

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的內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

截至二零一三年九月三十日止六個月之
中期業績

業績

德祥地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零一二年同期比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
營業額			
— 營業總收入	3	16,336	13,872
收益	3	16,336	13,872
物業銷售及租金收入		2,777	1,386
租金收入之直接成本		(124)	—
毛利		2,653	1,386
貸款融資收入		13,559	12,486
金融工具淨溢利		31,442	51,929
其他收入、溢利及虧損		11,129	26,966
投資物業公平值增加		8,093	24,099
出售一幢投資物業之溢利	4	145,953	—
出售一間合營公司之溢利	5	69,791	—
行政費用		(65,168)	(51,991)
財務費用	6	(38,709)	(64,908)
應佔聯營公司業績		(25,610)	(21,326)
應佔合營公司業績		(32,039)	(15,919)
除稅前溢利(虧損)		121,094	(37,278)
稅項	7	(23,945)	—
持續經營業務之本期間溢利(虧損)		97,149	(37,278)
終止經營業務			
終止經營業務之本期間溢利	8	—	442,040
本期間溢利	9	97,149	404,762

* 僅供識別

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)		
— 持續經營業務	97,359	(37,209)
— 終止經營業務	—	442,040
	<u>97,359</u>	<u>442,040</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利	<u>97,359</u>	<u>404,831</u>
非控股權益應佔持續經營業務 之本期間虧損	(210)	(69)
	<u>97,149</u>	<u>404,762</u>
下列人士應佔本期間溢利：		
本公司擁有人	97,359	404,831
非控股權益	(210)	(69)
	<u>97,149</u>	<u>404,762</u>
每股盈利(虧損)		
持續及終止經營業務		
— 基本(港幣)	<u>0.17</u>	<u>1.06</u>
— 攤薄(港幣)	<u>0.17</u>	<u>1.06</u>
持續經營業務		
— 基本(港幣)	<u>0.17</u>	<u>(0.10)</u>
— 攤薄(港幣)	<u>0.17</u>	<u>(0.10)</u>

附註

11

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<u>97,149</u>	<u>404,762</u>
其他全面開支		
其後可能會重新分類至損益之項目：		
可供出售之投資公平值變動淨(虧損)溢利	(22,016)	3,207
換算海外業務之匯兌差異	6,996	(2,978)
應佔聯營公司及合營公司匯兌儲備	(259)	1,090
失去附屬公司控制權而於損益 作出重新分類調整	<u>-</u>	<u>(18,298)</u>
本期間其他全面開支	<u>(15,279)</u>	<u>(16,979)</u>
本期間全面收益總額	<u>81,870</u>	<u>387,783</u>
下列人士應佔本期間全面收益總額：		
本公司擁有人	82,080	387,852
非控股權益	<u>(210)</u>	<u>(69)</u>
	<u>81,870</u>	<u>387,783</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、機械及設備		227,697	232,339
投資物業		373,000	1,001,000
可供出售投資		369,652	362,830
可換股票據投資		31,759	29,448
於合營公司之權益		615,172	423,106
應收合營公司款項		274,905	216,902
於聯營公司之權益		373,393	348,197
應收聯營公司無抵押貸款及利息		109,712	157,501
其他應收貸款		14,510	29,156
		2,389,800	2,800,479
流動資產			
待售物業		1,168,274	1,156,705
其他應收貸款		329,250	281,566
應收賬款、按金及預付款項	12	449,298	676,879
按公平值列賬及計入損益之金融資產		247,709	137,025
應收聯營公司款項		442	1,750
銀行結餘及現金		634,769	415,433
		2,829,742	2,669,358
分類為待售資產		-	140,209
		2,829,742	2,809,567
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	13	854,019	1,006,134
出售附屬公司之已收按金		350,000	350,000
應繳稅項		136,668	104,529
一年內到期之可換股票據應付款項		89,173	530,347
一年內到期之貸款票據		-	50,000
一年內到期之融資租賃承擔		76	82
一年內到期之銀行借貸		201,033	338,565
		1,630,969	2,379,657
流動資產淨值		1,198,773	429,910
總資產減流動負債		3,588,573	3,230,389

