

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)

(認股權證代號：490)

截至二零零九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」)截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
—營業總收入	3	<b>92,396</b>	100,213
收益	3	<b>68,688</b>	51,834
物業銷售及租金收入		4,317	21,878
高爾夫球及消閒收入		<b>14,933</b>	16,367
銷售成本		<b>19,250</b>	38,245
		<b>(4,751)</b>	(18,907)
毛利		<b>14,499</b>	19,338
貸款融資收入		7,833	11,784
金融工具淨收益(虧損)		<b>96,553</b>	(44,533)
其他收入		<b>10,936</b>	16,802
投資物業公平值增加		<b>31,758</b>	—
撥回待售物業撇減		<b>92,591</b>	—
就一間共同控制實體之墊款確認之 減值虧損		<b>(10,700)</b>	—
行政費用		<b>(65,516)</b>	(67,123)
應佔聯營公司業績		<b>(2,894)</b>	(1,507)
應佔一間共同控制實體業績		—	(212)
財務費用	4	<b>(60,561)</b>	(53,673)
除稅前溢利(虧損)		<b>114,499</b>	(119,124)
稅項	5	<b>342</b>	342
本期間溢利(虧損)	6	<b>114,841</b>	(118,782)
下列人士應佔本期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>114,841</b>	(118,782)
少數股東權益		—	—
		<b>114,841</b>	(118,782)
每股盈利(虧損)	7		
—基本(港元)		<b>0.24</b>	(0.41)
—攤薄(港元)		<b>0.23</b>	(0.41)

\* 僅供識別

## 簡明綜合全面損益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利(虧損)	<u>114,841</u>	<u>(118,782)</u>
<b>其他全面損益</b>		
可供出售投資公平值變動淨收益(虧損)	19,223	(23,232)
就下列事項之重新分類調整：		
– 就可供出售投資確認之減值虧損	–	31,171
– 出售可供出售投資	(2,038)	4,299
換算海外業務之匯兌差額	<u>(239)</u>	<u>2,321</u>
本期間其他全面損益	<u>16,946</u>	<u>14,559</u>
本期間全面收入(支出)總額	<u>131,787</u>	<u>(104,223)</u>
下列人士應佔本期間全面收入(支出)總額：		
本公司擁有人	131,787	(104,223)
少數股東權益	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>131,787</u>	<u>(104,223)</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零零九年九月三十日

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、機械及設備	183,958	186,224
租賃土地預付租賃款項	20,557	20,822
租賃土地預付租賃款項之溢價	110,190	111,558
投資物業	221,000	—
發展中物業	—	189,000
可供出售投資	51,568	37,892
於合營公司之權益	51,771	44,759
一間共同控制實體之墊款	1,300	—
於聯營公司之權益	212,210	134,809
聯營公司之無抵押貸款及應付利息	993,687	1,073,982
可換股債券之負債部分	38,984	36,320
收購土地使用權已付按金及費用	47,275	47,275
收購附屬公司已付按金及費用	—	47,244
其他應收貸款	3,852	—
	<b>1,936,352</b>	<b>1,929,885</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	2,545	3,143
待售物業	948,380	539,388
可換股債券之負債部分	1,179	727
按公平值列賬及計入損益之金融資產	189,522	176,552
應收賬款、按金及預付款項	560,613	503,148
其他應收貸款	173,014	208,727
租賃土地預付租賃款項	530	530
應收聯營公司款項	2,426	2,172
一間關連公司之無抵押貸款及應付利息	49,841	48,437
已抵押銀行存款	42,200	44,626
銀行結餘及現金	145,730	124,035
	<b>2,115,980</b>	<b>1,651,485</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 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	9	97,769	72,047
應付一間附屬公司少數股東款項		256	395
應繳稅項		11,626	11,856
一年內到期之可換股票據應付款項		513,795	7,174
一年內到期之融資租賃承擔		83	90
一年內到期之銀行及其他借貸		12,729	82,830
		<u>636,258</u>	<u>174,392</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>1,479,722</u>	<u>1,477,093</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,416,074</u>	<u>3,406,978</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之可換股票據應付款項		867,097	1,328,913
一年後到期之融資租賃承擔		200	282
一年後到期之銀行及其他借貸		378,999	40,658
遞延稅項負債		27,547	27,889
		<u>1,273,843</u>	<u>1,397,742</u>
		<u>2,142,231</u>	<u>2,009,236</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		4,709	4,709
儲備		2,130,337	1,997,342
		<u>2,135,046</u>	<u>2,002,051</u>
本公司擁有人應佔權益		2,135,046	2,002,051
少數股東權益		7,185	7,185
		<u>2,142,231</u>	<u>2,009,236</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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。

