



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

2022-2023
中期報告



2	公司資料
4	股東資訊
5	財務摘要
6	管理層討論及分析
12	其他資料
19	簡明綜合財務報表審閱報告
20	簡明綜合損益表
21	簡明綜合損益及其他全面收益表
22	簡明綜合財務狀況表
24	簡明綜合權益變動表
25	簡明綜合現金流量表
27	簡明綜合財務報表附註
56	釋義

董事會

執行董事



張漢傑先生
(主席)

獨立非執行董事



石禮謙, GBS, JP
(聯席副主席)



陳國強博士
(聯席副主席)



陳耀麟先生



陳百祥先生



林秀鳳女士
(首席財務總監)



周美華女士



葉瀚華先生

董事委員會

審核委員會

陳百祥先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
葉瀚華先生

薪酬委員會

陳百祥先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
葉瀚華先生
周美華女士

提名委員會

石禮謙, GBS, JP(主席)
張漢傑先生
陳百祥先生
葉瀚華先生

企業管治委員會

張漢傑先生(主席)
林秀鳳女士
葉瀚華先生
周美華女士

投資委員會

張漢傑先生
陳國強博士
陳耀麟先生
林秀鳳女士
周美華女士

公司秘書

黃少敏女士

法定代表

張漢傑先生(祝慧妍女士為替任人)
林秀鳳女士(黃少敏女士為替任人)

法律顧問

康德明律師事務所(有關百慕達之法律)
姚黎李律師行(有關香港之法律)
張葉司徒陳律師事務所(有關香港之法律)
梁瀚民大律師(有關澳門之法律)

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行股份有限公司澳門分行
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心30樓

主要股份登記及過戶處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港股份登記及過戶分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

網址

www.itcproperties.com

股份代號

香港聯交所 199

股東資訊

財務日程表

公佈2022-2023年度之中期業績	2022年11月25日
中期股息之除息日	不適用
中期股息之暫停辦理過戶日期	不適用
中期股息之記錄日期	不適用
中期股息之派付日期	不適用
公佈2022-2023年度之全年業績	2023年6月

收取公司通訊之方式及語文版本

本中期報告之英文及中文印刷本已備妥，並以可供查索的格式載於本公司網站www.itcproperties.com。

倘若股東及本公司之非登記股東：

- (i) 已選擇或被視為已同意於本公司網站閱覽本中期報告之電子版本，或
- (ii) 在收取或於本公司網站閱覽本中期報告時遇到困難，

彼等可以書面要求本公司或本公司於香港之股份登記分處（「股份登記分處」）卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，免費索取印刷本。

倘若股東及本公司之非登記股東欲更改其已選擇之本公司所有日後發出的公司通訊的收取方式及／或語文版本，可隨時發出最少七天的書面通知，送交股份登記分處（地址如上）或電郵至itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com，亦可填寫更改選擇表格並交回股份登記分處。

股東查詢

電郵 : info@itcproperties.com

電話 : (852) 2831 8138

傳真 : (852) 2858 2697

截至9月30日止六個月

2022年

2021年

港幣百萬元

收益

根據簡明綜合損益表

物業收入及酒店收益

– 應佔聯營公司及合營公司

– 透過部分出售於一間聯營公司之權益

76

274

760

1,735

–

274

836

2,283

本公司擁有人應佔本期間溢利

125

559

港仙

每股基本盈利

13

58

港仙

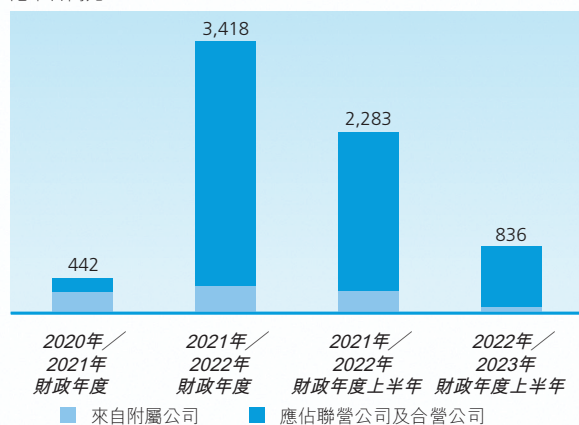
每股中期股息

–

10

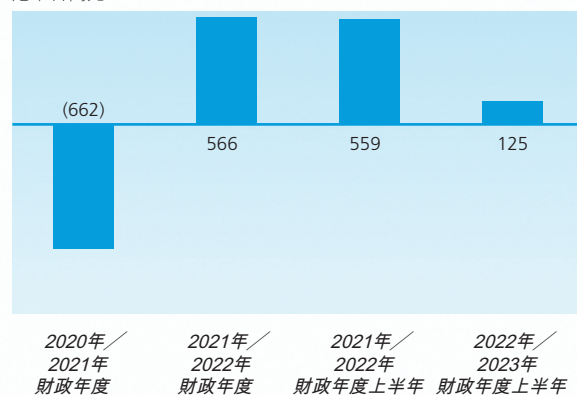
收益

港幣百萬元



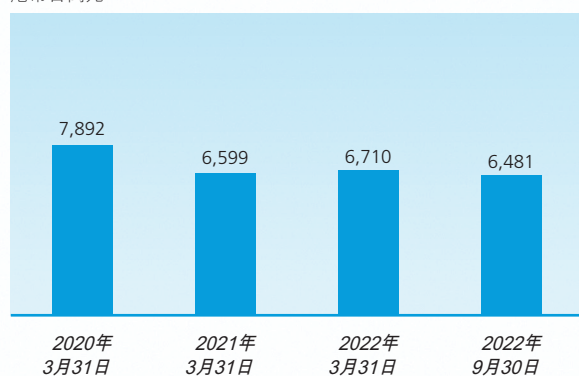
本公司擁有人應佔溢利(虧損)

港幣百萬元



資產總額

港幣百萬元



股東資金總額

港幣百萬元



管理層討論及分析

業務回顧

在2019冠狀病毒病疫症的持續影響以及高利率及高通脹環境下，本集團無可避免地繼續面對充滿挑戰的營商環境。為應對此市場形勢，本集團一直密切檢討其營商模式並調整其靈活性。由於海珀的大部分已售單位已於過往年度交付予最終買家，且於本期間僅交付少量餘下單位及一個商舖，本集團於本期間的收益及毛利分別減少72.3%及65.7%至港幣76,000,000元（2021年9月30日：港幣274,300,000元）及港幣7,600,000元（2021年9月30日：港幣22,200,000元）。

此外，由於2019冠狀病毒病疫症第五波爆發，澳門物業市場進一步受到不利影響，進而影響本集團一間聯營公司於澳門發展的住宅項目之銷售表現。因此，於本期間錄得本集團應佔聯營公司之淨虧損港幣10,300,000元（2021年9月30日：應佔淨溢利港幣741,100,000元）。

2019冠狀病毒病疫症持續對位於香港之物業的公平值帶來不利影響。因此，本集團錄得其投資物業之公平值減少港幣24,100,000元。

然而，隨著國際旅遊恢復，加拿大的旅遊及酒店業正在復甦。由本集團一間合營公司持有並位於加拿大之酒店物業溫哥華灣岸威斯汀酒店於本期間之公平值增加港幣149,900,000元。因此，本集團於本期間應佔其合營公司之酒店物業的減值虧損撥回為港幣62,800,000元。此外，本集團於本期間來自出售由本集團一間合營公司擁有的九龍珀麗酒店，錄得應佔溢利港幣223,200,000元。因此，本集團於本期間錄得應佔本集團合營公司之淨溢利為港幣257,900,000元（2021年9月30日：港幣4,100,000元）。

因此，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔淨溢利港幣125,500,000元（2021年9月30日：港幣558,800,000元）。

董事會決定不宣派本期間之中期股息（2021年：每股10港仙）。

物業

本期間錄得分部虧損港幣50,600,000元，而去年同期則錄得溢利港幣832,000,000元。

澳門

位於路環南岸的金峰名鑄乃為由本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目。鑒於澳門物業市場進一步受到2019冠狀病毒病疫症第五波爆發之不利影響，該項目於本期間對本集團之貢獻減少至港幣19,900,000元（2021年9月30日：港幣756,300,000元）。

香港

海珀為一項市區重建局項目，擁有76個住宅單位及一個商舖。於本期間，餘下之住宅單位及商舖已交付予最終買家，因此，於本期間為本集團貢獻收益港幣62,300,000元（2021年9月30日：港幣256,000,000元）。

就本集團位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目而言，該物業已於2022年8月拆除。本集團已接受將土地轉換為商住用地之大部份臨時基本條款，並正等待地政總署之土地補價評估。

位於半山寶珊道23號之項目為一項待售超級豪宅項目。其估用許可證已於2022年9月發出。預期該項目將於2023年推出發售。

中國

達鏢國際中心為一幢商場平台、辦公室及酒店集於一身的綜合大樓，位於廣州市，鄰近昌崗地鐵站，交通便利。由於2019冠狀病毒病疫症之間歇性影響，大樓之出租率下降至約70%（2021年9月30日：超過90%）。

海外

英國倫敦

位於Greycoat Place之項目正在重建為一幢商住綜合大廈。由於2019冠狀病毒病疫症之影響，其上蓋建築工程有所延誤，預期將於2023年上半年竣工。

加拿大溫哥華

於本期間，溫哥華物業市場表現強勁，樓價急速上升。位於Alberni Street之住宅重建項目正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。

酒店及酒樓

該分部於本期間所得之收益僅來自本集團收取之酒店管理費，金額為港幣500,000元（2021年9月30日：港幣400,000元）。

本期間錄得分部溢利港幣250,000,000元（2021年9月30日：虧損港幣54,900,000元），主要由於應佔一間合營公司於加拿大之酒店物業之減值虧損撥回港幣62,800,000元及出售由本集團一間合營公司擁有的九龍珀麗酒店帶來之應佔溢利港幣223,200,000元所致。

