

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)

截至二零一六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 | |
|---------------|---------------|-----------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 收益 | | |
| 根據簡明綜合損益表 | 80百萬元 | 66百萬元 |
| 物業收入及酒店收益 | | |
| -應佔聯營公司及合營公司 | <u>753百萬元</u> | <u>2,046百萬元</u> |
| | <u>833百萬元</u> | <u>2,112百萬元</u> |
| 純利 | <u>386百萬元</u> | <u>699百萬元</u> |
| 每股基本盈利 | <u>45仙</u> | <u>87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(「本集團」)截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同二零一五年同期比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零一六年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 二零一六年 港幣千元 (未經審核) | 二零一五年 港幣千元 (未經審核) |
|------------------|----|--|-------------------------|
| 收益 | 3 | <u>79,662</u> | <u>66,464</u> |
| 酒店業務收入 | | <u>52,761</u> | <u>53,219</u> |
| 物業收入 | | <u>8,176</u> | <u>2,074</u> |
| | | <u>60,937</u> | <u>55,293</u> |
| 直接成本 | | <u>(24,322)</u> | <u>(24,506)</u> |
| 毛利 | | <u>36,615</u> | <u>30,787</u> |
| 貸款融資收入 | | <u>18,294</u> | <u>11,171</u> |
| 金融工具溢利(虧損)淨額 | | <u>21,882</u> | <u>(42,911)</u> |
| 其他收入、溢利及虧損 | | <u>45,127</u> | <u>55,723</u> |
| 投資物業公平值增加淨額 | | <u>2,235</u> | <u>4,282</u> |
| 行政及其他費用 | | <u>(123,102)</u> | <u>(203,692)</u> |
| 財務費用 | 4 | <u>(13,483)</u> | <u>(25,230)</u> |
| 應佔聯營公司業績 | | <u>421,976</u> | <u>906,525</u> |
| 應佔合營公司業績 | | <u>(23,861)</u> | <u>(38,138)</u> |
| 除稅前溢利 | | <u>385,683</u> | <u>698,517</u> |
| 稅項 | | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 本期間溢利 | 5 | <u>385,683</u> | <u>698,517</u> |
| 下列人士應佔本期間溢利(虧損)： | | | |
| 本公司擁有人 | | <u>385,852</u> | <u>699,699</u> |
| 非控股權益 | | <u>(169)</u> | <u>(1,182)</u> |
| | | <u>385,683</u> | <u>698,517</u> |
| 每股盈利 | 7 | | |
| -基本(港幣) | | <u>0.45</u> | <u>0.87</u> |
| -攤薄(港幣) | | <u>0.45</u> | <u>0.87</u> |

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年九月三十日止六個月

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------------|----------------|-----------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 本期間溢利 | <u>385,683</u> | <u>698,517</u> |
| 其他全面收益(開支) | | |
| 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溢利(虧損)淨額 | 50,817 | (70,970) |
| 其後可能會重新分類至損益之項目： | | |
| 就失去附屬公司控制權時於換算儲備 | | |
| 作出重新分類調整至損益 | - | (7,486) |
| 換算海外業務之匯兌差異 | (37,346) | (7,130) |
| 應佔聯營公司及合營公司 | | |
| 換算儲備 | (725) | (1,508) |
| 本期間其他全面收益(開支) | <u>12,746</u> | <u>(87,094)</u> |
| 本期間全面收益總額 | <u>398,429</u> | <u>611,423</u> |
| 下列人士應佔本期間全面收益(開支)總額： | | |
| 本公司擁有人 | 398,598 | 612,662 |
| 非控股權益 | (169) | (1,239) |
| | <u>398,429</u> | <u>611,423</u> |

