



天德地產有限公司
股份代號：266

中期報告

截至二零一三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二零一三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。

截至二零一三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	
		二零一三年 千元	二零一二年 千元
營業額	3	302,439	244,341
服務成本		(34,465)	(34,791)
毛利		267,974	209,550
其他收入	5	1,394	2,744
其他收益淨額	5	643	49
行政費用		(18,197)	(18,323)
投資物業估值變動前的經營溢利		251,814	194,020
投資物業估值盈利	11(b)	309,164	1,407,968
投資物業估值變動後的經營溢利		560,978	1,601,988
融資成本	6(a)	(1,032)	(1,056)
除稅前溢利	6	559,946	1,600,932
所得稅	7	(41,500)	(31,963)
本期間溢利		518,446	1,568,969
下列人士應佔：			
－ 公司權益股東		268,847	795,191
－ 非控股股東權益		249,599	773,778
本期間溢利		518,446	1,568,969
每股盈利－基本及攤薄	10	0.57元	1.68元

第6頁至第12頁的附註屬本中期財務報告的一部分。應付公司權益股東股息的詳情列載於附註8。

截至二零一三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	
		二零一三年 千元	二零一二年 千元
本期間溢利		518,446	1,568,969
本期間其他全面收入			
(扣除稅項及經重新分類調整後)：			
其後可能重新分類至損益的項目：			
－可供出售權益證券：公允價值儲備變動淨額	9	<u>1,251</u>	<u>623</u>
本期間全面收入總額		<u>519,697</u>	<u>1,569,592</u>
下列人士應佔：			
－公司權益股東		270,098	795,814
－非控股股東權益		<u>249,599</u>	<u>773,778</u>
本期間全面收入總額		<u>519,697</u>	<u>1,569,592</u>

第6頁至第12頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

於二零一三年九月三十日
綜合資產負債表－未經審核

	附註	於二零一三年 九月三十日		於二零一三年 三月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產	11				
－ 投資物業			13,043,515		12,731,899
－ 其他物業、廠房及設備			97,354		101,587
			13,140,869		12,833,486
可供出售權益證券			8,354		7,103
			13,149,223		12,840,589
流動資產					
應收賬款、訂金及預付款	12	29,576		32,407	
本期應收所得稅		—		3	
已抵押銀行存款		267,796		262,550	
現金及現金等價物	13	212,102		159,350	
		509,474		454,310	
流動負債					
銀行貸款－有抵押		200,000		200,000	
其他應付款及應計費用	14	92,130		79,709	
已收訂金		171,433		169,708	
長期服務金準備		1,463		1,573	
融資租賃承擔		41		41	
本期應付所得稅		48,100		23,205	
		513,167		474,236	
流動負債淨值			(3,693)		(19,926)
資產總值減流動負債			13,145,530		12,820,663
非流動負債					
應付政府地價		2,143		2,143	
融資租賃承擔		17		38	
遞延稅項負債		38,148		34,280	
		40,308		36,461	
資產淨值			13,105,222		12,784,202
資本及儲備					
股本		118,683		118,683	
儲備		6,609,468		6,439,064	
		6,728,151		6,557,747	
非控股股東權益		6,377,071		6,226,455	
權益總額		13,105,222		12,784,202	

