



天德地產有限公司

股份代號：266

## 中期 報告

截至二零零八年九月三十日止六個月

娛樂消遣 Entertainment  
Shopping Dining i SQUARE  
零售商舖 餐廳 國際廣場

# 天德地產有限公司

## 中期報告

(以港幣列示)

董事會謹此宣布本集團截至二零零八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——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本中期報告內。

### 截至二零零八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	
	附註	二零零八年 千元	二零零七年 千元
營業額	2	13,150	12,816
服務／銷售成本		<u>(8,209)</u>	<u>(8,309)</u>
		4,941	4,507
其他收入	3	6,555	14,751
其他虧損淨額	3	(520)	(203)
投資物業估值(虧損)／盈利淨額		(42,005)	338,555
其他物業減值虧損轉回		2,090	1,946
銷售費用		(270)	(365)
行政費用		<u>(21,548)</u>	<u>(18,646)</u>
經營(虧損)／溢利	2	(50,757)	340,545
融資成本	4(a)	<u>(38)</u>	<u>(38)</u>
除稅前(虧損)／溢利	4	(50,795)	340,507
所得稅	5	<u>8,676</u>	<u>(57,674)</u>
本期間(虧損)／溢利		<u>(42,119)</u>	<u>282,833</u>
下列人士應佔：			
— 公司權益股東	12	(20,186)	147,292
— 少數股東權益	12	<u>(21,933)</u>	<u>135,541</u>
本期間(虧損)／溢利	12	<u>(42,119)</u>	<u>282,833</u>
中期應付公司權益股東股息	6(a)	<u>—</u>	<u>9,495</u>
每股(虧損)／盈利 — 基本及攤薄	7	<u>(0.04)元</u>	<u>0.31元</u>

第5頁至第13頁的附註屬本中期財務報告一部分。

於二零零八年九月三十日  
綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	於二零零八年 九月三十日		於二零零八年 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	8				
— 投資物業			<b>5,830,096</b>		5,722,127
— 其他物業、廠房及設備			<b>252,216</b>		271,801
			<b>6,082,312</b>		5,993,928
可供出售權益證券			<b>1,192</b>		3,621
遞延稅項資產			<b>1,540</b>		1,565
			<b>6,085,044</b>		5,999,114
<b>流動資產</b>					
存貨			<b>232</b>		235
應收賬款、訂金及預付款	9		<b>5,566</b>		4,571
現金及現金等價物	10		<b>473,139</b>		477,493
			<b>478,937</b>		482,299
<b>流動負債</b>					
應付賬款、其他應付款 及應計費用	11		<b>91,052</b>		68,633
已收訂金			<b>7,971</b>		7,495
長期服務金準備			<b>1,727</b>		1,282
融資租賃承擔			<b>132</b>		140
本期所得稅			<b>350</b>		259
			<b>101,232</b>		77,809
<b>流動資產淨值</b>			<b>377,705</b>		404,490
<b>資產總值減流動負債</b>			<b>6,462,749</b>		6,403,604
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款 — 有抵押			<b>265,000</b>		130,000
應付政府地價			<b>2,367</b>		2,367
融資租賃承擔			<b>4</b>		70
遞延稅項負債			<b>740,874</b>		749,873
其他財務負債			<b>2</b>		2
			<b>1,008,247</b>		882,312
<b>資產淨值</b>			<b>5,454,502</b>		5,521,292
<b>資本及儲備</b>					
股本	12		<b>118,683</b>		118,683
儲備			<b>2,682,586</b>		2,716,323
<b>少數股東權益</b>			<b>2,801,269</b>		2,835,006
			<b>2,653,233</b>		2,686,286
<b>權益總額</b>			<b>5,454,502</b>		5,521,292

