



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

2021-2022
中期報告

* 僅供識別

2	公司資料
4	股東資訊
5	財務摘要
6	管理層討論及分析
13	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
59	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)



張志傑先生
(董事總經理)



陳耀麟先生



陳百祥先生



黃禮順先生



林秀鳳女士
(首席財務總監)



葉瀚華先生

董事委員會

審核委員會

陳百祥先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
葉瀚華先生

薪酬委員會

陳百祥先生(主席)
石禮謙, GBS, JP
張志傑先生
葉瀚華先生

提名委員會

石禮謙, GBS, JP(主席)
張漢傑先生
陳百祥先生
葉瀚華先生

企業管治委員會

張漢傑先生(主席)
張志傑先生
林秀鳳女士
葉瀚華先生

投資委員會

張漢傑先生
張志傑先生
陳耀麟先生
黃禮順先生
林秀鳳女士

公司秘書

黃少敏女士

法定代表

張志傑先生(祝慧妍女士為替任人)
林秀鳳女士(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
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2021-2022年度之中期業績	2021年11月26日
中期股息之除息日	2021年12月13日
中期股息之暫停辦理過戶日期	2021年12月15日至16日
中期股息之記錄日期	2021年12月16日
中期股息之派付日期	2022年1月7日或前後
公佈2021-2022年度之全年業績	2022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，

彼等可以書面要求向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

2021年

2020年

港幣百萬元

收益

根據簡明綜合損益表	274	28
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	1,735	98
– 透過部分出售於一間聯營公司之權益	274	–
	<u>2,283</u>	<u>126</u>

淨溢利(虧損)

559 (303)

港仙

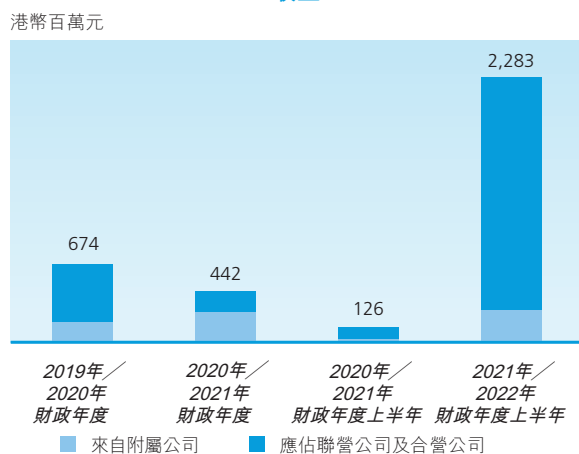
每股基本盈利(虧損)

58 (32)

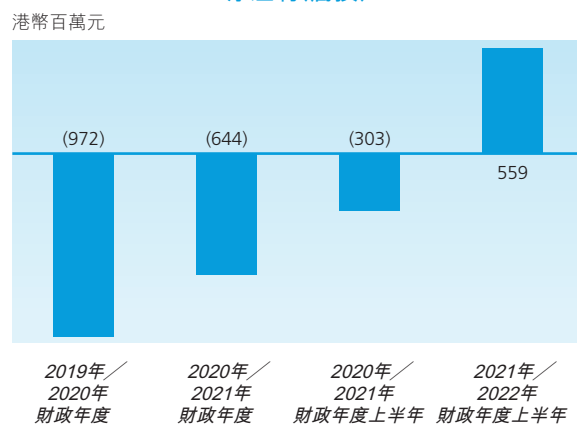
每股中期股息

10 –

收益



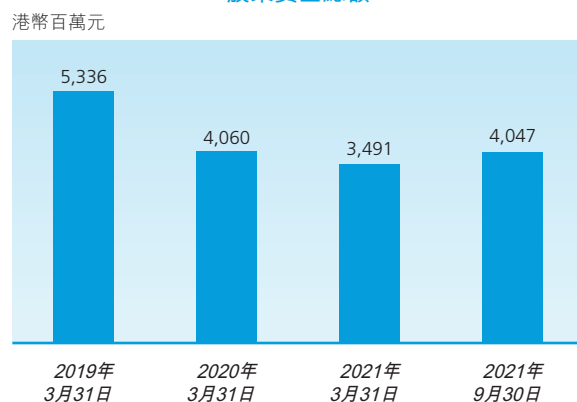
淨溢利(虧損)



資產總額



股東資金總額



業務回顧

在2019冠狀病毒病疫症威脅下，本集團繼續面對挑戰重重的營商環境。因應有關市況，本集團持續檢討其營商模式及調整其靈活性，並取得可觀回報。在嚴格的土地發展法規及低息環境之雙重影響下，本地房屋需求保持穩定，本集團之海珀單位銷售成績依然理想，提高本集團本期間之收益。本集團本期間之收益大幅增加873.2%至港幣274,300,000元（2020年9月30日：港幣28,200,000元），而毛利則增加至港幣22,200,000元（2020年9月30日：港幣3,400,000元）。此外，本集團應佔其聯營公司淨溢利大幅增加至港幣741,100,000元（2020年9月30日：應佔淨虧損港幣100,000元）。