簡明綜合財務狀況表
於二零一六年九月三十日

| | 二零一六年 九月三十日 | 二零一六年 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 | 587,454 | 215,212 |
| 投資物業 | 934,000 | 1,254,000 |
| 股權投資 | 285,008 | 233,414 |
| 債權投資 | 8,023 | 7,924 |
| 於合營公司之權益 | 561,022 | 644,193 |
| 應收合營公司款項 | 567,616 | 512,578 |
| 收購一間合營公司之已付按金 | 489,825 | - |
| 於聯營公司之權益 | 2,782,306 | 2,361,800 |
| 應收一間聯營公司款項 | 14,886 | - |
| 其他應收貸款 | 117,900 | - |
| 其他非流動資產 | 125,780 | 126,030 |
| | 6,473,820 | 5,355,151 |
| 流動資產 | | |
| 存貨 – 餐飲及一般商品 | 533 | 575 |
| 收購租賃土地之已付按金 | 345,005 | 353,486 |
| 物業存貨 | 685,638 | 400,256 |
| 其他應收貸款 | 424,691 | 421,289 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 8 111,920 | 520,342 |
| 股權投資 | 71,178 | 12,674 |
| 銀行結餘及現金 | 478,040 | 615,357 |
| | 2,117,005 | 2,323,979 |

簡明綜合財務狀況表
於二零一六年九月三十日

| | 附註 | 二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核) | 二零一六年 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 | 129,809 | 133,704 |
| 應付聯營公司款項 | | 1,110,454 | 602,994 |
| 應繳稅項 | | 178,359 | 179,108 |
| 一年內到期之貸款票據 | | – | 190,544 |
| 一年內到期之融資租賃承擔 | | 114 | 113 |
| 一年內到期之銀行及其他借貸 | | 977,252 | 807,535 |
| | | <u>2,395,988</u> | <u>1,913,998</u> |
| 流動(負債)資產淨值 | | <u>(278,983)</u> | <u>409,981</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>6,194,837</u> | <u>5,765,132</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 一年後到期之融資租賃承擔 | | 178 | 234 |
| 一年後到期之銀行及其他借貸 | | 378,642 | 250,000 |
| | | <u>378,820</u> | <u>250,234</u> |
| | | <u>5,816,017</u> | <u>5,514,898</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 8,847 | 8,602 |
| 儲備 | | 5,803,534 | 5,508,147 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 5,812,381 | 5,516,749 |
| 非控股權益 | | 3,636 | (1,851) |
| | | <u>5,816,017</u> | <u>5,514,898</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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二零一六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。

截至二零一六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二零一六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香港財務報告準則若干修訂。然而，於本中期期間所應用之香港財務報告準則有關之修訂對此等簡明綜合財務報表所匯報金額及／或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 | - | 物業發展及投資 |
| 酒店及酒樓 | - | 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。

截至二零一六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 | 8,176 | 4,435 | 425,464 | 5,252 | (6,903) | 428,248 |
| 酒店及消閒 | 52,761 | 15 | (3,488) | 2,586 | (6,571) | (7,458) |
| 證券投資 | 431 | 21,632 | - | - | - | 21,632 |
| 融資 | 18,294 | 20,225 | - | - | - | 20,225 |
| 分部總計 | 79,662 | 46,307 | 421,976 | 7,838 | (13,474) | 462,647 |
| 未分配部份 | - | (45,256) | - | (31,699) | (9) | (76,964) |
| 集團總計 | 79,662 | 1,051 | 421,976 | (23,861) | (13,483) | 385,683 |

截至二零一五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 | 2,074 | (63,863) | 912,985 | (1,427) | (2,209) | 845,486 |
| 酒店及消閒 | 53,219 | 19,263 | (6,460) | (12,205) | (23,013) | (22,415) |
| 證券投資 | - | (43,101) | - | - | - | (43,101) |
| 融資 | 11,171 | 11,232 | - | - | - | 11,232 |
| 分部總計 | 66,464 | (76,469) | 906,525 | (13,632) | (25,222) | 791,202 |
| 未分配部份 | - | (68,171) | - | (24,506) | (8) | (92,685) |
| 集團總計 | 66,464 | (144,640) | 906,525 | (38,138) | (25,230) | 698,517 |

