



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)

截至二零零七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」)(前稱澳門祥泰地產集團有限公司)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零零六年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
持續經營業務			
營業額	3	361,077	60,631
物業銷售及租金收入		7,903	2,117
高爾夫球及消閒收入		24,994	11,961
銷售摩托車		9,044	6,391
		41,941	20,469
銷售成本		(20,092)	(10,268)
毛利		21,849	10,201
貸款融資收入		58,014	26,471
金融工具淨收益(虧損)		57,035	(5,360)
其他收入		8,413	22,540
行政費用		(62,286)	(32,268)
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	4	(45,000)	—
出售一間聯營公司之虧損	5	(39,486)	—
就註銷收購一間聯營公司額外權益			
認購期權之補償		—	32,154
應佔聯營公司業績		(33,036)	(4,823)
財務費用	6	(55,523)	(41,216)
除稅前(虧損)溢利		(90,020)	7,699
稅項	7	(2,400)	(957)
本期間來自持續經營業務之(虧損)溢利		(92,420)	6,742
非持續經營業務			
本期間來自非持續經營業務之(虧損)溢利	8	(17,311)	794
本期間(虧損)溢利	9	(109,731)	7,536

* 僅供識別

簡明綜合損益表 (續)

截至二零零七年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		(108,877)	12,440
少數股東權益		(854)	(4,904)
		<u>(109,731)</u>	<u>7,536</u>
每股(虧損)盈利	10		
來自持續及非持續經營業務			
基本(港仙)		<u>(3.9)</u>	<u>0.6</u>
攤薄(港仙)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
基本(港仙)		<u>(4.0)</u>	<u>0.6</u>
攤薄(港仙)		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註	
非流動資產		
物業、機械及設備	264,174	279,956
租賃土地預付租賃款項	65,206	96,772
租賃土地預付租賃款項之溢價	115,666	131,527
無形資產	—	430
可供出售投資	232,750	130,036
於聯營公司之權益	148,172	93,879
聯營公司之無抵押貸款及應付利息	1,122,902	1,234,443
可換股債券之負債部分	87,881	—
可換股債券附帶之衍生工具	10,694	—
收購土地使用權已付按金	44,221	41,466
收購聯營公司已付按金	48,951	90,675
收購物業已付按金	—	27,125
其他應收貸款	13,134	9,634
	2,153,751	2,135,943
流動資產		
存貨	2,572	76,919
待售物業	291,346	58,536
發展中物業	12,397	11,296
按公平值列賬及計入損益之金融資產	35,850	66,725
應收賬款、按金及預付款項	661,591	473,160
其他應收貸款	253,126	205,495
可換股債券之負債部分	153	—
租賃土地預付租賃款項	2,361	2,480
應收一間聯營公司款項	—	68
關連公司之無抵押貸款及應付利息	58,215	54,567
應收關連公司款項	283	—
可退回稅款	274	1,506
已抵押銀行存款	51,156	40,783
銀行結餘及現金	315,213	254,622
	1,684,537	1,246,157

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	12	201,718	158,947
應付一間聯營公司款項		135	—
應付附屬公司少數股東款項		2,076	1,884
應付一間附屬公司之一名少數股東股息		2,468	2,354
應繳稅項		11,788	12,340
附屬公司少數股東之無抵押貸款		14,374	4,515
一間關連公司之無抵押貸款		1,643	1,616
一年內到期之可換股票據應付款項		2,742	7,945
一年內到期之融資租賃承擔		21	24
一年內償還之銀行及其他借貸		391,540	111,439
		628,505	301,064
淨流動資產			
		1,056,032	945,093
總資產減流動負債			
		3,209,783	3,081,036
非流動負債			
一年後到期之可換股票據應付款項		1,193,298	1,360,455
一年後到期之融資租賃承擔		51	71
一年後償還之銀行及其他借貸		46,187	8,081
遞延稅項負債		43,384	40,609
		1,282,920	1,409,216
		1,926,863	1,671,820
股本及儲備			
股本		30,955	23,123
儲備		1,846,657	1,598,516
本公司權益持有人應佔權益		1,877,612	1,621,639
少數股東權益		49,251	50,181
		1,926,863	1,671,820

