



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)

截至二零零八年九月三十日止六個月之
中期業績

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」)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零零七年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核)	二零零七年 (未經審核 及已重列)
		港幣千元	港幣千元
持續經營業務			
營業總收入	3	<u>100,213</u>	<u>314,414</u>
收益	3	<u>51,834</u>	<u>60,022</u>
物業銷售及租金收入		21,878	7,903
高爾夫球及消閒收入		16,367	24,994
		<u>38,245</u>	<u>32,897</u>
銷售成本		<u>(18,907)</u>	<u>(11,589)</u>
毛利		19,338	21,308
貸款融資收入		11,784	20,395
金融工具淨(虧損)收益		(44,533)	57,035
其他收入		16,802	46,031
行政費用		(67,123)	(62,091)
租賃土地預付租賃款項及租賃土地 預付租賃款項之溢價之減值虧損		—	(45,000)
出售一間聯營公司之虧損		—	(39,486)
應佔聯營公司業績		(1,507)	(33,036)
應佔一間共同控制實體業績		(212)	—
財務費用	4	<u>(53,673)</u>	<u>(55,523)</u>
除稅前虧損		(119,124)	(90,367)
稅項	5	<u>342</u>	<u>(2,400)</u>
本期間來自持續經營業務之虧損		(118,782)	(92,767)
非持續經營業務			
本期間來自非持續經營業務之虧損		—	(16,964)
本期間虧損	6	<u>(118,782)</u>	<u>(109,731)</u>

* 僅供識別

		截至九月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
		(未經審核)	(未經審核 及已重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		(118,782)	(108,877)
少數股東權益		—	(854)
		<u>(118,782)</u>	<u>(109,731)</u>
每股虧損	7		
來自持續及非持續經營業務			
基本及攤薄(港仙)		<u>(1.65)</u>	<u>(2.47)</u>
來自持續經營業務			
基本及攤薄(港仙)		<u>(1.65)</u>	<u>(2.09)</u>

簡明綜合資產負債表
於二零零八年九月三十日

	二零零八年 九月三十日 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 (經審核 及已重列)
附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產		
物業、機械及設備	189,993	178,543
租賃土地預付租賃款項	21,088	20,808
租賃土地預付租賃款項之溢價	112,926	114,294
可供出售投資	59,073	94,570
於一間合資公司之權益	34,035	14,745
於聯營公司之權益	135,376	135,503
聯營公司之貸款及應付利息	1,076,312	1,077,690
可換股債券之負債部分	33,947	51,120
可換股債券附帶之衍生工具	—	4,865
發展中物業	242,261	240,853
收購土地使用權已付按金	47,275	47,275
	1,952,286	1,980,266
流動資產		
存貨	2,596	2,161
按公平值列賬及計入損益之金融資產	168,681	11,957
待售物業	340,131	252,903
收購待售物業已付按金	20,477	—
可換股債券之負債部分	284	—
應收賬款、按金及預付款項	501,150	514,795
租賃土地預付租賃款項	530	517
其他應收貸款	308,970	243,133
應收聯營公司款項	2,097	2,154
關連公司之無抵押貸款及應付利息	60,105	58,251
已抵押銀行存款	46,689	51,818
銀行結餘及現金	533,967	243,038
	1,985,677	1,380,727

		二零零八年 九月三十日 (未經審核)	二零零八年 三月三十一日 (經審核 及已重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	9	111,549	70,392
應付附屬公司少數股東款項		921	890
應繳稅項		13,552	13,252
一年內到期之可換股票據應付款項		2,655	7,284
一年內到期之融資租賃承擔		62	49
一年內到期之銀行及其他借貸		105,902	113,996
		<u>234,641</u>	<u>205,863</u>
淨流動資產		<u>1,751,036</u>	<u>1,174,864</u>
總資產減流動負債		<u>3,703,322</u>	<u>3,155,130</u>
非流動負債			
一年後到期之可換股票據應付款項		1,281,993	1,236,559
一年後到期之融資租賃承擔		191	173
一年後到期之銀行及其他借貸		33,583	39,647
遞延稅項負債		28,232	28,574
		<u>1,343,999</u>	<u>1,304,953</u>
		<u>2,359,323</u>	<u>1,850,177</u>
股本及儲備			
股本		119,943	30,955
儲備		2,232,201	1,812,043
本公司權益持有人應佔權益		2,352,144	1,842,998
少數股東權益		7,179	7,179
		<u>2,359,323</u>	<u>1,850,177</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八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

