

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份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)

截至二零一零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」)截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零零九年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
—營業總收入	3	<b>166,488</b>	92,396
收益	3	<b>131,983</b>	68,688
物業銷售及租金收入		<b>109,394</b>	4,317
高爾夫球及消閒收入		<b>15,254</b>	14,933
銷售成本		<b>124,648</b> <b>(100,371)</b>	19,250 (4,751)
毛利		<b>24,277</b>	14,499
貸款融資收入		<b>7,313</b>	7,833
金融工具淨(虧損)溢利		<b>(10,091)</b>	96,553
其他收入		<b>15,920</b>	10,936
賠償收入	4	<b>119,120</b>	—
發展中投資物業公平值增加		<b>102,554</b>	31,758
撥回待售物業之減值虧損		—	92,591
就一間共同控制實體之墊款確認之減值虧損		—	(10,700)
行政費用		<b>(93,535)</b>	(65,516)
應佔聯營公司業績		<b>40,867</b>	(2,894)
應佔一間共同控制實體業績		<b>171</b>	—
財務費用	5	<b>(58,529)</b>	(60,561)
除稅前溢利		<b>148,067</b>	114,499
稅項	6	<b>(33,203)</b>	342
本期間溢利	7	<b>114,864</b>	114,841

\* 僅供識別

		截至九月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
下列人士應佔本期間溢利：			
本公司擁有人		<b>115,130</b>	114,841
非控股權益		<b>(266)</b>	—
		<b>114,864</b>	<b>114,841</b>
每股盈利	8		
—基本(港幣)		<b>0.22</b>	0.24
—攤薄(港幣)		<b>0.21</b>	0.23

## 簡明綜合全面損益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	<u>114,864</u>	<u>114,841</u>
<b>其他全面收益</b>		
可供出售投資公平值變動淨收益	2,192	19,223
出售可供出售投資之重新分類調整	(109)	(2,038)
換算海外業務之匯兌差額	<u>4,320</u>	<u>(239)</u>
本期間其他全面收益	<u>6,403</u>	<u>16,946</u>
本期間全面收益總額	<u>121,267</u>	<u>131,787</u>
下列人士應佔本期間全面收益總額：		
本公司擁有人	121,533	131,787
非控股權益	<u>(266)</u>	<u>—</u>
	<u>121,267</u>	<u>131,787</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一零年九月三十日

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 附註	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、機械及設備	10,515	184,681
租賃土地預付租賃款項	—	20,291
租賃土地預付租賃款項之溢價	—	108,821
發展中投資物業	497,000	232,000
可供出售投資	42,880	44,869
於合營公司之權益	60,356	57,370
於聯營公司之權益	432,558	305,092
聯營公司之無抵押貸款及應付利息	1,125,870	1,098,195
可換股債券之負債部分	—	41,802
收購土地使用權已付按金及費用	4	47,275
收購附屬公司已付按金及費用	362,191	362,191
其他應收貸款	3,700	3,775
已抵押銀行存款	—	24,700
	<u>2,535,070</u>	<u>2,531,062</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	281	2,902
待售物業	682,296	901,222
可換股債券之負債部分	—	1,627
按公平值列賬及計入損益之金融資產	107,713	149,491
應收賬款、按金及預付款項	9	227,840
其他應收貸款	208,246	208,246
租賃土地預付租賃款項	—	530
應收聯營公司款項	20,421	7,875
已抵押銀行存款	42,200	17,500
銀行結餘及現金	142,947	160,661
	<u>1,673,298</u>	<u>1,677,894</u>
分類為待售資產	10	—
	<u>321,289</u>	<u>—</u>
	<u>1,994,587</u>	<u>1,677,894</u>

		二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支	11	588,609	133,113
應付一間附屬公司一名非控股股東款項		—	244
應付一間聯營公司款項		2,384	—
應繳稅項		30,960	12,294
一年內到期之可換股票據應付款項		943,767	533,342
一年內到期之融資租賃承擔		65	75
一年內到期之銀行及其他借貸		36,871	13,652
		<u>1,602,656</u>	<u>692,720</u>
與分類為待售資產有關之負債	10	115,745	—
		<u>1,718,401</u>	<u>692,720</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>276,186</u>	<u>985,174</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,811,256</u>	<u>3,516,236</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之可換股票據應付款項		—	902,974
一年後到期之融資租賃承擔		135	167
一年後到期之銀行及其他借貸		397,000	464,067
遞延稅項負債		14,766	27,205
		<u>411,901</u>	<u>1,394,413</u>
		<u>2,399,355</u>	<u>2,121,823</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		5,649	4,709
儲備		2,386,787	2,109,929
		<u>2,392,436</u>	<u>2,114,638</u>
本公司擁有人應佔權益		2,392,436	2,114,638
非控股權益		6,919	7,185
		<u>2,399,355</u>	<u>2,121,823</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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第34號「中期財務報告」編製。

