

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之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ITC CORPORATION LIMITED
(德祥企業集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：372)

截至二零零九年九月三十日止六個月之中期業績公佈

業績

德祥企業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零八年同期之比較數字。截至二零零九年九月三十日止六個月之中期業績未經審核，惟已由核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料的審閱」以及本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合全面收入表

| | 附註 | (未經審核) | |
|----------------------------|----|-----------------------------|--------------|
| | | 截至九月三十日止六個月 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 營業額 | | | |
| — 所得款項總額 | 3 | 25,893 | 231,965 |
| 收入 | 3 | 25,835 | 29,456 |
| 管理及其他有關服務收入 | | 2,215 | 2,053 |
| 金融工具之收益(虧損)淨額 | 4 | 20,044 | (13,620) |
| 利息收入 | | 20,419 | 19,528 |
| 物業租金收入 | | 1,946 | 1,756 |
| 其他收入 | | 220 | 556 |
| 投資物業公平價值變動之虧損 | | — | (11,278) |
| 行政開支 | | (29,153) | (33,101) |
| 就可供銷售投資確認之減值折損 | | — | (5,445) |
| 財務成本 | | (7,971) | (8,299) |
| 視作出售及出售聯營公司權益之 (虧損)收益淨額 | | (138,841) | 30,523 |
| 攤佔聯營公司業績 | | | |
| — 攤佔業績 | | 51,046 | (325,285) |
| — 收購聯營公司之折讓 | | 3,172 | 41,136 |

| (未經審核) | | | |
|-------------------------|----|-----------------|------------------|
| 截至九月三十日止六個月 | | | |
| | 附註 | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 除稅前虧損 | 5 | (76,903) | (301,476) |
| 稅項 | 6 | - | 1,739 |
| | | <u>(76,903)</u> | <u>(299,737)</u> |
| 其他全面收入： | | | |
| 換算海外業務產生之匯兌差額 | | 5,581 | (1,046) |
| 攤佔聯營公司其他全面收入 | | 46,560 | 44,737 |
| 可供銷售投資之公平價值收益(虧損) | | 18,009 | (6,664) |
| 重估以下項目產生之收益(虧損)： | | | |
| －轉入投資物業時之預付租賃款項 | | - | 33,513 |
| －土地及樓宇 | | - | (2,449) |
| 重估土地及樓宇產生之遞延稅項 | | - | (4,890) |
| 視作出售及出售部分聯營公司 權益時轉出 | | (6,664) | (12) |
| 出售可供銷售投資時轉出 | | (12,879) | - |
| 可供銷售投資之減值折損 | | - | 5,445 |
| | | <u>50,607</u> | <u>68,634</u> |
| 本期間其他全面收入(扣除稅項) | | <u>50,607</u> | <u>68,634</u> |
| 本期間全面開支總額 | | <u>(26,296)</u> | <u>(231,103)</u> |
| 本期間本公司股權持有人應佔虧損 | | <u>(76,903)</u> | <u>(299,737)</u> |
| 本期間本公司股權持有人應佔 全面開支總額 | | <u>(26,296)</u> | <u>(231,103)</u> |
| | | 港元 | 港元 |
| 每股虧損 | 8 | | |
| 基本及攤薄 | | <u>(0.12)</u> | <u>(0.64)</u> |

簡明綜合財務狀況表

| | | (未經審核) 二零零九年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|----------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 9 | 71,030 | 68,484 |
| 投資物業 | 9 | 56,010 | 54,592 |
| 預付租賃款項 | | 57,120 | 57,892 |
| 無形資產 | | 830 | 830 |
| 聯營公司權益 | | 2,396,704 | 2,305,330 |
| 可換股票據之債項部分 | | 285,284 | 192,377 |
| 可換股票據附帶之換股權 | | 1,771 | – |
| 可供銷售投資 | | 33,020 | 39,239 |
| | | <u>2,901,769</u> | <u>2,718,744</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 37 | 28 |
| 預付租賃款項 | | 1,544 | 1,544 |
| 應收賬款、訂金及預付款項 | 10 | 2,285 | 10,862 |
| 應收孖展賬戶款項 | | 108 | 55 |
| 應收聯營公司款項 | | 19,832 | 218,626 |
| 應收一間關連公司款項 | | 96 | 96 |
| 應收貸款 | | 21,969 | 25,000 |
| 持作買賣投資 | | 3,096 | 2,073 |
| 衍生金融工具 | | – | 2,876 |
| 短期銀行存款、銀行結存及現金 | | 189,920 | 13,700 |
| | | <u>238,887</u> | <u>274,860</u> |