除若干金融工具乃於適用情況下按公平值計算外，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二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。此外，本集團於本中期期間已應用下列會計政策：

認股權證

由本公司發行以定額現金換取本公司本身之定額股本工具進行結算之認股權證分類為股本工具。

認股權證於發行日期之公平值於權益(認股權證儲備)確認。認股權證儲備於認股權證獲行使後轉撥至股本及股份溢價。倘認股權證於屆滿日期尚未行使，過往於認股權證儲備確認之金額將解除至累計溢利或虧損。

共同控制實體

共同控制實體指以合資安排另行成立之獨立實體，而合資各方共同控制該實體之經濟活動。

共同控制實體之業績及資產與負債以會計權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體之投資以成本在綜合資產負債表內列賬，並就本集團應佔共同控制實體之資產淨值於收購後之變動作出調整，減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔共同控制實體之虧損相等於或高於其於該共同控制實體之權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之淨投資一部分之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之進一步虧損。本集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體付款為限。

當一家集團實體與一家本集團共同控制實體進行交易時，損益會按本集團於該共同控制實體之權益為限予以撇銷。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於本集團由二零零八年四月一日開始之財務年度起或於二零零八年七月一日即時生效之若干修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。採納該等新香港財務報告準則並未對本集團於現時或過往會計期間之業績或財務狀況構成重大影響，因此並未確認過往期間之調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則或經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則改善 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可予沽出之金融工具及因清盤而產生之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造合同 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，除香港財務報告準則第5號之修訂外，其將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港會計準則第1號導致財務報表之主要報表之呈列出現變動，而香港財務報告準則第8號導致分部資料之呈報基準出現變動。若收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始之時或其後，則採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響有關業務合併之會計處理。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關擁有權變動之會計處理並將之以股權交易入賬。本公司董事(「董事」)預期，應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 營業總收入及分部資料

就管理而言，本集團目前分為五個營運部門。該等部門為本集團報告其首要分部資料之基準。

主要營運如下：

物業發展	—	物業發展
物業投資	—	物業買賣
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	—	證券買賣
融資	—	貸款融資服務

本集團過往從事買賣摩托車以及製造及買賣醫藥及健康產品，該等業務已分別於二零零八年三月及二零零七年七月終止。

營業總收入包括物業發展及投資收益、高爾夫球及消閒業務、貸款融資收入、持作買賣投資之股息收入及出售持作買賣投資所得款項總額。收益包括物業發展及投資收益、高爾夫球及消閒業務、貸款融資收入、持作買賣投資之股息收入及出售持作買賣投資之變現收益淨額。截至二零零七年九月三十日止六個月，收益包括來自出售持作買賣投資之營業總收入港幣260,266,000元及應收一間聯營公司之貸款利息港幣37,619,000元(應計入其他收入)。比較數字已重列，務求與本期間呈列一致。

截至二零零八年九月三十日止六個月

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	高爾夫球 及消閒 港幣千元	證券投資 港幣千元	融資 港幣千元	分部合計 港幣千元	對銷/ 調整 港幣千元	綜合 港幣千元
營業總收入	<u>796</u>	<u>21,082</u>	<u>16,367</u>	<u>50,184</u>	<u>11,784</u>	<u>100,213</u>	—	<u>100,213</u>
收益								
對外之銷售	796	21,082	16,367	1,805	11,784	51,834	—	51,834
分部之間之銷售*	—	—	—	—	8,924	8,924	(8,924)	—
合計	<u>796</u>	<u>21,082</u>	<u>16,367</u>	<u>1,805</u>	<u>20,708</u>	<u>60,758</u>	<u>(8,924)</u>	<u>51,834</u>
分部業績	<u>(8,924)</u>	<u>5,145</u>	<u>(9,208)</u>	<u>(47,942)</u>	<u>4,357</u>	<u>(56,572)</u>	7,113	<u>(49,459)</u>
未分配企業收入						17,236	—	17,236
未分配企業費用						(31,509)	—	(31,509)
應佔聯營公司業績	(1,507)	—	—	—	—	(1,507)	—	(1,507)
應佔一間共同 控制實體業績	(212)	—	—	—	—	(212)	—	(212)
財務費用						(53,673)	—	(53,673)
除稅前虧損						(126,237)	7,113	(119,124)
稅項						342	—	342
本期間虧損						<u>(125,895)</u>	<u>7,113</u>	<u>(118,782)</u>