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七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二零零七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：

(a) 可換股債券之負債部份

本集團所持有之可換股債券乃按負債部份及可換股債券所附帶之衍生工具分開確認。於初始確認時，可換股債券的負債部份及附帶衍生工具各自以公平值分開確認。於其後期間，負債部份以實際利率法按攤銷成本計量。

(b) 衍生工具

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，並且之後於各結算日按照公平值重新計算。由此產生的損益立即於損益賬確認。

附帶衍生工具

當附帶衍生工具之經濟特質及風險與主合同之經濟特質及風險並無密切關係，及主合同並非按公平值以公平值變動計入損益時，附帶於非衍生主合同之衍生工具乃自有關主合同分開，並被視作獨立衍生工具。在所有其他情況下，附帶衍生工具不會分開處理，並根據適用準則與主合同一併處理。

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二零零七年四月一日開始之會計期間生效之一項新準則、修訂及若干詮釋（「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或詮釋：

香港會計準則第23號（修訂本）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許權安排 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金需求及兩者之互動關係 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事（「董事」）預期應用此等新訂或經修訂準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分部資料

就管理而言以及出售醫藥及健康產品業務前，本集團於兩段期間分為七個營運部門。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
摩托車	— 買賣摩托車及配件
融資	— 貸款融資服務
醫藥及健康產品	— 製造與買賣醫藥及健康產品

於期內，本集團出售其於醫藥及健康產品業務之全部權益。

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	綜合	
	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	摩托車 港幣千元	融資 港幣千元	對銷 港幣千元	分部合計 港幣千元	調整 港幣千元	總計 港幣千元	醫藥及 健康產品 港幣千元	港幣千元
營業額	978	6,925	24,994	261,122	9,044	58,014	-	361,077	-	361,077	115,741	476,818
對外之銷售	978	6,925	24,994	-	9,044	58,014	-	99,955	-	99,955	115,741	215,696
分部之間之銷售*	-	-	-	-	-	14,005	(14,005)	-	-	-	-	-
	978	6,925	24,994	-	9,044	72,019	(14,005)	99,955	-	99,955	115,741	215,696
分部業績	(322)	2,215	(10,651)	54,079	350	1,406	-	47,077	56,434	103,511	12,580	116,091
未分配企業收入								6,704	-	6,704	689	7,393
未分配企業費用								(27,190)	-	(27,190)	(10,833)	(38,023)
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								(146,454)	56,434	(90,020)	1,824	(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								(148,854)	56,434	(92,420)	(17,311)	(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。

3. 分部資料 (續)

截至二零零六年九月三十日止六個月

	持續經營業務									非持續 經營業務	綜合	
	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	摩托車 港幣千元	融資 港幣千元	對銷 港幣千元	分部合計 港幣千元	調整 港幣千元	總計 港幣千元	醫藥及 健康產品 港幣千元	港幣千元
營業額	1,082	1,035	11,961	13,691	6,391	26,471	-	60,631	-	60,631	167,039	227,670
對外之銷售	1,082	1,035	11,961	-	6,391	26,471	-	46,940	-	46,940	167,039	213,979
分部之間之銷售*	-	-	-	-	-	4,599	(4,599)	-	-	-	-	-
	1,082	1,035	11,961	-	6,391	31,070	(4,599)	46,940	-	46,940	167,039	213,979
分部業績	(4,572)	102	(1,325)	(5,392)	197	2,896	-	(8,094)	23,575	15,481	16,604	32,085
未分配企業收入								22,265	-	22,265	1,211	23,476
未分配企業費用								(16,162)	-	(16,162)	(15,071)	(31,233)
就註銷收購一間聯營公司 額外權益認購期權之補償								32,154	-	32,154	-	32,154
應佔聯營公司業績	(4,823)	-	-	-	-	-	-	(4,823)	-	(4,823)	-	(4,823)
財務費用								(41,216)	-	(41,216)	(893)	(42,109)
除稅前溢利								(15,876)	23,575	7,699	1,851	9,550
稅項								(957)	-	(957)	(1,057)	(2,014)
本期間溢利								(16,833)	23,575	6,742	794	7,536