| | | (未經審核) 二零零九年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|-------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| | 附註 | | |
| 流動負債 | | | |
| 應付孖展賬戶款項 | | – | 4,231 |
| 應付賬款及應計開支 | 11 | 12,095 | 12,935 |
| 應付聯營公司款項 | | 2,201 | 6,040 |
| 一年內到期之銀行借款 | | 3,123 | 2,973 |
| 銀行透支 | | 32,084 | 16,476 |
| 可換股票據應付款項 | 12 | 199,602 | 197,299 |
| | | <u>249,105</u> | <u>239,954</u> |
| 流動(負債)資產淨值 | | <u>(10,218)</u> | <u>34,906</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>2,891,551</u> | <u>2,753,650</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 一年後到期之銀行借款 | | 66,003 | 64,394 |
| 遞延稅項負債 | | 8,104 | 8,104 |
| | | <u>74,107</u> | <u>72,498</u> |
| 資產淨值 | | <u>2,817,444</u> | <u>2,681,152</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 7,537 | 269,461 |
| 股份溢價及儲備 | | 2,809,907 | 2,411,691 |
| 總權益 | | <u>2,817,444</u> | <u>2,681,152</u> |

簡明綜合現金流量表

| | (未經審核) | |
|-------------------|------------------|--------------|
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 經營業務所得(動用)之現金淨額 | 168,736 | (49,694) |
| 投資業務(動用)所得之現金淨額 | | |
| 收購聯營公司之額外權益 | (102,382) | (138,225) |
| 收購可換股票據 | (85,592) | - |
| 增購可供銷售投資 | (3,544) | (514) |
| 出售可供銷售投資所得款項 | 27,772 | - |
| 出售持作銷售之非流動資產 | - | 143,556 |
| 其他 | (808) | (1,303) |
| | (164,554) | 3,514 |
| 融資業務所得(動用)之現金淨額 | | |
| 發行股份所得款項總額 | 167,790 | - |
| 已付利息 | (5,668) | (6,159) |
| 支付發行本公司股份應佔之交易成本 | (5,348) | - |
| 其他 | 1,791 | - |
| | 158,565 | (6,159) |
| 現金與現金等值項目增加(減少)淨額 | 162,747 | (52,339) |
| 期初現金與現金等值項目 | (2,776) | 40,840 |
| 匯率變動之影響 | (2,135) | 449 |
| 期末現金與現金等值項目 | 157,836 | (11,050) |
| 現金與現金等值項目結餘分析 | | |
| 短期銀行存款、銀行結存及現金 | 189,920 | 25,860 |
| 銀行透支 | (32,084) | (36,910) |
| | 157,836 | (11,050) |

附註：

1. 編製基準

本集團之簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六有關披露之適用規定及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」之規定而編製。

編製簡明綜合財務報表時，鑒於本集團於截至二零零九年九月三十日止六個月之虧損76,903,000港元及於二零零九年九月三十日之流動負債超過其流動資產10,218,000港元，本公司董事已仔細考慮本集團未來流動資金狀況。本公司董事已考慮於二零零九年十一月完成發行本金額200,000,000港元5厘可換股票據一事（詳情見附註12），對本集團於可見未來財務責任到期應付時有充裕財務資源履行其有關責任表示滿意。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具乃按重估額或公平價值（視情況而定）計算。

於本中期業績期間，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈並對本集團於二零零九年四月一日開始之財政年度生效之多項新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入多項用詞改動，包括修訂簡明綜合財務報表之標題，因而導致呈列及披露出現若干變動。香港財務報告準則第8號為有關披露營運分類之準則，規定按分類間分配資源及評估其表現之內部財務資料呈報之相同基準劃分。前準則香港會計準則第14號「分類報告」規定採用風險與回報方法劃分兩組分類（業務及地區）。過去，本集團是按業務分類作為主要呈報方式。與根據香港會計準則第14號釐定的主要可報告分類比較，採納香港財務報告準則第8號導致本集團之報告分類須予重整（見附註3）。採納其他新訂及經修訂之香港財務報告準則對本期間或過往會計期間已報告之業績及財務狀況並無重大影響。因此並無確認前期調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋：

| | |
|----------------------------------|--|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 香港財務報告準則第5號修訂本(作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則改良本之一部分) ¹ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改良本 ² |
| 香港會計準則第24號(經修訂) | 關連方披露 ³ |
| 香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂) | 綜合及獨立財務報表 ¹ |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 供股之分類 ⁴ |
| 香港會計準則第39號(修訂本) | 合資格之對沖項目 ¹ |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 對首次採納者之額外寬免 ⁵ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 集團以權益結算並以股份支付款項之交易 ⁵ |
| 香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂) | 業務合併 ¹ |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁶ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本) | 償還最低融資要求 ³ |
| 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 ¹ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號 | 以股本工具消除金融負債 ⁷ |

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(視何者適合)或以後開始之年度期間生效之修訂本

³ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)或會影響本集團業務合併(指收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個全年呈報期間開始時或以後的日子)的會計方法。香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)將影響本集團於一間附屬公司的擁有權有變而不會導致失去控制權時的會計處理，有關情況將按股權交易處理。

本公司董事預期應用其他新訂準則或經修訂準則、修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況將不會造成任何重大影響。

