b>(298)</b>	(13,034)
行政費用		<b>(19,407)</b>	(54,013)
經營溢利	3	<b>172,304</b>	104,702
融資成本	5(a)	<b>(49)</b>	(49)
除稅前溢利	5	<b>172,255</b>	104,653
所得稅	6	<b>(28,222)</b>	(18,021)
本期間溢利		<b>144,033</b>	86,632
代表：			
持續經營		<b>144,033</b>	49,495
終止經營	4(a)	—	37,137
本期間溢利		<b>144,033</b>	86,632
下列人士應佔：			
— 公司權益股東	13	<b>74,559</b>	50,668
— 少數股東權益	13	<b>69,474</b>	35,964
本期間溢利	13	<b>144,033</b>	86,632
中期股息	7(a)	<b>9,495</b>	9,495
每股盈利	8		
持續經營		<b>0.16元</b>	0.07元
終止經營		—	0.04元
		<b>0.16元</b>	0.11元

第5頁至第13頁的附註屬本中期財務報告一部分。

於二〇〇六年九月三十日  
綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	於二〇〇六年 九月三十日		於二〇〇六年 三月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產	9				
— 投資物業			<b>4,563,925</b>		4,381,616
— 其他物業、廠房及設備			<b>245,222</b>		246,237
			<b>4,809,147</b>		4,627,853
可供出售權益證券			<b>9,932</b>		26,091
遞延所得稅資產			<b>1,476</b>		1,432
			<b>4,820,555</b>		4,655,376
<b>流動資產</b>					
存貨			<b>226</b>		267
應收賬款、訂金及預付款	10		<b>4,243</b>		6,867
應收所得稅			<b>15,454</b>		7,501
現金及現金等價物	11		<b>511,687</b>		516,858
			<b>531,610</b>		531,493
<b>流動負債</b>					
應付賬款、其他應付款及應計費用	12		<b>15,367</b>		21,460
已收訂金			<b>7,167</b>		7,626
長期服務金準備			<b>1,461</b>		1,460
融資租賃承擔			<b>249</b>		251
本期所得稅			<b>125</b>		75
應付股息			<b>14,242</b>		—
			<b>38,611</b>		30,872
<b>流動資產淨值</b>			<b>492,999</b>		500,621
<b>資產總值減流動負債</b>			<b>5,313,554</b>		5,155,997
<b>非流動負債</b>					
應付政府地價			<b>(2,443)</b>		(2,443)
融資租賃承擔			<b>(453)</b>		(575)
遞延所得稅負債			<b>(634,386)</b>		(606,396)
其他財務負債			<b>(1)</b>		(1)
			<b>(637,283)</b>		(609,415)
<b>資產淨值</b>			<b>4,676,271</b>		4,546,582
<b>資本及儲備</b>					
股本	13		<b>118,683</b>		118,683
儲備			<b>2,294,068</b>		2,234,590
			<b>2,412,751</b>		2,353,273
<b>少數股東權益</b>	13		<b>2,263,520</b>		2,193,309
<b>權益總額</b>	13		<b>4,676,271</b>		4,546,582

第5頁至第13頁的附註屬本中期財務報告一部分。

截至二〇〇六年九月三十日止六個月  
綜合權益變動表 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二〇〇六年 千元	二〇〇五年 (重報) 千元
於四月一日的權益總額	13	<u>4,546,582</u>	<u>4,219,054</u>
本期間直接在權益確認的收益淨額：			
酒店物業重估盈餘(扣除遞延所得稅後的淨額)	13	—	56,935
可供出售權益證券的公允價值變動	13	1,783	338
換算海外附屬公司財務報表所產生的匯兌差額	13	744	(5,014)
本期間直接在權益確認的收益淨額 (二〇〇五年：已重報)		<u>2,527</u>	<u>52,259</u>
處置可供出售權益證券時撥入損益		(2,629)	(647)
本期間溢利淨額(二〇〇五年：已重報)	13	<u>144,033</u>	<u>86,632</u>
本期間已確認的淨收益總額		<u>143,931</u>	<u>138,244</u>
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		73,720	76,259
— 少數股東權益		70,211	61,985
		<u>143,931</u>	<u>138,244</u>
本期間附屬公司已批准予少數股東的股息	13	—	(14,398)
本期間已批准的股息	7(b)	(14,242)	(14,242)
資本交易所產生的權益變動：			
附屬公司發行優先股予優先股股東所產生的溢價	13	—	213
於九月三十日的權益總額		<u>4,676,271</u>	<u>4,328,871</u>