此簡明綜合財務報表所採納會計政策與編製本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

#### 採納於本期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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」)。

除下文所披露者外，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重大影響。

#### 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈報」

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入了多項術語變動，包括修改簡明綜合財務報表標題，並導致呈列及披露方式出現多項變動。

#### 香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，該準則要求經營分部之識別基準應與就分配資源至分部及評估其表現而向內部呈報財務資料之基準相同。原有準則香港會計準則第14號「分部報告」規定使用風險和回報法識別兩組分部(業務和地區)。過去，本集團之首要報告形式為業務分部。相對於根據香港會計準則第14號釐定之首要可報告分部而言，採用香港財務報告準則第8號令本集團重新劃定可報告分部(見附註3)。

#### 香港會計準則第40號「投資物業」

香港會計準則第40號「投資物業」已經修訂，使其範圍包括在建物業或發展以供將來使用之投資物業，並要求有關物業按公平值計量(倘可以可靠地釐定公平值)。過去，在建物業之租賃土地及樓宇元素乃分開入賬。租賃土地元素作為經營租賃入賬，而樓宇元素則按成本減累計減值虧損入賬。本集團已根據相關過渡條文，由二零零九年四月一日起應用香港會計準則第40號的修訂。由於應用有關修訂的緣故，本集團已將未來作為投資物業使用之在建物業(包括租賃土地及樓宇元素)重新分類為投資物業，並按於二零零九年九月三十日之公平值計量，有關公平值收益已經確認為截至二零零九年九月三十日止六個月之損益賬。發展中物業於二零零九年四月一日之賬面值與該日之公平值相若。

此外，本集團於本中期期間已應用下列投資物業之會計政策。

### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或作資本增值之物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按公平值模式以公平值計算。投資物業公平值變動產生之損益，已計入其產生年度之損益賬內。

於投資物業出售或永久停止使用或預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，投資物業會被取消確認。取消確認某項資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)於項目被取消確認之期間計入簡明綜合損益表內。

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用任何已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。若收購日期為二零一零年四月一日或之後，則採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響有關本集團業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於附屬公司之擁有權變動之會計處理。本公司董事(「董事」)預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團的簡明綜合財務報表構成重大影響。

## 3. 分部資料

本集團自二零零九年四月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號要求以主要營運決策者(「主要營運決策者」)就分配資源予分部及評估其表現而定期審閱之有關本集團組成部份之內部報告，作為識別經營分部之基準。反觀原有準則(香港會計準則第14號「分部報告」)則要求實體採用風險及回報方法以識別兩組分部(業務及地區)，僅採用實體向主要管理人員呈報內部財務報告之制度作為識別該等分部之起點。相對於根據香港會計準則第14號釐定之首要可報告分部而言，採用香港財務報告準則第8號令本集團重新劃定可報告分部。

於過往年度，本集團之首要報告形式為業務分部，並分為五個營運部門，包括物業發展、物業投資、高爾夫球及消閒、證券投資以及融資。然而，就物業營運而言，主要營運決策者(即執行董事及若干高級管理人員)會一併審閱物業發展及投資項目之財務資料。因此，物業營運乃作為一個可報告分部而披露。於二零零九年九月三十日，本集團之物業項目主要地點為香港及澳門。

根據香港財務報告準則第8號，本集團之可報告分部如下：

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

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。前期所報告之金額已重列以符合香港財務報告準則第8號之規定。

截至二零零九年九月三十日止六個月

	營業額	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	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
高爾夫球及消閒							
中國	18,116	18,116	(19,568)	—	—	(833)	(20,401)
物業							
澳門	—	—	(4,068)	(2,894)	—	(1,840)	(8,802)
香港	1,134	1,134	124,080	—	—	(3,964)	120,116
物業總計	1,134	1,134	120,012	(2,894)	—	(5,804)	111,314
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
企業費用	—	—	(29,470)	—	—	(53,922)	(83,392)
集團總計	92,396	68,688	177,954	(2,894)	—	(60,561)	114,499