編製本簡明綜合財務報表採納之會計政策與本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採納者相符。

3. 營業額、收入及分部資料

收入指期內自外界客戶之已收及應收款項，當中包括出售持作買賣投資之淨收益及金融工具公平價值變動所產生之淨收益。

分部資料

本集團已自二零零九年四月一日起採用香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號要求，確認業務分部必須根據經常由主要營運決策者審視，並對各分部進行資源分配及表現評估之本集團內部呈報分類作為基準。相反，舊準則（香港會計準則第14號「分部呈報」）則要求個別實體按風險及回報方法，以該實體「對主要管理人員之內部財務呈報機制」作為起點，呈列兩套分類資料（按業務及地區）。過去，本集團之主要報告方式為業務分部。採用香港財務報告準則第8號乃導致本集團所呈報分部與按照香港會計準則第14號釐定之主要呈報分部比較出現重整。

過往年度，主要分部資料乃基於本集團營運分部進行分析，分別為融資、證券投資、其他投資、物業投資及未分配分部。然而，向主要營運決策者（執行董事）報告以便進行資源分配及表現評估之資料較集中於本集團所持各類投資。本集團所持主要投資種類為融資、長期投資及其他投資。採用香港財務報告準則第8號並無改變計量分部盈虧之基準。

本集團根據香港財務報告準則第8號所呈報分部如下：

| | | |
|------|---|---------------------------|
| 融資 | — | 貸款融資服務 |
| 長期投資 | — | 於聯營公司之投資及於聯營公司發行之可換股票據之投資 |
| 其他投資 | — | 可供銷售投資及證券買賣 |
| 其他 | — | 投資物業租賃、出租汽車及管理服務 |

有關上述分部之資料呈報如下。就過往期間呈報之金額已予重列，以符合香港財務報告準則第8號之要求。

列入營業額之所得款項總額，指期內已收及應收對外客戶之款項，連同出售金融工具之所得款項總額，該等金融工具乃於本集團主要產生收入活動中產生。

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 融資 千港元 | 長期投資 千港元 | 其他投資 千港元 | 其他 千港元 | 抵銷 千港元 | 綜合 千港元 |
|-------------|----------------|---------------|---------------|--------------|----------------|-----------------|
| 營業額 | | | | | | |
| – 所得款項總額 | <u>12,184</u> | <u>13,076</u> | <u>1,123</u> | <u>6,266</u> | <u>(6,756)</u> | <u>25,893</u> |
| 收入 | | | | | | |
| 對外銷售 | 7,334 | 13,076 | 1,065 | 4,360 | – | 25,835 |
| 分部間銷售 | <u>4,850</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>1,906</u> | <u>(6,756)</u> | <u>–</u> |
| 總計 | <u>12,184</u> | <u>13,076</u> | <u>1,065</u> | <u>6,266</u> | <u>(6,756)</u> | <u>25,835</u> |
| 業績 | | | | | | |
| 分部業績 | <u>(9,082)</u> | <u>12,925</u> | <u>20,086</u> | <u>991</u> | <u>–</u> | <u>24,920</u> |
| 中央行政成本 | | | | | | (9,229) |
| 財務成本 | | | | | | (7,971) |
| 視作出售及出售聯營公司 | | | | | | |
| 權益之虧損淨額 | | | | | | (138,841) |
| 攤佔聯營公司業績 | | | | | | |
| – 攤佔業績 | | | | | | 51,046 |
| – 收購聯營公司 | | | | | | |
| 所產生之折讓 | | | | | | <u>3,172</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | | (76,903) |
| 稅項 | | | | | | <u>–</u> |
| 期內虧損 | | | | | | <u>(76,903)</u> |

截至二零零八年九月三十日止六個月

| | 融資 千港元 | 長期投資 千港元 | 其他投資 千港元 | 其他 千港元 | 抵銷 千港元 | 綜合 千港元 |
|-------------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| 營業額 | | | | | | |
| – 所得款項總額 | <u>18,033</u> | <u>13,257</u> | <u>203,049</u> | <u>6,306</u> | <u>(8,680)</u> | <u>231,965</u> |
| 收入 | | | | | | |
| 對外銷售 | 11,395 | 7,868 | 5,929 | 4,264 | – | 29,456 |
| 分部間銷售 | <u>6,638</u> | <u>–</u> | <u>–</u> | <u>2,042</u> | <u>(8,680)</u> | <u>–</u> |
| 總計 | <u>18,033</u> | <u>7,868</u> | <u>5,929</u> | <u>6,306</u> | <u>(8,680)</u> | <u>29,456</u> |
| 業績 | | | | | | |
| 分部業績 | <u>(9,691)</u> | <u>6,315</u> | <u>(12,673)</u> | <u>(10,644)</u> | <u>–</u> | <u>(26,693)</u> |
| 中央行政成本 | | | | | | (12,858) |
| 財務成本 | | | | | | (8,299) |
| 視作出售及出售聯營公司 | | | | | | |
| 權益之收益淨額 | | | | | | 30,523 |
| 攤佔聯營公司業績 | | | | | | |
| – 攤佔業績 | | | | | | (325,285) |
| – 收購聯營公司 | | | | | | |
| 所產生之折讓 | | | | | | <u>41,136</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | | (301,476) |
| 稅項 | | | | | | <u>1,739</u> |
| 期內虧損 | | | | | | <u>(299,737)</u> |