第6頁至第12頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

截至二零一三年九月三十日止六個月
綜合權益變動表 – 未經審核

附註	公司權益股東應佔							總額 千元	非控股 股東權益 千元	權益總額 千元
	股本 千元	股份溢價 千元	重估儲備 千元	外匯儲備 千元	公允價值 儲備 千元	資本儲備 千元	保留溢利 千元			
於2012年4月1日的結餘	118,683	3,147	900,951	9,210	3,692	77,845	4,201,784	5,315,312	5,049,043	10,364,355
截至2012年9月30日止 6個月的權益變動：										
本期間溢利	—	—	—	—	—	795,191	—	795,191	773,778	1,568,969
其他全面收入	—	—	—	(31)	623	31	—	623	—	623
本期間全面收入總額	—	—	—	(31)	623	31	795,191	795,814	773,778	1,569,592
屬於上一財政年度 批准的股息	8(b)	—	—	—	—	—	(94,946)	(94,946)	—	(94,946)
支付非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(98,983)	(98,983)
	—	—	—	(31)	623	31	700,245	700,868	674,795	1,375,663
於2012年9月30日及 2012年10月1日的結餘	118,683	3,147	900,951	9,179	4,315	77,876	4,902,029	6,016,180	5,723,838	11,740,018
截至2013年3月31日止 6個月的權益變動：										
本期間溢利	—	—	—	—	—	630,507	—	630,507	592,779	1,223,286
其他全面收入	—	—	—	(9,179)	943	—	—	(8,236)	(9,176)	(17,412)
本期間全面收入總額	—	—	—	(9,179)	943	—	630,507	622,271	583,603	1,205,874
海外附屬公司清盤時的轉撥	—	—	—	—	—	(77,876)	77,876	—	—	—
屬於本財政年度宣派的股息	8(a)	—	—	—	—	—	(80,704)	(80,704)	—	(80,704)
支付非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(80,986)	(80,986)
	—	—	—	(9,179)	943	(77,876)	627,679	541,567	502,617	1,044,184
於2013年3月31日及 2013年4月1日的結餘	118,683	3,147	900,951	—	5,258	—	5,529,708	6,557,747	6,226,455	12,784,202
截至2013年9月30日止 6個月的權益變動：										
本期間溢利	—	—	—	—	—	268,847	—	268,847	249,599	518,446
其他全面收入	—	—	—	—	1,251	—	—	1,251	—	1,251
本期間全面收入總額	—	—	—	—	1,251	—	268,847	270,098	249,599	519,697
屬於上一財政年度 批准的股息	8(b)	—	—	—	—	—	(99,694)	(99,694)	—	(99,694)
支付非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(98,983)	(98,983)
	—	—	—	—	1,251	—	169,153	170,404	150,616	321,020
於2013年9月30日的結餘	118,683	3,147	900,951	—	6,509	—	5,698,861	6,728,151	6,377,071	13,105,222

第6頁至第12頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

截至二零一三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	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
經營業務所得的現金	262,063	229,299
已付稅項	<u>(12,734)</u>	<u>(31,777)</u>
經營活動所得的現金淨額	249,329	197,522
投資活動(所用)／所得的現金淨額	(7,203)	24,121
融資活動所用的現金淨額	<u>(188,404)</u>	<u>(181,761)</u>
現金及現金等價物增加淨額	53,722	39,882
於4月1日的現金及現金等價物	159,350	127,143
外幣匯率變動的影響	<u>(970)</u>	<u>22</u>
於9月30日的現金及現金等價物	<u>212,102</u>	<u>167,047</u>

第6頁至第12頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

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。此中期財務報告於二零一三年十一月二十八日許可發出。

除依據預期於截至二零一四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二零一三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。附註包括自截至二零一三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20頁。

本中期財務報告所載截至二零一三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。本公司截至二零一三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。核數師已在其二零一三年六月二十五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多項新的《香港財務報告準則》和《香港財務報告準則》的修訂，這些新準則和修訂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：

- 《香港會計準則》第1號的修訂「財務報表的呈列 – 其他全面收入項目的呈列」
- 《香港財務報告準則》第10號「綜合財務報表」
- 《香港財務報告準則》第12號「於其他實體權益的披露」
- 《香港財務報告準則》第13號「公允價值的計量」
- 《香港財務報告準則》2009年至2011年週期的年度改進

(a) 《香港會計準則》第1號的修訂「財務報表的呈列 – 其他全面收入項目的呈列」

《香港會計準則》第1號的修訂規定，如其他全面收入項目在符合若干條件下將於未來被重新分類至損益，則實體須把該等項目與永不會重新分類至損益的其他全面收入項目分開呈列。本集團在呈列其他全面收入時已作出相應變更。