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)
非流動負債		
一年後到期之貸款票據	225,583	342,153
一年後到期之融資租賃承擔	236	155
一年後到期之銀行借貸	31,750	31,750
遞延稅項負債	1,406	9,161
	<u>258,975</u>	<u>383,219</u>
	<u>3,329,598</u>	<u>2,847,170</u>
股本及儲備		
股本	6,427	4,058
儲備	3,324,111	2,843,308
	<u>3,330,538</u>	<u>2,847,366</u>
本公司擁有人應佔權益		
非控股權益	(940)	(196)
	<u>3,329,598</u>	<u>2,847,170</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」、其他相關香港會計準則及詮釋以及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。簡明綜合財務報表應與根據香港財務報告準則編製之截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採納會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同，惟下文所述者除外，於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈且於本期間強制生效之若干新訂或經修訂香港財務報告準則。

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(二零一一年修訂)連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號有關過渡指引之修訂本。除下文所述者外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則對簡明綜合財務報表並無重大影響。

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內有關處理綜合財務報表之部分及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，以致當投資者：(a)對投資對象擁有權力；(b)自參與投資對象營運所得可變動回報承擔風險或享有權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力影響其回報，則該投資者擁有投資對象之控制權。投資者擁有投資對象之控制權必須符合全部三項條件。

本公司董事已於香港財務報告準則第10號初步應用日期(即二零一三年四月一日)作出評估，評估根據香港財務報告準則第10號所載控制權新定義及相關指引，本集團是否對其集團公司、聯營公司及合營公司擁有控制權。本公司董事認為，本公司對其附屬公司擁有控制權，原因為本公司有能力運用其對附屬公司之權力、自參與附屬公司營運所得可變動回報享有權利並可影響附屬公司之回報。

本公司董事同時審閱及評估本集團於聯營公司及合營公司投資之分類。本公司董事結論為，本集團於廣州捷榮房地產開發有限公司(「廣州捷榮」)之投資過往根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體並採用權益會計法入賬，因本集團對該實體擁有控制其相關活動從而影響回報金額之權力，故本集團現需要按其業績、資產、負債以及現金流量合併入賬。根據香港財務報告準則第10號所載相關過渡條文，就本集團於廣州捷榮之投資所用會計處理方法已作出改動。二零一三年比較數額已予重列，以反映本集團於廣州捷榮之投資所用會計處理方法之變動。

上述會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對本集團於上一個財政年度結算日(即二零一三年三月三十一日)之簡明綜合財務狀況表之影響如下：

	於二零一三年 三月三十一日 (過往呈列) 港幣千元	應用香港 財務報告 準則第10號 之影響 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經重列) 港幣千元
物業、機械及設備	232,148	191	232,339
於合營公司之權益	1,406,648	(983,542)	423,106
待售物業	88,972	1,067,733	1,156,705
應收賬款、按金及預付款項	508,525	168,354	676,879
銀行結餘及現金	414,359	1,074	415,433
應付賬款、按金及應計開支	<u>(752,324)</u>	<u>(253,810)</u>	<u>(1,006,134)</u>

簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表以及每股基本及攤薄盈利概無因上述截至二零一二年九月三十日止六個月之會計政策有變而受到重大影響。

3. 分部資料

本集團之經營分部乃根據就資源分配及表現評估而向主要營運決策者(「主要營運決策者」)(本公司執行董事)報告之資料如下：

物業	— 物業發展及投資
高爾夫球及消閒	— 發展及經營高爾夫球度假村及酒店
證券投資	— 證券之買賣及投資
融資	— 提供貸款融資服務

截至二零一二年九月三十日止六個月，下文報告之「高爾夫球及消閒」分部包括Paragon Winner集團(定義見附註8)之終止經營業務之業績，而Paragon Winner集團旗下之Paragon Winner Company Limited(「Paragon Winner」)如附註8所載於二零一二年五月成為一間合營公司，此乃由於主要營運決策者為分配資源及評估表現而持續審閱此分部資料。

有關該等分部之資料報告如下。

截至二零一三年九月三十日止六個月

	營業額 港幣千元	分部收益 港幣千元	經營溢利 (虧損) 港幣千元	應佔聯營 公司業績 港幣千元	應佔合營 公司業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	分部業績： 除稅前溢利 (虧損) 港幣千元
物業	2,777	2,777	149,489	(25,610)	(9,019)	(2,040)	112,820
高爾夫球及消閒	-	-	(4,322)	-	(12,505)	-	(16,827)
證券投資	-	-	31,938	-	-	-	31,938
融資	13,559	13,559	83,547	-	-	-	83,547
分部總計	16,336	16,336	260,652	(25,610)	(21,524)	(2,040)	211,478
未分配部分	-	-	(43,200)	-	(10,515)	(36,669)	(90,384)
集團總計	16,336	16,336	217,452	(25,610)	(32,039)	(38,709)	121,094