然而，本集團已就收購保華建業集團有限公司（「保華建業」）45.76%權益之已付訂金合共港幣159,000,000元（「訂金」）作出之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認重大虧損撥備港幣159,000,000元。

由於上述因素，本集團於本期間之業績顯著轉虧為盈，錄得本公司擁有人應佔淨溢利港幣558,800,000元（2020年9月30日：淨虧損為港幣302,000,000元）。

董事會宣佈派發本期間之中期股息（「中期股息」）每股股份10港仙（2020年：無）。中期股息將以現金派付。

物業

本期間錄得分部溢利港幣832,000,000元，而去年同期則錄得虧損港幣138,300,000元。

澳門

隨著佔用許可證獲發後，由本集團一間聯營公司發展並位於澳門路環南岸之豪華住宅項目之預售單位已逐步交付予買家，相應銷售額已於本期間確認。該項目於本期間對本集團之貢獻大幅增加至港幣756,300,000元（2020年9月30日：港幣6,000,000元）。

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，迄今已經出售其中合共74個單位。於本期間，34個單位已交付予買家，因此於本期間為本集團貢獻收益港幣256,000,000元。

本集團已完成收購土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號所有單位及合併有關地段不分割份數。該物業將於符合城市規劃規定後，計劃作住宅重建。

半山寶珊道23號項目為一項待售超級豪宅項目，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。於本期間，本集團已出售該項目之20%實際權益，所得款項已用作償還於本期間結束後到期之擔保票據（定義見下文）。

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。於本期間結束後，本集團已以總代價港幣318,300,000元出售該項目，從而取得溢利約港幣80,000,000元，並提升本集團之現金狀況。

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，在當前市況相對低迷之情況下，本集團透過按現行市價進一步收購達鏢國際中心13.5%令實際權益由31.5%增加至45%，旨在當市場變為全面復甦而出售物業時可從物業增值中得益。

達鏢國際中心之出租率於本期間保持超過90%之穩健水平，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

於本期間，溫哥華物業市場表現強勁，樓價急速上升。位於Alberni Street之住宅重建項目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

位於Greycoat Place之項目，擬重建為一幢商住大廈。於2021年5月，本集團成功取得重建修訂之批准，將地盤重建為一幢七層高大廈。在取得有關批准後，建築面積由39,000平方呎增加至43,200平方呎。該項目之拆卸工程已經完成，而主合約工程正進行中，預期於2022年完成。

酒店及消閒

由於本集團於2020年12月31日出售香港珀麗尚品酒店後不再錄得來自該酒店之收益，故此分部於本期間所得收益僅產生自本集團所收取之酒店管理費，金額為港幣400,000元，較去年同期港幣4,000,000元大幅減少。

酒店及消閒業務持續受到2019冠狀病毒病疫症影響。因此，本期間錄得分部虧損為港幣54,900,000元（2020年9月30日：港幣35,100,000元）。

於本期間，趁著市況相對低迷之情況下，本集團透過按現行市價收購上海漕河涇萬麗酒店額外15%實際權益，以把握資本價值之潛在升值。於有關收購事項後，本集團於上海漕河涇萬麗酒店之實際權益由9.5%增加至24.5%。

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應佔權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)
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	412,300
小計			412,300
香港			
位於深水埗海壇街205號之海珀	住宅／商業	100	6,600
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	29,000
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	20	16,000
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			165,000
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	285,600
位於上海市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			1,341,600

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
海外			
位於英國倫敦Greycoat Place之Townsend House	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 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			434,700
總計			2,353,600

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，計劃於符合城市規劃規定後重建作住宅用途。

證券投資

本期間來自證券投資之分部虧損減少至港幣2,300,000元（2020年9月30日：港幣8,500,000元），此乃由於市場價格下跌而產生之未變現虧損。

於2021年9月30日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣142,700,000元，當中76%為以美元列值之非上市證券及基金，24%則為以港幣列值之上市證券。

融資

於2021年9月30日，本集團之其他應收貸款為港幣184,300,000元（2021年3月31日：港幣277,300,000元）。

本集團於本期間之利息收入為港幣8,500,000元（2020年9月30日：港幣16,500,000元），而融資分部溢利則為港幣39,900,000元（2020年9月30日：虧損為港幣70,900,000元），此乃來自就本集團所持之應收貸款（連同其應計未付利息）作出之預期信貸虧損之虧損撥備撥回港幣31,000,000元。於本期間，若干借貸人部分清償其貸款之本金連同應計利息合共港幣141,600,000元，因此根據本集團採用之會計政策，於上個財政年度確認之預期信貸虧損撥備港幣31,000,000元已撥回。

就收購保華建業之已付訂金

誠如本公司日期為2021年6月28日之公佈及本公司截至2021年3月31日止年度之年報所披露，本集團已撤銷有關收購保華建業45.76%權益之協議，並向賣方及南岸集團有限公司(臨時清盤中)(「南岸」)(即賣方之擔保人)申索已付訂金之退款。