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 | |
|--------------------|---------------|---------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 貸款票據之實際利息 | 2,821 | 19,253 |
| 銀行及其他借貸之利息 | 14,091 | 8,366 |
| 融資租賃承擔之利息 | 9 | 8 |
| | <u>16,921</u> | <u>27,627</u> |
| 總借貸成本 | 16,921 | 27,627 |
| 減：符合資本化條件之資產之資本化數額 | (3,438) | (2,397) |
| | <u>13,483</u> | <u>25,230</u> |

5. 本期間溢利

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | 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 | 4,840 | 4,834 |
| 確認為開支之存貨成本 | 4,370 | 4,047 |
| 出售物業、機械及設備之虧損(溢利) | 3 | (200) |
| 銀行利息收入 | (208) | (196) |
| 其他利息收入 | (23,136) | (10,656) |
| | <u>(23,136)</u> | <u>(10,656)</u> |

6. 分派

截至九月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
港幣千元 港幣千元

於本期間確認作分派之股息：

| | | |
|---|----------------|---------|
| 宣派截至二零一六年三月三十一日止年度之末期股息 -每股普通股10.0港仙(二零一五年：20.0港仙) | 86,034 | 160,004 |
| 宣派截至二零一六年三月三十一日止年度之特別股息 -每股普通股10.0港仙(二零一五年：無) | 86,034 | - |
| | 172,068 | 160,004 |

股息形式：

| | | |
|-------|----------------|---------|
| -現金 | 103,401 | 42,289 |
| -以股代息 | 68,667 | 117,715 |
| | 172,068 | 160,004 |

本期間宣派之股息：

| | | |
|--|---------------|--------|
| 本期間宣派之中期股息 -每股普通股10.0港仙(二零一五年：10.0港仙) | 88,476 | 83,483 |
|--|---------------|--------|

於本中期期間結束後，董事已議決就截至二零一六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」)10.0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股份884,758,073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 | |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | 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>385,852</u> | <u>699,699</u> |
| 股份數目： | | |
| 計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 860,362,161 | 799,886,599 |
| 普通股之潛在攤薄影響： | | |
| – 購股權 | <u>103,788</u> | <u>2,800,034</u> |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | <u>860,465,949</u> | <u>802,686,633</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(二零一六年三月三十一日：60日)。應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款港幣3,098,000元(二零一六年三月三十一日：港幣2,140,000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。

| | 二零一六年 九月三十日 | 二零一六年 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 | 2,885 | 2,062 |
| 六十一日至九十日 | - | 72 |
| 超過九十日 | <u>213</u> | <u>6</u> |
| | <u>3,098</u> | <u>2,140</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港幣2,349,000元(二零一六年三月三十一日：港幣3,281,000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。

| | 二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核) | 二零一六年 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 | 2,348 | 2,103 |
| 六十一日至九十日 | 1 | 1,152 |
| 超過九十日 | - | 26 |
| | <u>2,349</u> | <u>3,281</u> |

10. 報告期末後事項

於二零一六年十月十四日，本集團完成發行於二零二一年到期200,000,000美元4.75%擔保票據及其上市，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十月六日之公佈。

中期股息

董事會已議決向於二零一六年十二月十四日(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」)派付截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息(「中期股息」)每股本公司普通股(「股份」)10港仙(截至二零一五年九月三十日止六個月：10港仙)，中期股息預計於二零一七年一月二十日(星期五)或前後派付予股東。

中期股息將透過現金方式派付，惟股東可選擇收取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發行價，將參考股份於截至二零一六年十二月十四日(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。載有以股代息計劃全部詳情之通函及選擇表格將寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一六年十二月十三日(星期二)至二零一六年十二月十四日(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。為符合資格獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一六年十二月十二日(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

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團之收益為港幣79,700,000元(二零一五年九月三十日：港幣66,500,000元)，增加19.8%，而本期間毛利則增至港幣36,600,000元(二零一五年九月三十日：港幣30,800,000元)，主要由於二零一五年十月收購卓能廣場後所得租金收入增加。然而，由於本期間應佔一間聯營公司聯生發展股份有限公司(「聯生」)之溢利大幅減少，故本集團錄得本公司擁有人應佔本期間溢利港幣385,900,000元，較去年同期港幣699,700,000元減少45%。

