



中期報告

截至二零一四年九月三十日止六個月



天德地產有限公司
股份代號: 266

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二零一四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。

截至二零一四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	
		二零一四年 千元	二零一三年 千元
營業額	3	323,726	302,439
服務成本		(42,360)	(34,465)
毛利		281,366	267,974
其他收入	5	4,073	1,394
其他收益淨額	5	263	643
行政費用		(19,567)	(18,197)
投資物業估值變動前的經營溢利		266,135	251,814
投資物業估值盈利淨額	10(b)	195,493	309,164
投資物業估值變動後的經營溢利		461,628	560,978
融資成本	6(a)	(1,165)	(1,032)
除稅前溢利	6	460,463	559,946
所得稅	7	(43,721)	(41,500)
本期間溢利		416,742	518,446
下列人士應佔：			
－ 公司權益股東		209,909	268,847
－ 非控股股東權益		206,833	249,599
本期間溢利		416,742	518,446
每股盈利－基本及攤薄	9	0.44元	0.57元

第6頁至第11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。

截至二零一四年九月三十日止六個月
綜合全面損益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
本期間溢利	416,742	518,446
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：本期間內已確認的公允價值變動	<u>(1,319)</u>	<u>1,251</u>
本期間全面收入總額	<u>415,423</u>	<u>519,697</u>
下列人士應佔：		
－公司權益股東	208,590	270,098
－非控股股東權益	<u>206,833</u>	<u>249,599</u>
本期間全面收入總額	<u>415,423</u>	<u>519,697</u>

第6頁至第11頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

於二零一四年九月三十日
綜合資產負債表 – 未經審核

	附註	於二零一四年 九月三十日		於二零一四年 三月三十一日	
		千元	千元	千元	千元
非流動資產					
固定資產	10				
– 投資物業			13,917,388		13,716,191
– 其他物業、廠房及設備			90,063		94,886
			14,007,451		13,811,077
可供出售權益證券			8,072		9,391
			14,015,523		13,820,468
流動資產					
應收賬款、訂金及預付款	11	25,859		26,451	
已抵押銀行存款		109,803		244,580	
現金及現金等價物	12	428,912		235,389	
		564,574		506,420	
流動負債					
其他應付款及應計費用	13	74,113		62,503	
已收訂金		193,924		178,808	
長期服務金準備		1,451		1,520	
融資租賃承擔		17		34	
本期應付所得稅		54,652		29,963	
		324,157		272,828	
流動資產淨值			240,417		233,592
資產總值減流動負債			14,255,940		14,054,060
非流動負債					
銀行貸款 – 有抵押		200,000		200,000	
應付政府地價		2,091		2,091	
融資租賃承擔		–		4	
遞延稅項負債		45,323		41,692	
			247,414		243,787
資產淨值			14,008,526		13,810,273
資本及儲備					
股本			121,830		121,830
儲備			7,068,324		6,968,922
			7,190,154		7,090,752
非控股股東權益			6,818,372		6,719,521
權益總額			14,008,526		13,810,273

第6頁至第11頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

截至二零一四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						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	公允價值 儲備 千元	保留溢利 千元	總額 千元		
於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日及 2013年10月1日的結餘	118,683	3,147	900,951	6,509	5,698,861	6,728,151	6,377,071	13,105,222
截至2014年3月31日止 6個月的權益變動：								
本期間溢利	-	-	-	-	461,258	461,258	441,433	902,691
其他全面收入	-	-	-	1,037	-	1,037	-	1,037
本期間全面收入總額	-	-	-	1,037	461,258	462,295	441,433	903,728
於2014年3月3日過渡至 無票面值制度		3,147	(3,147)	-	-	-	-	-
屬於本財政年度宣派的 股息	8(a)	-	-	-	(99,694)	(99,694)	-	(99,694)
支付非控股股東的股息		-	-	-	-	-	(98,983)	(98,983)
		3,147	(3,147)	1,037	361,564	362,601	342,450	705,051
於2014年3月31日及 2014年4月1日的結餘	121,830	-	900,951	7,546	6,060,425	7,090,752	6,719,521	13,810,273
截至2014年9月30日止 6個月的權益變動：								
本期間溢利	-	-	-	-	209,909	209,909	206,833	416,742
其他全面收入	-	-	-	(1,319)	-	(1,319)	-	(1,319)
本期間全面收入總額	-	-	-	(1,319)	209,909	208,590	206,833	415,423
屬於上一財政年度批准的 股息	8(b)	-	-	-	(109,188)	(109,188)	-	(109,188)
支付非控股股東的股息		-	-	-	-	-	(107,982)	(107,982)
		-	-	(1,319)	100,721	99,402	98,851	198,253
於2014年9月30日的結餘	121,830	-	900,951	6,227	6,161,146	7,190,154	6,818,372	14,008,526