* 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. 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

隨著中華人民共和國（「中國」）國家發展和改革委員會和商務部聯合宣佈實施《外商投資產業指導目錄》（2007年修訂），香港投資者除非於二零零七年十二月一日以前已獲相關許可證，否則他們被禁止在中國發展及經營高爾夫球場。在中國廣東省番禺以及在海南省三亞的高爾夫球場許可證，將分別於二零零八年三月十七日和二零四九年六月六日到期。因此，本集團評估相關分部資產的可退回金額。

租賃土地預付租賃款項之溢價及租賃土地預付租賃款項之減值虧損分別為港幣14,319,000元和港幣30,681,000元，乃於簡明綜合損益表支銷。董事認為，該等許可證到期後，本集團將不再實益擁有經營高爾夫球場業務之公司之權益。

5. 出售一間聯營公司之虧損

於二零零七年六月二十六日，本集團透過出售附屬公司Dragon Rainbow Limited（「Dragon Rainbow」），以及Dragon Rainbow結欠本集團之股東貸款港幣260,412,000元，而向結好控股有限公司（「結好」，其股份於聯交所上市）出售於聯營公司More Profit International Limited（「More Profit」）全部40%之股本權益（「出售」）。More Profit為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其主要資產為擁有大中華有限公司之50%權益。大中華有限公司是澳門註冊成立之公司，為澳門一幅位於澳門氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地之土地及其上所建酒店，金都酒店之擁有人。

出售總代價為港幣350,000,000元，並以下列方式支付：(i)現金港幣150,000,000元；(ii)發行126,262,626股、按雙方同意每股發行價港幣0.792元之結好股份，於出售完成日每股份份之市價為港幣0.66元；及(iii)由結好發行港幣100,000,000元、息率5%、於二零一零年到期之可換股債券。

出售於二零零七年九月完成。出售虧損約港幣39,486,000元，已於期內之綜合損益表內支銷。出售詳情於二零零七年八月二十四日刊發之本公司通函內披露。

6. 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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
利息：						
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸	5,376	3,144	612	892	5,988	4,036
附屬公司少數股東無抵押貸款	216	606	—	—	216	606
一間關連公司無抵押貸款	49	110	—	—	49	110
融資租賃承擔	4	4	—	1	4	5
可換股票據應付款項之實際利息	49,878	37,352	—	—	49,878	37,352
	55,523	41,216	612	893	56,135	42,109

7. 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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
即期稅項：						
香港利得稅	56	33	—	—	56	33
其他司法權區之稅項	66	1	558	1,057	624	1,058
	122	34	558	1,057	680	1,091
遞延稅項	2,278	923	—	—	2,278	923
	2,400	957	558	1,057	2,958	2,014

香港利得稅乃就兩段期間內估計應課稅溢利按17.5%稅率計算。

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。

8. 非持續經營業務

於二零零七年二月二十七日，本集團訂立一份銷售及購買協議，出售其於東方紅投資有限公司（「東方紅」）（連同其附屬公司一併稱為「東方紅集團」）之全部股本權益（東方紅原負責本集團的生產及經銷醫藥及健康產品一切業務），同時將東方紅所欠之港幣99,728,000元未償還貸款撥予收購商。出售事項於二零零七年七月三十一日完成，而本集團對東方紅集團的控制權亦於同日轉至收購商手中。

期內來自非持續經營業務之（虧損）溢利分析如下：

	二零零七年 四月一日至 二零零七年 七月三十一日 港幣千元	二零零六年 四月一日至 二零零六年 九月三十日 港幣千元
期內來自生產及經銷醫藥及健康產品之溢利	1,266	794
出售生產及經銷醫藥及健康產品業務之虧損	(18,577)	—
	(17,311)	794

