

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。



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2023年9月30日止六個月之

中期業績

財務摘要

(全部以港幣列示)

	截至9月30日止六個月	
	2023年	2022年
收益		
根據簡明綜合損益表	101百萬元	76百萬元
物業收入及酒店收益		
— 應佔聯營公司及合營公司	324百萬元	760百萬元
	<u>425百萬元</u>	<u>836百萬元</u>
本公司擁有人應佔本期間(虧損)溢利	<u>(161)百萬元</u>	<u>125百萬元</u>
每股基本(虧損)盈利	<u>(18)仙</u>	<u>13仙</u>
每股資產淨值	<u>3.7元</u>	<u>4.1元</u>

* 僅供識別

德祥地產集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年9月30日止六個月(「本期間」)之中期業績。

業務回顧

隨2019冠狀病毒病疫症而經歷三年的業務影響後，全球經濟正逐步恢復正常。然而，面對充滿挑戰的營商環境，包括持續的俄烏戰爭、以巴衝突、全球通脹及高利率，本集團持續檢討其營商模式並調整其靈活性。於本期間，本集團出售位於香港及中華人民共和國(「中國」)之若干物業存貨，因此，收益於本期間增加32.7%至港幣100,800,000元(2022年9月30日：港幣76,000,000元)。

本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔淨虧損為港幣161,000,000元，而去年同期本公司擁有人應佔淨溢利則為港幣125,500,000元。本期間轉為淨虧損乃主要由於沒有發生於去年同期產生的(i)來自出售九龍珀麗酒店之應佔溢利港幣223,200,000元及(ii)位於加拿大之酒店物業之公平值增加致使應佔減值虧損撥回港幣62,800,000元。於本期間，本集團錄得應佔合營公司淨虧損為港幣68,100,000元，而去年同期本集團應佔合營公司淨溢利為港幣257,900,000元。

此外，由於香港商用物業市況受到不利影響，本集團於本期間確認其投資物業公平值減少港幣35,000,000元(2022年9月30日：港幣24,100,000元)。

董事會決定不宣派本期間之中期股息(2022年：無)。

物業

本期間錄得分部虧損為港幣103,100,000元，而去年同期則為港幣50,600,000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。由於該項目有更多預售單位於本期間交付予最終買家，故於本期間對本集團之貢獻增加至港幣43,000,000元(2022年9月30日：港幣19,900,000元)。

香港

就本集團擁有72%權益位於土瓜灣上鄉道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，並仍正等待地政總署之土地補價評估。

寶峰為位於半山寶珊道23號之高級豪宅項目，本集團擁有其20%權益。其佔用許可證已於2022年9月發出。於本期間已售出一個高級豪宅單位，並於本期間結束後交付予最終買家。

海珀為一項與市區重建局共同發展之項目。該項目已竣工，全部共76個住宅單位及一個商舖已於過往多個財政年度交付予最終買家。

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。翻修工程完成後，大樓之出租率於本期間增加至超過90% (2022年9月30日：70%)。

海外

英國倫敦

位於Greycoat Place之物業已重建為一幢商住綜合大廈，並於2023年8月取得實際竣工證書。目前，正進行餘下之室內裝修及傢俬工程。

加拿大溫哥華

本集團擁有28%權益位於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。

酒店及消閒

本期間錄得分部虧損為港幣12,100,000元，此乃由於聯營公司及合營公司之酒店及消閒業務產生之應佔虧損所致，而去年同期則錄得分部溢利港幣250,000,000元，乃來自於非經常性貢獻，該等貢獻包括來自出售由本集團一間合營公司擁有之九龍珀麗酒店而產生之應佔溢利港幣223,200,000元，以及由一間合營公司持有位於加拿大之酒店物業灣岸威斯汀酒店之應佔減值虧損撥回港幣62,800,000元。

於本公佈日期，對本集團營運屬重大之本集團應佔物業權益概列如下：

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	363,000
小計			363,000
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號之寶峰	住宅	20	15,300
小計			143,600
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 18、19及20號之 重建物業	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			2,279,900

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

由於對美國加息的擔憂、全球經濟衰退的可能性及持續的地緣政治風險，投資市場出現波動。這些因素共同影響企業盈利，導致本集團的投資公平值下降。於本期間錄得分部虧損為港幣16,800,000元(2022年9月30日：港幣19,800,000元)。該虧損主要為市價下跌所產生之未變現虧損。

