

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零一零年同期比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
營業額			
—營業總收入	3	96,747	166,488
收益	3	74,129	131,983
物業銷售及租金收入		56,779	109,394
高爾夫球及消閒收入		6,846	15,254
		63,625	124,648
銷售成本		(49,230)	(100,371)
毛利		14,395	24,277
貸款融資收入		9,831	7,313
淨金融工具虧損		(51,498)	(10,091)
其他收入、溢利及虧損	4	24,012	135,040
發展中投資物業公平值增加		57,213	102,554
行政費用		(72,382)	(93,535)
應佔聯營公司業績		(26,718)	40,867
應佔共同控制實體業績		(77)	171
財務費用	5	(45,175)	(58,529)
除稅前(虧損)溢利		(90,399)	148,067
稅項	6	741	(18,437)
本期間(虧損)溢利	7	(89,658)	129,630
下列人士應佔本期間(虧損)溢利：			
—本公司擁有人		(89,165)	129,896
—非控股權益		(493)	(266)
		(89,658)	129,630
每股(虧損)盈利	8		
—基本(港幣)		(0.16)	0.25
—攤薄(港幣)		(0.16)	0.24

* 僅供識別

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
本期間(虧損)溢利	<u>(89,658)</u>	<u>129,630</u>
其他全面收益		
可供出售投資公平值變動淨(虧損)收益	(6,752)	2,192
出售可供出售投資之重新分類調整	-	(109)
換算海外業務之匯兌差額	6,704	3,504
應佔聯營公司換算儲備	<u>1,324</u>	<u>816</u>
本期間其他全面收益	<u>1,276</u>	<u>6,403</u>
本期間全面(開支)收益總額	<u>(88,382)</u>	<u>136,033</u>
下列人士應佔本期間全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(87,876)	136,299
非控股權益	<u>(506)</u>	<u>(266)</u>
	<u>(88,382)</u>	<u>136,033</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機械及設備		207,810	10,442
租賃土地預付租賃款項		20,873	–
租賃土地預付租賃款項之溢價		104,716	–
發展中投資物業		605,000	540,000
可供出售投資		37,932	44,684
於共同控制實體之權益		5,971	1,221
於聯營公司之權益		334,313	398,422
聯營公司之無抵押貸款及應付利息		832,786	797,703
收購附屬公司已付按金		422,191	362,191
其他應收貸款		145,480	144,583
		<u>2,717,072</u>	<u>2,299,246</u>
流動資產			
存貨		3,820	355
待售物業		18,912	660,094
租賃土地預付租賃款項		568	–
聯營公司之無抵押貸款及應付利息		–	354,991
其他應收貸款		176,307	114,458
應收賬款、按金及預付款項	9	286,859	359,071
按公平值列賬及計入損益之金融資產		118,674	126,397
應收聯營公司款項		9,517	10,089
銀行結餘及現金		638,446	294,755
		<u>1,253,103</u>	<u>1,920,210</u>
分類為待售資產	10	<u>601,081</u>	<u>343,066</u>
		<u>1,854,184</u>	<u>2,263,276</u>

	附註	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	11	237,590	152,197
出售附屬公司已收按金		850,574	526,826
應付一間附屬公司一名非控股股東款項		315	–
應繳稅項		20,538	20,036
一年內到期之可換股票據應付款項		–	987,598
一年內到期之融資租賃承擔		89	85
一年內到期之銀行借貸		75,000	300,000
		<u>1,184,106</u>	<u>1,986,742</u>
與分類為待售資產有關之負債	10	325,518	91,351
		<u>1,509,624</u>	<u>2,078,093</u>
流動資產淨值		<u>344,560</u>	<u>185,183</u>
總資產減流動負債		<u>3,061,632</u>	<u>2,484,429</u>
非流動負債			
一年後到期之可換股票據應付款項		514,528	–
一年後到期之融資租賃承擔		150	195
一年後到期之銀行借貸		100,000	100,000
遞延稅項負債		27,586	1,406
		<u>642,264</u>	<u>101,601</u>
		<u>2,419,368</u>	<u>2,382,828</u>
股本及儲備			
股本		5,649	5,649
儲備		2,407,659	2,370,613
		<u>2,413,308</u>	<u>2,376,262</u>
本公司擁有人應佔權益		2,413,308	2,376,262
非控股權益		6,060	6,566
		<u>2,419,368</u>	<u>2,382,828</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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。

截至二零一一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二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同，除於本中期期間，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」)。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表造成影響。