截至二零一二年九月三十日止六個月

	營業額 港幣千元	分部收益 港幣千元	經營溢利 (虧損) 港幣千元	應佔聯營 公司業績 港幣千元	應佔合營 公司業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	分部業績： 除稅前溢利 (虧損) 港幣千元
物業	1,386	1,386	43,258	(21,326)	2,682	(744)	23,870
高爾夫球及消閒	2,038	2,038	513,178	-	(8,417)	-	504,761
證券投資	-	-	52,843	-	-	-	52,843
融資	12,486	12,486	10,654	-	-	-	10,654
分部總計	15,910	15,910	619,933	(21,326)	(5,735)	(744)	592,128
未分配部分	-	-	(38,962)	-	(10,184)	(64,164)	(113,310)
集團總計	15,910	15,910	580,971	(21,326)	(15,919)	(64,908)	478,818

主要營運決策者基於從事各相關分部活動之集團實體之除稅前溢利(虧損)(即分部業績)評估經營分部之表現。向主要營運決策者提供之財務資料按與編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策一致之方式計算。

4. 出售一幢投資物業之溢利

於二零一二年十二月二十八日，本集團與資本策略地產有限公司(「資本策略」)之一間全資附屬公司駿舒有限公司(「駿舒」，屬獨立第三方)訂立買賣協議，出售本集團所持有之一幢發展中投資物業，代價為港幣830,000,000元。

出售已於二零一三年八月完成，而出售一幢投資物業之溢利港幣145,953,000元已於截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表確認。

5. 出售一間合營公司之溢利

於二零一二年十一月二十三日，本集團與Angel Moon Limited(「Angel Moon」)訂立買賣協議，出售Sea Orient Limited(「Sea Orient」)全部權益，代價為港幣210,000,000元。Sea Orient當時由本集團及Angel Moon分別持有40%及60%權益，其唯一資產包括廣東國際信托投資公司(為獨立第三方及中國國有企業)所擁有多項以人民幣計值之應收款項及相關抵押品。出售已於二零一三年六月完成，而出售一間合營公司之溢利港幣69,791,000元已於截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表確認。

6. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
可換股票據應付款項之實際利息	12,777	38,448
貸款票據之實際利息	23,886	25,708
須於五年內悉數償還銀行借貸之利息	4,711	4,194
融資租賃承擔之利息	6	8
	<u>41,380</u>	<u>68,358</u>
總借貸成本	41,380	68,358
減：發展中投資物業之資本化數額	<u>(2,671)</u>	<u>(3,450)</u>
	<u>38,709</u>	<u>64,908</u>

7. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
持續經營業務		
香港利得稅	31,700	—
遞延稅項備抵	<u>(7,755)</u>	<u>—</u>
	<u>23,945</u>	<u>—</u>
終止經營業務		
海外稅項	—	74,170
遞延稅項備抵	<u>—</u>	<u>(114)</u>
	<u>—</u>	<u>(74,056)</u>

兩個期間之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均年度所得稅率作出之最佳估計確認。於中華人民共和國(「中國」)產生之稅項乃根據截至二零一二年九月三十日止六個月之估計平均年度稅率10%確認。

8. 失去附屬公司控制權

本集團(作為賣方)與Million Cube Limited(作為買方)(「買方」)所訂立日期為二零一二年四月二日之買賣協議(「買賣協議」)於二零一二年五月三十一日完成(「完成」)後，本集團以約港幣758,713,000元出售Paragon Winner之65%權益(「交易」)，同時向買方提供約港幣205,683,000元之貸款(「貸款」)，以促使交易完成。作為貸款抵押文件(「抵押文件」)之條件，買方所擁有Paragon Winner之20%已發行股份(「已抵押股份」)及Paragon Winner結欠之股東貸款(「已抵押貸款」)已抵押。由於買方最終未能於貸款到期日二零一二年七月三十一日償還貸款，本集團與買方於二零一二年九月十九日訂立還款契據(「還款契據」)，已抵押股份及已抵押貸款因而轉移及轉讓予本集團，作為貸款之全部及最終還款。