物業

澳門

本集團繼續就其於聯生所持35.5%實際權益確認重大溢利超過港幣400,000,000元，該公司為澳門路環南岸之商住發展項目「金峰南岸」之發展商。由於截至二零一六年三月三十一日金峰南岸大部份預售單位已交付最終買家，於本期間交付之餘下單位數目遠少於去年同期，導致聯生於本期間確認之溢利下跌。因此，本集團應佔聯生之溢利較去年同期大幅減少。

第十至十二座餘下單位及附屬車位於本期間進行交付。於二零一六年九月三十日，總實用面積達160,000平方呎之多個特色單位及600個車位尚未銷售。該等未售單位及車位將於適當時機推出市面，一經發售本集團可即時獲利。

除取得傑出銷售表現及產品質素贏盡口碑外，我們對項目餘下各期在設計及規格上精益求精，務求提升銷售價值。金峰南岸延伸項目「金峰名匯」為澳門首個加入國際級豪宅品牌yoo元素之住宅項目。於二零一六年十月初已推出約360個金峰名匯小型單位進行預售，並於短時間內售出其中逾75%單位。餘下在建實用面積1,800,000平方呎將於未來兩年分階段推出市面預售。

鑑於金峰南岸市場聲譽良好，我們有信心金峰名匯住宅單位可取得卓越銷售迴響，大幅超越金峰南岸之平均售價。

香港

本集團擁有40%權益之半山寶珊道23號之重建計劃已獲屋宇署批准，建築面積增至80,000平方呎。我們已就於上址興建中層超級豪宅展開地基工程。

卓能廣場為位於灣仔心臟地帶之31層高商業大廈，臨軒尼詩道而立，共設25個車位，有關裝修工程仍在進行。該大廈將易名為「德祥大廈」。部份物業計劃留作自用，餘下樓面面積將繼續出租。

位於深水埗海壇街205-211A號之市區重建局(「市建局」)需求主導重建項目如期進行。完成後，此項目將提供總建築面積38,000平方呎，主要作住宅及少量商舖。

本集團繼續着手根據土地(為重新發展而強制售賣)條例強制收購土瓜灣炮仗街41號餘下一個地舖單位。強制收購完成後，本集團將擁有炮仗街41至45號之全部物業權益並會重建為一座低層設有商舖之住宅大樓。

中國

有關思科(廣州)智慧城項目之前期工程及規劃進度理想。智慧城毗鄰廣州番禺大學城。依循政府指定程序之第一幅土地掛牌出售預期於二零一六年底前後進行。本集團現正與一間中國大陸著名發展商積極磋商，成立一間合營公司共同發展此大型項目。

海外

於二零一六年四月，本集團透過其擁有28%權益之合營公司收購一幅位於加拿大溫哥華西端區Alberni Street一帶之土地連同其上蓋所建樓宇，由上址前往中心商務區、溫哥華市中心主要零售點及西端區主要零售點迅步可達。合營公司計劃將上址現有樓宇拆卸，並重建為面積約648,000平方呎之綜合住宅及商業大樓以供銷售。

於二零一六年九月，本集團透過其擁有90%權益之一間附屬公司收購位於英國倫敦市Greycoat Place區之Townsend House(「Townsend House」)。Townsend House為坐落於街角之四層高永久業權辦公室大樓，步行五分鐘便可抵達維多利亞(Victoria)及聖詹姆士公園(St James's Park)主線及地鐵站。現時淨樓面面積為26,500平方呎，並已出租以賺取租金。本集團計劃重建該物業作辦公室及住宅用途。

酒店及消閒

此分部於本期間之收益為港幣52,800,000元(二零一五年九月三十日：港幣53,200,000元)，主要來自九龍珀麗酒店之酒店業務收益。由於經營溢利不足以抵銷財務費用，故錄得分部虧損港幣7,500,000元(二零一五年九月三十日：港幣22,400,000元)。