於2023年9月30日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣70,400,000元，當中72%為以美元列值之非上市證券及基金，而餘下28%則為以港幣列值之上市證券。

融資

於2023年9月30日，本集團之其他應收貸款為港幣129,300,000元(2023年3月31日：港幣203,900,000元)。

於本期間，本集團錄得分部溢利為港幣4,600,000元(2022年9月30日：港幣3,400,000元)，乃主要來自利息收入港幣5,700,000元(2022年9月30日：港幣5,600,000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)之預期信貸虧損而作出之虧損撥備港幣1,000,000元(2022年9月30日：港幣1,800,000元)。

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2023年9月30日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,309,700,000元。於扣除現金及現金等價物港幣59,000,000元後及與本集團股東資金港幣3,394,800,000元相比，本集團於2023年9月30日之淨資產負債比率為0.37(2023年3月31日：0.38)。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。

於本期間，本集團已提取銀行借貸港幣45,100,000元，用以支付英國重建項目所需資金。於2023年9月30日，本集團之借貸總額港幣985,700,000元將根據還款時間表於未來十二個月到期償還。於本公佈日期，本集團有尚未動用銀行融資港幣6,100,000元。本集團正積極尋求新的融資及貸款融資來源，並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為港幣52,500,000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的差異。本集團大部分現金及現金等價物均以港幣及英鎊列值，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2023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568,000,000元之投資物業、港幣476,000,000元之物業、機械及設備、港幣477,500,000元之物業存貨及港幣753,400,000元之於聯營公司之權益等作抵押。

或然負債

於2023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522,300,000元(2023年3月31日：港幣522,500,000元)、港幣35,600,000元(2023年3月31日：港幣35,600,000元)及港幣139,600,000元(2023年3月31日：港幣139,600,000元)提供公司擔保最高金額為港幣541,800,000元(2023年3月31日：港幣542,100,000元)、港幣35,600,000元(2023年3月31日：港幣35,600,000元)及港幣227,500,000元(2023年3月31日：港幣227,600,000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312,800,000元(2023年3月31日：港幣312,800,000元)提供公司擔保最高金額為港幣312,800,000元(2023年3月31日：港幣312,800,000元)。

展望

展望未來，受外部宏觀經濟因素(如高利率、通脹及地緣政治緊張局勢加劇)的影響，本集團預期業務將持續面臨挑戰。此外，俄烏戰爭加劇及以巴衝突為全球營商環境帶來不穩定性，可能令經濟增長放緩。為應對該等不穩定性，本集團將繼續採取審慎態度重新檢討其業務策略、調改其業務模式及提升其營運效率及效益。我們將專注於出售澳門金峰名匯及金峰名鑄餘下單位以及其他重建項目，確保本集團的收益穩健及為本公司股東(「股東」)帶來最大回報。此外，我們將考慮出售若干物業，以變現被捆綁的資本及價值。此等舉措均可提升我們的流動資金及財務的靈活性，使我們能夠更好地應對當前充滿挑戰的營商環境。同時，除在中國、澳門、加拿大及英國的業務外，我們將審慎發掘潛在物業發展項目，並密切評估及選擇具吸引力的機遇以豐富本集團的投資組合。

簡明綜合損益表

截至2023年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<u>100,848</u>	<u>76,000</u>
酒店管理收入		-	498
物業收入		<u>95,138</u>	<u>69,882</u>
		95,138	70,380
酒店管理收入及物業收入之直接成本		<u>(94,076)</u>	<u>(62,756)</u>
酒店管理收入及物業收入之毛利		1,062	7,624
貸款融資利息收益		5,710	5,620
金融工具公平值淨虧損		(16,190)	(18,799)
其他收入、溢利及虧損		6,011	5,242
根據預期信貸虧損模式減值虧損確認淨額		(985)	(1,822)
投資物業公平值減少		(35,000)	(24,096)
銷售及市場推廣費用		-	(126)
行政及一般費用		(70,259)	(87,644)
財務費用	4	(36,599)	(16,343)
應佔聯營公司業績		30,402	(10,294)
應佔合營公司業績		<u>(68,091)</u>	<u>257,870</u>
除稅前(虧損)溢利		(183,939)	117,232
稅項	5	<u>(65)</u>	<u>(84)</u>
本期間(虧損)溢利	6	<u>(184,004)</u>	<u>117,148</u>
下列人士應佔本期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(161,039)	125,499
非控股權益		<u>(22,965)</u>	<u>(8,351)</u>
		<u>(184,004)</u>	<u>117,148</u>
每股(虧損)盈利	8		
- 基本(港幣)		<u>(0.18)</u>	<u>0.13</u>
- 攤薄(港幣)		<u>(0.18)</u>	<u>0.13</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2023年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
本期間(虧損)溢利	<u>(184,004)</u>	<u>117,148</u>
其他全面開支		
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虧損	-	(340)
其後可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差異	(52,487)	(165,314)
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	<u>(8,376)</u>	<u>(53,910)</u>
本期間其他全面開支	<u>(60,863)</u>	<u>(219,564)</u>
本期間全面開支總額	<u><u>(244,867)</u></u>	<u><u>(102,416)</u></u>
下列人士應佔本期間全面開支總額：		
本公司擁有人	(209,159)	(68,376)
非控股權益	<u>(35,708)</u>	<u>(34,040)</u>
	<u><u>(244,867)</u></u>	<u><u>(102,416)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2023年9月30日