9. 本期間（虧損）溢利

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	
二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元

本期間（虧損）溢利已扣除（計入）：

物業、機械及設備折舊	8,712	3,875	1,881	4,587	10,593	8,462
租賃土地預付租賃款項撥回	1,237	710	10	15	1,247	725
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	1,542	968	—	—	1,542	968
無形資產攤銷（包括於行政費用內）	—	—	—	65	—	65
以股權結算以股份形式支付之開支	2,771	1,517	—	—	2,771	1,517
出售物業、機械及設備之虧損（收益）	33	(135)	14	120	47	(15)
利息收入	(63,232)	(48,735)	(691)	(1,212)	(63,923)	(49,947)

10. 每股（虧損）盈利

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）盈利乃按照以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元
盈利：		
本公司權益持有人應佔本期間（虧損）溢利及 計算每股基本（虧損）盈利之（虧損）盈利	<u>(108,877)</u>	<u>12,440</u>
股份數目：		
計算每股基本（虧損）盈利之普通股加權平均數	<u>2,781,227,390</u>	<u>1,932,681,786</u>

由於行使購股權及兌換可換股票據會分別導致每股（虧損）盈利減少（增加），故截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月並無呈列每股攤薄盈利。

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）盈利乃按照以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元
盈利：		
本公司權益持有人應佔本期間（虧損）溢利及 計算每股基本（虧損）盈利之（虧損）盈利	<u>(108,877)</u>	<u>12,440</u>
減：本公司權益持有人應佔 本期間來自非持續經營業務之溢利	<u>(1,336)</u>	<u>(988)</u>
計算每股基本（虧損）盈利之來自持續經營業務之 （虧損）盈利	<u>(110,213)</u>	<u>11,452</u>

所用之分母與上文所述計算兩項每股基本及攤薄（虧損）盈利所用者相同。

來自非持續經營業務

根據本期間來自非持續經營業務之本公司權益持有人應佔溢利港幣1,336,000元（截至二零零六年九月三十日止六個月：港幣988,000元）及上文所述計算每股基本及攤薄（虧損）盈利所用之分母計算，來自非持續經營業務之每股基本盈利為每股0.05港仙（截至二零零六年九月三十日止六個月：每股0.05港仙）。

11. 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16,387,000元（二零零七年三月三十一日：港幣50,034,000元）。

貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	3,296	35,555
六十一至九十日	541	1,118
超過九十日	12,550	13,361
	<u>16,387</u>	<u>50,034</u>

12. 應付賬款、按金及應計開支

應付賬款、按金及應計開支當中包括貿易應付賬款約港幣2,202,000元（二零零七年三月三十一日：港幣80,026,000元）。

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	1,144	61,825
六十一至九十日	381	8,956
超過九十日	677	9,245
	<u>2,202</u>	<u>80,026</u>

中期股息

董事會不建議派付截至二零零七年九月三十日止六個月的中期股息（截至二零零六年九月三十日止六個月：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

於截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團來自持續經營業務之營業額由比較期間之港幣60,600,000元增加五倍至約港幣361,100,000元，主要原因為本期間之證券投資交易增加。因此，本集團錄得本期間的毛利約港幣21,800,000元，與上年比較港幣10,200,000元相比，顯示增幅令人鼓舞。

倘計及就應收本集團聯營公司華鎮有限公司（「華鎮」，連同其附屬公司「華鎮集團」）之港幣978,000,000元股東貸款收取之利息，本期間之貸款融資收入達港幣58,000,000元，比較期間為港幣26,500,000元。

現有高爾夫球及消閒業務乃於二零零六年六月購入，故本集團已將其截至二零零七年九月三十日止六個月之業務綜合列賬。因此，行政費用由去年同期之港幣32,300,000元顯著上升至港幣62,200,000元。

由於聯生土地（定義見下文）依然處於初步發展階段，故華鎮集團於本期間產生虧損，主要來自股東貸款之應付利息，有關款項已計入應佔聯營公司業績港幣33,000,000元之中。

