



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

2020-2021 中期報告

+12.53
+54.2
+96.4

A line graph with a white line on a blue background, showing an overall upward trend. The line starts at a low point, rises to a peak, dips slightly, and then rises again to a higher peak. Three data points are marked with circles and labeled with the values +12.53, +54.2, and +96.4. The background features a stylized city skyline with white grid patterns on blue buildings and a world map at the bottom.

2	公司資料
4	股東資訊
5	財務摘要
6	管理層討論及分析
14	其他資料
20	簡明綜合財務報表審閱報告
21	簡明綜合損益表
22	簡明綜合損益及其他全面收益表
23	簡明綜合財務狀況表
25	簡明綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
27	簡明綜合財務報表附註
55	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
(副主席)



陳佛恩先生
(董事總經理)



陳耀麟先生



郭嘉立先生



張志傑先生
(首席財務總監)



黃禮順先生



陳百祥先生

董事委員會

審核委員會

陳百祥先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
郭嘉立先生

薪酬委員會

陳百祥先生(主席)
陳佛恩先生
石禮謙, GBS, JP
郭嘉立先生

提名委員會

石禮謙, GBS, JP(主席)
張漢傑先生
郭嘉立先生
陳百祥先生

企業管治委員會

張漢傑先生(主席)
張志傑先生
郭嘉立先生

投資委員會

張漢傑先生
陳佛恩先生
張志傑先生
陳耀麟先生
黃禮順先生

公司秘書

黃少敏小姐

法定代表

張漢傑先生(黃少敏小姐為替任人)
張志傑先生(黃建文先生為替任人)

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

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
大華銀行有限公司

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
皇后大道東183號
合和中心54樓

網址

www.itcproperties.com

股份代號

香港聯交所 199

財務日程表

公佈 2020-2021 年度之中期業績	2020 年 11 月 27 日
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 2020-2021 年度之全年業績	2021 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，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 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，亦可填寫隨附之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

2020年

2019年

港幣百萬元

收益

根據簡明綜合損益表	28	111
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	98	201
– 透過出售於一間合營公司之權益	–	167

126

479

淨虧損

(303)

(521)

港仙

每股基本虧損

(32)

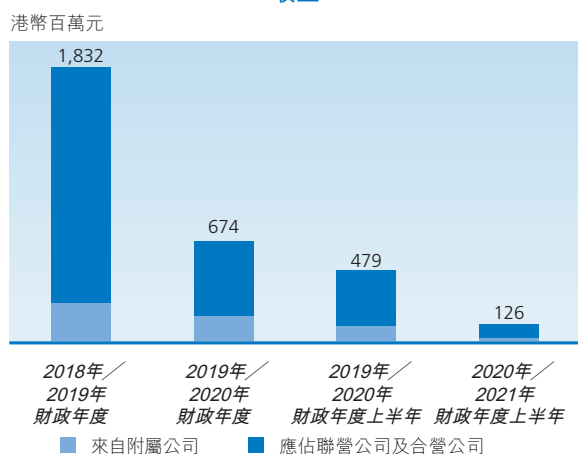
(54)

每股中期股息

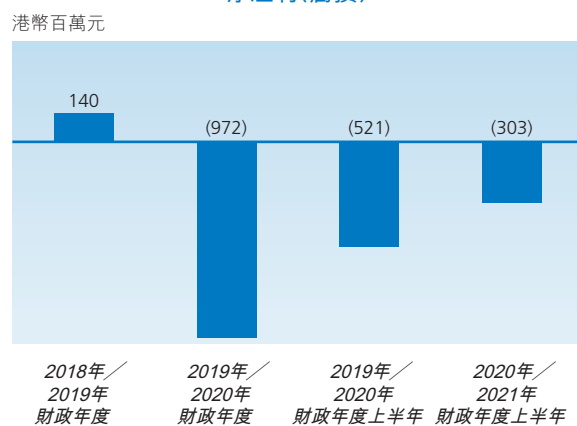
–

3

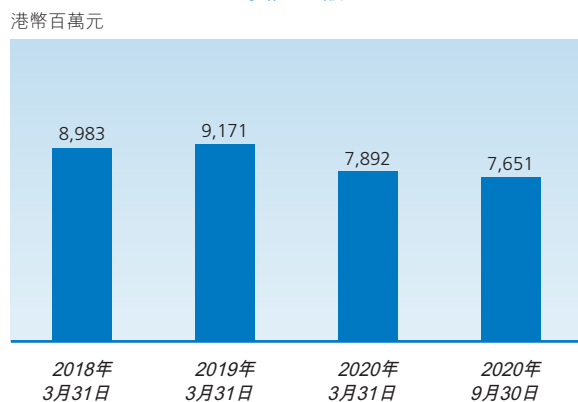
收益



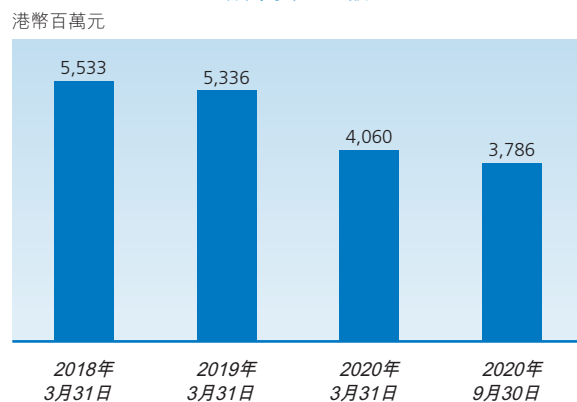
淨溢利(虧損)



資產總額



股東資金總額



業務回顧

於本期間內，2019冠狀病毒病爆發對環球經濟及商業活動帶來不利影響，而酒店業乃受到嚴重影響的行業之一，本集團於香港之酒店業務無可避免地面對前所未有的挑戰。隨著租賃協議於2020年3月31日屆滿後，本集團不再擔任其擁有40%權益之九龍珀麗酒店之全權經營者。因此，本集團節省租賃款項，而於本期間來自九龍珀麗酒店之收益及經營虧損均不再包括在本集團之收益及毛利內，而確認在應佔合營公司業績內。由於出現該變動，本集團之收益減少至港幣28,200,000元(2019年9月30日：港幣110,800,000元)，而毛利則增加至港幣3,400,000元(2019年9月30日：港幣1,200,000元)。另一方面，於本期間，本集團及旗下一間合營公司所持物業之公平值下降，而由本集團合營公司經營之酒店業績亦轉差。因此，本集團錄得其投資物業公平值減少港幣61,100,000元(2019年9月30日：港幣107,100,000元)及應佔本集團合營公司之淨虧損港幣78,700,000元(2019年9月30日：港幣125,600,000元)。

此外，本期間已就本集團所持之應收貸款(連同其應計未付利息)作出的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備港幣89,200,000元(2019年9月30日：港幣232,800,000元)，該等應收貸款包括由凱華集團有限公司(「凱華」)，該公司正在進行清盤及其股份自2019年7月2日起仍於聯交所暫停買賣)發行之無抵押貸款票據(「凱華貸款票據」)。因此，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔淨虧損減少港幣218,600,000元或42%至港幣302,000,000元(2019年9月30日：港幣520,600,000元)。

董事會決定不派發本期間之中期股息(2019年：每股股份3港仙)。

物業

本期間錄得分部虧損港幣138,300,000元，而去年同期則錄得港幣78,200,000元。

澳門

位於澳門路環南岸由本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目金峰名鑄之建築工程有所延遲，此乃因應2019冠狀病毒病疫症所實施之邊境管控措施限制工人由中國內地入境所致。由於已預售單位仍在施工中且於本期間內沒有交付予買家，故該項目於本期間對本集團之貢獻大幅減少至港幣6,000,000元(2019年9月30日：港幣30,700,000元)。

