



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

2023-2024 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
11	其他資料
16	簡明綜合損益表
17	簡明綜合損益及其他全面收益表
18	簡明綜合財務狀況表
20	簡明綜合權益變動表
21	簡明綜合現金流量表
23	簡明綜合財務報表附註
52	釋義

董事會

執行董事



張漢傑先生
(主席)



陳國強博士
(聯席副主席)



石禮謙, GBS, JP
(聯席副主席)



陳耀麟先生



羅漢華先生
(首席財務總監)



葉瀚華先生

非執行董事



周美華女士



彭銘東先生

董事委員會

審核委員會

彭銘東先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
葉瀚華先生

薪酬委員會

彭銘東先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
葉瀚華先生

提名委員會

石禮謙, GBS, JP(主席)
張漢傑先生
葉瀚華先生
彭銘東先生

企業管治委員會

張漢傑先生(主席)
葉瀚華先生
羅漢華先生

投資委員會

張漢傑先生
陳國強博士
陳耀麟先生
羅漢華先生

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)
羅漢華先生(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
中國工商銀行(亞洲)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2023-2024年度之中期業績	2023年11月30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2023-2024年度之全年業績	2024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) 2835 9500

傳真 : (852) 2858 2697

截至9月30日止六個月

2023年

2022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

101

76

324

760

425

836

(虧損)溢利淨額

(184)

117

港仙

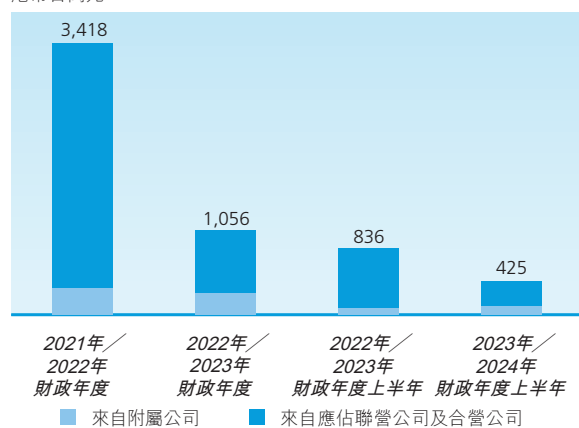
每股基本(虧損)盈利

(18)

13

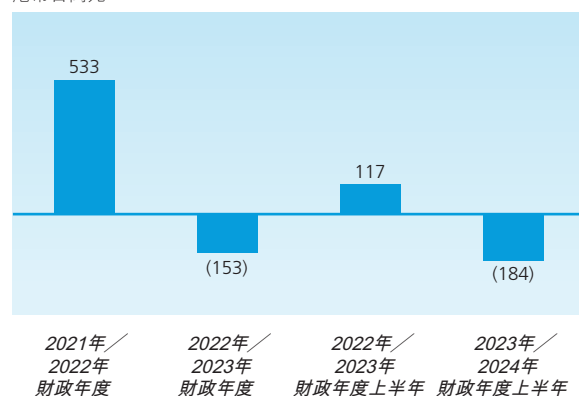
收益

港幣百萬元



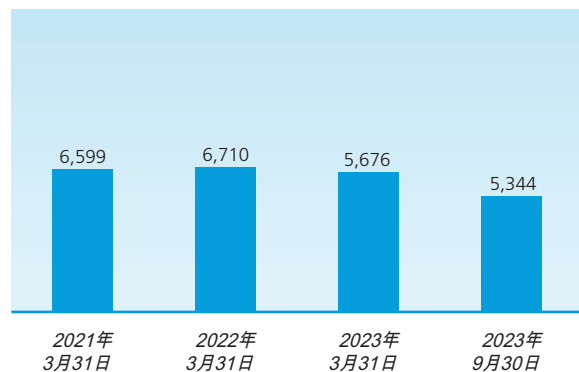
溢利(虧損)淨額

港幣百萬元



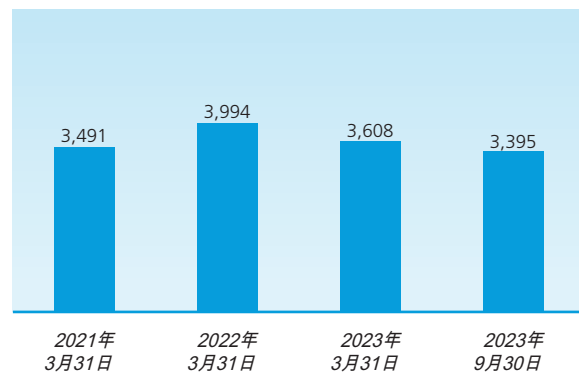
資產總額

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

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。

於本報告日期，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

管理層討論及分析

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
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
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。於本報告日期，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。