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月錄得港幣109,700,000元之虧損，而比較期間則錄得溢利港幣7,500,000元，主要由於如先前公佈之下列非經常性項目所致：

1. 於二零零七年九月，本集團出售其於澳門金都酒店之20%實際權益，總代價為港幣350,000,000元，其中港幣150,000,000元以現金支付，港幣100,000,000元以每股港幣0.792元之126,262,626股結好控股有限公司（「結好」）股份結付，而其餘港幣100,000,000元以結好發行之可換股債券結付。於收購完成後，結好股份之市價顯著低於港幣0.792元，及產生港幣39,500,000元之出售聯營公司虧損。緊隨二零零七年九月三十日後，因股價波動而產生的虧損已收回，因為所有該等結好股份已按高於每股港幣0.792元之市價出售。倘計及去年已確認之應佔金都酒店約港幣92,100,000元之溢利，此項投資整體上錄得合理的回報；
2. 此外，由於最近中華人民共和國（「中國」）的法規出現令人意外的變動，本集團因出售於蓮花山高爾夫球度假村之全部權益估計會錄得虧損，故已確認港幣45,000,000元之減值虧損，有關該出售之詳情載於下文「高爾夫球及消閒」一段；及
3. 本集團出售東方紅投資有限公司（「東方紅」）之全部權益而錄得虧損約港幣18,600,000元。

物業發展及投資

澳門：

於二零零七年四月，本集團收購一座鄰近澳門金沙酒店之住宅／辦公室／商用綜合大樓中之44個住宅單位，代價為港幣88,500,000元。該等物業已進行大型升級翻新及裝修，目前正持有以待轉售時機出現。該等單位之總建築面積約為57,432平方呎。

於二零零七年七月，本集團進一步收購位於氹仔海濱之新落成豪宅樓宇內之18個住宅單位及18個停車位，作價港幣118,600,000元，目前亦正持有等候轉售。該等單位之總建築面積約為44,046平方呎。

於收購聯生發展股份有限公司（「聯生」）之額外8.7%權益及股東貸款後，本集團於聯生之實際權益增至35.5%。於二零零七年十月，澳門政府向聯生授出位於澳門石排灣馬路之十四幅租賃土地之新租約，另加由二零零七年起計25年及另加25年（「聯生土地」），確切肯定本集團於聯生之投資價值。發展計劃現正呈交澳門政府以待審批，其他市場推廣及發展工程亦正如火如荼地進行。

中國：

本集團已訂立協議收購珠海橫琴一幅土地，面積約為26,000平方米，作價約人民幣51,000,000元，根據現時城市規劃，地積比率為1.6。此地盤可發展為住宅大廈、辦公室、零售商場及／或酒店。

香港：

於二零零七年十二月，本集團已訂立協議收購位於繁盛的彌敦道與快富街交界之兩座相連樓宇，作價約港幣229,000,000元，重建建築面積約為30,000平方呎。該等物業目前擬持有以待轉售。

於本期間，干諾道西達隆名居部分單位已售出，獲得微利，於二零零七年九月三十日尚餘22個住宅單位及1個商業單位依然待售。

高爾夫球及消閒

截至二零零七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25,000,000元（截至二零零六年九月三十日止六個月：港幣12,000,000元），分部虧損港幣10,700,000元（截至二零零六年九月三十日止六個月：港幣1,300,000元）。首半年一般為淡季，尤以三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部為甚。紅峽谷高爾夫球度假俱樂部新增9個洞之建築工程已經完工，並已於二零零七年十一月開放予客戶使用。該高爾夫球度假俱樂部內之酒店發展計劃（包括約30間低密度豪華別墅及300間附設全套設施的酒店）進度理想，有關政府部門原則上已批准該建築面積約80,000平方米經擴大之酒店計劃。

