

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的內容概不負責，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的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2019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	
	2019年	2018年
<b>收益</b>		
根據簡明綜合損益表	111百萬元	124百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	201百萬元	1,141百萬元
– 透過出售於一間合營公司之權益	167百萬元	–
	<u>479百萬元</u>	<u>1,265百萬元</u>
<b>淨(虧損)溢利</b>	<u>(521)百萬元</u>	<u>289百萬元</u>
<b>每股基本(虧損)盈利</b>	<u>(54)仙</u>	<u>31仙</u>
<b>每股中期股息</b>	<u>3仙</u>	<u>10仙</u>

\* 僅供識別

德祥地產集團有限公司(「本公司」)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2019年9月30日止六個月(「本期間」)之中期業績。

## 業務回顧

由於香港局勢持續動盪，本地酒店業面對前所未有之艱辛挑戰。於本期間，本集團之收益減少10%至港幣110,800,000元，而毛利則下跌26%至港幣38,500,000元。當前經濟低迷亦打擊本地樓市，導致本集團及旗下一間合營公司所持香港物業之公平值下降。此外，本集團於本期間已就所持由凱華集團有限公司(「凱華」)，其股份自2019年7月2日起已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣)發行之港幣500,000,000元無抵押貸款票據(「凱華貸款票據」)及其應計未付利息確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)重大虧損撥備。因此，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔虧損淨額港幣520,600,000元(2018年9月30日：溢利港幣288,800,000元)。

董事會宣佈派發本期間之中期股息(「中期股息」)每股本公司普通股股份(「股份」)3港仙(2018年：每股股份10港仙)。中期股息將以現金派付。

## 物業

與上個財政年度同期錄得的分部溢利港幣433,200,000元相比，本期間錄得分部虧損港幣78,200,000元。

## 澳門

於本期間，本集團自發展澳門路環南岸之金峰南岸、金峰名匯及金峰名鑄之聯營公司分佔溢利為港幣30,700,000元(2018年9月30日：港幣513,500,000元)。

憑藉多年來向住客提供優質住宅單位而建立的良好市場信譽，第16至20座預售成績理想，並帶來收益超過港幣5,000,000,000元。第16至20座餘下之單位已於2019年11月底推出預售。

## 香港

250 Hennessy為一幢樓高31層之商業大廈，位於灣仔心臟地帶，臨軒尼詩道而立，當中設有25個車位。本集團將該物業若干樓層留作自用，而餘下樓層則作長期及短期出租用途。

半山寶珊道23號項目之地基及下層結構工程進度良好，而該多層超級豪宅之上層建築工程預計於2020年第一季度展開。

深水埗海壇街205號重建項目已取名為海珀，此乃一項市區重建局項目，主要包含76個住宅單位連同一個商場平台，其上層結構工程預期於2019年底竣工，並將於未來數月推出銷售。

土瓜灣炮仗街41、43及45號項目屬重建項目，包括一幢低層設有零售商舖之住宅大樓，現正進行地基工程，預期新綜合大樓於2021年竣工，並計劃於2020年推出預售。

土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號地段目前計劃於完成收購餘下20%業權並符合城市規劃規定後進行住宅重建。

## 中國

達鏢國際中心為一幢集商場平台、辦公室及酒店於一身之綜合大樓，位於廣州市海珠區，鄰近昌崗地鐵站，交通方便。該物業之租賃率高，為本集團提供不俗的租金收入。

## 海外

### 加拿大溫哥華

位於溫哥華市中心Alberni Street之住宅重建項目之土地改劃申請已獲得批准。拆卸工程預計於2020年展開，並於2020年底推出預售。

### 英國倫敦

本集團現正申請重建一幢坐落於Greycoat Place一隅顯眼位置，樓高四層之辦公室大樓。該大樓擬重建為一座住宅兼商業大廈。

## 酒店及消閒

由於香港局勢持續動盪，珀麗尚品酒店及九龍珀麗酒店之入住率及平均房價急劇下跌，導致該分部所得收益減少至港幣63,600,000元(2018年9月30日：港幣76,700,000元)，並相應錄得分部虧損港幣145,000,000元(2018年9月30日：分部溢利港幣23,300,000元)，該虧損乃主要由於分佔本集團旗下一間合營公司所持九龍珀麗酒店之公平值減幅所致。海外酒店業務方面，溫哥華灣岸威斯汀酒店為本集團帶來穩定回報。