該聯營公司正追回建築進度，旨在於明年初將已預售單位交付予買家。預期餘下之單位將於來年適當時候推出預售。

香港

海珀為一項市區重建局項目，設有76個住宅單位連同一個商場平台。項目單位已於2020年9月推出預售，並獲市場正面反應，已鎖定收益港幣205,300,000元。本集團旨在於2021年第一季度將已預售單位交付予買家。

半山寶珊道23號項目為一項超級豪宅項目。於取得相關批文後，一幢樓高10層之中層大廈之上蓋建築工程已於2020年10月展開。

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。其地基工程經已完成，預期新綜合大樓之上蓋建築工程於年末前展開。項目單位將於適當時間推出預售。

本集團現時持有土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號地段不分割份數超過85%，並已向土地審裁處申請頒令強制出售全部餘下不分割份數。該物業將於符合城市規劃規定後，計劃作住宅重建。

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，鄰近昌崗地鐵站，交通方便。於本期間，其租賃率難免受2019冠狀病毒病疫症影響。然而，隨著中國實施多項有效疫情防控措施，近期業務呈現復甦，令人鼓舞，故預期該物業於未來將繼續為本集團帶來合理的租金收入。

海外

加拿大溫哥華

位於Alberni Street之住宅重建項目已獲得許可前函件，當中概列當地市議會批准授予發展許可的要求，而目前正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。

英國倫敦

擬將一幢坐落於Greycoat Place一隅顯眼位置的大樓重建為樓高六層之大樓的計劃正進行中，預期拆卸工程於2020年末前完成。該大樓擬重建為一幢住宅兼商業大廈。

酒店及酒間

於本期間，由於本集團不再於本分部計入來自九龍珀麗酒店之收益，故此分部所得收益大幅減少至港幣4,000,000元(2019年9月30日：港幣63,600,000元)。分部虧損由去年同期之港幣145,000,000元(主要由於分佔九龍珀麗酒店之公平值減值所致)減少至港幣35,100,000元。由於受2019冠狀病毒病疫症影響，位於溫哥華之灣岸威斯汀酒店於本期間曾暫停營業，所以本集團應佔虧損亦有所增加。

於2020年8月25日，本集團就出售建毅有限公司及珀麗尚品酒店有限公司(其分別持有及經營擁有94間客房之香港珀麗尚品酒店)之全部權益訂立有條件買賣協議，代價為港幣460,000,000元。預期交易於2020年12月31日完成。

由於完成收購澳門十三第酒店20%實際權益之若干先決條件未獲達成或豁免，並於最後截止日期屆滿時未有再同意進一步延長有關日期，故相關買賣協議於2020年8月31日屆滿時自動失效。

管理層討論及分析

於本報告日期，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 ⁽¹⁾ (平方呎)
澳門			
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	622,800
小計			622,800
香港			
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	38,700
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 ⁽²⁾	72	25,700
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號之香港珀麗尚品酒店	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
小計			270,800

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	31.5	201,000
小計			1,087,000
海外			
位於英國倫敦 Greycoat Place 之 Townsend House	住宅／商業 ⁽³⁾	90.1	35,100
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			430,800
總計			2,411,400

附註：

- (1) 應佔建築面積指於現時用途下之面積。
- (2) 該物業現時作為工業用途，計劃於完成收購餘下單位並符合城市規劃規定後重建作住宅用途。
- (3) 該物業現時作為商業用途，計劃重建作住宅及商業用途。

證券投資

本期間來自證券投資之分部虧損為港幣8,500,000元(2019年9月30日：港幣5,900,000元)，此乃由於市場價格下跌而產生之未變現虧損。

於2020年9月30日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣300,700,000元，當中48%為以人民幣列值之非上市證券，38%為以美元列值之非上市證券及基金，及餘下14%則為以港幣列值之上市證券。

融資

於2020年9月30日，本集團之其他應收貸款為港幣302,800,000元(2019年9月30日：港幣453,700,000元)。

本集團於本期間之利息收入為港幣16,500,000元(2019年9月30日：港幣36,900,000元)，而融資分部虧損則為港幣70,900,000元(2019年9月30日：港幣194,300,000元)。分部虧損主要來自就本集團所持有之凱華貸款票據及其應計未付利息(統稱「凱華結欠額」)作出的預期信貸虧損確認撥備港幣89,200,000元。於2020年9月30日之凱華結欠額為港幣342,700,000元，當中包括本金金額港幣320,000,000元及未付利息港幣22,700,000元。

誠如本公司截至2020年3月31日止年度之年報所披露，已就凱華結欠額作出預期信貸虧損撥備港幣257,100,000元。於本期間，本集團繼續監察狀況，並考慮凱華於本期間所披露之下列事件：

- (a) 凱華股份仍於聯交所暫停買賣；
- (b) 凱華仍未能刊發截至2019年及2020年3月31日止財政年度之全年業績以及截至2019年9月30日止六個月之中期業績；
- (c) 凱華業務營運受到2019冠狀病毒病疫症帶來之不利影響；及
- (d) 凱華被香港特別行政區高等法院頒令清盤，而清盤人已獲委任。

考慮到上述事件及本期間之全球經濟狀況，本公司認為凱華之業務並無改善跡象，且基於額外負面事實及情況，導致於2020年9月30日之前景較2020年3月31日更為合理悲觀，令凱華就凱華結欠額於截至2020年3月31日止年度後違約之可能性進一步增加，而回收率亦進一步下降。故此，根據本集團採用之會計政策，就本期間所評估之虧損率由於2020年3月31日所採納之75%上升至95%（「內部評估」），凱華結欠額則被歸類為「虧損」及應用「永久預期信貸虧損 – 信貸減值」。

為評估內部評估是否合理，本集團聘用獨立專業估值師普敦國際評估有限公司(「估值師」)進行額外分析，讓其按照香港財務報告準則第9號(2014年)重新評估凱華結欠額於2020年9月30日之預期信貸虧損撥備。估值師採用其獨立挑選之參數，當中包括與凱華相若之信貸評級組合(「外部評估」)。考慮到凱華自2020年3月31日以來的業務變動及不利經濟條件，估值師在其評估中修訂若干假設，包括回收率(由28.3%至8.0%)。外部評估顯示，平均虧損率約為92%。

由於內部評估及外部評估之結果相若，本集團認為採納內部評估就凱華結欠額作出預期信貸虧損撥備乃屬公平合理。就此而言，預期信貸虧損之額外虧損撥備港幣68,500,000元已於本期間撥入損益。因此，凱華結欠額於2020年9月30日之預期信貸虧損撥備為港幣325,600,000元。本集團繼續採取必要行動回收欠款，並將適時評估預期信貸虧損對凱華結欠額之影響。

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2021年3月31日或之前完成。

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，並繼續以多項信貸額度結付其承擔項目及滿足本集團之營運資金需求。

於2020年9月30日，本集團之銀行借貸總額(包括與分類為待售資產相關之銀行借貸負債)為港幣1,783,000,000元，而貸款票據則為港幣1,463,700,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣342,900,000元後及與本集團股東資金港幣3,785,500,000元相比，本集團於2020年9月30日之淨資產負債比率為0.77(2020年3月31日：0.68)。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2020年9月30日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣996,600,000元，該金額可用作物業施工及購回擔保票據(定義見下文)所需資金以及本集團營運資金。於本期間，已提取銀行借貸合共為港幣104,700,000元，用以支付香港重建項目及購回擔保票據所需資金以及本集團營運資金。本集團合共港幣76,600,000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1,348,100,000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收益港幣65,800,000元，並以其他全面收益形式計入，此乃主要由於加幣及人民幣升值，導致在換算加拿大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。

於本期間，本集團以折讓價購回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（「擔保票據」）合共本金總額約7,800,000美元。因此，於2020年9月30日，擔保票據之本金總額進一步下降至約190,000,000美元（儘管若干購回之擔保票據於本期間之後註銷）。董事相信購回擔保票據符合本公司及其股東之整體利益。