分部間之銷售乃按通行市價或按雙方決定及同意之條款收取。

分部業績指各分部之業績(惟不將中央行政成本、董事薪酬及財務成本予以分配)。

4. 金融工具之收益(虧損)淨額

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------|---------------|-----------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 收益(虧損)淨額： | | |
| —可換股票據附帶之換股權 | (96) | (1,546) |
| —衍生金融工具 | 7,773 | — |
| —持作買賣投資 | (1,577) | (12,811) |
| 出售可供銷售投資之收益 | 12,879 | — |
| 持作買賣投資之股息收入 | 1,065 | 737 |
| | <u>20,044</u> | <u>(13,620)</u> |

5. 除稅前虧損

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 除稅前虧損已扣除(計入)： | | |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 4,575 | 4,643 |
| 捐款 | — | 1,000 |
| 轉出預付租賃費用 | 772 | 828 |
| 出售物業、廠房及設備之(收益)虧損 | <u>(15)</u> | <u>13</u> |

6. 稅項

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 遞延稅項抵免 | <u>—</u> | <u>1,739</u> |

由於本集團於兩個期間內並無應課稅溢利，故並無於期內作出香港利得稅撥備。

7. 分派

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 確認作分派予本公司股權持有人之股息： | | |
| — 已宣派截至二零零九年三月三十一日止年度 之末期股息 | | |
| — 每股普通股零港仙(二零零八年：0.3港仙) | - | 8,084 |
| 紅利認股權證(附註) | - | 512 |
| | <u>-</u> | <u>8,596</u> |

附註：

於二零零八年九月三十日，本公司股東批准發行紅利認股權證予本公司之普通股股東，基準為於二零零八年十月二十日每持有五股本公司普通股股份可獲發一份認股權證，初步認購價為每股普通股股份0.22港元(可作反攤薄調整)。認股權證之公平價值乃參考一獨立專業估值師(與本集團概無關連)以二項式模式進行於宣派當日(即於二零零八年九月三十日批准發行認股權證當日)之估值後，由本公司之董事釐定。

董事並不建議派付截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：零)。

8. 每股虧損

本公司之股權持有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| | 二零零九年 千港元 | 二零零八年 千港元 |
| 本公司股權持有人應佔期內虧損及 用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損 | <u>(76,903)</u> | <u>(299,737)</u> |

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 股份數目 | 股份數目 |
| 計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數 | 667,554,685 | 470,284,880 |

用以計算兩個期間每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數，已就本公司二零零九年四月之股本重組及二零零九年五月就每股重組後股份發行四股供股股份作出調整。

於兩個期間內，本公司尚未償還之可換股票據應付款項應佔之潛在普通股具反攤薄影響。計算每股攤薄盈利時不假設行使本公司未行使之購股權及認股權證，因為該等購股權及認股權證之行使價高於股份於兩個期間內之平均市價。

9. 物業、廠房及設備及投資物業之變動

於本期間內，本集團動用833,000港元（二零零八年四月一日至二零零八年九月三十日：1,303,000港元）購入物業、廠房及設備。

於二零零九年九月三十日，本公司董事認為本集團租賃土地及樓宇（分類為物業、廠房及設備）及投資物業按重估值計賬，與使用於呈報日期之公平價值釐定者無大出入，故本期間並無確認重估盈餘或虧絀。於二零零八年九月三十日，列為物業、廠房及設備及投資物業之租賃土地及樓宇已由獨立專業估值師（彼與本集團概無關連）重估。估值已參考同類物業交易價格之市場依據。重估結果之虧損2,449,000港元（有關物業、廠房及設備）及11,278,000港元（有關投資物業）已分別於物業重估儲備中扣除及直接於簡明綜合全面收入表中確認。

於二零零八年四月，部份自用辦公室物業租予一間聯營公司，以換取租金收入。於轉撥當日，列為物業、廠房及設備之樓宇部份之公平價值3,623,000港元及列為預付租賃款項之土地部份之公平價值59,915,000港元已由與本集團概無關連之獨立專業估值師資產評值顧問有限公司按直接比較法釐定，並轉撥至投資物業。於轉撥當日土地部份之估值盈餘33,513,000港元已計入物業重估儲備。

10. 應收賬款、訂金及預付款項

應收賬款、訂金及預付款項中包括910,000港元(二零零九年三月三十一日：9,575,000港元)之應收貿易賬款，而應收貿易賬款於呈報期間之期末日之賬齡分析如下：

| | (未經審核) 二零零九年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應收貿易賬款 | | |
| 0-30日 | 897 | 2,627 |
| 31-60日 | 4 | 4 |
| 61-90日 | 4 | 4 |
| 超過90日 | 5 | 6,940 |
| | <u>910</u> | <u>9,575</u> |