### 2. 主要會計政策

除發展中投資物業及若干金融工具按公平值計算外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

此簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之若干新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

本集團預期對收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。本集團亦預期於二零一零年四月一日或之後應用香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」內有關取得控制權後於附屬公司之擁有權權益變動及失去附屬公司控制權之會計處理之規定。

由於本中期期間內並無香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)適用之交易，故應用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及因而對其他香港財務報告準則作出之修訂對本會計期間或前會計期間本集團之簡明綜合財務報表並無任何影響。

本集團於往後期間之業績可能因日後香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及因而對其他香港財務報告準則作出之修訂適用之交易而受到影響。

應用其他新訂及經修訂之香港財務報告準則對於本會計期間及前會計期間本集團之簡明綜合財務報表並無任何影響。

本集團並無提前應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修改或詮釋。本公司董事(「董事」)預期，除香港財務報告準則第9號「金融工具」外，應用其他新訂及經修訂準則、修改或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融工具分類和計量的新要求，並由二零一三年一月一日起生效(可提前應用)。該準則規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有確認的金融資產均須按攤餘成本或公平值計量。特別是，(i)目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有及(ii)合約現金流量僅為本金及尚未償還本金的利息付款的債項投資一般按攤餘成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響到本集團之金融工具的分類和計量。

### 3. 分部資料

本集團之經營分部，根據就資源分配及評估表現而向主要營運決策者(本公司之執行董事)(「主要營運決策者」)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	—貸款融資服務

主要營運決策者乃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，以評估經營分部之表現。向主要營運決策者提供之財務資料以與編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策一致的方式計算。

有關該等分部之資料報告如下。

#### 截至二零一零年九月三十日止六個月

	營業額	分部收益	經營溢利 (虧損)	應佔聯營 公司業績	應佔一間 共同控制 實體業績	財務費用	分部業績： 除稅 前溢利 (虧損)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業	106,043	106,043	236,855	43,310	171	(3,993)	276,343
高爾夫球及消閒	18,605	18,605	(19,632)	—	—	(931)	(20,563)
證券投資	34,527	22	(3,607)	—	—	—	(3,607)
融資	7,313	7,313	633	—	—	—	633
分部總計	166,488	131,983	214,249	43,310	171	(4,924)	252,806
總行政成本	—	—	(48,691)	(2,443)	—	(53,605)	(104,739)
集團總計	166,488	131,983	165,558	40,867	171	(58,529)	148,067

截至二零零九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	應佔一間 共同控制 實體業績 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	1,134	1,134	120,012	(2,894)	—	(5,804)	111,314
高爾夫球及消閒	18,116	18,116	(19,568)	—	—	(833)	(20,401)
證券投資	65,313	41,605	96,160	—	—	(2)	96,158
融資	7,833	7,833	10,820	—	—	—	10,820
分部總計	92,396	68,688	207,424	(2,894)	—	(6,639)	197,891
總行政成本	—	—	(29,470)	—	—	(53,922)	(83,392)
集團總計	92,396	68,688	177,954	(2,894)	—	(60,561)	114,499

#### 4. 賠償收入／收購土地使用權已付按金及費用

於二零一零年三月三十一日的金額代表根據土地擁有人(「土地擁有人」)與本集團訂立的一份協議(「該協議」)，以總現金代價人民幣50,960,000元(相等於港幣52,250,000元)收購位於中華人民共和國(「中國」)橫琴新區的一宗土地(「該地塊」)，已支付的按金及費用。

由於中國政府的城市重建規劃影響，中國政府暫停橫琴新區的所有地塊轉讓，故該協議並未完成。

於二零一零年九月十六日，中國政府發出法令(「該法令」)，收回該地塊，惟允許土地擁有人在該法令所述之5天限期內上訴。由於土地擁有人並未有上訴，因此，於二零一零年九月二十一日，土地擁有人已無條件地取得中國政府就收回土地作出之賠償金人民幣161,000,000元(相等於港幣186,800,000元)之權利。其後，該地塊之土地使用權證已歸還有關政府機構。