第5頁至第13頁的附註屬本中期財務報告一部分。

截至二零零八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	
		二零零八年 千元	二零零七年 千元
於四月一日的權益總額	12	<u>5,521,292</u>	<u>5,083,983</u>
本期間直接在權益確認的(虧損)/收益淨額：			
可供出售權益證券的公允價值變動	12	(2,429)	6,911
換算海外附屬公司財務報表所產生的匯兌差額	12	<u>(22,242)</u>	<u>1,254</u>
本期間直接在權益確認的(虧損)/收益淨額		<b>(24,671)</b>	8,165
撥自權益：			
因處置可供出售權益證券而撥入損益	12	—	(2,191)
本期間(虧損)/溢利淨額	12	<u>(42,119)</u>	<u>282,833</u>
本期間已確認的淨(虧損)/收益總額		<u><b>(66,790)</b></u>	<u>288,807</u>
下列人士應佔：			
— 公司權益股東		<b>(33,737)</b>	152,640
— 少數股東權益		<u><b>(33,053)</b></u>	<u>136,167</u>
		<u><b>(66,790)</b></u>	<u>288,807</u>
本期間已批准的股息	6(b)	<u>—</u>	<u>(14,242)</u>
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	12	<u>—</u>	<u>33</u>
於九月三十日的權益總額		<u><b>5,454,502</b></u>	<u>5,358,581</u>

第5頁至第13頁的附註屬本中期財務報告一部分。

截至二零零八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	
		二零零八年 千元	二零零七年 千元
經營業務所用的現金		(11,731)	(9,806)
已付稅項		(207)	(87)
經營活動所用的現金淨額		(11,938)	(9,893)
投資活動所用的現金淨額		(122,888)	(39,647)
融資活動所得的現金淨額		131,815	78,936
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(3,011)	29,396
於四月一日的現金及現金等價物	10	477,493	478,104
外幣匯率變動的影響		(1,343)	(2,920)
於九月三十日的現金及現金等價物	10	473,139	504,580

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. 編製基準

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。此中期財務報告於二零零八年十二月十日許可發出。

本中期財務報告已採納於截至二零零八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而編製。

香港會計師公會頒布了若干項新的和經修訂的《香港財務報告準則》(此統稱包括《香港會計準則》和詮釋)，該等準則在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間首次生效或可供提早採用。本集團已確定，以目前已頒布的《香港財務報告準則》為基準而預期在編製本集團截至二零零九年三月三十一日止年度的財務報表時會採納的會計政策，相信對本集團以往年度的財政狀況和經營業績不會構成重大影響，但可能引致新的或經修訂的披露。

本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。附註包括自截至二零零八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》對編製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。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二零零八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。本公司截至二零零八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。核數師已在其二零零八年七月八日的報告中表示對這些賬項無保留意見。

## 2. 分部報告

由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，故已被選為報告分部信息的主要形式。鑑於本集團物業租賃的收入和業績均源自香港及中國，而本集團的高爾夫球康樂會經營的收入和業績均主要源自馬來西亞，故地區分部與業務分部所呈列的資料相若。因此，地區分部分析並無獨立呈列。

本集團截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月之分部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		截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千元	千元	千元	千元
物業租賃 — 香港及中國	4,540	4,390	3,526	3,409
高爾夫球康樂會經營 — 馬來西亞	9,057	9,971	(2,980)	(2,988)
	<u>13,597</u>	<u>14,361</u>	<u>546</u>	<u>421</u>
投資物業估值(虧損)／盈利淨額			(42,005)	338,555
其他物業減值虧損轉回			2,090	1,946
未分配的其他收入			6,108	13,206
未分配的經營收益及費用			(17,496)	(13,583)
經營(虧損)／溢利			<u>(50,757)</u>	<u>340,545</u>
分析：				
營業額	13,150	12,816		
其他收入 — 已分配	447	1,545		
	<u>13,597</u>	<u>14,361</u>		

### 3. 其他收入及虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
其他收入		
利息收入	6,075	13,187
上市證券的股息收入	33	19
其他	447	1,545
	<u>6,555</u>	<u>14,751</u>
其他虧損淨額		
處置固定資產(虧損)/盈利淨額	(2)	247
外幣匯兌虧損淨額	(518)	(2,641)
因處置可供出售權益證券而撥自權益	—	2,191
	<u>(520)</u>	<u>(203)</u>