由於上文所述加拿大的旅遊及酒店業出現令人鼓舞的復甦跡象，位於溫哥華的溫哥華灣岸威斯汀酒店的表現有所改善，該酒店於本期間錄得溢利，而去年同期則錄得虧損。

管理層討論及分析

於本報告日期，本集團營運屬重大之本集團物業應佔權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
澳門			
位於路環石排灣馬路之金峰南岸、金峰名匯及金峰名鑄	住宅／商業	35.5	371,000
小計			371,000
香港			
位於中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,800
位於灣仔軒尼詩道250號之250 Hennessy	辦公室／車位	100	55,600
位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目	住宅／商業	72	58,900 ⁽²⁾
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	20	16,000
小計			144,300
中國			
位於海南省三亞市崖州灣科技城之土地	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分	商業／辦公室／ 酒店／車位	45	282,600
位於上海市徐匯區漕河涇新興技術開發區田林路397號之上海漕河涇萬麗酒店	酒店	24.5	170,000
小計			1,338,600

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
海外			
位於英國倫敦Greycoat Place之Townsend House	住宅／商業	90.1	39,000
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	224,500
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	171,200
小計			434,700
總計			2,288,600

附註：

- (1) 此指現時用途下之面積。
- (2) 此指臨時基本條款下土地轉換為商住用地之面積。

證券投資

隨著香港股市低迷，於本期間錄得來自證券投資分部虧損港幣19,800,000元（2021年9月30日：港幣2,300,000元）。該虧損為市價下跌產生之未變現虧損及出售上市證券之虧損。

於2022年9月30日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣110,600,000元，當中89.5%為以美元列值之非上市證券及基金，而餘下10.5%則為以港幣列值之上市證券。

融資

於2022年9月30日，本集團之其他應收貸款為港幣208,000,000元（2022年3月31日：港幣166,500,000元）。

於本期間，本集團錄得融資分部溢利港幣3,400,000元（2021年9月30日：港幣39,900,000元），乃主要來自利息收入港幣5,600,000元（2021年9月30日：港幣8,500,000元）及根據本集團採納之會計政策就應收貸款（連同其應計未付利息）作出之預期信貸虧損之虧損撥備港幣1,800,000元（2021年9月30日：虧損撥備撥回港幣31,000,000元）。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團持續採用審慎的資金及財務政策於其整體業務營運上，並繼續以多項信貸融資結付其承擔項目及滿足本集團之營運資金需求。

於2022年9月30日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,418,700,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣307,200,000元後及與本集團股東資金港幣3,846,300,000元相比，本集團於2022年9月30日之淨資產負債比率為0.29（2022年3月31日：0.29）。所有銀行借貸均按浮動利率計息。本集團將密切監察及管理所面對之利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

於2022年9月30日，本集團之尚未動用銀行融資為港幣188,100,000元，該金額可用作物業施工所需資金以及本集團營運資金。於本期間，本集團已提取銀行借貸港幣41,800,000元，用以支付英國重建項目所需資金。本集團合共港幣124,000,000元之借貸將按照還款安排於未來十二個月到期償還，而總額為港幣818,200,000元之借貸因貸款人有權要求即時償還而已分類為流動負債。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、合營公司及其他投資而言，本集團致力就債務融資安排以適當水平之相同貨幣借貸進行自然對沖。因此，本集團之借貸及由本集團提供擔保之聯營公司及合營公司的借貸均以港幣、加幣及英鎊列值。於本期間錄得未變現匯兌差異虧損港幣165,300,000元，已計入其他全面開支，此乃主要由於加幣、英鎊及人民幣貶值，導致在換算加拿大、英國及中國業務時出現差異。本集團大部分現金及現金等值項目均以港幣及加幣列值，而本集團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。

資產抵押

於2022年9月30日，銀行向本集團授出之一般信貸融資乃以本集團港幣603,000,000元之投資物業、港幣490,500,000元之物業、機械及設備、港幣342,100,000元之物業存貨及港幣1,422,600,000元之於聯營公司之權益作抵押。

或然負債

於2022年9月30日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%及28%權益之三間合營公司所獲授銀行融資之未償還金額（按本集團應佔權益比例）港幣516,200,000元（2022年3月31日：港幣563,700,000元）、港幣41,900,000元（2022年3月31日：港幣41,900,000元）及港幣138,000,000元（2022年3月31日：港幣150,700,000元）提供公司擔保最高港幣535,900,000元（2022年3月31日：港幣583,200,000元）、港幣41,900,000元（2022年3月31日：港幣41,900,000元）及港幣224,900,000元（2022年3月31日：港幣245,500,000元）；及(ii)就本集團擁有20%權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還金額（按本集團應佔權益比例）港幣247,200,000元（2022年3月31日：港幣228,300,000元）提供公司擔保最高港幣282,900,000元（2022年3月31日：港幣282,900,000元）。

展望

隨著全球各地疫苗接種率上升、國際旅遊復甦及隔離要求放寬，預期2019冠狀病毒病疫症對環球經濟造成之影響將逐漸消退。然而，本集團預期，在2019冠狀病毒病疫症持續、高通脹率及高利率環境以及即將到來的全球經濟衰退的情況下，市場將繼續充滿挑戰。因此，本集團將繼續於檢討其業務策略時採取審慎態度、審視其業務模式，並提升其業務營運之效率及效益。本集團將專注於澳門金峰名匯及金峰名鑄餘下單位之銷售工作以及其他重建項目，以鞏固未來數年之收益。除將現有業務進一步擴展至中國、澳門、加拿大及英國外，本集團將傾力發展手頭上的項目，以繼續改善盈利及提升股東之利益，並於合適機遇出現時精挑細選，審慎添補本集團投資組合。

僱員人數及薪酬政策

於2022年9月30日，本集團之僱員總人數為150名（2022年3月31日：243名）。本集團按僱員之資歷及經驗、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計劃、保險、購股權及退休計劃。

已發行股份之變動

於本期間內，本公司註銷於本期間內購回合共29,375,000股股份。於2022年9月30日，已發行股份數目為930,800,410股。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2022年9月30日，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載於本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	所持股份數目	所持相關 股份數目 (附註2)	總計	百分比 (附註4)
張漢傑先生(「張漢傑先生」)	48,800,000	2,600,000	51,400,000	5.52%
陳國強博士(「陳國強博士」)	518,948,012 (附註3)	—	518,948,012	55.75%
陳耀麟先生(「陳耀麟先生」)	4,075,781	1,000,000	5,075,781	0.54%
林秀鳳女士(「林秀鳳女士」)	—	1,200,000	1,200,000	0.12%
周美華女士(「周美華女士」)	11,952,564	—	11,952,564	1.28%
石禮謙· GBS· JP(「石禮謙先生」)	322,347	500,000	822,347	0.08%
陳百祥先生(「陳百祥先生」)	—	300,000	300,000	0.03%
葉瀚華先生(「葉瀚華先生」)	—	300,000	300,000	0.03%

附註：

- 除陳國強博士外，所有董事均為於上文所披露股份及本公司相關股份中擁有個人權益之實益擁有人。上述披露的全部權益均為好倉。
- 此乃本公司根據新購股權計劃向董事授出之購股權合計數目（被視為以實物交收之非上市股本衍生工具）。購股權之詳情於下文「購股權計劃」一節內披露。
- 就證券及期貨條例第XV部而言，陳國強博士於合共518,948,012股股份中擁有及被視為擁有權益，詳情如下：
 - 彼為於191,588,814股股份中擁有個人權益的實益擁有人；
 - 彼被視為於其全資擁有之公司所擁有之76,186,279股股份中擁有公司權益；及
 - 彼被視為於其配偶伍婉蘭女士(「伍婉蘭女士」)全資擁有之公司所擁有之251,172,919股股份中擁有家族權益。上述附註(ii)及(iii)之詳情於「主要股東及其他人士之權益」一節內披露。
- 此乃代表於2022年9月30日佔已發行股份總數之概約百分比。

除上文所披露者外，於2022年9月30日，董事或本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃

於2021年9月10日，新購股權計劃已根據於股東周年大會上通過之普通決議案獲股東批准並採納。新購股權計劃自2021年9月10日至2031年9月9日止10年期間內有效及生效。

自新購股權計劃獲採納後，於2012年8月17日獲採納之2012年購股權計劃已於2021年9月10日終止，且不再有效，惟2012年購股權計劃在所需限度下仍然有效，以使於其終止前據此已授出之購股權仍可予以行使。所有根據2012年購股權計劃授出而未獲行使之購股權已於2022年4月4日失效。

2012年購股權計劃及新購股權計劃之主要目的均為挽留、獎勵、激勵及給予合資格人士回報。

(i) 2012年購股權計劃

於2013年10月17日，本公司根據2012年購股權計劃授出首批合共20,800,000份購股權，行使期由2014年10月17日至2017年10月16日。所有未獲行使之購股權於2017年10月17日失效。

於2018年4月4日，本公司根據2012年購股權計劃授出第二批合共27,020,000份購股權，每份購股權之行使價為港幣2.57元。根據2012年購股權計劃，購股權可於2019年4月4日至2022年4月3日期間行使，惟其中最多50%之購股權僅可於2019年4月4日至2020年4月3日（包括首尾兩日）之第二年期間行使，而餘下尚未行使之購股權則可於2020年4月4日至2022年4月3日（包括首尾兩日）期間行使。購股權之歸屬期為授出日期至行使期開始止。

其他資料

上述購股權於本期間之變動如下：

參與者類別及姓名	2012年購股權計劃下之購股權數目				於2022年 9月30日 尚未行使
	於2022年 4月1日 尚未行使	本期間內 授出	本期間內 行使	本期間內 註銷／失效	
董事					
張漢傑先生	7,000,000	-	-	(7,000,000)	不適用
陳耀麟先生(附註1)	1,500,000	-	-	(1,500,000)	不適用
周美華女士	1,500,000	-	-	(1,500,000)	不適用
石禮謙先生	500,000	-	-	(500,000)	不適用
陳百祥先生	300,000	-	-	(300,000)	不適用
小計	10,800,000	-	-	(10,800,000)	不適用
僱員(附註2)	4,680,000	-	-	(4,680,000)	不適用
其他參與者(附註3)	5,300,000	-	-	(5,300,000)	不適用
總計	20,780,000	-	-	(20,780,000) (附註4)	不適用

