

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)

截至二零一二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」)截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零一一年同期比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

|                  | 附註 | 截至九月三十日止六個月             |                                 |
|------------------|----|-------------------------|---------------------------------|
|                  |    | 二零一二年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>港幣千元<br>(未經審核)<br>(重列) |
| 持續經營業務           |    |                         |                                 |
| 營業額              |    |                         |                                 |
| —營業總收入           | 3  | <u>13,872</u>           | <u>90,643</u>                   |
| 收益               | 3  | <u>13,872</u>           | <u>68,025</u>                   |
| 物業銷售及租金收入        |    | 1,386                   | 56,779                          |
| 高爾夫球及消閒收入        |    | —                       | 742                             |
|                  |    | <u>1,386</u>            | <u>57,521</u>                   |
| 銷售成本             |    | —                       | (45,956)                        |
| 毛利               |    | 1,386                   | 11,565                          |
| 貸款融資收入           |    | 12,486                  | 9,831                           |
| 金融工具淨收益(虧損)      |    | 51,929                  | (51,498)                        |
| 其他收入、溢利及虧損       |    | 26,966                  | 37,336                          |
| 投資物業公平值增加        |    | 24,099                  | 57,213                          |
| 行政費用             |    | (51,991)                | (56,275)                        |
| 應佔聯營公司業績         |    | (21,326)                | (26,718)                        |
| 應佔共同控制實體業績       |    | (15,919)                | (77)                            |
| 財務費用             | 4  | <u>(64,908)</u>         | <u>(45,175)</u>                 |
| 除稅前虧損            |    | (37,278)                | (63,798)                        |
| 稅項               | 5  | —                       | —                               |
| 持續經營業務之本期間虧損     | 6  | <u>(37,278)</u>         | <u>(63,798)</u>                 |
| 終止經營業務           | 8  |                         |                                 |
| 終止經營業務之本期間溢利(虧損) |    | <u>442,040</u>          | <u>(25,860)</u>                 |
| 本期間溢利(虧損)        |    | <u>404,762</u>          | <u>(89,658)</u>                 |

\* 僅供識別

|                   | 截至九月三十日止六個月             |                                 |
|-------------------|-------------------------|---------------------------------|
|                   | 二零一二年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零一一年<br>港幣千元<br>(未經審核)<br>(重列) |
| 本公司擁有人應佔溢利(虧損)    |                         |                                 |
| – 持續經營業務          | <b>(37,209)</b>         | (63,305)                        |
| – 終止經營業務          | <b>442,040</b>          | (25,860)                        |
|                   | <u>404,831</u>          | <u>(89,165)</u>                 |
| 本公司擁有人應佔本期間溢利(虧損) | <b>404,831</b>          | (89,165)                        |
| 非控股權益應佔虧損         |                         |                                 |
| – 持續經營業務          | <b>(69)</b>             | (493)                           |
| – 終止經營業務          | <b>–</b>                | –                               |
|                   | <u>–</u>                | <u>–</u>                        |
| 非控股權益應佔本期間虧損      | <b>(69)</b>             | (493)                           |
|                   | <u>404,762</u>          | <u>(89,658)</u>                 |
| 下列人士應佔本期間溢利(虧損)：  |                         |                                 |
| 本公司擁有人            | <b>404,831</b>          | (89,165)                        |
| 非控股權益             | <b>(69)</b>             | (493)                           |
|                   | <u>404,762</u>          | <u>(89,658)</u>                 |
|                   | <u>404,762</u>          | <u>(89,658)</u>                 |
| 每股盈利(虧損)          | 9                       |                                 |
| 持續及終止經營業務         |                         |                                 |
| – 基本(港幣)          | <u>1.06</u>             | <u>(0.16)</u>                   |
| – 攤薄(港幣)          | <u>1.06</u>             | <u>(0.16)</u>                   |
| 持續經營業務            |                         |                                 |
| – 基本(港幣)          | <u>(0.10)</u>           | <u>(0.11)</u>                   |
| – 攤薄(港幣)          | <u>(0.10)</u>           | <u>(0.11)</u>                   |