本集團在香港會計準則第12號標題為*遞延稅項：收回相關資產*之修訂本生效日期前，於截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表提前採納了有關修訂本。根據此修訂，按照香港會計準則第40號*投資物業*，以公平值模式計量的投資物業是假設可透過出售收回，除非此項假設在某些情況下被駁回。

因此，為計量有關物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，本集團採用公平值模式計量的發展中投資物業均假設可透過出售收回。採納該等修訂已追溯應用，因此，已重列截至二零一零年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表之比較數字。由於重列，本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之所得稅開支減少港幣14,766,000元，而截至二零一零年九月三十日止六個月之溢利則增加港幣14,766,000元。

本集團採納新會計政策後就比較期間中期業績重列之影響，對中期財務報表造成之影響如下：

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
稅項減少	14,766
本期間溢利增加	14,766
每股基本盈利增加	港幣0.03元
每股攤薄盈利增加	港幣0.02元

本集團並無提早採納任何其他於二零一一年九月三十日止六個月期間頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂詮釋。本公司董事(「董事」)預期，除下述香港財務報告準則第10號綜合財務報表、香港財務報告準則第11號共同安排、香港會計準則第27號(經修訂)獨立財務報表及香港會計準則第28號(經修訂)於聯營公司及合營企業之投資外，其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋之應用將不會對本集團業績及財務狀況有重大影響。

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈涉及綜合賬目、共同安排及披露之新訂或經修訂準則，並於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。該等準則可提早應用，惟所有該等新訂或經修訂準則須於本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表內一併應用，而應用該等準則可能造成之影響闡述如下。

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與綜合財務報表有關之部分。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目之唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)有權控制投資對象；(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)有能力運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況(包括投資者可能控制擁有不足為大多數投票權之投資對象的情況)的處理方法加入詳細指引。董事現正評估應用香港財務報告準則第10號對本集團造成的財務影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之共同安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為兩類：合營企業及合營業務。香港財務報告準則第11號之分類乃按照各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用會計權益法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用會計權益法或比例會計法入賬。應用香港財務報告準則第11號預期不會對本集團造成重大影響。本集團的共同控制實體現時採用會計權益法入賬，根據香港財務報告準則第11號將分類為合營企業，並按此入賬。

3. 分部資料

根據向主要營運決策者(「主要營運決策者」)(執行董事)報告以作資源分配及評估表現用途之資料，本集團之經營分部如下：

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

有關該等分部之資料報告如下。

截至二零一一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 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 (虧損) 溢利 港幣千元
物業	56,529	56,529	73,573	(21,164)	189	(3,759)	48,839
高爾夫球及消閒	7,096	7,096	(6,491)	-	-	-	(6,491)
證券投資	23,291	673	(50,686)	-	-	-	(50,686)
融資	9,831	9,831	9,668	-	-	-	9,668
分部總計	96,747	74,129	26,064	(21,164)	189	(3,759)	1,330
總行政成本	-	-	(44,493)	(5,554)	(266)	(41,416)	(91,729)
集團總計	96,747	74,129	(18,429)	(26,718)	(77)	(45,175)	(90,399)

截至二零一零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 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	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

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(虧損)溢利，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量。

4. 其他收入、溢利及虧損

包括在其他收入、溢利及虧損之金額港幣13,344,000元與本期間重新計算待售資產之虧損有關。分類為待售資產之詳情載於附註10(a)。

截至二零一零年九月三十日止六個月，包括在其他收入、溢利及虧損之金額港幣119,120,000元與取消協議(定義見下文)之賠償收入有關。於過往年度，根據該地塊擁有人與本集團所訂立之收購協議(「協議」)，本集團已支付按金及開支，以收購中華人民共和國(「中國」)橫琴新區之土地使用權(「該地塊」)，總現金代價為人民幣50,964,000元(相等於港幣52,250,000元)。

於二零一零年九月十六日，中國政府發出法令收回該地塊。其後，該地塊之土地使用權證已歸還有關政府機關。

根據協議，倘中國政府收回該地塊而導致未能完成收購(因該地塊不能轉讓至本集團)，本集團將獨佔中國政府應付之全部相關賠償。

經計及所產生之一切按金及開支，本集團就取消協議於截至二零一零年九月三十日止中期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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
可換股票據應付款項之實際利息	41,340	53,593
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸利息	3,823	4,926
融資租賃承擔利息	12	10
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	45,175	58,529

6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
稅項(備抵)開支包括：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	-	18,779
遞延稅項備抵	(741)	(342)
	<hr/>	<hr/>
	(741)	18,437