根據該協議，倘由於中國政府收回土地而導致上述交易未能完成，本集團應擁有中國政府就收回土地作出的全部已收或應收賠償。

經考慮所有按金及已產生之費用，本集團於本中期間期間確認賠償收入港幣119,120,000元。



## 5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
可換股票據應付款項之實際利息	53,593	53,840
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	6,019	6,707
融資租賃承擔之利息	10	14
	<u>59,622</u>	<u>60,561</u>
總借貸成本	59,622	60,561
減：資本化金額	(1,093)	—
	<u>58,529</u>	<u>60,561</u>

## 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
稅項開支(備抵)包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	18,779	—
遞延稅項開支(備抵)	14,424	(342)
	<u>33,203</u>	<u>(342)</u>

所得稅開支之確認乃基於管理層對整個財政年度的加權平均所得稅稅率之最佳預計而作出。由於本集團並無收入於香港產生或獲得，故並無就香港所得稅作出撥備。於中國稅項之確認乃基於截至二零一零年九月三十日止六個月的估計平均年稅率10%而作出。由於本集團所有中國附屬公司於截至二零零九年九月三十日止六個月期間均錄得虧損，因此並無於該期間的簡明綜合財務報表就中國企業所得稅作出撥備。

於本中期期間的遞延稅項開支，主要來自發展中投資物業之暫時差額。稅項開支為於截至二零一零年九月三十日止六個月發展中投資物業之公平值變動港幣102,000,000元之遞延稅項。

分類為待售資產的關於租賃土地預付租賃款項之溢價之遞延稅項負債港幣26,863,000元，已重列至與分類為待售資產有關之負債。

## 7. 本期間溢利

截至九月三十日止六個月  
二零一零年 二零零九年  
港幣千元 港幣千元

本期間溢利已扣除(計入)：

以股權結算以股份形式支付之開支	8,321	1,208
物業、機械及設備折舊	7,087	6,029
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	1,369	1,368
租賃土地預付租賃款項撥回	266	262
出售物業、機械及設備之虧損	149	73
銀行利息收入	(236)	(151)
可換股債券之利息收入	(3,535)	(3,116)
應收一間聯營公司無抵押貸款之估算利息	(1,422)	—
其他應收貸款之利息	(7,313)	(7,833)
其他利息收入	(7,048)	(7,117)

## 8. 每股盈利

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  
二零一零年 二零零九年  
港幣千元 港幣千元

盈利：

計算每股基本盈利之盈利		
—本公司擁有人應佔本期間溢利	115,130	114,841
潛在普通股之攤薄影響		
—可換股票據應付款項之利息	10,351	14,516

計算每股攤薄盈利之盈利 125,481 129,357

股份數目：

計算每股基本盈利之普通股加權平均數	529,990,635	470,917,484
潛在普通股之攤薄影響		
—可換股票據應付款項	60,725,790	86,083,901

計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 590,716,425 557,001,385

計算截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，並無假設若干可換股票據獲兌換，因該等潛在普通股於兩段期間均具反攤薄作用。

於計算截至二零一零年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，並無假設購股權獲行使，因該等購股權於本中期期間之行使價較本公司股份之平均市場價格高。

於計算截至二零零九年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，並無假設購股權及認股權證獲行使，因該等購股權及認股權證於該期間之行使價較本公司股份之平均市場價格高。

## 9. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣1,371,000元(二零一零年三月三十一日：港幣1,511,000元)。

貿易應收賬款按發票日期列示之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	401	594
六十一至九十日	60	173
超過九十日	910	744
	<u>1,371</u>	<u>1,511</u>

## 10. 分類為待售資產／與分類為待售資產有關之負債

於二零一零年七月二十二日，本集團宣佈出售於Paragon Winner Company Limited(從事酒店及高爾夫球場之發展及營運)(「Paragon Winner」)之65%權益及Paragon Winner應付本集團之貸款。於二零一零年七月二十一日，本公司之一間間接全資附屬公司永權投資有限公司(作為賣方)，與一名獨立第三者Million Cube Limited(作為買方)，訂立一份有條件買賣協議。出售事項已於二零一零年八月二十六日舉行的本公司股東特別大會獲股東批准。

