



天德地產有限公司

股份代號：266

中期報告

截至二零一零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二零一零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本中期報告內。

截至二零一零年九月三十日止六個月

綜合損益表－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年 (重報)
		千元	千元
持續經營			
營業額	3	184,784	8,934
服務成本		(31,063)	(4,361)
毛利		153,721	4,573
其他收入	6	1,512	1,369
其他收益淨額	6	2,452	26
投資物業估值盈利	12(c)	671,924	2,165,796
行政費用		(16,874)	(15,751)
經營溢利		812,735	2,156,013
融資成本	7(a)	(4,450)	(960)
除稅前溢利	7	808,285	2,155,053
所得稅	8	(100,356)	(355,591)
來自持續經營之本期間溢利		707,929	1,799,462
終止經營			
來自終止經營之本期間(虧損)/溢利	5(a)	(385)	5,732
本期間溢利		707,544	1,805,194

截至二零一零年九月三十日止六個月
綜合損益表－未經審核(續)

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年 (重報)
		千元	千元
下列人士應佔：			
公司權益股東			
－持續經營		359,568	906,888
－終止經營		(193)	2,867
		<u>359,375</u>	<u>909,755</u>
非控股權益			
－持續經營		348,361	892,574
－終止經營		(192)	2,865
		<u>348,169</u>	<u>895,439</u>
本期間溢利		<u>707,544</u>	<u>1,805,194</u>
每股盈利－基本及攤薄	11		
持續經營		0.76元	1.91元
終止經營		(0.00)元	0.01元
		<u>0.76元</u>	<u>1.92元</u>

第8頁至第18頁的附註屬本中期財務報告一部分。應付公司權益股東股息的詳情列載於附註9。

截至二零一零年九月三十日止六個月
綜合全面損益表－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 千元	二零零九年 千元
本期間溢利		<u>707,544</u>	<u>1,805,194</u>
本期間其他全面收入			
(扣除稅項及經重新分類調整後)：	10		
其他物業重估盈餘(已扣除遞延稅項)	12(b)	14,098	—
換算海外附屬公司財務報表所產生的滙兌差額		16,845	12,364
可供出售權益證券：公允價值儲備變動淨額		542	1,510
		<u>31,485</u>	<u>13,874</u>
本期間全面收入總額		<u>739,029</u>	<u>1,819,068</u>
下列人士應佔：			
—公司權益股東		375,392	917,450
—非控股權益		363,637	901,618
本期間全面收入總額		<u>739,029</u>	<u>1,819,068</u>

第8頁至第18頁的附註屬本中期財務報告一部分。

於二零一零年九月三十日
綜合資產負債表－未經審核

	附註	於二零一零年 九月三十日 千元	千元	於二零一零年 三月三十一日 千元	千元
非流動資產					
固定資產	12				
—投資物業			9,945,715		9,229,784
—其他物業、廠房及設備			106,116		130,398
			10,051,831		9,360,182
可供出售權益證券			3,509		2,970
遞延稅項資產			668		861
			10,056,008		9,364,013
流動資產					
應收賬款、訂金及預付款	13	53,062		53,257	
應收所得稅		106		106	
已抵押銀行存款		314,606		159,802	
現金及現金等價物	14	405,150		409,333	
		772,924		622,498	
分類為持有待售的 處置組合資產	5(c)	308,501		291,757	
		1,081,425		914,255	
流動負債					
銀行貸款—有抵押		100,000		—	
其他應付款及應計費用	15	146,760		204,353	
已收訂金		107,728		101,139	
長期服務金準備		1,374		1,399	
融資租賃承擔		41		31	
本期所得稅		21		20	
		355,924		306,942	
分類為持有待售的 處置組合負債	5(c)	5,793		5,509	
		361,717		312,451	
流動資產淨值			719,708		601,804
資產總值減流動負債			10,775,716		9,965,817

於二零一零年九月三十日
綜合資產負債表－未經審核(續)

