



天德地產有限公司

股份代號：266

20
25

中期報告

截至二零二五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)

董事會謹此宣布本集團截至二零二五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。

**截至二零二五年九月三十日止六個月
綜合損益及其他全面收入表一未經審核**

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------|-------|------------------|-------------|
| | | 二零二五年 千元 | 二零二四年 千元 |
| 收入 | 3 | 152,418 | 156,388 |
| 服務成本 | | (49,921) | (49,868) |
| 毛利 | | 102,497 | 106,520 |
| 其他收入 | 5 | 8,593 | 11,949 |
| 其他收益淨額 | 5 | 578 | 1,026 |
| 行政費用 | | (21,099) | (20,228) |
| 投資物業估值變動前的經營溢利 | | 90,569 | 99,267 |
| 投資物業估值虧損 | 10(b) | (223,362) | (603,577) |
| 投資物業估值變動後的經營虧損 | | (132,793) | (504,310) |
| 融資成本 | 6(a) | (3,273) | (5,496) |
| 除稅前虧損 | 6 | (136,066) | (509,806) |
| 所得稅 | 7 | (13,550) | (13,418) |
| 本期間虧損及全面收入總額 | | (149,616) | (523,224) |
| 下列人士應佔： | | | |
| 一公司權益股東 | | (75,428) | (277,829) |
| 一非控股股東權益 | | (74,188) | (245,395) |
| 本期間虧損及全面收入總額 | | (149,616) | (523,224) |
| 每股虧損—基本及攤薄 | 9 | (0.16)元 | (0.59)元 |

第5至9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。

於二零二五年九月三十日
綜合財務狀況表—未經審核

| | 附註 | 於二零二五年 九月三十日 千元 | 於二零二五年 三月三十一日 千元 |
|------------------|----|-----------------------|------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | 10 | | |
| 一投資物業 | | 7,027,240 | 7,250,030 |
| 一其他物業、廠房及設備 | | 42,967 | <u>44,462</u> |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 遞延稅項資產 | | 7,070,207 | 7,294,492 |
| | | 311 | <u>226</u> |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 7,070,518 | 7,294,718 |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款、訂金及預付款 | 11 | 128,889 | 120,463 |
| 本期應收所得稅 | | 613 | <u>678</u> |
| 已抵押銀行存款 | | 37,033 | 5,675 |
| 現金及現金等價物 | 12 | 618,564 | <u>572,862</u> |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 785,099 | 699,678 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款及應計費用 | 13 | 24,239 | 22,684 |
| 已收訂金 | | 110,280 | <u>110,550</u> |
| 長期服務金準備 | | 3,052 | 2,917 |
| 應付股息 | | 37,979 | — |
| 應付非控股股東的股息 | | 34,194 | — |
| 本期應付所得稅 | | 10,019 | <u>4,773</u> |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 219,763 | 140,924 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 流動資產淨值 | | 565,336 | 558,754 |
| 資產總值減流動負債 | | 7,635,854 | 7,853,472 |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款—有抵押 | | 200,000 | 200,000 |
| 應付政府地價 | | 1,319 | <u>1,319</u> |
| 遞延稅項負債 | | 135,219 | <u>131,048</u> |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 336,538 | 332,367 |
| 資產淨值 | | 7,299,316 | 7,521,105 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 121,830 | 121,830 |
| 儲備 | | 3,712,440 | <u>3,825,847</u> |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 非控股股東權益 | | 3,834,270 | 3,947,677 |
| | | 3,465,046 | <u>3,573,428</u> |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 權益總額 | | 7,299,316 | 7,521,105 |