第5頁至第13頁的附註屬本中期財務報告一部分。

截至二〇〇六年九月三十日止六個月  
簡明綜合現金流量表 — 未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元
經營業務(支付)／產生的現金		<b>(11,003)</b>	105,729
已付稅項		<b>(8,179)</b>	(5,491)
經營活動所(用)／得的現金淨額		<b>(19,182)</b>	100,238
投資活動所得的現金淨額		<b>13,744</b>	11,767
融資活動所用的現金淨額		<b>(170)</b>	(14,480)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		<b>(5,608)</b>	97,525
於四月一日的現金及現金等價物	11	<b>516,858</b>	494,110
外幣匯率變動的影響		<b>437</b>	(421)
於九月三十日的現金及現金等價物	11	<b>511,687</b>	591,214

第5頁至第13頁的附註屬本中期財務報告一部分。

## 未經審核中期財務報告附註

### 1. 編制基準

本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》中適用的披露規定編制，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。此中期財務報告於二〇〇六年十二月十四日許可發出。

除依據預期於截至二〇〇七年三月三十一日止年度財務報表中反映之會計政策變動外，本中期財務報告已採納於截至二〇〇六年三月三十一日止年度的財務報表中所採用之相同會計政策。會計政策之變動詳情列載於附註2。

本中期財務報告的編制符合《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。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋。附註包括自截至二〇〇六年三月三十一日止年度財務報表後，對理解本集團財務狀況變動及業績而言，屬重大事項及交易之解釋。此等簡明綜合中期財務報表及附註並不包括《香港財務報告準則》對編制整份財務報表所要求的所有資料。

本中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會所頒布的《核數準則》第700號「中期財務報表的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第20頁。

本中期財務報告所載截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定賬項，但這些財務資料均取自有關的賬項。本公司截至二〇〇六年三月三十一日止年度的法定賬項可於本公司的註冊辦事處索取。核數師已在其二〇〇六年七月六日的報告中表示對這些賬項無保留意見。

## 2. 會計政策的變動

香港會計師公會已頒布多項全新及經修訂的《香港財務報告準則》(當中包括《香港會計準則》及詮釋)，並於二〇〇六年一月一日或以後開始的會計期間生效(或可提前採納)。董事會已決定根據現時所頒布的《香港財務報告準則》而釐定截至二〇〇七年三月三十一日止年度財務報表所採納的會計政策。

有關自二〇〇六年四月一日起會計年度始生效且已反映於本中期財務報告內之會計政策變動的進一步資料列載如下：

### **《香港會計準則》第39號修訂「公允價值的選擇」**

本集團在二〇〇五年四月一日開始的會計期間首次應用《香港會計準則》第39號「金融工具：確認和計量」時，有權選擇不可撤回地指定任何金融資產按公允價值計入損益。《香港會計準則》第39號修訂「公允價值的選擇」在二〇〇六年一月一日或之後開始的會計期間生效，而上述公允價值的選擇只限用於符合若干條件的金融工具。

為符合《香港會計準則》第39號修訂的規定，由二〇〇六年四月一日起，先前被分類為按公允價值計入損益的金融資產的權益證券投資，已經解除舊指定和重新分類為可供出售權益證券，並按公允價值列賬。除有客觀證據顯示個別投資已出現減值，否則，可供出售權益證券的公允價值變動會在權益中確認。