* 分部之間之銷售乃按集團內各公司之間釐定及同意之條款計費

截至二零零七年九月三十日止六個月

	持續經營業務							非持續經營業務				
	高爾夫球				融資	分部合計	對銷/調整	總計	醫藥及		合計	綜合
	物業發展	物業投資	及消閒	證券投資					摩托車	健康產品		
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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
營業總收入	978	6,925	24,994	261,122	20,395	314,414	—	314,414	9,044	115,741	124,785	439,199
收益												
對外之銷售	978	6,925	24,994	6,730	20,395	60,022	—	60,022	9,044	115,741	124,785	184,807
分部之間之銷售*	—	—	—	—	14,005	14,005	(14,005)	—	—	—	—	—
合計	978	6,925	24,994	6,730	34,400	74,027	(14,005)	60,022	9,044	115,741	124,785	184,807
分部業績	(322)	2,215	(10,651)	54,079	1,406	46,727	18,815	65,542	347	1,747	2,094	67,636
未分配企業收入						44,323	—	44,323			689	45,012
未分配企業費用						(27,187)	—	(27,187)			—	(27,187)
租賃土地預付租賃款項 以及租賃土地預付租賃 款項之溢價之減值虧損	—	—	(45,000)	—	—	(45,000)	—	(45,000)	—	—	—	(45,000)
出售一間聯營公司所產生之 虧損	—	(39,486)	—	—	—	(39,486)	—	(39,486)	—	—	—	(39,486)
應佔聯營公司業績	(38,036)	5,000	—	—	—	(33,036)	—	(33,036)	—	—	—	(33,036)
財務費用						(55,523)	—	(55,523)			(612)	(56,135)
除稅前(虧損)溢利						(109,182)	18,815	(90,367)			2,171	(88,196)
稅項						(2,400)	—	(2,400)			(558)	(2,958)
出售非持續經營業務所產生 之虧損						—	—	—			(18,577)	(18,577)
本期間虧損						(111,582)	18,815	(92,767)			(16,964)	(109,731)

* 分部之間之銷售乃按集團內各公司之間釐定及同意之條款計費

4. 財務費用

	持續經營業務		非持續經營業務		綜合	
	截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息：						
附屬公司少數股東						
無抵押貸款	—	216	—	—	—	216
一間關連公司無抵押貸款 須於五年內悉數償還之	—	49	—	—	—	49
銀行及其他借貸	3,685	5,376	—	612	3,685	5,988
融資租賃承擔	12	4	—	—	12	4
可換股票據應付款項之 實際利息	49,976	49,878	—	—	49,976	49,878
	53,673	55,523	—	612	53,673	56,135

5. 稅項

	持續經營業務		非持續經營業務		綜合	
	截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期稅項：						
香港利得稅	—	56	—	—	—	56
其他司法權區之稅項	—	66	—	558	—	624
	—	122	—	558	—	680
遞延稅項(備抵)費用	(342)	2,278	—	—	(342)	2,278
	(342)	2,400	—	558	(342)	2,958

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，該議案訂明企業利得稅稅率調低1%至16.5%，自二零零八年至二零零九年應課稅年度起生效。因此，截至二零零八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%（二零零七年：17.5%）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. 本期間虧損