資產抵押

於2020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港幣692,000,000元之投資物業、港幣528,700,000元之物業、機械及設備、港幣922,800,000元之物業存貨、港幣1,080,000,000元之於一間聯營公司之權益、港幣338,100,000元之分類為待售資產以及港幣72,600,000元之債權投資作抵押。

或然負債

於2020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（按本集團權益比例）港幣521,300,000元（2020年3月31日：港幣492,400,000元）、港幣57,800,000元（2020年3月31日：港幣57,800,000元）、港幣294,400,000元（2020年3月31日：港幣307,200,000元）及港幣139,300,000元（2020年3月31日：港幣131,600,000元）提供公司擔保最高港幣540,700,000元（2020年3月31日：港幣511,800,000元）、港幣58,000,000元（2020年3月31日：港幣58,000,000元）、港幣294,400,000元（2020年3月31日：港幣307,200,000元）及港幣227,000,000元（2020年3月31日：港幣214,500,000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（按本集團權益比例）港幣370,000,000元（2020年3月31日：港幣366,100,000元）提供公司擔保最高港幣565,700,000元（2020年3月31日：港幣565,700,000元）。

展望

受2019冠狀病毒病疫症影響，環球經濟前景仍然充滿挑戰。然而，由於疫苗可能最快於2020年末成功研製及面世，我們預期有關情況將會逐漸改善，業務營運亦將於不久的將來恢復。本集團持續審視其業務模式。與此同時，本集團將採取謹慎的態度，致力保持業務並同時履行其使命。本集團將專注於澳門金峰名匯及金峰名鑄餘下各座及海珀餘下單位之預售工作以及香港其他本地重建項目，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，以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。

僱員人數及薪酬政策

於2020年9月30日，本集團之僱員總人數為269名(2020年3月31日：266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，本公司根據以股代息計劃就截至2020年3月31日止年度之第二次中期股息發行2,783,406股新股份，及註銷合共3,263,000股於本期間前購回之股份。於2020年9月30日，本公司之已發行股份數目為960,175,410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2020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：

(I) 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3)
張漢傑先生(「張漢傑先生」)	48,800,000	7,000,000	55,800,000	5.81%
陳佛恩先生(「陳佛恩先生」)	3,589,595	3,500,000	7,089,595	0.73%
張志傑先生(「張志傑先生」)	2,850,000	2,000,000	4,850,000	0.50%
陳耀麟先生(「陳耀麟先生」)	4,075,781	1,500,000	5,575,781	0.58%
黃禮順先生(「黃禮順先生」)	230,000	1,500,000	1,730,000	0.18%
石禮謙，GBS, JP(「石禮謙先生」)	322,347	500,000	822,347	0.08%
郭嘉立先生(「郭嘉立先生」)	623,453	300,000	923,453	0.09%
陳百祥先生(「陳百祥先生」)	–	300,000	300,000	0.03%

(II) 本公司之相聯法團

張漢傑先生於本公司全資附屬公司Treasure Generator Limited所發行及由本公司作擔保並於2021年到期之擔保票據中持有本金金額2,300,000美元的個人權益。

附註：

1. 董事為持有上文所披露股份、相關股份及／或債券之個人權益之實益擁有人，並全部該等權益均為好倉。
2. 此乃本公司於2018年4月4日授出之購股權（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。
3. 此乃代表佔於2020年9月30日已發行股份總數之概約百分比。

除上文所披露者外，於2020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

購股權計劃已獲股東根據於2012年8月17日通過之普通決議案批准及採納。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2012年8月17日起至2022年8月16日止10年期間內有效及生效。

於2013年10月17日，本公司根據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)止之第二年期間行使，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。上述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2020年 9月30日 尚未行使
	於2020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
陳佛恩先生	3,500,000	-	-	-	3,500,000
張志傑先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000
陳耀麟先生(附註1)	1,500,000	-	-	-	1,500,000
黃禮順先生	1,500,000	-	-	-	1,500,000
石禮謙先生	500,000	-	-	-	500,000
郭嘉立先生	300,000	-	-	-	300,000
陳百祥先生	300,000	-	-	-	300,000
小計	16,600,000	-	-	-	16,600,000
僱員	6,510,000	-	-	(120,000)	6,390,000
其他參與者(附註2)	3,300,000	-	-	-	3,300,000
總計	26,410,000	-	-	(120,000)	26,290,000

附註：

1. 陳耀麟先生亦為主要股東之聯繫人(定義見上市規則)。
2. 其他參與者為本集團之顧問。

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

主要股東及其他人士之權益

於2020年9月30日，據董事或本公司最高行政人員所知，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				
陳國強博士 (「陳國強博士」)	個人權益	實益擁有人	191,588,814	19.95%
	公司權益	受控制法團權益	76,186,279	7.94%
	家族權益	配偶權益	<u>248,031,919</u>	<u>25.83%</u>
			515,807,012 (附註3)	53.72%
伍婉蘭女士 (「伍婉蘭女士」)	公司權益	受控制法團權益	248,031,919	25.83%
	家族權益	配偶權益	<u>267,775,093</u>	<u>27.89%</u>
			515,807,012 (附註4)	53.72%
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	248,031,919 (附註4)	25.83%
達穎控股有限公司(「達穎」)	個人權益	實益擁有人	248,031,919 (附註4)	25.83%

姓名／名稱	權益性質	身份	所持股份數目	百分比 (附註2)
(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3)	7.94%
Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」)	個人權益	實益擁有人	76,186,279 (附註3)	7.94%

附註：

- 上文所披露於股份之所有權益均為好倉。此外，概無相關股份由上述主要股東和其他人士持有。
- 此乃代表佔於2020年9月30日已發行股份總數之概約百分比。
- Galaxyway擁有76,186,279股股份，並為德祥集團之全資附屬公司，而德祥集團則為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。

此外，就證券及期貨條例第XV部而言，陳國強博士作為伍婉蘭女士之配偶而被視為於達穎所擁有之248,031,919股股份(載於下文附註4)中擁有權益。再者，陳國強博士為191,588,814股股份之實益擁有人。

因此，就證券及期貨條例第XV部而言，陳國強博士於合共515,807,012股股份中擁有及被視為擁有權益。
- 達穎擁有248,031,919股股份，並為Record High之全資附屬公司，而Record High則為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248,031,919股股份中擁有權益。

此外，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士作為陳國強博士之配偶而被視為於Galaxyway所擁有之76,186,279股股份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515,807,012股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2020年9月30日，本公司並無獲悉任何其他於股份或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

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。

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。

董事資料變動

根據上市規則第 13.51B(1) 條，董事資料自本公司最新刊發之 2019-2020 年年報起至本報告書日期止之變動如下：

- (i) 張漢傑先生、陳佛恩先生、張志傑先生、陳耀麟先生及黃禮順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) 石禮謙先生分別於 2020 年 8 月 14 日及 2020 年 10 月 15 日獲委任為藍鼎國際發展有限公司及昊天國際建設投資集團有限公司之獨立非執行董事，該兩間公司均為香港上市公司。

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，2020 年 11 月 27 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21頁至第54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2020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(「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