本集團追溯應用此會計政策的變動並將比較數字重報，唯按照《香港會計準則》第39號的過渡性條文，於二〇〇五年四月一日(本集團首次應用《香港會計準則》第39號的當天)的公允價值儲備期初數則無重報，因為在二〇〇五年四月一日之前增加的公允價值已記入以往期間的損益表。本集團因採用了《香港會計準則》第39號修訂，而將於二〇〇六年三月三十一日賬面值為26,091,000元(二〇〇五年三月三十一日：29,809,000元)的權益證券投資重新分類為可供出售權益證券。本集團的其他收益淨額和本期間溢利增加了846,000元(二〇〇五年：309,000元)，而於本期末的公允價值儲備和保留溢利分別增加和減少了463,000元(二〇〇六年三月三十一日：1,675,000元)。然而，本集團的資產淨值沒有受到最終影響。

### 3. 分部報告

本集團截至二〇〇六年及二〇〇五年九月三十日止六個月之有關業務分部的收入及業績分析如下：

	分部收入		分部溢利／(虧損)	
	截至九月三十日止六個月 二〇〇六年	二〇〇五年	截至九月三十日止六個月 二〇〇六年	二〇〇五年 (重報)
	千元	千元	千元	千元
<b>持續經營</b>				
物業租賃	<b>3,950</b>	55,403	<b>2,753</b>	52,060
高爾夫球康樂會經營	<b>9,000</b>	9,564	<b>(3,658)</b>	(6,025)
	<b>12,950</b>	64,967	<b>(905)</b>	46,035
<b>終止經營</b>				
酒店經營(附註4)	—	155,251	—	46,402
	<b>12,950</b>	<b>220,218</b>	<b>(905)</b>	92,437
投資物業估值盈利淨額			<b>170,497</b>	17,710
其他物業減值虧損轉回			<b>1,792</b>	—
未分配的其他收入			<b>11,620</b>	7,791
未分配的經營收益及費用			<b>(10,700)</b>	(13,236)
經營溢利			<b>172,304</b>	<b>104,702</b>

由於本集團選擇以業務分部作為分部報告的主要形式，因此本集團只提呈有關業務分部之分部資料。

### 4. 終止經營

凱悅酒店和凱悅酒店商場已於二〇〇六年一月一日起停止運作，酒店經營因此於二〇〇六年一月一日起被分類為終止經營。由凱悅酒店和凱悅酒店商場組成的物業（「本物業」）將重建為一幢以零售商舖為主的大廈，並且正在興建中。在無不可預見的情況下，董事會預計重建工程將於二〇〇九年完成。

#### 4. 終止經營(續)

(a) 本期及上期終止經營的業績如下：

	酒店經營	
	截至九月三十日止六個月 二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元
營業額	—	155,251
服務／銷售成本	—	(64,612)
	—	90,639
銷售費用	—	(9,355)
行政費用	—	(34,882)
除稅前溢利	—	46,402
所得稅	—	(9,265)
本期間溢利	—	37,137

(b) 本期及上期終止經營的現金流量如下：

	酒店經營	
	截至九月三十日止六個月 二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元
經營活動所得的現金淨額	—	62,568
投資活動所用的現金淨額	—	(1)

#### 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千元	二〇〇五年 (重報) 千元
(a) 融資成本：		
應付政府地價利息	29	29
融資租賃承擔的財務費用	20	20
	49	49
(b) 其他項目：		
折舊	4,029	13,199
上市證券的股息收入	(249)	(588)
處置固定資產虧損／(盈利)淨額	4	(5)
因處置可供出售權益證券而撥自權益	(2,629)	(647)
匯兌(盈利)／虧損淨額	(894)	630
利息收入	(10,586)	(6,791)

## 6. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元
本期稅項		
— 香港利得稅	197	16,178
— 中國稅項	65	45
— 海外稅項	14	34
遞延所得稅	27,946	1,764
	<u>28,222</u>	<u>18,021</u>

香港利得稅準備是按截至二〇〇六年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以17.5% (二〇〇五年: 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. 股息

### (a) 中期股息

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元
在中期完結後宣派及支付之中期股息每股2仙 (二〇〇五年: 每股2仙)	<u>9,495</u>	<u>9,495</u>

中期股息尚未在資產負債表結算日確認為負債。

### (b) 屬於上一財政年度，並於中期期間批准的股息

	截至九月三十日止六個月	
	二〇〇六年 千元	二〇〇五年 千元
屬於截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度， 並於其後的中期期間批准的末期股息每股3仙 (截至二〇〇五年三月三十一日止年度: 每股3仙)	<u>14,242</u>	<u>14,242</u>

