

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)

截至二零一三年九月三十日止六個月之業績公佈

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」)截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一二年同期之比較數字。截至二零一三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。

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	3	4,194	8,860
管理及其他有關服務收入		2,224	1,852
可換股票據附帶之換股權之收益		-	447
利息收入		1,271	6,315
物業租金收入		542	536
其他收入		282	723
行政開支		(19,431)	(22,540)
財務成本		(5,103)	(7,133)
聯營公司權益淨減少之虧損淨額	4	(116,186)	(3,100)
攤佔聯營公司業績			
— 攤佔業績		12,246	152,638
— 收購聯營公司額外權益之收益		26,427	32,403
期間(虧損)溢利	6	(97,728)	162,141

(未經審核)
截至九月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
千港元 千港元

附註

其他全面收入(開支)：

其後將重新分類至損益之項目：

換算海外業務產生之匯兌差額

(424) 477

攤佔聯營公司其他全面收入(開支)

5,524 (6,873)

聯營公司權益淨減少時轉出儲備之
重新分類調整

(2,191) (54)

期間其他全面收入(開支)

2,909 (6,450)

期間全面(開支)收入總額

(94,819) 155,691

港仙

港仙

每股(虧損)盈利

8

基本

(9.40) 20.79

攤薄

(9.40) 10.04

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

	附註	(未經審核) 二零一三年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一三年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,721	7,637
投資物業		21,615	21,966
無形資產		1,733	1,825
聯營公司權益		2,839,878	2,785,380
可換股票據之債項部分		–	52,741
可換股票據附帶之換股權		–	18,634
		<u>2,869,947</u>	<u>2,888,183</u>
流動資產			
存貨		–	29
應收賬款、訂金及預付款項	9	2,633	3,641
應收聯營公司款項		2,278	4,244
應收貸款		10,000	28,000
應收一間聯營公司票據		–	50,000
短期銀行存款、銀行結存及現金		49,117	39,635
		<u>64,028</u>	<u>125,549</u>
流動負債			
應付保證金賬戶款項		20,018	–
應付賬款及應計開支	10	5,706	9,898
應付股息		37,528	–
銀行透支		52,410	52,555
可換股票據應付款項		–	95,852
		<u>115,662</u>	<u>158,305</u>
流動負債淨值		<u>(51,634)</u>	<u>(32,756)</u>
總資產減流動負債		<u>2,818,313</u>	<u>2,855,427</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		1,035	1,035
資產淨值		<u>2,817,278</u>	<u>2,854,392</u>
股本及儲備			
股本		12,576	9,276
股份溢價及儲備		2,804,702	2,845,116
總權益		<u>2,817,278</u>	<u>2,854,392</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
經營業務所得(動用)之現金淨額	42,498	(20,678)
投資業務(動用)所得之現金淨額	(47,497)	35,670
融資業務所得(動用)之現金淨額	14,645	(25,488)
	<hr/>	<hr/>
現金與現金等值項目增加(減少)淨額	9,646	(10,496)
期初現金與現金等值項目	(12,920)	11,684
外幣匯率變動之影響	(19)	117
	<hr/>	<hr/>
期末現金與現金等值項目	(3,293)	1,305
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金與現金等值項目結存分析		
短期銀行存款、銀行結存及現金	49,117	34,148
銀行透支	(52,410)	(32,843)
	<hr/>	<hr/>
	(3,293)	1,305
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

於編製簡明綜合財務報表時，鑒於本集團於二零一三年九月三十日之流動負債超出流動資產約51,600,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團未來之流動資金及持續經營能力。於計及可取用的借貸、本集團之未來計劃，以及持有資產可供抵押以取得更多銀行信貸後，本公司董事信納本集團將有足夠財務資源應付於可見將來到期的財務責任。

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金額或公平價值（視何者適用）計算。

除下文所述者外，截至二零一三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於編製本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所沿用者相同。

於本中期期間，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈並與本集團編製簡明綜合財務報表相關之新訂或經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益： 過渡性指引
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收入項目之呈列
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之 年度改進
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

綜合報告、合營安排、聯營公司及其披露之新訂及經修訂準則

於本中期期間，本集團首次採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂），連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂過渡性指引。香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）由於僅適用於處理獨立財務報表，故並不適用於本簡明綜合財務報表。本公司董事於首次採納新訂及經修訂準則當日（即二零一三年四月一日）作出評估，結論為應用新訂及經修訂準則對本集團並無影響。

