

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)

截至二零一八年九月三十日止六個月
之中期業績

財務摘要

(全部以港幣列示)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
收益		
根據簡明綜合損益表	124百萬元	109百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	<u>1,141百萬元</u>	<u>439百萬元</u>
	<u>1,265百萬元</u>	<u>548百萬元</u>
純利	<u>289百萬元</u>	<u>284百萬元</u>
每股基本盈利	<u>31仙</u>	<u>32仙</u>
每股中期股息	<u>10仙</u>	<u>10仙</u>

* 僅供識別

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(統稱「本集團」)截至二零一八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零一七年同期比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<u>123,544</u>	<u>108,782</u>
酒店業務收入		76,727	67,207
物業收入		<u>8,265</u>	<u>8,914</u>
		84,992	76,121
酒店業務收入及物業收入之直接成本		<u>(32,625)</u>	<u>(28,934)</u>
酒店業務收入及物業收入之毛利		52,367	47,187
貸款融資利息收益		38,552	32,200
金融工具虧損淨額		(94,480)	(25,933)
其他收入、溢利及虧損		34,219	31,065
減值虧損回撥淨額		10,599	–
投資物業公平值增加		4,991	269,382
行政及其他費用		(155,156)	(129,335)
財務費用	4	(60,964)	(55,696)
應佔聯營公司業績		509,643	70,813
應佔合營公司業績		<u>(50,267)</u>	<u>44,586</u>
除稅前溢利		289,504	284,269
稅項		<u>(897)</u>	<u>–</u>
本期間溢利	5	<u>288,607</u>	<u>284,269</u>
下列人士應佔本期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		288,750	284,344
非控股權益		<u>(143)</u>	<u>(75)</u>
		288,607	284,269
每股盈利	7		
– 基本(港幣)		<u>0.31</u>	<u>0.32</u>
– 攤薄(港幣)		<u>0.31</u>	<u>0.32</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<u>288,607</u>	<u>284,269</u>
其他全面(開支)收益		
不會重新分類至損益之項目：		
指定為按公平值列賬及		
計入其他全面收益之		
金融資產之公平值變動虧損淨額	(8,609)	(135,002)
其後可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差異	(48,760)	98,394
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>2,845</u>	<u>(9,219)</u>
本期間其他全面開支	<u>(54,524)</u>	<u>(45,827)</u>
本期間全面收益總額	<u>234,083</u>	<u>238,442</u>
下列人士應佔本期間全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	234,816	237,981
非控股權益	<u>(733)</u>	<u>461</u>
	<u>234,083</u>	<u>238,442</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年九月三十日

	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、機械及設備	937,810	943,586
投資物業	922,000	900,000
股權投資	102,008	110,633
於合營公司之權益	873,302	1,088,564
應收合營公司款項	589,522	435,194
於聯營公司之權益	2,312,136	1,806,774
應收聯營公司款項	18,042	9,097
其他應收貸款	579,494	752,324
收購一間聯營公司之已付按金	159,000	159,000
其他非流動資產	142,706	140,588
	<u>6,636,020</u>	<u>6,345,760</u>
流動資產		
存貨 – 餐飲及一般商品	721	732
收購租賃土地之已付按金	345,292	371,684
物業存貨	885,226	799,273
其他應收貸款	249,091	150,000
應收合營公司款項	156,000	274,155
應收賬款、按金及預付款項	197,213	155,713
股權投資	187,246	277,745
銀行結餘及現金	934,808	608,334
	<u>2,955,597</u>	<u>2,637,636</u>