## 簡明綜合全面損益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

|                           | 截至九月三十日止六個月           |                        |
|---------------------------|-----------------------|------------------------|
|                           | 二零一二年                 | 二零一一年                  |
|                           | 港幣千元                  | 港幣千元                   |
|                           | (未經審核)                | (未經審核)                 |
| 本期間溢利(虧損)                 | <u>404,762</u>        | <u>(89,658)</u>        |
| <b>其他全面(開支)收益</b>         |                       |                        |
| 可供出售投資公平值變動淨溢利(虧損)        | 3,207                 | (6,752)                |
| 換算海外業務之匯兌差額               | (2,978)               | 6,704                  |
| 應佔聯營公司及共同控制實體換算儲備         | 1,090                 | 1,324                  |
| 對附屬公司失去控制權時損益表的<br>重新分類調整 | <u>(18,298)</u>       | <u>-</u>               |
| 本期間其他全面(開支)收益             | <u>(16,979)</u>       | <u>1,276</u>           |
| 本期間全面收益(開支)總額             | <u><b>387,783</b></u> | <u><b>(88,382)</b></u> |
| 下列人士應佔本期間全面收益(開支)總額：      |                       |                        |
| 本公司擁有人                    | 387,852               | (87,876)               |
| 非控股權益                     | <u>(69)</u>           | <u>(506)</u>           |
|                           | <u><b>387,783</b></u> | <u><b>(88,382)</b></u> |

簡明綜合財務狀況表  
於二零一二年九月三十日

|                  | 附註 | 二零一二年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                                  |                                  |
| 物業、機械及設備         |    | 236,852                          | 434,303                          |
| 租賃土地預付租賃款項       |    | –                                | 20,868                           |
| 租賃土地預付租賃款項之溢價    |    | –                                | 103,348                          |
| 投資物業             |    | 805,000                          | 727,943                          |
| 可供出售投資           |    | 40,365                           | 36,235                           |
| 於共同控制實體之權益       | 10 | 1,453,288                        | 383,673                          |
| 應收一間共同控制實體之款項    |    | 98,122                           | –                                |
| 於聯營公司之權益         |    | 131,856                          | 137,577                          |
| 聯營公司之無抵押貸款及應付利息  |    | 627,190                          | 783,365                          |
| 已付收購附屬公司之按金      |    | –                                | 362,191                          |
| 其他應收貸款           |    | 42,136                           | 42,238                           |
|                  |    | <u>3,434,809</u>                 | <u>3,031,741</u>                 |
| <b>流動資產</b>      |    |                                  |                                  |
| 存貨               |    | –                                | 4,286                            |
| 待售物業             |    | 88,972                           | 16,739                           |
| 租賃土地預付租賃款項       |    | –                                | 576                              |
| 其他應收貸款           |    | 241,415                          | 302,204                          |
| 聯營公司之無抵押貸款及應付利息  |    | 142,452                          | –                                |
| 應收賬款、按金及預付款項     | 11 | 235,174                          | 293,763                          |
| 按公平值列賬及計入損益之金融資產 |    | 160,003                          | 86,397                           |
| 應收聯營公司款項         |    | 13,604                           | 12,679                           |
| 銀行結餘及現金          |    | 292,577                          | 759,650                          |
|                  |    | <u>1,174,197</u>                 | <u>1,476,294</u>                 |
| 分類為待售資產          | 12 | <u>324,988</u>                   | <u>184,782</u>                   |
|                  |    | <u>1,499,185</u>                 | <u>1,661,076</u>                 |

|                   | 附註 | 二零一二年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>流動負債</b>       |    |                                  |                                  |
| 應付賬款、按金及應計開支      | 13 | 515,080                          | 176,517                          |
| 已收出售附屬公司之按金       |    | 481,454                          | 983,722                          |
| 應付一間附屬公司一名非控股股東款項 |    | -                                | 236                              |
| 應繳稅項              |    | 95,606                           | 21,693                           |
| 一年內到期之融資租賃承擔      |    | 73                               | 90                               |
| 一年內到期之銀行借貸        |    | 273,222                          | 148,574                          |
|                   |    | <u>1,365,435</u>                 | <u>1,330,832</u>                 |
| 與分類為待售資產有關之負債     | 12 | 5                                | 3                                |
|                   |    | <u>1,365,440</u>                 | <u>1,330,835</u>                 |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <u>133,745</u>                   | <u>330,241</u>                   |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <u>3,568,554</u>                 | <u>3,361,982</u>                 |
| <b>非流動負債</b>      |    |                                  |                                  |
| 一年後到期之可換股票據應付款項   |    | 537,842                          | 541,170                          |
| 貸款票據              |    | 380,526                          | 419,271                          |
| 一年後到期之融資租賃承擔      |    | 76                               | 105                              |
| 一年後到期之銀行借貸        |    | 37,000                           | 136,775                          |
| 遞延稅項負債            |    | 1,406                            | 27,243                           |
|                   |    | <u>956,850</u>                   | <u>1,124,564</u>                 |
|                   |    | <u>2,611,704</u>                 | <u>2,237,418</u>                 |
| <b>股本及儲備</b>      |    |                                  |                                  |
| 股本                |    | 3,851                            | 3,685                            |
| 儲備                |    | 2,609,066                        | 2,227,698                        |
|                   |    | <u>2,612,917</u>                 | <u>2,231,383</u>                 |
| 本公司擁有人應佔權益        |    | <u>2,612,917</u>                 | <u>2,231,383</u>                 |
| 非控股權益             |    | (1,213)                          | 6,035                            |
|                   |    | <u>2,611,704</u>                 | <u>2,237,418</u>                 |