香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂

(作為香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之部分)

本集團已於本中期期間首次採納香港會計準則第34號「中期財務報告」之修訂作為香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之部分。香港會計準則第34號之修訂澄清，僅在定期提供予主要營運決策人士就特定可呈報分部之總資產及總負債金額及與上年度財務報表所披露之金額出現重大變動之情況下，簡明綜合財務報告方需要分開披露該特定可呈報分部之總資產及總負債。

香港財務報告準則第13號「公平價值計量」

本集團於本中期期間首次採納香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號制訂有關對公平價值計量的單一指引及有關披露，並取代過往載於多項香港財務報告準則的有關規定。香港會計準則第34號亦作出相應修訂，規定須於簡明綜合財務報表中作出若干披露。

香港財務報告準則第13號範圍廣闊，除若干例外情況下，其同時適用於其他香港財務報告準則規定或准許使用公平價值計量及有關公平價值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目。香港財務報告準則第13號載有「公平價值」的新定義，將公平價值界定為在現時市況下於計量日期在一項於主要(或最有利的)市場中有序交易中出售資產應收取或轉讓負債應支付之價格。香港財務報告準則第13號項下之公平價值為平倉價，不論該價格為直接可觀察所得或使用另一項估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號亦載有廣泛的披露規定。

本公司董事認為，採納香港財務報告準則第13號對本簡明綜合財務報表中確認之金額並無重大影響。

香港會計準則第1號「其他全面收入項目之呈列」之修訂

香港會計準則第1號之修訂就全面收入表及收入表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，全面收入表更名為損益及其他全面收入表，而收入表則更名為損益表。香港會計準則第1號之修訂保留可以選擇以單一報表或以兩個分開但連續的報表呈列損益及其他全面收入。然而，香港會計準則第1號之修訂規定須在其他全面分節內作出額外披露，以將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配—即有關修訂本並無改變現時可按除稅前或除稅後基準呈列其他全面收入項目之選擇。有關修訂已追溯採納，因此其他全面收入項目之呈列已作出修改以反映有關變動。

除上文所述者外，於本中期期間採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

3. 收入及分部資料

收入指本期間來自外界客戶之已收及應收款項。

分部資料

本集團之經營分部，根據呈報予主要營運決策人士(即本公司之執行董事)之資料以作資源分配及表現評估之用途如下：

融資	-	貸款融資服務
長期投資	-	投資於投資項目如聯營公司發行之可換股票據
其他	-	投資物業租賃、出租汽車及管理服務

有關上述經營分部之資料，其亦為本集團可呈報之分部，呈報如下。

以下為本集團於回顧期間收入及業績按經營及可呈報分部劃分之分析：

截至二零一三年九月三十日止六個月

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收入						
對外銷售	558	701	2,935	4,194	-	4,194
分部間銷售	912	-	-	912	(912)	-
總計	<u>1,470</u>	<u>701</u>	<u>2,935</u>	<u>5,106</u>	<u>(912)</u>	<u>4,194</u>
業績						
分部業績	<u>1,419</u>	<u>596</u>	<u>433</u>	<u>2,448</u>	<u>-</u>	<u>2,448</u>
中央行政成本						(17,560)
財務成本						(5,103)
聯營公司權益淨減少之虧損淨額						(116,186)
攤佔聯營公司業績						
- 攤佔業績						12,246
- 收購聯營公司額外權益之收益						26,427
期間虧損						<u>(97,728)</u>

截至二零一二年九月三十日止六個月(經重列)

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他 千港元	分部總計 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收入						
對外銷售	3,023	3,277	2,560	8,860	–	8,860
分部間銷售	890	–	–	890	(890)	–
總計	<u>3,913</u>	<u>3,277</u>	<u>2,560</u>	<u>9,750</u>	<u>(890)</u>	<u>8,860</u>
業績						
分部業績	<u>3,900</u>	<u>3,603</u>	<u>32</u>	<u>7,535</u>	<u>–</u>	<u>7,535</u>
中央行政成本						(20,202)
財務成本						(7,133)
聯營公司權益淨減少之虧損淨額						(3,100)
攤佔聯營公司業績						
– 攤佔業績						152,638
– 收購聯營公司額外權益之收益						32,403
期間溢利						<u>162,141</u>