	持續經營業務		非持續經營業務		綜合	
	截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本期間虧損已扣除(計入)：						
物業、機械及設備折舊	5,439	8,712	—	1,881	5,439	10,593
租賃土地預付租賃 款項撥回	262	1,237	—	10	262	1,247
租賃土地預付租賃款項之 溢價攤銷	1,368	1,542	—	—	1,368	1,542
以股權結算以股份形式 支付之開支	3,999	2,771	—	—	3,999	2,771
出售物業、機械及設備之 虧損	117	33	—	14	117	47
利息收入	(25,073)	(63,232)	—	(691)	(25,073)	(63,923)

7. 每股虧損

來自持續經營及非持續經營業務

本公司普通股權益持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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
虧損：		
本公司權益持有人應佔本期間虧損及 計算每股基本虧損之虧損	(118,782)	(108,877)
股份數目：		
計算每股基本虧損之普通股加權平均數	7,218,563,891	4,411,602,066

計算截至二零零七年及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或購股權及認股權證獲行使，因該等潛在普通股於各期間均具反攤薄作用。

計算各期間之每股基本及攤薄虧損所用之普通股加權平均數已就二零零八年八月五日之供股作出調整。

來自持續經營業務

本公司普通股權益持有人應佔來自持續經營業務之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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
虧損：		
本公司權益持有人應佔本期間虧損及 計算每股基本虧損之虧損	(118,782)	(108,877)
減：本公司權益持有人應佔 本期間來自非持續經營業務之虧損	—	(16,894)
計算每股基本虧損之來自持續 經營業務之虧損	<u>(118,782)</u>	<u>(91,983)</u>

所用之分母與上文所述計算兩項每股基本及攤薄虧損所用者相同。

來自非持續經營業務

根據截至二零零七年九月三十日止六個月來自非持續經營業務之本公司權益持有人應佔虧損港幣16,894,000元及上文所述計算每股基本及攤薄虧損所用之分母計算，截至二零零七年九月三十日止六個月，來自非持續經營業務之每股基本虧損為每股0.4港仙。

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11,643,000元(二零零八年三月三十一日：港幣27,685,000元)。

貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	663	16,977
六十一至九十日	336	124
超過九十日	<u>10,644</u>	<u>10,584</u>
	<u>11,643</u>	<u>27,685</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3,137,000元(二零零八年三月三十一日：港幣2,135,000元)。

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	1,464	1,420
六十一至九十日	511	355
超過九十日	1,162	360
	<u>3,137</u>	<u>2,135</u>

中期股息

董事會不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月的中期股息(截至二零零七年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團之營業總收入約為港幣100,200,000元，較比較數字港幣314,400,000元減少港幣214,200,000元，主要原因為期內證券交易顯著減少。

期內貸款融資收入為港幣11,800,000元，較過往期間錄得之港幣20,400,000元為少，主要原因為於二零零七年出售澳門金都酒店股東貸款之20%實際權益。

由於聯生(定義見下文)於本期間將其借貸成本資本化以作為其物業發展之部分成本，本集團來自聯生股東貸款之利息收入(已計入其他收入)已就聯生之業績按權益會計法對銷。因此，攤分作為聯營公司之聯生之虧損亦較過往期間減少。

近日美國金融市場動盪對全球經濟造成全面衝擊，股票市場亦不能幸免。上市證券價格持續急挫令本集團錄得港幣44,500,000元之金融工具虧損，其中港幣41,900,000元為因期末市場價格下跌而帶來之未變現虧損，而截至二零零七年九月三十日止六個月則錄得港幣57,000,000元之淨收益。因此，截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團錄得港幣118,800,000元之虧損，較比較數字惡化港幣9,100,000元或8.3%。

物業發展及投資

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」)位於澳門石排灣馬路之地塊(「聯生土地」)取得理想進度。於二零零八年十一月，因應加強澳門土地批給透明度之措施，聯生管理層出席一個在澳門舉行之公開旁聽制度會議以提呈聯生土地之新發展計劃，並獲得正面回應。所有其他開發準備工作亦正積極進行，待獲授政府批准後即可施工。