於本期間，本集團監察狀況，並考慮南岸於2021年4月1日至2021年9月30日所披露之下列事件：

- (i) 由於一名南岸債權人採取之行動，保華建業之實益擁有權出現變動；
- (ii) 南岸於2021年7月23日被百慕達高等法院根據1981年公司法第161條勒令清盤，並已委任臨時清盤人；
- (iii) 南岸之間接全資附屬公司及澳門十三第酒店(為南岸及其附屬公司之唯一主要資產)之擁有人Hotel Nova Concórdia, Limitada(英文名稱：New Concordia Hotel Limited，中文名稱：新聯生酒店有限公司)已自行向澳門法院申請自願清盤；及
- (iv) 南岸股份自2021年7月2日起在聯交所暫停買賣。

考慮到上述事件及不久將來之全球經濟狀況，本公司認為南岸之業務並無改善跡象，且基於負面事實及情況，導致於2021年9月30日之前景更為合理悲觀。故此，根據本集團採用之會計政策，就本期間所評估之訂金虧損率為100% (「內部評估」)，並已於本期間作出虧損港幣159,000,000元。

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)重新評估訂金於2021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，當中包括與南岸相若之信貸評級組合(「外部評估」)。考慮到南岸之業務情況及不利經濟條件，估值師在其評估中釐定其假設，包括違約可能性為100%及回收率為0%。外部評估顯示，平均虧損率約為100%。

由於內部評估及外部評估之結果相同，本集團認為於本期間就訂金作出虧損港幣159,000,000元乃屬公平合理。本集團繼續採取必要行動回收欠款，並將於適當時候評估預期信貸虧損對訂金之影響。

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2021年9月30日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,608,000,000元，而貸款票據則為港幣1,306,800,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣1,470,100,000元後及與本集團股東資金港幣4,047,400,000元相比，本集團於2021年9月30日之淨資產負債比率減少至0.36(2021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2021年9月30日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣268,200,000元，該金額可用作物業施工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637,300,000元，用以支付香港重建項目及回購擔保票據所需資金以及本集團營運資金。本集團合共港幣81,100,000元之借貸將按照還款安排於未來十二個月到期償還，另外港幣965,000,000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、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合營公司及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差異收益港幣2,300,000元，並已計入其他全面收益，此乃主要由於加幣貶值及人民幣升值，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，本集團以折讓價回購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%之擔保票據（「擔保票據」）合共本金總額2,800,000美元（相當於約港幣21,700,000元）。因此，於2021年9月30日，擔保票據之未償還本金總額進一步下降至約167,900,000美元（相當於約港幣1,307,100,000元）。於本期間結束後，本集團已於2021年10月14日擔保票據到期時全數償還該等未償還本金金額連同於到期時之應計利息。

資產抵押

於2021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677,000,000元之投資物業、港幣509,700,000元之物業、機械及設備、港幣637,400,000元之物業存貨、港幣1,546,400,000元之於一間聯營公司之權益以及港幣600,000元之債權投資作抵押。

或然負債

於2021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（按本集團應佔權益比例）港幣549,600,000元（2021年3月31日：港幣554,300,000元）、港幣41,900,000元（2021年3月31日：港幣57,800,000元）、港幣281,600,000元（2021年3月31日：港幣294,400,000元）及港幣146,900,000元（2021年3月31日：港幣148,200,000元）提供公司擔保最高港幣569,100,000元（2021年3月31日：港幣573,800,000元）、港幣41,900,000元（2021年3月31日：港幣58,000,000元）、港幣281,600,000元（2021年3月31日：港幣294,400,000元）及港幣239,400,000元（2021年3月31日：港幣241,400,000元）；及(ii)就本集團於2021年9月30日擁有20%（2021年3月31日：40%）權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還金額（按本集團應佔權益比例）港幣203,400,000元（2021年3月31日：港幣384,600,000元）提供公司擔保最高港幣282,900,000元（2021年3月31日：港幣565,700,000元）。

展望

隨著全球各地疫苗接種率上升，預期2019冠狀病毒病疫症對環球經濟造成之影響將進一步消退。然而，本集團預期Delta變種病毒急速傳播及新一浪感染之威脅，將為環球經濟未來持續復甦情況帶來風險及不明朗因素。本集團持續審視其業務模式，並致力提升其業務營運之效率及效益。本集團將專注於澳門金峰名匯及金峰名鑄餘下各座之銷售工作以及其他本地重建項目，以鞏固未來數年之收益。除將現有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2021年9月30日，本集團之僱員總人數為243名（2021年3月31日：259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，本公司概無發行或註銷任何股份。於2021年9月30日，本公司之已發行股份數目為960,175,410股。

中期股息

董事會宣佈向於2021年12月16日(星期四)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10港仙。中期股息將於2022年1月7日(星期五)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2021年12月15日(星期三)至2021年12月16日(星期四)(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2021年12月13日(星期一)起除息。為符合資格獲發中期股息，股東須於2021年12月14日(星期二)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。

