

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)

截至二零一四年九月三十日止六個月之  
中期業績

財務摘要

(全部以港元列示)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
<b>營業額</b>		
根據簡明綜合損益表	52百萬元	16百萬元
物業銷售所得款項總額		
– 銷售一幢持作非流動資產之物業	–	830百萬元
– 應佔聯營公司	2,054百萬元	–
– 透過出售於一間聯營公司之權益	250百萬元	–
	<u>2,356百萬元</u>	<u>846百萬元</u>
本公司擁有人應佔溢利	629百萬元	97百萬元
每股基本盈利	91仙	17仙
<b>每股股息</b>		
– 中期	7仙	6仙
– 特別	15仙	–
	<u>22仙</u>	<u>6仙</u>

業績

德祥地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零一三年同期比較數字。

\* 僅供識別

## 簡明綜合損益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
營業額			
— 營業總收入	3	<u>52,304</u>	<u>16,336</u>
收益	3	<u>12,817</u>	<u>16,336</u>
物業收入		3,075	2,777
直接成本		<u>(667)</u>	<u>(124)</u>
毛利		2,408	2,653
貸款融資收入		8,866	13,559
金融工具淨(虧損)溢利		(50,311)	31,442
其他收入、溢利及虧損		1,076	11,129
投資物業公平值增加淨額		—	8,093
出售一幢投資物業之溢利	4	—	145,953
出售一間聯營公司之部份之溢利	5	24,166	—
出售一間合營企業之溢利	6	—	69,791
行政及其他費用		(75,434)	(65,168)
財務費用	7	(18,348)	(38,709)
應佔聯營公司業績		768,224	(25,610)
應佔合營企業業績		<u>(10,842)</u>	<u>(32,039)</u>
除稅前溢利		649,805	121,094
稅項	8	<u>(22,646)</u>	<u>(23,945)</u>
本期間溢利	9	<u>627,159</u>	<u>97,149</u>
下列人士應佔本期間溢利(虧損)：			
— 本公司擁有人		629,125	97,359
— 非控股權益		<u>(1,966)</u>	<u>(210)</u>
		<u>627,159</u>	<u>97,149</u>
每股盈利	11		
— 基本(港幣)		<u>0.91</u>	<u>0.17</u>
— 攤薄(港幣)		<u>0.91</u>	<u>0.17</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>627,159</u>	<u>97,149</u>
其他全面開支		
其後可能會重新分類至損益之項目：		
可供出售之投資公平值變動淨虧損	(206,878)	(22,016)
換算海外業務之匯兌差異	(2,146)	6,996
應佔聯營公司及合營企業換算儲備	4,692	(259)
就出售一間聯營公司之部份於換算儲備 作出重新分類調整至損益	<u>473</u>	<u>-</u>
本期間其他全面開支	<u>(203,859)</u>	<u>(15,279)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>423,300</u></u>	<u><u>81,870</u></u>
下列人士應佔本期間全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	425,266	82,080
非控股權益	<u>(1,966)</u>	<u>(210)</u>
	<u><u>423,300</u></u>	<u><u>81,870</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一四年九月三十日

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業、機械及設備	225,657	230,107
投資物業	401,772	382,000
可供出售之投資	261,752	468,393
可換股票據之投資	9,706	28,702
於合營企業之權益	526,934	528,534
應收合營企業款項	267,667	98,616
於聯營公司之權益	880,195	688,399
應收一間聯營公司無抵押貸款	-	112,482
其他應收貸款	15,352	15,287
	<b>2,589,035</b>	<b>2,552,520</b>
<b>流動資產</b>		
收購租賃土地之已付按金	198,322	194,010
物業存貨	1,254,570	1,157,755
其他應收貸款	248,129	253,245
應收賬款、按金及預付款項	493,133	476,805
按公平值列賬及計入損益之金融資產	242,001	287,423
應收一間聯營公司無抵押貸款	112,482	-
應收聯營公司款項	-	6,711
銀行結餘及現金	553,674	470,750
	<b>3,102,311</b>	<b>2,846,699</b>