(b) 《香港財務報告準則》第13號「公允價值的計量」

《香港財務報告準則》第13號就公允價值的計量訂立單一指引，取代個別《香港財務報告準則》中的現有指引。《香港財務報告準則》第13號亦包含金融工具及非金融工具之公允價值計量的廣泛披露規定。中期財務報告須就金融工具作出若干特定披露。本集團已於附註15提供該等披露。

其他準則變化並無對本集團的財務報表構成重大影響。

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 營業額

本集團的主要業務為物業投資。

營業額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，其中包括只有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44,542,000元(二零一二年：23,405,000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華人民共和國（「中國」），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	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
其他收入		
利息收入	1,098	1,845
上市證券的股息收入	132	115
其他	164	784
	<u>1,394</u>	<u>2,744</u>
其他收益淨額		
外幣滙兌盈利淨額	590	49
處置固定資產溢利淨額	30	—
其他	23	—
	<u>643</u>	<u>49</u>

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	957	980
應付政府地價利息	25	26
其他借款成本	50	50
	<u>1,032</u>	<u>1,056</u>
(b) 其他項目		
折舊	4,788	4,731

7 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
本期稅項		
香港利得稅	37,506	28,058
中國稅項	126	109
	<u>37,632</u>	<u>28,167</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	104	201
暫時差異的產生和轉回	3,764	3,595
	<u>3,868</u>	<u>3,796</u>
	<u>41,500</u>	<u>31,963</u>

香港利得稅準備是按截至二零一三年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以16.5%(二零一二年：16.5%)的稅率計算。中國稅項是按中國相關之稅務法規所適用的稅率計算。

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	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
在中期期間後宣派的中期股息每股0.21元 (2012年：每股0.17元)	<u>99,694</u>	<u>80,704</u>

在中期期間後宣派的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，並於中期期間批准及支付的股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元
屬於上一財政年度，並於其後的中期期間 批准及支付的末期股息每股0.21元 (截至2012年3月31日止年度：每股0.20元)	<u>99,694</u>	<u>94,946</u>

9 其他全面收入

可供出售權益證券

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千元	千元
本期間內已確認的公允價值變動	<u>1,251</u>	<u>623</u>

10 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溢利268,847,000元(二零一二年：795,191,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零一二年：474,731,824股)計算。於截至二零一三年及二零一二年九月三十日止六個月期間並無潛在可攤薄股份。

11 固定資產

- (a) 於本期間，投資物業增置1,805,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月：7,994,000元)。
- (b) 於二零一三年九月三十日，位於香港和中國的投資物業是由一間獨立專業估值師－威格斯資產評估顧問有限公司(其員工中具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之經驗)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309,164,000元(二零一二年：1,407,968,000元)。
- (c) 於二零一三年九月三十日，本公司的附屬公司－凱聯國際酒店有限公司將賬面值12,658,973,000元(二零一三年三月三十一日：12,369,430,000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。於二零一三年九月三十日，未償還之銀行貸款為200,000,000元(二零一三年三月三十一日：200,000,000元)。為再融資以清付於二零一三年十月到期的未償還貸款及提供額外營運資金，該附屬公司與一間銀行在二零一三年十月七日簽訂一份為期三年、提供融資貸款合共300,000,000元的新協議。

12 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：

	於二零一三年 九月三十日 千元	於二零一三年 三月三十一日 千元
未逾期	22,819	21,494
逾期少於1個月	442	644
逾期1至3個月	31	242
逾期超過3個月但少於12個月	7	26
逾期超過12個月	10	18
已逾期金額	490	930
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	23,309	22,424
訂金及預付款	6,267	9,983
	29,576	32,407

欠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。

13 現金及現金等價物

	於二零一三年 九月三十日 千元	於二零一三年 三月三十一日 千元
銀行定期存款	166,952	128,607
銀行存款及現金	45,150	30,743
	212,102	159,350