附註：

1. 陳耀麟先生亦為本公司主要股東之聯繫人(定義見上市規則)。
2. 該等購股權包括前僱員根據2012年購股權計劃持有之購股權。
3. 該等其他參與者為：
 - (i) 本集團之顧問(彼等合共持有1,800,000份於2012年購股權計劃項下尚未行使之購股權)；
 - (ii) 前董事張志傑先生(「張志傑先生」)(彼根據2012年購股權計劃仍持有2,000,000份尚未行使之購股權)；及
 - (iii) 前董事及本集團酒店分部之前顧問(自2022年1月1日至2022年6月30日)黃禮順先生(「黃禮順先生」)(彼持有1,500,000份於2012年購股權計劃項下尚未行使之購股權)。
4. 所有尚未行使之購股權已隨上述行使期屆滿後於2022年4月4日失效。

(II) 新購股權計劃

於2021年9月28日，本公司根據新購股權計劃授出購股權，合共16,320,000份購股權最終獲承授人妥為接納，每股購股權之行使價為港幣1.03元。根據新購股權計劃，該等購股權可於2022年4月1日至2025年9月30日期間行使(包括首尾兩日)，惟25%之購股權僅可於每個期間行使：(i)2022年4月1日至2025年9月30日(包括首尾兩日)；(ii)2022年10月1日至2025年9月30日(包括首尾兩日)；(iii)2023年4月1日至2025年9月30日(包括首尾兩日)；及(iv)2023年10月1日至2025年9月30日(包括首尾兩日)。購股權的歸屬期為授出日期至行使期開始止。

上述購股權於本期間之變動如下：

參與者類別及姓名	新購股權計劃下之購股權數目				於2022年 9月30日 尚未行使
	於2022年 4月1日 尚未行使	本期間內 授出	本期間內 行使	本期間內 註銷／失效	
董事					
張漢傑先生	2,600,000	-	-	-	2,600,000
陳耀麟先生(附註1)	1,000,000	-	-	-	1,000,000
林秀鳳女士	1,200,000	-	-	-	1,200,000
石禮謙先生	500,000	-	-	-	500,000
陳百祥先生	300,000	-	-	-	300,000
葉瀚華先生	300,000	-	-	-	300,000
小計	5,900,000	-	-	-	5,900,000
僱員(附註2)	6,820,000	-	-	(780,000)	6,040,000
其他參與者	3,600,000 (附註3)	-	-	(1,500,000) (附註3(iii))	2,100,000
總計	16,320,000	-	-	(2,280,000)	14,040,000

附註：

1. 陳耀麟先生亦為本公司主要股東之聯繫人(定義見上市規則)。
2. 該等購股權包括前僱員根據新購股權計劃持有的購股權。
3. 該等其他參與者為：
 - (i) 本集團之一名顧問(彼持有800,000份於新購股權計劃項下尚未行使之購股權)；
 - (ii) 本公司一間主要聯營公司之一名高級行政人員(彼持有300,000份於新購股權計劃項下尚未行使之購股權)；
 - (iii) 前董事張志傑先生(彼於2022年4月1日根據新購股權計劃仍持有1,500,000份尚未行使之購股權，而該等購股權最終於本期間失效)；及
 - (iv) 前董事及本集團酒店分部之前顧問(自2022年1月1日至2022年6月30日)黃禮順先生(彼根據新購股權計劃持有1,000,000份尚未行使之購股權)。

除上文所披露者外，於本期間內概無購股權在2012年購股權計劃及新購股權計劃下授出、行使、註銷或失效。

其他資料

主要股東及其他人士之權益

於2022年9月30日，據董事或本公司最高行政人員所知，本公司主要股東或其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及本公司之相關股份中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，以及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益及淡倉如下：

姓名／名稱	權益性質	身份	所持股份數目	百分比 (附註2)
(I) 主要股東				
伍婉蘭女士	公司權益	受控制法團權益	251,172,919	26.98%
	家族權益	配偶權益	267,775,093	28.77%
			518,948,012 (附註3)	55.75%
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	251,172,919 (附註3)	26.98%
達穎控股有限公司(「達穎」)	個人權益	實益擁有人	251,172,919 (附註3)	26.98%
(II) 其他人士				
德祥集團有限公司 (「德祥集團」)	公司權益	受控制法團權益	76,186,279 (附註4)	8.18%
Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」)	個人權益	實益擁有人	76,186,279 (附註4)	8.18%

附註：

- 上文所披露之所有股份權益均為好倉。此外，概無本公司之相關股份由上述本公司主要股東和其他人士持有。
- 此乃代表佔於2022年9月30日已發行股份總數之概約百分比。
- 達穎為Record High之全資附屬公司，並擁有251,172,919股股份，而Record High則由伍婉蘭女士全資擁有。故此，就證券及期貨條例第XV部而言，Record High及伍婉蘭女士被視為於達穎所擁有之251,172,919股股份中擁有權益。
此外，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士作為執行董事兼本公司聯席副主席陳國強博士之配偶而被視為於Galaxyway所擁有之76,186,279股股份（載於下文附註4）及陳國強博士實益擁有之191,588,814股股份中擁有權益。
因此，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士被視為於合共518,948,012股股份中擁有權益。
- Galaxyway為德祥集團之全資附屬公司，並擁有76,186,279股股份，而德祥集團則由陳國強博士全資擁有。故此，就證券及期貨條例第XV部而言，德祥集團及陳國強博士被視為於Galaxyway所擁有之76,186,279股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2022年9月30日，本公司概無獲悉任何其他於股份或本公司之相關股份中已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，合共31,875,000股股份於聯交所獲購回，總代價為港幣32,205,010.0元（未計開支）。該等回購之股份已獲註銷。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期業績之審閱

本期間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，包括審閱本期間之中期業績。

遵守企業管治守則

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。

於本期間內，本公司一直遵守企業管治守則之所有守則條文及應用當中所載之原則，惟「行政總裁」一職從缺，本集團營運及業務發展之職責則由執行董事分擔。董事會認為，各執行董事之職責均有明確的區分，而現有架構亦有效促進本集團之營運及業務發展，並使董事會能夠穩妥地履行其職責。此外，三名獨立非執行董事已為董事會審議決策提供獨立寶貴的觀點及建議。

遵守標準守則

本公司已採納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本期間內一直遵守標準守則所載之規定標準。

其他資料

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料自本公司2021-2022年報日期起至本報告日期止之變動如下：

- (i) 張漢傑先生、陳國強博士、陳耀麟先生、林秀鳳女士及周美華女士各自於本集團若干成員公司所擔任的董事職務上有所變動。
- (ii) 周美華女士已於2022年11月23日舉行的Burcon NutraScience Corporation股東周年大會結束後退任為董事，該公司之已發行股份於多倫多證券交易所及法蘭克福證券交易所上市。

除上文所披露者外，董事資料概無其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

代表董事會

主席
張漢傑

香港，2022年11月25日

Deloitte.

德勤

致德祥地產集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱列載於第20頁至第55頁德祥地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之簡明綜合財務報表，其包括於2022年9月30日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，必須遵照其相關條文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」(「香港會計準則第34號」)就中期財務資料編製報告書。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們之責任是根據我們之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定之應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們之報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書之內容向任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。該等簡明綜合財務報表審閱工作主要包括向負責財務及會計事項之人員詢問，並進行分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們之審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信本簡明綜合財務報表在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號之規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2022年11月25日

簡明綜合損益表

截至2022年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	76,000	274,341
酒店管理收入		498	356
物業收入		69,882	265,446
		70,380	265,802
酒店管理收入及物業收入之直接成本		(62,756)	(243,586)
酒店管理收入及物業收入之毛利		7,624	22,216
貸款融資利息收益		5,620	8,539
金融工具公平值淨虧損	4	(18,799)	(1,803)
其他收入、溢利及虧損		5,242	(8,478)
就收購一間聯營公司已付訂金確認之虧損	13	–	(159,000)
根據預期信貸虧損模式減值虧損(確認)撥回淨額	21	(1,822)	30,988
投資物業公平值減少	10	(24,096)	–
部分出售於一間聯營公司之權益之收益	13	–	70,000
銷售及市場推廣費用		(126)	(1,383)
行政及一般費用		(87,644)	(101,473)
財務費用	5	(16,343)	(44,539)
應佔聯營公司業績		(10,294)	741,144
應佔合營公司業績		257,870	4,073
除稅前溢利		117,232	560,284
稅項	6	(84)	(1,277)
本期間溢利	7	117,148	559,007
下列人士應佔本期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		125,499	558,786
非控股權益		(8,351)	221
		117,148	559,007
每股盈利	9		
– 基本(港幣)		0.13	0.58
– 攤薄(港幣)		0.13	0.58

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	117,148	559,007
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(「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	(340)	(7,580)
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	(165,314)	2,336
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	(53,910)	6,507
本期間其他全面(開支)收益	(219,564)	1,263
本期間全面(開支)收益總額	(102,416)	560,270
下列人士應佔本期間全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(68,376)	556,192
非控股權益	(34,040)	4,078
	(102,416)	560,270

簡明綜合財務狀況表

於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機械及設備		505,176	518,800
投資物業	10	603,000	625,000
股權及基金投資	11	35,449	113,423
於合營公司之權益	12	453,355	450,922
應收合營公司款項	12	849,608	951,210
於聯營公司之權益	13	1,901,070	1,926,296
應收聯營公司款項	13	2,827	103
其他應收貸款	14	47,459	–
其他非流動資產		111,881	111,934
		4,509,825	4,697,688
流動資產			
收購租賃土地之已付按金		344,146	378,831
物業存貨	15	951,830	1,009,719
其他應收貸款	14	160,589	166,512
應收賬款、按金及預付款項	16	132,270	133,216
股權及基金投資	11	75,104	40,168
銀行結餘及現金		307,188	283,962
		1,971,127	2,012,408
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	17	232,717	245,119
應付合營公司款項	12	13,298	11,173
應付一間聯營公司款項	13	602,776	602,848
應繳稅項		186,141	190,329
租賃負債		3,710	4,888
銀行借貸	18	942,266	840,643
		1,980,908	1,895,000
流動(負債淨額)資產淨值		(9,781)	117,408
總資產減流動負債		4,500,044	4,815,096