截至二零零八年九月三十日止六個月

	營業額	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	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
高爾夫球及消閒							
中國	18,945	18,945	(7,445)	—	—	(1,114)	(8,559)
物業							
澳門	11,356	11,356	9,226	(1,507)	—	(2,532)	5,187
香港	7,944	7,944	3,065	—	(212)	(25)	2,828
物業總計	19,300	19,300	12,291	(1,507)	(212)	(2,557)	8,015
證券投資	50,184	1,805	(44,471)	—	—	(14)	(44,485)
融資	11,784	11,784	13,970	—	—	—	13,970
分部總計	100,213	51,834	(25,655)	(1,507)	(212)	(3,685)	(31,059)
企業費用	—	—	(38,077)	—	—	(49,988)	(88,065)
集團總計	100,213	51,834	(63,732)	(1,507)	(212)	(53,673)	(119,124)

#### 4. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
利息：		
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸	6,707	3,685
融資租賃承擔	14	12
可換股票據應付款項之實際利息	53,840	49,976
	<u>60,561</u>	<u>53,673</u>

#### 5. 稅項

稅收抵免指兩段期間計入加速稅項折舊之遞延稅項。由於本公司之附屬公司於兩段期間產生稅務虧損或動用前期稅務虧損以抵銷應課稅溢利，故於簡明綜合財務報表概無為香港利得稅作出撥備。

截至二零零九年九月三十日止六個月之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%(二零零八年：16.5%)計算。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

#### 6. 本期間溢利(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利(虧損)已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	6,029	5,439
租賃土地預付租賃款項撥回	262	262
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	1,368	1,368
以股權結算以股份形式支付之開支	1,208	3,999
出售物業、機械及設備之虧損	73	117
利息收入	(18,217)	(25,073)



## 7. 每股盈利(虧損)

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>盈利(虧損)：</b>		
計算每股基本盈利(虧損)之盈利(虧損)		
— 本公司擁有人應佔本期間溢利(虧損)	114,841	(118,782)
潛在普通股之攤薄影響		
— 可換股票據應付款項之利息	14,516	—
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>129,357</u>	<u>(118,782)</u>
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	470,917,484	293,239,510
潛在普通股之攤薄影響		
— 可換股票據應付款項	86,083,901	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>557,001,385</u>	<u>293,239,510</u>

附註： 計算過往期間每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數已就於二零零九年三月十六日生效之資本重組之影響作出調整。

計算截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利(虧損)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之行使價較股份於該兩段期間之平均市價為高。

計算截至二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損時，並無假設本公司之可換股票據獲兌換，因該等潛在普通股於該期間具反攤薄作用。

## 8. 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3,767,000元(二零零九年三月三十一日：港幣5,412,000元)。

貿易應收賬款按發票日期列示之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	694	864
六十一至九十日	111	431
超過九十日	2,962	4,117
	<u>3,767</u>	<u>5,412</u>

## 9. 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2,075,000元(二零零九年三月三十一日：港幣2,009,000元)。

貿易應付賬款按發票日期列示之賬齡分析如下：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	921	763
六十一至九十日	282	447
超過九十日	872	799
	<u>2,075</u>	<u>2,009</u>

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零零九年九月三十日止六個月的中期股息(截至二零零八年九月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團之營業額約為港幣92,400,000元，較比較數字港幣100,200,000元減少港幣7,800,000元，主要因為期內物業銷售減少。毛利由過往期間之港幣19,300,000元減至本期間約港幣14,500,000元。

期內貸款融資收入為港幣7,800,000元，較過往期間錄得之港幣11,800,000元為少，主要由於其他應收貸款之償還所致。

自二零零九年第二季以來，香港物業市場興旺，因此本集團已確認港幣31,800,000元之投資物業公平值增加及撥回港幣92,600,000元之待售物業撇減。此外，由於香港股票市場自二零零九年第二季起反彈，本集團套現若干財務工具之投資，故錄得淨溢利約港幣96,600,000元。因此，本集團於截至二零零九年九月三十日止六個月達致港幣114,800,000元之溢利，由去年同期錄得港幣118,800,000元虧損大幅回升。

## 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」)過去數年一直致力完成向澳門政府機關辦理一切正式手續，使其將新獲批地塊發展為超過4,000個豪華住宅單位、80幢別墅及頂級會所設施。第一期發展將包括7幢住宅、一所面積達800,000平方呎，專為日本旅客而設的超級豪華酒店、購物設施以及潮流餐飲食肆，並計劃於二零一一年底落成。聯生已自行取得足以應付第一期住宅發展之建築成本之銀行融資。

本集團現正於澳門中心地帶的一幢購物中心內搭建銷售辦事處連同多個展銷廳。第一期1,356個住宅單位之市場推廣活動將於二零一零年首季展開。

於二零零九年十二月，本集團訂約出售其於珠江大廈44個住宅單位之全部權益，作價約港幣132,100,000元，為本集團賺取合理利潤。於澳門之餘下物業存貨組合包括位於海明灣畔之15個住宅單位及15個停車位，最近已推售。