	附註	於二零一零年 九月三十日		於二零一零年 三月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
非流動負債					
銀行貸款－有抵押		1,073,000		1,105,000	
應付政府地價		2,284		2,284	
融資租賃承擔		141		114	
遞延稅項負債		1,277,495		1,174,652	
			2,352,920		2,282,050
資產淨值			8,422,796		7,683,767
資本及儲備					
股本			118,683		118,683
儲備			4,185,435		3,810,043
			4,304,118		3,928,726
非控股權益			4,118,678		3,755,041
權益總額			8,422,796		7,683,767

第8頁至第18頁的附註屬本中期財務報告一部分。

截至二零一零年九月三十日止六個月
綜合權益變動表－未經審核

	公司權益股東應佔							非控股		
	股本	股份溢價	重估儲備 (註)	外匯儲備	公允		保留溢利	總額	權益	權益總額
					價值儲備	資本儲備				
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
於二零零九年四月一日	118,683	3,147	747,179	(2,583)	434	63,292	1,797,277	2,727,429	2,579,911	5,307,340
本期間全面收入總額	—	—	—	3,035	1,510	3,150	909,755	917,450	901,618	1,819,068
於二零零九年九月三十日 及二零零九年十月一日	118,683	3,147	747,179	452	1,944	66,442	2,707,032	3,644,879	3,481,529	7,126,408
本期間全面收入總額	—	—	—	4,489	(95)	4,450	275,003	283,847	273,512	557,359
於二零一零年三月三十一日 及二零一零年四月一日	118,683	3,147	747,179	4,941	1,849	70,892	2,982,035	3,928,726	3,755,041	7,683,767
本期間全面收入總額	—	—	7,051	4,209	542	4,215	359,375	375,392	363,637	739,029
於二零一零年九月三十日	<u>118,683</u>	<u>3,147</u>	<u>754,230</u>	<u>9,150</u>	<u>2,391</u>	<u>75,107</u>	<u>3,341,410</u>	<u>4,304,118</u>	<u>4,118,678</u>	<u>8,422,796</u>

註： 重估儲備是指以往年度已確認的酒店物業重估盈餘及本期間確認的其他物業重估盈餘。該酒店已重建為國際廣場，而一項物業已於本期間改變用途時由「其他物業」轉入「投資物業」。

截至二零一零年九月三十日止六個月
簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
經營業務所得的現金	150,073	22,118
已付稅項	<u>(108)</u>	<u>(275)</u>
經營活動所得的現金淨額	149,965	21,843
投資活動所用的現金淨額	(220,098)	(401,893)
融資活動所得的現金淨額	<u>65,240</u>	<u>362,025</u>
現金及現金等價物減少淨額	(4,893)	(18,025)
於四月一日的現金及現金等價物	411,814	450,421
外幣匯率變動的影響	<u>395</u>	<u>133</u>
於九月三十日的現金及現金等價物	<u><u>407,316</u></u>	<u><u>432,529</u></u>
代表：		
持續經營	405,150	429,504
終止經營	<u>2,166</u>	<u>3,025</u>
	<u><u>407,316</u></u>	<u><u>432,529</u></u>

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。此中期財務報告於二零一零年十一月二十九日許可發出。

除依據預期於截至二零一一年三月三十一日止年度財務報表中反映的會計政策變動外，本中期財務報告已採納於截至二零一零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。附註包括自截至二零一零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表現有重大影響的事項及交易之解釋。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全部資料。

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《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26頁。

本中期財務報告所載截至二零一零年三月三十一日止財政年度的已披露財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。本公司截至二零一零年三月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處索取。核數師已在其二零一零年六月二十九日的報告中表示對這些財務報表無保留意見。

2 會計政策的變動

香港會計師公會頒布了兩項經修訂的《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》的修訂及一項新詮釋。這些新準則、修訂及新詮釋在本集團和本公司當前的會計期間首次生效。其中，以下準則變化與本集團的財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第3號(二零零八年修訂)「業務合併」
- 《香港會計準則》第27號(二零零八年修訂)「綜合及獨立財務報表」
- 《香港財務報告準則》第5號的修訂「持有待售的非流動資產和終止經營—計劃出售一間附屬公司的控股權益」
- 《香港財務報告準則》的改進(二零零九年)
- 《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第17號「向擁有人分派非現金資產」