由於本集團於本期間並無應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表中就香港利得稅、中國企業所得稅及其他司法權區之所得稅作出撥備。

截至二零一零年九月三十日止六個月於中國產生之稅項按估計平均年度稅率10%而計算。

7. 本期間(虧損)溢利

截至九月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元

本期間(虧損)溢利已扣除(計入):

以股權結算以股份形式支付之開支	2,722	8,321
物業、機械及設備折舊	1,671	7,087
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	-	1,369
租賃土地預付租賃款項撥回	-	266
出售物業、機械及設備之虧損	206	149
銀行利息收入	(961)	(236)
可換股債券之利息收入	-	(3,535)
應收一間聯營公司無抵押貸款之估算利息	(1,689)	(1,422)
其他利息收入	(30,785)	(7,048)

8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算:

截至九月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元
(經重列)

(虧損)盈利:

計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利		
—本公司擁有人應佔本期間(虧損)溢利	(89,165)	129,896
普通股之潛在攤薄影響		
—可換股票據應付利息	-	10,351

計算每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利

(89,165) 140,247

股份數目:

計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	564,919,597	529,990,635
普通股之潛在攤薄影響		
—可換股票據應付款項	-	60,725,790

計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數

564,919,597 590,716,425

計算截至二零一一年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損時，並無假設可換股票據應付款項獲兌換及購股權獲行使，因本集團於期內產生虧損導致潛在普通股具反攤薄作用。

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，因該等購股權之行使價高於該期間本公司股份之平均市價。

9. 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。計入應收賬款、按金及預付款項之款項為貿易應收賬款約港幣535,000元(二零一一年三月三十一日：港幣1,986,000元)。

以下為貿易應收賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。有關分析包括分類為待售出售集團之部分之貿易應收賬款：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款之賬齡：		
零至六十日	10	1,188
六十一日至九十日	-	351
超過九十日	525	633
	535	2,172
減：分類為待售出售集團之部分之貿易應收賬款	-	(186)
	535	1,986

10. 分類為待售資產／與分類為待售資產有關之負債

- (a) 於二零一零年七月二十一日，本集團與一名獨立第三方Million Cube Limited(「**Million Cube**」)就出售本集團一間全資附屬公司Paragon Winner Company Limited(「**Paragon Winner**」)之65%股本權益訂立一份有條件買賣協議，該公司從事酒店及高爾夫球度假村之發展及營運，代價為港幣746,269,000元。出售事項已於二零一零年八月二十六日召開的本公司股東特別大會獲股東批准。

於二零一一年五月十六日，本集團與Million Cube訂立補充協議，以修訂出售協議之若干條款，關於餘下逾期代價結餘還款時間表。

於二零一一年九月三十日，Million Cube已支付金額合共約港幣250,574,000元(扣除利息後)(二零一一年三月三十一日：港幣176,826,000元)而未有支付餘下逾期代價結餘。根據補充協議所載之條款，Million Cube須向本集團支付逾期代價結餘利息。因此，本期間之利息收入港幣24,665,000元已於損益確認。

出售集團已分類為待售超過一年，而出售Paragon Winner之65%股本權益尚未完成，於本公佈日期，本集團與Million Cube仍在重新磋商出售計劃。因此，Paragon Winner及其附屬公司(「**Paragon Winner集團**」)應佔之資產及負債於二零一一年九月三十日不再分類為待售並且其賬面值須按出售集團分類為待售前，就出售集團並無分類為待售情況下應確認之折舊及攤銷作出調整而重新量度。重新量度之虧損港幣13,344,000元已於截至二零一一年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表內確認。

- (b) 於二零一一年七月七日，本公司之一間附屬公司與一名獨立第三方Greatward Limited就出售本公司一間全資附屬公司Vastness Investment Limited(「**Vastness**」)之50%權益訂立一份有條件買賣協議，代價為港幣337,000,000元。Vastness擁有從事物業發展之若干附屬公司。於二零一一年九月三十日，本集團已收取有關出售之按金合共港幣250,000,000元(二零一一年三月三十一日：無)。因Vastness及其附屬公司(「**Vastness集**

團)預期於十二個月內出售，其將出售之應佔資產及負債已分類為待售集團，並於二零一一年九月三十日之簡明綜合財務狀況表獨立呈列。

出售已於二零一一年十月十四日完成。本公司一間附屬公司擁有之餘下50%股本權益將分類為共同控制實體。出售所得款項超過有關資產及負債之賬面淨值，因此，並無確認減值虧損。董事預期出售Vastness之收益於出售生效日期於損益確認並正就其對本集團之財務影響進行確定。