## 8. 每股盈利

每股基本盈利是按照本期間的公司權益股東應佔溢利74,559,000元 (二〇〇五年 (重報): 50,668,000元) 及已發行的股份474,731,824股 (二〇〇五年: 474,731,824股) 計算。截至二〇〇六年及二〇〇五年九月三十日止六個月期間並無任何潛在可攤薄股份。

## 9. 固定資產

位於香港、中國及馬來西亞按公允價值列賬的投資物業是按該等物業於二〇〇六年九月三十日之當時用途而達成的公開市值基準進行重估。該等估值是由獨立的專業估值師—威格斯資產評估顧問有限公司及VPC Alliance (JB) Sdn. Bhd. 進行的。重估後，於綜合損益表中確認的投資物業估值盈利淨額為170,497,000元(二〇〇五年:17,710,000元)，及有關的遞延所得稅為29,877,000元(二〇〇五年:3,103,000元)。

## 10. 應收賬款、訂金及預付款

於資產負債表結算日，包括在應收賬款、訂金及預付款內的應收賬款(已扣除呆壞賬減值虧損)之賬齡分析如下：

	二〇〇六年 九月三十日 千元	二〇〇六年 三月三十一日 千元
未逾期	829	667
逾期1至3個月	586	523
逾期超過3個月但少於12個月	531	1,016
逾期超過12個月	4	3
	<hr/>	<hr/>
應收賬款總額(已扣除呆壞賬減值虧損)	1,950	2,209
訂金及預付款	2,293	4,658
	<hr/>	<hr/>
	<b>4,243</b>	<b>6,867</b>

高爾夫球康樂會業務的欠款一般在開發票當日起計60天後到期，而有關物業租賃業務的欠款則在開發票當日起計14天內到期。公司會凍結欠款逾期90天的高爾夫球康樂會會員賬戶，並向拖欠賬項的會員採取法律行動。至於物業租賃業務的逾期欠款債務人，公司會在適當的情況下對其採取法律行動。

## 11. 現金及現金等價物

	二〇〇六年 九月三十日 千元	二〇〇六年 三月三十一日 千元
銀行定期存款	507,372	510,365
銀行存款及現金	4,315	6,493
	<u>511,687</u>	<u>516,858</u>

## 12. 應付賬款、其他應付款及應計費用

除主要為應付保留款額的267,000元(二〇〇六年三月三十一日:948,000元)外,所有應付賬款、其他應付款及應計費用預計於一年內償還。

於資產負債表結算日,包括在應付賬款、其他應付款及應計費用內的應付賬款之賬齡分析如下:

	二〇〇六年 九月三十日 千元	二〇〇六年 三月三十一日 千元
1個月內或接獲通知時到期	437	504
1個月後但3個月內到期	539	3,185
3個月後但6個月內到期	126	183
6個月後但12個月內到期	1,489	—
12個月後到期	267	259
	<u>2,858</u>	<u>4,131</u>
應付賬款總額	2,858	4,131
其他應付款及應計費用	12,509	17,329
	<u>15,367</u>	<u>21,460</u>