管理層討論及分析

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。

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。

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。

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2023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		百分比 (附註4)
		(附註2)	總計	
張漢傑先生(「張漢傑先生」)	48,800,000	2,600,000	51,400,000	5.66%
陳國強博士(「陳國強博士」)	518,948,012 (附註3)	—	518,948,012	57.20%
陳耀麟先生(「陳耀麟先生」)	4,075,781	1,000,000	5,075,781	0.55%
周美華女士	11,952,564	—	11,952,564	1.31%
石禮謙，GBS，JP(「石禮謙先生」)	322,347	500,000	822,347	0.09%
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2023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2023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。

其他資料

購股權計劃

於2021年9月10日，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。購股權計劃之主要目的為挽留、獎勵、激勵及給予合資格人士回報。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。

於2021年9月28日，本公司根據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起至行使期開始止。本期間開始及結束時根據購股權計劃可授出之購股權數量分別為84,137,541份及84,437,541份。

購股權於本期間之變動如下：

參與者類別及姓名	購股權數目				於2023年 9月30日 尚未行使
	於2023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
石禮謙先生	500,000	—	—	—	500,000
陳百祥先生(辭任自2023年 9月18日起生效)	300,000	—	—	—	不適用
葉瀚華先生	300,000	—	—	—	300,000
小計	4,700,000	—	—	—	4,400,000
僱員(附註2)	6,080,000	—	—	(300,000)	5,780,000
其他參與者	1,100,000 (附註3(i)及(ii))	—	—	—	1,400,000 (附註3)
總計	11,880,000	—	—	(300,000)	11,580,000

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. 此乃前僱員及現職僱員合共持有的購股權數目，包括自2023年4月1日辭任董事職位並於本期間仍為僱員之前董事。
3. 該等其他參與者為：
 - (i) 本集團之一名顧問，彼持有800,000份尚未行使之購股權；
 - (ii) 本公司主要聯營公司之一名高級行政人員，彼持有300,000份尚未行使之購股權，彼亦為若干聯營公司之董事；及
 - (iii) 前董事陳百祥先生，彼於2023年9月30日根據購股權計劃仍持有300,000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購股權計劃項下授出、行使、註銷或失效。

主要股東及其他人士之權益

於2023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	27.68%
	家族權益	配偶權益	267,775,093	29.52%
			518,948,012	57.20%
			(附註3)	
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	251,172,919	27.68%
			(附註3)	
達穎控股有限公司(「達穎」)	個人權益	實益擁有人	251,172,919	27.68%
			(附註3)	
(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	8.39%
			(附註4)	
Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」)	個人權益	實益擁有人	76,186,279	8.39%
			(附註4)	

其他資料

附註：

1. 上文所披露之所有股份權益均為好倉。此外，概無本公司相關股份由上述本公司主要股東和其他人士持有。
2. 此乃代表佔於2023年9月30日已發行股份總數之概約百分比。
3. 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。
4. 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2023年9月30日，本公司概無獲悉任何其他於股份或本公司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，本公司於聯交所回購合共5,436,000股股份，總代價為港幣4,442,130.0元（未計開支），並於其後註銷所有該等股份。

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。

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，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。

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2022-2023年報日期或委任董事日期（以較後者為準）起至本報告日期止之變動載列如下：

- (i) 張漢傑先生及羅漢華先生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) 羅漢華先生自行決定不再為香港執業會計師。
- (iii) 高銀金融(集團)有限公司(清盤中)的股份於聯交所的上市地位已取消，自2023年10月31日起生效。石禮謙先生為該公司主席兼執行董事。

香港上市公司華潤水泥控股有限公司自2023年11月3日起更改其公司名稱為華潤建材科技控股有限公司。石禮謙先生為該公司獨立非執行董事。

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，2023年11月30日

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	100,848	76,000
酒店管理收入		–	498
物業收入		95,138	69,882
		95,138	70,380
酒店管理收入及物業收入之直接成本		(94,076)	(62,756)
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	4	(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	21	(985)	(1,822)
投資物業公平值減少	10	(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	5	(36,599)	(16,343)
應佔聯營公司業績		30,402	(10,294)
應佔合營公司業績		(68,091)	257,870
除稅前(虧損)溢利		(183,939)	117,232
稅項	6	(65)	(84)
本期間(虧損)溢利	7	(184,004)	117,148
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		(22,965)	(8,351)
		(184,004)	117,148
每股(虧損)盈利	9		
– 基本(港幣)		(0.18)	0.13
– 攤薄(港幣)		(0.18)	0.13