經審閱買賣協議、貸款協議、抵押文件及還款契據之所有經濟效果、條款及條件後，本集團被視為於完成時向買方出售Paragon Winner之45%實際權益。儘管本集團於還款契據後最終擁有Paragon Winner之55%權益，惟由於根據本集團、買方與Paragon Winner於二零一二年九月十九日訂立之股東協議，Paragon Winner之相關活動須取得本集團與買方雙方之一致同意，故Paragon Winner入賬列作本集團合營公司。就此，失去附屬公司控制權之溢利約港幣521,716,000元已於截至二零一二年九月三十日止期間之損益確認。

Paragon Winner及其附屬公司(「Paragon Winner集團」)之高爾夫球及消閒業務呈列為終止經營業務。因此，本集團於截至二零一二年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表及相關附註中分別呈列來自持續經營業務及終止經營業務之業績。

終止經營業務於截至二零一二年九月三十日止六個月之溢利分析如下：

	港幣千元
高爾夫球及消閒業務之本期間除稅前虧損	(5,620)
失去附屬公司控制權之溢利	521,716
稅項	<u>(74,056)</u>
	<u><u>442,040</u></u>

9. 本期間溢利

截至九月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
港幣千元 港幣千元

本期間溢利已扣除(計入)：

持續經營業務

物業、機械及設備折舊	5,027	5,180
出售物業、機械及設備之(溢利)虧損	(6)	274
銀行利息收入	(954)	(1,415)
應收一間聯營公司無抵押貸款之估算利息	-	(1,776)
其他利息收入	(2,578)	(19,815)
	<u>5,027</u>	<u>5,180</u>

終止經營業務

物業、機械及設備折舊	-	1,344
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	-	456
租賃土地預付租賃款項撥回	-	94
	<u>-</u>	<u>1,894</u>

10. 分派

截至九月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
港幣千元 港幣千元

於本期間確認作分派之股息：

宣派截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息

— 每股普通股15.0港仙(二零一二年：10.0港仙)	<u>95,576</u>	<u>38,513</u>
-----------------------------	---------------	---------------

末期股息

現金	79,365	38,513
以股代息	16,211	-

95,576 38,513

本期間擬宣派之股息：

本期間擬宣派之中期股息

— 每股普通股6.0港仙(二零一二年：5.0港仙)	<u>41,195</u>	<u>19,275</u>
---------------------------	---------------	---------------

本公司董事已議決就截至二零一三年九月三十日止期間派付中期股息每股6.0港仙，將以現金派付，乃經參考本公佈日期之686,582,758股已發行普通股計算。

11. 每股盈利(虧損)

來自持續及終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按照以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
計算每股基本盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔本期間溢利	97,359	404,831
普通股之潛在攤薄影響：		
—可換股票據應付款項之利息	12,777	—
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>110,136</u>	<u>404,831</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	563,110,021	382,045,950
普通股之潛在攤薄影響：		
—可換股票據應付款項	89,565,402	—
—購股權	3,797,328	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>656,472,751</u>	<u>382,045,950</u>

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按照以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
溢利(虧損)數據計算如下：		
本公司擁有人應佔本期間溢利	97,359	404,831
減：終止經營業務之本期間溢利	—	(442,040)
計算持續經營業務每股基本及攤薄盈利(虧損)之溢利(虧損)	<u>97,359</u>	<u>(37,209)</u>

上述計算每股基本及攤薄盈利(虧損)使用之分母相同。

來自終止經營業務

按照附註8所載終止經營業務之本期間溢利約港幣442,040,000元計算，終止經營業務於截至二零一二年九月三十日止期間之每股基本及攤薄盈利為每股港幣1.16元。

上述計算每股基本及攤薄盈利(虧損)使用之分母相同。

於計算截至二零一二年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利(虧損)時，並無假設可換股票據應付款項獲兌換，因行使會導致本集團之持續經營業務每股虧損有所減少，同時並無假設購股權獲行使，因本集團之持續經營業務產生虧損導致潛在普通股具反攤薄作用。

12. 應收賬款、按金及預付款項

本集團之信貸期乃經與其貿易客戶磋商及協定而訂立。本集團給予其貿易客戶之信貸期平均為90日。應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣453,000元(二零一三年三月三十一日：港幣零元)。