第5至9頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

截至二零二五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 | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 附註 | 股本 千元 | 重估儲備 千元 | 保留溢利 千元 | 總額 千元 | 非控股 股東權益 千元 | 權益總額 千元 |
| 於2024年4月1日的結餘 | 121,830 | 900,951 | 3,322,835 | 4,345,616 | 3,927,483 | 8,273,099 |
| 截至2024年9月30日止6個月的權益變動： | | | | | | |
| 本期間虧損及全面收入總額 | - | - | (277,829) | (277,829) | (245,395) | (523,224) |
| 屬於上一財政年度批准的股息 | 8(b) | - | (47,473) | (47,473) | - | (47,473) |
| 應付非控股股東的股息 | | - | - | - | (44,993) | (44,993) |
| 於2024年9月30日及 2024年10月1日的結餘 | 121,830 | 900,951 | 2,997,533 | 4,020,314 | 3,637,095 | 7,657,409 |
| 截至2025年3月31日止6個月的權益變動： | | | | | | |
| 本期間虧損及全面收入總額 | - | - | (44,153) | (44,153) | (34,873) | (79,026) |
| 屬於本財政年度宣派的股息 | 8(a) | - | (28,484) | (28,484) | - | (28,484) |
| 支付非控股股東的股息 | | - | - | - | (28,794) | (28,794) |
| 於2025年3月31日及 2025年4月1日的結餘 | 121,830 | 900,951 | 2,924,896 | 3,947,677 | 3,573,428 | 7,521,105 |
| 截至2025年9月30日止6個月的權益變動： | | | | | | |
| 本期間虧損及全面收入總額 | - | - | (75,428) | (75,428) | (74,188) | (149,616) |
| 屬於上一財政年度批准的股息 | 8(b) | - | (37,979) | (37,979) | - | (37,979) |
| 應付非控股股東的股息 | | - | - | - | (34,194) | (34,194) |
| 於2025年9月30日的結餘 | <u>121,830</u> | <u>900,951</u> | <u>2,811,489</u> | <u>3,834,270</u> | <u>3,465,046</u> | <u>7,299,316</u> |

第5至9頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

截至二零二五年九月三十日止六個月
簡明綜合現金流量表一未經審核

截至九月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
千元 千元

經營活動

| | | |
|-----------|----------------|---------|
| 經營業務所得的現金 | 77,339 | 87,054 |
| 已付稅項 | (4,154) | (4,967) |

經營活動所得的現金淨額

| | | |
|--|---------------|--------|
| | 73,185 | 82,087 |
|--|---------------|--------|

投資活動

| | | |
|-------------------|-----------------|---------|
| 購入固定資產付款(不包括投資物業) | (633) | (202) |
| 投資物業支出付款 | - | (1,726) |
| 已抵押銀行存款(增加)／減少 | (31,358) | 192 |
| 投資活動所產生的其他現金流量 | 7,914 | 11,317 |

投資活動(所用)／所得的現金淨額

| | | |
|--|-----------------|-------|
| | (24,077) | 9,581 |
|--|-----------------|-------|

融資活動

| | | |
|----------------|----------------|---------|
| 融資活動所產生的其他現金流量 | (3,415) | (5,734) |
|----------------|----------------|---------|

融資活動所用的現金淨額

| | | |
|--|----------------|---------|
| | (3,415) | (5,734) |
|--|----------------|---------|

現金及現金等價物增加淨額

| | | |
|--|---------------|--------|
| | 45,693 | 85,934 |
|--|---------------|--------|

於4月1日的現金及現金等價物

| | | |
|--|----------------|---------|
| | 572,862 | 570,577 |
|--|----------------|---------|

外幣匯率變動的影響

| | | |
|--|----------|----|
| | 9 | 42 |
|--|----------|----|

於9月30日的現金及現金等價物

| | | |
|--|----------------|---------|
| | 618,564 | 656,553 |
|--|----------------|---------|

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》中適用的披露條文編製，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。此中期財務報告於二零二五年十一月二十七日許可發出。

除依據預期於截至二零二六年三月三十一日止年度綜合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二零二五年三月三十一日止年度的綜合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。附註包括自截至二零二五年三月三十一日止年度綜合財務報表後，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《香港財務報告準則會計準則》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有關截至二零二五年三月三十一日止財政年度的財務資料（作為比較資料），並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，但這些財務資料均取自該財務報表。按照香港《公司條例》第436條之要求須就該法定財務報表作進一步披露的資料如下：

按香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之要求，本公司已將截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務報表交付公司註冊處處長。

本公司核數師已對該綜合財務報表作出匯報。該相關的核數師報告並無保留意見；亦無含有該核數師在其報告不作保留意見之情況下，以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜之提述；且未載有按香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指的陳述。