位於銅鑼灣摩頓臺7號設有94間客房之珀麗尚品酒店已於二零一六年十月初開業，預期將為本集團帶來可觀收入。

於二零一六年六月，本集團訂立協議，以認購一間合營公司之50%權益，該合營公司為位於溫哥華市中心海濱地標之溫哥華灣岸威斯汀酒店之間接實益擁有人。該酒店為頂級(四鑽)全服務酒店，提供511間客房。此外，該酒店設有容納六個船位之碼頭、大量車位、寬敞之會議設施及零售空間。長遠而言，本集團與該合營夥伴將探索該酒店之重建潛力。預計認購事項將於短期內完成。

於本公佈日期對本集團業務屬重大之物業現有權益概列如下：

| 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 | 住宅／商業 | 35.5 | 803,000 |
| 小計 | | | 803,000 |
| 香港 | | | |
| 位於半山寶珊道23號之重建項目 | 住宅 | 40 | 32,000 |
| 位於銅鑼灣銅鑼灣道33號之yoo Residence | 住宅／商舖 | 50 | 7,800 |
| 位於土瓜灣炮仗街41、43及45號之重建項目 | 住宅／商舖 | 100 | 11,000 |
| 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 |
| 位於灣仔軒尼詩道244、246、248及250號之卓能廣場 | 辦公室 | 100 | 55,600 |
| 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 | | | 233,280 |
| 中國 | | | |
| 位於北京朝陽區將台西路8號之北京珀麗酒店 | 酒店 | 20 | 80,000 |
| 位於海南省三亞市創意產業園之土地 | 酒店 | 100 | 886,000 |
| 小計 | | | 966,000 |
| 海外 | | | |
| 位於加拿大卑詩省溫哥華1444 Alberni Street, 711 Broughton Street及740 Nicola Street之重建項目 | 住宅／商業 | 28 | 181,000 |
| 位於加拿大卑詩省溫哥華1601 Bayshore Drive 之溫哥華灣岸威斯汀酒店 | 酒店 | 50 | 221,000 |
| 位於英國倫敦市Greycoat Place區之Townsend House | 商業 | 90.1 | 23,900 |
| 小計 | | | 425,900 |
| 總計 | | | 2,428,180 |

證券投資

截至二零一六年九月三十日止六個月，證券投資所得收益及分部溢利分別為港幣400,000元(二零一五年九月三十日：零)及港幣21,600,000元(二零一五年九月三十日：分部虧損港幣43,100,000元)。此外，於本期間，為數港幣51,400,000元之股權投資公平值變動溢利淨額(二零一五年九月三十日：虧損淨額港幣70,100,000元)以其他全面收益形式扣除，乃由於本集團擁有10.2%權益之十三集團有限公司股價波動所致。

於報告期末，本集團所持股權投資總值為港幣356,200,000元，以香港上市證券為主。

融資

於本期間，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣18,300,000元(二零一五年九月三十日：港幣11,200,000元)。於報告期末，本集團之其他應收貸款為港幣542,600,000元。

財務回顧

於二零一六年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣1,355,900,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣478,000,000元後及與本集團股東資金港幣5,812,400,000元比較下，本集團於二零一六年九月三十日之淨資產負債比率維持於0.15之低水平(二零一六年三月三十一日：0.11)。所有銀行及其他借貸均按浮動利率計息，其中合共港幣977,300,000元須於一年內償還。本集團將密切監察及管理利率波動風險，並於適當情況下考慮使用對沖工具。

於二零一六年九月三十日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣336,800,000元，可用於提供物業施工所需資金及本集團營運資金。截至二零一六年九月三十日止六個月，已提取銀行借貸合共港幣511,500,000元以支付發展珀麗尚品酒店、海壇街之市建局項目、收購Townsend House所需資金以及用作本集團營運資金，並償還貸款票據港幣200,000,000元以減少財務費用。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。