預期於十二個月內出售的Paragon Winner應佔資產及負債已分類為待售出售集團並獨立呈列於簡明綜合財務狀況表(如下)。

	二零一零年 九月三十日 港幣千元
物業、機械及設備	181,773
租賃土地預付租賃款項	20,963
租賃土地預付租賃款項之溢價	107,452
存貨	2,880
應收賬款、按金及預付款項	2,403
銀行結餘及現金	5,818
分類為待售資產總額	<u>321,289</u>
應付賬款、按金及應計開支	53,521
應付一間附屬公司一名非控股股東款項	301
應繳稅項	257
銀行借貸	34,803
遞延稅項負債	26,863
與分類為待售資產有關之負債總額	<u>115,745</u>

## 11. 應付賬款、按金及應計開支

應付賬款、按金及應計開支包括貿易應付賬款約港幣1,138,000元(二零一零年三月三十一日：港幣2,212,000元)。

貿易應付賬款按發票日期列示之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	583	823
六十一至九十日	205	532
超過九十日	350	857
	<u>1,138</u>	<u>2,212</u>

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零零九年九月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一零年九月三十日止六個月之營業額為港幣166,500,000元，較去年同期之港幣92,400,000元顯著上升港幣74,100,000元。營業額增加，主要受惠於來自期內出售物業所得之款項。因此，毛利由去年同期之港幣14,500,000元攀升至港幣24,300,000元。

本集團在香港之物業投資受惠於本地物業市場之暢旺氣氛，於回顧期內，本集團確認港幣102,600,000元之投資物業公平值增加。此外，鑑於中國政府的強制收回土地，本集團亦已確認港幣119,100,000元來自取消收購位於珠海橫琴之土地使用權之賠償收入。

上述各項連同應佔聯營公司之溢利港幣40,900,000元，在回顧期內為本集團帶來溢利港幣114,900,000元，與去年同期之溢利相若。

### 物業

#### 澳門：

於二零一零年四月，本集團擁有35.5%實益權益之聯生發展股份有限公司(「聯生」)開始預售其於澳門路環南岸的發展項目的第一期，名為「金峰南岸」。金峰

南岸包括五幢住宅大廈(總銷售樓面面積約為1,300,000平方呎)並擁有殿堂級會所設施。可供出售的單位接近售罄，每平方呎平均售價約為港幣4,000元，將為本集團帶來重大溢利貢獻，該等溢利將於該期落成後確認。建築工程如期進展，第一期預期於二零一二年年中完成。下一期之市場推廣預計於二零一零年十二月下旬展開。

於同期，本集團成功以合共港幣87,000,000元出售其於珠江大廈之餘下29個住宅單位。另外以港幣18,200,000元出售海明灣畔之2個住宅單位及2個停車位。該等出售共同為本集團帶來合理的利潤。本集團於澳門之餘下物業存貨組合，包括海明灣畔10個住宅單位及10個停車位仍持有可供出售。

#### 香港：

鄰近銅鑼灣道及信德街之地盤將發展為豪華時尚住宅高樓，而面向摩頓臺之地盤將發展為出租用服務式住宅高樓(統稱為「**銅鑼灣項目**」)。於二零一零年九月下旬，香港政府將草擬分區計劃大綱圖刊憲，將本集團之地盤用途由商業／住宅更改為住宅／文娛，並將舊計劃中本來「並無」高度限制，設定高度限制為主水平基準以上100米。本集團已成立一支專業團隊應付有關變動。現有樓宇之拆卸工程將於二零一零年十二月動工，預期需時六個月。地基工程將緊隨其後展開。

本集團擁有全部權益位於彌敦道703號及705號(「**彌敦道項目**」)之地基工程正在進行中。該地盤將發展成總建築面積約為30,000平方呎之銀座式零售及餐飲綜合項目，預計約於二零一二年年底落成。

#### 中國：

本集團已投資於一間擁有45%之合營公司(「**合營公司**」)，其主要從事貴州省貴陽市一個溫泉及度假村項目(「**貴陽項目**」)之發展和管理。合營公司已透過公開掛牌及投標程序確保取得貴州省貴陽市烏當區數幅土地之國有土地使用權證，該土地之地盤面積約為697,746平方米(「**貴陽土地**」)。貴陽土地可發展作住宅、商業、文化、消閒及度假村相關用途，而初步之最高地積比率介乎1.0至1.5。於回顧期間，地盤已開始拆遷及安置工作，準備隨即興建標準示範單位及銷售辦事處，預定在二零一一年年中開始預售。其他土地之發展總規劃及設計亦在進行中。