### 4. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
(a) 融資成本		
應付政府地價利息	28	28
融資租賃承擔的財務費用	10	10
銀行貸款利息	2,554	1,094
其他借貸成本	499	579
	<u>3,091</u>	<u>1,711</u>
借貸成本總額	3,091	1,711
減：列入重建中物業的資本化借貸成本	(3,053)	(1,673)
	<u>38</u>	<u>38</u>
(b) 其他項目		
折舊	4,078	4,082
	<u>4,078</u>	<u>4,082</u>



## 5. 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
<b>本期稅項</b>		
— 香港利得稅	210	318
— 中國稅項	85	70
— 海外稅項	3	(37)
	<u>298</u>	<u>351</u>
<b>遞延稅項</b>	<b>(8,974)</b>	<b>57,323</b>
	<u><b>(8,676)</b></u>	<u>57,674</u>

香港利得稅準備是按截至二零零八年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以16.5%（二零零七年：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。

## 6. 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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
在中期完結後無宣派及支付中期股息 (二零零七年：每股2仙)	<u>—</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	
	二零零八年 千元	二零零七年 千元
於截至二零零八年三月三十一日止財政年度後的 中期期間無批准屬於前述財政年度的末期股息 (截至二零零七年三月三十一日止年度：每股3仙)	<u>—</u>	<u>14,242</u>

## 7. 每股(虧損)/盈利 — 基本及攤薄

每股基本(虧損)/盈利是按照本期間的公司權益股東應佔虧損20,186,000元(二零零七年：溢利147,292,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零零七年：474,731,824股)計算。於截至二零零八年及二零零七年九月三十日止六個月期間並無潛在可攤薄股份。

## 8. 固定資產

### 投資物業

於本期間內，投資物業增置154,353,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：61,156,000元)，主要是本集團重建中投資物業的建築成本費用。

於二零零八年九月三十日，位於香港和中國的投資物業是由香港一間獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司，以租金收入淨額並且參考物業市場潛在租金變化作為計算公開市值的基準後進行重估。於二零零八年九月三十日，位於馬來西亞的永久業權土地由馬來西亞一間獨立專業估值師VPC Alliance (JB) Sdn. Bhd.，按公開市值基準進行重估。重估後，於綜合損益表中確認的投資物業估值虧損淨額為42,005,000元(二零零七年：盈利338,555,000元)，及有關的遞延稅項收入為6,945,000元(二零零七年：支出59,244,000元)。

授予本公司的附屬公司—凱聯國際酒店有限公司合共1,200,000,000元的銀行融資是以本集團重建中投資物業作為抵押。於二零零八年九月三十日，已動用的信貸額為265,000,000元(二零零八年三月三十一日：130,000,000元)。

## 9. 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(已扣除呆壞賬準備)之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 千元	二零零八年 三月三十一日 千元
未逾期	624	542
逾期少於1個月	159	175
逾期1至3個月	284	337
逾期超過3個月但少於12個月	707	1,006
逾期超過12個月	5	1
已逾期金額	1,155	1,519
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	1,779	2,061
訂金及預付款	3,787	2,510
	<b>5,566</b>	<b>4,571</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合適的行動。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。

## 10. 現金及現金等價物

	二零零八年 九月三十日 千元	二零零八年 三月三十一日 千元
銀行定期存款	468,986	472,969
銀行存款及現金	4,153	4,524
	<b>473,139</b>	<b>477,493</b>

## 11. 應付賬款、其他應付款及應計費用

除主要為應付保留款的16,235,000元(二零零八年三月三十一日：2,728,000元)外，所有應付賬款、其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