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	(184,004)	117,148
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(「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	(8,376)	(53,910)
本期間其他全面開支	(60,863)	(219,564)
本期間全面開支總額	(244,867)	(102,416)
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	(35,708)	(34,040)
	(244,867)	(102,416)

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	10	568,000	603,000
股權及基金投資	11	13,568	56,800
於合營公司之權益	12	373,964	470,785
應收合營公司款項	12	876,056	891,463
於聯營公司之權益	13	1,256,788	1,232,200
應收聯營公司款項	13	2,850	2,833
其他應收貸款	14	-	47,441
其他非流動資產		125,271	125,326
		3,704,885	3,926,443
流動資產			
收購租賃土地之已付按金		338,265	356,367
物業存貨	15	972,224	1,022,752
其他應收貸款	14	129,256	156,494
應收賬款、按金及預付款項	16	83,890	113,563
應收一間聯營公司款項	13	-	8,283
股權及基金投資	11	56,859	30,797
現金及現金等價物		59,009	61,073
		1,639,503	1,749,329
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	17	231,292	242,512
應付合營公司款項	12	21,886	13,799
應付一間聯營公司款項	13	98,050	-
應繳稅項		132,937	186,422
租賃負債		2,273	2,512
銀行借貸	18	985,722	1,029,291
		1,472,160	1,474,536
流動資產淨值		167,343	274,793
總資產減流動負債		3,872,228	4,201,236

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)
非流動負債			
租賃負債		2,018	841
銀行借貸	18	323,965	404,932
		325,983	405,773
		3,546,245	3,795,463
股本及儲備			
股本	19	9,072	9,126
儲備		3,385,777	3,599,233
本公司擁有人應佔權益		3,394,849	3,608,359
非控股權益		151,396	187,104
		3,546,245	3,795,463

簡明綜合權益變動表

截至2023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	繳入盈餘	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	非控股權益		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註i)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (附註ii)	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
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)	
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,625)	-	(139,625)	(25,689)	(165,314)	
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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)	
確認作分派之股息(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	
於2023年4月1日(經審核)	9,126	3,326,979	-	113,020	9,845	1,546	(323,235)	3,348	(8,908)	(76,222)	552,860	3,608,359	187,104	3,795,463	
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(161,039)	(161,039)	(22,965)	(184,004)	
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,744)	-	(39,744)	(12,743)	(52,487)	
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,376)	-	(8,376)	-	(8,376)	
本期間全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,120)	(161,039)	(209,159)	(35,708)	(244,867)	
確認以股權結算以股份形式支付(附註20)	-	-	-	-	-	104	-	-	-	-	-	104	-	104	
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	-	(39)	-	-	-	-	39	-	-	-	
回購股份(附註19)	(54)	(4,401)	-	-	54	-	-	-	-	-	(54)	(4,455)	-	(4,455)	
於2023年9月30日(未經審核)	9,072	3,322,578	-	113,020	9,899	1,611	(323,235)	3,348	(8,908)	(124,342)	391,806	3,394,849	151,396	3,546,245	

附註：

- (i) 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)
除稅前(虧損)溢利		(183,939)	117,232
調整項目：			
投資物業公平值減少		35,000	24,096
物業、機械及設備折舊		12,334	13,747
財務費用		36,599	16,343
應佔聯營公司業績		(30,402)	10,294
應佔合營公司業績		68,091	(257,870)
其他調整		(3,558)	(275)
未計營運資金變動前之經營現金流量		(65,875)	(76,433)
物業存貨減少(增加)		49,225	(4,673)
其他應收貸款減少(增加)		21,144	(47,500)
其他營運資金項目變動		15,142	(11,481)
經營所得(所耗)現金		19,636	(140,087)
已收利息		11,222	–
退回(已付)所得稅稅項		2,609	(5,948)
經營業務所得(所耗)現金淨額		33,467	(146,035)
投資業務所得現金淨額			
來自聯營公司之墊款		106,333	–
一間合營公司退還股本	12	29,130	–
合營公司還款		3,200	45,758
已收一間聯營公司之股息		1,822	–
已收利息		812	477
已收一間合營公司之股息		–	220,000
出售股權及基金投資		–	27,464
來自贖回一項非上市投資基金之所得款項		–	6,889
墊款予聯營公司		(17)	(2,724)
購買物業、機械及設備		(1,955)	(890)
於合營公司之投資		(1,958)	(1,496)
墊款予合營公司		(16,102)	(17,139)
添置投資物業		–	(2,096)
		121,265	276,243