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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。

截至二零一二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二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

本集團於二零一零年四月一日開始之財政年度起，已就確認根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬之投資物業之遞延稅項而提早採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂本。

於本中期期間，本集團已首次採納下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本。

香港財務報告準則第7號之修訂本 披露—轉讓金融資產

於本中期期間採納上述香港財務報告準則之修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及/或該等簡明綜合財務報表所列披露並無重大影響。

除於本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表附註2所披露者外，本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。本公司董事(「董事」)預期，採納新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋不會對本集團之業績及財政狀況構成任何重大影響。

### 3. 分部資料

根據向主要營運決策者(「主要營運決策者」)(本公司執行董事)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       |

下文報告之「高爾夫球及消閒」分部包括Paragon Winner Company Limited(「Paragon Winner」)(見附註8，誠如附註10所載Paragon Winner成為共同控制實體)之終止經營業務之業績，此乃由於主要營運決策者根據此分部資料以作資源分配及評估表現用途。

有關該等分部之資料報告如下。

截至二零一二年九月三十日止六個月

|         | 營業額<br>港幣千元 | 分部收益<br>港幣千元 | 經營溢利<br>(虧損)<br>港幣千元 | 應佔聯營<br>公司業績<br>港幣千元 | 應佔<br>共同控制<br>實體業績<br>港幣千元 | 財務<br>費用<br>港幣千元 | 分部業績：<br>除稅前<br>溢利(虧損)<br>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                        |

截至二零一一年九月三十日止六個月

|         | 營業額<br>港幣千元 | 分部收益<br>港幣千元 | 經營溢利<br>(虧損)<br>港幣千元 | 應佔聯營<br>公司業績<br>港幣千元 | 應佔<br>共同控制<br>實體業績<br>港幣千元 | 財務<br>費用<br>港幣千元 | 分部業績：<br>除稅前<br>溢利(虧損)<br>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                          |
| 未分配部分   | -           | -            | (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)                       |

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量。

#### 4. 財務費用

|                  | 截至九月三十日止六個月    |                       |
|------------------|----------------|-----------------------|
|                  | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元<br>(重列) |
| <b>持續經營業務</b>    |                |                       |
| 可換股票據應付款項之實際利息   | <b>38,448</b>  | 41,340                |
| 貸款票據之實際利息        | <b>25,708</b>  | -                     |
| 須於五年內悉數償還之銀行借貸利息 | <b>4,194</b>   | 3,823                 |
| 融資租賃承擔利息         | <b>8</b>       | 12                    |
|                  | <hr/>          | <hr/>                 |
| 總借貸成本            | <b>68,358</b>  | 45,175                |
| 減：合資格資產之資本化數額    | <b>(3,450)</b> | -                     |
|                  | <hr/>          | <hr/>                 |
|                  | <b>64,908</b>  | 45,175                |
|                  | <hr/> <hr/>    | <hr/> <hr/>           |

#### 5. 稅項

|               | 截至九月三十日止六個月   |                       |
|---------------|---------------|-----------------------|
|               | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元<br>(重列) |
| <b>持續經營業務</b> |               |                       |
| 稅項            | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/>           |
|               | -             | -                     |
| <b>終止經營業務</b> |               |                       |
| 海外稅項          | <b>74,170</b> | -                     |
| 遞延稅項備抵        | <b>(114)</b>  | (741)                 |
|               | <hr/>         | <hr/>                 |
|               | <b>74,056</b> | (741)                 |
|               | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/>           |

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。由於本集團之收入並非於香港所產生或源自香港，故並無作出香港利得稅撥備。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%計算。



## 6. 本期間溢利(虧損)

|                    | 截至九月三十日止六個月       |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------|
|                    | 二零一二年             | 二零一一年             |
|                    | 港幣千元              | 港幣千元              |
|                    | (重列)              |                   |
| 本期間溢利(虧損)已扣除(計入):  |                   |                   |
| <b>持續經營業務</b>      |                   |                   |
| 以股權結算以股份形式支付之開支    | -                 | 2,461             |
| 物業、機械及設備折舊         | 5,180             | 1,671             |
| 出售物業、機械及設備之虧損      | 274               | 26                |
| 銀行利息收入             | (1,415)           | (941)             |
| 應收一間聯營公司無抵押貸款之估算利息 | (1,776)           | (1,689)           |
| 其他利息收入             | (19,815)          | (30,785)          |
|                    | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>終止經營業務</b>      |                   |                   |
| 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                | -                 |
| 出售物業、機械及設備之虧損      | -                 | 180               |
| 銀行利息收入             | -                 | (20)              |
|                    | <u>          </u> | <u>          </u> |