### 十三第酒店

本集團於2019年10月14日訂立有條件買賣協議以代價港幣300,000,000元收購Uni-Dragon Limited (「**Uni-Dragon**」)之20%股權。Uni-Dragon間接持有十三第酒店，而十三第酒店則為一間位於澳門路氹金光大道樓高22層之五星級豪華酒店，設有約200間套房以及餐廳、健身中心及宴會廳等其他設施。上述交易須待若干條件達成後方告完成。交易詳情已於本公司日期為2019年10月16日之公佈內披露。

### 上海漕河涇萬麗酒店

於2019年11月29日，本集團收購上海漕河涇萬麗酒店(「**上海漕河涇萬麗酒店**」) 9.5%的實際權益，代價為港幣146,400,000元。根據有關買賣協議，本集團獲授予認購權，據此本集團有權以總代價港幣100,000,000元於18個月內收購上海漕河涇萬麗酒店額外6.5%的實際權益。上海漕河涇萬麗酒店位於中國上海徐匯區，其總建築面積約為64,500平方米，由地上面積約39,200平方米及兩層地下樓層面積約25,300平方米組成。該物業包括約380間客房及其他設施，例如餐廳、宴會廳、零售商店及停車場。

於本公佈日期，對本集團營運屬重大之本集團物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
<b>澳門</b>			
位於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	619,053
<b>小計</b>			<b>619,053</b>
<b>香港</b>			
位於土瓜灣炮仗街41、43及45號之 重建項目	住宅／商業	100	30,000
位於深水埗海壇街205號之海珀	住宅／商業	100	38,770
位於中環夏慤道12號 美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,880
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 <sup>(1)</sup>	72	23,535
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	40	32,000
位於銅鑼灣摩頓臺7號之 珀麗尚品酒店	酒店	100	31,000
位於大角咀大角咀道86號之 九龍珀麗酒店	酒店	40	44,000
<b>小計</b>			<b>268,785</b>

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
<b>中國</b>			
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	31.5	201,000
<b>小計</b>			<b>1,087,000</b>
<b>海外</b>			
位於英國倫敦Greycoat Place之 Townsend House	住宅／商業 <sup>(2)</sup>	90.1	23,900
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	181,000
<b>小計</b>			<b>429,400</b>
<b>總計</b>			<b>2,404,238</b>

附註：

- (1) 該物業計劃於完成收購並符合城市規劃規定後進行住宅重建。
- (2) 該物業計劃進行住宅及商業重建。

### 證券投資

本期間來自證券投資之分部虧損為港幣5,900,000元(2018年9月30日：港幣95,100,000元)，此乃由於市場價格下跌而產生之未變現虧損。

於2019年9月30日，本集團所持股權及基金投資總值為港幣171,800,000元，當中73%為以美元列值之非上市證券及基金，其餘27%則為以港幣列值之上市證券。

## 融資

本集團之利息收入為港幣36,900,000元(2018年9月30日：港幣38,600,000元)，而融資分部虧損則為港幣194,300,000元(2018年9月30日：分部溢利港幣53,200,000元)。分部虧損來自就本集團所持凱華貸款票據及其應計未付利息確認重大預期信貸虧損撥備港幣219,500,000元。於本期間結束後，本金金額港幣180,000,000元之凱華貸款票據(包括其應計之利息)以協定價值港幣96,400,000元用作為償付收購上海漕河涇萬麗酒店之部分代價。

於2019年9月30日，本集團其他應收貸款為港幣453,700,000元。

## 保華建業集團有限公司

本集團向南岸集團有限公司(「南岸」)收購保華建業集團有限公司45.8%權益尚待南岸達成若干條件方告完成，並預期於2020年3月31日或之前完成。

## 財務回顧

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

於2019年9月30日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,733,200,000元，而貸款票據則為港幣1,535,600,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣848,600,000元後及與本集團股東資金港幣4,602,700,000元相比，本集團於2019年9月30日之淨資產負債比率為0.53(2019年3月31日：0.47)。所有銀行借貸均按浮動利率計息，而貸款票據則按固定利率計息。本集團將密切監察及管理利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