2020年11月27日

簡明綜合損益表

截至2020年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	28,189	110,809
酒店業務及管理收入		3,973	63,636
物業收入		7,696	10,264
		11,669	73,900
酒店業務及管理收入及物業收入之直接成本		(8,250)	(72,667)
酒店業務及管理收入及物業收入之毛利		3,419	1,233
貸款融資利息收益		16,520	36,909
金融工具公平值淨收益(虧損)	4	7,677	(4,466)
其他收入、溢利及虧損		23,921	33,774
根據預期信貸虧損模式減值虧損確認淨額	24	(89,234)	(232,817)
出售合營公司之收益	12	-	40,574
投資物業公平值減少	10	(61,065)	(107,063)
行政及其他費用		(101,074)	(119,655)
財務費用	5	(55,723)	(66,984)
應佔聯營公司業績		(100)	23,236
應佔合營公司業績		(78,666)	(125,585)
除稅前虧損		(334,325)	(520,844)
稅項	6	31,703	-
本期間虧損	7	(302,622)	(520,844)
下列人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(302,019)	(520,562)
非控股權益		(603)	(282)
		(302,622)	(520,844)
每股虧損	9		
- 基本(港幣)		(0.32)	(0.54)
- 攤薄(港幣)		(0.32)	(0.54)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
本期間虧損	(302,622)	(520,844)
其他全面收益(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	(5,325)	(25,324)
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	65,841	(29,431)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	9,068	(18,325)
本期間其他全面收益(開支)	69,584	(73,789)
本期間全面開支總額	(233,038)	(594,633)
下列人士應佔本期間全面開支總額：		
本公司擁有人	(232,622)	(593,952)
非控股權益	(416)	(681)
	(233,038)	(594,633)

簡明綜合財務狀況表

於2020年9月30日

	附註	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機械及設備		547,377	900,874
投資物業	10	692,000	751,440
股權及基金投資	11	183,467	174,346
於合營公司之權益	12	591,709	622,431
應收合營公司款項	12	560,010	500,779
於聯營公司之權益	13	1,654,329	1,652,761
應收一間聯營公司款項	13	40,686	32,686
其他應收貸款	14	71,588	67,728
收購一間聯營公司之已付按金	13	159,000	159,000
其他非流動資產		115,423	153,551
		4,615,589	5,015,596
流動資產			
存貨 – 餐飲及一般商品		–	815
收購租賃土地之已付按金		348,892	336,348
物業存貨	15	1,384,521	1,332,423
其他應收貸款	14	231,162	286,928
應收賬款、按金及預付款項	16	197,301	210,900
股權及基金投資	11	117,271	114,356
債權投資	17	72,586	80,145
銀行結餘及現金		342,907	514,138
		2,694,640	2,876,053
分類為待售資產	18	340,573	–
		3,035,213	2,876,053
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	19	216,046	210,729
應付一間合營公司款項	12	11,173	11,635
應付一間聯營公司款項	13	210,537	139,660
應繳稅項		170,565	201,230
租賃負債		3,974	4,750
銀行借貸	20	1,424,679	1,738,160
		2,036,974	2,306,164
與分類為待售資產相關之負債	18	299,045	–
		2,336,019	2,306,164
流動資產淨值		699,194	569,889
總資產減流動負債		5,314,783	5,585,485

簡明綜合財務狀況表

於2020年9月30日

	附註	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
貸款票據	21	1,463,655	1,519,836
租賃負債		2,757	3,785
銀行借貸	20	60,674	–
		1,527,086	1,523,621
		3,787,697	4,061,864
股本及儲備			
股本	22	9,602	9,607
儲備		3,775,918	4,050,678
本公司擁有人應佔權益		3,785,520	4,060,285
非控股權益		2,177	1,579
		3,787,697	4,061,864

簡明綜合權益變動表

截至2020年9月30日止六個月

	本公司擁有人應佔部分											非控股 權益	總計	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	庫存股份 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元 (附註i)	股本贖回 儲備 港幣千元 (附註ii)	以股份形式 支付儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元 (附註iii)	換算儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元			小計 港幣千元
於2019年4月1日(經審核)	9,753	3,396,385	-	113,020	9,185	3,184	(260,992)	-	(8,908)	(32,877)	2,099,815	5,328,565	2,990	5,331,555
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(520,562)	(520,562)	(282)	(520,844)
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)	-	-	-	-	(25,324)	-	(25,324)
出售合營公司時就損益內換算儲備之 重新分類調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(709)	-	(709)	-	(709)
換算海外業務之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,032)	-	(29,032)	(399)	(29,431)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,325)	-	(18,325)	-	(18,325)
本期間全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(25,324)	-	-	(48,066)	(520,562)	(593,952)	(681)	(594,633)
確認以股權結算以股份形式 支付款項(附註23)	-	-	-	-	-	494	-	-	-	-	-	494	-	494
贖回股份(附註22(b))	(95)	(16,935)	-	-	95	-	-	-	-	-	(95)	(17,030)	-	(17,030)
根據以股代息計劃就2019年第二次 中期股息發行股份(附註22(a))	5	679	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684	-	684
確認作分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(116,108)	(116,108)	-	(116,108)
於2019年9月30日(未經審核)	9,663	3,380,129	-	113,020	9,280	3,678	(286,316)	-	(8,908)	(80,943)	1,463,050	4,602,653	2,309	4,604,962
於2020年4月1日(經審核)	9,607	3,374,659	(3,038)	113,020	9,336	4,130	(289,453)	-	(8,908)	(132,636)	983,568	4,060,285	1,579	4,061,864
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(302,019)	(302,019)	(603)	(302,622)
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	-	-	-	-	-	-	(5,325)	-	-	-	-	(5,325)	-	(5,325)
換算海外業務之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,654	-	65,654	187	65,841
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,068	-	9,068	-	9,068
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(5,325)	-	-	74,722	(302,019)	(232,622)	(416)	(233,038)
確認以股權結算以股份形式 支付款項(附註23)	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-	8
註銷股份(附註22(a))	(33)	(3,005)	3,038	-	33	-	-	-	-	-	(33)	-	-	-
根據以股代息計劃就2020年第二次 中期股息發行股份(附註22(c))	28	2,343	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,371	-	2,371
部分出售一間附屬公司而並無失去控制權 因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	-	(19)	-	3,348	-	-	-	3,348	1,014	4,362
確認作分派之股息(附註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,870)	(47,870)	-	(47,870)
於2020年9月30日(未經審核)	9,602	3,373,997	-	113,020	9,369	4,119	(294,778)	3,348	(8,908)	(57,914)	633,665	3,785,520	2,177	3,787,697

附註：

- (i) 本集團之撥入盈餘指根據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) 股本贖回儲備指購回及註銷之股份。
- (iii) 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2020年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所耗現金淨額		(167,032)	(260,403)
投資業務(所用)所得現金淨額			
退還收購一項投資之已付按金		15,000	–
出售物業、機械及設備所得款項		836	–
已收利息		259	3,512
合營公司還款		123	–
墊款予合營公司		(48,546)	(31,636)
墊款予聯營公司		(8,000)	(8,000)
購買物業、機械及設備		(3,276)	(1,315)
添置投資物業		(1,625)	(3,063)
於合營公司之投資		(843)	(977)
出售合營公司	12	–	215,414
來自一間合營公司退回資本	12	–	176,340
購買股權投資之已付按金／誠意金		–	(25,000)
收購一間附屬公司		–	(66)
		(46,072)	325,209
融資業務所得現金淨額			
新增銀行借貸		104,744	570,546
來自一間聯營公司之墊款		70,877	178,277
來自非控股權益之墊款		28,793	26,651
部分出售一間附屬公司而並無失去控制權之所得款項		4,362	–
償還銀行借貸		(63,538)	(310,659)
回購貸款票據	21	(57,925)	(12,488)
已付股息	8	(45,499)	(115,424)
償還租賃負債(包括相關利息)		(3,025)	(43,216)
回購股份(包括直接開支)	22(b)	–	(17,030)
		38,789	276,657
現金及現金等值項目(減少)增加淨額		(174,315)	341,463
於期初之現金及現金等值項目		514,138	526,187
匯率變動之影響		4,723	(19,032)
於期末之現金及現金等值項目，指銀行結餘及現金		344,546	848,618
減：分類為待售資產之現金及現金等值項目	18	(1,639)	–
		342,907	848,618

截至2020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。

1A. 本中期期間之重大事件及交易

2019冠狀病毒病之爆發以及隨後之隔離措施以及許多國家實施之旅遊限制對全球經濟、商業環境產生負面影響，並直接及間接影響德祥地產集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之營運。於本中期期間，本集團及旗下一間合營公司所持物業之公平值進一步下降，而由本集團合營公司經營之酒店業績亦因受到2019冠狀病毒病疫症之不利影響而未如理想。因此，本集團之財務狀況及表現受到不同方面之影響。