## 7. 分派

|                         | 截至九月三十日止六個月       |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                         | 二零一二年             | 二零一一年             |
|                         | 港幣千元              | 港幣千元              |
| 於本期間確認作分派之股息            |                   |                   |
| 截至二零一二年三月三十一日止年度之已派末期股息 |                   |                   |
| —每股普通股10.0港仙(二零一一年:無)   | 38,513            | -                 |
|                         | <u>          </u> | <u>          </u> |
| 本期間擬分派之股息               |                   |                   |
| 本期間擬分派之中期股息             |                   |                   |
| —每股普通股5.0港仙(二零一一年:無)    | 19,257            | -                 |
|                         | <u>          </u> | <u>          </u> |

截至二零一二年九月三十日止六個月擬分派之中期股息將以現金支付，乃經參考本公佈日期之385,130,896股已發行普通股計算。

## 8. 終止經營業務/對附屬公司失去控制權

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758,700,000元出售Paragon Winner Company Limited(「Paragon Winner」)之65%權益及股東貸款(「交易」)，同時向買方提供約港幣205,700,000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」)及結欠之股東貸款(「已抵押貸款」)已抵押。由於買方最終未能於二零一二年七月三十一日之貸款到期日償還貸款，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已轉移及轉讓予本集團以作悉數及最終償還貸款。

經審閱買賣協議、抵押文件及還款契據之所有經濟影響、條款及條件，本集團被視為於完成時向買方實際出售Paragon Winner之45%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若干重大財務及營運政策仍須取得本集團及買方之一致同意，故Paragon Winner入賬列作本集團共同控制實體。就此，於截至二零一二年九月三十日止期間，對附屬公司失去控制權之溢利約港幣521,700,000元已於損益確認。

本集團之高爾夫球及消閒業務被視為終止經營業務。因此，本集團於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本期間業績，而去年同期之比較數字則已重列以符合該陳述。

終止經營業務於本中期期間及過往中期期間之溢利(虧損)分析如下：

|                    | 截至九月三十日止六個月    |                       |
|--------------------|----------------|-----------------------|
|                    | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元<br>(重列) |
| 高爾夫球及消閒業務之本期間除稅前虧損 | (5,620)        | (26,601)              |
| 失去附屬公司控制權之溢利       | 521,716        | -                     |
| 稅項                 | (74,056)       | 741                   |
|                    | <u>442,040</u> | <u>(25,860)</u>       |

## 9. 每股盈利(虧損)

### 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(虧損)乃按照以下數據計算：

|                                     | 截至九月三十日止六個月        |                       |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|
|                                     | 二零一二年<br>港幣千元      | 二零一一年<br>港幣千元<br>(重列) |
| <b>盈利(虧損)：</b>                      |                    |                       |
| 用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之本公司擁有人應佔本期間溢利(虧損) | <u>404,831</u>     | <u>(89,165)</u>       |
| <b>股份數目：</b>                        |                    |                       |
| 計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數            | <u>382,045,950</u> | <u>564,919,597</u>    |

## 持續經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

|                      | 截至九月三十日止六個月            |                        |
|----------------------|------------------------|------------------------|
|                      | 二零一二年                  | 二零一一年                  |
|                      | 港幣千元                   | 港幣千元                   |
| 盈利(虧損)：              |                        |                        |
| 本公司擁有人應佔本期間溢利(虧損)    | 404,831                | (89,165)               |
| 減：已終止經營業務於本期間之(溢利)虧損 | <u>(442,040)</u>       | <u>25,860</u>          |
| 計算持續經營業務每股基本及攤薄虧損之虧損 | <u><u>(37,209)</u></u> | <u><u>(63,305)</u></u> |

計算每股基本及攤薄盈利使用之分母與上文詳述者相同。

## 終止經營業務

終止經營業務之每股基本及攤薄盈利為每股港幣1.16元(二零一一年九月三十日：虧損為每股港幣0.05元)，乃根據終止經營業務之本期間溢利約港幣442,040,000元(二零一一年九月三十日：虧損為港幣25,860,000元)。