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。

這些準則變化導致會計政策變動，但該等變動並無對本期間或比較期間構成重大影響，原因如下：

- 對《香港財務報告準則》第3號、《香港會計準則》第27號、《香港財務報告準則》第5號及《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第17號之大多數修訂尚未對本集團之財務報表構成重大影響，因為該等變動將於本集團訂立相關交易(例如：業務合併、處置一間附屬公司或非現金分派)才首次生效，而且並不須重報先前該等交易所錄之數額。
- 對《香港財務報告準則》第3號的修訂(有關確認被收購方的遞延稅項資產)及《香港會計準則》第27號的修訂(有關分配予非控股權益(前稱少數股東權益)而超過其權益之虧損)尚未對本集團帶來重大影響，因為並無規定必須重報以往期間已記錄的數額，而且本期間亦沒有產生這樣的遞延稅項資產或虧損。
- 《香港財務報告準則》的改進(二零零九年)提出有關《香港會計準則》第17號「租賃」的綜合標準之修訂，對本集團的租賃土地權益的分類並無改變。

3 營業額

在本集團的高爾夫球康樂會經營被分類為終止經營(見附註5)後，本集團的主要業務為物業投資。

本期間內營業額中確認的各項重要收入類別的數額如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
持續經營		
投資物業的總租金收入	<u>184,784</u>	<u>8,934</u>
終止經營		
高爾夫球康樂會經營收入	<u>8,531</u>	<u>8,636</u>

4 分部報告

本集團按業務性質及地理位置劃分分部並進行管理。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團已確定兩個須報告分部，分別為「物業租賃」及「高爾夫球康樂會經營」。高爾夫球康樂會經營已分類為終止經營，其相關資料列載於附註5。呈列於綜合損益表中關於持續經營的資料則是另一須報告分部「物業租賃」的資料。

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」)，而本集團高爾夫球康樂會經營的收入和業績均主要源自馬來西亞，故地區性與業績所呈列的資料相若。因此，地區性資料並無獨立呈列。

5 處置組合及終止經營

董事會於二零零九年十二月十一日刊登公告，宣布若干附屬公司已與一獨立第三方簽訂一份關於以總代價約馬來西亞元204,582,000元(於資產負債表結算日約相等於港幣500,571,000元)出售本集團位於馬來西亞之物業的買賣合約。該物業主要包括高爾夫球場土地、興建於高爾夫球場土地上的高爾夫球渡假村、住宅土地及洋房土地(統稱「本物業」)。

於本物業出售完成後，本集團的高爾夫球康樂會經營將會終止。因此，所有有關該經營的資產及負債(包括本物業)均分類為持有待售，而該經營亦分類為終止經營。於資產被分類為持有待售時，並無確認減值虧損。根據合約條款，該出售交易是一項受須履行若干先決條件約束的交易。於資產負債表結算日，該出售交易正在進行中，並預計約於二零一一年四月完成。

(a) 本期間及上期間終止經營的業績如下：

	附註	高爾夫球康樂會經營	
		二零一零年 千元	二零零九年 千元
營業額	3	8,531	8,636
服務／銷售成本		(5,748)	(7,545)
毛利		2,783	1,091
其他收入		1,188	6,038
其他收益／(虧損)淨額		2	(23)
其他物業減值虧損轉回		—	2,014
銷售費用		(320)	(257)
行政費用		(4,037)	(3,120)
經營(虧損)／溢利		(384)	5,743
融資成本		—	(10)
除稅前(虧損)／溢利		(384)	5,733
所得稅		(1)	(1)
本期間(虧損)／溢利		(385)	5,732

5 處置組合及終止經營(續)

(b) 本期間及上期間終止經營的現金流量如下：

	高爾夫球康樂會經營	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
經營活動(所用)／所得的現金淨額	(643)	670
投資活動所得／(所用)的現金淨額	180	(12)
融資活動所用的現金淨額	—	(68)
現金流量淨額	(463)	590