物業租賃業務之應收貿易賬款須按月預付，而本集團就其他應收貿易賬款授出之信貸期一般由30日至90日不等(二零零九年三月三十一日：30日至90日)。

11. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支中包括4,617,000港元(二零零九年三月三十一日：4,791,000港元)之應付貿易賬款，而應付貿易賬款於呈報期間之期末日之賬齡分析如下：

| | (未經審核) 二零零九年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零零九年 三月三十一日 千港元 |
|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應付貿易賬款 | | |
| 0-30日 | 441 | 672 |
| 31-60日 | 4,175 | 4,118 |
| 超過90日 | 1 | 1 |
| | <u>4,617</u> | <u>4,791</u> |

12. 應付可換股票據

本公司於二零零七年十一月發行本金額200,000,000港元之5厘可換股票據(「票據」)。票據授權持有人於發行配售票據後第七日(包括該日)起至到期日即二零零九年十一月二日前七日之日(包括該日)止期間內隨時及不時按初步換股價每股換股股份0.75港元兌換為本公司普通股。期內，票據之換股價因股本重組及發行供股股份而調整為每股換股股份4.12港元。票據已於二零零九年十一月二日到期日全數結清。

於二零零九年十一月二日，本公司發行到期日為二零一一年十一月二日之本金額200,000,000港元5厘可換股票據(「新票據」)。總本金額128,000,000港元之新票據已發行予票據持有人，並以此作為以按面值128,000,000港元結清尚未行使票據之代價，其餘72,000,000港元則為換取現金而發行。

中期股息

董事會已議決不建議派付截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：零)。

管理層討論及分析

財政表現及狀況回顧

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團錄得綜合營業額約26,000,000港元，而二零零八年同期則為約232,000,000港元，主要因為金融海嘯之影響而削減證券投資活動規模所致。股權持有人期內應佔虧損約為77,000,000港元，而每股普通股基本虧損為0.12港元(二零零八年：虧損0.64港元)。業績較去年同期有所改善，主要因為呈報期間經濟復甦，從而使本集團攤佔其策略性投資項目之溢利貢獻有所增加。

本集團表現之分析如下：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------|-------------|--------------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 百萬港元 | 百萬港元 |
| 來自策略性投資之貢獻溢利(虧損)： | | |
| 保華 | 36 | 20 |
| 錦興 | 29 | (320) |
| 德祥地產 | 9 | (8) |
| 永安旅遊 | (19) | (13) |
| 其他 | (4) | (4) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 51 | (325) |
| 視作出售及出售聯營公司權益之(虧損)收益淨額 | (139) | 31 |
| 收購聯營公司之折讓 | 3 | 41 |
| 其他投資及經營業務，已扣除開支 | 8 | (47) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 股權持有人應佔虧損 | (77) | (300) |

保華集團有限公司(「保華」)於截至二零零九年九月三十日止六個月錄得股權持有人應佔溢利增加56%至約116,000,000港元，主要因為位於洋口港及小洋口佔地7.11平方公里地塊之投資物業之重估收益增加所致。再者，證券買賣扭轉上期之虧損並為保華帶來溢利貢獻。因此，保華對本集團之貢獻由約20,000,000港元增加至約36,000,000港元。

錦興集團有限公司(「錦興」)於截至二零零九年九月三十日止六個月之業績有明顯之改善，其股權持有人應佔溢利錄得約64,000,000港元，上期則錄得約641,000,000港元虧損。此轉虧為盈主要因為其投資物業市值增加，出售若干投資而產生之收益淨額(去年同期錄得重大虧損)，以及可供銷售投資之公平值增加所致。因此，本集團攤佔溢利約29,000,000港元。

德祥地產集團有限公司(「德祥地產」)於截至二零零九年九月三十日止六個月錄得股權持有人應佔溢利約115,000,000港元，與去年同期虧損約119,000,000港元相比明顯轉虧為盈。業績改善乃因為自二零零九年第二季以來，因香港物業市場興旺而確認其投資物業公平值增加及撥回待售物業撇減所致。此外，受惠於自二零零九年第二季以來香港股市反彈，德祥地產套現若干金融工具之投資，而錄得收益。本集團攤佔溢利約9,000,000港元。

永安旅遊(控股)有限公司(「永安旅遊」)於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得股權持有人應佔虧損約115,000,000港元，而去年同期則錄得虧損約80,000,000港元。該公司業績因金融海嘯及二零零九年五月人類豬流感大流行受到不利影響。此外，永安旅遊已出售其主要位於中國內地之表現不佳可供銷售投資，並錄得虧損。故此，本集團攤佔虧損約19,000,000港元。

本期間視作出售及出售聯營公司權益之虧損淨額約139,000,000港元主要為由錦興及永安旅遊配售股份產生之非現金虧損。去年同期之收益約31,000,000港元主要為出售一間持有位於香港中區投資物業之聯營公司產生之收益約30,000,000港元。