出售集團資產及負債之主要分類如下：

	Vastness 集團 二零一一年 九月三十日 港幣千元	Paragon Winner 集團 二零一一年 三月三十一日 港幣千元
物業、機械及設備	-	197,830
租賃土地預付租賃款項	-	21,354
租賃土地預付租賃款項之溢價	-	107,681
待售物業	597,333	-
存貨	-	3,318
應收賬款、按金及預付款項	3,748	1,107
銀行結餘及現金	-	11,776
	<hr/>	<hr/>
分類為待售資產總額	601,081	343,066
	<hr/>	<hr/>
應付賬款、按金及應計開支	518	63,936
應付一間附屬公司一名非控股股東款項	-	237
應繳稅項	-	257
銀行借貸	325,000	-
遞延稅項負債	-	26,921
	<hr/>	<hr/>
與分類為待售資產有關之負債總額	325,518	91,351
	<hr/>	<hr/>

11. 應付賬款、按金及應計開支

計入應付賬款、按金及應計開支之貿易應付賬款約港幣1,755,000元(二零一一年三月三十一日：港幣1,326,000元)。

以下為貿易應付賬款於報告期間結算日按發票日期列示之賬齡分析。有關分析包括分類為待售出售集團之部分之貿易應付賬款：

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	846	1,289
六十一日至九十日	328	520
超過九十日	581	916
	<hr/>	<hr/>
	1,755	2,725
減：分類為待售出售集團之部分之貿易應付賬款	-	(1,399)
	<hr/>	<hr/>
	1,755	1,326
	<hr/>	<hr/>

中期股息

董事會不建議派付截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零一零年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一一年九月三十日止六個月之營業額約為港幣96,700,000元，較去年同期港幣166,500,000元減少港幣69,800,000元，主要由於物業銷售及證券買賣活動減少所致。因此，毛利由去年同期之港幣24,300,000元減少至本期間港幣14,400,000元。

於回顧期內，本地物業市場相對平穩，本集團已確認之投資物業公平值增加港幣57,200,000元，去年同期因強勁復甦所產生之比較金額為港幣102,600,000元。本集團應佔聯營公司虧損港幣26,700,000元，主要為應佔聯營公司之行政開支及其他設置成本(由於有關投資項目仍處於發展階段)。

本集團於本期間錄得虧損港幣89,700,000元，去年同期則錄得溢利港幣129,600,000元。除上述各項外，導致本期間虧損之其他因素包括：

1. 於二零一一年第三季，在歐洲主權債務危機及全球經濟復甦緩慢拖累下，股市蒙上陰霾。股票市場普遍下滑，導致本集團之金融工具錄得虧損淨額港幣51,500,000元，其中港幣51,000,000元為在二零一一年九月三十日市價下跌造成之未變現虧損。
2. 於截至二零一零年九月三十日止六個月，來自取消珠海橫琴收購土地使用權之賠償收入約為港幣119,100,000元，此項收入為非經常性項目及於本期間並無類似項目入賬。

物業

澳門：

於二零一零年四月及二零一一年三月，澳門路環南岸發展項目(「聯生發展項目」)之第一期及第二期名為「金峰南岸」預售空前成功，銷售總額超逾港幣100億元，本集團擁有35.5%實際權益之聯生發展股份有限公司(「聯生」)正全力趕工，預期可於二零一三年竣工。第三期之新展銷廳亦已完成，預售將於適當時候策略性推出，務求盡量擴大銷售價值。於本期間，聯生向本集團發還港幣

355,000,000元作為利息及部分貸款還款。預計於第一期及第二期落成後，可從聯生進一步收到重大還款及／或分派應收款項，並可確認重大應佔溢利。

於本期間，本集團完成出售分類為待售物業之餘下6個住宅單位及6個停車位，代價為港幣56,500,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣105,200,000元)，貢獻分部溢利港幣10,800,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣10,100,000元)。

香港：

於二零一一年十月十四日，本集團完成出售間接持有鄰近銅鑼灣道及信德街項目(「住宅項目」)物業權益之Vastness Investment Limited 50%權益。約港幣172,000,000元之估計收益將於本財政年度下半年入賬。本集團仍擁有50%權益之住宅項目將發展為豪華高尚住宅大廈。此外，本集團繼續擁有一位處摩頓臺項目(「酒店項目」)之全部權益，有關項目將發展為精品酒店。於二零一零年九月下旬，香港政府草擬分區計劃大綱圖刊憲，將本集團之項目用途由「商業／住宅」重新分區為「住宅(甲類)」，並將本來「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。住宅項目及酒店項目現有樓宇之拆卸工程已完成。