簡明綜合財務狀況表

於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		884	2,925
銀行借貸	18	476,433	607,402
		477,317	610,327
		4,022,727	4,204,769
股本及儲備			
股本	19	9,308	9,602
儲備		3,837,022	3,984,730
本公司擁有人應佔權益		3,846,330	3,994,332
非控股權益		176,397	210,437
		4,022,727	4,204,769

簡明綜合權益變動表

截至2022年9月30日止六個月

	本公司擁有人應佔													非控股權益	總計
	股本	股份溢價	庫存股份	總入盈餘	股本贖回	以股份形式	投資重估	其他儲備	特別儲備	換算儲備	保留溢利	小計			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於2021年4月1日(經審核)	9,602	3,373,997	-	113,020	9,369	4,056	(296,945)	3,348	(8,908)	10,020	273,587	3,491,146	1,305	3,492,451	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	558,786	558,786	221	559,007	
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	-	-	-	-	-	-	(7,580)	-	-	-	-	(7,580)	-	(7,580)	
換算海外業務之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,521)	-	(1,521)	3,857	2,336	
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,507	-	6,507	-	6,507	
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(7,580)	-	-	4,986	558,786	556,192	4,078	560,270	
確認以股權結算以股份形式支付(附註20)	-	-	-	-	-	19	-	-	-	-	-	19	-	19	
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	-	(48)	-	-	-	-	48	-	-	-	
收購一間附屬公司(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	227,774	227,774	
於2021年9月30日(未經審核)	9,602	3,373,997	-	113,020	9,369	4,027	(304,525)	3,348	(8,908)	15,006	832,421	4,047,357	233,157	4,280,514	
於2022年4月1日(經審核)	9,602	3,373,997	-	113,020	9,369	4,425	(303,615)	3,348	(8,908)	48,560	744,534	3,994,332	210,437	4,204,769	
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125,499	125,499	(8,351)	117,148	
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	-	-	-	-	-	-	(340)	-	-	-	-	(340)	-	(340)	
換算海外業務之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,625)	-	(139,625)	(25,689)	(165,314)	
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,910)	-	(53,910)	-	(53,910)	
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(340)	-	-	(193,535)	125,499	(68,376)	(34,040)	(102,416)	
確認以股權結算以股份形式支付(附註20)	-	-	-	-	-	532	-	-	-	-	-	532	-	532	
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	-	(3,420)	-	-	-	-	3,420	-	-	-	
回購股份(附註19)	(294)	(29,570)	(2,435)	-	294	-	-	-	-	-	(294)	(32,299)	-	(32,299)	
確認為分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,859)	(47,859)	-	(47,859)	
於2022年9月30日(未經審核)	9,308	3,344,427	(2,435)	113,020	9,663	1,537	(303,955)	3,348	(8,908)	(144,975)	825,300	3,846,330	176,397	4,022,727	

附註：

- (i) 德祥地產集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之繳入盈餘指根據2010年3月13日之股本重組進行之削減股本而產生之進賬。
- (ii) 本集團之特別儲備指根據於過往年度集團重組所收購附屬公司之股本面值與本公司發行作為代價之股本面值兩者間之差額。

簡明綜合現金流量表

截至2022年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
除稅前溢利		117,232	560,284
調整項目：			
投資物業公平值減少		24,096	–
物業、機械及設備折舊		13,747	14,257
財務費用		16,343	44,539
應佔聯營公司業績		10,294	(741,144)
應佔合營公司業績		(257,870)	(4,073)
其他調整		(275)	54,822
未計營運資金變動前之經營現金流量		(76,433)	(71,315)
其他應收貸款增加		(47,500)	–
其他營運資金項目變動		(16,154)	184,749
經營(所耗)所得現金		(140,087)	113,434
已收利息		–	8,716
已付所得稅稅項		(5,948)	–
經營業務(所耗)所得現金淨額		(146,035)	122,150
投資業務所得現金淨額			
已收一間合營公司之股息		220,000	–
合營公司還款		45,758	–
出售權益及基金投資		27,464	–
來自贖回一項非上市投資基金之所得款項		6,889	1,400
已收利息		477	204
部分出售於一間聯營公司之權益	13	–	274,348
來自結算出售一間合營公司之應收代價所得款項		–	31,586
墊款予合營公司		(17,139)	(25,005)
墊款予聯營公司		(2,724)	–
添置投資物業		(2,096)	–
於合營公司之投資		(1,496)	(1,106)
購買物業、機械及設備		(890)	(631)
於一間聯營公司之投資		–	(2,000)
收購於一間聯營公司之投資	13	–	(25,000)
收購一間成為附屬公司之合營公司之額外權益	12	–	(109,997)
		276,243	143,799

簡明綜合現金流量表

截至2022年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
融資業務(所耗)所得現金淨額			
新增銀行借貸	18	41,848	637,333
來自非控股權益之墊款		2,940	15,404
來自一間合營公司之墊款		2,125	–
來自一間聯營公司之墊款		–	709,427
回購貸款票據		–	(21,333)
償還銀行借貸	18	(53,071)	(384,255)
已付股息	8	(47,859)	–
回購股份		(32,299)	–
已付利息		(16,508)	(47,436)
償還租賃負債(包括相關利息)		(2,727)	(3,196)
向一間聯營公司還款		(72)	–
		(105,623)	905,944
現金及現金等值項目增加淨額		24,585	1,171,893
於期初之現金及現金等值項目		283,962	298,322
外匯匯率變動之影響		(1,359)	(155)
於期末之現金及現金等值項目，指銀行結餘及現金		307,188	1,470,060

截至2022年9月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

於編製簡明綜合財務報表時，鑒於於2022年9月30日本集團的流動負債超過其流動資產港幣9,781,000元，本公司的董事（「董事」）已審慎考慮本集團的未來流動資金及財務狀況。

鑒於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及財務狀況以及其可用融資來源。董事已採取若干計劃及措施以減輕本集團之流動資金狀況及改善本集團財務狀況，該等計劃及措施包括以下事項：

動用本集團現有可用銀行融資

本集團已計劃充分利用其現有可用銀行融資，包括為其物業發展項目提供資金之建築貸款及為維持其業務營運之定期貸款。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金履行其自簡明綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當。

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（倘適用）外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

除因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂而導致之額外會計政策外，截至2022年9月30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本集團截至2022年3月31日止年度之年度財務報表所呈列的相同。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團就編製本集團之簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈，並於本集團2022年4月1日開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架的參考
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後之COVID-19—相關租金優惠
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

3. 分部資料

收益分類

	截至9月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
來自客戶合約之收益：		
物業		
來自大廈管理費收入之收益		
— 隨時間確認	261	246
來自物業佣金收入之收益		
— 於某一時間點確認	1,835	2,176
來自物業銷售之收益		
— 於某一時間點確認	62,257	256,020
酒店及消閒		
來自酒店管理服務之收益		
— 隨時間確認	498	356
	64,851	258,798
來自其他來源之收益：		
租賃	5,529	7,004
貸款融資利息收益	5,620	8,539
	11,149	15,543
收益總計	76,000	274,341

對外報告之分部資料按本集團營運部門所交付或提供之貨物及服務為基準進行分析，與執行董事（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））就資源分配及表現評估而定期審閱之內部資料一致。此乃本集團之組織基準，其中管理層選擇按不同產品及服務組織本集團。

截至2022年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

收益分類(續)

本集團之可報告及經營分部如下：

物業	— 物業發展、銷售及投資
酒店及消閒	— 投資及管理酒店及度假村
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2022年9月30日止六個月(未經審核)

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	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 (虧損)溢利 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	69,882	(40,389)	19,007	(19,608)	(9,577)	(50,567)
酒店及消閒(附註(d))	498	(5,721)	(29,301)	284,992	(7)	249,963
證券投資	-	(19,824)	-	-	-	(19,824)
融資	5,620	3,420	-	-	-	3,420
分部總計	76,000	(62,514)	(10,294)	265,384	(9,584)	182,992
未分配部分	-	(51,487)	-	(7,514)	(6,759)	(65,760)
集團總計	76,000	(114,001)	(10,294)	257,870	(16,343)	117,232

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

收益分類(續)

截至2021年9月30日止六個月(未經審核)

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	經營(虧損) 溢利 港幣千元	部分出售	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：
			於一間聯營 公司之權益 之收益 港幣千元				除稅前溢利 (虧損) 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	265,446	(25,061)	70,000	756,340	38,148	(7,459)	831,968
酒店及消閒(附註(d))	356	(11,307)	-	(15,196)	(28,355)	(3)	(54,861)
證券投資	-	(2,276)	-	-	-	(50)	(2,326)
融資	8,539	39,891	-	-	-	-	39,891
分部總計	274,341	1,247	70,000	741,144	9,793	(7,512)	814,672
未分配部分	-	(211,641)	-	-	(5,720)	(37,027)	(254,388)
集團總計	274,341	(210,394)	70,000	741,144	4,073	(44,539)	560,284

附註：

- (a) 上文所載分部收益包括來自租賃收入、物業銷售收入、物業佣金收入、大廈管理費收入、酒店管理服務收入以及貸款融資收入。所有分部收益均來自外部客戶。
- (b) 上文所載分部業績總額包括各分部之除稅前溢利(虧損)，但未分配若干其他收入、收益及虧損、若干行政及一般費用、若干應佔合營公司業績、若干財務費用及就收購一間聯營公司已付訂金確認之虧損。
- (c) 物業分部之分部收益包括來自租賃收入、物業銷售收入、物業佣金收入及大廈管理費收入。於截至2022年9月30日止六個月，物業分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣24,096,000元(截至2021年9月30日止六個月：無)。
- (d) 截至2022年9月30日止六個月，酒店及消閒分部之分部業績包括應佔出售一間合營公司之附屬公司(間接擁有於香港一間酒店)全部股權之收益，金額為港幣223,193,000元(截至2021年9月30日止六個月：無)、應佔一間合營公司所持物業之減值虧損撥回，金額為港幣62,808,000元(截至2021年9月30日止六個月：無)以及應佔一間聯營公司所持物業之減值虧損，金額為港幣8,251,000元(截至2021年9月30日止六個月：無)。

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(即分部業績)評估經營分部之表現。提供予主要營運決策者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。