	附註	2023年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機械及設備		488,388	496,595
投資物業		568,000	603,000
股權及基金投資		13,568	56,800
於合營公司之權益		373,964	470,785
應收合營公司款項		876,056	891,463
於聯營公司之權益		1,256,788	1,232,200
應收聯營公司款項		2,850	2,833
其他應收貸款		–	47,441
其他非流動資產		125,271	125,326
		<u>3,704,885</u>	<u>3,926,443</u>
流動資產			
收購租賃土地之已付按金		338,265	356,367
物業存貨		972,224	1,022,752
其他應收貸款		129,256	156,494
應收賬款、按金及預付款項	9	83,890	113,563
應收一間聯營公司款項		–	8,283
股權及基金投資		56,859	30,797
現金及現金等價物		59,009	61,073
		<u>1,639,503</u>	<u>1,749,329</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支		231,292	242,512
應付合營公司款項		21,886	13,799
應付一間聯營公司款項		98,050	–
應繳稅項		132,937	186,422
租賃負債		2,273	2,512
銀行借貸		985,722	1,029,291
		<u>1,472,160</u>	<u>1,474,536</u>
流動資產淨值		<u>167,343</u>	<u>274,793</u>
總資產減流動負債		<u>3,872,228</u>	<u>4,201,236</u>

	2023年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	2,018	841
銀行借貸	<u>323,965</u>	<u>404,932</u>
	<u>325,983</u>	<u>405,773</u>
	<u><u>3,546,245</u></u>	<u><u>3,795,463</u></u>
股本及儲備		
股本	9,072	9,126
儲備	<u>3,385,777</u>	<u>3,599,233</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,394,849</u>	<u>3,608,359</u>
非控股權益	<u>151,396</u>	<u>187,104</u>
	<u><u>3,546,245</u></u>	<u><u>3,795,463</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2023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(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定編製。簡明綜合財務報表應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之截至2023年3月31日止年度之年度經審核綜合財務報表一併閱讀。

於編製簡明綜合財務報表時，本公司董事(「董事」)於評估本集團持續經營能力時，已審慎考慮本集團的未來流動資金、財務狀況及可用融資來源。有鑑於本集團有抵押銀行借貸將於報告日期起計十二個月內到期，董事已就持續經營能力作出審慎考慮。為緩解本集團的流動資金狀況及改善本集團的財務狀況，董事已採取若干計劃及措施，包括：

(i) 新增借貸來源

本集團繼續尋求新的融資及資金來源。透過不斷尋求新財務來源及努力為現有銀行融資續期及／或再融資，本集團正努力確保其財務穩定性，以把握未來機遇。

(ii) 變現被捆綁資本及價值

本集團將考慮出售特定物業作為變現被捆綁資本及價值的戰略舉措。該策略將使本集團能夠有效管理其資產，可能提高其流動資金並提供額外資源。

董事認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將能應付流動資金的需求，而本集團的財務狀況將得到改善。此外，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金以及履行若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之修訂而導致之額外會計政策外，截至2023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2023年3月31日止年度之年度綜合財務報表所列示的相同。

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2023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17號 (包括2020年10月及2022年2月的 香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革 – 支柱二模板規則

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。

3. 分部資料

根據由執行董事(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定期審閱之內部資料劃分之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2023年9月30日止六個月(未經審核)