附註

12

		二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支	13	769,418	775,009
出售附屬公司之已收按金		-	350,000
應繳稅項		103,179	82,771
一年內到期之貸款票據		233,020	224,025
一年內到期之融資租賃承擔		107	79
一年內到期之銀行借貸		261,820	229,159
應付一間聯營公司款項		217,208	-
		<u>1,584,752</u>	<u>1,661,043</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,517,559</u>	<u>1,185,656</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,106,594</u>	<u>3,738,176</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之融資租賃承擔		256	196
遞延稅項負債		1,382	1,382
		<u>1,638</u>	<u>1,578</u>
		<u>4,104,956</u>	<u>3,736,598</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		7,580	6,886
儲備		4,100,635	3,731,005
		<u>4,108,215</u>	<u>3,737,891</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>4,108,215</u>	<u>3,737,891</u>
非控股權益		(3,259)	(1,293)
		<u>4,104,956</u>	<u>3,736,598</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」、其他相關香港會計準則及詮釋以及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。簡明綜合財務報表應與根據香港財務報告準則編製之截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

### 2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

截至二零一四年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同，惟於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈且於本中期期間強制生效之一項香港財務報告準則新詮釋及若干修訂。然而，於本中期期間所應用之香港財務報告準則之新詮釋及修訂對簡明綜合財務報表及／或簡明綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

### 3. 分部資料

本集團之經營分部乃根據就資源分配及表現評估而向主要營運決策者(「主要營運決策者」)(執行董事)報告之資料如下：

物業(附註)	— 物業發展及投資
酒店及酒間(附註)	— 發展、投資及經營酒店及度假村
證券投資	— 證券之買賣及投資
融資	— 提供貸款融資服務

附註：

於過往年度，「酒店及酒間」分部稱為「高爾夫球及酒間」。主要營運決策者認為，「酒店及酒間」對分部的現有資產及經營描述更為恰當，因而對本集團內部報告作出變動。因此，原先於「物業」分部項下分組及申報的酒店物業發展及投資重新分配至「酒店及酒間」分部，故截至二零一三年九月三十日止期間之資料已經重列以與本期間之呈列方式一致。

有關該等分部之資料報告如下。

截至二零一四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(虧損) 溢利 港幣千元	應佔聯營 公司業績 港幣千元	應佔合營 企業業績 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	3,075	3,075	(6,193)	769,810	(5,328)	(2,136)	756,153
酒店及消閒	-	-	20,584	(1,586)	-	-	18,998
證券投資	40,363	876	(51,188)	-	-	-	(51,188)
融資	8,866	8,866	8,911	-	-	-	8,911
分部總計	52,304	12,817	(27,886)	768,224	(5,328)	(2,136)	732,874
未分配部份	-	-	(61,343)	-	(5,514)	(16,212)	(83,069)
集團總計	52,304	12,817	(89,229)	768,224	(10,842)	(18,348)	649,805

截至二零一三年九月三十日止六個月(重列)

	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	應佔合營 企業業績 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	2,777	2,777	149,680	(25,610)	(7,008)	(2,040)	115,022
酒店及消閒	-	-	(4,513)	-	(14,516)	-	(19,029)
證券投資	-	-	31,938	-	-	-	31,938
融資	13,559	13,559	83,547	-	-	-	83,547
分部總計	16,336	16,336	260,652	(25,610)	(21,524)	(2,040)	211,478
未分配部份	-	-	(43,200)	-	(10,515)	(36,669)	(90,384)
集團總計	16,336	16,336	217,452	(25,610)	(32,039)	(38,709)	121,094

主要營運決策者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)評估經營分部之表現。向主要營運決策者提供之財務資料按與編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策一致之方式計算。

#### 4. 出售一幢投資物業之溢利

於二零一二年十二月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團所持有之一幢在建投資物業，代價為港幣830,000,000元。出售已於二零一三年八月完成，出售溢利港幣145,953,000元已於截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表確認。

#### 5. 出售一間聯營公司之部份之溢利

於二零一四年二月十八日，本集團與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(「出售協議」)，據此本集團(i)同意按代價港幣200,000,000元出售其於一間間接全資附屬公司Sanya Golf & Leisure Group Limited(前稱ITC Golf & Leisure Group Limited)(「Sanya Golf」)之33.7%股本權益(「銷售權益」)；及(ii)向買方授出認購期權，據此，買方有權於二零一四年四月三十日前要求本集團按代價港幣250,000,000元出售Sanya Golf之46.3%股本權益(「第一批權益」)(「認購期權」)。認購期權獲行使後，買方須向本集團授出認沽期權(「認沽期權」)，據此，本集團自出售協議日期起計第一周年至第二周年期間，有權要求買方按代價港幣112,500,000元收購Sanya Golf餘下20%股本權益。