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：

	二零零八年 九月三十日 千元	二零零八年 三月三十一日 千元
1個月內或接獲通知時到期	349	376
1個月後但3個月內到期	553	619
3個月後但6個月內到期	160	298
6個月後但12個月內到期	39	7
12個月後到期	25	290
應付賬款總額	<b>1,126</b>	1,590
重建工程的應計費用及應付保留款	<b>79,276</b>	56,678
其他應付款及應計費用	<b>10,650</b>	10,365
	<b>91,052</b>	68,633

## 12. 資本及儲備

	酒店物業		公允價值				少數股東			
	股本	股份溢價	重估儲備 (註)	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
於二零零七年四月一日	118,683	3,147	738,371	1,762	552	67,694	1,686,180	2,616,389	2,467,594	5,083,983
附屬公司發行優先股予 優先股股東所產生的溢價	—	—	—	—	—	17	—	17	16	33
批准屬於上一年度的股息	—	—	—	—	—	—	(14,242)	(14,242)	—	(14,242)
換算海外附屬公司財務報表 所產生的匯兌差額	—	—	—	297	—	331	—	628	626	1,254
可供出售權益證券：										
— 公允價值變動	—	—	—	—	6,911	—	—	6,911	—	6,911
— 處置時撥入損益	—	—	—	—	(2,191)	—	—	(2,191)	—	(2,191)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	147,292	147,292	135,541	282,833
於二零零七年九月三十日	<b>118,683</b>	<b>3,147</b>	<b>738,371</b>	<b>2,059</b>	<b>5,272</b>	<b>68,042</b>	<b>1,819,230</b>	<b>2,754,804</b>	<b>2,603,777</b>	<b>5,358,581</b>

## 12. 資本及儲備(續)

	股本	股份溢價	酒店物業	公允價值		資本儲備	保留溢利	少數股東		
			重估儲備	外匯儲備	儲備			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
於二零零七年十月一日	118,683	3,147	738,371	2,059	5,272	68,042	1,819,230	2,754,804	2,603,777	5,358,581
附屬公司發行優先股予 優先股東所產生的溢價	—	—	—	—	—	22	—	22	23	45
換算海外附屬公司財務報表 所產生的匯兌差額	—	—	—	4,745	—	4,796	—	9,541	9,538	19,079
因稅率降低所產生的 遞延稅項變動	—	—	8,808	—	—	—	—	8,808	8,805	17,613
可供出售權益證券的 公允價值變動	—	—	—	—	(2,608)	—	—	(2,608)	—	(2,608)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	73,934	73,934	64,143	138,077
本年度已宣派股息	—	—	—	—	—	—	(9,495)	(9,495)	—	(9,495)
於二零零八年三月三十一日	<u>118,683</u>	<u>3,147</u>	<u>747,179</u>	<u>6,804</u>	<u>2,664</u>	<u>72,860</u>	<u>1,883,669</u>	<u>2,835,006</u>	<u>2,686,286</u>	<u>5,521,292</u>
於二零零八年四月一日	<b>118,683</b>	<b>3,147</b>	<b>747,179</b>	<b>6,804</b>	<b>2,664</b>	<b>72,860</b>	<b>1,883,669</b>	<b>2,835,006</b>	<b>2,686,286</b>	<b>5,521,292</b>
換算海外附屬公司財務報表 所產生的匯兌差額	—	—	—	(5,520)	—	(5,602)	—	(11,122)	(11,120)	(22,242)
可供出售權益證券的 公允價值變動	—	—	—	—	(2,429)	—	—	(2,429)	—	(2,429)
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(20,186)	(20,186)	(21,933)	(42,119)
於二零零八年九月三十日	<u>118,683</u>	<u>3,147</u>	<u>747,179</u>	<u>1,284</u>	<u>235</u>	<u>67,258</u>	<u>1,863,483</u>	<u>2,801,269</u>	<u>2,653,233</u>	<u>5,454,502</u>

