

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2024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	
	2024年	2023年
<b>收益</b>		
根據簡明綜合損益表	10百萬元	101百萬元
物業收入及酒店收益		
— 應佔聯營公司及合營公司	297百萬元	324百萬元
— 透過出售於一間合營公司之權益	107百萬元	—
	<u>414百萬元</u>	<u>425百萬元</u>
本公司擁有人應佔本期間虧損	<u>(504)百萬元</u>	<u>(161)百萬元</u>
每股基本虧損	<u>(56)仙</u>	<u>(18)仙</u>
每股資產淨值	<u>2.7元</u>	<u>3.7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2024年9月30日止六個月(「本期間」)之中期業績。

## 業務回顧

持續的地緣政治緊張局勢及持久的通脹導致全球經濟及商業活動放緩。亦由於財務壓力及房地產市場低迷，本集團繼續檢討其營商模式並調整其靈活性。由於本集團於本期間並無出售所擁有的物業存貨，本集團於本期間的收益減少港幣91,100,000元至港幣9,700,000元，而去年同期則為港幣100,800,000元。

於本期間，本集團繼續審慎緩解其流動資金狀況並改善其財務狀況。本集團於8月份出售其全部於Bayshore Ventures JV Ltd.的50%股權，該公司間接持有及經營一間位於加拿大的酒店溫哥華灣岸威斯汀酒店。儘管該出售事項導致於本期間出售一間合營公司權益之虧損港幣220,400,000元，然而現金流入緩和和本集團持續經營問題及舒緩其履行即時現金責任之壓力。此外，Bayshore Ventures JV Ltd.擁有一筆於2024年10月到期金額為加幣175,000,000元的銀行貸款，而該銀行貸款的50%金額為加幣87,500,000元(相當於約港幣505,000,000元)則由本集團擔保。該出售事項已減輕本集團的再融資風險。

此外，於本期間末後，本集團亦出售(i)1488 Alberni Investment Limited Partnership及1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership之10%股權；(ii)上述有限合夥企業結欠有限合夥人及／或其聯屬公司之10%貸款及應計利息；及(iii)Assets Builder Investments Limited之10%股權。該出售事項已變現本集團對該項目的部分投資，並取回本集團的資源以償還債務及履行必要的支付責任。

與此同時，由於全球投資市場放緩及不明朗因素，加上商用物業市場面對根本性的挑戰，本集團預計於本期間本集團之物業價值下降，導致(i)確認為銷售成本之商業物業存貨(包括香港及海外物業)之減值虧損為港幣85,000,000元(2023年9月30日：無)；(ii)確認本集團的一個投資商業物業之公平值減少為港幣45,000,000元(2023年9月30日：港幣35,000,000元)；(iii)本集團的物業、機械及設備減值虧損為港幣11,500,000元(2023年9月30日：無)及(iv)應佔本集團一間合營公司持有一個位於中華人民共和國(「中國」)之商業物業之公平值減少為港幣43,900,000元(2023年9月30日：港幣60,800,000元)。因此，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔淨虧為港幣504,300,000元，而去年同期則為港幣161,000,000元。

董事會決定不宣派本期間之中期股息(2023年：無)。

## 物業

本期間錄得分部虧損為港幣229,300,000元，而去年同期則為港幣103,100,000元。如上文所披露，虧損增加乃因於本期間商業物業存貨之減值虧損港幣85,000,000元、投資物業之公平值減少港幣45,000,000元、物業、機械及設備之減值虧損港幣11,500,000元以及應佔本集團一間合營公司持有一個位於中國之商業物業之公平值減少港幣43,900,000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。儘管於2024年4月取消懲罰性印花稅，澳門物業市場仍然疲軟。於本期間該項目對本集團之貢獻減少至港幣33,000,000元(2023年9月30日：港幣43,000,000元)。

## 香港

有關本集團擁有72%權益位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目，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，並正與地政總署就土地補價評估進行磋商。

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。於上一個財政年度，已售出一個豪華住宅單位並交付予最終買家，亦於2024年10月售出另一個豪華住宅單位。

## 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。大樓之出租率於本期間保持穩定。

## 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。我們現正積極尋找整棟樓宇的潛在買家。

## 加拿大溫哥華

本集團於2024年9月30日擁有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。於本期間末後，本集團出售其10%權益予該項目之現有合作夥伴，有關詳情概述於下文「報告期末後事項」一節內。於該出售事項後，本集團仍保留該項目之18%權益。