### 13. 資本及儲備

	公司權益股東應佔部分									
	酒店物業			公允價值				少數股東		
	股本	股份溢價	重估儲備	外匯儲備	儲備	資本儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額
千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二〇〇五年四月一日	118,683	3,147	709,899	(3,045)	—	62,726	1,292,577	2,183,987	2,035,067	4,219,054
批准屬於上一年度的股息	—	—	—	—	—	—	(14,242)	(14,242)	—	(14,242)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,398)	(14,398)
酒店物業重估盈餘(扣除遞延所得稅後的淨額)	—	—	28,472	—	—	—	—	28,472	28,463	56,935
附屬公司發行優先股子	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
優先股股東所產生的溢價	—	—	—	—	—	107	—	107	106	213
可供出售權益證券：	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
—公允價值變動	—	—	—	—	272	—	—	272	66	338
—處置時撥入損益	—	—	—	—	(647)	—	—	(647)	—	(647)
匯兌差額	—	—	—	(1,165)	—	(1,342)	—	(2,507)	(2,507)	(5,014)
本期間溢利(重報)	—	—	—	—	—	—	50,668	50,668	35,964	86,632
於二〇〇五年九月三十日 (已重報)	<u>118,683</u>	<u>3,147</u>	<u>738,371</u>	<u>(4,210)</u>	<u>(375)</u>	<u>61,491</u>	<u>1,329,003</u>	<u>2,246,110</u>	<u>2,082,761</u>	<u>4,328,871</u>
於二〇〇五年十月一日 (已重報)	118,683	3,147	738,371	(4,210)	(375)	61,491	1,329,003	2,246,110	2,082,761	4,328,871
附屬公司發行優先股子	—	—	—	—	—	78	—	78	79	157
優先股股東所產生的溢價	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
可供出售權益證券的公允價值變動	—	—	—	—	2,050	—	—	2,050	111	2,161
匯兌差額	—	—	—	1,399	—	1,416	—	2,815	2,813	5,628
本期間溢利(重報)	—	—	—	—	—	—	111,715	111,715	107,545	219,260
宣派屬於本年度的股息	—	—	—	—	—	—	(9,495)	(9,495)	—	(9,495)
於二〇〇六年三月三十一日 (已重報)	<u>118,683</u>	<u>3,147</u>	<u>738,371</u>	<u>(2,811)</u>	<u>1,675</u>	<u>62,985</u>	<u>1,431,223</u>	<u>2,353,273</u>	<u>2,193,309</u>	<u>4,546,582</u>

### 13. 資本及儲備(續)

	公司權益股東應佔部分							少數股東		
	股本	股份溢價	酒店物業 重估儲備	外匯儲備	公允價值 儲備	資本儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
於二〇〇六年四月一日										
— 上年度報告	118,683	3,147	738,371	(2,811)	—	62,985	1,432,898	2,353,273	2,193,309	4,546,582
— 前期調整(附註2)	—	—	—	—	1,675	—	(1,675)	—	—	—
— 已重報	118,683	3,147	738,371	(2,811)	1,675	62,985	1,431,223	2,353,273	2,193,309	4,546,582
批准屬於上一年度的股息	—	—	—	—	—	—	(14,242)	(14,242)	—	(14,242)
可供出售權益證券：										
— 公允價值變動	—	—	—	—	1,417	—	—	1,417	366	1,783
— 處置時撥入損益	—	—	—	—	(2,629)	—	—	(2,629)	—	(2,629)
匯兌差額	—	—	—	192	—	181	—	373	371	744
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	74,559	74,559	69,474	144,033
於二〇〇六年九月三十日	<u>118,683</u>	<u>3,147</u>	<u>738,371</u>	<u>(2,619)</u>	<u>463</u>	<u>63,166</u>	<u>1,491,540</u>	<u>2,412,751</u>	<u>2,263,520</u>	<u>4,676,271</u>

### 14. 於資產負債表結算日未有在中期財務報告內撥備的資本承擔

	二〇〇六年 九月三十日 千元	二〇〇六年 三月三十一日 千元
已訂約	<u>174,191</u>	<u>32,518</u>

於二〇〇六年九月三十日，有關附註4所述之本物業重建計劃所需之建築成本費用之估計約1,000,000,000元。

### 15. 比較數字

由於會計政策變動，故若干比較數字已作出調整或重新分類。有關的詳情列載於附註2。

## 中期股息

董事會已決議派發予於二〇〇七年一月九日登記為本公司股東之人士中期股息每股2仙(二〇〇五年:2仙),並定約於二〇〇七年一月十七日派付。本公司將由二〇〇七年一月三日至二〇〇七年一月九日(首尾兩天包括在內),暫停辦理股票過戶登記手續。因此,股東須於二〇〇七年一月二日星期二下午四時正前將所有過戶文件送交本公司之股票登記處。

