

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

盈利警告

本公佈乃由本公司根據上市規則第13.09(1)條而作出。

董事會謹此知會股東及有意投資者，本集團預期於本期間錄得淨虧損，而去年相應期間則錄得淨利潤。本盈利警告公佈所載之資料僅根據本集團之管理賬目進行初步審閱而作出，有關管理賬目尚未經本公司之核數師審核或確認。

股東及有意投資者於買賣本公司之證券時務須審慎行事。

本公佈乃由德祥地產集團有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司統稱為「**本集團**」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第13.09(1)條而作出。

本公司之董事會（「**董事會**」）謹此知會本公司之股東（「**股東**」）及有意投資者，根據對本集團之管理賬目進行之初步審閱，本集團預期於二零一一年九月三十日止六個月期間（「**本期間**」）錄得淨虧損，而截至二零一零年九月三十日止之相應期間（「**相應期間**」）則錄得淨利潤。此預期之較非理想業績主要來自以下因素（其中包括）：

1. 於相應期間錄得來自取消收購珠海橫琴之土地使用權之賠償收入港幣119,100,000元，此為非經常性項目及於本期間並無類似項目；

* 僅供識別

2. 於相應期間由於本地房地產市場大幅回升，相應期間錄得重大之發展中投資物業公平值增加港幣102,600,000元。本地房地產市場於本期間相對平穩。根據獨立估值專家之初步估值顯示，本期間錄得之發展中投資物業公平值增加將可能比相應期間錄得之金額顯著減少；及
3. 與相應期間比較，基於全球性之股票市場於二零一一年九月三十日前後普遍下調，於本期間本集團持作買賣之上市投資之公平價值變動之未變現虧損可能會增加。

除以上之外，本集團於較早前公佈若干出售投資項目之預期收益並沒有於本期間入賬，此因有關之出售未於二零一一年九月三十日尚未完成。其中：

1. 本公司於二零一一年七月七日公佈有關本集團出售Vastness Investment Limited之50%股本權益，已於二零一一年十月十四日完成。因此，出售之預期收益約港幣171,200,000元並沒有於本期間入賬，但將於二零一二年三月三十一日止之下半年度於本集團之綜合損益表反映；及
2. 本公司於二零一零年七月二十二日公佈有關本集團出售Paragon Winner Company Limited之65%股本權益（「該出售」）至本公佈日期尚未完成。誠如本公司於日期為二零一一年十一月一日之公佈所述，買方沒有足夠資金以支付該出售之代價餘款及本集團同意買方之要求給予進一步寬限期至二零一一年十一月十一日（包括該日），以進一步商議對該出售條款之可能修訂。在此情況下，於本期間，本集團之綜合損益表並沒有反映該出售之可能估計收益港幣490,900,000元或沒收該出售之已收按金及減去已計利息後淨額約港幣224,000,000元（視情況而定）。

由於本公司現正編製本集團於本期間之中期業績，本公佈所載之資料僅根據本集團之管理賬目進行之初步審閱而作出，有關管理賬目尚未經本公司之核數師審核或審閱。本集團於本期間之全面財務業績將於所有有關之結果及相應處理方法落實後確定。本集團就本期間之中期業績公佈預期於二零一一年十一月底前刊發。

股東及有意投資者於買賣本公司之證券時務須審慎行事。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零一一年十一月四日

於本公佈日期，本公司之董事如下：

執行董事：

張漢傑先生 (主席)

陳佛恩先生 (董事總經理)

張志傑先生

陳耀麟先生

非執行董事：

馬志剛先生

獨立非執行董事：

石禮謙, SBS, JP (副主席)

王志強先生

郭嘉立先生