截至2022年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

分部資產及負債

本集團按可報告及經營分部劃分之資產及負債分析如下：

	分部資產		分部負債	
	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
物業	4,742,754	4,884,078	1,829,504	1,844,298
酒店及消閒	1,032,794	1,107,870	129,127	126,857
證券投資	110,553	153,591	476	476
融資	236,420	190,220	24	24
分部總計	6,122,521	6,335,759	1,959,131	1,971,655
未分配部分：				
銀行結餘及現金	307,188	283,962	–	–
銀行借貸	–	–	476,339	508,045
其他	51,243	90,375	22,755	25,627
總計	6,480,952	6,710,096	2,458,225	2,505,327

為監控分部表現及分配分部間資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟若干物業、機械及設備、若干其他非流動資產、總部之若干應收賬款、按金及預付款項、於若干合營公司之權益、應收若干合營公司款項與銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債(包括應繳稅項)均分配至經營分部，惟若干租賃負債、若干銀行借貸及若干應付賬款、按金及應計開支除外。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

4. 金融工具之公平值淨虧損

	截至9月30日止六個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)之 金融資產之公平值淨減少		
— 於報告期末持有	(8,391)	(1,292)
— 於本期間內出售	(10,408)	(511)
	(18,799)	(1,803)

5. 財務費用

	截至9月30日止六個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
貸款票據之實際利息	—	35,110
銀行借貸之利息	18,547	11,783
租賃負債之利息	133	211
總借貸成本	18,680	47,104
減：符合資本化條件資產之資本化數額	(2,337)	(2,565)
	16,343	44,539

截至2022年9月30日止六個月

6. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本期稅項	(84)	(1,855)
過往年度超額撥備	—	578
	(84)	(1,277)

由於兩個期間並無任何應課稅溢利，故並無就其他司法管轄區之稅項計提撥備。

7. 本期間溢利

	截至9月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	13,747	14,257
出售物業、機械及設備之虧損	—	258
回購貸款票據之收益	—	(391)
銀行利息收入	(477)	(204)
其他利息收入	(9,474)	(9,494)

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

8. 分派

	截至9月30日止六個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於本期間確認作分派之股息：		
已派付截至2022年3月31日止年度之第二次中期股息： 每股股份5港仙(2021年：無)	47,859	—
股息形式： – 現金	47,859	—
本期間已宣派之股息：		
已宣派本期間之中期股息 – 無(2021年：每股股份10港仙)	—	96,018

董事會決定不宣派截至2022年9月30日止六個月之中期股息(2021年：每股股份10港仙)。

9. 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9月30日止六個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔本期間溢利	125,499	558,786

截至2022年9月30日止六個月

9. 每股盈利(續)

	截至9月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
股份數目：		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	954,068,847	960,175,410
潛在攤薄普通股之影響：		
於2021年9月28日授出之購股權	4,980	—
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	954,073,827	960,175,410

計算截至2022年9月30日止六個月之每股攤薄盈利時，並無計及行使本公司於2018年4月4日授出之購股權之影響，原因為該等購股權之行使價高於股份之平均市價。

計算截至2021年9月30日止六個月之每股攤薄盈利時，並無計及行使本公司於2018年4月4日及2021年9月28日授出之購股權之影響，原因該等購股權之行使價高於股份之平均市價。

10. 投資物業

投資物業之估值乃由獨立專業估值師行按報告日期進行之估值基準釐定。投資物業公平值減少港幣24,096,000元已於截至2022年9月30日止六個月之簡明綜合損益表中確認(截至2021年9月30日止六個月：無)。

於2022年9月30日及2022年3月31日，投資物業估值所用主要輸入數據如下：

類別	公平值等級	於以下日期之公平值	估值技術	主要不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
		2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)			
香港商業物業	第三級	603,000	625,000 直接比較法乃按經調整以反映有關物業之狀況及位置後根據同類物業之可比市場交易	計及有關物業之狀況及位置後之每平方呎價格	港幣11,119元至港幣17,974元(2022年3月31日：港幣11,245元至港幣17,311元)	經調整每平方呎價格越高，公平值越高

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

11. 股權及基金投資

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
香港上市股本證券	11,628	40,168
海外非上市股本證券	19,280	19,620
海外非上市投資基金	79,645	93,803
	110,553	153,591
分析為：		
流動	75,104	40,168
非流動	35,449	113,423
	110,553	153,591
分類為：		
按公平值列賬及計入其他全面收益	19,280	19,620
按公平值列賬及計入損益	91,273	133,971
	110,553	153,591

上市證券之公平值乃按香港活躍市場所報收市價釐定，惟附註22披露之停牌上市證券除外。有關海外非上市股本證券及投資基金之公平值計量詳情載於附註22。

截至2022年9月30日止六個月

12. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
於合營公司非上市投資之成本	1,234,306	1,271,266
應佔收購後業績及其他全面開支，扣除股息	(780,951)	(820,344)
	453,355	450,922
按攤銷成本計量之應收合營公司款項(附註(a))	840,127	943,470
減：信貸虧損撥備	(11,022)	(11,022)
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(1,260)	(2,620)
	827,845	929,828
按公平值列賬及計入損益之應收合營公司款項	244,527	240,741
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(222,764)	(219,359)
	21,763	21,382
	849,608	951,210
應付合營公司款項(附註(b))	(13,298)	(11,173)

附註：

(a) 有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，惟為數加幣(「加幣」)29,511,000元(相當於港幣169,272,000元)(2022年3月31日：加幣28,582,000元(相當於港幣179,010,000元))之款項按固定年利率15厘(2022年3月31日：15厘)計息，且須於2024年3月1日償還除外。董事認為，本集團將不會於自本報告期末起計未來十二個月內要求償還有關款項。因此，有關款項已分類為非流動。

(b) 有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

12. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

於截至2021年9月30日止六個月內，本集團已向Bayshore Ventures JV Ltd. (「Bayshore」) 注資加幣3,000,000元(相當於港幣18,765,000元)，其已被應收貸款加幣2,826,000元(相當於港幣17,677,000元)及應收利息加幣174,000元(相當於港幣1,088,000元)所抵銷。

於2022年3月31日，本集團將應收合營公司款項港幣1,900,000元(2022年9月30日：無)資本化作為於該等合營公司之投資成本。

本集團之所有合營公司於該等簡明綜合財務報表均採用權益法入賬。本集團於報告期末之主要合營公司詳情如下：

實體名稱	註冊／成立地點	所持股份／ 資本類別	已發行及 繳足股本值	本集團所持擁有權 權益比例		所持投票權比例		主要業務
				2022年	2022年	2022年	2022年	
				9月30日	3月31日	9月30日	3月31日	
				%	%	%	%	
1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership (「1488 Alberni LPDH」)	加拿大	不適用	不適用	28	28	28 (附註(a))	28 (附註(a))	物業發展
1488 Alberni Investment Limited Partnership (「1488 Alberni LPI」)	加拿大	不適用	不適用	28	28	28 (附註(a))	28 (附註(a))	物業發展
Bayshore	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股	加幣125,200,000元	50	50	50	50	投資控股(附註(b))
廣州江南房產有限公司 (「江南房產」) (附註(c)及(d))	中華人民共和國 (「中國」)	註冊資本	人民幣72,624,000元	75	75	75	75	物業控股
More Star Limited (「More Star」)	英屬處女群島	普通股	10美元 (「美元」)	40	40	40	40	投資控股(附註(e))

附註：

- (a) 本集團可對1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI(兩者均為於加拿大英屬哥倫比亞省成立之有限合夥企業)之有關業務行使共同控制權，原因為1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI 有關業務相關之主要決策須根據股東協議取得其各自之股東一致同意。
- (b) 旗下附屬公司之主要業務為於加拿大溫哥華持有一項酒店物業及酒店營運。
- (c) 於截至2021年9月30日止六個月內，本集團以代價港幣110,000,000元收購由本集團擁有42%權益之More Cash Limited (「More Cash」)之額外18%股權(「收購事項」)。代價以現金結付。於收購事項完成後，本集團持有More Cash之60%股權，而More Cash因此已成為本公司之非全資附屬公司。

截至2022年9月30日止六個月

12. 於合營公司之權益／應收(應付)合營公司款項(續)

附註：(續)

(c) (續)

More Cash為一間於江南房產持有75%股權之投資控股公司。

已轉撥代價

	港幣千元
現金代價	110,000
本集團現時所持42%股權之公平值	231,662
	<u>341,662</u>

於收購日期確認之資產及負債

	港幣千元
於一間合營公司之權益	161,039
應收一間合營公司款項	476,694
銀行結餘	3
貿易及其他應付賬款	(300)
應付股東款項	(68,000)
	<u>569,436</u>
所收購之可識別資產	569,436
減：非控股權益	(227,774)
	<u>341,662</u>

收購事項產生之現金流出淨額

	港幣千元
以現金支付之代價	110,000
減：所收購之銀行結餘	(3)
	<u>109,997</u>

(d) 江南房產之主要業務為持有位於中國廣州市之投資物業。根據江南房產日期為2012年4月11日之股東協議，江南房產董事會由四名董事組成。其中兩名由More Cash之全資附屬公司委任，另外兩名由另一名合營夥伴委任，而有關相關業務之主要決策則以簡單大多數董事投票方式決定。因此，More Cash於江南房產並無控制權，惟擁有對江南房產之共同控制權。

(e) 旗下附屬公司之主要業務為於香港持有酒店物業及酒店營運。於2022年4月4日，由本集團持有40%權益之合營公司More Star與(其中包括)獨立第三方訂立有條件買賣協議，內容有關出售其於灝申國際有限公司(More Star當時之直接全資附屬公司，其擁有九龍珀麗酒店)之全部權益，總代價為港幣1,374,900,000元。出售事項已於2022年6月2日完成，故本集團應佔出售收益為港幣223,200,000元。

上表載列董事認為對本集團本期間業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部分之本集團合營公司。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

13. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
於聯營公司投資之成本，非上市	935,414	936,577
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除股息或其他回報	965,656	989,719
	1,901,070	1,926,296
應收聯營公司款項(附註(a))	2,827	103
應付一間聯營公司款項(附註(b))	(602,776)	(602,848)

附註：

- (a) 有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定償還日期。管理層預期不會於報告期末起計十二個月內收回有關款項。
- (b) 有關款項為無抵押及免息，且將以聯營公司於未來財政年度分派之股息作抵銷。