## 業務回顧

- 截至二〇〇六年九月三十日止半年度,本集團之經營溢利約為172,300,000元,與去年同期比較,上升約64.6%。該上升幾乎完全因為投資物業估值盈利170,500,000元所致。倘投資物業估值盈利不被計算在內,截至二〇〇六年九月三十日止半年度,本集團之經營溢利為1,800,000元,較去年下跌97.9%。該大幅度下跌主要是因本集團之主要業務——由本公司擁有50.01%的附屬公司凱聯國際酒店有限公司(「凱聯」)持有之香港凱悅酒店(「本酒店」)及本酒店商場運作終止所致。
- 於本期間,位於荔枝角和廣州的投資物業為本集團帶來相對穩定的租金收入,較去年同期輕微下跌5.8%。該下跌的主要原因是加油站之或有租金因本期間的汽車燃料銷售量下降而減少所致。
- 截至二〇〇六年九月三十日止半年度,本集團之高爾夫球康樂會——Austin Hills Golf Resort的分部虧損為3,700,000元。本期間的營業額為9,000,000元,較去年同期下跌5.9%。本期間之經營業績則較去年同期因受高爾夫球場斜坡傾瀉引致及為會所總大廈進行之維修工程的影響而稍有改善。
- 由於本期間利率上升,本集團的利息收入達10,900,000元,較去年同期增加3,800,000元。
- 於二〇〇六年九月三十日,本集團之權益總額為4,676,300,000元,於二〇〇六年三月三十一日則為4,546,600,000元。本集團沒有資本負債比率。
- 於二〇〇六年九月三十日,本集團之僱員人數合共155人,而於本期間所付出之有關開支則約為11,800,000元。
- 除本公告中所披露的資料外,本公司並無因與刊載於截至二〇〇六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

將凱聯持有之本酒店和本酒店商場組成的物業重建為一幢以零售商舖為主的大廈之計劃現正進行。拆卸現有物業（除地庫外）的工程已於二〇〇六年十一月初完成。在無不可預見的情況下，董事會預期，整項重建工程將於二〇〇九年竣工。現估計有關建築費用約為1,000,000,000元，並由外借貸支付。如二〇〇六年十月二十日刊登之公告指出，凱聯已與一間銀行訂立一份融資協議。該融資協議包括一筆為期五年，合共1,000,000,000元的定期貸款和一筆為期五年，合共200,000,000元的循環信貸額。在符合其他協議條件及貸款銀行同意的情況下，凱聯可選擇將融資期限延長兩年。

本酒店及本酒店商場經營是本集團的主要收入來源。終止該等經營已對並將繼續對本集團於重建期間的收入和業績造成非常重大的負面影響。然而，董事會預期，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對本集團的長線回報，並可為股東爭取更高的價值。

本公司之附屬公司 — 凱聯董事會已宣布，該公司可能在重建工程完成前不派發任何股息。雖然重建工程所需的借貸直接由凱聯，而非本公司承擔，本酒店和本酒店商場停止運作將令本公司主要經常性收入於重建期間終止。在此情況下，本公司於重建期間的股息派發可能較迄今派息水平低。然而，這並不保證本公司在重建工程完成前繼續派發或維持派發一定水平的股息。

## 董事及最高行政人員擁有的股份、相關股份和債權證的權益及淡倉

遵照《證券及期貨條例》第352條而備存的董事及最高行政人員權益及淡倉登記冊記錄顯示，於二〇〇六年九月三十日在任的本公司董事及最高行政人員於該日擁有本公司、其任何控股公司、附屬公司、同集團附屬公司或任何其他相聯法團（須符合《證券及期貨條例》所載的定義）的股份權益如下：

### (a) 本公司

#### 每股面值0.25元股份股數

姓名	個人權益	家屬權益	公司權益	實益權益 總數	佔已發行 股份總數 的百分比
鍾輝煌	4,625,792	—	—	4,625,792	0.97%
鍾瓊林	46,023,872	115,292	—	46,139,164	9.72%
鍾焯輝	26,912,036	1,002,384	—	27,914,420	5.88%
鍾樂南	1,099,504	—	—	1,099,504	0.23%
鍾敏卿	300,100	—	—	300,100	0.06%
冼祖昭	2,000	—	115,200 (註)	117,200	0.02%
劉華森	—	—	—	—	—
周雲海	—	—	—	—	—
姚李男	—	—	—	—	—
謝鵬元	—	—	—	—	—