於二零零七年十一月，中國國家發展和改革委員會及商務部作出聯合公佈，除非於二零零七年十二月一日前已獲得同意，否則外國投資者不得在中國參與高爾夫球業務。由於紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之合資企業年期將於二零四九年屆滿，故於可見將來不會受此新規定影響。然而，由於廣州蓮花山高爾夫球度假村之合約期已於二零零七年九月屆滿，故此新規定對其有重大影響，惟該合約期已暫時額外延長6個月，以便就合資公司的可行重組安排與中國合資公司夥伴進行磋商。於二零零七年十一月，本集

團已訂立協議向中國合資企業夥伴之聯營公司出售於蓮花山高爾夫球度假村之全部權益。同時，本集團將：

- (a) 繼續成為高爾夫球度假村之承租人，以保持來自用戶使用高爾夫球度假村設施之收益；
- (b) 繼續成為高爾夫球度假村內可銷售面積約23,000平方米之別墅發展之夥伴；及
- (c) 擁有高爾夫球度假村內任何新商機（包括物業發展）之優先參與權。

上述交易詳情已載於本公司日期為二零零七年十二月七日之公佈內。

於二零零七年七月，本集團訂立協議收購於上海天馬鄉村俱樂部之25%實際權益，該俱樂部包括擁有27個洞之高爾夫球場及兩間擁有度假設施（包括食肆、游泳池、健身及娛樂中心）之會所。此外，合共135個單位之別墅正分兩期發展，且已售罄。另外128個單位之別墅建築工程進行中，其預售亦反應熱烈。有關收購正處於進行盡職審查階段。

證券投資

作為庫務管理之一部分，以從剩餘現金取得更佳回報，本集團已增加其證券投資活動。於截至二零零七年九月三十日止六個月，證券投資分部之總所得款項及分部溢利分別為港幣261,100,000元（截至二零零六年九月三十日止六個月：港幣13,700,000元）及港幣54,100,000元（截至二零零六年九月三十日止六個月：分部虧損港幣5,400,000元）。於二零零七年九月三十日，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數港幣268,600,000元，主要包括在香港、日本、新加坡及美國上市之股份。

製造與買賣醫藥及健康產品

於二零零七年七月出售東方紅之全部權益後，本集團已終止經營其製造與買賣醫藥及健康產品業務。本期間截至出售日期止之營業額為港幣115,700,000元（截至二零零六年九月三十日止六個月：港幣167,000,000元），除稅前貢獻為港幣1,800,000元（截至二零零六年九月三十日止六個月：港幣1,900,000元）。

財務回顧

於本期間，本金總額港幣247,500,000元之可換股票據乃兌換為約483,200,000股本公司股份，而於二零零七年九月三十日尚未兌換之可換股票據之本金金額則約為港幣1,394,500,000元。

為進一步加強本集團資源，本公司已訂立配售及認購協議，以發行300,000,000股新股，作價每股港幣0.56元（「補充配售」），並於二零零七年六月完成。所得款項淨額約港幣163,000,000元已保留作一般營運資金。

本集團就其整體業務採納審慎融資及財務政策。除上述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。

於本期間，本集團已取得額外銀行貸款約港幣144,000,000元，作為收購澳門物業之部分融資。於二零零七年九月三十日，金融機構借貸總額為港幣437,700,000元，當中港幣46,200,000元將於一年後償還。於二零零七年九月三十日，本集團之淨資產負債比率為0.68，比較二零零七年三月三十一日為0.74有所減少，當中已計及銀行及其他借貸港幣453,700,000元及可換股票據應付款項負債部分之公平值港幣1,196,000,000元，並抵銷已抵押銀行存款與銀行及現金結餘港幣366,400,000元以及本集團股東資金港幣1,877,600,000元。

約港幣163,500,000元之金融機構借貸乃按浮動利率計息，而餘下的大部分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，故本公司董事（「董事」）認為，本集團並無面對任何重大匯率風險。

展望

於二零零七年九月，本公司名稱由澳門祥泰地產集團有限公司改為德祥地產集團有限公司，以反映本集團之主要地域市場不限於澳門，亦已於中國作出可觀投資，以及德祥企業集團有限公司於本集團之權益。