簡明綜合現金流量表

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)
融資業務所耗現金淨額			
新增銀行借貸	18	45,115	41,848
來自合營公司之墊款		8,087	2,125
來自非控股權益之墊款		-	2,940
償還租賃負債(包括相關利息)		(1,333)	(2,727)
回購股份		(4,455)	(32,299)
已付利息		(37,674)	(16,508)
償還銀行借貸	18	(165,768)	(53,071)
向一間聯營公司還款		-	(72)
已付股息	8	-	(47,859)
		(156,028)	(105,623)
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(1,296)	24,585
於期初之現金及現金等價物		61,073	283,962
外匯匯率變動之影響		(768)	(1,359)
於期末之現金及現金等價物，指銀行結餘及現金		59,009	307,188

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，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期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（「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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

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之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

收益分類

	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)
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	252	261
來自物業佣金收入之收益		
— 於某一時間點確認	1,885	1,835
來自物業銷售之收益		
— 於某一時間點確認	90,000	62,257
酒店及消閒		
來自酒店管理服務之收益		
— 隨時間確認	—	498
	92,137	64,851
來自其他來源之收益：		
固定租賃收入	3,001	5,529
貸款融資利息收益	5,710	5,620
	8,711	11,149
收益總計	100,848	76,000

截至2023年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

收益分類(續)

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來管理本集團。

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 (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))	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)

簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

收益分類(續)

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

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(虧損)溢利，但未分配若干其他收入、收益及虧損、若干行政及一般費用、應佔若干合營公司業績及若干財務費用。
- (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2023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35,000,000元(截至2022年9月30日止六個月：港幣24,096,000元)。
- (d) 於截至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(其間接擁有一間香港酒店)之附屬公司全部股權之收益港幣223,193,000元、應佔一間合營公司所持物業之減值虧損撥回港幣62,808,000元以及應佔一間聯營公司所持物業之減值虧損港幣8,251,000元。

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量。

截至2023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	
	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)	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)
物業	4,076,056	4,239,891	1,324,533	1,251,026
酒店及消閒	923,395	985,095	76,816	129,415
證券投資	70,427	87,597	951	951
融資	157,948	236,388	48	48
分部總計	5,227,826	5,548,971	1,402,348	1,381,440
未分配部分：				
現金及現金等價物	59,009	61,073	–	–
銀行借貸	–	–	372,825	476,632
其他	57,553	65,728	22,970	22,237
總計	5,344,388	5,675,772	1,798,143	1,880,309

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現金及現金等價物除外；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2023年9月30日止六個月

4. 金融工具公平值淨虧損

	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)
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	(16,249)	(8,391)
—於本期間內出售	59	(10,408)
	(16,190)	(18,799)

5. 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：符合資本化條件資產之資本化數額	(7,445)	(2,337)
	36,599	16,343

截至2023年9月30日止六個月

6. 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)	-
	(16)	84
加拿大企業稅：		
本期稅項	81	-
	65	84

本集團之合資格實體之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。

7. 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)

簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止六個月

8. 分派

	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)
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)。

9. 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 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (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	(161,039)	125,499

截至2023年9月30日止六個月

9. 每股(虧損)盈利(續)

	截至9月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (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	910,677,426	954,073,827

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。

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35,000,000元已於截至2023年9月30日止六個月之簡明綜合損益表中確認(截至2022年9月30日止六個月：港幣24,096,000元)。

於2023年9月30日及2023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
		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)				
香港商業物業	第三級	568,000	603,000	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經調整每平方呎價格	港幣10,419元至港幣15,159元(2023年3月31日：港幣10,662元至港幣17,371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2023年9月30日止六個月

11. 股權及基金投資

	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)
香港上市股本證券	19,750	30,797
海外非上市股本證券	–	–
海外非上市投資基金	50,677	56,800
	70,427	87,597
分析為：		
流動	56,859	30,797
非流動	13,568	56,800
	70,427	87,597
分類為：		
按公平值列賬及計入其他全面收益	–	–
按公平值列賬及計入損益	70,427	87,597
	70,427	87,597

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披露之除牌上市證券除外。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2023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

	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)
於合營公司非上市投資之成本	1,219,841	1,252,166
應佔收購後業績及其他全面開支，扣除股息	(845,877)	(781,381)
	373,964	470,785
按攤銷成本計量之應收合營公司款項(附註(a))	866,724	880,343
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	(500)	(635)
	855,202	868,686
按公平值列賬及計入損益之應收合營公司款項	250,017	248,210
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(229,163)	(225,433)
	20,854	22,777
	876,056	891,463
應付合營公司款項(附註(b))	(21,886)	(13,799)

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」)31,301,000元(相當於港幣181,640,000元)(2023年3月31日：加幣30,041,000元(相當於港幣174,388,000元))之款項按固定年利率15厘(2023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。

於截至2023年9月30日止六個月，一間合營公司已向本集團支付加幣5,000,000元(相當於港幣29,130,000元)(截至2022年9月30日止六個月：無)作為退還股本。