2 會計政策的變動

香港會計師公會頒布了一項《香港財務報告準則會計準則》的修訂，這準則變化在本集團當前的會計期間首次生效。然而，這準則變化與本集團無關。

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 收入

本集團的主要業務為物業投資。

收入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，其中只有一名(二零二四年：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19,395,000元(二零二四年：18,182,000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國內地，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 | |
|---------------|--------------------|--------------|
| | 二零二五年 | 二零二四年 |
| | 千元 | 千元 |
| 其他收入 | | |
| 利息收入 | 6,658 | 11,570 |
| 其他 | 1,935 | 379 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 8,593 | 11,949 |
| 其他收益淨額 | | |
| 外幣匯兌盈利淨額 | 578 | 1,027 |
| 處置固定資產虧損淨額 | <hr/> | (1) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 578 | 1,026 |

6 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除：

| | | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------------|--------------|-------------|-------|
| | | 二零二五年 | 二零二四年 |
| | | 千元 | 千元 |
| (a) 融資成本 | | | |
| 銀行貸款利息 | 3,132 | 5,354 | |
| 其他借款成本 | 125 | 125 | |
| 應付政府地價利息 | 16 | 17 | |
| | <hr/> | <hr/> | |
| | 3,273 | 5,496 | |
| (b) 其他項目 | | | |
| 折舊費用 | 2,128 | 2,185 | |
| 應收賬款減值虧損 | 290 | 2,039 | |
| | <hr/> | <hr/> | |

7 所得稅

| | | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------|---------------|-------------|-------|
| | | 二零二五年 | 二零二四年 |
| | | 千元 | 千元 |
| 本期稅項 | | | |
| 香港利得稅 | 9,451 | 9,400 | |
| 中國內地—企業所得稅 | 13 | 21 | |
| | <hr/> | <hr/> | |
| | 9,464 | 9,421 | |
| 遞延稅項 | | | |
| 投資物業公允價值的變動 | (85) | (128) | |
| 暫時差異的產生和轉回 | 4,171 | 4,125 | |
| | <hr/> | <hr/> | |
| | 4,086 | 3,997 | |
| | <hr/> | <hr/> | |
| | 13,550 | 13,418 | |
| | <hr/> | <hr/> | |

香港利得稅準備是按截至二零二五年九月三十日止六個月的估計應評稅溢利以16.5%(二零二四年：16.5%)的稅率計算，惟本集團一附屬公司在利得稅兩級制下為合資格公司則除外。該附屬公司應評稅溢利的首2,000,000元按8.25%稅率計算，餘下的應評稅溢利則按16.5%稅率計算。該附屬公司的香港利得稅準備是按二零二四年相同的基準計算。企業所得稅是按中國內地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 | 二零二五年 |
|-------------|-------|
| 二零二四年 | 千元 |

在中期期間後宣派的中期股息每股0.05元
(2024年：每股0.06元)

| | |
|--------|--------|
| 23,737 | 28,484 |
|--------|--------|

在中期期間後宣派的中期股息尚未在報告期間終結日確認為負債。

(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 | 二零二五年 |
|-------------|-------|
| 二零二四年 | 千元 |

屬於上一財政年度，並於其後的中期期間批准的末期
股息每股0.08元(截至2024年3月31日止年度：每股0.10元)

| | |
|--------|--------|
| 37,979 | 47,473 |
|--------|--------|

9 每股虧損—基本及攤薄

每股基本虧損是按照本期間的公司權益股東應佔虧損75,428,000元(二零二四年：277,829,000元)及已發行的股份474,731,824股(二零二四年：474,731,824股)計算。於截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月並無潛在可攤薄股份。

10 固定資產

- (a) 於本期間，本集團並無投資物業增置(截至二零二四年九月三十日止六個月：1,726,000元)。
- (b) 於二零二五年九月三十日，位於香港和中國內地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，於綜合損益及其他全面收入表中確認的投資物業估值虧損為223,362,000元(二零二四年：603,577,000元)。該估值變動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。
- (c) 於二零二五年九月三十日，本公司的附屬公司—凱聯國際酒店有限公司將賬面值6,633,408,000元(二零二五年三月三十一日：6,846,265,000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。於二零二五年九月三十日，未償還之銀行貸款為200,000,000元(二零二五年三月三十一日：200,000,000元)。