截至二零零九年九月三十日止六個月收購聯營公司之折讓約3,000,000港元乃因本集團於二零零九年八月於公開市場購入股份而使於永安旅遊之直接權益由約14.0%增至14.3%，而所付代價與所購入資產之公平價值比較後出現折讓而錄得。去年同期錄得約41,000,000港元，乃因本集團截至二零零八年九月三十日止六個月於永安旅遊及德祥地產之直接權益分別由約14.2%增至16.7%，及由約6.5%增至7.6%。

截至二零零九年九月三十日止六個月已扣除開支之其他投資及經營業務之收益為約8,000,000港元，而二零零八年同期則為虧損約47,000,000港元。以上改善主要由於金融市場復甦，本期間錄得金融工具收益約20,000,000港元（二零零八年：虧損約14,000,000港元），加上截至二零零八年九月三十日止六個月錄得投資物業公平價值變動虧損約11,000,000港元及可供銷售投資減值折損約5,000,000港元所致。

與去年年結日比較，本集團於二零零九年九月三十日之整體財政狀況能保持強勁，總資產及股權持有人應佔權益增加5%至分別約3,141,000,000港元及2,817,000,000港元。

營運回顧

本集團之主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。

於截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團繼續直接或間接持有於香港、加拿大、美國、澳洲及德國多間上市公司及其他具優良潛力的非上市投資項目之重大權益，並奉行其長遠策略以積極而審慎之方式物色投資項目，以及提昇其平衡而多元化之投資組合。

直接持有之上市策略性投資項目

保華集團有限公司（「保華」）

保華以香港為基地，專注於中國內地長江流域一帶的大宗散貨港口基建投資及物流運作業務。保華亦從事與港口設施相關的土地及房產開發業務，並通過保華建築集團有限公司，提供全面的工程及與房地產相關的服務。

錦興集團有限公司 (「錦興」)

錦興為一間投資控股公司。錦興主要從事證券買賣、擁有採砂船隻、工業化供水業務、物業發展及買賣以及其他策略性投資，包括(i)已發行股份於澳洲證券交易所上市之一間附屬公司；(ii)已發行股份於美國櫃檯市場買賣之一間聯營公司；及(iii)已發行股份於香港聯交所上市之公司所發行之可換股票據。

德祥地產集團有限公司 (「德祥地產」)

德祥地產主要從事於澳門、中國內地及香港之物業發展及投資、於中國內地經營高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及貸款融資服務。

永安旅遊 (控股) 有限公司 (「永安旅遊」)

永安旅遊主要從事提供旅行團、旅遊及其他相關服務、及豪華列車服務，分店遍及香港、澳門、中國內地、加拿大及英國。永安旅遊亦有經營酒店業務，包括在香港及中國內地以「珀麗」品牌經營之連鎖酒店。

Burcon NutraScience Corporation (「Burcon」)

Burcon於具功效性及可再生特質之植物蛋白質界別中，在營養、保健及健康方面，處於領先地位。自一九九九年，Burcon已在其有關提取及淨化植物蛋白質之技術上，發展出一系列合成、應用及加工專利權。Burcon現正致力發展世上首種芥花籽分離蛋白質商品Puratein®及Supertein™，該等產品為首種獲得美國自我確定GRAS資格之芥花籽分離蛋白質。Burcon亦正研發CLARISOY™，CLARISOY™為一種能百分百於酸性液體中溶解及於當中完全呈現透明狀之大豆分離蛋白質。Burcon普通股股份已於二零零九年六月由TSX Venture Exchange升格至Toronto Stock Exchange上市。

間接持有之上市策略性投資項目

保華建業集團有限公司 (「保華建業」)

保華建業是以香港為基地的工程及物業服務集團，提供全面的建造及各種與物業相關的服務，業務遍及香港、澳門、中國內地及中東。保華建業擁有龐大的客戶網絡，包括政府部門及大型私人企業。

漢傳媒集團有限公司 (「漢傳媒」)

漢傳媒主要從事娛樂及媒體業務，包括電影及電視節目製作；表演項目製作；藝人及模特兒管理；音樂製作；及證券投資。

China Enterprises Limited (「China Enterprises」)

China Enterprises 主要從事投資控股，包括主要從事於中國內地及其他國家製造及銷售輪胎產品之聯營公司之投資；及投資金融資產。

MRI Holdings Limited (「MRI」)

MRI 為一間投資控股公司，擁有證券投資及金融資產投資。MRI 繼續物色合適之策略性投資機會，務求在其股東所既定之清晰投資權限提供股東最佳回報。

本集團於主要上市策略性投資項目之股權權益概述如下：

直接持有之上市策略性投資項目

| 所投資公司 之名稱 | 上市地點 | 股份代號 | 概約股權百分比 | |
|--------------|--------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|
| | | | 於二零零九年 九月三十日 | 於本公佈 日期 |
| 保華 | 香港聯交所 | 498 | 26.7% | 26.7% |
| 錦興 | 香港聯交所 | 275 | 42.7% | 42.7% |
| 德祥地產 | 香港聯交所 | 199 | 14.8% (附註a) | 14.8% (附註a) |
| 永安旅遊 | 香港聯交所 | 1189 | 15.4% (附註b) | 15.4% (附註b) |
| Burcon | Toronto Stock Exchange及 法蘭克福證券交易所 | BU WKN 157793 | 21.8% | 21.7% |