註：酒店物業重估儲備是指以往年度已確認的酒店重估盈餘。酒店現已拆卸，而該用地目前正重建為國際廣場。

13. 於資產負債表結算日未償付而又未在中期財務報告內撥備的資本承擔

	二零零八年 九月三十日 千元	二零零八年 三月三十一日 千元
已訂約	<u>929,830</u>	<u>1,071,999</u>

於二零零八年九月三十日，位於九龍彌敦道63號（九龍內地段7425號）的國際廣場發展計劃所需的建築成本費用估計約1,300,000,000元。

14. 或有負債

於二零零七年十一月，本集團之海外附屬公司入稟法院向某認購其在馬來西亞高爾夫球會會籍者申索一筆為數約1,300,000元（即該附屬公司部分優先股的尚欠結餘）的款項。但此認購者爭辯是項申索，並於二零零八年一月二十八日入稟法院反申索一筆辯稱以名譽受損及其他損失為由，數額約為4,700,000元的款項。

於二零零八年八月，該海外附屬公司與此認購者同意和解及彼此撤回向對方提出的申索，並就此向法院提交中止通知書。這宗案件將會在法官於二零零八年十二月召開的預審會議中剔除上述申索後終結。因此，董事會認為無須就該反申索計提準備。

15. 已頒布但在截至二零零八年九月三十日止期間尚未生效的修訂、新準則和詮釋的可能影響

截至本中期財務報告發出日期，香港會計師公會已頒布多項尚未在截至二零零八年九月三十日止期間生效，亦沒有在本中期財務報告採用的修訂、新準則和詮釋。

本集團正在評估這些修訂、新準則和新詮釋預計對初始應用期間所產生的影響。到目前為止的結論是，採納這些修訂、新準則和新詮釋對本集團的經營業績和財政狀況構成重大影響的可能性不大。

此外，以下準則變化可能引致財務報表須披露新的或經修訂的呈列及披露：

在以下日期或之後開始的  
會計期間生效

《香港財務報告準則》第8號	經營分部	二零零九年一月一日
《香港會計準則》第1號（經修訂）	財務報表的呈列	二零零九年一月一日

## 中期股息

鑑於本集團已終止其主要業務 — 酒店和酒店商場的運作，董事會已決議不派發中期股息予股東（二零零七年：每股2仙）。

## 業務回顧

- 截至二零零八年九月三十日止半年度，本集團之經營虧損為50,800,000元。該虧損主要是因為由本公司擁有50.01%股權的附屬公司 — 凱聯國際酒店有限公司（「凱聯」）持有之位於九龍彌敦道63號（九龍內地段7425號）的國際廣場發展計劃工程投資物業估值虧損所致。

截至二零零八年九月三十日止半年度，本集團的投資物業估值虧損淨額為42,000,000元，而去年同期則錄得投資物業估值盈利淨額338,600,000元。該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。倘投資物業估值虧損淨額不被計算在內，截至二零零八年九月三十日止半年度，本集團之經營虧損約為8,800,000元，而去年同期的經營溢利則約為2,000,000元。該情況出現主要是因為利息收入銳減所致。

- 於本期間，本集團投資物業的租金收入有輕微改善，較去年同期上升約3.4%。
- 截至二零零八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3,000,000元。該期間的分部收入為9,100,000元，與去年同期比較，下跌約900,000元。
- 本集團於截至二零零八年九月三十日止半年度的利息收入為6,100,000元，較二零零七年同期減少約7,100,000元，主要是因為利率下跌所致。
- 於二零零八年九月三十日，本集團之權益總額為5,454,500,000元，於二零零八年三月三十一日則為5,521,300,000元。如二零零六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，當中包括一筆為期五年，合共1,000,000,000元的定期貸款和一筆為期五年，合共200,000,000元的循環貸款。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。於二零零八年九月三十日，本集團已動用的銀行信貸額達265,000,000元，資本負債比率為4.9%（以銀行貸款總額除以權益總額計算）。

- 於二零零八年九月三十日，本集團僱員人數共120人，而於本期間所付出之有關開支則約為11,200,000元。
- 除本報告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二零零八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