附註

8

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	9	136,071	117,430
應付一間聯營公司款項		664,584	132,532
應繳稅項		179,876	181,292
一年內到期之融資租賃承擔		126	65
一年內到期之銀行及其他借貸		1,433,957	1,334,761
		<u>2,414,614</u>	<u>1,766,080</u>
流動資產淨值		<u>540,983</u>	<u>871,556</u>
總資產減流動負債		<u>7,177,003</u>	<u>7,217,316</u>
非流動負債			
一年後到期之貸款票據		1,538,800	1,538,209
一年後到期之融資租賃承擔		515	60
一年後到期之銀行及其他借貸		–	142,139
		<u>1,539,315</u>	<u>1,680,408</u>
		<u>5,637,688</u>	<u>5,536,908</u>
股本及儲備			
股本		9,720	9,377
儲備		5,602,412	5,523,278
本公司擁有人應佔權益		5,612,132	5,532,655
非控股權益		25,556	4,253
		<u>5,637,688</u>	<u>5,536,908</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據《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二零一八年三月三十一日止年度之年度經審核財務報表一併閱讀。

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。

截至二零一八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二零一八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若干新訂香港財務報告準則及其修訂。

除如下述應用香港財務報告準則第9號(二零一四年)「金融工具」外，應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂並無對簡明綜合財務報表構成重大影響。

應用香港財務報告準則第9號(二零一四年)導致之會計政策主要變動

香港財務報告準則第9號(二零一四年)以具前瞻性之「預期信貸虧損」(「預期信貸虧損」)模式取替香港財務報告準則第9號(二零零九年)「已產生虧損」減值模式。根據新模式，確認減值虧損前並非必須發生虧損事件。根據新的預期虧損方法，本集團按前瞻性基準評估其金融資產相關之預期信貸虧損。所應用減值方法取決於其信貸風險是否顯著增加。新減值模式適用於須根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)減值之金融資產(包括應收賬款及按金、應收合營公司款項、應收聯營公司款項、其他應收貸款及銀行結餘)、貸款承擔及財務擔保合約。應用此新指引代表會計政策有所變動，本集團須就此等類別之資產修訂其香港財務報告準則第9號(二零一四年)項下之減值方法。

初始應用香港財務報告準則第9號(二零一四年)引致之影響概要

按攤銷成本計量之金融資產(主要包括應收賬款及按金、應收合營公司款項、其他應收貸款及其他非流動資產)之虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損基準計量，且信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，惟按永久預期信貸虧損基準計量之若干其他應收貸款及若干應收賬款除外，因為其信貸風險自初始確認以來出現顯著增加。

於二零一八年四月一日，已就保留溢利額外確認信貸虧損撥備港幣121,473,000元。額外虧損撥備乃自各項相關資產中扣除。

	其他 應收貸款 港幣千元	其他 非流動資產 港幣千元	應收賬款、 按金及 預付款項 港幣千元	應收合營 公司款項 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年三月三十一日					
– 香港財務報告準則第9號 (二零零九年)(經審核)	-	-	23,923	11,022	34,945
透過期初保留溢利重新計量之金額	115,133	1,902	4,438	-	121,473
於二零一八年四月一日(經重列)	<u>115,133</u>	<u>1,902</u>	<u>28,361</u>	<u>11,022</u>	<u>156,418</u>

上述會計政策變動對本集團於本中期期間開始時(即二零一八年四月一日)之簡明綜合財務狀況表構成之影響如下：

	於 二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	香港財務報告 準則第9號 之影響 港幣千元	於 二零一八年 四月一日 港幣千元 (經重列)
資產			
其他應收貸款	902,324	(115,133)	787,191
其他非流動資產	140,588	(1,902)	138,686
應收賬款、按金及預付款項	<u>155,713</u>	<u>(4,438)</u>	<u>151,275</u>
權益			
保留溢利	<u>2,297,994</u>	<u>(121,473)</u>	<u>2,176,521</u>

3. 分部資料

本集團之可報告及經營分部乃根據就資源分配及表現評估而由執行董事(即主要營運決策者，「主要營運決策者」)定期審閱之內部資料如下：

物業	-	物業發展及投資
酒店及消閒	-	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

有關此等分部之資料報告如下：

截至二零一八年九月三十日止六個月

	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 公司業績 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	8,265	(727)	513,450	(68,484)	(11,057)	433,182
酒店及消閒	76,727	(12,999)	(3,807)	48,799	(8,657)	23,336
證券投資	-	(95,101)	-	-	-	(95,101)
融資	38,552	53,246	-	-	-	53,246
分部總計	123,544	(55,581)	509,643	(19,685)	(19,714)	414,663
未分配部份	-	(53,327)	-	(30,582)	(41,250)	(125,159)
集團總計	123,544	(108,908)	509,643	(50,267)	(60,964)	289,504