以下為貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

	二零一三年 九月三十日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	445	-
六十一日至九十日	2	-
超過九十日	6	-
	<u>453</u>	<u>-</u>

13. 應付賬款、按金及應計開支

於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日，應付賬款、按金及應計開支並無包括貿易應付賬款。因此，沒有列示應付賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

中期股息

董事會已議決向於二零一三年十二月二十日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息(「中期股息」)每股本公司普通股(「股份」)6.0港仙(截至二零一二年九月三十日止六個月：5.0港仙)，中期股息預計於二零一四年一月十日(星期五)或前後派付予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一三年十二月十八日(星期三)至二零一三年十二月二十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲發中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一三年十二月十七日(星期二)下午四時正送交本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一三年九月三十日止六個月，營業額為港幣16,300,000元，與去年同期港幣13,900,000元比較增加港幣2,400,000元。因此，毛利由去年同期港幣1,400,000元增至本期間港幣2,700,000元。

於二零一三年八月一日，本集團完成出售其位於九龍旺角彌敦道703及705號之物業（「彌敦道物業」）全部權益，確認溢利港幣146,000,000元。由於彌敦道物業不再產生任何估值溢利，本集團已確認投資物業公平值增加港幣8,100,000元，去年同期數額則為港幣24,100,000元。此外，本集團亦於出售其於合營公司之權益完成後在本期間確認溢利港幣69,800,000元，有關合營公司持有多名賣方針對廣東國際信托投資公司所提出之多項以人民幣計值之債權人索償及抵押品。本集團應佔聯營公司虧損為港幣25,600,000元，主要為應佔聯營公司之行政費用及其他設置成本，原因為有關投資項目仍處於發展階段。本集團應佔合營公司虧損增至港幣32,000,000元，主要歸因於應佔Paragon Winner Company Limited（「Paragon Winner」）於二零一二年五月成為本集團合營公司起之經營業績。由於本期間不再有任何溢利來自終止經營業務，而去年同期則錄得約港幣442,000,000元，主要為失去對Paragon Winner控制權之溢利，故本集團錄得本期間溢利港幣97,100,000元，去年同期則為港幣404,800,000元。

物業

澳門：

本集團擁有35.5%實際權益之聯生發展股份有限公司（「聯生」）正按計劃進行位於澳門路環南岸之住宅發展項目「金峰南岸」（「金峰南岸」）之建築工程及預售。第一期建築工程（包括五座住宅大樓、附屬車位及會所）預期於二零一三年底左右竣工。聯生正全力申請入伙紙及其他相關政府同意書，以便向買家交付單位。銷售完成後，聯生將可確認，而本集團將可分佔從物業價格餘下付款產生之重大溢利及鉅額現金收入。現時第一至第十二座之標準單位及第一至第七座之特式單位已全部預售。下一期之推廣將為第一至第五座之車位（大約於二零一三年十二月）及第八至第十二座之特式單位（大約於二零一四年第二季度）。澳門已推行樓花預售新措施，規定預售前須達成若干條件，其後各期預售將受此限制。有見過往預售空前成功，本集團將投放更多資源進一步提升餘下各期之設計水平及品牌效應，從而提升銷售價值。

香港：

於回顧期間，本集團收購持有九龍深水埗欽州街94號黃金中心地庫、地面及一樓(「**黃金中心**」)之聯營公司額外20%權益，致使本集團成為持有該聯營公司50%權益之最大股東。該購物商場將進行改善工程，重新定位成為資訊科技產品之銷售熱點。

本集團於香港之其他發展項目正按計劃如期進行。本集團擁有50%權益之銅鑼灣道33號住宅發展項目「yoo Residence」(「**yoo Residence**」)已預售超過80%單位。yoo Residence及摩頓臺之酒店發展項目(「**酒店項目**」)之地基工程均已竣工。除本集團已擁有之九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及45號12個住宅單位(「**土瓜灣物業**」)外，本集團已於二零一三年十月訂立協議購入一個位於地面之商舖單位。本集團現正根據香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例申請進行強制收購，另仍然嘗試磋商收購其餘兩個商舖單位。本集團計劃將該項目重建為一座低層設有商舖之住宅大樓。

中國：

於二零一零年九月，本集團與錦興集團有限公司一間全資附屬公司訂立買賣協議，出售位於越秀區(廣州最繁盛購物及商業區之一)中山五路與教育路交界之地塊(「**JY1土地**」)之50%權益。截至本公佈日期，若干完成條件仍有待達成。