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2021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)		百分比 (附註3)
			總計	
張漢傑先生(「張漢傑先生」)	48,800,000	9,600,000	58,400,000	6.08%
張志傑先生(「張志傑先生」)	2,850,000	3,500,000	6,350,000	0.66%
陳耀麟先生(「陳耀麟先生」)	4,075,781	2,500,000	6,575,781	0.68%
黃禮順先生(「黃禮順先生」)	230,000	2,500,000	2,730,000	0.28%
林秀鳳女士(「林秀鳳女士」)	–	1,200,000	1,200,000	0.12%
石禮謙, GBS, JP(「石禮謙先生」)	322,347	1,000,000	1,322,347	0.13%
陳百祥先生(「陳百祥先生」)	–	600,000	600,000	0.06%
葉瀚華先生(「葉瀚華先生」)	–	300,000	300,000	0.03%

(III) 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之擔保票據中持有本金金額2,300,000美元的個人權益，擔保票據之到期日為2021年10月14日。

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，且全部該等權益均為好倉。
2. 此乃本公司根據2012年購股權計劃及新購股權計劃而授予董事之購股權合計數目（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。
3. 此乃代表佔於2021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2021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

於2021年9月10日，新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。自新購股權計劃獲採納後，於2012年8月17日獲採納之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將仍然有效，以使其於其終止前據此已授出之購股權仍可予以行使。新購股權計劃自2021年9月10日至2031年9月9日止10年期間內有效及生效。

2012年購股權計劃及新購股權計劃之主要目的均為挽留、獎勵、激勵及給予合資格人士回報。

(I) 2012年購股權計劃

於2013年10月17日，本公司根據2012年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，本公司根據2012年購股權計劃授出第二批合共27,020,000份購股權，每份購股權之行使價為港幣2.57元。根據2012年購股權計劃，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）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。購股權之歸屬期為授出日期至行使期開始止。

上述購股權於本期間之變動如下：

參與者類別及姓名	2012年購股權計劃下之購股權數目				於2021年 9月30日 尚未行使
	於2021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
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
陳百祥先生	300,000	—	—	—	300,000
陳佛恩先生 (於2021年9月10日退任)	3,500,000	—	—	—	不適用
小計	16,300,000	—	—	—	12,800,000
僱員(附註2)	5,990,000	—	—	—	5,990,000
其他參與者	3,600,000	—	—	(300,000)	6,800,000
	(附註3(i)及(ii))			(附註3(ii))	(附註3(i)及(iii))
總計	25,890,000	—	—	(300,000)	25,590,000

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. 該等購股權包括前僱員根據2012年購股權計劃持有的購股權。
3. 該等其他參與者為：
 - (i) 本集團之顧問；
 - (ii) 前董事郭嘉立先生(彼於2021年4月1日根據2012年購股權計劃仍持有300,000份尚未行使之購股權，而該等購股權最終於本期間失效)；及
 - (iii) 前董事陳佛恩先生(彼於2021年9月30日根據2012年購股權計劃仍持有3,500,000份尚未行使之購股權)。

(III) 新購股權計劃

於2021年9月28日，本公司根據新購股權計劃授出合共16,660,000份購股權，惟須待承授人接納後方告作實，每股購股權之行使價為港幣1.03元。16,320,000份購股權最終獲承授人妥為接納。根據新購股權計劃，該等購股權可於2022年4月1日至2025年9月30日期間行使，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至行使期開始止。

上述購股權於本期間之變動如下：

參與者類別及姓名	新購股權計劃下之購股權數目				於2021年 9月30日 尚未行使
	於2021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	不適用	2,600,000	不適用	—	2,600,000
張志傑先生	不適用	1,500,000	不適用	—	1,500,000
陳耀麟先生(附註2)	不適用	1,000,000	不適用	—	1,000,000
黃禮順先生	不適用	1,000,000	不適用	—	1,000,000
林秀鳳女士	不適用	1,200,000	不適用	—	1,200,000
石禮謙先生	不適用	500,000	不適用	—	500,000
陳百祥先生	不適用	300,000	不適用	—	300,000
葉瀚華先生	不適用	300,000	不適用	—	300,000
小計	不適用	8,400,000	不適用	—	8,400,000
僱員	不適用	6,820,000	不適用	—	6,820,000
其他參與者(附註3)	不適用	1,100,000	不適用	—	1,100,000
總計	不適用	16,320,000	不適用	—	16,320,000

附註：

1. 於2021年9月27日(即緊接上述購股權於新購股權計劃下所授出日期之前的日期)之股份收市價為港幣1.03元。
2. 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)。
3. 該等其他參與者為本集團之一名顧問及本公司一間主要聯營公司之一名高級行政人員。