註：公司權益下的115,200股為昭英有限公司所持有的115,200股股份。根據《證券及期貨條例》，冼祖昭先生被視為擁有此等股份的權益。

### (b) 凱聯國際酒店有限公司

#### 每股面值1元普通股股數

姓名	個人權益	家屬權益	公司權益	實益權益 總數	佔已發行 股份總數 的百分比
鍾輝煌	2,073,992	—	—	2,073,992	0.58%
鍾瓊林	26,089,715	34,000	—	26,123,715	7.26%
鍾焯輝	15,275,839	275,280	—	15,551,119	4.32%
鍾樂南	1,807,155	24,000	—	1,831,155	0.51%
鍾敏卿	3,931,198	—	—	3,931,198	1.09%
冼祖昭	242,000	—	120,000 (註)	362,000	0.10%
劉華森	—	—	—	—	—
周雲海	—	—	—	—	—
姚李男	—	—	—	—	—
謝鵬元	—	—	—	—	—

註：公司權益下的120,000股為昭英有限公司所持有的120,000股普通股。根據《證券及期貨條例》，冼祖昭先生被視為擁有此等股份的權益。

(c) Austin Hills Country Resort Bhd.

每股面值馬幣1元普通股股數

姓名	個人權益	家屬權益	公司權益	實益權益 總數	佔已發行 股份總數 的百分比
鍾輝煌	—	—	—	—	—
鍾瓊林	1	—	—	1	0.00001%
鍾焜輝	—	—	—	—	—
鍾燊南	—	3	—	3	0.00003%
鍾敏卿	—	—	—	—	—
冼祖昭	—	—	—	—	—
劉華森	—	—	—	—	—
周雲海	—	—	—	—	—
姚李男	—	—	—	—	—
謝鵬元	—	—	—	—	—

(d) 天德有限公司

每股面值1元普通股股數

姓名	個人權益	家屬權益	公司權益	實益權益 總數	佔已發行 股份總數 的百分比
鍾輝煌	25	—	—	25	25%
鍾瓊林	25	—	—	25	25%
鍾焜輝	25	—	—	25	25%
鍾燊南	25	—	—	25	25%
鍾敏卿	—	—	—	—	—
冼祖昭	—	—	—	—	—
劉華森	—	—	—	—	—
周雲海	—	—	—	—	—
姚李男	—	—	—	—	—
謝鵬元	—	—	—	—	—

(e) 益福有限公司

每股面值1元普通股股數

姓名	個人權益	家屬權益	公司權益	實益權益 總數	佔已發行 股份總數 的百分比
鍾輝煌	10	—	—	10	0.00005%
鍾瓊林	10	—	—	10	0.00005%
鍾焜輝	10	—	—	10	0.00005%
鍾燊南	10	—	—	10	0.00005%
鍾敏卿	1,350	—	—	1,350	0.00675%
冼祖昭	—	—	—	—	—
劉華森	—	—	—	—	—
周雲海	—	—	—	—	—
姚李男	—	—	—	—	—
謝鵬元	—	—	—	—	—

遵照《證券及期貨條例》第352條而備存的登記冊記錄，或按照《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》以其他方式向本公司和香港聯合交易所有限公司申報的資料顯示，除上述所披露者外，於二〇〇六年九月三十日，本公司董事及最高行政人員或他們的配偶或未滿十八歲的子女均沒有擁有本公司、其任何控股公司、附屬公司、同集團附屬公司或任何相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士擁有的股份和相關股份的權益及淡倉

本公司獲知下列公司或人士於二〇〇六年九月三十日擁有本公司已發行股份5%或以上的權益：

	每股面值 0.25元股份股數	佔已發行股份 總數的百分比
天德有限公司	237,370,032	50.001%
鍾瓊林	46,139,164 (註1)	9.72%
鍾焯輝	27,914,420 (註2)	5.88%
林育遜	46,139,164 (註3)	9.72%
巫惠惠	27,914,420 (註4)	5.88%