11 應收賬款、訂金及預付款

於報告期間終結日，包括在應收賬款、訂金及預付款內的應收賬款(已扣除信貸虧損準備)的賬齡分析如下：

| | 於二零二五年 九月三十日 千元 | 於二零二五年 三月三十一日 千元 |
|-------------------|-----------------------|------------------------|
| 未逾期(註) | 116,195 | 101,147 |
| 逾期少於1個月 | 3,047 | 3,881 |
| 逾期1至3個月 | 236 | 3,736 |
| 逾期超過3個月但少於12個月 | 478 | 388 |
| 逾期超過12個月 | 916 | 1,327 |
| 已逾期金額 | 4,677 | 9,332 |
| 應收賬款總額(已扣除信貸虧損準備) | 120,872 | 110,479 |
| 訂金及預付款 | 8,017 | 9,984 |
| | 128,889 | 120,463 |

註：這數額包括租賃所涉及的激勵措施的未逾期應收賬款111,824,000元(二零二五年三月三十一日：99,231,000元)。該應收賬款的本期間變動只會影響本集團在會計上的收入，而不會對其合約性現金流量造成影響。

應收賬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

| | 於二零二五年 九月三十日 千元 | 於二零二五年 三月三十一日 千元 |
|---------|-----------------------|------------------------|
| 銀行定期存款 | 592,421 | 548,874 |
| 銀行存款及現金 | 26,143 | 23,988 |
| | 618,564 | 572,862 |

13 其他應付款及應計費用

所有其他應付款及應計費用預計於一年內清付。

業務回顧及評論

- 截至二零二五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90,600,000元，較去年同期下跌約8.8%。該下跌是由於國際廣場於本期間之租金收入較去年同期減少，以及利息收入因利率下降而減少所致。
- 截至二零二五年九月三十日止半年度，投資物業估值虧損為223,400,000元，去年同期錄得之估值虧損則為603,600,000元。該估值變動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。
- 截至二零二五年九月三十日止半年度，本集團之權益股東應佔虧損為75,400,000元，去年同期權益股東應佔虧損則為277,800,000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。截至二零二五年九月三十日止半年度，國際廣場的租金收入約達147,000,000元，較去年同期下跌約2.3%。於二零二五年九月三十日，國際廣場的出租率約為74.8%（二零二四年九月三十日：77.0%）。
- 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。
- 於二零二五年九月三十日，本集團之權益總額為7,299,300,000元，於二零二五年三月三十一日則為7,521,100,000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（「凱聯」）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（此等貸款的利息均以浮動息率計算）。繼第一份補充協議將融資期限延長至二零二一年十月八日之後，凱聯於二零二一年八月二十三日與該銀行訂立第二份補充協議，將融資期限再延長三年至二零二四年十月八日。在貸款銀行同意下，該融資期限已獲進一步延長兩年至二零二六年十月八日。於二零二五年九月三十日，本集團已動用的銀行信貸額達200,000,000元（二零二五年三月三十一日：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2.7%（二零二五年三月三十一日：2.7%）。
- 於二零二五年九月三十日，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36人（二零二四年九月三十日：38人），而於本期間之有關開支則約為14,500,000元（二零二四年九月三十日：14,100,000元）。
- 除本報告所披露的資料外，本公司並無因與刊載於截至二零二五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

儘管利率下調、消費者信心回升，及政府推出多項措施提振經濟，香港零售市場仍面臨嚴峻挑戰。管理層預計下半年度的國際廣場租金收入及本集團經營業績將受到負面影響。

中期股息

董事會已決議派發中期股息予於二零二五年十二月十八日星期四名列於本公司成員名冊之成員每股0.05元(二零二四年：每股0.06元)，並定於二零二六年一月十九日星期一派付。

記錄日期及暫停辦理成員登記手續

為確定有權獲派前述中期股息的成員，本公司將暫停辦理成員登記手續，詳情如下。於暫停辦理前述登記手續之期間，任何股份均不得進行過戶。

| | |
|-----------------|---|
| 送抵過戶文件*作登記之最後時限 | 二零二五年十二月十五日星期一下午四時三十分(香港時間) |
| 暫停辦理成員登記手續 | 二零二五年十二月十六日星期二起至二零二五年十二月十八日星期四止 (首尾兩天包括在內) |
| 記錄日期 | 二零二五年十二月十八日星期四 |

- * 所有過戶文件連同有關股票務須送抵本公司股票登記處一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。

董事及最高行政人員在股份、相關股份和債權證中的權益及淡倉

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，本公司的董事及最高行政人員於二零二五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)股份之權益如下：