簡明綜合財務報表附註

截至2023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)

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
				2023年 9月30日	2023年 3月31日	2023年 9月30日	2023年 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 Ventures JV Ltd. (「Bayshore」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股	加幣115,200,000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))	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(d))

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註冊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各自的股東協議取得其股東一致同意。
- (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) 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 Limited(「More Cash」，本集團擁有60%權益)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。
- (d) 旗下附屬公司之主要業務為於香港持有一項酒店物業及酒店營運。於2022年4月4日，本集團持有40%權益之合營公司More Star與(其中包括)一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，內容有關出售其於More Star當時之直接全資附屬公司灝申國際有限公司(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，產生本集團應佔出售收益港幣223,193,000元。截至2022年9月30日止六個月，本集團收取來自More Star股息港幣220,000,000元。

上表載列董事認為對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。

截至2023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

	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)
於聯營公司投資之成本，非上市	927,012	932,826
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除股息或其他回報	<u>329,776</u>	<u>299,374</u>
	1,256,788	1,232,200
應收聯營公司款項(附註(a))	<u>2,850</u>	<u>11,116</u>
應付一間聯營公司款項(附註(b))	<u>(98,050)</u>	<u>—</u>

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。於2023年9月30日，本集團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(2023年3月31日：除港幣8,283,000元以外)。
- (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。於截至2023年3月31日止年度，本集團一間聯營公司分派股息港幣611,100,000元，其中港幣602,848,000元已與應付該聯營公司款項抵銷，而本集團尚未收取之餘額港幣8,252,000元已確認為應收一間聯營公司款項。於截至2023年9月30日止六個月，餘額港幣8,252,000元已結清。

簡明綜合財務報表附註

截至2023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)

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	本集團所持有權權益比例		所持投票權比例		主要業務
				2023年 9月30日	2023年 3月31日	2023年 9月30日	2023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	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	英屬處女群島	普通股	1,000美元	20	20	20	20	投資控股(附註(e))

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2023年9月30日及2023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。
- (e) 其附屬公司主要於香港從事物業發展業務。

上表載列董事認為對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。

截至2023年9月30日止六個月

14. 其他應收貸款

	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)
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(b))	47,500	47,500
無抵押浮息應收貸款(附註(c))	33,248	68,248
有抵押浮息應收貸款(附註(d))	—	39,046
	485,832	559,878
減：信貸虧損撥備	(356,576)	(355,943)
	129,256	203,935
分析為：		
流動	129,256	156,494
非流動	—	47,441
	129,256	203,935

於授出任何新貸款及批准信貸限額前，本集團對借款人之信貸質素進行詳細檢討。根據風險評估及審批程序，本集團進行深入的盡職審查，以(i)透過進行背景調查評估借款人的背景；(ii)透過與借款人討論其業務、營運及財務狀況了解貸款目的；及(iii)透過評估還款資金來源、抵押品(如有)的可用性及價值以及任何其他相關資料評估其還款能力。就以抵押品作抵押的貸款而言，本集團將根據其市值及市場流通性以及收回資產的權利進一步評估已抵押資產。該評估對釐定貸款條款至關重要。

本集團透過定期分析借款人履行貸款本金及利息還款責任的能力管理信貸風險。本集團於評估其他應收貸款之最終變現情況時持續評估可收回性。專責團隊實施監察程序，讓本集團可評估潛在虧損。倘其他應收貸款及／或相關應收利息逾期，本集團會採取行動，如發出提示函及法律催款函以解決問題。專責團隊確保採取適當跟進行動以收回逾期債務，從而將潛在信貸風險減至最低。

此外，本集團於評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時持續評估虧損率，包括各借款人的還款記錄、財務狀況、當前信譽及相關抵押品(如有)以及前瞻性資料。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止六個月

14. 其他應收貸款(續)

本集團根據預期信貸虧損模式按個別評估進行減值評估。本集團透過考慮債務人之財務背景對個別風險應用預期信貸虧損模式確認其他應收貸款之減值虧損，並參考國際信貸評級機構之數據(如適用)根據違約概率及違約損失率計量減值虧損，並就前瞻性因素作出調整。預期信貸虧損的計量為違約風險、違約概率及違約損失率的函數，涉及管理層的關鍵估計。違約概率及違約損失率的評估乃根據歷史數據作出，並就前瞻性資料作出調整，而前瞻性資料已納入預期信貸虧損的釐定，包括使用宏觀經濟資料。管理層已透過考慮不同情況下的國內生產總值增長率(包括經濟好轉及下滑)，評估經濟環境對違約率的影響。