## 酒店及消閒

本期間錄得分部虧損為港幣225,600,000元(2023年9月30日：港幣12,100,000元)，此乃由於出售本集團的一間合營公司(其間接擁有一間位於加拿大的酒店溫哥華灣岸威斯汀酒店)之50%股權之虧損港幣220,400,000元。

### 位於中國之北京珀麗酒店有限責任公司

誠如本公司截至2024年3月31日止年度之年報所披露，本集團持有北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)(一間於中國成立的中外合營公司及本集團之聯營公司)20%的股權，該公司擁有一塊位於中國北京朝陽區將台西路8號的土地(「該土地」)。經考慮不利情況後，本集團於截至2024年3月31日止財政年度已確認於聯營公司之權益之全額減值虧損港幣136,200,000元。

於本期間，本集團監察狀況，並考慮以下事件：

#### 1. 該土地可能會被收回

該土地重建已被暫停，倘該物業被指定為閒置土地，則或會被相關當局收回。有關情況可能會大幅降低北京珀麗所持土地的價值，甚至完全失去價值。

#### 2. 缺乏重建資源

若無持有北京珀麗餘下80%股權的主要股東(「主要股東」)的支持或合作，該土地重建的資源供應將受到阻礙，無法取得任何實質進展。此情況不僅降低該土地的價值，還將導致該土地無法產生任何收益。

### 3. 與主要股東的問題

北京珀麗的日常營運由主要股東控制，本集團並未參與。於本期間，本集團已發出法律訴求，但未收到任何回應。因此，本集團已正式對北京珀麗提起法律訴訟，並向中國法院提交相關文件，指控其違反中國《公司法》之相關規定，並要求提供北京珀麗之所有法定文件及會計記錄。該法律程序已正式提交，目前仍待立案。

### 4. 本集團之最高潛在虧損

北京珀麗作為有限責任公司及本集團之聯營公司，並無獲得本集團提供之任何擔保。因此，本公司已評估最低可變現價值為零，導致本集團於2024年3月31日的賬面成本虧損總額為港幣136,200,000元。

經考慮上述事件及正進行之法律程序，由於北京珀麗之狀況並無改善，董事會認為於2024年9月30日並無跡象顯示可收回成本。因此，於2024年9月30日，本集團繼續將於北京珀麗之權益賬面值維持為零。

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 <sup>(1)</sup> (平方呎)
<b>澳門</b>			
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	328,000
<b>小計</b>			<b>328,000</b>
<b>香港</b>			
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 <sup>(2)</sup>
位於半山寶珊道23號之寶峰	住宅	20	15,300
<b>小計</b>			<b>129,800</b>

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方呎)
<b>中國</b>			
位於海南省三亞市崖州灣科技城之土地 <sup>(3)</sup>	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
<b>小計</b>			<b>1,168,600</b>
<b>海外</b>			
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 Alberni Street 1444號、Broughton Street 711號及Nicola Street 740號之重建項目	住宅／商業	18 <sup>(4)</sup>	110,000
<b>小計</b>			<b>149,000</b>
<b>總計</b>			<b>1,775,400</b>

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。
- (3) 本集團已就物業發展收購租賃土地支付按金。
- (4) 本集團於本期間末後出售10%權益。

## 證券投資

由於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15,800,000元(2023年9月30日：港幣16,800,000元)。該虧損主要為市價下跌所產生之未變現虧損。

於2024年9月30日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣44,000,000元，當中67%為以美元列值之非上市證券及基金，而餘下33%則為以港幣列值之上市證券。

## 融資

於2024年9月30日，本集團之其他應收貸款為港幣114,600,000元(2024年3月31日：港幣121,000,000元)。

於本期間，本集團錄得分部虧損為港幣2,300,000元(2023年9月30日：溢利為港幣4,600,000元)，主要來自利息收入港幣5,100,000元(2023年9月30日：港幣5,700,000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7,400,000元(2023年9月30日：港幣1,000,000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2024年9月30日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣1,182,900,000元。於扣除現金及現金等價物港幣17,200,000元後與本集團股東資金港幣2,469,300,000元相比，本集團於2024年9月30日之淨資產負債比率為0.47(2024年3月31日：0.46)。港幣935,000,000元之銀行借貸按浮動利率計息，而其他借貸港幣247,700,000元則按固定利率計息。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2024年9月30日，本集團之借貸總額港幣982,900,000元將於未來十二個月到期償還，其中港幣396,000,000元已逾期。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。