註：

1. 鍾瓊林先生擁有之46,139,164股股份中的46,023,872股為鍾瓊林先生個人持有，115,292股則為其配偶林育遜女士持有。
2. 鍾焯輝先生擁有之27,914,420股股份中的26,912,036股為鍾焯輝先生個人持有，1,002,384股則為其配偶巫惠惠女士持有。
3. 林育遜女士擁有之46,139,164股股份中的115,292股為林育遜女士個人持有，46,023,872股則為其配偶鍾瓊林先生持有。
4. 巫惠惠女士擁有之27,914,420股股份中的1,002,384股為巫惠惠女士個人持有，26,912,036股則為其配偶鍾焯輝先生持有。

除上述所披露者外，於二〇〇六年九月三十日，本公司並無獲通知有關任何其他因遵照《證券及期貨條例》第336條而須備存於登記冊的本公司股份和相關股份的權益或淡倉記錄。

## 本公司及其附屬公司購回、出售或贖回其上市證券

於本期間，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。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）第13.21條之規定而作出披露

於二〇〇六年十月二十日，本公司之附屬公司——凱聯以借款人身份與一間銀行訂立一份融資協議（「融資協議」）。按該協議規定，凱聯的控股股東須履行特定責任。

該融資協議包括一筆為期五年，合共1,000,000,000元的定期貸款和一筆為期五年，合共200,000,000元的循環信貸額。在符合其他協議條件及貸款銀行同意的情况下，凱聯可選擇將融資期限延長兩年。

根據融資協議，如鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾焯輝先生和鍾燊南先生（共稱為本公司及凱聯的控股股東）不再按融資協議條文的規定而最少直接或間接實益擁有凱聯已發行股本百分之二十五，即屬違約。

若上述違約的情況出現，貸款銀行可行使的權力包括要求即時償還按融資協議向凱聯借出的所有貸款和應計利息。

倘導致披露有關責任的情況仍然存在，本公司將根據上市規則第13.21條的規定在其以後的中期報告及年報內作出持續披露。

除上述所披露外，本公司沒有其他因根據上市規則第13.21條的規定而必須披露的責任。

### **遵守《企業管治常規守則》**

董事會認為，本公司於本期間均有遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治常規守則》中適用於本公司的所有守則條文，唯主席與行政總裁的角色並未按守則條文第A.2.1條的規定而分開，且由不同人士擔任。

關於偏離守則條文第A.2.1條，鍾輝煌先生現時是本公司主席及行政總裁，董事會認為現時公司結構對本公司並無造成任何負面影響。

### **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》（「標準守則」）作為本公司董事證券交易守則。本公司已就有否遵守標準守則而向所有董事作出特定查詢，並獲所有董事確認他們於截至二〇〇六年九月三十日止期間均有遵守標準守則所規定的標準。

承董事會命  
天德地產有限公司  
公司秘書  
吳秀芳

香港，二〇〇六年十二月十四日

於本報告之日，鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾焯輝先生、鍾燊南先生和鍾敏卿小姐均為執行董事；冼祖昭先生和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。

## 獨立審閱報告

### 致天德地產有限公司董事會

#### 引言

我們已審閱貴公司刊於第1頁至第13頁的中期財務報告。

#### 董事及核數師的責任

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），上市公司必須以符合上市規則中相關的規定及香港會計師公會所頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編制中期財務報告。中期財務報告由董事負責，並由董事核准通過。

我們的責任是根據我們審閱工作的結果，對中期財務報告提出獨立結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向整體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

#### 審閱工作

我們是按照香港會計師公會所頒布的《核數準則》第700號「中期財務報表的審閱」進行審閱。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢及分析中期財務報告，評估財務報告中會計政策是否貫徹運用，賬項編列是否一致；賬項中另有說明的特別情況除外。審閱不包括控制測試及資產、負債和交易驗證等審核程序。由於審閱的範圍遠較審核小，所給予的保證程度也較審核低，因此，我們不會對中期財務報告發表審核意見。

#### 審閱結論

根據這項不構成審核的審閱工作，我們並沒有察覺截至二〇〇六年九月三十日止六個月的中期財務報告需要作出任何重大的修訂。

**畢馬威會計師事務所**  
執業會計師

香港，二〇〇六年十二月十四日