(a) 本公司

| 姓名 | 股份數目 | | | | 佔已發行的 有投票權 股份總數之 概約百份比 |
|-----|-------------------|-------------------|------|------------|---------------------------------|
| | 個人權益 ¹ | 家屬權益 ² | 其他權益 | 實益權益 總數 | |
| 鍾琼林 | 46,023,872 | 115,292 | – | 46,139,164 | 9.72% |
| 鍾炯輝 | 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% |
| 鍾仲涵 | 270,000 | – | – | 270,000 | 0.06% |
| 鍾振裕 | 7,205,333 | 500,000 | – | 7,705,333 | 1.62% |

(b) 凱聯國際酒店有限公司

| 姓名 | 普通股數目 | | | | 佔已發行的 有投票權 股份總數之 概約百份比 |
|-----|-------------------|-------------------|------|------------|---------------------------------|
| | 個人權益 ¹ | 家屬權益 ² | 其他權益 | 實益權益 總數 | |
| 鍾琼林 | 24,555,715 | 1,034,000 | – | 25,589,715 | 7.11% |
| 鍾炯輝 | 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% |
| 鍾仲涵 | 1,068,000 | 8,009 | – | 1,076,009 | 0.30% |
| 鍾振裕 | 2,225,000 | – | – | 2,225,000 | 0.62% |

董事及最高行政人員在股份、相關股份和債權證中的權益及淡倉(續)

(c) 天德有限公司

| 姓名 | 普通股數目 | | | | 佔已發行的 有投票權 股份總數之 概約百份比 |
|-----|-------------------|-------------------|-----------------|----|---------------------------------|
| | 個人權益 ¹ | 家屬權益 ² | 其他權益 | 總數 | |
| 鍾琼林 | 25 | - | - | 25 | 25% |
| 鍾炯輝 | 25 | - | - | 25 | 25% |
| 鍾燊南 | 25 | - | - | 25 | 25% |
| 鍾振裕 | 4 ³ | 4 ⁴ | 25 ⁵ | 25 | 25% |

¹ 個人權益指以實益擁有人身份持有的權益。

² 家屬權益指配偶的權益(另有註明則除外)。

³ 鍾振裕先生以鍾輝煌先生遺產執行人身份持有25股股份的權益，並實益擁有當中15%(即3¾股股份，按證券條例作出披露時化整為4股)。

⁴ 家屬權益下的4股是指鍾振裕先生兩名未滿18歲子女所持有的權益。該兩名子女各自實益持有鍾輝煌先生遺產中5股股份的½權益(即各自擁有1½股股份，按證券條例作出披露時化整為2股)。

⁵ 其他權益下的25股股份為鍾振裕先生以鍾輝煌先生遺產執行人身份持有的權益。

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，於二零二五年九月三十日，本公司董事及最高行政人員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)股份、相關股份或債權證之權益或淡倉。

主要股東及其他人士在股份和相關股份中的權益及淡倉

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，於二零二五年九月三十日擁有本公司股份之權益者如下：

| | 股份數目 | 佔已發行的 有投票權股份 總數之概約百分比 |
|--------|--------------------|-----------------------------|
| 天德有限公司 | 237,370,032 | 50.001% |
| 鍾琼林 | 46,139,164 (註1) | 9.72% |
| 鍾炯輝 | 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) 鍾琼林先生所披露的權益與其配偶林育遜女士披露的46,139,164股股份相同。在46,139,164股股份中，46,023,872股為鍾琼林先生持有，115,292股則為林育遜女士持有。
- (2) 鍾炯輝先生所披露的權益與其配偶巫惠惠女士披露的27,864,420股股份相同。在27,864,420股股份中，26,862,036股為鍾炯輝先生持有，1,002,384股則為巫惠惠女士持有。

除上述所披露者外，於二零二五年九月三十日，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之權益或淡倉。

本公司及其附屬公司購回、出售或贖回其上市證券

於截至二零二五年九月三十日止六個月，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(包括出售庫存股份，如有)。於二零二五年九月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條之規定而作出披露

由於津貼金額隨實際支出而變動，截至二零二五年九月三十日止六個月，鍾振裕先生之董事酬金為537,000元，增加102,000元。在537,000元中，375,000元(二零二四年：370,000元)是按其與本公司就出任投資經理簽訂的服務合約而支付。

除上文所述外，截至二零二五年九月三十日止六個月，本公司於公司層面上所支付的董事酬金與去年同期比較並無變化；在集團層面上所出現的變動，乃因執行董事從本公司之上市附屬公司按實際支出而獲取之津貼金額改變所致。本集團在支付前述費用上的政策並無更改。