於本期間，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損港幣504,300,000元及經營流出淨額港幣58,600,000元。此外，於2024年9月30日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣1,182,900,000元，而本集團之現金及現金等價物為港幣17,200,000元。該等情況表明存在重大不明朗因素，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。本公司已採取包括下列各項之一系列計劃及措施，以改善本集團之流動資金及財務狀況。

### (1) 出售物業／合營公司／聯營公司

本集團持續出售特定物業／合營公司／聯營公司作為策略性舉措，以變現佔用的資金及價值。該策略將使本集團能夠有效管理其資產，潛在提升其流動性並提供額外資源。

如上文所述，於2024年8月28日，本集團出售其於一間合營公司(其間接擁有及經營一間位於加拿大的酒店)之全部50%權益，代價為加幣18,500,000元(相當於約港幣106,800,000元)。於完成時及直至本公佈日期，該出售事項為本集團帶來約港幣34,600,000元的現金流入。本集團將會收取餘下現金代價加幣12,500,000元(相當於約港幣72,200,000元)。

於2024年10月31日，本集團亦訂立若干協議，以出售其於合營公司(其間接持有一塊位於加拿大的土地的實益權益)的10%權益以及若干應收該等合營公司款項，總代價為加幣5,360,000元(相當於約港幣30,600,000元)。於完成時，該出售事項為本集團帶來約港幣30,600,000元的現金流入。

### (2) 尋求再融資

本集團持續在現有融資到期前積極尋求再融資。截至本公佈日期，本集團尚未接獲任何要求立即支付其於本期間逾期之港幣396,000,000元借貸之要求，其中港幣4,700,000元已於其後償還。本集團繼續與其他貸款人就再融資該等借貸進行磋商。

### (3) 控制行政及經營成本

本集團繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

董事經考慮上述計劃及措施後認為，本集團的流動資金需求將得到管理，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供其營運及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，董事於批准簡明綜合財務報表時，合理預期本集團於可見將來有充足資源繼續現有營運。因此，董事於編製簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。



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溢利為港幣22,600,000元，已計入其他全面收益，此乃主要由於英鎊及人民幣升值，導致在換算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2024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424,000,000元之投資物業、港幣146,000,000元之物業、機械及設備、港幣442,100,000元之物業存貨、港幣1,015,500,000元之於聯營公司之權益及應收聯營公司款項，以及港幣286,900,000元之於若干附屬公司之股權及其他應收款項等作抵押。

## 或然負債

於2024年9月30日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%及28%權益之兩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45,100,000元(2024年3月31日：港幣40,800,000元)及港幣138,400,000元(2024年3月31日：港幣138,500,000元)提供公司擔保最高負債金額為港幣91,100,000元(2024年3月31日：港幣91,100,000元)及港幣225,500,000元(2024年3月31日：港幣225,700,000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242,500,000元(2024年3月31日：港幣242,500,000元)提供公司擔保最高負債金額為港幣242,500,000元(2024年3月31日：港幣242,500,000元)。

## 報告期末後事項

於2024年10月31日，本集團訂立若干協議，將其於本集團之合營公司Assets Builder Investments Limited及相關有限合夥企業(即1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership及1488 Alberni Investment Limited Partnership)10%的權益，以及若干應收該等合營公司款項出售予其中一名合營夥伴，總代價為加幣5,360,000元。該出售事項已於2024年10月31日完成。本集團將就該出售事項而產生估計虧損約港幣108,800,000元。有關該出售事項的進一步詳情已披露於本公司日期為2024年10月31日的公佈內。