14 其他應付款及應計費用

	於二零一三年 九月三十日 千元	於二零一三年 三月三十一日 千元
重建工程的應計費用及應付保留款	61,991	62,735
其他應付款及應計費用	30,139	16,974
	92,130	79,709

所有其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

15 金融工具公允價值的計量

每項金融工具的公允價值是根據對其公允價值計量而言屬於重大的並以其輸入數據的最低層級進行整體分類。各層級的定義如下：

- 第一層級(最高層級)：按相同金融工具在活躍市場的報價(未經調整)計量公允價值
- 第二層級：按類似金融工具在活躍市場的報價，或採用根據直接或間接來自可觀察市場數據的所有重大輸入數據之估值技術計量公允價值
- 第三層級(最低層級)：採用根據並非以可觀察市場數據的任何重大輸入數據的估值技術計量公允價值

於二零一三年九月三十日，本集團按公允價值列賬的唯一一項金融工具是在香港聯交所上市的可供出售權益證券8,354,000元(二零一三年三月三十一日：7,103,000元)。該項工具屬於上述公允價值層級的第一層級(二零一三年三月三十一日：第一層級)。

本集團的所有金融工具均以與其於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日的公允價值不會有重大差異的數額列賬。

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

	於二零一三年 九月三十日 千元	於二零一三年 三月三十一日 千元
已訂約	<u>5,247</u>	<u>1,064</u>

中期股息及暫停辦理股東登記手續

董事會已決議派發中期股息予於二零一三年十二月二十日星期五名列於本公司股東名冊之股東每股0.21元(二零一二年：每股0.17元)，並定於二零一四年一月十六日星期四派付。本公司將於二零一三年十二月十八日星期三起至二零一三年十二月二十日星期五止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記手續，以便確認有權獲派中期股息之股東，任何股份於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二零一三年十二月十七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。

業務回顧

- 截至二零一三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251,800,000元，較去年同期上升約29.8%。該上升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。
- 截至二零一三年九月三十日止半年度，投資物業估值盈利為309,200,000元，較去年同期下跌約1,098,800,000元。該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。
- 本集團之權益股東應佔溢利為268,800,000元，而去年同期則為795,200,000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。截至二零一三年九月三十日止半年度，國際廣場的租金收入約達295,500,000元，較去年同期上升約23.6%。於二零一三年九月三十日，國際廣場的出租率約為99.5%，於二零一二年九月三十日則約為97.4%。
- 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。

業務回顧(續)

- 於二零一三年九月三十日，本集團之權益總額為13,105,200,000元，於二零一三年三月三十一日則為12,784,200,000元。
- 於二零零六年十月二十日，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。協議中的融資期限後獲延長多兩年，惟須符合若干條件。該期限其後已於二零一三年十月屆滿。於二零一三年九月三十日，未償還之銀行貸款為200,000,000元；因此，本集團於綜合資產負債表錄得流動負債淨值3,700,000元。為再融資以清付未償還的貸款及提供額外營運資金，凱聯與前述銀行在二零一三年十月七日簽訂一份為期三年、提供融資貸款合共300,000,000元的新協議。於二零一三年九月三十日，本集團的資本負債比率(以銀行貸款總額除以權益總額計算)為1.5%。
- 於二零一三年九月三十日，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37人(二零一二年九月三十日：39人)，而於本期間所付出之有關開支則約為9,800,000元(二零一二年九月三十日：10,000,000元)。
- 除本報告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二零一三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

儘管國際廣場租戶組合中若干零售行業略放緩，管理層整體上對零售市場之前景持審慎樂觀態度。在無不可預見的情況下和隨著租戶組合的逐步轉換，管理層預計本集團於本財政年度之經營業績將令人滿意。