本集團之所有聯營公司於該等簡明綜合財務報表均採用權益法入賬。本集團於報告期末之主要聯營公司詳情如下：

實體名稱	註冊／成立地點	所持股份／ 資本類別	已發行及 繳足股本面值	本集團所持擁有權 權益比例		所持投票權比例		主要業務
				2022年 9月30日 %	2022年 3月31日 %	2022年 9月30日 %	2022年 3月31日 %	
華鎮有限公司(「華鎮」)	香港	普通股	港幣700元	45	45	45	45	投資控股(附註(a))
聯生發展股份有限公司 (「聯生」)	澳門	Quota capital (附註(b))	澳門幣 100,000,000元	8.7 (附註(c))	8.7 (附註(c))	8.7 (附註(c))	8.7 (附註(c))	物業發展
Premier Maker Limited (「Premier Maker」)	英屬處女群島	普通股	100美元	49	49	49	49	投資控股(附註(d))
北京珀麗酒店有限責任公司	中國	註冊資本	86,000,000美元	20	20	20	20	於北京持有物業
True Fame Enterprises Limited (「True Fame」)	英屬處女群島	普通股	1,000美元	20	20	20	20	投資控股(附註(e))
Wealth Explorer Holdings Limited (「Wealth Explorer」)	英屬處女群島	普通股	1,000美元	40	40	40	40	投資控股(附註(e))

截至2022年9月30日止六個月

13. 於聯營公司之權益／應收(應付)聯營公司款項(續)

附註：

- (a) 旗下附屬公司之主要業務為於澳門從事物業發展及物業管理。
- (b) Quota capital 於澳門官方語言葡語中解作註冊資本。
- (c) 於2022年9月30日及2022年3月31日，華鎮持有聯生之59.5%實際權益，而本公司之全資附屬公司持有聯生之8.7%直接權益，因此，本集團持有聯生之35.5%實際股權。
- (d) 旗下附屬公司之主要業務為持有一間中外合作合營公司之50%權益，其持有於中國上海一間酒店。於2021年3月31日，本集團於Premier Maker之19%權益被列作為一項按公平值列賬及計入損益之金融資產，並計入「海外及中國非上市股本證券」。於截至2021年9月30日止六個月，本集團以代價港幣95,000,000元收購Premier Maker之額外30%股權。於收購事項完成後，本集團持有Premier Maker之49%股權，而Premier Maker已成為本集團之聯營公司。代價以其他應收貸款港幣56,509,000元、應收利息港幣13,491,000元及現金港幣25,000,000元結付。
- (e) 於截至2021年9月30日止六個月內，本公司之一間附屬公司與Wealth Explorer之其他股東成立True Fame，而Wealth Explorer將其於Luck Champion International Limited(「Luck Champion」，其擁有一間持有一項位於香港之物業發展項目之全資附屬公司)之全部股權出售予True Fame(「重組」)。經重組後，本集團於Luck Champion之實際權益由40%減少至20%，乃因本集團將其於Luck Champion之20%實際權益以總現金代價港幣274,348,000元出售予Wealth Explorer之其他股東，並產生部分出售於一間聯營公司之權益之收益港幣70,000,000元。

上表載列董事認為對本集團本期間業績有重大影響或構成本集團資產淨值主要部分之本集團聯營公司。

於2017年6月，本公司之全資附屬公司Precious Year Limited與聯交所上市公司南岸集團有限公司(清盤中)(「南岸」)之全資附屬公司The 13 (BVI) Limited訂立協議，以代價港幣265,200,000元收購保華建業集團有限公司(「保華建業」)45.76%權益(「收購協議」)。於2021年3月31日，本集團已就上述收購支付訂金港幣159,000,000元(「訂金」)，惟交易尚未完成，須待收購協議之若干條件獲達成。

於截至2021年9月30日止六個月，保華建業一間中間控股公司之一名債權人行使其於保華建業直接控股公司(即The 13 (BVI) Limited)之股份押記項下之權利。因此，保華建業不再為南岸之附屬公司，而本集團已分別向南岸之法律代表及The 13 (BVI) Limited發出書面通知，以撤銷收購協議，並向彼等申索已付訂金之退款，連同合計港幣32,000,000元作為協定之違約金。

於截至2021年9月30日止六個月，本公司已考慮南岸於2021年4月1日至2021年9月30日所披露之下列事件：

- (i) 由於一名南岸債權人採取之行動，保華建業之實益擁有權出現變動；
- (ii) 於2021年7月23日，南岸被百慕達最高法院根據1981年公司法第161條勒令清盤，並已委任臨時清盤人；
- (iii) 南岸之間接全資附屬公司及澳門十三酒店(為南岸及其附屬公司之唯一主要資產)之擁有人Hotel Nova Concórdia, Limitada(英文名稱：New Concordia Hotel Limited，中文名稱：新聯生酒店有限公司)已自行向澳門法院申請自願清盤；及
- (iv) 南岸股份自2021年7月2日起於聯交所暫停買賣。

鑒於上述負面事實及情況，已於截至2021年9月30日止六個月就訂金確認虧損港幣159,000,000元。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

14. 其他應收貸款

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押定息應收貸款(附註(a))	405,084	405,084
有抵押定息應收貸款(附註(a))	47,500	–
無抵押浮息應收貸款(附註(b))	68,248	68,248
有抵押浮息應收貸款(附註(c))	38,582	43,354
	559,414	516,686
減：信貸虧損撥備	(351,366)	(350,174)
	208,048	166,512
分析為：		
流動	160,589	166,512
非流動	47,459	–
	208,048	166,512

該等應收貸款入賬列作按攤銷成本列賬之金融資產。董事於評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時持續評估損失率，包括各借貸人之還款歷史、財務狀況、現時信譽及相關抵押品(如有)及前瞻性資料。

附註：

- (a) 於2022年9月30日，本集團其中一筆定息應收貸款淨值為零(2022年3月31日：無)，並指由一間於百慕達註冊成立而其股份於除牌前於聯交所上市之有限責任公司所發行無抵押非上市貸款票據，已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備港幣320,000,000元(2022年3月31日：港幣320,000,000元)，有關貸款票據按固定年利率9.5厘(2022年3月31日：按固定年利率9.5厘)計息，並於2019年11月27日到期償還。該公司被香港高等法院勒令於2020年6月清盤及其股份已由聯交所除牌，自2021年2月8日起生效。港幣111,628,000元(2022年3月31日：港幣64,169,000元)之其他定息應收貸款淨值(已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備港幣20,956,000元(2022年3月31日：港幣20,915,000元))為按固定年利率7厘至12厘(2022年3月31日：按固定年利率7厘至12厘)計息。於其他定息應收貸款中，港幣64,169,000元(2022年3月31日：港幣64,169,000元)(已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備港幣20,915,000元(2022年3月31日：港幣20,915,000元))為無抵押及須按要求償還。有抵押定息應收貸款須於2024年9月13日償還。
- (b) 於2022年9月30日，本集團之無抵押浮息應收貸款淨值港幣57,851,000元(2022年3月31日：港幣59,004,000元)(已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備：港幣10,397,000元(2022年3月31日：港幣9,244,000元))為無抵押，按浮動利率為年利率介乎香港最優惠利率至香港最優惠利率加2厘(2022年3月31日：浮動利率為年利率介乎香港最優惠利率至香港最優惠利率加2厘)計息，並須按要求償還。
- (c) 於2022年9月30日，本集團之有抵押浮息應收貸款指向Bayshore之股東Caufield Investments Limited授出之已動用貸款融資加幣6,730,000元(相當於港幣38,569,000元)(2022年3月31日：加幣6,920,000元(相當於港幣43,339,000元))，已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備加幣2,000元(相當於港幣13,000元)(2022年3月31日：加幣2,000元(相當於港幣15,000元))。有關應收貸款以Bayshore之16.67%(2022年3月31日：16.67%)股權作抵押，按加拿大最優惠利率加年利率1.25厘(2022年3月31日：按加拿大最優惠利率加年利率1.25厘)計息，並須於2022年5月31日償還。於截至2022年9月30日止六個月內，應收貸款之到期日已延長至2022年10月31日。於報告期末後，應收貸款之到期日已進一步延長至2024年10月31日。

截至2022年9月30日止六個月

14. 其他應收貸款(續)

於2022年9月30日，浮息應收貸款之實際年利率為5.12厘(2022年3月31日：6.62厘)。

本集團管理層認為，已於截至2022年9月30日止六個月就其他應收貸款根據預期信貸虧損模式計提額外減值撥備港幣1,192,000元(截至2021年9月30日止六個月：減值虧損撥回港幣26,484,000元)(附註21)。

15. 物業存貨

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
待售之在建物業	764,500	755,702
待售之已落成物業	187,330	254,017
	951,830	1,009,719

於2022年9月30日，物業存貨包括預期於報告期末起計超過十二個月後變現之金額為港幣764,500,000元(2022年3月31日：港幣755,702,000元)。

16. 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(2022年3月31日：60日)。

以下為貿易應收賬款(扣除虧損撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析：

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款賬齡由0至60日	2,471	2,260
可予退還誠意金(附註(i))	22,944	25,052
其他應收賬款、按金及預付款項(附註(ii))	106,855	105,904
	132,270	133,216

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

16. 應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：

- (i) 這指本集團就可能收購位於加拿大之物業權益支付之款項。
- (ii) 其他應收賬款、按金及預付款項主要指由其他應收貸款產生之應收利息、收購物業發展所用土地之按金及託管賬戶下之客戶按金。

本集團管理層認為，已於截至2022年9月30日止六個月就包括於應收賬款、按金及預付款項之其他應收款項根據預期信貸虧損模式計提額外減值撥備港幣630,000元(截至2021年9月30日止六個月：減值虧損撥回港幣4,504,000元)(附註21)。

17. 應付賬款、按金及應計開支

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
應付賬款、按金及應計開支	232,717	239,838
合約負債(附註)	—	5,281
	232,717	245,119

附註：有關款項指銷售物業時之已收按金。本集團根據合約中之付款時間表向客戶收取付款。當本集團與客戶簽訂合約時，本集團收取協定交易價格之若干百分比作為訂金。所有收取之該類訂金會確認為合約負債，直至本集團完成其履約責任並將物業控制權轉移給客戶時，合約負債才確認為收益入賬。