澳門之國內生產總值繼二零零六年全年錄得16.6%迅速實質增長後，二零零七年首兩季估計將分別取得25.8%及31.9%強勁增長。失業率處於約3.1%之低水平，家庭收入增長可觀，提升了當地人對優質生活環境之需求。因此，澳門各分部物業市場均表現強勁，包括住宅、商舖及酒店。澳門威尼斯人度假村酒店、會議及展覽設施最近開幕，且舉辦了多項世界級盛事，包括在路氹金光大道內舉行之足球及網球賽，令澳門成為全球焦點。本集團投資於路氹金光大道南端優越地段聯生土地之大型豪宅發展項目，可享有高爾夫球場、星麗門、澳門威尼斯人度假村酒店及其他周邊豪華娛樂發展項目之壯麗景觀。本集團相信，一旦該發展項目可供預售（預期將於二零零八年上半年進行預售），定必成為澳門其一最受觀迎之豪宅項目。

本集團繼續尋找合商機，拓展於中國之高爾夫球及消閒業務。本集團於三亞、廣州及上海一線城市高爾夫球度假村之權益及承擔座落於策略性位置，組成網絡。除將於紅峽谷高爾夫球度假俱樂部內興建之酒店等消閒設施以進一步增強本集團的經常性收益來源外，本集團亦將計劃進行物業發展，包括上海天馬鄉村俱樂部內作為會員設施之別墅。

本集團亦著手了解越南地產市場，以便於該國進行收購。本集團目標為位於胡志明市周邊地區之土地項目，其可發展面積約1平方公里，可發展為單幢及多層住宅單位，並附設配套設施。

本集團積極及謹慎地尋找在澳門、中國及鄰近地區進一步投資的機會，從而擴大其於優質物業中之投資。本集團深信將得益於本集團持有及鎖定的優質物業投資組合之內在價值，因而對前景深感樂觀。

資產抵押

於二零零七年九月三十日，本集團總值約港幣291,300,000元之待售物業、港幣51,200,000元之銀行結餘、港幣57,900,000元之預付租賃款項、港幣224,400,000元之將於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之可退還首次公開發售股份認股費及約港幣2,100,000元之按公平值列賬及計入損益之金融資產，已抵押予多家銀行及財務機構，作為本集團及東方紅獲授一般信貸融資之抵押。

或然負債

於二零零七年九月三十日，本集團之或然負債包括就去年出售一家附屬公司所提供稅務彌償保證港幣60,000,000元，以及就授予東方紅之銀行融資之擔保，其中約港幣10,300,000元已經動用。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零零七年九月三十日，本集團之員工人數為1,171人（二零零七年三月三十一日：1,861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。於二零零七年七月二十七日，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之條款及條件，向本集團若干董事、高級管理人員及僱員授出每股行使價港幣0.67元之購股權。

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二零零七年九月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

已發行證券

期內，本公司於可換股票據獲兌換時已發行合共483,203,485股普通股，其中348,917,775股普通股按換股價每股港幣0.44元發行，而134,285,710股普通股按換股價每股港幣0.70元發行。此外，本公司於二零零七年六月一日以補充配售方式按每股港幣0.56元發行300,000,000股新普通股。

於二零零七年九月三十日，已發行3,095,518,026股普通股，並有合共涉及95,000,000股股份之尚未行使購股權，其中31,300,000股之每股行使價為港幣0.50元，而63,700,000股之每股行使價為港幣0.67元。除上文所披露者外，本期間之已發行股本概無任何變動。

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）、郭嘉立先生及崔世昌先生組成。

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，包括審閱截至二零零七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。截至二零零七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。經向全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零零七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。截至二零零七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，二零零七年十二月二十日

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）

黃錦昌先生（副董事總經理）

張志傑先生

賴贊東先生

馬志剛先生

獨立非執行董事：

王志強先生

郭嘉立先生

崔世昌先生