本集團對信貸政策進行動態檢討及更新，以反映當前的信貸環境、業務狀況及經濟狀況，從而將本集團的信貸風險降至最低。

附註：

- (a) 於2023年9月30日，其中一項定息應收貸款為零(2023年3月31日：零)，扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣320,000,000元(2023年3月31日：港幣320,000,000元)。其指一間於百慕達註冊成立之公司於其股份自聯交所除牌前發行之無抵押及非上市貸款票據，按固定年利率9.5厘(2023年3月31日：固定年利率9.5厘)計息，並於2019年11月27日到期償還。該公司於2020年6月被香港高等法院頒令清盤，其股份自2021年2月8日起於聯交所除牌。其他定息應收貸款港幣64,324,000元(2023年3月31日：港幣64,324,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣20,760,000元(2023年3月31日：港幣20,760,000元))為無抵押、按固定年利率介乎7厘至12厘(2023年3月31日：固定年利率介乎7厘至12厘)計息及須按要求償還。
- (b) 於2023年9月30日，有抵押定息應收貸款港幣44,871,000元(2023年3月31日：港幣47,441,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣2,629,000元(2023年3月31日：港幣59,000元))，其由香港的兩項住宅物業及兩個車位作抵押，按固定年利率7厘(2023年3月31日：固定年利率7厘)計息，並須於2024年9月13日償還。
- (c) 於2023年9月30日，無抵押浮息應收貸款港幣20,061,000元(2023年3月31日：港幣53,124,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣13,187,000元(2023年3月31日：港幣15,124,000元))為無抵押、按香港最優惠利率加2厘之浮動年利率(2023年3月31日：介乎香港最優惠利率至香港最優惠利率加2厘之浮動年利率)計息及須按要求償還。
- (d) 於2023年3月31日，有抵押浮息應收貸款指向Bayshore之一名股東Caufield Investments Limited授出之已提取貸款融資加幣6,730,000元(相當於港幣39,046,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備零)。應收貸款以Bayshore之16.67%股權作抵押，按加幣最優惠利率加1.25厘之年利率計息，並須於2022年5月31日償還。截至2023年3月31日止年度，應收貸款之到期日延長至2022年10月31日，並進一步延長至2024年10月31日。於截至2023年9月30日止六個月，應收貸款已悉數結清。

上述應收貸款入賬列作按攤銷成本列賬的金融資產。於2023年9月30日，有5名借款人(2023年3月31日：7名借款人)及浮息應收貸款之實際年利率為7.26厘(2023年3月31日：年利率6.15厘)。本集團管理層認為，於截至2023年9月30日止六個月，已就其他應收貸款根據預期信貸虧損模式確認額外減值虧損港幣633,000元(截至2022年9月30日止六個月：港幣1,192,000元)。

截至2023年9月30日止六個月

15. 物業存貨

	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)
待售之在建物業	905,819	866,347
待售之已落成物業	66,405	156,405
	972,224	1,022,752

於2023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約為港幣428,345,000元（2023年3月31日：港幣427,677,000元）。

16. 應收賬款、按金及預付款項

	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	645	1,695
可予退還誠意金(附註(i))	23,212	23,220
其他應收賬款、按金及預付款項(附註(ii))	60,033	88,648
	83,890	113,563

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的應收利息及託管賬戶下之客戶按金。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止六個月

16. 應收賬款、按金及預付款項(續)

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
	645	1,695

本集團管理層認為，已於截至2023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352,000元(截至2022年9月30日止六個月:港幣630,000元)。

17. 應付賬款、按金及應計開支

	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)
應付賬款、按金及應計開支	231,292	242,512

於2023年9月30日，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187,825,000元(2023年3月31日:港幣189,176,000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2023年9月30日止六個月，本集團已提取新增銀行借貸港幣45,115,000元(截至2022年9月30日止六個月:港幣41,848,000元)，並已償還銀行借貸港幣165,768,000元(截至2022年9月30日止六個月:港幣53,071,000元)。於2023年9月30日，銀行借貸實際年利率為6.78厘至8.00厘(2023年3月31日:年利率4.33厘至6.71厘)。

截至2023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2022年4月1日(經審核)、2022年9月30日(未經審核)、 2023年4月1日(經審核)及2023年9月30日(未經審核)	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於2022年4月1日(經審核)	960,175,410	9,602
已回購及註銷股份(附註(a))	(29,375,000)	(294)
於2022年9月30日(未經審核)	930,800,410	9,308
已回購及註銷股份(附註(b))	(18,166,000)	(182)
於2023年3月31日(經審核)	912,634,410	9,126
已回購及註銷股份(附註(c))	(5,436,000)	(54)
於2023年9月30日(未經審核)	907,198,410	9,072