於二零一六年九月三十日，本集團錄得流動負債淨值港幣279,000,000元(二零一六年三月三十一日：流動資產淨值港幣410,000,000元)，主要由於應付聯營公司港幣1,110,500,000元所致。有關應付聯營公司之大部份款項將以有關聯營公司於來年宣派之股息抵扣。

於二零一六年十月，本集團發行於二零二一年到期4.75%貸款票據，有關票據於聯交所上市，本金總額為200,000,000美元。所得款項淨額194,700,000美元由本集團保留作營運資金用途。

本集團之資產及負債大部份以港幣、人民幣、澳門元、美元及加幣列值。本集團並無使用任何對沖工具，惟將密切監察外匯波動風險。

展望

各國之宏觀經濟政策在規模及力度上各有不同，令外圍環境仍欠明朗，包括但不限於市場揣測美國可能加息及人民幣匯率波動。隨著總博彩收益及物業市場有所改善，澳門經濟亦略見轉好。中、港兩地政府最近再推出措施遏制住宅樓價升勢。因此，當地市場可能重現觀望氣氛。金峰南岸及金峰名匯空前成功，已經及繼續為本集團帶來鉅額財務回報及寶貴經驗，以便實踐其宗旨並應對未來挑戰。除將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，並於合適機遇出現時精挑細選，審慎補充其投資組合。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，銀行及金融機構向本集團授出之一般信貸額度乃以為數港幣934,000,000元之投資物業、港幣570,400,000元之物業存貨、港幣46,300,000元之於一間合營公司之權益以及港幣576,400,000元之物業、機械及設備作抵押。

或然負債

於二零一六年九月三十日，本集團按個別基準就(i)其分別擁有50%及28%股權之兩間合營公司所獲授銀行融資提供公司擔保港幣21,000,000元(二零一六年三月三十一日：港幣21,000,000元)及港幣140,300,000元(二零一六年三月三十一日：零)，而銀行融資項下尚未償還貸款總額分別為港幣19,300,000元(二零一六年三月三十一日：港幣19,800,000元)及港幣140,300,000元(二零一六年三月三十一日：零)；及(ii)其擁有40%股權之一間聯營公司所獲授銀行融資提供公司擔保港幣525,800,000元(二零一六年三月三十一日：港幣525,800,000元)，而銀行融資項下尚未償還貸款總額為港幣257,300,000元(二零一六年三月三十一日：港幣256,000,000元)。

僱員人數及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，本集團之僱員總人數為278名(二零一六年三月三十一日：267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、購股權及退休計劃。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一六年九月三十日止六個月，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。

已發行證券

截至二零一六年九月三十日止期間，本公司根據股東在二零一二年八月十七日舉行之本公司股東周年大會採納本公司購股權計劃(計劃限額於二零一六年八月十二日更新)(「二零一二年購股權計劃」)項下有60,000份購股權失效。

截至二零一六年九月三十日止期間，(i)本公司根據以股代息計劃就截至二零一六年三月三十一日止年度之末期及特別股息發行24,419,213股新股份及(ii)本公司於根據二零一二年購股權計劃所授出購股權獲其持有人按行使價每股港幣3.00元行使後發行145,000股新股份。

於二零一六年九月三十日，(i)本公司有884,758,073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4,535,000份購股權仍未獲行使。

除上文所披露外，截至二零一六年九月三十日止六個月，本公司之已發行證券概無變動。

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。

截至二零一六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》及《企業管治報告》(「企管守則」)之所有守則條文及應用當中所載原則。

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、就委聘外聘核數師提供推薦意見及擔任本公司與外聘核數師間之主要代表以監察雙方關係；及審閱本集團之財務資料、財務申報制度、風險管理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有具體書面職權範圍，現時由三名獨立非執行董事陳百祥先生(審核委員會主席)、石禮謙，*GBS, JP*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，包括審閱本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之中期業績。

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二零一六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

本中期業績公佈於聯交所網站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二零一六年九月三十日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予股東，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，二零一六年十一月二十三日

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
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