除上文所披露者外，於本期間內概無購股權在2012年購股權計劃及新購股權計劃下授出、行使、註銷或失效。

主要股東及其他人士之權益

於2021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				
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>251,172,919</u>	<u>26.15%</u>
			518,948,012 (附註3)	54.04%
伍婉蘭女士 (「伍婉蘭女士」)	公司權益	受控制法團權益	251,172,919	26.15%
	家族權益	配偶權益	<u>267,775,093</u>	<u>27.89%</u>
			518,948,012 (附註4)	54.04%
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	251,172,919 (附註4)	26.15%
達穎控股有限公司(「達穎」)	個人權益	實益擁有人	251,172,919 (附註4)	26.15%

姓名／名稱	權益性質	身份	所持股份數目	百分比 (附註2)
(III) 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：

1. 上文所披露之所有股份權益均為好倉。此外，概無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2021年9月30日已發行股份總數之概約百分比。
3. 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。

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251,172,919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518,948,012股股份中擁有及被視為擁有權益。

4. 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518,948,012股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2021年9月30日，本公司概無獲悉任何其他於股份或本公司之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，所有董事及在本期間內退任之前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2020-2021年報日期起至本報告日期止之變動如下：

- (i) 張漢傑先生、張志傑先生、黃禮順先生及林秀鳳女士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) 石禮謙先生於2021年7月28日獲委任為香港上市公司國際友聯融資租賃有限公司之獨立非執行董事。

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，2021年11月26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58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2021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
2021年11月26日

簡明綜合損益表

截至2021年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	274,341	28,189
酒店業務及管理收入		356	3,973
物業收入		265,446	7,696
		265,802	11,669
酒店業務及管理收入及物業收入之直接成本		(243,586)	(8,250)
酒店業務及管理收入及物業收入之毛利		22,216	3,419
貸款融資利息收益		8,539	16,520
金融工具公平值淨(虧損)收益	4	(1,803)	7,677
其他收入、溢利及虧損		(8,478)	23,921
就收購一間聯營公司已付訂金確認之虧損	13	(159,000)	–
根據預期信貸虧損模式減值虧損撥回(確認)淨額	23	30,988	(89,234)
部分出售於一間聯營公司之權益之收益	13	70,000	–
投資物業公平值減少	10	–	(61,065)
銷售及市場推廣費用		(1,383)	–
行政及其他費用		(101,473)	(101,074)
財務費用	5	(44,539)	(55,723)
應佔聯營公司業績		741,144	(100)
應佔合營公司業績		4,073	(78,666)
除稅前溢利(虧損)		560,284	(334,325)
稅項	6	(1,277)	31,703
本期間溢利(虧損)	7	559,007	(302,622)
下列人士應佔本期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		558,786	(302,019)
非控股權益		221	(603)
		559,007	(302,622)
每股盈利(虧損)	9		
– 基本(港幣)		0.58	(0.32)
– 攤薄(港幣)		0.58	(0.32)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利(虧損)	559,007	(302,622)
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	(7,580)	(5,325)
其後可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差異	2,336	65,841
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	6,507	9,068
本期間其他全面收益	1,263	69,584
本期間全面收益(開支)總額	560,270	(233,038)
下列人士應佔本期間全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	556,192	(232,622)
非控股權益	4,078	(416)
	560,270	(233,038)

簡明綜合財務狀況表

於2021年9月30日

	附註	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機械及設備		529,103	542,866
投資物業	10	677,000	677,000
股權及基金投資	11	33,282	99,037
於合營公司之權益	12	457,982	547,038
應收合營公司款項	12	930,397	434,075
於聯營公司之權益	13	2,105,933	1,362,231
應收一間聯營公司款項	13	–	44,686
其他應收貸款	14	–	70,280
收購一間聯營公司之已付訂金	13	–	159,000
其他非流動資產		111,987	112,512
		4,845,684	4,048,725
流動資產			
收購租賃土地之已付按金		369,038	362,959
物業存貨	15	1,218,997	1,318,503
其他應收貸款	14	184,327	207,063
應收賬款、按金及預付款項	16	163,539	232,566
股權及基金投資	11	109,434	124,314
債權投資	17	573	6,995
銀行結餘及現金		1,470,060	298,322
		3,515,968	2,550,722
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	18	253,736	223,115
應付一間合營公司款項	12	11,173	11,173
應付一間聯營公司款項	13	716,472	7,045
應繳稅項		176,811	175,107
貸款票據	20	1,306,832	1,322,933
租賃負債		4,806	5,656
銀行借貸	19	1,046,052	1,159,854
		3,515,882	2,904,883
流動資產淨值(負債淨額)		86	(354,161)
總資產減流動負債		4,845,770	3,694,564

簡明綜合財務狀況表

於2021年9月30日

	附註	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		3,260	5,241
銀行借貸	19	561,996	196,872
		565,256	202,113
		4,280,514	3,492,451
股本及儲備			
股本	21	9,602	9,602
儲備		4,037,755	3,481,544
本公司擁有人應佔權益		4,047,357	3,491,146
非控股權益		233,157	1,305
		4,280,514	3,492,451