	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 (虧損)溢利 港幣千元
物業	95,138	(58,402)	36,691	(57,880)	(23,502)	(103,093)
酒店及消閒	—	(1,789)	(6,289)	(3,994)	(3)	(12,075)
證券投資	—	(16,819)	—	—	—	(16,819)
融資	5,710	4,589	—	—	—	4,589
分部總計	100,848	(72,421)	30,402	(61,874)	(23,505)	(127,398)
未分配部分	—	(37,230)	—	(6,217)	(13,094)	(56,541)
集團總計	100,848	(109,651)	30,402	(68,091)	(36,599)	(183,939)

截至2022年9月30日止六個月(未經審核)

	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 (虧損)溢利 港幣千元
物業	69,882	(40,389)	19,007	(19,608)	(9,577)	(50,567)
酒店及酒閣	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	<u>76,000</u>	<u>(114,001)</u>	<u>(10,294)</u>	<u>257,870</u>	<u>(16,343)</u>	<u>117,232</u>

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(虧損)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。

4. 財務費用

	截至9月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸之利息	43,948	18,547
租賃負債之利息	96	133
總借貸成本	44,044	18,680
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(7,445)	(2,337)
	<u>36,599</u>	<u>16,343</u>

5. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本期稅項	-	84
過往年度超額撥備	(16)	-
	<u>(16)</u>	<u>84</u>
加拿大企業稅：		
本期稅項	81	-
	<u>81</u>	<u>-</u>
	<u>65</u>	<u>84</u>

本集團之合資格實體的香港利得稅乃根據兩級制利得稅率制度計算(即一間合資格之集團實體之溢利首港幣2,000,000元將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利則按16.5%之稅率徵稅)，而不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利則繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

於其他司法管轄區產生之稅項乃按相關司法管轄區之稅率計算。

6. 本期間(虧損)溢利

	截至9月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
本期間(虧損)溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	12,334	13,747
出售物業、機械及設備之虧損	12	-
銀行利息收入	(833)	(477)
其他利息收入	(9,669)	(9,474)
	<u>(9,669)</u>	<u>(9,474)</u>

7. 分派

	截至9月30日止六個月	
	2023年	2022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	—	47,859
股息形式：		
- 現金	—	47,859

董事會決定不宣派截至2023年9月30日止六個月之中期股息(2022年：無)。

8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)盈利：		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之本公司擁有人 應佔本期間(虧損)溢利	<u>(161,039)</u>	<u>125,499</u>

	截至9月30日止六個月	
	2023年	2022年
	(未經審核)	(未經審核)
股份數目：		
用作計算每股基本(虧損)盈利之加權平均普通股數目	910,677,426	954,068,847
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(虧損)盈利之加權平均普通股數目	<u>910,677,426</u>	<u>954,073,827</u>

計算截至2023年9月30日止六個月之每股攤薄虧損時，並無計及行使本公司於2021年9月28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。

9. 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平均信貸期為60日(2023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：

	2023年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	645	1,446
61至90日	—	249
	<u>645</u>	<u>1,695</u>

其他資料

僱員人數及薪酬政策

於2023年9月30日，本集團之僱員總人數為147名(2023年3月31日：145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計劃、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

於本期間內，本公司於聯交所回購合共5,436,000股本公司股份(「股份」)，總代價為港幣4,442,130.0元(未計開支)。

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。

已發行股份之變動

於本期間內，本公司於回購後註銷合共5,436,000股股份。於2023年9月30日，本公司之已發行股份數目為907,198,410股。

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，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《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，本公司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，所有於本期間在任之董事確認彼等於本期間內或於本期間內任職期間（以較短者為準）一直遵守標準守則所載之規定標準。

中期業績之審閱

本公司審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，包括審閱本期間之中期業績，並討論財務申報及內部監控事宜。本期間之中期業績乃未經本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核或審閱。

刊載中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.itcproperties.com。載有上市規則所規定一切資料之本公司本期間之中期報告，將適時寄發予股東，並將刊載於聯交所及本公司之網站。

致謝

本人代表董事會歡迎彭銘東先生於2023年9月加入董事會擔任獨立非執行董事，並衷心感謝於2023年9月辭任的前獨立非執行董事陳百祥先生於其任期內對本集團作出的寶貴貢獻。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2023年11月30日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)、陳國強博士(聯席副主席)、陳耀麟先生、羅漢華先生(首席財務總監)

非執行董事：

周美華女士

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS*，*JP* (聯席副主席)、葉瀚華先生、彭銘東先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。