(c) 高爾夫球康樂會經營的主要資產與負債如下：

	於二零一零年	於二零一零年
	九月三十日	三月三十一日
	千元	千元
分類為持有待售的處置組合資產		
固定資產	304,004	286,900
存貨	199	228
應收賬款、訂金及預付款	2,130	2,147
應收所得稅	2	1
現金及現金等價物	2,166	2,481
	308,501	291,757
分類為持有待售的處置組合負債		
應付賬款、其他應付款及應計費用	2,681	2,348
已收訂金	3,111	3,160
其他財務負債	1	1
	5,793	5,509

6 其他收入及收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年 (重報)
	千元	千元
其他收入		
利息收入	1,304	1,254
上市證券的股息收入	50	31
其他	158	84
	<u>1,512</u>	<u>1,369</u>
其他收益淨額		
處置固定資產溢利淨額	6	—
外幣滙兌盈利淨額	2,442	59
可供出售權益證券減值虧損	(3)	(33)
因出售可供出售權益證券而撥自權益	7	—
	<u>2,452</u>	<u>26</u>

7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)的數額如下。此附註的披露包括已扣除／(計入)有關終止經營的數額。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千元	千元
(a) 融資成本		
應付政府地價利息	27	27
融資租賃承擔的財務費用	—	10
銀行貸款利息	4,391	3,488
其他借貸成本	32	205
	<u>4,450</u>	<u>3,730</u>
借貸成本總額	4,450	3,730
減：列入重建中物業的資本化借貸成本	—	(2,760)
	<u>4,450</u>	<u>970</u>
來自：		
持續經營	4,450	960
終止經營(附註5(a))	—	10
	<u>4,450</u>	<u>970</u>
(b) 其他項目		
折舊	3,297	3,870
	<u>3,297</u>	<u>3,870</u>

8 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
本期稅項		
— 香港利得稅	—	294
— 中國稅項	106	118
— 海外稅項	1	1
	<u>107</u>	<u>413</u>
遞延稅項		
— 投資物業公允價值的變動	110,788	357,222
— 暫時差異的產生和轉回	(10,538)	(2,043)
	<u>100,250</u>	<u>355,179</u>
	<u>100,357</u>	<u>355,592</u>
來自：		
持續經營	100,356	355,591
終止經營(附註5(a))	1	1
	<u>100,357</u>	<u>355,592</u>

香港利得稅準備是按截至二零一零年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以16.5%(二零零九年：16.5%)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。中國稅項是按中國相關之稅務法規所適用的稅率計算。

9 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	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
在中期期間後無宣派及支付中期股息 (二零零九年：無)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 屬於上一財政年度應付公司權益股東，並於中期期間批准及支付的股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
於截至二零一零年三月三十一日止財政年度後的 中期期間無批准及支付屬於前述財政年度的 末期股息(截至二零零九年三月三十一日止年度：無)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

10 其他全面收入

與其他全面收入的每個組成部分有關的稅項影響

	截至九月三十日止六個月			二零零九年		
	二零一零年			二零零九年		
	除稅前數額 千元	稅項支出 千元	稅後淨額 千元	除稅前數額 千元	稅項支出 千元	稅後淨額 千元
可供出售權益證券：						
本期間已確認的 公允價值變動	546	—	546	1,477	—	1,477
重新分類調整已轉入 損益賬的數額：						
—減值虧損	3	—	3	33	—	33
—出售	(7)	—	(7)	—	—	—
公允價值儲備變動淨額	542	—	542	1,510	—	1,510
換算海外附屬公司 財務報表所產生的 滙兌差額	16,845	—	16,845	12,364	—	12,364
其他物業重估盈餘	16,884	(2,786)	14,098	—	—	—
其他全面收入	<u>34,271</u>	<u>(2,786)</u>	<u>31,485</u>	<u>13,874</u>	<u>—</u>	<u>13,874</u>