## 展望

在複雜的經濟形勢下，全球環境市場面臨重大挑戰。由於經濟環境普遍惡化，本集團預期全球物業市場將持續存在不確定性。此外，美國或會徵收關稅，可能致使更高的通脹及於一段時間內保持高利率，從而可能抑制全球增長。本集團於下半年無可避免地持續面臨業務挑戰。為此，本集團將繼續採取審慎態度、檢討其業務策略、完善其業務模式及提升其營運效率及效益。本集團將專注於出售物業項目，以變現佔用的資金及確保本集團的收益。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，並仔細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2024年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<u>9,697</u>	<u>100,848</u>
物業收入		4,631	95,138
物業收入之直接成本		<u>(87,164)</u>	<u>(94,076)</u>
物業收入之(毛虧)毛利		(82,533)	1,062
貸款融資利息收益		5,066	5,710
金融工具公平值淨虧損		(15,108)	(16,190)
其他收入、溢利及虧損		9,580	6,011
根據預期信貸虧損模式減值虧損撥回 (確認)淨額		14,366	(985)
出售一間合營公司權益之虧損	11	(220,408)	–
投資物業公平值減少		(45,000)	(35,000)
行政及一般費用		(106,503)	(70,259)
財務費用	4	(65,870)	(36,599)
應佔聯營公司業績		25,841	30,402
應佔合營公司業績		<u>(49,068)</u>	<u>(68,091)</u>
除稅前虧損		(529,637)	(183,939)
稅項	5	<u>(43)</u>	<u>(65)</u>
本期間虧損	6	<u>(529,680)</u>	<u>(184,004)</u>
下列人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(504,298)	(161,039)
非控股權益		<u>(25,382)</u>	<u>(22,965)</u>
		<u>(529,680)</u>	<u>(184,004)</u>
每股虧損	8		
– 基本(港幣)		<u>(0.56)</u>	<u>(0.18)</u>
– 攤薄(港幣)		<u>(0.56)</u>	<u>(0.18)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至2024年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2024年	2023年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	<u>(529,680)</u>	<u>(184,004)</u>
其他全面收益(開支)		
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	22,630	(52,487)
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	(1,337)	(8,376)
出售一間合營公司之權益後重新分類累計 換算儲備	<u>29,182</u>	<u>—</u>
本期間其他全面收益(開支)	<u>50,475</u>	<u>(60,863)</u>
本期間全面開支總額	<u>(479,205)</u>	<u>(244,867)</u>
下列人士應佔本期間全面開支總額：		
本公司擁有人	(457,443)	(209,159)
非控股權益	<u>(21,762)</u>	<u>(35,708)</u>
	<u>(479,205)</u>	<u>(244,867)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2024年9月30日

	附註	2024年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 3月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		164,985	430,089
投資物業		424,000	469,000
股權及基金投資		29,678	34,942
於合營公司之權益		57,333	366,534
應收合營公司款項		876,833	890,350
於聯營公司之權益	10	933,868	908,025
應收一間聯營公司款項		46,002	36,802
其他非流動資產		18,317	58,334
		<u>2,551,016</u>	<u>3,194,076</u>
<b>流動資產</b>			
收購租賃土地之已付按金		286,918	280,087
物業存貨		921,944	1,001,426
其他應收貸款		114,616	120,977
應收賬款、按金及預付款項	9	149,218	68,573
應收一間聯營公司款項		35,630	35,630
股權及基金投資		14,339	24,385
受限制銀行結餘		12,115	–
現金及現金等價物		17,222	24,743
		<u>1,552,002</u>	<u>1,555,821</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支		236,528	236,678
應付一間合營公司款項		20,323	20,323
應繳稅項		58,670	58,670
租賃負債		8,941	1,876
銀行及其他借貸		982,891	1,037,910
		<u>1,307,353</u>	<u>1,355,457</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>244,649</u>	<u>200,364</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,795,665</u>	<u>3,394,440</u>

	2024年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 3月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	6,511	1,422
銀行及其他借貸	<u>200,000</u>	<u>324,258</u>
	<u>206,511</u>	<u>325,680</u>
	<u><u>2,589,154</u></u>	<u><u>3,068,760</u></u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	9,072	9,072
儲備	<u>2,460,243</u>	<u>2,921,034</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>2,469,315</u>	2,930,106
非控股權益	<u>119,839</u>	<u>138,654</u>
	<u><u>2,589,154</u></u>	<u><u>3,068,760</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃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D2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2024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，本公司的董事(「董事」)已審慎考慮本集團的未來流動資金、財務狀況及評估本集團持續經營能力時的可用融資來源。本集團於截至2024年9月30日止六個月錄得虧損港幣529,680,000元及經營流出淨額港幣58,573,000元，且於該日，本集團的銀行及其他借貸總額為港幣1,182,891,000元，其中港幣982,891,000元結餘須於十二個月內結付並分類為流動負債，而本集團的現金及現金等價物為港幣17,222,000元。於2024年9月30日，本集團的若干銀行借貸賬面值港幣396,000,000元已逾期。