截至二零一七年九月三十日止六個月

	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 公司業績 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	8,914	306,105	74,518	67,900	(8,473)	440,050
酒店及消閒	67,207	(25,201)	(3,705)	9,006	(6,346)	(26,246)
證券投資	461	(26,031)	-	-	-	(26,031)
融資	32,200	32,184	-	-	-	32,184
分部總計	108,782	287,057	70,813	76,906	(14,819)	419,957
未分配部份	-	(62,491)	-	(32,320)	(40,877)	(135,688)
集團總計	108,782	224,566	70,813	44,586	(55,696)	284,269

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. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
貸款票據之實際利息	41,233	40,871
銀行及其他借貸之利息	22,876	16,548
融資租賃承擔之利息	17	6
	<u>64,126</u>	<u>57,425</u>
總借貸成本	64,126	57,425
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(3,162)	(1,729)
	<u>60,964</u>	<u>55,696</u>

5. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	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	17,250	14,341
確認為開支之存貨成本	4,207	4,106
出售物業、機械及設備之虧損(溢利)	91	(84)
銀行利息收入	(978)	(742)
其他利息收入	(22,588)	(20,066)
	<u>(22,588)</u>	<u>(20,066)</u>

6. 分派

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
於本期間確認作分派之股息：		
派付截至二零一八年三月三十一日止年度之 第二次中期股息-每股普通股12港仙 (派付截至二零一七年三月三十一日止年度之 末期股息：12港仙)	<u>112,526</u>	<u>106,477</u>
股息形式：		
-現金	35,464	31,022
-以股代息	77,062	75,455
	<u>112,526</u>	<u>106,477</u>
本期間宣派之股息：		
本期間宣派之中期股息 -每股普通股10港仙(二零一七年：10港仙)	<u>97,204</u>	<u>91,448</u>

於本中期期間結束後，董事會已議決就截至二零一八年九月三十日止六個月派付中期股息每股本公司普通股(「股份」)10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。中期股息已參考於本公佈日期現有之已發行股份972,037,526股計算。

7. 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	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
盈利：		
本公司擁有人應佔本期間溢利以及計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>288,750</u>	<u>284,344</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利之股份加權平均數	940,338,674	887,569,308
股份之潛在攤薄影響：		
– 購股權	<u>–</u>	<u>78,858</u>
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>940,338,674</u>	<u>887,648,166</u>

8. 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60日(二零一八年三月三十一日：60日)。應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣2,950,000元(二零一八年三月三十一日：港幣3,278,000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。

	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	2,883	3,206
六十一日至九十日	–	5
超過九十日	<u>67</u>	<u>67</u>
	<u>2,950</u>	<u>3,278</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2,010,000元(二零一八年三月三十一日：港幣1,498,000元)。

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。

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	2,009	1,468
六十一日至九十日	<u>1</u>	<u>30</u>
	<u>2,010</u>	<u>1,498</u>

10. 報告期後事項

於二零一八年十一月二十三日，本集團以代價港幣280,000,000元完成收購一間合營公司42%權益，該合營公司擁有一間中外合作公司(「中國合作公司」)之75%權益。中國合作公司為位處中華人民共和國(「中國」)廣州市海珠區一幢名為「達鏢國際中心」之綜合大樓部分之擁有人。

中期股息

董事會宣佈向於二零一八年十二月二十日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之本公司股東(「股東」)，派發截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息(「中期股息」)每股股份10港仙(二零一七年：每股股份10港仙)。中期股息預期將於二零一九年一月二十九日(星期二)或前後派付予股東。