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。

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂及應用與本集團相關之若干會計政策而導致之額外會計政策外，截至2020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2020年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同。

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香港財務報告準則概念框架參考之修訂以及下列由香港會計師公會頒佈並於2020年4月1日或之後開始之年度期間強制生效之修訂：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

除下文所述者外，於本期間應用香港財務報告準則概念框架參考之修訂及香港財務報告準則之修訂並無對該等簡明綜合財務報表所載本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或披露構成重大影響。

截至2020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(續)

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重大之定義」之影響

該等修訂為重大一詞提供新定義，新定義指出「倘遺漏、錯報或遮蓋某資料可以合理預期影響通用目的財務報表的主要用戶基於提供有關特定報告實體財務資料的財務報表作出的決策，則該資料屬重大」。該等修訂亦澄清重大性取決於資料(不論於整份財務報表中單獨或與其他資料合併使用)之性質或牽涉範圍。

於本期間應用該等修訂並無對簡明綜合財務報表構成影響。應用該等修訂而帶來呈列及披露之變動(如有)將反映於截至2021年3月31日止年度之綜合財務報表。

本集團新應用之會計政策

政府補助

除非能合理保證本集團將遵守政府補助之附帶條件及將獲發有關補助，否則不會確認政府補助。

政府補助於本集團將有關補助擬定為補償之相關成本確認為開支之期間內按系統性基準於損益中確認。

應收政府補助乃用作補償已產生之開支或虧損，或用作給予本集團即時財務支援，而並無未來相關成本於有關補助成為應收款項時在損益中確認。與開支補償有關之補助會從相關開支內扣除。

於本中期期間，本集團就根據香港政府之「保就業」計劃授出之2019冠狀病毒病相關補貼確認政府補助港幣3,534,000元並抵銷員工成本。

合約負債

當向客戶收取之金額超過就合約確認之收益或當轉讓貨品或服務前獲客戶預付款項時，本集團會確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取代價，本集團亦會確認合約負債。在該等情況下，本集團會同時確認相應之應收款項。

當本集團向客戶轉讓貨品或服務並因而完成其履約責任，則合約負債會確認為收益。銷售物業所得按金被視作合約負債，並包括於簡明綜合財務狀況表內流動負債之應付賬款、按金及應計開支項下。

截至2020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	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
客戶合約之收益：		
物業		
大廈管理收入之收益		
– 隨時間確認	309	453
物業佣金收入之收益		
– 於某一時間點確認	1,093	3,731
酒店及酒樓		
酒店住宿之收益		
– 隨時間確認	3,792	52,487
酒店管理服務之收益(附註28)		
– 隨時間確認	181	–
餐飲業務之收益		
– 於某一時間點確認	–	11,149
	5,375	67,820
其他來源之收益：		
租賃	6,294	6,080
貸款融資利息收益	16,520	36,909
	22,814	42,989
收益總計	28,189	110,809

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(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管理本集團。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

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、投資以及經營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2020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 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	7,696	(110,888)	5,968	(22,152)	(11,269)	(138,341)
酒店及消閒(附註(d))	3,973	10,678	(6,068)	(36,841)	(2,865)	(35,096)
證券投資	-	(7,548)	-	-	(969)	(8,517)
融資	16,520	(70,911)	-	-	-	(70,911)
分部總計	28,189	(178,669)	(100)	(58,993)	(15,103)	(252,865)
未分配部分	-	(21,167)	-	(19,673)	(40,620)	(81,460)
集團總計	28,189	(199,836)	(100)	(78,666)	(55,723)	(334,325)

截至2020年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

截至2019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 港幣千元	出售			財務費用 港幣千元	分部業績：
			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		除稅前 虧損 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	10,264	(131,424)	38,494	30,804	2,131	(18,170)	(78,165)
酒店及消閒(附註(d))	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)

附註：

- (a) 上文所載收益包括租賃收入、物業佣金收入、大廈管理收入、酒店經營及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，但未分配若干其他收入、溢利及虧損、若干行政及其他費用、若干出售合營公司之收益、若干應佔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租賃收入、物業佣金收入及大廈管理收入。於本中期期間，物業分部之分部業績包括投資物業之公平值減少港幣61,065,000元(2019年9月30日：港幣107,063,000元)。
- (d) 隨著九龍珀麗酒店(為本集團擁有40%權益之合營公司所擁有)之租賃協議於2020年3月31日屆滿後，於本中期期間來自九龍珀麗酒店之收益及經營虧損均不再包括在本集團之收益及經營虧損內，而確認在酒店及消閒分部之應佔合營公司業績內。此外，本集團根據一份自2020年4月1日起生效之酒店管理協議向該合營公司收取酒店管理服務收入。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2020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	
	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
物業	4,882,958	4,871,928	1,763,406	1,702,554
酒店及消閒	1,431,578	1,447,630	434,906	473,227
證券投資	229,784	239,759	87,923	77,226
融資	335,982	385,527	27	48
分部總計	6,880,302	6,944,844	2,286,262	2,253,055
未分配部分：				
銀行結餘及現金	342,907	514,138	-	-
貸款票據	-	-	1,463,655	1,519,836
貸款票據應計票息	-	-	32,453	33,861
其他	427,593	432,667	80,735	23,033
總計	7,650,802	7,891,649	3,863,105	3,829,785

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、收購一間聯營公司之已付按金、若干其他非流動資產、若干總部之應收賬款、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，惟貸款票據及其應計票息、若干租賃負債及若干應付賬款、按金及應計開支除外。

截至2020年9月30日止六個月

4. 金融工具公平值收益(虧損)淨額

	截至9月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019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增加(減少)		
– 於報告期末持有	7,738	(4,432)
– 於本期間內出售	(61)	(34)
	<u>7,677</u>	<u>(4,466)</u>

5. 財務費用

	截至9月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
貸款票據之實際利息	40,427	41,399
銀行借貸之利息	21,006	29,198
租賃負債之利息	168	1,474
總借貸成本	<u>61,601</u>	<u>72,071</u>
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	<u>(5,878)</u>	<u>(5,087)</u>
	<u>55,723</u>	<u>66,984</u>

截至2020年9月30日止六個月

6. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本期稅項	(21)	—
過往年度超額撥備	31,724	—
香港利得稅	31,703	—

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)，而其他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。於本中期期間，已確認撥回港幣31,724,000元，乃由於相關稅項已於過往年度計提會計撥備並已超出法定時限。

由於應課稅溢利已由承前稅項虧損全數抵銷，故截至2019年9月30日止六個月並無就香港利得稅計提撥備。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. 本期間虧損

	截至9月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
本期間虧損已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	18,870	51,846
確認為開支之存貨成本	—	3,945
出售物業、機械及設備之虧損	107	—
回購貸款票據之收益(附註21)	(1,834)	(1,706)
銀行利息收入	(241)	(3,634)
其他利息收入	(11,528)	(11,337)

截至2020年9月30日止六個月

8. 分派

	截至9月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019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2020年3月31日止年度之第二次中期股息 – 每股股份5港仙(2019年：12港仙)	47,870	116,108
股息形式：		
– 現金	45,499	115,424
– 代息股份	2,371	684
	47,870	116,108
本期間已宣派之股息：		
已宣派本期間之中期股息 – 無(2019年：每股股份3港仙)	–	28,988

本公司董事會決定不派發本中期期間之中期股息(2019年：每股股份3港仙)。

截至2020年9月30日止六個月

9. 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	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
虧損		
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	(302,019)	(520,562)
	2020年	2019年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	957,926,971	969,114,384

本公司購股權獲行使之影響並未於計算截至2019年及2020年9月30日止六個月之每股攤薄虧損時獲考慮，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。