計算每股基本及攤薄盈利使用之分母與上文詳述者相同。

於計算兩個期間之每股攤薄盈利(虧損)時，並無假設可換股票據獲兌換，因行使會導致本集團於兩個期間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，因本集團於兩個期間之持續經營業務產生虧損導致潛在普通股具反攤薄作用。

## 10. 於共同控制實體之權益

於本期間內，除加入於Paragon Winner保留之55%權益作為共同控制實體外(附註8)，透過完成以代價港幣960,000,000元收購新藝投資有限公司，持有一幅位於中國廣州之土地之廣州捷榮房地產開發有限公司亦成為本集團之共同控制實體。

## 11. 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6,000元(二零一二年三月三十一日：港幣343,000元)。

以下為貿易應收賬款(經扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

|           | 二零一二年    | 二零一二年      |
|-----------|----------|------------|
|           | 九月三十日    | 三月三十一日     |
|           | 港幣千元     | 港幣千元       |
| 貿易應收賬款賬齡： |          |            |
| 零至六十日     | 6        | 187        |
| 六十一日至九十日  | -        | 86         |
| 超過九十日     | -        | 70         |
|           | <u>6</u> | <u>343</u> |

## 12. 分類為待售資產／與分類為待售資產有關之負債

- (a) 於二零一一年十二月十三日，本集團之一間間接持有全資附屬公司與獨立第三方鴻昇有限公司(「**鴻昇**」)訂立買賣協議，以代價人民幣230,000,000元出售本集團於本公司之一間間接持有全資附屬公司Linktop Limited(「**Linktop**」)之全部股本權益。Linktop間接持有本公司聯營公司貴州宏德置業有限公司之45%股本權益，貴州宏德置業有限公司於中國從事溫泉及度假村項目之發展及管理。

於二零一二年九月三十日，本集團已收取按金港幣131,454,000元(二零一二年三月三十一日：港幣101,419,000元)。

預期將於二零一二年三月三十一日起十二個月內出售之Linktop及其附屬公司(「**Linktop集團**」)應佔之資產及負債已分類為待售出售集團(見下文)，並於簡明綜合財務狀況表分開呈列。出售所得款項淨額預期超逾相關綜合資產及負債之賬面淨值，因此，並無就Linktop確認減值虧損。

買方尚未根據協定付款期支付代價。其已同意向本集團就逾期支付代價向本集團支付利息，年利率介乎15厘至18厘。於本中期期間，已於損益表內就根據分別於二零一二年三月十四日、二零一二年六月十三日及二零一二年九月十三日訂立之補充協議應收買方之代價在「其他收入、溢利及虧損」項下確認利息收入港幣14,697,000元(截至二零一一年九月三十日止六個月：無)。出售預期於二零一三年二月二十八日完成。

- (b) 於二零一二年五月二十八日，本集團與一名獨立第三方Angel Moon Limited(「**Angel Moon**」)訂立股東協議，以成立一間共同控制實體Sea Orient Limited(「**Sea Orient**」)，將由本集團及Angel Moon分別持有其40%及60%權益，旨在收購及持有待其後變現或出售之下文所述資產。上述資產包括廣東國際信托投資公司擁有之多項以人民幣計值應收款項及相關證券，廣東國際信托投資公司乃一名獨立第三方及中國國有企業。截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團亦向共同控制實體提供一筆為數港幣140,206,000元之貸款。

於二零一二年九月二十六日，本集團於接獲Angel Moon提出之要約後擬出售Sea Orient及貸款港幣140,206,000元，惟須進一步磋商出售價格、條款及條件。因此，預期將於十二個月內出售之於共同控制實體之權益及應收貸款已分類為待售資產，並於簡明綜合財務狀況表分開呈列(載於下表)。於二零一二年十一月二十三日，本集團與Angel Moon訂立買賣協議，以出售Sea Orient之股本權益，代價為港幣210,000,000元。出售預期將於二零一三年五月二十三日完成。出售所得款項淨額預期超出相關資產賬面值，故並無確認減值虧損。

出售集團之資產及負債主要分類如下：

|                                       | 二零一二年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>Linktop | 二零一二年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>Sea Orient | 二零一二年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>總計 | 二零一二年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>Linktop |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 於一間聯營公司之權益                            | 184,772                           | -                                    | 184,772                      | 184,772                            |
| 於一間共同控制實體<br>之權益                      | -                                 | -                                    | -                            | -                                  |
| 應收一間共同控制實體<br>之款項                     | -                                 | 140,206                              | 140,206                      | -                                  |
| 應收賬款、按金及<br>預付款項                      | -                                 | 3                                    | 3                            | 5                                  |
| 銀行結餘及現金                               | 7                                 | -                                    | 7                            | 5                                  |
|                                       | <u>184,779</u>                    | <u>140,209</u>                       | <u>324,988</u>               | <u>184,782</u>                     |
| 分類為待售資產總值                             |                                   |                                      |                              |                                    |
| 與分類為待售資產有關<br>之負債總值，即應付<br>賬款、按金及應計開支 | <u>5</u>                          | <u>-</u>                             | <u>5</u>                     | <u>3</u>                           |