簡明綜合權益變動表

截至2021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	繳入盈餘 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22)	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	8	-	8
註銷股份(附註21(b))	(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21(a))	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	-	-	-	-	-	-	-	3,348	-	-	-	3,348	1,014	4,362
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	-	(19)	-	-	-	-	19	-	-	-
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
於2021年4月1日(經審核)	9,602	3,373,997	-	113,020	9,369	4,056	(296,945)	3,348	(8,908)	10,020	273,587	3,491,146	1,305	3,492,451
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	558,786	558,786	221	559,007
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	-	-	-	-	-	-	(7,580)	-	-	-	-	(7,580)	-	(7,580)
換算海外業務之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,521)	-	(1,521)	3,857	2,336
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,507	-	6,507	-	6,507
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(7,580)	-	-	4,986	558,786	556,192	4,078	560,270
確認以股權結算以股份形式支付款項 (附註22)	-	-	-	-	-	19	-	-	-	-	-	19	-	19
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	-	(48)	-	-	-	-	48	-	-	-
收購一間附屬公司(附註12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	227,774	227,774
於2021年9月30日(未經審核)	9,602	3,373,997	-	113,020	9,369	4,027	(304,525)	3,348	(8,908)	15,006	832,421	4,047,357	233,157	4,280,514

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) 股本贖回儲備指回購及註銷之股份。
- (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2021年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得(所耗)現金淨額		122,150	(167,032)
投資業務所得(所耗)現金淨額			
出售一間聯營公司	13	274,348	–
來自結算出售一間合營公司之應收代價所得款項	16	31,586	–
來自贖回一項非上市投資基金之所得款項		1,400	–
已收利息		204	259
購買物業、機械及設備		(631)	(3,276)
於合營公司之投資		(1,106)	(843)
於聯營公司之投資		(2,000)	–
收購於一間聯營公司之投資	13	(25,000)	–
墊款予合營公司		(25,005)	(48,546)
收購一間成為附屬公司之合營公司之額外權益	12	(109,997)	–
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
來自合營公司之還款		–	123
添置投資物業		–	(1,625)
墊款予聯營公司		–	(8,000)
		143,799	(46,072)
融資業務所得現金淨額			
來自一間聯營公司之墊款		709,427	70,877
新增銀行借貸		637,333	104,744
來自非控股權益之墊款		15,404	28,793
償還租賃負債(包括相關利息)		(3,196)	(3,025)
回購貸款票據	20	(21,333)	(57,925)
已付利息		(47,436)	–
償還銀行借貸		(384,255)	(63,538)
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
已付股息	8	–	(45,499)
		905,944	38,789
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		1,171,893	(174,315)
於期初之現金及現金等值項目		298,322	514,138
匯率變動之影響		(155)	4,723
於期末之現金及現金等值項目，指銀行結餘及現金		1,470,060	344,546
減：分類為待售資產之現金及現金等值項目		–	(1,639)
		1,470,060	342,907

截至2021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」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

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2021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2021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下列由香港會計師公會頒佈並於2021年4月1日或之後開始之本集團年度期間強制生效之修訂：

香港財務報告準則第16號之修訂	COVID-19 – 相關租金優惠
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日之後COVID-19 – 相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第二階段

除下文所述者外，於本中期期間應用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。

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革 – 第二階段」之影響及會計政策

會計政策

金融工具

因利率基準改革導致釐定合約現金流量基準之變動

對於因利率基準改革導致應用攤銷成本計量釐定金融資產或金融負債之合約現金流量之基準變動，本集團採用可行權宜方法，透過更新實際利率而將該等變動入賬。實際利率之有關變動一般不會對相關金融資產或金融負債之賬面值構成重大影響。

僅於同時符合以下情況時，利率基準改革方會要求變更釐定合約現金流量之基準：

- 因利率基準改革之直接後果而導致必須作變動；及
- 釐定合約現金流量之新基準於經濟上等同於過往基準（即緊接變動前之基準）。

簡明綜合財務報表附註

截至2021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第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革 – 第二階段」之影響及會計政策(續)

過渡及影響概要

本集團擬就按攤銷成本計量之中期票據及銀行貸款因利率基準改革而導致之合約現金流量變動應用可行權宜方法。由於概無合約於本中期期間過渡至相關替代利率，故該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂之影響(如有)，包括作出額外披露，將於本集團截至2022年3月31日止年度之綜合財務報表中反映。

3. 分部資料

收益分類

	截至9月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020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	246	309
物業佣金收入之收益		
– 於某一時間點確認	2,176	1,093
物業銷售之收益		
– 於某一時間點確認	256,020	–
酒店及消閒		
酒店住宿之收益		
– 隨時間確認	–	3,792
酒店管理服務之收益		
– 隨時間確認	356	181
	258,798	5,375
其他來源之收益：		
租賃	7,004	6,294
貸款融資利息收益	8,539	16,520
	15,543	22,814
收益總計	274,341	28,189

截至2021年9月30日止六個月

3. 分部資料(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(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。