附註：

(a) 於截至2022年9月30日止六個月，本公司於聯交所回購其普通股如下：

回購月份	已購回 普通股數量	每股購入價		已支付總代價 港幣千元
		最高 港幣	最低 港幣	
2022年4月	3,000,000	1.04	1.03	3,104
2022年7月	7,000,000	1.05	1.00	7,156
2022年8月	4,809,000	1.03	1.00	4,909
2022年9月	17,066,000	1.03	0.96	17,036
	31,875,000			32,205

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，註銷股份產生之總代價(包括直接開支)為港幣29,864,000元。餘下2,500,000股普通股其後於2022年10月註銷。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止六個月

19. 股本(續)

附註：(續)

(b) 於截至2023年3月31日止下半年度，本公司於聯交所回購其普通股如下：

回購月份	已購回 普通股數量	每股購入價 最高 港幣	最低 港幣	已支付總代價 港幣千元
2022年10月	2,784,000	0.96	0.95	2,666
2022年11月	3,000,000	1.00	0.96	2,907
2022年12月	9,882,000	1.00	0.96	9,579
	<u>15,666,000</u>			<u>15,152</u>

於截至2023年3月31日止下半年度，本公司以總代價(包括直接開支)港幣15,195,000元回購合共15,666,000股普通股。

合共18,166,000股普通股(包括於2022年9月回購的2,500,000股普通股)已於截至2023年3月31日止下半年度註銷。註銷股份產生之總代價(包括直接開支)為港幣17,630,000元。

(c) 於截至2023年9月30日止六個月，本公司於聯交所回購其普通股如下：

回購月份	已購回 普通股數量	每股購入價 最高 港幣	最低 港幣	已支付總代價 港幣千元
2023年7月	4,956,000	0.85	0.76	4,086
2023年8月	480,000	0.80	0.71	356
	<u>5,436,000</u>			<u>4,442</u>

回購產生之總代價(包括直接開支)為港幣4,455,000元。上述普通股已於回購後註銷。

截至2023年9月30日止六個月

20. 購股權計劃

於2021年9月10日，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。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。自購股權計劃獲採納後，於2012年8月17日採納的購股權計劃（「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尚未行使之購股權已於2022年4月4日失效。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止六個月

20. 購股權計劃(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2023年 3月31日 尚未行使
					於2022年 4月1日 尚未行使	年內 行使	年內 註銷/失效	
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	5,400,000	-	(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	5,400,000	-	(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	2,340,000	-	(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	2,340,000	-	(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	2,650,000 (附註)	-	(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	2,650,000 (附註)	-	(2,650,000)	不適用
					20,780,000	-	(20,780,000)	不適用
年末可予行使					20,780,000			不適用
每股加權平均行使價(港幣)					2.57	不適用	2.57	不適用

截至2023年9月30日止六個月

20. 購股權計劃 (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) 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
- (iii) 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。

隨行使期於2022年4月3日屆滿後，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。

於2021年9月28日，本公司根據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2023年9月30日止六個月，本集團確認總開支為港幣104,000元（截至2022年9月30日止六個月：港幣532,000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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止六個月

20. 購股權計劃(續)

下表載列董事、僱員及其他參與者根據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	購股權計劃項下之購股權數目						
					於2022年 4月1日 尚未行使	年內 行使	年內 註銷/失效	於2023年 3月31日 尚未行使	本期間 內行使	本期間內 註銷/失效	於2023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	1,475,000	-	-	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註1(i) 及2(v))
	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	1,475,000	-	-	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註1(i) 及2(v))
	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	1,475,000	-	-	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註1(i) 及2(v))
	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	1,475,000	-	-	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註1(i) 及2(v))
僱員(附註1)：											
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	1,705,000	-	(485,000)	1,220,000	-	(75,000)	1,445,000 (附註1(i))
	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	1,705,000	-	(485,000)	1,220,000	-	(75,000)	1,445,000 (附註1(i))
	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	1,705,000	-	(485,000)	1,220,000	-	(75,000)	1,445,000 (附註1(i))
	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	1,705,000	-	(485,000)	1,220,000	-	(75,000)	1,445,000 (附註1(i))
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	900,000 (附註2(i) 至(iv))	-	(625,000) (附註2(iii) 及(iv))	275,000 (附註2(i) 及(ii))	-	-	350,000 (附註2(i)、(ii) 及(v))
	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	900,000 (附註2(i) 至(iv))	-	(625,000) (附註2(iii) 及(iv))	275,000 (附註2(i) 及(ii))	-	-	350,000 (附註2(i)、(ii) 及(v))
	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	900,000 (附註2(i) 至(iv))	-	(625,000) (附註2(iii) 及(iv))	275,000 (附註2(i) 及(ii))	-	-	350,000 (附註2(i)、(ii) 及(v))
	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	900,000 (附註2(i) 至(iv))	-	(625,000) (附註2(iii) 及(iv))	275,000 (附註2(i) 及(ii))	-	-	350,000 (附註2(i)、(ii) 及(v))
					<u>16,320,000</u>	<u>-</u>	<u>(4,440,000)</u>	<u>11,880,000</u>	<u>-</u>	<u>(300,000)</u>	<u>11,580,000</u>
					-			<u>5,940,000</u>			<u>8,685,000</u>
					1.03	不適用	1.03	1.03	不適用	1.03	1.03