### 香港：

期內，本集團已完成收購銅鑼灣道35號、37號、39-39號A、39號B及39號C物業超過90%之物業權益及銅鑼灣道33號整幢物業之物業權益。連同先前收購所得之摩頓臺7號逾90%物業權益及信德街19-21號整幢物業之物業權益，本集團目前擬將該等物業重新發展，於經整合地盤面積約11,700平方呎之土地上興建一個高樓綜合項目，低層為一間設有300間房間之酒店，而高層則為豪華住宅單位(「銅鑼灣項目」)。

本集團擁有位於彌敦道703號及705號的兩幢毗鄰樓宇(「彌敦道項目」)之全部權益，該兩幢物業已被拆除。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。預期將於二零一一年第二季完成。

於二零零九年九月三十日，干諾道西達隆名居6個住宅單位及1個商業單位依然待售。

中國：

於二零零九年十一月，本集團訂立了一份有關成立一間合營公司(「合營公司」)之協議，本集團擁有該合營公司之45%股本權益。該合營公司主要從事中華人民共和國(「中國」)貴陽市一個溫泉及度假村項目(「貴陽項目」)之發展和管理。於二零零九年十二月，合營公司已透過公開掛牌及投標程序確保取得中國貴州省貴陽市烏當區一幅土地之國有土地使用權證，該土地之地盤面積約為374,495平方米(「貴陽土地」)，可發展作住宅、商業、文化、消閒及度假村用途。初步之最高地積比率介乎1.0至1.5。收購貴陽土地乃合營公司開展貴陽項目之踏腳石。

於二零零九年十二月，本集團訂立兩份買賣協議(「協議」)收購一間公司。該公司擁有一幅持作物業發展用途、位於中國廣州之土地。收購代價約為港幣960,000,000元，本公司將發出公佈披露協議之細節。

澳門路氹海濱對岸珠海橫琴一幅土地之所有權轉讓申請因橫琴地區之土地轉讓暫停而仍然待決。該項目之地盤面積約為26,000平方米，地積比率為1.6，根據現時城市規劃指引，此地盤可發展作商業用途、住宅大廈、酒店及零售商場。

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 15個住宅單位及15個停車位	住宅	100	37,000
位於香港干諾道西38號達隆名居之 6個住宅單位及1個商業單位	住宅／ 商業	100	8,275
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：			
—香港銅鑼灣信德街19-21號		$\left. \begin{array}{c} 100 \\ \text{超過} 90 \\ \text{超過} 90 \\ 100 \end{array} \right\}$	157,300
—香港銅鑼灣摩頓臺7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	酒店／ 辦公室／ 店舖		
—香港銅鑼灣銅鑼灣道33號			
位於中國貴州貴陽烏當區之貴陽土地	住宅／ 商業／ 文化／ 消閒／ 度假村	45	1,800,000

## 高爾夫球及消閒

截至二零零九年九月三十日止六個月來自高爾夫球及消閒業務之營業額為港幣18,100,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣18,900,000元)，分部虧損港幣20,400,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣8,600,000元)。

本集團目前正於紅峽谷高爾夫球度假俱樂部興建會員度假村，初期為大約50間別墅，藉此為其會員提供舒適住宿環境以享受優閒假期。與此同時，我們將推廣大約300個全新會籍，持有者可按時間共享基準入住會員村。此外，建築面積約66,800平方米之經擴大酒店發展計劃包括位於紅峽谷高爾夫球度假俱樂部內之28個豪華別墅單位、3幢酒店樓宇及1個會議中心、1幢度假設施樓宇及1個高爾夫練球場（「三亞酒店項目」），該項目已獲有關機構正式批准，發展工程將馬上施工。

於出售蓮花山高爾夫球度假村之全部權益後，本集團繼續為該高爾夫球度假村之承租人以及該高爾夫球度假村內之別墅之發展夥伴。高爾夫球度假村內28幢別墅正透過合營公司進行發展，進度理想。於二零零九年十一月，一份全面包銷基準之銷售代理協議已訂立，確保取得合理之本集團應佔合營公司溢利。

## 證券投資

受惠於期內證券市場之反彈，本集團藉出售其部份證券投資而獲得可觀收益。於截至二零零九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65,300,000元（截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣50,200,000元）及港幣96,200,000元（截至二零零八年九月三十日止六個月：分部虧損港幣44,500,000元）。於二零零九年九月三十日，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241,100,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