本集團擁有全部權益位於彌敦道703號及705號(「彌敦道項目」)之地基工程已竣工。該項目將發展成高檔(鑽石、黃金、珠寶、手錶及奢侈品)建築面積約30,000平方呎之零售綜合大樓，預計將於二零一二年年中至年底落成。於落成時，該大樓將成為旺角鐵路站上蓋之美侖美奐建築物。

於二零一一年九月九日，本集團訂立協議，以收購德祥企業集團有限公司(「德祥」)全資附屬公司Top Precise Investments Limited(連同其附屬公司統稱「Top Precise集團」)之全部權益，代價為港幣313,000,000元。Top Precise集團之主要資產為中環夏慤道12號美國銀行中心30樓物業及四個停車位(「該處所」)。交易於二零一一年十一月十六日完成。該處所之大部分由本集團留作自用，餘下部分則租予德祥之一間附屬公司，以賺取租金收入。

中國：

本集團已投資於一間擁有45%權益之合營公司(「合營公司」)，其主要從事貴州省貴陽一個高爾夫球以及溫泉度假村及住宅項目之發展和管理。合營公司已擁有貴陽市烏當區數幅土地之國有土地使用權，可作發展用途之地盤面積合共約697,746平方米(「貴陽土地」)。於回顧期內，標準示範單位及銷售辦事處已完成以作預售之用途。

誠如本公司日期為二零一零年十月二十七日之通函及本公司日期為二零一一年三月三十一日之公佈披露，本集團與錦興集團有限公司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，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之50%權益。截至本公佈日期，完成的若干條件有待落實。

於本公佈日期，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 聯生發展項目	住宅／ 商業／ 酒店	35.5	2,250,000	
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	
酒店項目： —香港銅鑼灣摩頓臺7號	} 精品酒店	100	31,000	
住宅項目包括 —香港銅鑼灣信德街19-21號 —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		住宅	50	45,000
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

截至二零一一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7,100,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣18,600,000元)，分部虧損為港幣6,500,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣20,600,000元)。於二零一零年七月，本集團訂立協議，向Million Cube Limited(「買方」)出售本集團於Paragon Winner(間接擁有及經營紅峽谷高爾夫球度假俱樂部)之65%權益，現金代價約為港幣746,300,000元(「出售協議」)。誠如本公司日期為二零一一年十一月一日及二零一一年十一月十一日之公佈所進一步更新，儘管多次提示及延長寬限期，買方並無按協定之時間表支付代價。於二零一一年十一月十日，買方提出建議，當中包括支付代價餘款及完成時限之修訂時間表，及買方可能調整購買Paragon Winner之權益及股東貸款之百分比(「該建議」)。本公司現正考慮該建議但保留權利於任何時間甚至商議該建議期間終止出售協議及沒收買方迄今已支付本集團之所有款項。

證券投資

於截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團之證券交易減少。來自證券投資之營業額及分部虧損分別為港幣23,300,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣34,500,000元)及港幣50,700,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣3,600,000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156,600,000元，主要包括在香港及新加坡上市之證券。

融資

於截至二零一一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9,800,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣7,300,000元)。於期結日，本集團之其他應收貸款為港幣321,800,000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。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，確保在適當時候作出必要融資安排。於截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團以銀行信貸額度港幣700,000,000元就一項銀行貸款港幣300,000,000元進行再融資，為住宅項目及酒店項目發展提供資金，其中於期內進一步提取港幣100,000,000元。於期結日，來自金融機構之借貸總額為港幣500,000,000元，當中港幣425,000,000元須於一年後償還。本集團於

二零一一年九月三十日之淨資產負債比率為0.16(二零一一年三月三十一日：0.46)，乃按本集團合共港幣1,014,500,000元之銀行借貸及可換股票據應付款項(經扣除銀行及現金結餘港幣638,400,000元)與本集團之股東資金港幣2,413,300,000元之比例計算。

本集團自金融機構取得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，因此，本集團並無針對任何不利之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，且並無使用任何外匯對沖工具。