董事會亦議決以現金派付中期股息，惟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股份之每股發行價，將參考股份於截至二零一八年十二月二十日(星期四)止連續三個交易日之平均收市價減該平均價5%之折讓，或每股股份面值(以較高者為準)而釐定。以股代息計劃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。載有以股代息計劃詳情之通函及選擇表格將連同2018–2019中期報告一併適時刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東獲發中期股息之權利，本公司將由二零一八年十二月十九日(星期三)至二零一八年十二月二十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會登記任何股份之轉讓。股份交易將由二零一八年十二月十七日(星期一)起除息。為符合資格獲發中期股息，股東須於二零一八年十二月十八日(星期二)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票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)，以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一八年九月三十日止六個月，由於酒店業務有所增長，本集團之收益增至港幣123,500,000元，上升14%，而毛利則增至港幣52,400,000元，上升11%。金峰名匯第十三至十五座之預售單位已於回顧期間內完成交付，以致聯營公司及合營公司合計之溢利貢獻由去年同期之港幣115,400,000元大幅增至港幣459,400,000元。由於近期本地樓價升勢轉趨溫和，投資物業公平值僅上升港幣5,000,000元，升幅遠較去年同期之港幣269,400,000元為少。此外，由於港股下跌，本集團之金融工具錄得未變現虧損港幣93,900,000元(二零一七年九月三十日：港幣26,400,000元)。因此，本集團之本公司擁有人應佔本期間溢利由港幣284,300,000元增至港幣288,800,000元。

物業

於回顧期間內之分部溢利為港幣433,200,000元，而去年同期則為港幣440,100,000元。

澳門

位於中國澳門特別行政區(「澳門」)路環南岸之「金峰南岸」及「金峰名匯」第十三至十五座之住宅單位及配套車位繼於二零一八年六月取得入伙紙而完成交付後，本集團於回顧期間內自發展有關項目之聯營公司確認可觀溢利港幣513,500,000元(二零一七年九月三十日：港幣74,600,000元)。

憑藉於過去多年向住客提供優質住宅單位，本集團在市場上信譽昭著，造就第十七及十八座之預售繼續表現良好，並獲得收益超過港幣3,000,000,000元。餘下第十六、十九及二十座將待適當時機推出預售。

香港

位於灣仔心臟地帶，臨軒尼詩道而立之卓能廣場(將易名為「250 Hennessy」而非「德祥大廈」)為一幢樓高31層之商業大廈，共設25個車位，其翻新工程進度良好，預期將於今年年底前竣工。目前，本集團將該物業若干樓層留作自用，而餘下樓層則作長期及短期出租用途。

半山寶珊道23號之地基工程正如期進行，而該多層超級豪宅之上層建築工程預計於明年初展開。

海壇街205-211A號新大樓之上層結構工程現時已達至十二層，並預期將於二零一九年底竣工，此乃一項市區重建局項目，主要包含住宅單位並設有少量商舖。炮仗街41、43及45號之地基工程正進行當中，並預期新綜合大樓將於二零二零年中竣工，此乃一項包括一幢低層設有零售商舖之住宅大樓之重建項目。該兩個項目計劃於二零一九年初推出預售。

中國

於二零一八年十一月，本集團購入一間合營公司之31.5%實際權益。該合營公司擁有廣州市海珠區達鏢國際中心其中約60,000平方米總樓面面積。上址為一幢集商場、辦公室及酒店於一身之綜合大樓，毗連昌崗地鐵站，交通方便。該物業現時為本集團提供不俗租金收入，並擬提升設施以增加其轉售價值。

海外

位於溫哥華市中心Alberni Street之住宅重建項目之土地改劃申請已於二零一八年九月獲得批准。預期拆卸工程將於明年展開，計劃落成後將建有兩幢住宅大樓，總樓面面積為648,000平方呎。