截至2023年9月30日止六個月

20. 購股權計劃 (續)

附註：

1. 僱員包括：
 - (i) 現職僱員，包括一名自2023年4月1日辭任董事職位並於本期間仍為僱員之前董事；及
 - (ii) 前僱員。
2. 其他參與者為：
 - (i) 本集團之一名顧問，彼持有800,000份於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份於購股權計劃項下尚未行使之購股權，彼亦為若干聯營公司之董事；
 - (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日仍根據購股權計劃持有1,500,000份尚未行使之購股權，該等購股權最終於截至2023年3月31日止年度失效；
 - (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日仍根據購股權計劃持有1,000,000份尚未行使之購股權，該等購股權最終於截至2023年3月31日止年度失效；及
 - (v) 前董事陳百祥先生，彼辭任自2023年9月18日生效及於2023年9月30日仍根據購股權計劃持有300,000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淨額

	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)
就以下各項減值虧損確認		
– 其他應收貸款(附註14)	633	1,192
– 計入應收賬款、按金及預付款項之其他應收款項(附註16)	352	630
	985	1,822

截至2023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截至2023年3月31日止年度之綜合財務報表所用相同。

簡明綜合財務報表附註

截至2023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：公平值計量乃自實體可於計量日期評估之同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)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或間接觀察輸入數據得出；及
- 第三級：公平值計量乃自資產或負債不可觀察輸入數據得出。

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
	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)				
按公平值列賬及計入損益之金融資產						
香港上市股本證券	19,750	30,797	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(iii))	-	-	第三級	不適用	不適用	不適用
海外非上市投資基金 (附註(i))	50,677	56,800	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))	-	-	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	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
香港上市股本證券 (附註(iii))	-	-	第三級	不適用	不適用	不適用

截至2023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 股本證券 港幣千元	
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2023年4月1日(經審核)	56,800	-	56,800
於以下確認之虧損總額：			
- 損益	(6,123)	-	(6,123)
於2023年9月30日(未經審核)	50,677	-	50,677
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)
於截至2023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)	(6,123)	-	(6,123)

(ii) 海外非上市投資基金於2023年9月30日及2023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2,534,000元(2023年3月31日：增加/減少港幣2,840,000元)。

(iii) 由於相關股本證券已清盤及除牌，本集團管理層將該等非上市股本證券於2023年9月30日及2023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。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年9月30日止六個月

23. 資本及其他承擔

	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)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支：		
– 建造物業、機械及設備	642	1,721
– 股權及基金投資	34,352	34,436
	34,994	36,157
其他承擔：		
– 物業存貨	20,196	20,882
– 投資於一間合營公司	4,584	6,536
– 向合營公司提供貸款	17,189	24,509
– 就擬在越南發展土地而成立一間合營公司	73,621	84,985
	115,590	136,912
	150,584	173,069

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一間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：

	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)
一間擁有20%之聯營公司	312,800	312,800
一間擁有50%之合營公司	35,642	35,642
一間擁有28%之加拿大合營公司	227,478	227,556
一間擁有50%之加拿大合營公司	541,848	542,075
	1,117,768	1,118,073

上述披露金額指於2023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1,010,312,000元（2023年3月31日：港幣1,010,541,000元）。

於2023年9月30日及2023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。

截至2023年9月30日止六個月

25. 有關連人士之披露

(i) 主要管理人員報酬

於本期間內主要管理人員(即董事)之酬金如下：

	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)
短期福利	6,851	12,693
以股權結算以股份形式支付之開支	42	225
	6,893	12,918

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。

(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	
			2023年 港幣千元 (未經審核)	2022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	9,186	9,000
1488 Alberni LPI (定義見附註12)		利息收入	483	474
泛益有限公司		酒店管理費收入	-	40
聯營公司：				
聯生 (定義見附註13)		管理費收入	-	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	503	587
		短期租賃開支	14	13
Vectr Ventures Limited (「Vectr」)	(b)	租金收入及管理費收入	59	281

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：

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》
本期間	指	截至2023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)
購股權計劃	指	本公司於2021年9月10日採納之購股權計劃
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

香港中環夏愨道12號美國銀行中心30樓