鑒於上述情況，董事已審慎考慮持續經營問題。為緩和本集團之流動資金狀況及改善本集團之財務狀況，董事已採取若干計劃及措施，包括：

#### (i) 出售物業／合營公司／聯營公司

本集團持續出售特定物業／合營公司／聯營公司作為策略性舉措，以變現佔用的資金及價值。該策略將使本集團能夠有效管理其資產，潛在提升其流動性並提供額外資源。

於2024年8月28日，本集團出售其於一間合營公司(其間接擁有及經營一間位於加拿大的酒店)之全部50%權益，代價為加幣18,500,000元(相當於約港幣106,800,000元)。於完成時及直至本公佈日期，該出售事項為本集團帶來約港幣34,600,000元的現金流入。本集團將會收取餘下現金代價加幣12,500,000元(相當於約港幣72,200,000元)。

於2024年10月31日，本集團亦訂立若干協議，以出售其於合營公司(其間接持有一塊位於加拿大的土地的實益權益)的10%權益以及若干應收該等合營公司款項，總代價為加幣5,360,000元(相當於約港幣30,600,000元)。於完成時，該出售事項為本集團帶來約港幣30,600,000元的現金流入。

#### (ii) 尋求再融資

本集團持續在現有融資到期前積極尋求再融資。截至本公佈日期，本集團尚未接獲任何要求立即支付其截至2024年9月30日止六個月內逾期之港幣396,000,000元借貸之要求，其中港幣4,700,000元已於其後償還。本集團繼續與其他貸款人就再融資該等借貸進行磋商。

(iii) 控制行政及經營成本

本集團繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

董事經考慮上述計劃及措施後認為，本集團的流動資金需求將得到管理，而本集團的財務狀況將得到改善，並且本集團將有充足營運資金供其營運及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，董事於批准簡明綜合財務報表時，合理預期本集團於可見將來有充足資源繼續現有營運。因此，董事於編製簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

儘管如此，本集團能否實現其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於以下因素：(i)成功識別買家以出售特定物業及投資；(ii)成功完成再融資及(iii)成功實行成本控制，為本集團之營運提供資金並履行本集團到期之財務責任。

若本集團未能實現上述計劃及措施以及持續經營，則將進行調整，將本集團之資產賬面值撇減至可收回金額，為可能出現的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未在該等簡明綜合財務報表中反映。

## 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2024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2024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2024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16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	非流動負債之修訂契約
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂	

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	-	投資酒店
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2024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 港幣千元	出售一間 合營公司 權益 之虧損 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 港幣千元
物業	4,631	(164,613)	-	25,841	(37,422)	(53,140)	(229,334)
酒店及消閒	-	(11)	(220,408)	-	(5,203)	-	(225,622)
證券投資	-	(15,801)	-	-	-	-	(15,801)
融資	5,066	(2,342)	-	-	-	-	(2,342)
分部總計	9,697	(182,767)	(220,408)	25,841	(42,625)	(53,140)	(473,099)
未分配部分	-	(37,365)	-	-	(6,443)	(12,730)	(56,538)
集團總計	9,697	(220,132)	(220,408)	25,841	(49,068)	(65,870)	(529,637)

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)

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(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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	65,468	43,948
租賃負債之利息	402	96
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	65,870	44,044
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	—	(7,445)
	<hr/>	<hr/>
	<b>65,870</b>	<b>36,599</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 5. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
過往年度超額撥備	—	(16)
加拿大企業稅：		
本期稅項	43	81
	<hr/>	<hr/>
	<b>43</b>	<b>65</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

截至9月30日止六個月  
2024年  
港幣千元  
(未經審核)

2023年  
港幣千元  
(未經審核)

本期間虧損已扣除(計入)：

確認為費用之存貨成本(包括物業存貨減值虧損 港幣84,951,000元(2023年：無))	84,951	–
物業、機械及設備折舊	7,890	12,334
物業、機械及設備之減值虧損(包括行政及一般費用)	11,525	–
出售物業、機械及設備之虧損	276	12
銀行利息收入	(392)	(833)
其他利息收入	(10,172)	(9,669)

## 7. 分派

董事會決定不宣派截至2024年9月30日止六個月之中期股息(2023年：無)。

## 8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

截至9月30日止六個月  
2024年  
港幣千元  
(未經審核)

2023年  
港幣千元  
(未經審核)