## 融資

於截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團之可換股債券、應收一間關連公司款項及其他貸款之利息收入為港幣10,900,000元。於二零零九年九月三十日，本集團之可換股債券之負債部份、一間關連公司之無抵押貸款及應付利息以及其他應收貸款分別為港幣40,200,000元、港幣49,800,000元及港幣176,900,000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，以應付其營運資金所需。

於截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團已取得約港幣374,800,000元的額外銀行及其他借貸，主要為彌敦道項目、銅鑼灣項目的發展提供資金，並於若干負債到期後再融資。於二零零九年九月三十日，銀行及其他借貸總額為港幣391,700,000元，當中港幣379,000,000元將於一年後償還。於二零零九年九月三十日，本集團之淨資產負債比率為0.74（二零零九年三月三十一日則為0.64），當中已計及銀行及其他借貸港幣391,700,000元及可換股票據應付款項負債部分之公平值港幣1,380,900,000元，並抵銷已抵押銀行存款與銀行及現金結餘港幣187,900,000元以及本集團股東資金港幣2,135,000,000元。

全部銀行及其他借貸乃按浮動利率計息。管理層預料資本市場之利率將維持穩定，故毋須就任何負面利率波動作出對沖。本集團大部分資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣列值，故董事認為，本集團並無面對任何重大匯率風險。

## 展望

本集團透過採取審慎方式及集中於提升其現有組合之協同價值貫徹其物色優質物業之投資策略，成功收購貴陽項目以擴大其物業組合。根據目前之計劃，聯生土地第一期、銅鑼灣項目、彌敦道項目、三亞酒店項目及貴陽項目第一期之發展將於未來數年相繼落成，而於完成時，預期本集團將可全面受惠於下一個經濟復甦周期。就其他待售物業而言，本集團已採取措施以準備將其套現。經考慮現時市況後，管理層認為其賬面值處於合理水平，並將於出現合適機會時進一步推售。

自去年金融海嘯爆發以來，中國、美國及大部份歐洲國家採取大規模量化寬鬆政策，協助了經濟步向復甦。施行有關政策的國家重申需要維持該等刺激經濟政策，短期內不會收緊貨幣政策。鑑於利率在未來短期內仍處於記錄低位，且仍需時間讓大眾重建對金融產品之信心，故投資者趨向均以物業作為其主要投資。香港、澳門及中國主要城市之物業市場於二零零九年下半年出現反彈，成交量及價格均大幅提升。於可見未來，在優越地段之物業新增供應有限，情況於香港及澳門尤其明顯。儘管市場將經歷必然的短期整固，惟預期物業價格仍會推持於相對較高水平。由於本集團組合內所有位於澳門、香港及中國之物業均以合理價格收購且具高內在價值，除出現不可預見之情況外，本集團有信心能從該等投資取得資本收益。

## 資產抵押

於二零零九年九月三十日，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221,000,000元之投資物業、總值港幣223,500,000元之待售物業、港幣42,200,000元之銀行結餘、港幣400,000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

於二零零九年九月三十日，本集團之員工人數為556人(二零零九年三月三十一日：554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二零零九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

本集團已發行股本於截至二零零九年九月三十日止六個月內並無任何變動。於二零零九年九月三十日，470,917,484股已發行普通股、經調整行使價為每股港幣10.550元之合共3,698,552份經調整購股權以及經調整行使價為每股港幣2.625元之99,056,576份經調整認股權證尚未行使。此外，(i)本公司於二零零五年八月十一日發行，按經調整兌換價每股港幣5.675元之二零一零年到期零息可換股票據(尚未行使之本金額為港幣471,050,000元)；(ii)本公司於二零零六年六月八日發行，按經調整兌換價每股港幣5.675元之二零一零年到期零息可換股票據(尚未行使之本金額為港幣17,476,177元)；及(iii)本公司於二零零六年六月十五日發行，按經調整兌換價每股港幣9.025元之二零一一年到期1%可換股票據(尚未行使之本金額為港幣906,000,000元)尚未行使。

## 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)、喬小東先生及郭嘉立先生組成。

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，包括審閱截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告。



## 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。截至二零零九年九月三十日止六個月，本公司一直遵守守則之守則條文。

## 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二零零九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。

## 中期業績公告及中期報告於聯交所網站刊載

本中期業績公佈於聯交所網站刊載。截至二零零九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認股權證及可換股票據持有人（僅供參照）並將於聯交所網站刊載。

代表董事會  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑

香港，二零零九年十二月十七日

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

賴贊東先生

馬志剛先生

獨立非執行董事：

喬小東先生(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)。