坐落於倫敦Greycoat Place一隅顯眼位置、樓高4層之辦公室大樓為本集團貢獻不俗租金收入。建議重建為商住大樓之項目前期工作進展順利。

由本集團擁有15%權益之聯營公司就收購坐落於倫敦市之物業於二零一七年十二月訂立一份買賣協議，該協議已告失效，原因為其中若干條件無法於最後截止日期達成。

酒店及消閒

此分部之收益增至港幣76,700,000元(二零一七年九月三十日：港幣67,200,000元)，為來自九龍珀麗酒店及珀麗尚品酒店之貢獻。分部溢利為港幣23,300,000元(二零一七年九月三十日：分部虧損港幣26,200,000元)，主要包括應佔九龍珀麗酒店之公平值增加。該兩間酒店於回顧期間內之入住率及平均房價均有所改善，與香港市場趨勢貫徹一致。本集團擁有50%合營公司權益之溫哥華灣岸威斯汀酒店為本集團帶來穩定回報。

於本公佈日期對本集團業務屬重大之物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
澳門			
位於石排灣馬路之金峰南岸及金峰名匯	住宅／商業	35.5	652,000
小計			652,000
香港			
位於土瓜灣炮仗街41、43及45號之重建項目	住宅／商業	100	30,000
位於深水埗海壇街205-211A號之重建項目	住宅／商業	100	38,000
位於中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,880

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
位於灣仔軒尼詩道244、246、248及250號之卓能廣場	辦公室／車位	100	55,600
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	40	32,000
位於銅鑼灣摩頓臺7號之珀麗尚品酒店	酒店	100	31,000
位於大角咀大角咀道86號之九龍珀麗酒店	酒店	40	44,000
小計			244,480
中國			
位於海南省三亞市創意產業園之土地	酒店	100	886,000
位於廣州市海珠區江南大道南362號及昌崗中路238號之達鏢國際中心之部份	商業／辦公室／ 酒店	31.5	200,000
小計			1,086,000
海外			
位於英國倫敦Greycoat Place之Townsend House	商業	90.1	23,900
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華Bayshore Drive 1601號之溫哥華灣岸威斯汀酒店	酒店／會議／ 配套用途	50	221,000
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華Alberni Street 1444號、Broughton Street 711號及Nicola Street 740號之重建項目	住宅／商業	28	181,000
小計			425,900
總計			2,408,380

證券投資

於期內，證券投資之分部虧損為港幣95,100,000元(二零一七年九月三十日：港幣26,000,000元)，主要為價格下跌產生之未變現虧損。

由於南岸集團有限公司(「南岸」)股價波動，為數港幣5,300,000元(二零一七年九月三十日：港幣133,600,000元)之股權投資公平值變動淨虧損於回顧期間內以其他全面開支形式扣除。

於報告期末，本集團所持股權投資總值為港幣289,300,000元，以香港上市證券為主。

融資

於回顧期間內，本集團錄得利息收入港幣38,600,000元(二零一七年九月三十日：港幣32,200,000元)。於報告期末，本集團之其他應收貸款為港幣828,600,000元。

保華建業集團有限公司

向南岸收購保華建業集團有限公司45.8%權益尚待南岸達成若干條件方告完成。

財務回顧

本集團就其整體業務營運沿用審慎資金及財務政策，並繼續以多項信貸額度結付其承擔及滿足集團之營運資金要求。

於二零一八年九月三十日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,434,000,000元及貸款票據為港幣1,538,800,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣934,800,000元後及與本集團股東資本港幣5,612,100,000元比較下，本集團於二零一八年九月三十日之淨資產負債比率為0.36(二零一八年三月三十一日：0.44)。所有銀行借貸均按浮動利率計息，而貸款票據則按固定利率計息。本集團將密切監察及管理利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

於二零一八年九月三十日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣199,900,000元，可用於提供物業施工所需資金及本集團營運資金。於截至二零一八年九月三十日止六個月內，已提取銀行借貸合共港幣653,000,000元，以支付於香港之項目以及用作本集團營運資金。本集團之借貸合共港幣338,600,000元，按照還款安排將於來年到期償還，另外港幣1,095,400,000元之借貸因貸款人有權要求即時償還而分類為流動負債。本集團將不斷密切監察其流動資金及營運資金需求，確保在有需要時作出適當融資安排。