誠如本公司日期為二零一零年十月二十七日之通函所披露，本集團與錦興集團有限公司(「**錦興**」)之一間全資附屬公司於二零一零年九月訂立一份買賣協

議，以出售位於越秀區(廣州其中一個主要購物及商業區)中山五路及教育路交界之地塊(「JY1土地」)之50%權益。JY1土地總地盤面積為9,710平方米，計劃發展為擁有4層地庫和7層高地面建構物、總樓面面積約為64,514平方米之高級商場。該地盤將設有道路連接另一幅由錦興擁有及發展之地盤，更為方便出入，交通流量亦可提升，錦興之一間附屬公司將獲委聘為JY1土地之項目經理。根據拆遷及安置之最新進展，建築工程可能於二零一一年年中動工。

本集團持有作發展／待售之主要物業現有權益概述如下：

地點	用途	本集團 所佔 權益 (%)	所佔 建築面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之聯生土地	住宅／商業／ 酒店	35.5	2,250,000
位於澳門氹仔北安灣P05地段海明灣畔 之10個住宅單位及10個停車位	住宅	100	25,000
位於香港九龍旺角彌敦道703號及 705號之彌敦道項目	零售	100	30,000
銅鑼灣項目，包括：			
— 香港銅鑼灣摩頓臺7號	服務式公寓	100	31,000
— 香港銅鑼灣信德街19-21號	住宅	100	86,000
— 香港銅鑼灣銅鑼灣道35號、37號、 39-39號A、39號B及39號C			
— 香港銅鑼灣銅鑼灣道33號			
位於中國貴州省貴陽市烏當區之 貴陽土地	住宅／商業／ 文化／消閒／ 度假村	45	3,300,000

## 高爾夫球及消閒

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團來自高爾夫球及消閒業務之營業額為港幣18,600,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月：港幣18,100,000元)，分部虧損港幣20,600,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月：港幣20,400,000元)。

誠如本公司日期為二零一零年八月十日之通函所披露，本集團簽訂一份協議出售本集團於紅峽谷高爾夫球度假俱樂部65%權益，作價港幣746,000,000元(「三亞出售事項」)，並預計將於完成時(預期二零一一年初)為本集團貢獻港幣490,900,000元之重大利潤。此舉令本集團得益於加速紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之現金回報，以及保留發展及營運紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之球場及度假村物業之重大權益。

## 證券投資

於截至二零一零年九月三十日止六個月，證券投資之營業額及分部虧損分別為港幣34,500,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月：港幣65,300,000元)及港幣3,600,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月：分部溢利港幣96,200,000元)。於期結日，本集團之可供出售投資及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共為港幣150,600,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

## 融資

於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團之可換股債券及其他應收貸款之利息收入為港幣10,800,000元。於期結日，本集團之其他應收貸款為港幣211,900,000元。

## 財務回顧

本集團就其整體業務採納審慎融資及財務政策。除可換股票據應付款項外，本集團維持多項信貸融資，以應付其財務承擔及營運資金所需。

本集團密切注視其流動資金需要，確保在適當時會作出必要融資安排。於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團取得港幣2,000,000元的額外銀行借貸，為彌敦道項目的發展提供資金。於期結日，來自金融機構之借貸總額為港幣468,700,000元，當中港幣397,000,000元將於一年後償還。本集團於二零一零年九月三十日之淨資產負債比率為0.51(二零一零年三月三十一日：0.81)，乃按本集團之銀行及其他借貸與可換股票據應付款項(經扣除已抵押銀行存款及銀行結餘及現金港幣185,100,000元)與本集團之股東資金港幣2,392,400,000元之比例計算。

本集團之金融機關借貸按浮動利率計息。鑒於管理層預期資本市場之利率穩定，因此本集團並未針對任何不利的利率波動使用對沖工具。

本集團大部分資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣計算，因此，本集團面對之匯率波動風險極微，並無使用任何外匯對沖工具。

為進一步加強本集團之財務資源及流動資金狀況，本公司已於二零一零年六月完成根據一般授權按港幣1.60元之配售價配售94,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股（「**配售事項**」）。配售事項約港幣146,100,000元之所得款項淨額將保留作本集團一般營運資金以發展業務。此外，本集團於期內已在本金額港幣488,500,000元之零息可換股票據到期時，動用其內部資源悉數償還。