於二零零八年五月，本集團進一步出售海明灣畔另一個住宅單位及停車位，並於該交易中獲利。於澳門之物業餘下存貨組合包括位於珠江大廈已被升級為時尚優質項目之44個住宅單位，以及海明灣畔之15個住宅單位及15個停車位。預期市況可能於二零零九年第二季末前後轉好，該等單位將於稍後推出發售或出租。

香港：

於二零零八年九月，本集團收購建毅有限公司之全部權益，其為已獲保證可收購香港摩頓臺7號逾90%物業權益之特殊目的公司。於期末後及於二零零八年十二月，本集團進一步收購展栢有限公司之全部權益，其為另一間已獲保證可收購信德街19-21號整項物業之物業權益之特殊目的公司。本集團正積極尋求收購於香港其中一個黃金地段銅鑼灣之鄰近物業權益，以併合所持有之土地，從而提高物業價值。本集團目前擬重新發展該等物業作為服務式公寓以及高檔餐飲食肆或酒店(「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，該兩幢物業之住戶已遷走，而相關物業可隨時被拆除。本集團計劃將該地盤發展成總重建建築面積約為30,000平方呎之銀座式零售及餐飲綜合項目，此計劃已獲批准及預期於二零一零年初完成。

於本期間，干諾道西達隆名居1個單位已售出，並獲得利潤。於二零零八年九月三十日尚餘6個住宅單位及1個商業單位依然待售。

中國：

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當地政府暫停橫琴地區之土地轉讓而仍然待決。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。

高爾夫球及消閒

截至二零零八年九月三十日止六個月來自高爾夫球及消閒業務之營業總收入為港幣16,400,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣25,000,000元)，分部虧損港幣9,200,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣10,700,000元)。首半年一般為三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之淡季，其於本期間之業績進一步因鄰近地區出現新競爭對手及頻密惡劣天氣而受到影響。

建築面積約66,800平方米之經擴大酒店發展計劃包括28個豪華別墅單位、3幢酒店樓宇及1幢會議樓宇、1幢度假設施樓宇及1個於紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之高爾夫練球場(「三亞酒店項目」)，該項目已獲當地政府批准，發展工程將於適當時候施工。

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。別墅發展工程如期進行，並預期於二零零九年上半年完成。

證券投資

嚴峻的金融海嘯及熊市氣氛令全球金融市場添上陰霾，因此，本集團之證券投資活動不可避免地受到顯著的不利影響。於截至二零零八年九月三十日止六個月，證券投資之營業總收入及分部虧損分別為港幣50,200,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣261,100,000元)及港幣47,900,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：分部溢利港幣54,100,000元)。於二零零八年九月三十日，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227,800,000元，主要包括在香港、日本及新加坡上市之股份。

財務回顧

為進一步加強本集團之資本基礎，本公司已於二零零八年八月完成供股，據此，9,286,554,078股新普通股已按每持有一股股份獲發三股供股股份之基準按每股港幣0.07元之認購價發行。所籌得之所得款項淨額約港幣626,600,000元乃作一般營運資金。

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。

於二零零八年九月三十日，金融機構借貸總額為港幣139,500,000元，當中港幣33,600,000元將於一年後償還。於二零零八年九月三十日，本集團之淨資產負債比率為0.36，比較二零零八年三月三十一日為0.6顯著改善，當中已計及銀行及其他借貸港幣139,500,000元及可換股票據應付款項負債部分之公平值港幣1,284,600,000元，並抵銷已抵押銀行存款與銀行結餘及現金港幣580,700,000元以及本集團股東資金港幣2,352,100,000元。

約港幣105,400,000元之金融機構借貸乃按浮動利率計息，而餘下大部分貸款結餘按固定利率計息。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

本集團將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。根據目前之計劃，發展聯生土地、銅鑼灣項目、彌敦道項目及三亞酒店項目尚須數年時間，而於完成時，預期本集團將可受惠於下一個經濟復甦周期。本集團正考慮有關該等物業項目之各項策略，其中包括但不限於與若干策略性夥伴聯合發展以取得最佳之協同價值。就其他持作出售物業而言，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出售。