分部間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(包括董事薪酬)、財務成本及與聯營公司權益有關之項目分配。

截至二零一二年九月三十日止六個月於融資及其他分部項下呈報之資料已經重列，以符合二零一三年年度財務報表之呈列方式。

4. 聯營公司權益淨減少之虧損淨額

虧損淨額包括以下各項：

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
視作出售一間聯營公司			
部分權益之虧損	(a)	29,769	3,100
收購及視作出售一間聯營公司權益			
彼因本集團及集團以外人士同時			
轉換可換股票據導致之虧損淨額	(b)	86,417	–
		<u>116,186</u>	<u>3,100</u>

附註：

(a) 視作出售一間聯營公司部分權益之虧損

截至二零一三年九月三十日止六個月之虧損主要由視作出售聯營公司部分權益所產生，此乃因本集團與伍女士（定義見附註4(b)(i)）以外人士行使聯營公司購股權及轉換其發行之可換股票據以及該聯營公司發行以股代息股份而造成攤薄影響所致。截至二零一二年九月三十日止六個月，虧損淨額主要由視作出售一間聯營公司部分權益所產生，此乃因本集團以外人士轉換聯營公司發行之可換股票據而造成攤薄影響所致。

(b) 收購及視作出售一間聯營公司權益彼因本集團及集團以外人士同時轉換可換股票據導致之虧損淨額：

(i) 於二零一三年四月十一日，本集團與伍婉蘭女士（「伍女士」，本公司主席及執行董事陳國強博士之配偶）按換股價每股2.102港元轉換本金金額分別為54,400,000港元及297,000,000港元由德祥地產集團有限公司（「德祥地產」，本集團聯營公司）發行之3.25厘可換股票據（「德祥地產票據」）為分別約25,900,000股及141,300,000股德祥地產股份（「四月轉換事項」）。本集團於德祥地產之權益因本集團及伍女士同時進行四月轉換事項而由37.37%下跌6.39%至30.98%。損益賬中確認之虧損淨額112,511,000港元乃根據於四月轉換事項日期攤佔德祥地產及其附屬公司（「德祥地產集團」）資產淨值之減少淨額，本集團所持德祥地產票據負債部分之賬面值，以及於四月轉換事項日期可換股票據附帶之換股權總計。

(ii) 於二零一三年八月二十二日，本集團進一步轉換所持全部本金金額為43,850,000港元之德祥地產票據為約20,900,000股德祥地產股份。若干德祥地產票據持有人與本集團於同日轉換德祥地產票據。因此，本集團於德祥地產持有之權益由31.99%增至33.75%。損益賬中確認之收益淨額為26,094,000港元，乃根據於二零一三年八月二十二日本集團於德祥地產集團攤佔之可識別資產及負債公平價值之淨增加，與本集團所持德祥地產票據負債部分之賬面值，以及於轉換日期之可換股票據附帶之換股權之間的差異。

5. 稅項

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。

6. 期間(虧損)溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期間(虧損)溢利已扣除：		
物業、廠房及設備之折舊	1,047	3,064
攤佔聯營公司稅項(列入攤佔聯營公司業績)	<u>43,003</u>	<u>56,783</u>

7. 分派

於本期間內，已就截至二零一三年三月三十一日止年度宣派及批准分派予本公司股東末期股息每股3.0港仙(截至二零一二年九月三十日止六個月：截至二零一二年三月三十一日止年度為每股3.0港仙)，連同以股代息選擇權方式派付。本中期期間已宣派及批准之末期股息總額為37,528,000港元，相當於現金股息31,130,000港元及以股代息股息6,398,000港元(截至二零一二年九月三十日止六個月：現金股息21,755,000港元及以股代息股息1,756,000港元)。

中期期間結束後，董事決定向於二零一三年十二月二十日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東派付中期股息每股1.0港仙，就本公佈日期之已發行股份而言合共12,702,000港元(截至二零一二年九月三十日止六個月：中期股息每股1.0港仙，合共7,876,000港元)。