## 展望

鑑於美國及歐洲自「金融大危機」中的復甦步伐緩慢，全球經濟仍然疲弱。儘管如此，本集團繼續透過聚焦亞洲（特別是中國、澳門及香港）致力茁壯成長，締造亮麗價值。

美國政府頒佈之第二輪量化寬鬆措施，難免促使資金湧入新興市場之商品，導致成交量及價格飆升。在二零零八年之金融危機後，房地產將繼續為投資者的資金出路。另一方面，區內政府就資產價格泡沫、通脹高企及投機活動猖獗之關注或會促使各地施行各種預防措施，壓抑資產價格。雖然全球經濟仍然疲弱，中國之經濟勢頭在國內消費持續增長、現有固定投資項目完成及都市化不斷延伸推動中國市場之增長及需求下，仍得以蓬勃發展。本集團現已佔據有利位置，可充份掌握中國消閒及度假村市場之增長潛力。本集團將善用其對香港及中國的深入認識，繼續專注在內地開發高檔消閒、度假村及住宅物業。

澳門是區內其中一個增長迅速之經濟體系，受博彩業復甦帶動，二零一零年上半年之國內生產總值增幅為40.2%。本集團透過聯生，計劃抓緊預期家庭收入上升和對優質住房需求加劇所帶來之機遇，在未來數月推出金峰南岸下一期之住宅大廈預售。

香港政府已推出多項壓抑措施，包括收緊信貸、降低按揭貸款佔樓價之比例及針對住宅物業投機活動大幅增加印花稅，意圖穩定物業市場。有關政策旨在推動市場可持續發展，但短期令市場產生觀望氣氛，並即時冷卻住宅物業交易。鑑於流動資金充裕、利率處於歷史低位、新供應短缺以及中國旅客推動零售業務穩健增長，看來住宅及商業物業之價格在可見未來將維持強勢。本集團預期，銅鑼灣項目及彌敦道項目落成後將會帶來可觀回報。



在並無不可預見之情況下，本集團有信心能把握其投資組合的未來增值。

## 資產抵押

於二零一零年九月三十日，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497,000,000元之發展中投資物業、總值港幣663,400,000元之待售物業、港幣42,200,000元之銀行存款、港幣200,000元之物業、機械及設備作抵押。

## 僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零一零年九月三十日，本集團之員工人數為633人(二零一零年三月三十一日：557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。

## 購入、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二零一零年九月三十日止六個月概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 已發行證券

於二零一零年六月八日，本公司於完成配售事項後發行及配發合共94,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股(「股份」)。根據二零一零年六月八日之本公司公佈，完成配售事項後，本公司於二零零五年八月十一日發行並於二零一零年到期之零息可換股票據(「首批二零一零年可換股票據」，尚未償還本金總額為港幣471,050,000元)及本公司於二零零六年六月八日發行之零息可換股票據(「第二批二零一零年可換股票據」，尚未償還本金總額為港幣17,476,177元)之換股價均由每股港幣5.675元調整至每股港幣5.599元，而本公司於二零零六年六月十五日發行並於二零一一年到期之1%可換股票據(「二零一一年可換股票據」，尚未償還本金總額為港幣906,000,000元)之換股價已由每股港幣9.025元調整至每股港幣8.904元，兩者均於二零一零年六月八日生效。

於本期間，本公司之首批二零一零年可換股票據及第二批二零一零年可換股票據之尚未償還本金總額分別為港幣471,050,000元及港幣17,476,177元於其屆滿時分別按110%及108.3%作出贖回。於二零一零年九月三十日，合共550,000股購股權(「購股權」)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2.22元(可予調整)獲授出，於本公司一名董事及若干員工辭任後失效。

於二零一零年九月三十日，本公司有564,919,597股已發行股份及按初步行使價每股港幣2.22元(可予調整)授出合共21,340,000股購股權尚未行使。此外，本公司於二零零六年六月十五日按經調整換股價每股港幣8.904元發行尚未行使本金總額為港幣906,000,000元之二零一一年可換股票據於本公佈日期尚未行使。

除上文所披露者外，本公司於截至二零一零年九月三十日止六個月之已發行股本並無變動。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)之主要責任包括於建議董事會批准前審閱本集團之中期及全年業績、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常規守則(「**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，*SBS, JP*及郭嘉立先生組成。

審核委員會已與管理層及本公司核數師審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論核數、財務申報程序及內部監控事宜，包括審閱截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。

## 遵守企業管治常規守則

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。截至二零一零年九月三十日止六個月，本公司一直遵守守則之守則條文。

## 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。經向本公司全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零一零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及本公司各自之網站刊載。截至二零一零年九月三十日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予本公司股東及可換股票據持有人(僅供參照)並將於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  
董事總經理  
陳佛恩

香港，二零一零年十一月二十五日

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

賴贊東先生

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

本公佈之完整版本亦載於本公司網站：[www.itcproperties.com](http://www.itcproperties.com)。