於2022年9月30日，其他應付賬款、按金及應計開支包括來自非控股權益之墊款港幣184,745,000元(2022年3月31日：港幣183,413,000元)，有關款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

18. 銀行借貸

於截至2022年9月30日止六個月內，本集團已提取新增銀行借貸港幣41,848,000元(截至2021年9月30日止六個月：港幣637,333,000元)，並已償還銀行借貸港幣53,071,000元(截至2021年9月30日止六個月：港幣384,255,000元)。銀行借貸於報告期末之實際年利率為2.59厘(2022年3月31日：2.07厘)。

截至2022年9月30日止六個月

19. 股本

	股份數目	金額 港幣千元
每股面值港幣0.01元之普通股		
法定：		
於2021年4月1日(經審核)、2021年9月30日(未經審核)、 2022年4月1日(經審核)及2022年9月30日(未經審核)	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於2021年4月1日(經審核)、2021年9月30日(未經審核)及 2022年4月1日(經審核)	960,175,410	9,602
股份回購及註銷(附註)	(29,375,000)	(294)
於2022年9月30日(未經審核)	930,800,410	9,308

附註：於截至2022年9月30日止六個月內，本公司以總代價(包括直接開支)港幣32,299,000元回購合共31,875,000股普通股。合共29,375,000股普通股已於截至2022年9月30日止六個月內註銷，而餘下2,500,000股普通股其後於2022年10月註銷。

20. 購股權計劃

本公司根據於2012年8月17日由本公司股東(「股東」)通過之決議案於同日採納購股權計劃，主要目的為向合資格人士提供獎勵(「2012年購股權計劃」)。

於2021年9月10日，本公司之新購股權計劃已根據於股東周年大會上通過之普通決議案獲股東批准並採納，主要目的為向合資格人士提供獎勵(「新購股權計劃」)。新購股權計劃自2021年9月10日至2031年9月9日止10年期間有效及生效。自新購股權計劃獲採納後，2012年購股權計劃已於2021年9月10日終止，且不再有效，惟2012年購股權計劃在所需限度下仍然有效，以使於其終止前據此已授出之購股權仍可予以行使。於2022年4月4日，根據2012年購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已失效。

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

20. 購股權計劃(續)

(A) 於2018年4月4日授出之購股權

於2018年4月4日，本公司已根據2012年購股權計劃向合資格人士授出合共27,020,000份購股權以認購本公司股份，歸屬期介乎1年至2年。於截至2022年及2021年9月30日止六個月並無確認購股權開支。

於2018年4月4日向董事、僱員及其他參與者授出之購股權公平值分別為港幣2,592,000元、港幣1,122,000元及港幣520,000元。授出日期的公平值乃根據獨立專業估值師採用二項式期權定價模式評估的估值而釐定。於計算購股權於授出日期之公平值時所採用數據及假設如下：

股份於授出日期之收市價	港幣2.57元
行使價	港幣2.57元
預期波幅	18.44%
預期購股權年期	4年
無風險利率	1.743%
預期股息收益率	8.56%

按標準差計量之預期波幅乃以本公司每日股價變動之歷史數據資料為依據。

購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而變動。

截至2022年9月30日止六個月

20. 購股權計劃(續)

(A) 於2018年4月4日授出之購股權(續)

下表載列董事、僱員及其他參與者根據2012年購股權計劃所持本公司之購股權詳情，以及本期間及過往年度有關持有的變動：

授出日期	歸屬部分	歸屬期間	行使期間	每股 行使價 (可予調整) 港幣	2012年購股權計劃項下之購股權數目						
					於2021年 4月1日 尚未行使	年內 行使	年內 註銷/失效	於2022年 3月31日 尚未行使	本期間內 行使	本期間內 註銷/失效	於2022年 9月30日 尚未行使
董事：											
2018年4月4日	50%	2018年4月4日至 2019年4月3日	2019年4月4日至 2022年4月3日	2.57	8,150,000	-	-	5,400,000 (附註(ii)、 (iv)至(vi))	-	(5,400,000)	不適用
	50%	2018年4月4日至 2020年4月3日	2020年4月4日至 2022年4月3日	2.57	8,150,000	-	-	5,400,000 (附註(ii)、 (iv)至(vi))	-	(5,400,000)	不適用
僱員：											
2018年4月4日	50%	2018年4月4日至 2019年4月3日	2019年4月4日至 2022年4月3日	2.57	2,995,000	-	(655,000)	2,340,000	-	(2,340,000)	不適用
	50%	2018年4月4日至 2020年4月3日	2020年4月4日至 2022年4月3日	2.57	2,995,000	-	(655,000)	2,340,000	-	(2,340,000)	不適用
其他參與者：											
2018年4月4日	50%	2018年4月4日至 2019年4月3日	2019年4月4日至 2022年4月3日	2.57	1,800,000 (附註(i) 至(iii))	-	(1,900,000) (附註(iii) 及(iv))	2,650,000 (附註(i)、 (v)至(vi))	-	(2,650,000)	不適用
	50%	2018年4月4日至 2020年4月3日	2020年4月4日至 2022年4月3日	2.57	1,800,000 (附註(i) 至(iii))	-	(1,900,000) (附註(iii) 及(iv))	2,650,000 (附註(i)、 (v)至(vi))	-	(2,650,000)	不適用
					<u>25,890,000</u>	<u>-</u>	<u>(5,110,000)</u>	<u>20,780,000</u>	<u>-</u>	<u>(20,780,000)</u>	<u>不適用</u>
年/期末可予行使					<u>25,890,000</u>			<u>20,780,000</u>			<u>不適用</u>
每股加權平均行使價(港幣)					<u>2.57</u>	<u>不適用</u>	<u>2.57</u>	<u>2.57</u>	<u>不適用</u>	<u>2.57</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

20. 購股權計劃(續)

(A) 於2018年4月4日授出之購股權(續)

附註：

其他參與者為：

- (i) 本集團之顧問(彼等持有合共1,800,000份於2012年購股權計劃項下尚未行使之購股權)；
- (ii) 於2021年11月29日獲委任為執行董事前擔任顧問之周美華女士(彼持有1,500,000份於2012年購股權計劃項下尚未行使之購股權)；
- (iii) 前董事郭嘉立先生(彼辭任自2021年2月22日起生效及於2021年4月1日仍根據2012年購股權計劃持有300,000份尚未行使之購股權，而該等購股權最終於截至2022年3月31日止年度失效)；
- (iv) 前董事陳佛恩先生(彼於2021年9月10日退任後仍根據2012年購股權計劃持有3,500,000份尚未行使之購股權，而該等購股權最終於截至2022年3月31日止年度前失效)；
- (v) 前董事張志傑先生(彼辭任自2022年1月1日起生效及於2022年3月31日仍根據2012年購股權計劃持有2,000,000份尚未行使之購股權)；及
- (vi) 黃禮順先生為前董事(辭任自2022年1月1日起生效)及本集團酒店分部之前顧問(自2022年1月1日至2022年6月30日)(彼於2022年3月31日持有1,500,000份於2012年購股權計劃項下尚未行使之購股權)。

所有上述根據2012年購股權計劃授出之尚未行使購股權已於2022年4月4日失效。

(B) 於2021年9月28日授出之購股權

於2021年9月28日，本公司根據新購股權計劃授出合共16,660,000份可認購本公司股份之購股權予合資格人士，歸屬期介乎0.5年至2年。合共16,320,000份購股權最終獲承授人妥為接納。於截至2022年9月30日止六個月內，本集團確認總開支為港幣532,000元(截至2021年9月30日止六個月：港幣19,000元)。

於2021年9月28日向董事、僱員及其他參與者授出之購股權公平值分別為港幣1,175,000元、港幣990,000元及港幣152,000元。授出日期的公平值乃根據獨立專業估值師採用二項式期權定價模式評估的估值而釐定。於計算購股權於授出日期之公平值時所採用數據及假設如下：

股份於授出日期之收市價	港幣1.01元
行使價	港幣1.03元
預期波幅	26.85%
預期購股權年期	4年
無風險利率	0.66%
預期股息收益率	3.96%

按標準差計量之預期波幅乃以本公司每日股價變動之歷史數據資料為依據。

購股權之價值隨若干主觀假設之不同變數而變動。

截至2022年9月30日止六個月

20. 購股權計劃 (續)

(B) 於2021年9月28日授出之購股權 (續)

下表載列董事、僱員及其他參與者根據新購股權計劃所持本公司之購股權詳情，以及本期間及過往年度有關持有的變動：

授出日期	歸屬部分	歸屬期間	行使期間	每股行使 價(可予調 整) 港幣	新購股權計劃項下之購股權數目							
					於2021年 4月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內 註銷/失效	於2022年 3月31日 尚未行使	本期間內 行使	本期間內 註銷/失效	於2022年 9月30日 尚未行使
董事：												
2021年9月28日	25%	2021年9月28日至 2022年3月31日	2022年4月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	2,100,000	不適用	-	1,475,000 (附註(iii)及 (iv))	-	-	1,475,000
	25%	2021年9月28日至 2022年9月30日	2022年10月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	2,100,000	不適用	-	1,475,000 (附註(iii)及 (iv))	-	-	1,475,000
	25%	2021年9月28日至 2023年3月31日	2023年4月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	2,100,000	不適用	-	1,475,000 (附註(iii)及 (iv))	-	-	1,475,000
	25%	2021年9月28日至 2023年9月30日	2023年10月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	2,100,000	不適用	-	1,475,000 (附註(iii)及 (iv))	-	-	1,475,000
僱員：												
2021年9月28日	25%	2021年9月28日至 2022年3月31日	2022年4月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	1,705,000	不適用	-	1,705,000	-	(195,000)	1,510,000
	25%	2021年9月28日至 2022年9月30日	2022年10月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	1,705,000	不適用	-	1,705,000	-	(195,000)	1,510,000
	25%	2021年9月28日至 2023年3月31日	2023年4月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	1,705,000	不適用	-	1,705,000	-	(195,000)	1,510,000
	25%	2021年9月28日至 2023年9月30日	2023年10月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	1,705,000	不適用	-	1,705,000	-	(195,000)	1,510,000
其他參與者：												
2021年9月28日	25%	2021年9月28日至 2022年3月31日	2022年4月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	275,000 (附註(i)及(ii))	不適用	-	900,000 (附註)	-	(375,000) (附註(iii))	525,000 (附註(i)、 (ii)及(iv))
	25%	2021年9月28日至 2022年9月30日	2022年10月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	275,000 (附註(i)及(ii))	不適用	-	900,000 (附註)	-	(375,000) (附註(iii))	525,000 (附註(i)、 (ii)及(iv))
	25%	2021年9月28日至 2023年3月31日	2023年4月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	275,000 (附註(i)及(ii))	不適用	-	900,000 (附註)	-	(375,000) (附註(iii))	525,000 (附註(i)、 (ii)及(iv))
	25%	2021年9月28日至 2023年9月30日	2023年10月1日至 2025年9月30日	1.03	不適用	275,000 (附註(i)及(ii))	不適用	-	900,000 (附註)	-	(375,000) (附註(iii))	525,000 (附註(i)、 (ii)及(iv))
					不適用	16,320,000	不適用	-	16,320,000	-	(2,280,000)	14,040,000
					不適用				-			3,510,000
					不適用	1.03	不適用	不適用	1.03	不適用	1.03	1.03