### 13. 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為港幣零元(二零一二年三月三十一日：港幣2,472,000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：

|           | 二零一二年<br>九月三十日<br>港幣千元 | 二零一二年<br>三月三十一日<br>港幣千元 |
|-----------|------------------------|-------------------------|
| 貿易應付賬款賬齡： |                        |                         |
| 零至六十日     | -                      | 1,437                   |
| 六十一日至九十日  | -                      | 99                      |
| 超過九十日     | -                      | 936                     |
|           | <u>-</u>               | <u>2,472</u>            |

## 中期股息

董事會已決議向於二零一三年一月四日(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」)派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股5.0港仙(截至二零一一年九月三十日止六個月：無)，中期股息預計於二零一三年一月二十二日(星期二)或前後以郵寄方式派付予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一三年一月二日(星期三)至二零一三年一月四日(星期五)(包括首尾兩日)，暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間所有普通股之過戶登記手續均會暫停。為符合資格獲派發本公司之中期股息，所有經已填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須不遲於二零一二年十二月三十一日(星期一)下午四時正送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司辦理過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一二年九月三十日止六個月，營業額為港幣13,900,000元，與去年同期港幣90,600,000元比較減少港幣76,700,000元，主要由於物業銷售及證券交易活動減少。毛利由去年同期港幣11,600,000元降至本期間港幣1,400,000元。

於回顧期間，本地物業市場仍然活躍，本集團已確認之投資物業公平值增加為港幣24,100,000元，去年同期之金額則為港幣57,200,000元。本期間錄得金融工具收益淨額港幣51,900,000元，去年同期則錄得虧損淨額港幣51,500,000元，乃因本集團投資組合的價格表現理想。本集團應佔聯營公司虧損為港幣21,300,000元，主要為應佔聯營公司之行政費用及其他設置成本(由於有關投資項目仍處於發展階段)。本集團應佔共同控制實體虧損增至港幣15,900,000元，主要為應佔Paragon Winner(定義見下文)自二零一二年六月一日起之經營業績。

誠如本公司日期為二零一二年九月十九日之公佈所披露，於二零一二年五月三十一日，本集團完成向Million Cube Limited (「**Million Cube**」) 出售Paragon Winner Company Limited (「**Paragon Winner**」) 之65%權益，同時向Million Cube提供港幣205,700,000元貸款，以作部分代價之融資。由於Million Cube最終無法償還貸款，故本集團於二零一二年九月與Million Cube訂立還款契據，將Million Cube所持Paragon Winner之20%權益轉讓予本集團作為還款。因此，錄得終止經營業務之溢利港幣442,000,000元(主要包括失去附屬公司控制權之溢利淨額)，本集團亦錄得本期間溢利港幣404,800,000元，去年同期則錄得虧損淨額港幣89,700,000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**」)於本期間推出預售其於澳門路環南岸之發展項目(「**聯生發展項目**」)中名為「金峰南岸」之第三期另外兩座住宅大樓，連同先前預售第一期及第二期共九座住宅大樓，合共售出超過2,100個單位，銷售額超逾港幣14,000,000,000元。建築工程正全力展開，預計第一期將於二零一三年底竣工。餘下分期之預售將於適當時候策略性推出，務求盡量擴大銷售價值。

### 香港：

本集團擁有50%權益鄰近銅鑼灣道及信德街項目(「**住宅項目**」)之物業權益將發展為豪華高尚住宅大廈。此外，本集團擁有位處摩頓臺之項目(「**酒店項目**」)全部權益，有關項目將發展為精品酒店。住宅項目及酒店項目現有樓宇之拆卸工程已完成，現正進行地基工程。

本集團擁有全部權益位於彌敦道703號及705號(「**彌敦道項目**」)之上蓋工程正如期進行。該項目將發展成高檔(鑽石、黃金、珠寶、手錶及奢侈品)零售綜合大樓，建築面積約30,000平方呎，預計大概於二零一三年初落成時，該大樓將成為旺角港鐵站上蓋之美侖美奐建築物。



於本期間，本集團已訂立協議收購位於九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及45號之12個住宅單位，佔重建項目80%，故合資格根據香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例申請進行收購。然而，正在磋商收購地面3個商舖單位。本集團計劃將該項目重建為低層設有商舖之住宅大樓。