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)於二零一三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	4,035,792	—	—	4,035,792	0.85%
鍾瓊林	46,023,872	115,292	—	46,139,164	9.72%
鍾焯輝	26,862,036	1,002,384	—	27,864,420	5.87%
鍾燊南	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	24,555,715	1,034,000	—	25,589,715	7.11%
鍾焯輝	11,759,839	275,280	—	12,035,119	3.34%
鍾燊南	1,807,155	24,000	—	1,831,155	0.51%
鍾聰玲	1,588,000	—	—	1,588,000	0.44%
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) 天德有限公司

姓名	每股面值1元之普通股數目				實益權益 總數	佔已發行 股份總數 的百分比
	個人權益	家屬權益	公司權益			
鍾輝煌	25	—	—	25	25%	
鍾瓊林	25	—	—	25	25%	
鍾焯輝	25	—	—	25	25%	
鍾樂南	25	—	—	25	25%	

(d) 益福有限公司(成員自動清盤中)

姓名	每股面值1元之普通股數目				實益權益 總數	佔已發行 股份總數 的百分比
	個人權益	家屬權益	公司權益			
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，於二零一三年九月三十日，本公司董事、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，於二零一三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	27,864,420 (註2)	5.87%
林育遜	46,139,164 (註1)	9.72%
巫惠惠	27,864,420 (註2)	5.87%

註：

- (1) 鍾瓊林先生所披露的權益與林育遜女士披露的46,139,164股股份相同。在46,139,164股股份中，46,023,872股為鍾瓊林先生持有，115,292股則為其配偶林育遜女士持有。
- (2) 鍾焯輝先生所披露的權益與巫惠惠女士披露的27,864,420股股份相同。在27,864,420股股份中，26,862,036股為鍾焯輝先生持有，1,002,384股則為其配偶巫惠惠女士持有。

除上述所披露者外，於二零一三年九月三十日，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。

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。協議中的融資期限後獲延長多兩年，惟須符合若干條件。該期限已於二零一三年十月屆滿。

根據融資協議，如鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾焯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未償還貸款和應計利息。於二零一三年九月三十日，可能受該違約影響的融資總額為200,000,000元。

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

在本公司而言，截至二零一三年九月三十日止六個月之董事酬金總額與去年同期比較並無變動。

在本集團而言，截至二零一三年九月三十日止六個月之董事酬金總額與去年同期比較出現的變動，乃因執行董事就實際支出而從附屬公司收取的津貼變動所致。本集團在支付該等費用上的政策並無更改。

遵守《企業管治守則》

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《企業管治守則》中所有適用之守則條文，惟下文所披露者除外：

- 守則條文第A.1.8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。董事會相信，在現有內部監控制度及管理層密切監管下，各董事因本公司董事身份而被控告或牽涉於訴訟之風險偏低。儘管如此，董事會將不時檢討投保需要。

遵守《企業管治守則》(續)

- 守則條文第A.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

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迅速和有效率地作出及執行決策。

- 守則條文第B.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。董事會指出，各高層管理人員均無參與其薪酬之決議，與薪酬委員會成員(彼等獲授權共同決定高層管理人員之薪酬)亦沒有任何關係；該等資料的披露或會引起員工之間不適當的比較和不滿，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企業管治提供相關資料，亦不符合股東利益。

- 守則條文第F.1.3條：公司秘書應向董事會主席及／或行政總裁匯報

公司秘書並無按規定向本公司主席(亦即本公司行政總裁)匯報，而是直接向副主席報告。董事會認為，由於主席與副主席一直就本公司業務保持緊密聯繫和商議，特別指與企業管治和財務相關之事宜，現有之匯報途徑無礙主席／行政總裁對本公司業務運作之了解和管理，亦沒有對其履行職責造成影響。

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所規定的標準作出特定查詢。所有董事皆確認於截至二零一三年九月三十日止期間內均有遵守標準守則所定的標準。

承董事會命
天德地產有限公司
公司秘書
吳秀芳

香港，二零一三年十一月二十八日

於本報告之日，鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾焯輝先生、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12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二零一三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，使我們相信於二零一三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

二零一三年十一月二十八日