出售銷售權益於二零一四年二月十八日簽訂出售協議後隨即完成。

於截至二零一四年九月三十日止六個月內，第一批權益之出售於二零一四年四月二十九日行使認購期權後完成，而出售一間聯營公司之部份之溢利港幣24,166,000元已於截至二零一四年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表確認。

#### 6. 出售一間合營企業之溢利

於二零一二年十一月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售Sea Orient Limited(「Sea Orient」)全部權益及提供予Sea Orient之貸款，代價為港幣210,000,000元。出售已於二零一三年六月完成，而出售一間合營企業之溢利港幣69,791,000元已於截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表確認。

#### 7. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
可換股票據應付款項之實際利息	-	12,777
貸款票據之實際利息	16,200	23,886
須於五年內悉數償還銀行借貸之利息	3,849	4,711
融資租賃承擔之利息	12	6
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	20,061	41,380
減：在建投資物業之資本化數額	(1,713)	(2,671)
	<hr/>	<hr/>
	18,348	38,709
	<hr/>	<hr/>



## 8. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
本期稅項：		
中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅	23,515	—
香港利得稅	—	31,700
	<u>23,515</u>	<u>31,700</u>
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	(869)	—
	<u>(869)</u>	<u>—</u>
遞延稅項備抵	22,646	31,700
	<u>—</u>	<u>(7,755)</u>
	<u>22,646</u>	<u>23,945</u>

截至二零一三年九月三十日止六個月，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。於中國所產生之稅項乃與出售位於中國之業務所產生溢利之稅項有關，並根據截至二零一四年九月三十日止六個月之估計應課稅出售溢利按稅率10%確認。

## 9. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	4,939	5,027
出售物業、機械及設備之虧損(溢利)	75	(6)
銀行利息收入	(808)	(954)
其他利息收入	(252)	(2,578)
	<u>(456)</u>	<u>(2,511)</u>

## 10. 分派

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
於本期間確認作分派之股息：		
宣派截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息 — 每股普通股16.0港仙(二零一三年：15.0港仙)	110,181	95,576
宣派截至二零一四年三月三十一日止年度之特別股息 — 每股普通股30.0港仙(二零一三年：無)	<u>206,590</u>	<u>—</u>
	<u>316,771</u>	<u>95,576</u>
股息形式：		
現金	59,234	79,365
以股代息	<u>257,537</u>	<u>16,211</u>
	<u>316,771</u>	<u>95,576</u>
本期間宣派之股息：		
本期間宣派之中期股息 — 每股普通股7.0港仙(二零一三年：6.0港仙)	53,367	41,195
本期間宣派之特別股息 — 每股普通股15.0港仙(二零一三年：無)	<u>114,358</u>	<u>—</u>
	<u>167,725</u>	<u>41,195</u>

於本中期期間結束後，董事已議決就截至二零一四年九月三十日止期間派付中期股息每股本公司普通股(「股份」)7.0港仙及特別股息每股股份15.0港仙，股息將以現金派付，惟可選擇收取代息股份以代替全部或部份有關股息，並已參考於本公佈日期現有之已發行普通股762,388,500股作出計算。

## 11. 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 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔本期間溢利及計算		
每股基本盈利之盈利	629,125	97,359
普通股之潛在攤薄影響：		
可換股票據應付款項之實際利息	-	12,777
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>629,125</u>	<u>110,136</u>
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	690,528,680	563,110,021
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	4,313,935	3,797,328
可換股票據應付款項	-	89,565,402
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>694,842,615</u>	<u>656,472,751</u>

## 12. 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、按金及預付款項的貿易應收賬款約為港幣1,073,000元(二零一四年三月三十一日：港幣308,000元)。

以下為貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
<b>貿易應收賬款賬齡：</b>		
零至六十日	1,070	300
六十一日至九十日	-	2
超過九十日	3	6
	<u>1,073</u>	<u>308</u>

## 13. 應付賬款、按金及應計開支

計入應付賬款、按金及應計開支的貿易應付賬款為港幣284,000元(二零一四年三月三十一日：無)。

以下為貿易應付賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
<b>貿易應付賬款賬齡：</b>		
零至六十日	284	-

## 中期股息及特別股息

董事會已議決向於二零一四年十二月十七日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)派發截至二零一四年九月三十日止六個月之中期股息(「中期股息」)每股股份7.0港仙(截至二零一三年九月三十日止六個月：6.0港仙)及特別股息(「特別股息」)每股股份15.0港仙(截至二零一三年九月三十日止六個月：無)，中期股息及特別股息預計於二零一五年一月二十日(星期二)或前後派付予股東。