虧損：

用作計算每股基本及攤薄虧損之  
本公司擁有人應佔本期間虧損

(504,298) (161,039)

截至9月30日止六個月  
2024年  
(未經審核)

2023年  
(未經審核)

股份數目：

用作計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目

907,198,410 910,677,426

在計算截至2023年及2024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。

## 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(2024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：

	2024年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	<u>1,001</u>	<u>1,811</u>

## 10. 於聯營公司之權益

	2024年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 3月31日 港幣千元 (經審核)
於聯營公司非上市投資之成本	780,131	780,129
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除股息或其他回報	289,960	264,119
減值虧損(附註)	<u>(136,223)</u>	<u>(136,223)</u>
	<u>933,868</u>	<u>908,025</u>

附註：

儘管持有北京珀麗80%權益的其他股東(「主要股東」)可充分查閱北京珀麗之帳簿及記錄，但主要股東並未向本集團提供北京珀麗的財務資料。本集團無法取得北京珀麗的財務資料，以評估北京珀麗截至2024年3月31日止年度的財務業績及北京珀麗於2024年3月31日的財務狀況。因此，本集團並未列賬截至2024年3月31日止年度本集團應佔北京珀麗的任何業績。此外，如上文「業務回顧」一節所述，鑒於當前情況，包括(i)物業市場持續放緩以及北京珀麗資產存在不確定性，該等資產可能無法再有效或高效利用，及(ii)持續存在與主要股東及北京珀麗管理層相關之重大問題，以及該等有關北京珀麗之負面事件，本集團釐定本集團於北京珀麗的權益應於截至2024年3月31日止年度確認全額減值港幣136,223,000元，致使於2024年3月31日之綜合財務狀況表中於北京珀麗之權益賬面值減至零，並已於截至2024年3月31日止年度之損益中確認全額減值虧損港幣136,223,000元。

截至2024年9月30日止六個月，本集團已發出法律訴求，但未收到任何回應。因此，本集團已正式對北京珀麗提起法律訴訟，並向中國法院提交相關文件，指控其違反中國《公司法》之相關規定，並要求提供所有法定文件及會計記錄。該法律程序已正式提交，目前仍待立案。

由於北京珀麗之狀況並無改善，本集團確定於2024年9月30日之簡明綜合財務狀況表中，北京珀麗之權益賬面值維持為零。

## 11. 出售一間合營公司權益之虧損

截至2024年9月30日止六個月，本集團出售其全部於Bayshore Ventures JV Ltd.的50%股權（賬面總額加幣50,864,000元（相當於港幣293,586,000元），連同應收本合營公司款項加幣376,000元（相當於港幣2,169,000元））予獨立第三方合營夥伴，代價為加幣18,500,000元（相當於港幣106,781,000元）（不包括交易成本港幣2,252,000元）。於該出售事項後，累計交易虧損港幣29,182,000元已重新分類至損益。該出售事項導致出售一間合營公司權益之虧損港幣220,408,000元。現金代價加幣6,000,000元（相當於港幣34,631,000元）已悉數結付，而本集團將會收取餘下現金代價加幣12,500,000元（相當於港幣72,150,000元）。

## 其他資料

### 僱員人數及薪酬政策

於2024年9月30日，本集團之僱員總人數為112名（2024年3月31日：130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

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，本公司概無發行或註銷任何本公司股份（「股份」）。於2024年9月30日，本公司之已發行股份數目為907,198,410股，且概無本公司庫存股份。

## 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，務求為本公司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C1第二部分所載《企業管治守則》之所有守則條文及應用當中所載之原則，惟(i)「行政總裁」一職從缺及(ii)並無在本公司的2023-2024年報(「年報」)中的企業管治報告書(「企業管治報告書」)內討論有關本公司截至2024年3月31日止年度綜合財務報表之持續經營事宜(「持續經營事宜」)。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的寶貴觀點及建議。此外，誠如企業管治報告書披露，管理層對持續經營事宜之看法經已於年報內「管理層討論及分析」中的「管理階層對有關持續經營之不發表意見之看法」一節中作討論。董事會認為以相互參照方式披露已經足夠，於企業管治報告書中重覆披露有關討論會導致篇幅冗長。

## 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C3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。

## 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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.itcproperties.com](http://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，將適時寄發予本公司股東，並將刊載於聯交所及本公司之網站。

承董事會命  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑

香港，2024年11月27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。