為保留財務資源作投資及營運資金，本公司於二零一一年二月建議透過發行於發行日期起計滿30個月當日到期之3.25厘可換股票據(「新票據」)，向於二零一一年六月十五日到期尚未償還本金總額為港幣906,000,000元之1厘可換股票據(「二零一一年可換股票據」)持有人作出購回要約(「購回要約」)。於本期間，本金總額為港幣589,050,000元之新票據已發行予接納購回要約之持有人，並進一步透過配售向認購人發行本金總額為港幣30,000,000元之新票據。本集團已於二零一一年六月透過動用配售新票據所得款項及其內部資源合共港幣411,000,000元向不接納購回要約之持有人贖回二零一一年可換股票據(包括尚未償還本金額、贖回溢價及應計利息)。

展望

鑑於美國及歐洲自「重大金融危機」中之復甦步伐減慢，全球經濟仍然疲弱。特別是歐元區主權債務危機之蔓延及惡化，令全球經濟下行風險增加。普遍共識認為，該等發達國家於未來幾個季度將繼續處於低增時期。由於美國及歐洲對商品之需求減少，加上實施多種措施控制資產價格後，儘管中國經濟仍有一定增長空間，惟其勢頭已被拖慢。總體而言，現時全球經濟非常波動。

澳門政府於二零一一年六月實施之限制性措施包括特別印花稅及收緊按揭貸款，令物業成交大幅降溫，物業價格因而出現一定程度的調整。儘管如此，澳門繼續為區內經濟增長最迅速之地區，在博彩業及旅遊業帶動下，二零一一年上半年之國內生產總值增長22.9%。失業率維持於2.6%之低水平。透過聯生，本集團仍對澳門物業市場感到樂觀，並計劃抓緊預期家庭收入上升及對優質住房需求殷切所帶來之機遇，以於適當時候預售金峰南岸餘下各期之住宅大廈。

為推動本地物業市場可持續發展，香港政府亦推出類似降溫措施，令市場產生觀望氣氛，並為住宅物業成交帶來即時降溫作用。鑑於利率處於歷史新低，加上新供應短缺以及中國旅客推動零售業務強勁增長，本集團對本地物業市場保持樂觀態度，並預期住宅項目、酒店項目及彌敦道項目落成後將帶來可觀回報。

在並無不可預見之情況下，本集團對把握其投資組合之未來增值充滿信心。

資產抵押

於二零一一年九月三十日，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605,000,000元之發展中投資物業、總值港幣597,300,000元之待售物業、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

於二零一一年九月三十日，本集團之僱員人數為389人(二零一一年三月三十一日：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二零一一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。

本公司股份已於二零一一年十一月二十一日(星期一)上午九時正起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣，以待刊發根據香港證券及期貨事務監察委員會股份購回守則而作出的一項屬股價敏感之公佈。進一步詳情載於將予刊發之公佈內。

已發行證券

於二零一一年五月二十五日，本公司發行本金總額達港幣589,050,000元按初步換股價每股本公司股份(「股份」)港幣2.20元(可予調整)之新票據，予於二零一一年到期並誠如本公司於二零一一年二月二十一日宣佈已接納全部或部分購回要約之1厘可換股票據持有人，該1厘可換股票據由本公司於二零零六年六月十五日發行，未償還本金總額為港幣906,000,000元。新票據可由二零一一年六月九日至二零一三年十一月二十五日前十五天(截至及包括該日止)期間內行使。

於二零一一年六月十日，本公司於完成新票據配售後，發行於發行日期後三十個月到期本金總額達港幣30,000,000元之3.25厘可換股票據(「**配售新票據**」)，初步換股價為每股股份港幣2.20元(可予調整)。配售新票據可由二零一一年六月二十五日至二零一三年十二月十日前十五天(截至及包括該日止)期間內行使。

於期內，未接納購回要約之二零一一年可換股票據已透過本公司動用配售新票據之所得款淨額及本集團內部資源正式贖回。

於二零一一年九月三十日，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授出初步行使價每股港幣2.22元(可予調整)之540,000份購股權(「**購股權**」)於本集團一名員工辭職後失效。

於二零一一年九月三十日，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20,800,000份購股權尚未行使。本金總額為港幣589,050,000元之新票據及本金總額為港幣30,000,000元之配售新票據於本公佈日期尚未行使，兩者之初步換股價均為每股股份港幣2.20元(可予調整)。

除上文所披露者外，本公司於截至二零一一年九月三十日止六個月之已發行證券概無變動。

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，包括審閱截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報告。

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。截至二零一一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。經向全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零一一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。截至二零一一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
主席
張漢傑

香港，二零一一年十一月二十五日

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

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。