10. 投資物業

投資物業之估值由獨立專業估值師行按作出報告當日之基準，就已竣工之投資物業按調整因素介乎73%至110%之間(2020年3月31日：69%至110%)以反映有關物業之狀況及地點後根據同類物業之平均市場可觀察交易採用直接比較法計量。

投資物業之公平值減少港幣61,065,000元已直接於截至2020年9月30日止六個月之簡明綜合損益表中確認(截至2019年9月30日止六個月：公平值減少港幣107,063,000元)。

截至2020年9月30日止六個月

11. 股權及基金投資

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
香港上市股本證券	42,567	39,917
海外非上市股本證券	162,440	152,888
海外非上市投資基金	95,731	95,897
	300,738	288,702
分析為：		
流動	117,271	114,356
非流動	183,467	174,346
	300,738	288,702
分類為下列金融資產：		
按公平值列賬及計入其他全面收益	28,457	33,782
按公平值列賬及計入損益	272,281	254,920
	300,738	288,702

上市股本證券之公平值乃按香港活躍市場所報收市價釐定，惟附註25披露之停牌上市證券除外。

非上市股本證券包括為數港幣143,540,000元(2020年3月31日：港幣129,088,000元)之本集團佔一間於中國成立之私人實體之19%股權，並按公平值計量。由於本集團沒有權利任命董事至所投資公司董事會而無法對其相關活動作出重大影響，故該投資並不被視為本集團之聯營公司。有關於海外之非上市股本證券及投資基金之公平值計量詳情載於附註25。

截至2020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

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020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	1,310,595	1,288,989
應佔收購後業績及其他全面開支(扣除股息)	(718,886)	(666,558)
	591,709	622,431
應收合營公司款項(附註(a))	733,026	654,857
減：減值虧損	(11,022)	(11,022)
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(161,994)	(143,056)
	560,010	500,779
應付一間合營公司款項(附註(b))	(11,173)	(11,635)

附註：

- (a) 有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息及沒有固定償還年期，惟為數加幣(「加幣」)26,968,000元(相當於港幣156,199,000元)(2020年3月31日：加幣26,416,000元(相當於港幣144,521,000元))之款項按固定年利率15厘(2020年3月31日：15厘)計息，且須於2022年3月1日償還除外。
- (b) 有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

於2019年8月1日，一間合營公司已向本集團支付加幣30,000,000元(相當於約港幣176,340,000元)作為退還股本。

於截至2019年9月30日止六個月期間，本集團已按現金代價港幣247,000,000元出售若干合營公司賬面值合共為數港幣107,566,000元之全部股權以及應收該等合營公司款項港幣98,860,000元予獨立第三方合營夥伴，因而錄得出售合營公司收益港幣40,574,000元。於2020年9月30日，預期出售一間合營公司之餘下應收現金代價港幣31,586,000元(2020年3月31日：港幣31,586,000元)自報告期末起計12個月予以結付。

截至2020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)

本集團於報告期末之主要合營公司為1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership(「1488 Alberni LPDH」)、1488 Alberni Investment Limited Partnership(「1488 Alberni LPI」)、Bayshore Ventures JV Ltd.(「Bayshore」)、More Cash Limited(「More Cash」)及More Star Limited(「More Star」)。本集團所有合營公司於該等簡明綜合財務報表採用權益法入賬。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	所持股份類別	已發行及 繳足股本面值	本集團所持已發行 股本面值比例		所持 投票權比例		主要業務
				2020年 9月30日	2020年 3月31日	2020年 9月30日	2020年 3月31日	
				%	%	%	%	
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 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	普通股	加幣172,200,000元	50	50	50	50	投資控股(附註(b))
More Cash	英屬處女群島	普通股	100 美元(「美元」)	42	42	50	50	投資控股(附註(c))
More Star	英屬處女群島	普通股	10 美元	40	40	40 (附註(d))	40 (附註(d))	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責任合夥企業)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) 旗下附屬公司持有一間中外合作合營公司75%股本權益，該合營公司之主要業務為持有一項位於中國廣州市之物業之部分。
- (d) 本集團可對More Star之有關業務行使共同控制權，原因為More Star有關業務相關之主要決策須根據股東協議取得More Star股東一致同意。
- (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。

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2020年9月30日止六個月

13. 於聯營公司之權益／應收(應付)一間聯營公司款項／收購一間聯營公司之已付按金

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020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	898,875	898,875
應佔收購後業績及其他全面收益(扣除股息或其他回報)	755,454	753,886
	1,654,329	1,652,761
應收一間聯營公司款項(附註(a))	40,686	32,686
應付一間聯營公司款項(附註(b))	(210,537)	(139,660)

附註：

- (a) 有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款日期。管理層預期不會於報告期末起計12個月內收回有關款項。
- (b) 有關款項為無抵押、免息及須按要求償還。

截至2020年9月30日止六個月

13. 於聯營公司之權益／應收(應付)一間聯營公司款項／收購一間聯營公司之已付按金(續)

本集團於報告期末之主要聯營公司為華鎮有限公司(「華鎮」)、聯生發展股份有限公司(「聯生」)、北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)及Wealth Explorer Holdings Limited(「Wealth Explorer」)。上述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	所持股份類別	已發行及 繳足股本面值	本集團所持已發行 股本面值比例		所持投票權比例		主要業務
				2020年 9月30日	2020年 3月31日	2020年 9月30日	2020年 3月31日	
				%	%	%	%	
華鎮	香港	普通股	港幣700元	45	45	45	45	投資控股(附註(a))
聯生	澳門	Quota capital (附註(b))	澳門幣 100,000,000元	35.5	35.5	35.5	35.5	物業發展
北京珀麗	中國	註冊資本	86,000,000美元	20	20	20	20	於北京持有物業
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(c))

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) 旗下附屬公司之主要業務為於香港從事物業發展。

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45.8%權益。於2020年9月30日，就上述收購已支付一筆按金港幣159,000,000元(2020年3月31日：港幣159,000,000元)而交易尚未完成。

截至2020年9月30日止六個月

14. 其他應收貸款

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押定息應收貸款	162,301	240,523
無抵押浮息應收貸款	68,861	46,405
有抵押浮息應收貸款	71,588	67,728
	302,750	354,656
分析為：		
流動	231,162	286,928
非流動	71,588	67,728
	302,750	354,656

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。

於2020年9月30日，本集團之定息應收貸款港幣16,000,000元(2020年3月31日：港幣80,000,000元)指由一間於百慕達註冊成立而其股份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304,000,000元(2020年3月31日：港幣240,000,000元)，有關貸款票據按固定年利率9.5厘(2020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。為數港幣146,301,000元(2020年3月31日：港幣160,523,000元)之定息應收貸款已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備淨值港幣35,199,000元(2020年3月31日：港幣20,977,000元)，有關定息貸款為無抵押，按固定年利率7厘至12厘(2020年3月31日：按固定年利率7厘至12厘)計息，並須按要求償還。

於2020年9月30日，本集團之浮息應收貸款指向Bayshore之股東Caufield Investments Limited授出之已動用貸款融資加幣12,360,000元(相當於約港幣71,588,000元)(2020年3月31日：加幣12,379,000元(相當於約港幣67,728,000元))，已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備加幣25,000元(相當於約港幣142,000元)(2020年3月31日：加幣5,000元(相當於約港幣27,000元))。有關應收貸款以Bayshore之25.58%(2020年3月31日：25.58%)股權作抵押，按加拿大最優惠利率加年利率1.25厘(2020年3月31日：按加拿大最優惠利率加年利率1.25厘)計息，須於2022年5月31日償還。無抵押浮息應收貸款港幣68,861,000元(2020年3月31日：港幣46,405,000元)已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備淨值港幣4,618,000元(2020年3月31日：港幣2,075,000元)，為無抵押，按浮動年利率介乎香港最優惠利率至香港最優惠利率加年利率2厘(2020年3月31日：香港最優惠利率至香港最優惠利率加年利率2厘)計息，須按要求償還。