間接持有之上市策略性投資項目

| 所投資公司 之名稱 | 上市地點 | 股份代號 | 概約實際權益 | |
|-------------------|---------|-------|-----------------|----------------|
| | | | 於二零零九年 九月三十日 | 於本公佈 日期 |
| 保華建業 | 香港聯交所 | 577 | 16.7% (附註c) | 16.6% (附註c) |
| 漢傳媒 | 香港聯交所 | 491 | 8.9% (附註d) | 0.0% (附註d) |
| China Enterprises | 美國櫃檯市場 | CSHEF | 11.1% (附註e) | 11.1% (附註e) |
| MRI | 澳洲證券交易所 | MRI | 24.4% (附註e) | 24.4% (附註e) |

附註：

- (a) 錦興及China Enterprises持有德祥地產之股權權益。於二零零九年九月三十日及於本公佈日期，本集團之實際權益包括其於德祥地產分別約7.7%之直接股權權益。
- (b) China Enterprises持有永安旅遊之股權權益。於二零零九年九月三十日及於本公佈日期，本集團之實際權益包括其於永安旅遊分別約14.2%之直接股權權益。
- (c) 本集團之權益透過保華持有。
- (d) 錦興、永安旅遊及China Enterprises持有漢傳媒之股權權益。於二零零九年九月三十日及於本公佈日期，本集團之實際權益包括其於漢傳媒分別約0.5%及零之直接股權權益。
- (e) 本集團之權益透過錦興持有。

流動資金及財務資源

本集團在整體業務運作方面採取審慎理財政策。於二零零九年九月三十日，現金、銀行結餘及存款約為190,000,000港元。於二零零九年九月三十日，本集團之銀行借款約為101,000,000港元，其中須於一年內償還或按通知償還之部份約為35,000,000港元。

於二零零九年九月三十日，除可換股票據外，本集團之所有借款均按浮動息率計息，而本集團之流動比率約為1.0。

資產負債比率

按本集團之借款淨額約111,000,000港元及股權持有人應佔權益約2,817,000,000港元計算，本集團於二零零九年九月三十日之資產負債比率約為3.9%，較於二零零九年三月三十一日之有關比率約10.0%為低，主要因為「重大事項」一節所述之集資活動所籌得的款項所致。

匯兌風險

於二零零九年九月三十日，約1.3%之現金、銀行結餘及存款以其他貨幣為單位，而在本集團約17,000,000港元之借款總額中，僅有約5.5%乃以加拿大元為單位。該等外幣借款與本集團之加拿大業務有直接關連。

資產抵押

於二零零九年九月三十日，賬面總值約325,000,000港元之本集團若干物業及聯營公司之上市證券已抵押予銀行及財務機構，以為本集團取得一般信貸。

或然負債

於二零零九年九月三十日，本集團概無或然負債，惟於出售一間聯營公司時，本集團就該聯營公司尚未入賬之稅項負債(如有)及其截至出售日止之事務及業務，向買方提供彌償保證。

僱員及酬金政策

於二零零九年九月三十日，本集團聘用共70名僱員。根據本集團酬金政策，員工薪酬方面因應員工之技能、知識及對本公司事務之參與程度，並參考本公司之表現及業界之薪金水平及當時市況而釐定。酬金政策最終旨在確保本集團有力吸引、挽留及鼓勵高質素之團隊精英，彼等對本公司之成功尤為重要。本集團亦提供福利予僱員，包括酌情花紅、培訓、公積金及醫療保障計劃。購股權計劃乃為合資格參與者(包括僱員)設立，惟並無於回顧期內授出購股權。於二零零九年四月一日，由本公司授出而尚未行使之購股權數目為197,600,000份。由於因本公司於回顧期間內之股本重組及供股所致調整以及購股權失效，本公司於二零零九年九月三十日及於本公佈日期之尚未行使購股權數目為29,447,750份，現時之行使價為每股股份2.52港元(可予以調整)。

重大事項

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月內完成之重大事項概述如下：

股本重組

於二零零九年四月，本公司之股本重組（「股本重組」）生效，其中涉及將每二十股每股面值0.10港元之股份合併為一股每股面值2.00港元之合併股份；將每股合併股份之繳足資本由2.00港元削減至0.01港元；將每股法定但未發行面值0.10港元之股份拆細為十股每股面值0.01港元之股份；以及將股本削減產生之進賬撥入本公司實繳盈餘賬。其後，股份之每手買賣單位亦已經由4,000股改為2,000股。

集資活動

於二零零九年五月，本公司成功完成供股，基準為每持有一股股份可認購四股供股股份，每股供股股份認購價為0.20港元（「供股」）。結果發行約539,000,000股本公司股份及籌得所得款項總額約108,000,000港元。