第6頁至第11頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

截至二零一四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	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
經營活動		
經營業務所得的現金	295,010	262,063
已付稅項	(15,401)	(12,734)
經營活動所得的現金淨額	279,609	249,329
投資活動		
購入固定資產付款(不包括投資物業)	(267)	(556)
投資物業支出付款	(17,519)	(2,553)
已抵押銀行存款減少／(增加)	134,777	(5,246)
投資活動所產生的其他現金流量	1,846	1,152
投資活動所得／(所用)的現金淨額	118,837	(7,203)
融資活動		
已支付股息	(203,646)	(187,269)
融資活動所產生的其他現金流量	(1,278)	(1,135)
融資活動所用的現金淨額	(204,924)	(188,404)
現金及現金等價物增加淨額	193,522	53,722
於4月1日的現金及現金等價物	235,389	159,350
外幣匯率變動的影響	1	(970)
於9月30日的現金及現金等價物	428,912	212,102

第6頁至第11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。此中期財務報告於二零一四年十一月二十七日許可發出。

除依據預期於截至二零一五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二零一四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。附註包括自截至二零一四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18頁。

本中期財務報告所載截至二零一四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。本公司截至二零一四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。核數師已在其二零一四年六月二十六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《香港財務報告準則》的修訂和一項新詮釋，這些修訂和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：

- 《香港會計準則》第32號的修訂「抵銷金融資產及金融負債」
- 《香港會計準則》第36號的修訂「非金融資產的可收回數額披露」

該等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44,710,000元(二零一三年：44,542,000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	
	二零一四年 千元	二零一三年 千元
其他收入		
利息收入	1,684	1,098
上市證券的股息收入	199	132
提前終止租賃所獲得的賠償	2,174	—
其他	16	164
	<u>4,073</u>	<u>1,394</u>
其他收益淨額		
外幣滙兌盈利淨額	272	590
處置固定資產(虧損)/盈利淨額	(9)	30
其他	—	23
	<u>263</u>	<u>643</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	
	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	1,015	957
應付政府地價利息	25	25
其他借款成本	125	50
	<u>1,165</u>	<u>1,032</u>
(b) 其他項目		
折舊	<u>5,078</u>	<u>4,788</u>

7 所得稅

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
本期稅項		
香港利得稅	39,956	37,506
中國稅項	134	126
	<u>40,090</u>	<u>37,632</u>
遞延稅項		
投資物業公允價值的變動	(3)	104
暫時差異的產生和轉回	3,634	3,764
	<u>3,631</u>	<u>3,868</u>
	<u>43,721</u>	<u>41,500</u>

香港利得稅準備是按截至二零一四年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以16.5%(二零一三年：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	
	二零一四年	二零一三年
	千元	千元
在中期期間後宣派的中期股息每股0.23元 (2013年：每股0.21元)	<u>109,188</u>	<u>99,694</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	
	二零一四年	二零一三年
	千元	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0.23元 (截至2013年3月31日止年度：每股0.21元)	<u>109,188</u>	<u>99,694</u>

9 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209,909,000元(二零一三年：268,847,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零一三年：474,731,824股)計算。於截至二零一四年及二零一三年九月三十日止六個月期間並無潛在可攤薄股份。

10 固定資產

- (a) 於本期間，投資物業增置5,432,000元(截至二零一三年九月三十日止六個月：1,805,000元)。
- (b) 於二零一四年九月三十日，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。本集團採用收益資本化法，將物業的淨租金收入資本化，並考慮到物業出租率及在現有租約屆滿後續約時租金收入的潛在能力，以釐定投資物業的公允價值。重估後，於綜合損益表中確認的投資物業估值淨盈利為195,493,000元(二零一三年：309,164,000元)。
- (c) 於二零一四年九月三十日，本公司的附屬公司－凱聯國際酒店有限公司將賬面值13,498,459,000元(二零一四年三月三十一日：13,304,416,000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300,000,000元的銀行融資。於二零一四年九月三十日，未償還之銀行貸款為200,000,000元(二零一四年三月三十一日：200,000,000元)。