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

20. 購股權計劃(續)

(B) 於2021年9月28日授出之購股權(續)

附註：

其他參與者為：

- (i) 本集團之一名顧問(彼持有800,000份於新購股權計劃項下尚未行使之購股權)；
- (ii) 本公司一間主要聯營公司之一名高級行政人員(彼持有300,000份於新購股權計劃項下尚未行使之購股權)；
- (iii) 前董事張志傑先生(彼辭任自2022年1月1日生效及於2022年3月31日仍根據新購股權計劃持有1,500,000份尚未行使之購股權，而該等購股權最終於截至2022年9月30日止六個月前失效)；及
- (iv) 黃禮順先生為前董事(辭任自2022年1月1日生效)及本集團酒店分部之前顧問(自2022年1月1日至2022年6月30日)(彼於2022年3月31日及2022年9月30日仍根據新購股權計劃持有1,000,000份尚未行使之購股權)。

21. 根據預期信貸虧損模式減值虧損確認(撥回)淨額

	截至9月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
就以下各項減值虧損確認(撥回)		
– 其他應收貸款(附註14)	1,192	(26,484)
– 計入應收賬款、按金及預付款項之其他應收賬款(附註16)	630	(4,504)
	1,822	(30,988)

於截至2022年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表釐定輸入數據及假設以及估計技術所用之基準與編製本集團於截至2022年3月31日止年度之綜合財務報表所用相同。

截至2022年9月30日止六個月

22. 金融工具之公平值計量

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值

本集團部分金融資產乃按各報告期末之公平值計量。下表提供有關釐定該等金融資產公平值之資料(特別是所用估值技術及輸入數據)及有關根據公平值計量所用輸入數據之可觀察程度將公平值計量分類至公平值等級(第一至三級)之資料。

- 第一級：公平值計量乃自同類資產或負債於活躍市場所報(未調整)價格得出；
- 第二級：公平值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)觀察輸入數據得出；及
- 第三級：公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出。

以下載列有關釐定本集團按公平值計量之金融工具之公平值之資料，包括所用估值技術及輸入數據：

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)				
按公平值列賬及計入損益之金融資產						
香港上市股本證券	11,628	40,168	第一級	於活躍市場所報收市價	不適用	不適用
香港上市股本證券 (附註(iv))	-	-	第三級	不適用	不適用	不適用
	11,628	40,168				
海外非上市投資 基金(附註(i))	79,645	93,803	第三級	附註(ii)	資產淨值(附註(ii))	資產淨值增加將導致公平值增加，反之亦然
按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產						
海外非上市股本證券 (附註(i))	19,280	19,620	第三級	市場法，使用若干同類業務之公司所得相關資料	少數股東權益及市場能力折讓率25% (2022年3月31日：25%) (附註(iii))	少數股東權益及市場能力折讓率大幅上升將令公平值大幅下跌，反之亦然

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

22. 金融工具之公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值(續)

附註：

(i) 第三級公平值計量之金融資產對賬如下：

	按公平值列賬及 計入損益之金融資產		按公平值列賬及 計入其他全面 收益之金融資產		總計 港幣千元
	非上市 投資基金 港幣千元	非上市 股本權益 港幣千元	非上市 股本證券 港幣千元		
於2021年4月1日(經審核)	86,567	59,614	18,750		164,931
於以下確認之收益(虧損)總額：					
– 損益	3,080	(782)	–		2,298
– 其他全面開支	–	–	(40)		(40)
於收購一間聯營公司後終止確認按公平值 列賬及計入損益之金融資產(附註13)	–	(58,832)	–		(58,832)
於2021年9月30日(未經審核)	89,647	–	18,710		108,357
於2022年4月1日(經審核)	93,803	–	19,620		113,423
於以下確認之虧損總額：					
– 損益	(7,269)	–	–		(7,269)
– 其他全面開支	–	–	(340)		(340)
贖回	(6,889)	–	–		(6,889)
於2022年9月30日(未經審核)	79,645	–	19,280		98,925
於截至2021年9月30日止六個月在損益或 其他全面收益中確認之未變現收益(虧損) (未經審核)	3,080	–	(40)		3,040
於截至2022年9月30日止六個月在損益或 其他全面收益中確認之未變現虧損 (未經審核)	(1,473)	–	(340)		(1,813)

截至2022年9月30日止六個月

22. 金融工具之公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產之公平值(續)

附註：(續)

- (ii) 海外非上市投資基金於2022年9月30日及2022年3月31日之公平值乃經參考非上市股本及合夥投資的資產淨值(被視為外部交易對方所提供投資轉售價)釐定。董事已釐定所呈報之資產淨值為該等投資之公平值。每股資產淨值上升/下降5%，而所有其他變數維持不變，海外非上市投資基金之賬面值將增加/減少港幣3,982,000元(2022年3月31日：增加/減少港幣4,690,000元)。
- (iii) 非上市股本證券於2022年9月30日及2022年3月31日之公平值乃由獨立專業估值師採用市場法釐定。少數股東權益及市場能力折讓率上升/下降5%，而所有其他變數維持不變，非上市股本證券之賬面值將減少/增加港幣1,280,000元/港幣1,320,000元(2022年3月31日：減少/增加港幣1,310,000元)。
- (iv) 由於相關股本證券已清盤及除牌，管理層將該等非上市股本證券於2022年9月30日及2022年3月31日之公平值視為零。

於兩個期間內，第一級、第二級及第三級之間並無出現其他轉撥情況。

其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認定價模式以貼現現金流量分析釐定。

董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

23. 資本及其他承擔

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支：		
– 投資物業	5,232	–
– 股權及基金投資	34,436	34,339
	39,668	34,339
其他承擔：		
– 物業存貨	65,238	107,975
– 投資於一間合營公司	7,270	9,488
– 向合營公司提供貸款	27,261	35,581
– 就擬在越南發展土地而成立一間合營公司	58,884	104,516
	158,653	257,560
	198,321	291,899

簡明綜合財務報表附註

截至2022年9月30日止六個月

24. 財務擔保合約

於報告期末，本集團已就銀行授予其合營公司及聯營公司之信貸融資提供公司擔保，所訂立財務擔保合約連同相關所授出金額如下：

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
一間擁有20%之聯營公司	282,854	282,854
一間擁有50%之合營公司	41,942	41,942
一間擁有40%之合營公司	–	281,600
一間擁有28%之加拿大合營公司	224,851	245,510
一間擁有50%之加拿大合營公司	535,865	583,240
	1,085,512	1,435,146

上述披露金額指於2022年9月30日全面要求擔保時可能需要支付之總金額，其中合營公司及聯營公司已使用港幣943,350,000元(2022年3月31日：港幣1,266,171,000元)。

於2022年9月30日及2022年3月31日，未償還財務擔保之預期信貸虧損被評估為不重大。

25. 有關連人士之披露

(i) 主要管理人員報酬：

主要管理人員(即董事)於本期間內之酬金如下：

	截至9月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	12,693	7,217
以股權結算以股份形式支付之開支	225	–
	12,918	7,217

董事酬金乃由薪酬委員會參照當時市況、彼等之職務及職責、為本集團事務所投放之時間及表現作出釐定。

截至2022年9月30日止六個月

25. 有關連人士之披露(續)

(ii) 有關連人士交易：

於本期間內，本集團與有關連人士訂立下列交易：

有關連人士	附註	交易性質	截至9月30日止六個月	
			2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
合營公司：				
1488 Alberni LPDH(定義見附註12)		利息收入	9,000	9,068
1488 Alberni LPI(定義見附註12)		利息收入	474	426
泛益有限公司		酒店管理費收入	40	235
聯營公司：				
聯生(定義見附註13)		管理費收入	60	60
澳門地產集團有限公司		租金收入	587	587
其他有關連公司：				
高泊有限公司(「高泊」)	(a)	特許費收入	300	300
		租金收入及管理費收入	587	460
		短期租賃開支	13	14
Vectr Ventures Limited(「Vectr」)	(b)	租金收入及管理費收入	281	279

附註：

(a) 執行董事張漢傑先生為高泊之股東。

(b) Vectr乃由執行董事陳耀麟先生控制。

釋義

在本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

2012年購股權計劃	指	本公司於2012年8月17日採納之購股權計劃，及其後於2021年9月10日註銷及終止
董事會	指	董事會
企業管治守則	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》
本公司	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
董事	指	本公司董事
本集團	指	統稱本公司及其附屬公司
港幣	指	香港法定貨幣港幣
香港	指	中國香港特別行政區
上市規則	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或另行修改)
澳門	指	中國澳門特別行政區
標準守則	指	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》
新購股權計劃	指	本公司於2021年9月10日採納之新購股權計劃
本期間	指	截至2022年9月30日止六個月
中國	指	中華人民共和國，就本中期報告而言，不包括香港、澳門及台灣
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或另行修改)
股份	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股
股東	指	股份持有人
平方呎	指	平方呎
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
%	指	百分比

本中期報告中，英文版如有任何歧義，概以英文版為準。



德祥地產集團有限公司
ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