11 每股盈利－基本及攤薄

每股基本盈利是按照本期間的公司權益股東應佔綜合溢利359,375,000元(二零零九年：909,755,000元)，其中來自持續經營溢利為359,568,000元(二零零九年：906,888,000元)及來自終止經營虧損為193,000元(二零零九年：溢利2,867,000元)，及已發行的股份474,731,824股(二零零九年：474,731,824股)計算。於截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月期間並無潛在可攤薄股份。

12 固定資產

- (a) 於本期間，投資物業增置3,972,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月：320,831,000元)。
- (b) 於本期間，一項原為自用的物業轉為租賃用途。該項物業之賬面值39,500,000元(即該項物業於用途變更之日之公允價值)相應地由「其他物業」轉入「投資物業」。轉撥後，其他物業重估盈餘16,884,000元(二零零九年：零元)(已扣除有關的遞延稅項2,786,000元(二零零九年：零元))已於其他全面收入中確認。有關數額在扣除非控股權益7,047,000元(二零零九年：零元)後，7,051,000元(二零零九年：零元)已於重估儲備內確認。
- (c) 於二零一零年九月三十日，位於香港和中國的投資物業是由一間獨立專業估值師公司－威格斯資產評估顧問有限公司(當中包括具備香港測量師學會資深會員資格，且對被重估物業之所在位置及所屬類別有近期相關經驗之員工)進行重估。重估乃以個別物業之市值為準則(按物業現況)，參照市場類似交易個案；及在合適情況下，將淨租金收入資本化並計入租約屆滿後續約時淨租金收入增加的潛在能力。重估後，於綜合損益表中確認的投資物業估值盈利為671,924,000元(二零零九年：2,165,796,000元)，及有關的遞延稅項支出為110,788,000元(二零零九年：357,222,000元)。
- (d) 於二零一零年九月三十日，本公司的附屬公司－凱聯國際酒店有限公司將賬面值9,762,000,000元(二零一零年三月三十一日：9,108,000,000元)的固定資產抵押以取得授予凱聯國際酒店有限公司合共1,200,000,000元的銀行融資。於二零一零年九月三十日，已動用的信貸額為1,173,000,000元(二零一零年三月三十一日：1,105,000,000元)。

13 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)的賬齡分析如下：

	於二零一零年 九月三十日 千元	於二零一零年 三月三十一日 千元
未逾期	43,961	39,635
逾期少於1個月	770	2,695
逾期1至3個月	341	535
逾期超過3個月但少於12個月	30	77
逾期超過12個月	3	5
已逾期金額	1,144	3,312
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	45,105	42,947
訂金及預付款	7,957	10,310
	53,062	53,257

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一般在每月首日到期，還款寬限期一般為10天至14天，逾期會徵收利息。公司會凍結欠款逾期90天的高爾夫球康樂會會員賬戶，並在合適的情況下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。

14 現金及現金等價物

	於二零一零年 九月三十日 千元	於二零一零年 三月三十一日 千元
銀行定期存款	379,125	400,243
銀行存款及現金	26,025	9,090
	405,150	409,333

15 其他應付款及應計費用

	於二零一零年 九月三十日 千元	於二零一零年 三月三十一日 千元
重建工程的應計費用及應付保留款	111,553	171,059
其他應付款及應計費用	<u>35,207</u>	<u>33,294</u>
	<u>146,760</u>	<u>204,353</u>

所有其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

16 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

	於二零一零年 九月三十日 千元	於二零一零年 三月三十一日 千元
已訂約	<u>11,257</u>	<u>6,339</u>

17 比較數字

若干比較數字已作出調整以符合列載於本中期財務報告附註5有關終止經營的披露要求。此外，綜合損益表的比較數字已被重報，猶如該業務已於比較期間開始時終止經營。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。