中期股息及特別股息將透過現金方式派付，惟股東可選擇收取代息股份以代替部份或全部有關股息。根據以股代息計劃將予發行之股份市值，將參考股份於截至二零一四年十二月十七日(星期三)止連續三個交易日之平均收市價減該平均價5%之折讓或股份面值(以較高者為準)計算。以股代息建議須待聯交所批准將予發行之新股份上市及買賣後方可作實。載有以股代息計劃全部詳情之通函及選擇表格將於適當時候寄發予股東，並僅供貸款票據持有人參考。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一四年十二月十六日(星期二)至二零一四年十二月十七日(星期三)暫停辦理股份過戶登記，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲發中期股息及特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一四年十二月十五日(星期一)下午四時三十分送交本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一四年九月三十日止六個月，營業額為港幣52,300,000元，與去年同期港幣16,300,000元比較增加港幣36,000,000元，主要由於期內證券買賣活動增加所致。毛利由去年同期港幣2,700,000元減至本期間港幣2,400,000元。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團確認金融工具淨虧損港幣50,300,000元，去年同期則為淨溢利港幣31,400,000元，主要原因為公平值波動導致本集團之投資組合出現未變現虧損。

於二零一四年六月，已取得位於澳門路環南岸之住宅發展項目「金峰南岸」(「**金峰南岸**」)第一期包括第一至五座及附屬車位之入伙紙。本集團擁有35.5%實際權益之聯生發展股份有限公司(「**聯生**」)於陸續交付單位予最終買家時確認重大溢利。此外，本集團持有50%實際權益之九龍深水埗欽州街94號黃金中心地庫、地面及一樓(「**黃金中心**」)物業已於期內出售。本集團應佔聯營公司溢利因而於本期間大幅增加至港幣768,200,000元(包括來自聯生之港幣698,600,000元及來自黃金中心之港幣71,200,000元)，去年同期則錄得虧損港幣25,600,000元。因此，本集團錄得本期間溢利港幣627,200,000元，較去年同期港幣97,100,000元大幅增加。就此，除派發中期股息每股股份7.0港仙外，董事會欣然議決派付特別股息每股股份15.0港仙。

### 物業

#### 澳門：

於二零一四年九月三十日，按銷售額計算，約76%第一期單位已交付予最終買家。於本公佈日期，餘下單位之交付已大致完成，故於本財政年度下半年聯生將會進一步確認及本集團將進一步分佔第一期之溢利。第二期建築工程(包括四座住宅大樓)將於其後不久竣工。第二期單位預期將於二零一五年上半年取得入伙紙及交付。除車位及若干特色單位尚未推售外，第二期單位已悉數預售，總銷售額接近港幣60億元，平均售價遠高於第一期。因此，預期第二期銷售完成後將為本集團帶來較第一期更豐厚之溢利及現金收入。第三期所有標準單位(包括另外三座)亦已預售，總銷售額逾港幣67億元。上蓋建築工程預期於二零一五年底前後落成。下一期之推廣活動將為第八至第十二座之特色單位及第二期之車位(大約於二零一五年第一季)。澳門已推行新措施，規定

樓花必須達成若干條件後方可推出預售，故其後各期預售將受此限制。有見過往預售空前成功，本集團將投放更多資源進一步提升餘下各期之設計水平及品牌效應，從而提升銷售價值至最高水平。

#### 香港：

本集團擁有50%權益位於銅鑼灣道33號之住宅發展項目「yoo Residence」（「**yoo Residence**」）已預售超過85%單位。其上蓋建築工程預期約於二零一五年秋季前後竣工。除本集團已擁有位於九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及45號之12個住宅單位外，本集團已於二零一四年五月購入兩個地舖（「**土瓜灣物業**」）。本集團已訂立協議購入餘下一個地舖。本集團計劃將上址重建為一座低層設有商舖之住宅大樓。

#### 中國：

就出售位於越秀區中山五路與教育路交界之地塊（「**JY1土地**」）之50%權益而與錦興集團有限公司之一間全資附屬公司訂立之協議已於二零一四年五月三十日失效。本集團正與另一名表示對JY1土地有興趣之潛在買家進行磋商。