本集團管理層認為，就截至2020年9月30日止六個月內其他應收貸款港幣80,880,000元(截至2019年9月30日止六個月：港幣220,382,000元)計提額外減值撥備對適當反映預期信貸虧損屬必要之舉(附註24)。

截至2020年9月30日止六個月

15. 物業存貨

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
待售之在建物業	1,181,693	1,132,610
持作銷售之已落成物業	202,828	199,813
	1,384,521	1,332,423

於2020年9月30日，物業存貨包括預期於報告期末起計十二個月後變現之金額約港幣711,536,000元(2020年3月31日：港幣1,132,610,000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(2020年3月31日：60日)。於2020年9月30日賬齡為0至60日之貿易應收賬款港幣81,000元已分類為待售之出售集團之一部分。

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：

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	1,531	3,474
61至90日	37	—
超過90日	5	5
	1,573	3,479
可予退還誠意金(附註i)	23,168	21,884
其他應收賬款、按金及預付款項(附註ii)	172,560	185,537
	197,301	210,900

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、出售一間合營公司之應收代價及收購物業發展土地之預付款項。

本集團管理層認為，就截至2020年9月30日止六個月內包括於應收賬款、按金及預付款項之其他應收賬款港幣8,297,000元(截至2019年9月30日止六個月：港幣14,854,000元)(附註24)計提減值撥備對適當反映預期信貸虧損屬必要之舉。

截至2020年9月30日止六個月

17. 債權投資

有關款項主要為上市債券及利率掛鈎票據，並入賬列作按公平值列賬及計入損益之金融資產，因其以公平值為基礎作管理及評估，有關債券之公平值乃按非活躍市場上同類資產之報價而釐定。

18. 分類為待售資產／與分類為待售資產相關之負債

於2020年8月25日，本公司之間接全資附屬公司Maxter Limited就出售其於建毅有限公司及珀麗尚品酒店有限公司(其分別持有及經營擁有94間客房之香港珀麗尚品酒店)(統稱「出售集團」)之全部權益與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，代價為港幣460,000,000元(「出售事項」)。預期出售事項於2020年12月31日完成。出售集團應佔資產及負債預期於十二個月內出售，並已獲分類為待售之出售集團，於簡明綜合財務狀況表獨立呈列。

預期出售事項之銷售所得款項淨額將會超過相關資產及負債之賬面淨值，故並無確認減值虧損。

分類為待售之出售集團資產及負債之主要類別如下：

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)
物業、機械及設備	338,070
銀行結餘及現金	1,639
應收賬款、按金及預付款項	804
存貨	60
分類為待售之總資產	<u>340,573</u>
銀行借貸	297,633
應付賬款、按金及應計開支	<u>1,412</u>
與分類為待售資產相關之總負債	<u>299,045</u>

截至2020年9月30日止六個月

19. 應付賬款、按金及應計開支

於2020年9月30日賬齡為0至60日之貿易應收賬款港幣115,000元已分類為待售之出售集團之一部分。下表為貿易應付賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。本集團現有財務風險管理政策以確保所有應付賬款於信貸期限內繳付。

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款，賬齡為0至60日	-	1,287
銷售物業所得按金(附註)	7,269	-
其他應付賬款、按金及應計開支	176,324	175,581
貸款票據應計票息	32,453	33,861
	216,046	210,729

附註：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。客戶通常於合約完結，物業亦轉讓予客戶時支付餘額。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，合約負債確認為收益入賬。

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113,098,000元(2020年3月31日：港幣84,305,000元)，有關款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期。

20. 銀行借貸

於本期間，本集團已提取新增銀行借貸港幣104,744,000元(截至2019年9月30日止六個月：港幣570,546,000元)，並已償還銀行借貸港幣63,538,000元(截至2019年9月30日止六個月：償還銀行及其他借貸港幣310,659,000元)。銀行借貸於報告期末之實際年利率為2.03厘(2020年3月31日：3.42厘)。

截至2020年9月30日止六個月

21. 貸款票據

於2016年10月，本集團一間全資附屬公司(「發行人」)發行面值200,000,000美元(相當於約港幣1,508,846,000元)之有擔保貸款票據(「擔保票據」)，由本公司作出擔保及於聯交所上市。擔保票據按年利率4.75厘計算票息，並將於2021年10月14日到期。

根據認購協議，發行人有權按(a)擔保票據之未償還本金金額；及(b)截至贖回日期之未償還利息之總和贖回全部而非部分擔保票據。

此外，在任何時間控股股東(定義見本公司日期為2016年10月6日之公佈)(i)不再直接或間接持有本公司已發行股本中至少35%之表決權；或(ii)不再是本公司之最大單一股東，擔保票據持有人均有權要求發行人按本金金額的101%連同應計利息贖回其持有之全部而非部分擔保票據。

由於持有人與發行人與主體工具密切相關，故擔保票據包括提前還款權價值。此外，發行人、本公司或其各自任何附屬公司可隨時以任何作價於公開市場或循其他渠道購買擔保票據。

於本中期期間，本集團以現金代價港幣57,925,000元(2019年9月30日：港幣12,488,000元)回購本金金額為7,760,000美元(相當於賬面值港幣59,759,000元)(2019年9月30日：本金金額為1,800,000美元(相當於賬面值港幣14,194,000元))之擔保票據，從而產生回購收益港幣1,834,000元(2019年9月30日：港幣1,706,000元)，即取消確認擔保票據賬面值及已付代價之間的差額。

截至2020年9月30日止六個月

22. 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2019年4月1日(經審核)、2019年9月30日(未經審核)、 2020年4月1日(經審核)及2020年9月30日(未經審核)	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於2019年4月1日(經審核)	975,286,943	9,753
發行股份 – 以股代息(附註(a))	430,061	5
已購回及註銷股份(附註(b))	(9,455,000)	(95)
於2019年9月30日(未經審核)	966,262,004	9,663
於2020年4月1日(經審核)	960,655,004	9,607
發行股份 – 以股代息(附註(c))	2,783,406	28
已註銷股份(附註(d))	(3,263,000)	(33)
於2020年9月30日(未經審核)	960,175,410	9,602

附註：

- (a) 於2019年8月30日，本公司按發行價每股港幣1.5897元發行合共430,061股每股面值港幣0.01元之新普通股股份，以代替以現金派付2019年第二次中期股息。
- (b) 截至2019年9月30日止六個月，本公司在按總代價(包括直接開支)港幣17,030,000元購回股份後已註銷合共9,455,000股普通股股份。
- (c) 於2020年8月28日，本公司按發行價每股港幣0.8519元發行合共2,783,406股每股面值港幣0.01元之新普通股股份，以代替以現金派付2020年第二次中期股息。
- (d) 截至2020年9月30日止六個月，本公司就於2020年3月按總代價(包括直接開支)港幣3,038,000元購回普通股而註銷合共3,263,000股普通股。

截至2020年9月30日止六個月

23. 購股權計劃

誠如本公司日期為2018年4月4日之公佈所披露，本公司已根據其於2012年8月17日所採納之購股權計劃向合資格參與者授出合共27,020,000份購股權以認購本公司股份，歸屬期介乎1至2年。本集團已就本公司於2018年4月4日所授出購股權於本中期間之簡明綜合財務報表確認總開支港幣8,000元(截至2019年9月30日止六個月：港幣494,000元)。

於2018年4月4日所授出之購股權公平值總額，乃由一間獨立專業估值師行於授出日期採用二項式期權定價模式評估為港幣4,234,000元。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。