業務回顧

- 截至二零一零年九月三十日止半年度，本集團來自持續經營的經營溢利為812,700,000元，較去年同期下跌約62.3%。該下跌的主要原因是投資物業估值盈利由去年同期的2,165,800,000元減少至本期間的671,900,000元所致。這估值盈利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。倘投資物業估值盈利不被計算在內，截至二零一零年九月三十日止半年度，本集團來自持續經營的經營溢利約為140,800,000元，而去年同期則錄得約9,800,000元的虧損。該轉變主要是國際廣場於本期間之租金收入較去年同期增加所致(國際廣場自二零零九年九月起始為本集團帶來租金收入)。

倘終止經營(見中期財務報告附註5)被計算在內，本集團之經營溢利約為812,400,000元，去年同期則約為2,161,800,000元。

- 國際廣場是一個設有多間零售商舖、娛樂消遣場所和餐廳的綜合商舖中心，並於二零零九年十二月試業。截至二零一零年九月三十日止半年度，國際廣場的租金收入約達181,500,000元。於二零一零年九月三十日，其出租率約為81%。
- 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。
- 倘終止經營被計算在內，截至二零一零年九月三十日止半年度，本集團的利息收入約為1,500,000元，較二零零九年同期增加約200,000元。
- 於二零一零年九月三十日，本集團之權益總額為8,422,800,000元，於二零一零年三月三十一日則為7,683,800,000元。
- 如二零零六年十月二十日刊登之公告指出，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」)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。於二零一零年九月三十日，本集團已動用的銀行信貸額達1,173,000,000元，資本負債比率為13.9%(以銀行貸款總額除以權益總額計算)。

業務回顧(續)

- 於二零一零年九月三十日，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124人(二零零九年九月三十日：123人)，而於本期間所付出之有關開支則約為12,500,000元(二零零九年九月三十日：10,700,000元)。
- 除本報告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二零一零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

本集團繼續致力推廣國際廣場，以提升其租務表現。董事會相信，國際廣場將逐漸成為區內重要的購物熱點，並預期其租金收入將會上升。

如二零零九年十二月十一日刊登之公告指出，若干附屬公司已與一獨立第三方簽訂一份出售本集團位於馬來西亞之物業的買賣合約。該物業主要包括高爾夫球場土地、興建於高爾夫球場土地上的高爾夫球渡假村、住宅土地及洋房土地(統稱「本物業」)。於本物業出售完成後，本集團的高爾夫球康樂會經營將會終止。根據合約條款，該出售交易是一項受須履行若干先決條件約束的交易。於資產負債表結算日，該出售交易正在進行中，並預計約於二零一一年四月完成。董事會認為，本物業出售將有利本集團。

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(按聯交所證券上市規則(「上市規則」)之定義)於二零一零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)之股份的權益如下：

(a) 本公司

每股面值0.25元之股份數目

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	117,200	0.02%

(註)

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元之普通股數目

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	362,000	0.10%

(註)

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。

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(續)

(c) Austin Hills Country Resort Bhd.

每股面值馬來西亞元1元之普通股數目

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
鍾樂南	—	3	—	3	0.00003%

(d) 天德有限公司

每股面值1元之普通股數目

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元之普通股數目

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，於二零一零年九月三十日，本公司董事及最高行政人員及其聯繫人(按上市規則之定義)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，並根據已按照證券條例第336條規定記錄於登記冊的資料顯示，於二零一零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 之股份數目	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，於二零一零年九月三十日，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－凱聯以借入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況下，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、鍾炯輝先生及鍾燦南先生（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。

與上市規則第13.51B(1)條有關的披露

在公司層面而言，於截至二零一零年九月三十日止六個月，董事酬金總額並無任何改變。於截至二零一零年九月三十日止六個月，執行董事酬金的變動乃因執行董事就實際支出而從本公司附屬公司－凱聯收取的津貼變動所致。本公司在支付該等費用的政策並無更改。

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二零一零年九月三十日止期間內均有遵守標準守則的所需標準。

承董事會命
天德地產有限公司
公司秘書
吳秀芳

香港，二零一零年十一月二十九日

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
(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第1頁至第18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二零一零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、綜合全面損益表、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，使我們相信於二零一零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

二零一零年十一月二十九日