於2019年9月30日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣337,400,000元，該金額可用作物業施工所需資金及本集團營運資金。於本期間，已提取銀行借貸合共港幣570,500,000元，用以支付香港項目所需資金及本集團營運資金。本集團合共港幣101,200,000元之借貸將按照還款安排於下個財政年度到期償還，另外港幣1,632,000,000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作出擔保之合營公司及一間聯營公司借貸均以港幣、美元、加幣及英鎊列值。於本期間錄得未變現匯兌虧損為港幣29,400,000元，並以其其他全面開支形式扣除，此乃主要由於人民幣貶值，導致在換算中國業務時出

現匯兌差異。本集團大部分現金及現金等值項目均以港幣列值，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。

於本期間，本公司註銷了合共9,455,000股回購股份，令每股資產淨值及每股盈利增加。此外，本集團已回購及註銷由本公司全資附屬公司Treasure Generator Limited發行並由本公司提供擔保之2021年到期4.75%擔保票據項下之一筆本金金額為1,800,000美元的擔保票據。因此，擔保票據之本金總額下降至198,200,000美元。董事認為回購股份及擔保票據均符合本公司及其股東（「股東」）整體利益。

## 資產抵押

於2019年9月30日，銀行向本集團授出之一般信貸額度乃以本集團為數港幣818,000,000元之投資物業、港幣788,800,000元之物業存貨、港幣895,600,000元之物業、機械及設備以及港幣90,300,000元之債權投資作抵押。

## 或然負債

於2019年9月30日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%、40%及28%權益之四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)港幣533,100,000元(2019年3月31日：港幣352,700,000元)、港幣57,800,000元(2019年3月31日：港幣57,800,000元)、港幣307,200,000元(2019年3月31日：港幣320,000,000元)及港幣142,500,000元(2019年3月31日：港幣139,900,000元)提供公司擔保最高港幣533,100,000元(2019年3月31日：港幣365,400,000元)、港幣58,000,000元(2019年3月31日：港幣58,000,000元)、港幣307,200,000元(2019年3月31日：港幣320,000,000元)及港幣232,200,000元(2019年3月31日：港幣230,400,000元)；及(ii)就本集團擁有40%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)港幣359,700,000元(2019年3月31日：港幣354,800,000元)提供公司擔保最高港幣565,700,000元(2019年3月31日：港幣565,700,000元)。

## 展望

中美貿易戰及英國脫歐帶來的緊張氣氛為環球經濟局勢增添不明朗因素。香港局勢持續動盪，嚴重打擊本地經濟，其中酒店業及旅遊相關業務首當其衝，陷入嚴重低迷狀態。儘管如此，本集團對履行其使命及迎接未來挑戰仍然充滿信心。本集團將專注於金峰名匯及金峰名鑄餘下各座之預售工作、海珀單位之銷售工作，以及寶珊道及炮仗街之重建項目，以鞏固未來數年之收益。除將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項目，同時繼續改善盈利及提升股東價值，並於合適機遇出現時精挑細選，審慎添補本集團投資組合。



## 簡明綜合損益表

截至2019年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月 2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>110,809</b>	123,544
酒店業務收入		<b>63,636</b>	76,727
物業收入		<b>10,264</b>	8,265
		<b>73,900</b>	84,992
酒店業務收入及物業收入之直接成本		<b>(35,356)</b>	(32,625)
酒店業務收入及物業收入之毛利		<b>38,544</b>	52,367
貸款融資利息收益		<b>36,909</b>	38,552
金融工具公平值虧損淨額		<b>(4,466)</b>	(94,480)
其他收入、溢利及虧損		<b>33,774</b>	34,219
減值虧損(撥備)回撥淨額		<b>(232,817)</b>	10,599
出售合營公司之收益		<b>40,574</b>	–
投資物業公平值(減少)增加		<b>(107,063)</b>	4,991
行政及其他費用		<b>(156,966)</b>	(155,156)
財務費用	4	<b>(66,984)</b>	(60,964)
應佔聯營公司業績		<b>23,236</b>	509,643
應佔合營公司業績		<b>(125,585)</b>	(50,267)
除稅前(虧損)溢利		<b>(520,844)</b>	289,504
稅項		<b>–</b>	(897)
本期間(虧損)溢利	5	<b>(520,844)</b>	288,607
下列人士應佔本期間(虧損)溢利：			
本公司擁有人		<b>(520,562)</b>	288,750
非控股權益		<b>(282)</b>	(143)
		<b>(520,844)</b>	288,607
每股(虧損)盈利	7		
– 基本(港幣)		<b>(0.54)</b>	0.31
– 攤薄(港幣)		<b>(0.54)</b>	0.31