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	- 發展、投資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2021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	部分出售 於一間 聯營公司 之權益 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 溢利(虧損) 港幣千元 (附註b)
物業(附註c)	265,446	(25,061)	70,000	756,340	38,148	(7,459)	831,968
酒店及消閒	356	(11,307)	-	(15,196)	(28,355)	(3)	(54,861)
證券投資	-	(2,276)	-	-	-	(50)	(2,326)
融資	8,539	39,891	-	-	-	-	39,891
分部總計	274,341	1,247	70,000	741,144	9,793	(7,512)	814,672
未分配部分	-	(211,641)	-	-	(5,720)	(37,027)	(254,388)
集團總計	274,341	(210,394)	70,000	741,144	4,073	(44,539)	560,284

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

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	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)

附註：

- (a) 上文所載收益包括租賃收入、物業銷售收入、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溢利(虧損)，但未分配根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型減值虧損撥回(確認)淨額、若干其他收入、溢利及虧損、若干行政及其他費用、部分出售於一間聯營公司之權益之收益、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、物業銷售收入、物業佣金收入及大廈管理收入。於截至2020年9月30日止六個月，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(2021年：無)。

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溢利(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。

截至2021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	
	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 3月31日 港幣千元 (經審核)	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 3月31日 港幣千元 (經審核)
物業	5,378,468	4,570,738	2,042,340	1,390,873
酒店及消閒	1,085,307	992,500	120,756	123,320
證券投資	143,289	170,732	6,639	7,122
融資	205,958	308,794	24	48
分部總計	6,813,022	6,042,764	2,169,759	1,521,363
未分配部分：				
銀行結餘及現金	1,470,060	298,322	–	–
貸款票據	–	–	1,306,832	1,322,933
貸款票據應計票息	–	–	28,802	29,245
銀行借貸	–	–	561,751	200,546
其他	78,570	258,361	13,994	32,909
總計	8,361,652	6,599,447	4,081,138	3,106,996

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、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2021年9月30日止六個月

4. 金融工具公平值(虧損)收益淨額

	截至9月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020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)增加		
– 於報告期末持有	(1,292)	7,738
– 於本期間內出售	(511)	(61)
	(1,803)	7,677

5. 財務費用

	截至9月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
貸款票據之實際利息	35,110	40,427
銀行借貸之利息	11,783	21,006
租賃負債之利息	211	168
總借貸成本	47,104	61,601
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(2,565)	(5,878)
	44,539	55,723

截至2021年9月30日止六個月

6. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本期稅項	(1,855)	(21)
過往年度超額撥備	578	31,724
	(1,277)	31,703

於截至2020年9月30日止六個月，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. 本期間溢利(虧損)

	截至9月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利(虧損)已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	14,257	18,870
出售物業、機械及設備之虧損	258	107
回購貸款票據之收益(附註20)	(391)	(1,834)
銀行利息收入	(204)	(241)
其他利息收入	(9,494)	(11,528)

截至2021年9月30日止六個月

8. 分派

	截至9月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020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2021年3月31日止年度之第二次中期股息 – 每股股份零港仙(2020年：5港仙)	–	47,870
股息形式：		
– 現金	–	45,499
– 代息股份	–	2,371
	–	47,870
本期間已宣派之股息：		
已宣派本期間之中期股息 – 每股股份10港仙(2020年：無)	96,018	–

於本期間末後，本公司董事(「董事」)會已議決就截至2021年9月30日止六個月宣派中期股息每股本公司股份10港仙，合共為港幣96,018,000元，而股息將以現金支付。中期股息已參考於本報告日期之已發行股份960,175,410股計算。

截至2021年9月30日止六個月

9. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按照以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
盈利(虧損)：		
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之本公司 擁有人應佔本期間溢利(虧損)	558,786	(302,019)
	截至9月30日止六個月	
	2021年	2020年
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之 加權平均股份數目	960,175,410	957,926,971

本公司購股權獲行使之影響並未於計算截至2021年及2020年9月30日止六個月之每股攤薄盈利(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89%至134% (2021年3月31日：介乎90%至129%) 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。

並無投資物業之公平值變動於截至2021年9月30日止六個月之簡明綜合損益表中確認(截至2020年9月30日止六個月：公平值減少港幣61,065,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止六個月

11. 股權及基金投資

	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 3月31日 港幣千元 (經審核)
香港上市股本證券	34,359	58,420
海外及中華人民共和國(「中國」)非上市股本證券	18,710	78,364
海外非上市投資基金	89,647	86,567
	142,716	223,351
分析為：		
流動	109,434	124,314
非流動	33,282	99,037
	142,716	223,351
分類為下列金融資產：		
按公平值列賬及計入其他全面收益	18,710	26,290
按公平值列賬及計入損益	124,006	197,061
	142,716	223,351

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24披露之停牌上市證券除外。

截至2021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

	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021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	1,244,378	1,347,131
應佔收購後業績及其他全面開支(扣除股息)	(786,396)	(800,093)
	457,982	547,038
按攤銷成本計量之應收合營公司款項(附註a)	908,178	399,540
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	(2,904)	(3,513)
	894,252	385,005
按公平值列賬及計入損益之應收合營公司款項	252,371	262,410
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(216,226)	(213,340)
	36,145	49,070
	930,397	434,075
應付一間合營公司款項(附註b)	(11,173)	(11,173)