8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
期間本公司擁有人應佔(虧損)盈利		
用以計算每股基本(虧損)盈利	(97,728)	162,141
潛在可攤薄股份之影響：		
按可換股票據應付款項之財務成本調整	-	7,032
按一間聯營公司攤薄後每股盈利之 攤佔業績作出調整	-	(40,020)
按一間聯營公司發行之可換股票據之利息收入作出調整	-	(3,299)
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利	(97,728)	125,854
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本(虧損)盈利之股份加權平均數	1,039,403,374	779,867,605
潛在可攤薄股份按可換股票據應付款項之影響	-	473,934,426
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄(虧損)盈利之股份加權平均數	1,039,403,374	1,253,802,031
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於本期間本公司尚未轉換可換股票據應付款項所涉及潛在股份存在反攤薄效應。

9. 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1,647,000港元(二零一三年三月三十一日：2,101,000港元)之應收貿易賬款，而於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一三年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一三年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬款		
0 – 30日	1,635	2,099
31 – 60日	10	2
61 – 90日	2	–
	<u>1,647</u>	<u>2,101</u>

投資物業租賃業務產生之應收貿易賬款須每月墊付，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。本集團並無就應收利息授出信貸期。

10. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支中包括565,000港元(二零一三年三月三十一日：2,613,000港元)之應付貿易賬款，而彼等於報告期末按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一三年 九月三十日 千港元	(經審核) 二零一三年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款		
0 – 30日	554	2,601
31 – 60日	11	12
	<u>565</u>	<u>2,613</u>

中期股息

董事會已議決派付中期股息每股1.0港仙(截至二零一二年九月三十日止六個月：每股1.0港仙)。中期股息將向於二零一三年十二月二十日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付，並預期將於二零一四年一月二十二日(星期三)或前後以郵寄方式派付予股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零一三年十二月十八日(星期三)至二零一三年十二月二十日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。為符合資格獲發中期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一三年十二月十七日(星期二)下午四時正送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)以供登記。

管理層討論及分析

業務回顧

財務表現回顧

截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損98,000,000港元(二零一二年：溢利162,000,000港元)及每股基本虧損9.40港仙(二零一二年：每股盈利20.79港仙)。導致該虧損主要由於本集團於德祥地產集團有限公司(「德祥地產」)之權益淨變動之虧損淨額為90,000,000港元，以及攤佔聯營公司業績由上一中期期間153,000,000港元減少至12,000,000港元所致。

本集團表現之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
攤佔聯營公司業績：		
德祥地產	42	164
保華	18	22
珀麗	(48)	(33)
Burcon	—	—
	<hr/>	<hr/>
	12	153
於聯營公司權益之淨變動之(虧損)收益淨額	(90)	29
來自其他投資及經營業務之虧損淨額	(20)	(20)
	<hr/>	<hr/>
股東應佔(虧損)溢利	(98)	162

上市策略性投資項目

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業務。德祥地產亦於中國內地開發及投資高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

於二零一三年四月，本集團與伍婉蘭女士（陳國強博士之配偶）按換股價每股2.102港元轉換本金金額分別為54,400,000港元及297,000,000港元之德祥地產可換股票據（「德祥地產票據」）。為受惠於德祥地產持續帶來之回報，於二零一三年四月，本集團投資41,800,000港元於公開市場購買約12,700,000股德祥地產股份及55,100,000港元購買總本金金額43,850,000港元之德祥地產票據。於二零一三年八月，本集團按換股價每股2.102港元將該43,850,000港元德祥地產票據轉換為德祥地產股份。連同其他人士轉換彼等之德祥地產票據及行使購股權，加上德祥地產發行以股代息股份，本集團於德祥地產之權益由二零一三年三月三十一日之37.3%下降至二零一三年九月三十日之32.8%。因此，本集團錄得於德祥地產上述權益淨變動之虧損淨額約90,000,000港元。

德祥地產於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得其股東應佔溢利97,000,000港元，較二零一二年同期之溢利405,000,000港元減少，主要原因為本期間並無出售其於中國內地三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之部分權益獲得大額收益。因此，本集團於中期期間攤佔德祥地產溢利為42,000,000港元。

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之港口和基礎建設之開發及投資，以及港口和物流設施之營運，亦從事與港口及基礎建設開發相關的土地和房產開發及投資業務，並通過保華建業集團有限公司，提供全面的工程及物業相關的服務。