中國：

於二零一一年十二月十三日，本集團訂立協議，出售Linktop Limited (「Linktop」) 全部權益，出售事項最新計劃為於二零一三年二月或之前完成，估計將為本集團帶來溢利約港幣85,800,000元。Linktop擁有一間合營公司(「合營公司」) 45%權益。該合營公司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，並擁有貴陽市烏當區數幅土地之土地使用權，可作發展用途之地盤面積合共約697,746平方米(「貴陽土地」)。於回顧期間內，標準示範單位及銷售辦事處已完成以作預售之用途。

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(「JY1土地」)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<br>所佔權益<br>(%) | 所佔<br>建築面積<br>(平方呎)        |
|--|------------------------|--------------------|----------------------------|
| 位於澳門石排灣馬路之聯生發展項目                         | 住宅／商業／<br>酒店           | 35.5               | 2,250,000                  |
| 位於香港九龍旺角彌敦道703號及705號<br>之彌敦道項目           | 零售                     | 100                | 30,000                     |
| 位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心<br>30樓之物業             | 商業                     | 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                     |
| 住宅項目包括：                                  |                        |                    |                            |
| —香港銅鑼灣信德街19號-21號                         | 住宅                     | 50                 | 45,000                     |
| —香港銅鑼灣銅鑼灣道33號                            |                        |                    |                            |
| —香港銅鑼灣銅鑼灣道35號、37號、<br>39號-39號A、39號B及39號C |                        |                    |                            |
| 香港九龍土瓜灣炮仗街41號1樓至4樓、<br>43號1樓至4樓及45號1樓至4樓 | 住宅                     | 100                | 9,000                      |
| 位於中國貴州省貴陽市烏當區之貴陽<br>土地                   | 住宅／商業／<br>文化／消閒<br>度假村 | 45                 | 3,300,000                  |
| 位於中國廣州越秀區中山五路與教育路<br>交界之JY1土地            | 商業                     | 100                | 690,000                    |
|  |                        |                    | 位於：                        |
|  |                        |                    | 香港 128,880                 |
|  |                        |                    | 澳門 2,250,000               |
|  |                        |                    | 中國 <u>3,990,000</u>        |
|  |                        |                    | 總計 <u><u>6,368,880</u></u> |

## 高爾夫球及消閒

由於就上述出售Paragon Winner部分權益確認溢利淨額，截至二零一二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2,000,000元(截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣7,100,000元)，分部溢利為港幣504,800,000元(截至二零一一年九月三十日止六個月：分部虧損為港幣6,500,000元)。於二零一二年九月三十日，本集團擁有Paragon Winner(經營中國三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部)之55%股本權益。

## 證券投資

截至二零一二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溢利分別為港幣零元(截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣23,300,000元)及港幣52,800,000元(截至二零一一年九月三十日止六個月：分部虧損為港幣50,700,000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200,400,000元，主要包括在香港及新加坡上市之證券。

## 融資

截至二零一二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12,500,000元。於期結日，本集團之其他應收貸款為港幣283,600,000元。

於二零一二年五月二十八日，本集團訂立一份協議，內容有關成立一家本集團於當中擁有40%權益之合資公司(「廣東國投合資公司」)。本集團按其於合資公司之權益比例向廣東國投合資公司提供一筆為數港幣140,200,000元之貸款，作為收購由多名賣方所持對廣東國際信托投資公司提出之多項以人民幣計值的債權人索償及抵押品。於二零一二年十一月二十三日，本集團已訂立一份協議，以代價港幣210,000,000元出售其於廣東國投合資公司之全部權益，預期於二零一三年五月完成後確認之估計溢利約為港幣69,800,000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。於截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團取得銀行信貸總額度為港幣24,800,000元，為酒店項目及彌敦道項目發展提供資金。於期結日，來自金融機構之借貸總額為港幣310,200,000元，當中港幣37,000,000元須於一年後償還。未動用之銀行信貸額度為港幣418,200,000元當中港幣218,200,000元可用作撥付興建物業之資金及作為本集團之營運資金。

本集團於二零一二年九月三十日之淨資產負債比率為0.36(二零一二年三月三十一日：0.22)，乃按本集團合共港幣310,200,000元之銀行借貸、港幣380,500,000元之貸款票據及港幣537,800,000元可換股票據應付款項(經扣除已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘港幣292,600,000元)與本集團之股東資金港幣2,612,900,000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。

## 展望

鑑於美國及歐洲之復甦步伐緩慢，全球經濟仍然疲弱，此情況可從各國進一步推出量化寬鬆政策之情況中反映。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年將繼續處於低增時期。惟中國經濟有望見底並作出反彈。總體而言，儘管貨幣供應及利率反常，全球經濟將繼續放緩，而且非常波動。