於二零一三年四月，本集團成立一間擁有50%權益之合營公司，其唯一投資是位於廣州花地灣芳村區之地塊(「**芳村土地**」)之物業權益。芳村土地擬用作發展為總建築面積730,000平方呎之商業及住宅銷售項目。

於本公佈日期，本集團現時持作發展／銷售／投資之主要物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之金峰南岸	住宅／商業	35.5	1,942,000
位於香港中環夏慤道12號 美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,880
位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之 酒店項目	酒店	100	31,000
位於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號之 yoo Residence	住宅／商舖	50	50,000
位於香港九龍土瓜灣炮仗街41號、 43號及45號之土瓜灣物業	住宅／商業	100	9,000
位於香港九龍深水埗欽州街94號之 黃金中心	商業	50	10,500
位於中國廣州越秀區中山五路與 教育路交界之JY1土地	商業	100	690,000
位於中國廣州花地灣芳村區之 芳村土地	商業／住宅	50	365,000
	位於：		
	澳門		1,942,000
	香港		114,380
	中國		1,055,000
	總計		3,111,380

高爾夫球及消閒

截至二零一三年九月三十日止六個月，高爾夫球及消閒業務之營業額為港幣零元(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣2,000,000元)，分部虧損則為港幣16,800,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月：分部溢利港幣504,800,000元)。截至二零一二年九月三十日止六個月錄得重大分部溢利乃由於確認出售Paragon Winner 45%權益為終止經營業務所致。

證券投資

截至二零一三年九月三十日止六個月，證券投資之營業額及分部溢利分別為港幣零元(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣零元)及港幣31,900,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣52,800,000元)，為上市投資市價變動產生之未變現溢利。於報告期末，本集團之可供出售投資以及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共為港幣617,400,000元，主要包括在香港及新加坡上市之證券。

融資

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣13,600,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣12,500,000元)。於報告期末，本集團之其他應收貸款為港幣343,800,000元。

財務回顧

本集團就其整體業務運作採納審慎融資及財務政策。本集團備有多項信貸融資，以應付其承擔及營運資金所需。

本集團密切監察其流動資金需要，確保在適當時候作出必要融資安排。截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團動用銀行借貸合共港幣4,000,000元，為酒店項目提供發展資金。於期結日，來自金融機構之借貸總額為港幣232,800,000元，其中港幣31,800,000元須於一年後償還。尚未動用銀行信貸額度為港幣208,100,000元，可撥作興建物業之資金及作為本集團營運資金。

於二零一三年九月三十日，本集團之銀行及現金結餘為港幣634,800,000元，有關結餘足以還清其債務，包括銀行借貸港幣232,800,000元、貸款票據港幣225,600,000元及可換股票據應付款項港幣89,200,000元。因此，本集團並無任何按淨債務計算之資產負債比率，於二零一三年三月三十一日之資產負債比率則為0.31。

截至二零一三年九月三十日止六個月，本金金額為港幣457,200,000元之可換股票據應付款項已轉換為217,483,340股本公司股份，故本集團之股東資金增加港幣451,100,000元。此外，本集團已購買及註銷本金金額為港幣143,600,000元之貸款票據。由於本集團借貸減少，財務費用由去年同期之港幣64,900,000元，大幅減至回顧期內之港幣38,700,000元。

除於二零一三年九月三十日之貸款票據港幣225,600,000元及可換股票據應付款項港幣89,200,000元按固定利率計息外，本集團來自金融機構之借貸按浮動利率計息。鑑於管理層預期資本市場之利率穩定，故本集團並無針對任何利率波動不利情況使用對沖工具。

本集團大部分資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣列值，因此，本集團面對之匯率波動風險甚微，且並無使用任何匯率對沖工具。

展望

由於貨幣供應量及利率持續扭曲，令美國等若干主要國家之經濟前景浮現改善跡象。然而，全球經濟仍然疲弱，特別是市場對退市之時間及影響諸多揣測。全球經濟仍面對重重挑戰。

受惠於興旺之博彩及旅遊業，澳門繼續為區內經濟增長最快地區之一，二零一三年上半年之本地生產總值增長為10.5%，失業率維持在2.0%以下。物業市場，特別是二手市場交投仍然淡靜，惟由於本地居民家庭入息增加，房地產成為其主要投資目標，帶動物業價格持續上升。由於金峰南岸將於來年分階段落成，本集團將可分佔聯生之龐大溢利。