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至2019年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
本期間(虧損)溢利	<u>(520,844)</u>	<u>288,607</u>
<b>其他全面(開支)收益</b>		
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	(25,324)	(8,609)
其後可能會重新分類至損益之項目：		
出售合營公司時就損益內換算儲備之 重新分類調整	(709)	—
換算海外業務之匯兌差異	(29,431)	(48,760)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>(18,325)</u>	<u>2,845</u>
本期間其他全面開支	<u>(73,789)</u>	<u>(54,524)</u>
本期間全面(開支)收益總額	<u><u>(594,633)</u></u>	<u><u>234,083</u></u>
下列人士應佔本期間全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(593,952)	234,816
非控股權益	<u>(681)</u>	<u>(733)</u>
	<u><u>(594,633)</u></u>	<u><u>234,083</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019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		942,310	922,544
投資物業		818,000	922,000
股權及基金投資		44,760	70,093
於合營公司之權益		785,182	1,179,333
應收合營公司款項		484,871	558,067
於聯營公司之權益		2,152,673	2,132,226
應收一間聯營公司款項		24,686	16,686
其他應收貸款		73,321	168,630
收購一間聯營公司之已付按金		159,000	159,000
其他非流動資產		182,252	173,252
		<u>5,667,055</u>	<u>6,301,831</u>
<b>流動資產</b>			
存貨 – 餐飲及一般商品		843	744
收購租賃土地之已付按金		337,426	354,997
物業存貨		1,246,346	1,110,937
其他應收貸款		380,356	584,929
應收賬款、按金及預付款項	8	213,389	169,735
股權及基金投資		127,051	121,816
債權投資		90,303	–
銀行結餘及現金		848,618	526,187
		<u>3,244,332</u>	<u>2,869,345</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2019年9月30日

	附註	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支	9	205,074	193,770
應付一間聯營公司款項		586,405	408,128
應繳稅項		201,424	202,992
租賃負債		43,445	–
融資租賃承擔		–	130
銀行借貸		1,733,249	1,479,545
		<u>2,769,597</u>	<u>2,284,565</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>474,735</u>	<u>584,780</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,141,790</u>	<u>6,886,611</u>
<b>非流動負債</b>			
貸款票據		1,535,586	1,547,059
租賃負債		1,242	–
融資租賃承擔		–	438
		<u>1,536,828</u>	<u>1,547,497</u>
		<u>4,604,962</u>	<u>5,339,114</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		9,663	9,753
儲備		4,592,990	5,326,371
本公司擁有人應佔權益		4,602,653	5,336,124
非控股權益		2,309	2,990
		<u>4,604,962</u>	<u>5,339,114</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2019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(「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16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2019年3月31日止年度之年度經審核財務報表一併閱讀。

### 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外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

截至2019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編製本集團截至2019年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同，惟於本中期期間本集團首次應用由香港會計師公會頒佈且於本中期期間強制生效之若干新訂香港財務報告準則及其修訂除外。

除如下述應用香港財務報告準則第16號「租賃」外，應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂並無對簡明綜合財務報表構成重大影響。

#### 應用香港財務報告準則第16號「租賃」產生之影響及會計政策變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

#### 作為承租人

##### 將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團根據租賃組成部分之相對獨立價格及非租賃組成部分之合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。

##### 短期租賃

本集團對自開始日期起計租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權之寫字樓租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款於租期內按直線法確認為費用。

##### 使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期(即有關資產可供使用之日期)確認使用權資產。除分類為投資物業及按公平值計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並按租賃負債之任何重新計量調整。

倘本集團合理確定將於租期結束時取得相關租賃資產之所有權，則使用權資產於開始日期至使用期內折舊。否則，使用權資產於估計使用期或租期(以較短者為準)按直線法折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產於「物業、機械及設備」(即將呈列相應有關資產(倘擁有)之同一項目內)呈列。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」呈列。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按當日未付租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期之增額借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