#### 酒店及消閒

於二零一四年四月，本集團訂立多份協議，以購入九龍珀麗酒店（該酒店位於香港大角咀，設有435間客房）之經營權連同其40%物業權益以及北京珀麗酒店（該酒店位於北京朝陽區，設有462間客房）之20%物業權益。待上述兩間酒店收購完成後及本集團另外分別位於香港銅鑼灣（「**銅鑼灣酒店項目**」）及中國三亞擁有之兩項酒店項目發展完成後，本集團提供之款待服務將由高爾夫球及消閒相關業務拓展至經營城市酒店。為更適當描述其資產及業務，此分部已由「高爾夫球及消閒」易名為「酒店及消閒」。

截至二零一四年九月三十日止六個月，此分部之營業額為無（截至二零一三年九月三十日止六個月：無），分部溢利則為港幣19,000,000元（截至二零一三年九月三十日止六個月：分部虧損港幣19,000,000元）。於二零一四年四月，當買方行使其認購期權以代價港幣250,000,000元收購Sanya Golf之25.5%實際權益時，本集團進一步減持其有關權益。本集團亦可於截至二零一六年二月十八日止年度行使認沽期權以代價港幣112,500,000元出售於Sanya Golf餘下之11%實際權益。由於Sanya Golf之36.5%實際權益之公平值變動之溢利已於截至二零一四年三月三十一日止年度綜合損益表確認，經參考餘下權益之賬面值後，認購期權獲行使後所得出售溢利僅為港幣24,200,000元，而有關金額已於截至二零一四年九月三十日止六個月確認。

於本公佈日期，本集團現時持作發展／銷售／投資之主要物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之金峰南岸	住宅／商業	35.5	1,588,000
位於香港中環夏慤道12號 美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,880
位於香港銅鑼灣摩頓臺7號 之銅鑼灣酒店項目	酒店	100	31,000
位於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號 之yoo Residence	住宅／商舖	50	50,000
位於香港九龍土瓜灣炮仗街 41號、43號及45號之土瓜灣物業	住宅／商舖	100	11,000
位於中國廣州越秀區中山五路 與教育路交界之JY1土地	商業	100	690,000
位於中國廣州花地灣芳村區之土地	商業／住宅	50	365,000
位於中國海南省三亞市創意產業園 之土地	酒店	100	886,000
	位於：		
	澳門		1,588,000
	香港		105,880
	中國		1,941,000
	總計		3,634,880

## 證券投資

於截至二零一四年九月三十日止六個月內，證券投資之營業額及分部虧損分別為港幣40,400,000元(截至二零一三年九月三十日止六個月：無)及港幣51,200,000元(截至二零一三年九月三十日止六個月：分部溢利為港幣31,900,000元)，主要為彼等公平值變動產生之未變現虧損。此外，已於本期間簡明綜合損益及其他全面收益表扣除之可供出售投資公平值變動淨虧損港幣

206,900,000元，主要由於本集團持有10.6%權益之路易十三集團有限公司(「路易十三」)股價波動所致。本集團對於路易十三在澳門之主要酒店及娛樂設施開業後之前景保持樂觀。於報告期末，本集團之可供出售之投資以及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共為港幣503,800,000元，主要包括在香港及新加坡上市之證券。

## 融資

於截至二零一四年九月三十日止六個月內，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣8,900,000元(截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣13,600,000元)。於報告期末，本集團之其他應收貸款為港幣263,500,000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。本集團維持多項信貸融資，以應付其承擔及營運資金所需。

本集團密切監察其流動資金需要，確保在需要時候作出適當融資安排。於截至二零一四年九月三十日止六個月，本集團提取銀行貸款合共港幣32,700,000元，為銅鑼灣酒店項目及土瓜灣物業提供發展資金。於二零一四年九月三十日，來自金融機構之借貸總額為港幣261,800,000元，須於一年內償還。尚未動用銀行信貸額度為港幣246,500,000元，可撥作興建物業之資金及作為本集團營運資金。

於二零一四年九月三十日，本集團之銀行及現金結餘為港幣553,700,000元，有關結餘足以償還其全部債務，包括銀行借貸港幣261,800,000元及貸款票據港幣233,000,000元。因此，本集團按債務淨額基準計算並無任何資產負債比率(二零一四年三月三十一日：並無資產負債比率)。

於截至二零一四年三月三十一日止年度內，本公司之應付可換股票據已獲悉數轉換。由於本集團借貸減少，財務費用由去年同期之港幣38,700,000元，大幅減至回顧期間之港幣18,300,000元。

除於二零一四年九月三十日之貸款票據港幣233,000,000元按固定利率計息外，本集團來自金融機構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，故本集團並無針對任何利率波動不利情況使用對沖工具。