就現金流量以外幣列值之海外附屬公司、聯營公司及其他投資而言，本集團致力安排以相同貨幣作適當水平之債務融資，以達到自然對沖作用。因此，本集團之借貸及由本集團作出擔保之聯營公司借貸均以港幣、美元、加幣及英鎊列值。於期內錄得未變現匯兌虧損港幣48,800,000元，以其他全面開支形式扣除，此乃主要由於人民幣貶值，以致在換算中國業務時出現匯兌差異。本集團大部分現金及現金等值項目以港幣列值，而其他資產及負債則以港幣、人民幣、澳門幣、英鎊、美元及加幣列值。本集團並無使用任何對沖工具，惟將密切監察外匯風險。

展望

中、美爆發貿易戰為全球經濟加添不明朗因素，而市場揣測美國加息及英國脫歐帶來之衝擊繼續令市場氣氛蒙上陰影。包括香港及溫哥華在內之各個城市均出現物業交易萎縮。另一方面，港珠澳大橋及高鐵香港段近期相繼開通，預料將可刺激大灣區之經濟發展。本集團仍然有信心履行其使命並迎接未來之挑戰。本集團將著力於金峰名匯餘下各座之預售工作以及海壇街及炮仗街之重建項目，以鞏固未來數年之收益。除將我們之業務進一步擴展至加拿大及英國外，本集團將傾力發展手頭項目，繼續改善盈利及提升股東價值，並於出現合適機遇時精挑細選，審慎補充本集團投資組合。

資產抵押

於二零一八年九月三十日，銀行向本集團授出之一般信貸額度乃以為數港幣922,000,000元之投資物業、港幣493,200,000元之物業存貨以及港幣924,600,000元之物業、機械及設備作抵押。

或然負債

於二零一八年九月三十日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%、40%及28%股本權益之四間合營公司所獲授銀行融資之未償還總金額港幣86,500,000元(二零一八年三月三十一日：港幣91,000,000元)、港幣363,300,000元(二零一八年三月三十一日：港幣364,400,000元)、港幣320,000,000元(二零一八年三月三十一日：無)及港幣144,100,000元(二零一八年三月三十一日：港幣144,600,000元)提供公司擔保港幣91,000,000元(二零一八年三月三十一日：港幣91,000,000元)、港幣376,000,000元(二零一八年三月三十一日：港幣377,200,000元)、港幣320,000,000元(二零一八年三月三十一日：無)及港幣237,400,000元(二零一八年三月三十一日：港幣238,100,000元)；及(ii)就本集團擁有40%股本權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還總金額港幣344,900,000元(二零一八年三月三十一日：港幣337,600,000元)提供公司擔保港幣565,700,000元(二零一八年三月三十一日：港幣565,700,000元)。

僱員人數及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團之僱員總人數為308名(二零一八年三月三十一日：329名)。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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

已發行股份之變動

於截至二零一八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二零一八年三月三十一日止年度之第二次中期股息發行合共34,324,792股新股份。於二零一八年九月三十日，本公司之已發行股份為972,037,526股。

中期業績之審閱

截至二零一八年九月三十日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由本公司核數師按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而且，本公司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，包括審閱截至二零一八年九月三十日止六個月之中期業績。

遵守《企業管治守則》及《企業管治報告》

本公司致力維持高水平企業管治常規及程序，並遵守法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，同時提高對持份者之透明度及問責性。

截至二零一八年九月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》之所有守則條文及應用當中所載之原則。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司繼續採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零一八年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載之規定標準。

刊載中期業績公佈及中期報告

本中期業公佈於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.itcproperties.com 刊載。載有上市規則所規定一切資料之本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告，將適時寄發予股東，並將於聯交所及本公司各自之網站刊載。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，二零一八年十一月三十日

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(首席財務總監)

陳耀麟先生

黃禮順先生

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)

郭嘉立先生

陳百祥先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。