#### 過渡及首次應用香港財務報告準則第16號產生之影響摘要

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，其累計影響於首次應用日期2019年4月1日確認。於期初保留溢利確認首次應用日期之任何差額，而比較資料不予重列。

於2019年4月1日，本集團確認額外租賃負債並按賬面值計量使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自開始日期起應用，惟採用相關集團實體於首次應用日期之增量借貸利率進行貼現。所採用之加權平均承租人增額借貸利率為每年4.25%。

	於2019年 4月1日 港幣千元
於2019年3月31日披露之經營租賃承擔	89,882
按相關增額借貸利率貼現之租賃負債	<u>(3,003)</u>
	86,879
減：確認豁免－短期租賃	<u>(671)</u>
	86,208
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關之租賃負債	86,208
加：於2019年3月31日確認之融資租賃承擔	<u>568</u>
	86,776
於2019年4月1日之租賃負債	<u><u>86,776</u></u>
分析為：	
流動	83,731
非流動	<u>3,045</u>
	<u><u>86,776</u></u>

於2019年4月1日之使用權資產賬面值包括以下各項：

	使用權資產 港幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關之使用權資產	70,649
根據香港會計準則第17號包括於物業、機械及設備之數額	
– 之前的融資租賃資產	553
	<u>71,202</u>
按類別劃分：	
租賃土地及樓宇	70,649
傢俬、裝置及設備	553
	<u>71,202</u>

於2019年4月1日對簡明綜合財務狀況表內確認之金額進行以下調整。不受變動影響之項目未有包括在內。

	先前於 2019年3月31日 呈報之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於2019年 4月1日 根據香港 財務報告準則 第16號呈報 之賬面值 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備	922,544	70,649	993,193
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支	193,770	(8,000)	185,770
租賃負債	–	83,731	83,731
融資租賃承擔	130	(130)	–
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	–	3,045	3,045
融資租賃承擔	438	(438)	–
<b>股本及儲備</b>			
保留溢利	2,107,374	(7,559)	2,099,815

### 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	–	物業發展及投資
酒店及消閒	–	發展、投資及經營酒店及度假村
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2019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 合營公司 之收益 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	10,264	(131,424)	38,494	30,804	2,131	(18,170)	(78,165)
酒店及消閒	63,636	(24,933)	-	(7,568)	(106,149)	(6,397)	(145,047)
證券投資	-	(4,972)	-	-	-	(879)	(5,851)
融資	36,909	(194,253)	-	-	-	-	(194,253)
分部總計	110,809	(355,582)	38,494	23,236	(104,018)	(25,446)	(423,316)
未分配部分	-	(36,503)	2,080	-	(21,567)	(41,538)	(97,528)
集團總計	110,809	(392,085)	40,574	23,236	(125,585)	(66,984)	(520,844)

截至2018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 溢利(虧損) 港幣千元
物業	8,265	(727)	513,450	(68,484)	(11,057)	433,182
酒店及消閒	76,727	(12,999)	(3,807)	48,799	(8,657)	23,336
證券投資	-	(95,101)	-	-	-	(95,101)
融資	38,552	53,246	-	-	-	53,246
分部總計	123,544	(55,581)	509,643	(19,685)	(19,714)	414,663
未分配部分	-	(53,327)	-	(30,582)	(41,250)	(125,159)
集團總計	123,544	(108,908)	509,643	(50,267)	(60,964)	289,504

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	
	2019年	2018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	41,399	41,233
銀行及其他借貸之利息	29,198	22,876
租賃負債之利息	1,474	-
融資租賃承擔之利息	-	17
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	72,071	64,126
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(5,087)	(3,162)
	<hr/>	<hr/>
	<b>66,984</b>	<b>60,964</b>

#### 5. 本期間(虧損)溢利

	截至9月30日止六個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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	51,846	17,250
確認為開支之存貨成本	3,945	4,207
出售物業、機械及設備之虧損	-	91
提前贖回貸款票據之溢利	(1,706)	-
銀行利息收入	(3,634)	(978)
其他利息收入	(11,337)	(22,588)
	<hr/>	<hr/>