本集團大部份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，且並無使用任何匯率對沖工具。



董事會對股東的持續支持感到欣慰，超過80%股東選擇以配發代息股份收取截至二零一四年三月三十一日止年度之末期及特別股息。因此，期內發行69,400,000股新股份，本公司之資本基礎得以進一步加強，並且本集團亦得以保留用以支付現金股息之港幣257,500,000元作為其營運資金。

## 展望

美國等若干主要國家之經濟前景持續改善，同時美國之量化寬鬆政策已開始減退。預期全球經濟(包括中國在內)以緩慢步伐平穩增長。鑑於退市措施效果不明朗及各國之間政治對峙形勢升級，全球經濟仍面對重重挑戰。

經歷過去數年迅速增長後，澳門於二零一四年上半年之本地生產總值增長放緩至10.2%，繼續為區內經濟增長最快地區之一，失業率維持在2.0%以下。儘管博彩業務近期有所放緩，然而由於房地產為當地居民之主要投資目標，加上供應短缺，以及家庭入息持續上升，故本集團對澳門房地產市場保持樂觀。預期購買力將繼續集中於一手物業，而二手市場交投仍然淡靜。隨著金峰南岸陸續落成，本集團將可分佔聯生之龐大溢利。

受香港政府實施之稅務措施影響，香港物業市場仍停滯不前，並以一手物業銷售為主導。此外，近期「佔領中環」運動無可避免地令地區經濟蒙上不明朗因素。物業發展商之定價政策更趨保守。儘管嚴厲措施將有效遏抑短期需求及外資入市意欲，惟由於房屋供應量仍然滯後，加上低利率環境及本地需求穩定，本集團對本地物業市場仍抱持正面態度，並已參與及將繼續參與政府所推出之土地銷售，因其發展風險、回報及所需發展時間較具透明度。然而，本集團在香港進行新物業投資時將審慎行事。

在並無不可預見情況下，本集團有信心能夠克服當前挑戰，日後從其投資及發展組合中獲利。

## 資產抵押

於二零一四年九月三十日，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為數港幣401,800,000元之投資物業、港幣151,300,000元之物業存貨以及港幣213,000,000元之物業、機械及設備作抵押。

## 或然負債

於二零一四年九月三十日，本公司就本集團擁有50%權益之若干合營企業獲一家銀行所授貸款融資港幣625,000,000元(二零一四年三月三十一日：港幣625,000,000元)提供公司擔保。於二零一四年九月三十日之尚未償還貸款融資總額為港幣436,400,000元(二零一四年三月三十一日：港幣419,900,000元)。已就所提供公司擔保自該等合營企業餘下50%權益股東之最終控股公司取得50%反擔保。此外，本公司就本集團擁有50%權益之另一家合營企業所獲授銀行融資按個別基準向一間銀行提供公司擔保港幣21,000,000元(二零一四年三月三十一日：港幣111,000,000元)。

## 僱員人數及薪酬政策

於二零一四年九月三十日，本集團之僱員總人數為112人(二零一四年三月三十一日：113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。

## 購買、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二零一四年九月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 已發行證券

於截至二零一四年九月三十日止六個月內，根據股東於二零一二年八月十七日舉行之本公司股東周年大會所採納本公司購股權計劃(計劃限額於二零一三年八月十五日更新)(「二零一二年購股權計劃」)所授出之910,000份購股權已失效。

於截至二零一四年九月三十日止六個月內，本公司根據以股代息計劃就截至二零一四年三月三十一日止年度之末期及特別股息發行69,390,742股新股份。

於二零一四年九月三十日，(i)本公司有758,023,500股已發行股份；及(ii)本公司根據二零一二年購股權計劃按初步行使價每股港幣3.00元(可予調整)所授出合共19,550,000份購股權仍未獲行使。

除上文所披露者外，本公司於截至二零一四年九月三十日止六個月內之已發行證券概無變動。

## 遵守企業管治守則

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。

截至二零一四年九月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企管守則」)之守則條文。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)之主要職責包括審閱本集團之中期及末期業績並提呈董事會批准、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。審核委員會已遵照企管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，*GBS, JP*及郭嘉立先生組成。

本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之中期業績已由審核委員會及本公司外聘核數師審閱。

## 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。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一四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。

## 刊載中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.itcproperties.com](http://www.itcproperties.com)刊載。載有上市規則規定之所有資料之截至二零一四年九月三十日止六個月中期報告，將於適當時候寄發予股東及僅供本公司貸款票據持有人參考，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，二零一四年十一月二十七日

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

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)

王志強先生

郭嘉立先生