遵守《企業管治守則》

董事會認為，本公司在截至二零二五年九月三十日止六個月均有遵守上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》之第二部分所有適用的守則條文，惟下文所披露者除外：

- 守則條文第C.1.7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。在考慮本集團的業務性質、營運複雜性及多元性，以及管理層的密切監管和審慎作風後，董事會相信，各董事因其董事身份而被控告或牽涉於訴訟之風險偏低，且投保所帶來之好處或低於投保成本。儘管如此，根據本公司組織章程細則規定，除適用之法例條文所規限外，本公司須以其資產向各董事就執行其職務或與此有關的事宜而承擔或引致的所有成本、支出、開支、損失及負債作出賠償保證。有見及此，董事會認為董事所承擔之風險屬可接受。

遵守《企業管治守則》(續)

- 守則條文第C.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

本公司主席和行政總裁的角色由同一人兼任。為避免權力和職權集中於任何一人身上，本公司業務之日常管理乃由執行董事分擔，目標制定及策略性的決定則由董事會成員共同負責。此外，董事會包括三名具不同專業知識／才能的獨立非執行董事，彼等對董事會會議的積極參與及其在董事會轄下的委員會擔當的主導角色為管理層帶來「制衡」作用，從而確保董事會之權力均衡。鑑於前述考慮，董事會認為，主席兼任行政總裁的做法對本公司並無任何負面影響，且相信現有架構能令本集團在迅速和有效率地作出及執行決策的同時保持權力平衡。

- 守則條文第D.2.2條：發行人應設立內部審核功能；否則，須每年就是否需要增設此項功能進行檢討

本公司目前並無設立內部審核功能。董事會已於二零二五年三月就本公司是否需要增設該功能作出檢討，並在考慮本集團現有情況(如重點業務性質及地域分佈、本集團相對小的規模及簡單的營運架構，和管理層對日常運作的密切監管及參與)後，確認本集團已備有足夠的風險管理及內部監控，並沒有設立內部審核功能的即時需要。儘管如此，董事會已透過建立涵蓋整個集團的監控環境(如通過落實舉報政策及已清楚界定員工角色、責任及匯報途徑的程序手冊，建立以良好商業道德及問責為基礎的企業文化)及制定監控活動(如對整個集團進行一年兩次的風險評估)，以提升其風險管理及內部監控制度的充分性和成效。此外，當本公司外聘核數師考慮任何與審核財務報表相關的內部監控時，會將在審核中所識別出的任何內部監控的重大缺陷向審核委員會匯報。

綜觀上述考慮，以及有關現有監控機制有效性的檢討結果和可能涉及的成本，董事會認為，在目前情況下設立及保持內部審核功能並不符合成本效益。儘管如此，董事會將每年就是否需要增設該功能作出檢討。

遵守《企業管治守則》(續)

- 守則條文第E.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。為確保各高層管理人員所收取的薪酬合理而非過多，彼等均無參與其薪酬之決議，與薪酬委員會成員(該等成員均為獨立非執行董事、且獲授權基於本公司薪酬政策中所述之多項因素共同決定高層管理人員之薪酬)亦沒有任何關係。董事會認為沒就該等資料作出披露對本公司不會造成任何負面影響；反之，相關的披露或會引起員工之間不適當的比較，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本公司企業管治提供相關資料，亦不符合其成員利益。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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二零二五年九月三十日止六個月內均有遵守標準守則所定的標準。

公司秘書

伍秀薇女士於二零二五年八月一日起獲委任為本公司之公司秘書。伍女士為公司秘書服務機構一達盟香港有限公司上市公司服務部之董事。彼於本公司的主要聯絡人為本集團之財務總監陳素心女士。

承董事會命
天德地產有限公司
公司秘書
伍秀薇

香港，二零二五年十一月二十七日

於本報告之日，鍾琼林先生、鍾炯輝先生、鍾燊南先生、鍾聰玲女士、鍾仲涵先生和鍾振裕先生均為執行董事；周雲海先生、黃耀德先生和謝鵬元先生則為獨立非執行董事。



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至9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二零二五年九月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益及其他全面收入表、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號編製及列報本中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務報告發表結論，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，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，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，使我們相信於二零二五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

二零二五年十一月二十七日