於回顧期間，本集團於保華之權益維持於26.8%。保華於截至二零一三年九月三十日止六個月錄得股東應佔溢利69,000,000港元，而二零一二年同期則為81,000,000港元。本期間淨溢利減少主要由於期內(a)並無因出售洋口港公司50.1%股權之應收遞延代價所產生之利息收入，該應收遞延代價已於二零一二年十二月提早收回；及(b)因出售一間涉及一個位於宜昌市舊住宅區之可能物業重建項目的非核心45%合營企業所造成的一次性虧損。因此，保華所貢獻之溢利由22,000,000港元減少至18,000,000港元。

珀麗酒店控股有限公司（「珀麗」）

珀麗主要於中國內地及香港經營酒店業務及證券買賣業務。珀麗於中國內地及香港經營四星級酒店業務，即九龍珀麗酒店、香港珀麗酒店、北京珀麗酒店、廣州珀麗酒店、瀋陽時代廣場酒店及洛陽金水灣大酒店。

於二零一三年六月，珀麗公佈北京珀麗酒店有限責任公司（「北京珀麗」）之一項注資計劃，據此，一名投資者有條件同意以現金向北京珀麗增資68,800,000美元。該投資者須向珀麗支付約人民幣530,200,000元之補償，作為珀麗放棄其注資優先權之代價。根據珀麗日期為二零一三年七月二十六日之通函，於完成注資時，珀麗於北京珀麗之權益將由88.7%降至17.7%，而珀麗預期將確認稅前收益790,000,000港元（可予以調整）。根據珀麗上述收益及本集團於截至本公佈日期持有珀麗之29.7%權益計算，於完成時本集團將分佔約230,000,000港元之收益。

於回顧期間，本集團於珀麗之權益維持29.7%。截至二零一三年六月三十日止六個月，珀麗錄得其股東應佔虧損162,000,000港元，而二零一二年同期則為111,000,000港元。虧損主要由於就中國內地一間酒店物業確認減值虧損，以及維修及保養開支增加。由於珀麗錄得虧損，本集團於中期期間攤佔虧損為48,000,000港元。

Burcon NutraScience Corporation (「Burcon」)

Burcon於開發具功效性及擁有極高營養價值之植物蛋白質方面處於領先地位。其股份於多倫多證券交易所、納斯達克全球市場及法蘭克福證券交易所上市。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已開發：CLARISOY™大豆蛋白質，其為唯一的植物蛋白質能為低pH值之飲料提供清澈和完備之蛋白質營養；Peazazz®，一種具水溶性及帶清新口味、獨特的豌豆分離蛋白質；以及Puratein®、Supertein™及Nuratein®，具有獨特功能及營養特性之芥花籽分離蛋白質。

自二零一一年三月起，Burcon授權Archer-Daniels-Midland Company（於美國上市，並於全球食材工業處於領導地位之公司，以下簡稱「ADM」）使用其旗艦蛋白質技術CLARISOY™。根據特許協議，Burcon將根據ADM銷售CLARISOY™收益淨額之若干百分比收取專利費。於二零一二年十二月，ADM通知Burcon CLARISOY™首次商業銷售。於二零一三年五月，CLARISOY™贏得Canadian Institute of Food Science and Technology頒發之2013食品創新大獎。ADM亦推出可用於酸性飲料的粉狀版—CLARISOY™ 120。

於二零一三年六月，Burcon完成興建一座中規模生產設施，用以生產Peazazz®豌豆蛋白質。新廠房使用商業規模設備，並有能力大量生產Peazazz®以滿足開發市場活動之需要。於二零一三年八月，該廠房已可全面投入運作，令Peazazz®之商業化邁前重要一步。

於中期期間，本集團於Burcon之權益維持於20.8%。

附註：Burcon之CLARISOY™之特許權現屬ADM持有，亦為ADM之商標。

本集團於主要上市策略性投資項目之股權權益概述如下：

所投資公司 之名稱	上市地點	股份代號	實際權益	
			於二零一三年 九月三十日	於本公佈日期
德祥地產	香港聯交所	199	33.0%	30.9%
保華	香港聯交所	498	26.8%	26.8%
珀麗	香港聯交所	1189	29.7%	29.7%
Burcon	多倫多證券交易所 納斯達克全球市場 法蘭克福證券交易所	BU BUR WKN 157793	20.8%	20.8%
路易十三	香港聯交所	577	6.6% (附註)	5.5% (附註)