香港政府為遏止物業市場過熱而實施之政策措施對本地市場仍有影響。物業發展商逐步適應於二零一三年四月生效之有關規管一手住宅物業銷售安排及交易之新法例。一手物業銷售於二零一三年最後一季輕微回升。儘管相關之嚴厲措施將有效遏制短期及外地需求，惟由於房屋供應數量仍然落後，加上預期來年之低利率環境及本地需求穩定，本集團對本地物業市場仍保持正面態度。然而，本集團在香港進行新物業投資時將審慎行事。

在並無不可預見情況下，本集團有信心能夠克服面前挑戰，日後從投資組合中獲利。

資產抵押

於二零一三年九月三十日，銀行及金融機構向本集團授出之一般信貸額度乃以本集團港幣373,000,000元之投資物業、港幣72,200,000元之待售物業以及港幣219,400,000元之物業、機械及設備作抵押。

或然負債

於二零一三年九月三十日，本公司就向本集團擁有50%權益之若干合營公司授出之貸款融資港幣625,000,000元(二零一三年三月三十一日：港幣625,000,000元)提供公司擔保。於二零一三年九月三十日之尚未償還貸款融資總額為港幣367,400,000元，已就所提供公司擔保自該等合營公司餘下50%權益擁有人之最終控股公司取得50%之反擔保。此外，本公司就本集團擁有50%權益之聯營公司所獲授銀行融資港幣114,600,000元個別向一間銀行提供公司擔保。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零一三年九月三十日，本集團之僱員總人數為94人(二零一三年三月三十一日：88人)。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療、保險、購股權及退休計劃。於二零一三年十月十七日，本公司已根據本公司於二零一二年八月十七日採納之購股權計劃之條款及條件，按初步行使價每股港幣3.00元(可予調整)向本集團若干董事、高級管理層及僱員授出購股權，有關詳情已於本公司所刊發日期為二零一三年十月十七日之公佈披露。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一三年九月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

已發行證券

截至二零一三年九月三十日止六個月，(i)本公司於本金總額為港幣457,200,000元先後於二零一三年十一月二十五日及二零一三年十二月十日到期之3.25厘可換股票據(「可換股票據」)按經調整換股價每股港幣2.102元獲轉換時發行217,483,340股新股份；(ii)本公司於購股權持有人按行使價每股港幣2.220元行使購股權時發行13,900,000股新股份；及(iii)本公司根據以股代息計劃就截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息發行5,552,646股新股份。

由於派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股15港仙，可換股票據之換股價已由每股港幣2.102元調整至每股港幣1.970元，自二零一三年八月二十九日起生效。

於二零一三年九月三十日，(i)本公司有642,724,898股已發行股份；(ii)本公司根據本公司於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃按初步行使價每股港幣2.220元(可予調整)所授出合共2,110,000份購股權仍未行使；及(iii)本金總額及經調整換股價分別為港幣86,400,000元及每股港幣1.970元(可予調整)之可換股票據仍未轉換。

除上文所披露者外，本公司於截至二零一三年九月三十日止六個月之已發行證券概無變動。

遵守企業管治守則

本公司致力維持高水平企業管治常規及程序，以符合法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，並提高對股東之透明度及問責性。

截至二零一三年九月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企管守則」)之守則條文。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)之主要職責包括審閱本集團之中期及末期業績並提呈董事會批准、委聘外聘核數師及檢討與本公司外聘核數師之關係、審閱本集團之財務資料及本公司之財務申報制度與內部監控程序。審核委員會已遵照企管守則之守則條文設定具體書面職權範圍，現時由三名獨立非執行董事王志強先生(審核委員會主席)、石禮謙，*GBS, JP*及郭嘉立先生組成。

本集團截至二零一三年九月三十日止六個月之中期業績已由審核委員會及本公司外聘核數師審閱。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其本身有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零一三年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載規定標準。

刊發中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.itcproperties.com刊載。截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予股東及本公司貸款票據持有人(僅供參照)並將於上述聯交所及本公司各自之網站刊載。

代表董事會
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，二零一三年十一月二十九日

於本公佈日期，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

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP*(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生