下表披露董事、僱員及其他參與者所持本公司購股權詳情，以及本中期間及過往年度有關變動：

授出日期	歸屬部分	歸屬期間	可行使期間	每股行使價 (可予調整) 港幣	購股權數目				
					於2019年 4月1日 尚未行使	年內註銷/ 失效	於2020年 3月31日 尚未行使	期內註銷/ 失效	於2020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	8,300,000	-	8,300,000	-	8,300,000
	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	8,300,000	-	8,300,000	-	8,300,000
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	3,440,000	(185,000)	3,255,000	(60,000)	3,195,000
	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	3,440,000	(185,000)	3,255,000	(60,000)	3,195,000
其他參與者(附註)：									
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	1,650,000	-	1,650,000	-	1,650,000
	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	1,650,000	-	1,650,000	-	1,650,000
					26,780,000	(370,000)	26,410,000	(120,000)	26,290,000
年/期終可予行使					-		13,205,000		26,290,000
每股加權平均行使價(港幣)					2.57	2.57	2.57	2.57	2.57

附註：其他參與者為本集團之顧問。

截至2020年9月30日止六個月

24. 預期信貸虧損撥備之計量

	截至9月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
就以下各項確認(回撥)減值虧損		
– 其他應收貸款	80,880	220,382
– 計入其他非流動資產之其他應收賬款	57	(2,419)
– 計入應收賬款、按金及預付款項之其他應收賬款	8,297	14,854
	89,234	232,817

於截至2020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2020年3月31日止年度之綜合財務報表所用是相同的。

於本中期間，本集團已計提港幣89,234,000元之減值撥備，其中就本集團無抵押定息應收貸款及其未償還應收利息，分別作出減值虧損撥備港幣64,000,000元及港幣4,548,000元，有關款項被視為信貸減值(2020年3月31日：信貸減值)。於2020年9月30日，於扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備港幣304,000,000元及港幣21,601,000元後，該等無抵押定息應收貸款及應收利息之賬面值分別為港幣16,000,000元及港幣1,137,000元。該等應收貸款及應收利息乃來自凱華集團有限公司(「凱華」)，該公司自2019年7月2日起於聯交所暫停其股份買賣。於本中期間，凱華被香港特別行政區高等法院頒令清盤，而清盤人已獲委任。相比2020年3月31日，基於額外負面事實及於2020年9月30日之情況，董事認為，有需要如上文所披露進一步計提減值虧損撥備。

25. 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。下表載列有關釐定該等金融資產公平值之資料(特別是所用估值方法及輸入數據)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(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值技術得出。

簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止六個月

25. 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)

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，包括所用估值方法及輸入數據：

金融資產	於以下日期之公平值		公平值等級	估值方法及主要輸入數據	重大無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據與公平值之關係
	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020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						
上市股本證券	33,010	29,935	第一級	於活躍市場所報收市價	不適用	不適用
上市股本證券 (附註(iii))	-	-	第三級	市場法，使用若干同類業務之公司所得相關資料	估計營運電影院數量及估計營運銀幕數量	估計營運電影院數量和估計營運銀幕數量增加將導致公平值增加，反之亦然
於海外之非上市投資 基金(附註(i))	95,731	95,897	第三級	非上市股本及被視為外部交易對方所提供投資轉售價之合夥投資之資產淨值	資產淨值	資產淨值增加將導致公平值增加，反之亦然
於中國之非上市 股本權益(附註(i))	143,540	129,088	第三級	收益法，採用貼現現金流量法，以適當的貼現率計算出企業經營所產生之預期未來經濟利益之現值	經營現金流量	估計經營現金流量增加將導致公平值增加，反之亦然
上市債券及利率掛勾 票據	72,586	80,145	第二級	於非活躍市場所報價格	不適用	不適用
按公平值列賬及計入其他 全面收益之金融資產						
上市股本證券	9,557	9,982	第一級	於活躍市場所報收市價	不適用	不適用
非上市股本證券 (附註(i)及(ii))	18,900	23,800	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% (2020年3月31日：25%) (附註(ii))	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

截至2020年9月30日止六個月

25. 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2019年4月1日(經審核)	95,596	-	27,200	122,796
於以下確認之未變現收益(虧損)總額：				
- 損益	2,713	-	-	2,713
- 其他全面開支	-	-	(900)	(900)
於2019年9月30日(未經審核)	98,309	-	26,300	124,609
於2020年4月1日(經審核)	95,897	129,088	23,800	248,785
於以下確認之未變現(虧損)收益總額：				
- 損益	(166)	14,452	-	14,286
- 其他全面開支	-	-	(4,900)	(4,900)
於2020年9月30日(未經審核)	95,731	143,540	18,900	258,171

- (ii) 非上市股本證券於2020年9月30日及2020年3月31日之公平值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1,200,000元/港幣1,300,000元(2020年3月31日：減少/增加港幣1,600,000元)。
- (iii) 隨著相關股本證券暫停買賣，有關上市股本證券缺乏市場所報收市價或近期市場交易價，令若干上市股本證券所報收市價不再適用，故該等上市股本證券之公平值乃由獨立專業估值師採用具有管理層大量不可觀察輸入數據之估值技術進行計量，並因而於2020年3月31日分類為公平值等級第三級。於2020年9月30日，其公平值乃根據相同估值技術由管理層釐定。於2020年9月30日，營運銀幕數量增加約20%(2020年3月31日：20%)，而所有其他變數維持不變，將導致已暫停買賣的第三級上市股本證券之公平值增加為零(2020年3月31日：零)。

於兩個期間內，第一、二及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2020年9月30日止六個月

26. 資本及其他承擔

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020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	1,108	3,070
– 股權及基金投資	33,997	34,014
	35,105	37,084
其他承擔：		
– 物業存貨	63,624	50,850
– 投資於聯營公司	106,200	391,200
– 投資於合營公司	11,267	11,449
– 向合營公司提供貸款	42,251	42,933
– 就擬在越南發展土地而向一間公司注資	9,820	9,820
	233,162	506,252
	268,267	543,336

27. 財務擔保合約

於報告期末，本集團就銀行向其合營公司及聯營公司授出之信貸融資提供以下公司擔保所訂立財務擔保合約連同相關已授出金額：

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
一間擁有40%之聯營公司	565,707	565,707
一間擁有50%之合營公司	58,000	58,000
一間擁有40%之合營公司	294,400	307,200
一間擁有28%之加拿大合營公司	227,046	214,463
一間擁有50%之加拿大合營公司	540,655	511,775
	1,685,808	1,657,145

上述披露金額指於2020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信貸融資港幣1,382,810,000元(2020年3月31日：港幣1,355,123,000元)。

於2020年9月30日及2020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2020年9月30日止六個月

28. 有關連人士之披露

(i) 主要管理人員報酬：

董事於本期間之酬金如下：

	截至9月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	7,675	7,986

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

(ii) 有關連人士交易：

於期內，本集團與有關連人士於日常業務過程中訂立下列交易：

有關連人士	附註	交易性質	截至9月30日止六個月	
			2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
<i>合營公司：</i>				
灝申國際有限公司(「灝申」)	(a)	現金支付之租賃	-	40,000
1488 Alberni LPDH(定義見附註12)		利息收入	10,952	10,770
1488 Alberni LPI(定義見附註12)		利息收入	576	567
泛益有限公司		借調費收入	716	-
泛益有限公司		酒店管理費收入	181	-
<i>聯營公司：</i>				
澳門地產集團有限公司		租金收入	587	587
聯生(定義見附註13)		管理費收入	60	60
<i>其他有關連公司：</i>				
高泊有限公司(「高泊」)	(b)	短期租賃開支	14	14
		特許費收入	300	299
		租金收入及管理費收入	587	394
Vectr Ventures Limited(「Vectr」)	(c)	租金收入及管理費收入	233	544

截至2020年9月30日止六個月

28. 有關連人士之披露(續)

附註：

- (a) 本集團與灝申之租賃合約已於2020年3月31日到期。
- (b) 執行董事張漢傑先生為高泊之股東。
- (c) Vectr 乃由執行董事陳耀麟先生控制。

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》及《企業管治報告》
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	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2020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
購股權計劃	指	本公司於2012年8月17日採納之現有購股權計劃

平方呎	指	平方呎
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
美元	指	美國法定貨幣美元
%	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