澳門繼續為區內經濟增長最迅速之地區之一，在博彩業及旅遊業帶動下，二零一二年上半年之本地生產總值增長12.6%。失業率維持於2.0%之低水平。於二零一二年十月，澳門政府進一步推出緊縮措施，包括向非永久居民徵收買方印花稅(「買方印花稅」)，目的為穩定物業價格，此舉無疑可於短時間內為物業市場降溫。透過聯生，本集團仍對澳門中期至長遠物業市場感到樂觀，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。

香港政府向非永久居民及企業買家徵收買方印花稅、提高特別印花稅(「特別印花稅」)之稅率及延長評稅相關持有物業時間，已收即時冷卻住宅物業交易之效。特別是買方印花稅之細節尚未公佈，增添不明朗因素，投資者將會更為審慎，對物業市場採取靜觀其變的態度。儘管買方印花稅及特別印花稅可有效壓止短期外來需求而房屋供應增長緩慢，加上未來數年之低息環境及穩定之本地需求，本集團對本地物業市場仍感樂觀，預期住宅項目、酒店項目及彌敦道項目於落成後將帶來令人鼓舞的回報。

在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

於二零一二年九月三十日，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805,000,000元之發展中投資物業以及港幣223,800,000元之物業、機械及設備作抵押。

## 或然負債

於二零一二年九月三十日，本公司就向本集團擁有50%權益之若干共同控制實體授出之貸款融資為港幣625,000,000元(二零一二年三月三十一日：港幣625,000,000元)提供公司擔保。於二零一二年九月三十日之尚未償還貸款融資總額為港幣345,700,000元。就所提供公司擔保已自該等共同控制實體餘下50%權益擁有人之最終控股公司取得50%之反擔保。

## 僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零一二年九月三十日，本集團之僱員人數為83人(二零一二年三月三十一日：401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二零一二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

茲提述本公司日期為二零一一年五月二十五日之公佈，本公司向尚未行使本金總額為港幣906,000,000元並於二零一一年六月十五日到期之1厘可換股票據持有人所作出購回要約(「購回要約」)完成後，發行於發行日期起計滿30個月當日到期、本金總額為港幣589,050,000元、初步換股價為每股港幣2.200元(可予調整)之3.25厘可換股票據(「購回票據」)。購回票據可於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日(截至及包括該日止)期間予以行使。

茲提述本公司日期為二零一一年六月十日之公佈，於配售完成後，本公司發行於發行日期起計滿30個月當日到期、本金總額為港幣30,000,000元、初步換股價為每股港幣2.200元(可予調整)之3.25厘可換股票據(「配售票據」)。配售票據可於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日(截至及包括該日止)期間予以行使。

於二零一二年二月十日，作為購回要約之一部分代價，本公司發行本金總額為港幣393,836,300元之貸款票據，有關貸款票據為無抵押、按固定年利率6厘計息、並於本公司日期為二零一二年二月三日之公佈所述發行日期起計滿36個月當日到期並將自動贖回。

本公司於二零零二年八月二十六日所採納購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)已終止，本公司已於二零一二年八月十七日舉行之股東週年大會採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。

由於派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股10港仙，購回票據及配售票據之初步換股價已由每股港幣2.200元調整至每股港幣2.102元，自二零一二年八月二十八日起生效。

截至二零一二年九月三十日止期間，(i)本金額為港幣26,500,000元之購回票據持有人按初步換股價每股港幣2.200元轉換部分購回票據後，本公司已發行12,045,454股新股份；及(ii)本金額為港幣10,000,000元之配售票據持有人按初步換股價每股港幣2.200元轉換部分配售票據後，本公司已發行4,545,450股新股份。

於二零一二年九月三十日，(i)本公司有385,130,896股已發行股份；(ii)本公司按初步行使價每股港幣2.220元(可予調整)授出之合共18,590,000份購股權仍然尚未行使；(iii)本金總額港幣562,550,000元、經調整換股價每股港幣2.102元(可予調整)之購回票據仍然尚未行使；(iv)本金總額港幣19,000,000元、經調整換股價每股港幣2.102元(可予調整)之配售票據仍然尚未行使；(v)根據二零零二年購股權計劃授出之256,000份購股權已於本集團僱員辭任後失效；及(vi)並無根據新購股權計劃授出購股權。

除上文所披露者外，本公司於截至二零一二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，包括審閱截至二零一二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。截至二零一二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二零一二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。截至二零一二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（僅供彼等參照）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，二零一二年十一月二十七日

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](http://www.itcproperties.com)。