本集團之投資大部分位於澳門、香港及中國。儘管大中華區基本經濟因素穩健及中央及地方政府已推出各項刺激經濟措施以紓緩危機，惟其經濟不免會受到全球金融海嘯影響。外界一般預期此嚴峻之金融危機將於一段期間內繼續衝擊各行各業及所有地域，而屆時物業及證券市場將繼續不穩及低迷。本集團之投資(包括物業及上市證券)難免可能會遭受短暫性大幅減值。鑑於其組合內之所有物業均以合理成本購入及具備理想之內在價值，因此本集團對於在市場復甦時從該等投資取得日後之資本收益感到樂觀。

資產抵押

於二零零八年九月三十日，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總值約港幣223,500,000元之待售物業、港幣44,100,000元之銀行結餘、港幣200,000元之物業、機械及設備及約港幣1,500,000元之按公平值列賬及計入損益之金融資產作抵押。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零零八年九月三十日，本集團之員工人數為1,001人(二零零八年三月三十一日：1,003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、購股權計劃及退休計劃。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共387,805,000股普通股，總代價為港幣17,417,765元，即每股已購回股份支付約港幣0.045元之平均價格。該等回購支付之每股最高及最低價格分別為港幣0.054元及港幣0.037元。所有該等股份已於回購時註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零八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

於二零零八年八月五日，本公司根據供股以每持有一股股份兌換三股供股股份(連同認股權證，比例為每十五股獲認購之供股股份換取四份認股權證)(「供股」)之基準，按認購價每股港幣0.070元發行合共9,286,554,078股新普通股。根據供股之條款及條件，本公司已發行合共2,476,414,420份認股權證予供股股份認購人，以授予有關持有人權利按初步行使價每股認股權證股份港幣0.105元以現金認購2,476,414,420股認股權證股份。

茲提述本公司日期為二零零八年八月一日之公佈，由於進行供股，本公司於二零零五年八月十一日發行之二零一零年到期零息可換股票據(尚未行使之本金總額為港幣471,050,000元)及本公司於二零零六年六月八日發行之二零一零年到期零息可換股票據(尚未行使之本金總額為港幣17,476,177元)之兌換價已由每股港幣0.440元調整至每股港幣0.227元，而本公司於二零零六年六月十五日發行之二零一一年到期1%可換股票據(尚未行使之本金總額為港幣906,000,000元)之兌換價則由每股港幣0.700元調整至每股港幣0.361元，上述所有兌換價均於二零零八年七月十二日追溯生效。

茲提述本公司日期為二零零八年八月十二日之公佈，由於進行供股，本公司根據於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃而於二零零六年八月十五日授出之尚未行使購股權(「購股權」)之行使價已由每股港幣0.500元調整至每股港幣0.315元，而於二零零七年七月二十七日授出之尚未行使購股權之行使價則由每股港幣0.670元調整至每股港幣0.422元。此外，本公司於二零零六年八月十五日授出之合共25,300,000份尚未行使購股權(可於二零零六年八月十五日至二零零八年八月十四日行使期間行使)已調整至40,125,800份尚未行使購股權，

而本公司於二零零七年七月二十七日授出之合共61,700,000份尚未行使購股權(可於二零零八年七月二十七日及二零零九年七月二十七日至二零一一年七月二十六日(視乎情況而定)行使期間行使)已調整至97,856,200份尚未行使購股權。於二零零八年八月十四日,經調整行使價為每股港幣0.315元之合共40,125,800份經調整購股權已於到期後失效。此外,在期內本公司一名董事及相關僱員離職後,行使價為每股港幣0.500元(經調整前)之1,500,000份購股權及行使價為每股港幣0.670元(經調整前)之2,000,000份購股權以及經調整行使價為每股港幣0.422元之1,665,300份購股權已失效。

於二零零八年九月三十日,11,994,267,104股已發行普通股、經調整行使價為每股港幣0.422元之合共96,190,900份購股權以及2,476,414,420份認股權證尚未行使。

除上文所披露者外,本公司已發行股本於截至二零零八年九月三十日止六個月概無任何變動。

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,包括審閱截至二零零八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。截至二零零八年九月三十日止期間,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二零零八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。截至二零零八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)並於聯交所網站刊載。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，二零零八年十二月十九日

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

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