於二零零九年六月，本公司通過配售代理按每股股份0.75港元配售80,000,000股新股份予超過六名獨立第三方（「配售事項」），並籌得所得款項總額60,000,000港元。

以上集資活動擴大了本公司之股東基礎及資本基礎，並鞏固了本集團之財務狀況，於機會出現時作日後策略性投資用途。

策略性投資項目

於本中期期間，本集團增加下列策略性投資項目之投資，以顯示對其之支持：

永安旅遊

於二零零九年五月及六月，本集團購入永安旅遊所發行之2厘可換股可交換票據（「永安旅遊票據」），其總本金額約為108,000,000港元，總代價約85,000,000港元。該等可換股可交換票據以較本金額折讓之方式購入。於本公佈日期，本集團持有本金額約114,000,000港元之永安旅遊票據。

於二零零九年八月，本集團於公開市場上購入合共約32,000,000股永安旅遊股份，總代價約1,400,000港元，乃因為考慮到經濟情況逐步復甦及旅遊業在不久將來蓬勃發展，旨在得益於永安旅遊之投資之上升潛力。購買事項完成後，本公司於永安旅遊之直接權益約為14.3%。

保華

於二零零九年七月，本集團按每股供股股份0.12港元認購其按比例配額約809,000,000股保華供股股份，總代價約97,000,000港元。認購供股股份，既使本集團維持於保華之股權比例，又可分享保華增長之得益。

結算日後重大事項

本集團於截至二零零九年九月三十日止六個月後完成之主要事項概述如下：

集資活動

於二零零九年九月，本公司就其按面值購回總本金額128,000,000港元之5厘於二零零九年十一月二日到期可換股票據（「二零零九年可換股票據」）之建議（「購回建議」）接獲接納書。購回價乃以發行相同本金額之5厘於二零一一年十一月二日到期可換股票據（「二零一一年可換股票據」）之方式償付，二零一一年可換股票據附帶權利，可按初步換股價每股股份0.50港元（可予以調整）認購本公司股份。餘下總本金額72,000,000港元之二零零九年可換股票據未有根據購回建議被購回，已於二零零九年十一月以根據本公司與配售代理於二零零九年九月訂立之配售協議發行總本金額72,000,000港元之二零一一年可換股票據之所得款項淨額予以償還。於十一月，購回建議及配售二零一一年可換股票據均已完成，再無二零零九年可換股票據尚未行使，而總本金額200,000,000港元之二零一一年可換股票據已予發行。

策略性投資項目

永安旅遊

於二零零九年十二月，永安旅遊建議股本重組，包括將每二十股股份合併為一股股份及建議以供股方式發行供股股份，每股供股股份認購價為0.15港元，基準為每持有一股股份獲配五股供股股份（經就股本重組調整）。據此，本集團承諾（其中包括）認購或促成認購其比例配額約390,000,000股至547,000,000股供股股份，總代價

約59,000,000港元至82,000,000港元。本集團參與供股將使本集團能維持其於永安旅遊之股權，並分享其增長利益。此外，永安旅遊提出要約購回永安旅遊票據，應付現金價相當於該等票據未行使本金額之80%（「永安旅遊要約」）。上述供股及永安旅遊要約須獲永安旅遊獨立股東批准，方可作實。

展望

多國政府因應金融海嘯影響推出大規模量化寬鬆措施及緊急援助，使各主要經濟體系在過去六個月內從谷底回升。然而，反彈能否持續仍令人懷疑。在此背景下，本集團繼續保持警惕，以審慎態度以求在物色及評估新投資機會，以及支持其策略性投資項目之時，免受金融海嘯餘波之風險及不穩定性所影響。憑藉強勁資產負債狀況及低資產負債水平，我們對業務仍持審慎樂觀態度，並相信我們已準備就緒，迎接面前挑戰。

已發行之證券

因行使認股權證發行股份、股本重組、供股及配售事項關係，本公司於本公佈日期共有753,695,343股已發行普通股股份（每股面值0.01港元）。本公司之認股權證於二零零九年十一月四日屆滿後，本公司於本公佈日期概無尚未行使之認股權證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零九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、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治常規守則

本公司已於截至二零零九年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則，作為本公司董事進行證券交易之守則（「標準守則」）。本公司向全體董事作出具體查詢後，彼等確認於截至二零零九年九月三十日止六個月內一直符合標準守則所載之標準。

刊登中期業績及中期業績報告

本業績公佈已於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)「上市公司公告」一頁及本公司之網站(www.itc.com.hk)「投資者」一頁刊登。中期業績報告將寄發予本公司股東及於上述網站內刊登。

承董事會命
主席
陳國強博士

香港，二零零九年十二月二十二日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

陳國強博士(主席)
周美華女士(副主席兼董事總經理)
陳國銓先生
陳佛恩先生
張漢傑先生
陳耀麟先生

獨立非執行董事：

卓育賢先生
李傑華先生
石禮謙，SBS, JP