附註：本集團於路易十三集團有限公司（「路易十三」）之實際權益乃透過德祥地產及保華持有。

流動資金及財務資源

本集團於二零一三年九月三十日之總資產及股東應佔權益分別為2,934,000,000港元及2,817,000,000港元，較上次審核日期相比分別減少3%及1%，其主要由於本集團於期內確認一間聯營公司權益之淨變動產生之虧損淨額所致。

本集團繼續採取審慎理財政策管理其流動資金需要。目的為保持有充裕資金應付營運資金所需，以及於機會來臨時把握投資良機。

於本中期期間，本集團合共投資97,000,000港元購買本金金額43,850,000港元之德祥地產票據及12,700,000股德祥地產股份。因此，本集團於二零一三年九月三十日之流動資產下降至64,000,000港元，較上一個審核日期減少49%。於本中期期間本公司可換股票據（「可換股票據」）之持有人按每股0.30港元之換股價轉換本金金額99,000,000港元尚未轉換之可換股票據為約330,000,000股本公司之股份，繼續證明彼等對本集團充滿信心，本集團之流動負債因而下降至116,000,000港元，較上一個審核日期減少27%。據此，本集團於中期結算日之流動比率為0.6（二零一三年三月三十一日：0.8）。

資產負債比率

於二零一三年九月三十日，本集團銀行存款、銀行結存及現金為49,000,000港元，銀行借款為52,000,000港元，以及應付保證金賬戶款項為20,000,000港元。所有銀行借款及應付保證金賬戶款項須於一年內償還或按通知償還，並按浮動息率計息。

由於可換股票據已轉換，本集團於二零一三年九月三十日之資產負債比率改善至0.8%（二零一三年三月三十一日：3.8%），計算基礎按借款淨額23,000,000港元除以股東應佔權益2,817,000,000港元。借款淨額乃借款及應付保證金賬戶款項之總和，並扣除銀行存款、銀行結存及現金後而計算。

匯率風險

本集團大部分資產及負債均以港元為單位，故此本集團之外匯波動風險極低，亦無使用外匯對沖工具。

資產抵押

於二零一三年九月三十日，本集團將賬面值為582,000,000港元之若干資產抵押予金融機構以授予本集團信貸融資額。

或然負債

於二零一三年九月三十日，本集團概無或然負債，惟於二零一一年出售附屬公司時，本集團就有關附屬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

於二零一三年九月三十日，本集團聘用共63名僱員。根據本集團酬金政策，僱員薪酬乃因應僱員之技能、知識及對本公司事務之參與程度，並參考本公司之表現與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。本公司之購股權計劃乃為合資格參與者（包括僱員）設立，惟於期內並無授出購股權，且於二零一三年九月三十日及於本公佈日期概無尚未行使之購股權。

中期期間後事項

珀麗

於二零一三年十一月，珀麗公佈其全資附屬公司訂立一項協議出售旗下名為九龍珀麗酒店60%之股權權益，包括相關股東貸款。珀麗預期將於完成時確認約456,000,000港元之收益（可予以調整）。根據珀麗於上述之收益及本集團於本公佈日期持有珀麗之29.7%權益計算，本集團將攤佔約130,000,000港元之收益。上述出售事宜，須待若干條件於二零一四年三月五日或之前達成或獲豁免後才可完成。

展望

考慮到環球經濟狀況不穩定，主要由於經濟復甦緩慢及美國量化寬鬆措施未有確實退市時間表，預計前景依然不明朗。本集團之策略框架將繼續使本集團可隨時把握機遇及面對當前的挑戰，而本集團之策略性投資項目業務多元化則有助減少對個別行業之依賴。

展望未來，董事會對本集團之長遠前景維持審慎樂觀，本集團將貫徹其審慎而積極之投資策略，爭取投資機會，為股東帶來長期價值。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一三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。

已發行之證券

由於轉換可換股票據以及就根據截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息以股代息計劃而發行之股份，於本公佈日期，本公司每股面值0.01港元之已發行股份之數目為1,270,229,989股。

企業管治守則

本公司於截至二零一三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」），作為本公司董事進行證券交易之標準守則。本公司向全體董事作出特定查詢後，彼等確認於截至二零一三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。中期報告將於適當時候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，二零一三年十一月二十九日

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
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，*GBS, JP*