11 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：

	於二零一四年 九月三十日 千元	於二零一四年 三月三十一日 千元
未逾期	15,724	19,154
逾期少於1個月	474	269
逾期1至3個月	178	50
逾期超過3個月但少於12個月	-	13
逾期超過12個月	-	3
已逾期金額	652	335
應收賬款總額(已扣除呆壞賬準備)	16,376	19,489
訂金及預付款	9,483	6,962
	25,859	26,451

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。

12 現金及現金等價物

	於二零一四年 九月三十日 千元	於二零一四年 三月三十一日 千元
銀行定期存款	369,472	199,841
銀行存款及現金	59,440	35,548
	428,912	235,389

13 其他應付款及應計費用

	於二零一四年 九月三十日 千元	於二零一四年 三月三十一日 千元
重建工程的應計費用及應付保留款	31,590	43,687
其他應付款及應計費用	42,523	18,816
	74,113	62,503

所有其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

14 金融工具公允價值的計量

本集團於資產負債表結算日按經常基準所計量的金融工具公允價值。該等金融工具已歸入按《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應被分類的層級：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即在計量日於活躍市場內相同資產或負債的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並未能採用重大的不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值：採用重大的不可觀察輸入值來計量公允價值

於二零一四年九月三十日，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8,072,000元(二零一四年三月三十一日：9,391,000元)。該項工具屬於上述公允價值層級的第一層級(二零一四年三月三十一日：第一層級)。

本集團的所有金融工具均以與其於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日的公允價值不會有重大差異的數額列賬。

15 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

	於二零一四年 九月三十日 千元	於二零一四年 三月三十一日 千元
已訂約	<u>4,413</u>	<u>4,950</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二零一四年十二月十九日星期五名列於本公司股東名冊之股東每股0.23元(二零一三年：每股0.21元)，並定於二零一五年一月十六日星期五派付。本公司將於二零一四年十二月十七日星期三起至二零一四年十二月十九日星期五止(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二零一四年十二月十六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

- 截至二零一四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266,100,000元，較去年同期上升約5.7%。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。
- 截至二零一四年九月三十日止半年度，投資物業估值盈利淨額為195,500,000元，較去年同期下跌約113,700,000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209,900,000元，而去年同期則為268,800,000元。
- 國際廣場是一個設有零售商舖、娛樂消遣場所和餐廳的綜合商舖中心。截至二零一四年九月三十日止半年度，國際廣場的租金收入約達316,400,000元，較去年同期上升約7.1%。於二零一四年及二零一三年的九月三十日，國際廣場的出租率均約為99.5%。
- 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。
- 於二零一四年九月三十日，本集團之權益總額為14,008,500,000元，於二零一四年三月三十一日則為13,810,300,000元。
- 於二零一三年十月七日，本公司擁有50.01%權益的附屬公司－凱聯國際酒店有限公司與一間銀行訂立一份融資協議，當中包括一筆為期三年，合共200,000,000元的定期貸款和一筆為期三年，合共100,000,000元的循環貸款。於二零一四年九月三十日，本集團已動用的銀行信貸額達200,000,000元，資本負債比率(以銀行貸款總額除以權益總額計算)為1.4%。

業務回顧(續)

- 於二零一四年九月三十日，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38人(二零一三年九月三十日：37人)，而於本期間所付出之有關開支則約為10,000,000元(二零一三年九月三十日：9,800,000元)。
- 除本報告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二零一四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

「佔中」運動對香港經濟已造成損害，並影響租務市場。管理層相信，倘若情況加劇，租務市場將進一步受影響。本集團將繼續採取適當的租務策略，以力爭更好的經營業績。在無不可預見的情況下，管理層預計，本財政年度的國際廣場租金收入及本集團經營業績將穩定。

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)於二零一四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

姓名	股份數目			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	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。

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)

(b) 凱聯國際酒店有限公司

姓名	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	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%	
鍾樂南	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。

(c) 天德有限公司

姓名	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%	

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，於二零一四年九月三十日，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，於二零一四年九月三十日擁有本公司股份的權益者如下：

	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，於二零一四年九月三十日，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

於截至二零一四年九月三十日止六個月期間，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。

與上市規則第13.51B(1)條有關的披露

在本公司而言，截至二零一四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，截至二零一四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，乃因執行董事於附屬公司的津貼金額隨實際支出而變動所致。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，本公司在截至二零一四年九月三十日止六個月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。

- 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的了解和管理，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作出特定查詢。所有董事皆確認於截至二零一四年九月三十日止六個月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，二零一四年十一月二十七日

於本報告之日，鍾輝煌先生、鍾瓊林先生、鍾焯輝先生、鍾榮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11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二零一四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，使我們相信於二零一四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

二零一四年十一月二十七日