#### 6. 分派

	截至9月30日止六個月	
	2019年	2018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2019年3月31日止年度之 第二次中期股息 -每股股份12港仙 (2018年：12港仙)	<b>116,108</b>	112,526
	<hr/>	<hr/>
股息形式：		
-現金	115,424	35,464
-以股代息	684	77,062
	<hr/>	<hr/>
	<b>116,108</b>	<b>112,526</b>

截至9月30日止六個月	
2019年	2018年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

本期間已宣派之股息：

本期間已宣派之中期股息

-每股股份3港仙(2018年：10港仙)

<b>28,988</b>	<b>97,204</b>
---------------	---------------

於本期間結束後，董事會已議決就本期間派付中期股息每股股份3港仙，股息將以現金派付。中期股息已參考於本公佈日期現有之已發行股份966,262,004股計算。

## 7. 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	
2019年	2018年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

(虧損)盈利：

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

<b>(520,562)</b>	<b>288,750</b>
------------------	----------------

股份數目：

計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之股份加權平均數

<b>969,114,384</b>	<b>940,338,674</b>
--------------------	--------------------

本公司購股權獲行使之影響並未於計算截至2019年及2018年9月30日止六個月之每股攤薄(虧損)盈利時獲考慮，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。

## 8. 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(2019年3月31日：60日)。應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣3,964,000元(2019年3月31日：港幣3,100,000元)。

以下為貿易應收賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

2019年	2019年
9月30日	3月31日
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(經審核)

貿易應收賬款賬齡：

0至60日

**3,855**

2,956

61至90日

**3**

77

超過90日

**106**

67

**3,964**

**3,100**

## 9. 應付賬款、按金及應計開支

應付賬款、按金及應計開支包括貿易應付賬款約港幣2,848,000元(2019年3月31日：港幣1,905,000元)。

以下為貿易應付賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

	2019年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款賬齡：		
0至60日	<u>2,848</u>	<u>1,905</u>

## 10. 報告期後事項

於2019年10月14日，本集團訂立有條件買賣協議，以現金代價港幣300,000,000元收購Uni-Dragon之20%股權。Uni-Dragon間接持有十三第酒店，而十三第酒店則為一間位於澳門路氹金光大道，樓高22層之五星級豪華酒店。截至本公佈日期，上述交易尚未完成。有關交易詳情已於本公司日期為2019年10月16日之公佈內披露。

於2019年11月29日，本集團收購上海漕河涇萬麗酒店9.5%的實際權益，代價為港幣146,400,000元。根據有關買賣協議，本集團獲授予認購權，據此本集團有權以總代價港幣100,000,000元於18個月內收購上海漕河涇萬麗酒店額外6.5%的實際權益。上海漕河涇萬麗酒店位於中國上海徐匯區，其總建築面積約為64,500平方米。本金金額港幣180,000,000元之凱華貸款票據(包括其應計之利息)以協定價值港幣96,400,000元用作償付收購上海漕河涇萬麗酒店之部分代價。

## 其他資料

### 中期股息

董事會宣佈向於2019年12月17日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之股東，派發中期股息每股股份3港仙。中期股息將於2020年1月8日(星期三)或前後以現金派付予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東獲發中期股息之權利，本公司將由2019年12月16日(星期一)至2019年12月17日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會登記任何股份之轉讓。股份交易將由2019年12月12日(星期四)起除息。為符合資格獲發中期股息，股東須於2019年12月13日(星期五)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

### 僱員人數及薪酬政策

於2019年9月30日，本集團之僱員總人數為309名(2019年3月31日：318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，本公司於聯交所購回合共9,455,000股股份，總代價為港幣16,985,520元(未計開支)。所有已購回之股份均已獲註銷。

除上文所述外，本公司或其任何附屬公司概無購買、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(i)根據以股代息計劃就截至2019年3月31日止年度之第二次中期股息發行合共430,061股新股份；及(ii)註銷合共9,455,000股購回之股份。於2019年9月30日，本公司之已發行股份為966,262,004股。

## 遵守《企業管治守則》及《企業管治報告》

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14所載《企業管治守則》及《企業管治報告》之所有守則條文及應用當中所載之原則。

## 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10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。

## 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，2019年11月29日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生(首席財務總監)

陳耀麟先生

黃禮順先生

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)

郭嘉立先生

陳百祥先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。