由凱聯持有之位於九龍彌敦道63號（九龍內地段7425號）的國際廣場發展計劃工程現正進行，上蓋工程正在施工中。在無不可預見的情況下，董事會預計，整項計劃工程將於二零零九年下半年竣工。現估計該項工程的建築費用約為1,300,000,000元，並將主要由外借款支付。

凱聯董事會已宣布，該公司可能在國際廣場發展計劃工程完成前不派發股息。雖然該計劃工程所需的借款直接由凱聯，而非本公司承擔，但由於結束前位於上述用地的酒店和酒店商場業務，本公司的主要經常性收入已於重建期間終止，這已對及將繼續對本集團的收入和業績造成非常重大的負面影響。在此情況下，本公司並不保證在重建工程完成前將繼續派發股息。

近期全球性的金融風暴對經濟造成極大的影響。董事會預期，經營環境將轉趨艱難，物業價值可能下滑，本集團於本財政年度下半年的業績將因此而受影響。

## 或有負債

本集團或有負債的詳情載於中期財務報告附註14。



## 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

據本公司按照《證券及期貨條例》(「證券條例」)第352條規定備存的登記冊顯示，或按照《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)以其他方式向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)作出的申報，本公司的董事、最高行政人員及其聯繫人於二零零八年九月三十日擁有本公司及其相聯法團(須符合證券條例第XV部所載的定義)有關股份的權益如下：

### (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%
鍾聰玲	412,000	—	—	412,000	0.09%
冼祖昭	2,000	—	115,200 (註)	117,200	0.02%

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%
鍾聰玲	588,000	—	—	588,000	0.16%
冼祖昭	242,000	—	120,000 (註)	362,000	0.10%

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.

每股面值馬來西亞元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
鍾瓊林	1	—	—	1	0.00001%
鍾樂南	—	3	—	3	0.00003%
鍾聰玲	1	—	—	1	0.00001%

(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%
鍾焯輝	25	—	—	25	25%
鍾樂南	25	—	—	25	25%

(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%
鍾焯輝	10	—	—	10	0.00005%
鍾樂南	10	—	—	10	0.00005%

除上述所披露者外，據本公司按照證券條例第352條規定備存的登記冊顯示，或按照標準守則以其他方式向本公司及聯交所作出的申報，於二零零八年九月三十日，本公司董事及最高行政人員及其聯繫人（按聯交所證券上市規則（「上市規則」）之定義）均沒有擁有本公司或其相聯法團（須符合證券條例第XV部所載的定義）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

除上述所披露之本公司董事及最高行政人員的權益外，本公司獲通知，並根據按照證券條例第336條規定記錄於登記冊的資料顯示，於二零零八年九月三十日擁有本公司股份的權益者如下：

	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，於二零零八年九月三十日，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。

## 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。

## 根據上市規則第13.21條之規定而作出披露

於二零零六年十月二十日，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元的循環貸款。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、鍾炯輝先生和鍾樂南先生（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條的規定而產生的披露責任。

### **遵守《企業管治常規守則》**

董事會認為，本公司在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》（「企管常規守則」）中的所有守則條文，唯主席和行政總裁的角色沒有按企管常規守則中守則條文第A.2.1條的規定而分開，並由不同人士擔任。

關於偏離企管常規守則中守則條文第A.2.1條，鍾輝煌先生現時為本公司主席和行政總裁。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更迅速和有效率地作出及執行決策。

### **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有否遵守標準守則作出特定查詢。所有董事皆確認於截至二零零八年九月三十日止期間內均有遵守標準守則的規定。

承董事會命  
天德地產有限公司  
公司秘書  
吳秀芳

香港，二零零八年十二月十日

於本報告之日，鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾炯輝先生、鍾樂南先生和鍾聰玲小姐均為執行董事；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

我們已審閱列載於第1頁至第13頁的中期財務報告，此中期財務報告包括天德地產有限公司於二零零八年九月三十日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），上市公司必須符合上市規則中的相關規定和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」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。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。

### 審閱範圍

我們已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。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

### 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零零八年九月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零零八年十二月十日