附註：

- (a) 有關款項屬非貿易性、無抵押、免息及須按要求償還，惟為數加幣(「加幣」)28,140,000元(相當於約港幣171,851,000元)(2021年3月31日：加幣27,477,000元(相當於約港幣169,230,000元))之款項按固定年利率15厘(2021年3月31日：15厘)計息，且須於2022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12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。

簡明綜合財務報表附註

截至2021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)

於截至2021年9月30日止六個月，本集團已向Bayshore Ventures JV Ltd. (「Bayshore」) 注資加幣3,000,000元(相當於約港幣18,765,000元)，其已被應收貸款加幣2,826,000元(相當於約港幣17,677,000元)及應收利息加幣174,000元(相當於約港幣1,088,000元)抵銷。

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、More Cash Limited (「More Cash」)、廣州江南房產有限公司(「江南房產」)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／ 資本類別	已發行及 繳足股本面值	本集團所持實際擁有權		所持投票權比例		主要業務
				權益比例		2021年		
				2021年 9月30日	2021年 3月31日	2021年 9月30日	2021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121,700,000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」)	(附註c)	42	(附註c)	50	投資控股
江南房產	中國	註冊資本	港幣68,000,000元	45	31.5	75	25	物業控股(附註d)
More Star	英屬處女群島	普通股	10美元	40	40	40	40	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。

截至2021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)

附註：(續)

- (c) 於截至2021年9月30日止六個月，本集團以代價港幣110,000,000元收購More Cash之額外18%股權(「收購事項」)。代價以現金結付。於收購事項完成後，本集團持有More Cash之60%股權，而More Cash因此已成為本集團之附屬公司。

More Cash為一間於江南房產持有75%股權之投資控股公司。

已轉撥代價

	港幣千元
現金代價	110,000
本集團現時所持42%股權之公平值	231,662
	341,662

於收購日期確認之資產及負債

	港幣千元
於一間合營公司之權益	161,039
應收一間合營公司款項	476,694
銀行結餘	3
貿易及其他應付賬款	(300)
應付股東款項	(68,000)
	569,436
所收購之可識別資產	569,436
減：非控股權益	(227,774)
	341,662

收購事項產生之現金流出淨額

	港幣千元
以現金支付之代價	110,000
減：所收購之銀行結餘	(3)
	109,997

- (d) 江南房產之主要業務為持有一項位於廣州市物業。根據江南房產日期為2012年4月11日之股東協議，江南房產之董事會由四名董事組成。其中兩名由More Cash之全資附屬公司委任，另外兩名由合營夥伴委任，而有關相關業務之主要決策則於董事會會議以過半數投票表決決定。因此，More Cash於江南房產並無控制權，而是擁有對江南房產之共同控制權。

- (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2021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訂金

	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021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	894,713	899,705
應佔收購後業績及其他全面收益(扣除股息或其他回報)	1,211,220	462,526
	2,105,933	1,362,231
應收一間聯營公司款項(附註a)	-	44,686
應付一間聯營公司款項(附註b)	(716,472)	(7,045)

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。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。

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」)、Premier Maker Limited(「Premier Maker」)、北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)、True Fame Enterprises Limited(「True Fame」)及Wealth Explorer Holdings Limited(「Wealth Explorer」)。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	本集團所持實際擁有權 權益比例		所持投票權比例		主要業務
				2021年 9月30日 %	2021年 3月31日 %	2021年 9月30日 %	2021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
Premier Maker	英屬處女群島	普通股	100美元	49	不適用	49	不適用	投資控股(附註c)
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
True Fame	英屬處女群島	普通股	1,000美元	20	不適用	20	不適用	投資控股(附註d)
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d)

截至2021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訂金（續）

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透過持有一間中外合作合營公司之50%權益於中國上海持有一間酒店。於2021年3月31日，本集團於Premier Maker之19%權益被分類為一項按公平值列賬及計入損益之金融資產，並計入附註11所披露之「海外及中國非上市股本證券」。於截至2021年9月30日止六個月，本集團以代價港幣95,000,000元收購Premier Maker之額外30%股權。於收購事項完成後，本集團持有Premier Maker之49%股權，而Premier Maker已成為本集團之聯營公司。代價以其他應收貸款港幣56,509,000元、應收利息港幣13,491,000元及現金港幣25,000,000元結付。
- (d) 於截至2021年9月30日止六個月，本集團之附屬公司與Wealth Explorer之其他股東成立True Fame，而Wealth Explorer將其於Luck Champion International Limited（「Luck Champion」，其擁有一間持有一項位於香港之物業發展項目之全資附屬公司）之全部股權出售予True Fame（「重組」）。經重組後，本集團於Luck Champion之實際權益由40%減少至20%，乃因本集團將其於Luck Champion之20%實際權益以總現金代價港幣274,348,000元出售予Wealth Explorer之其他股東，並產生部分出售於一間聯營公司之權益之收益港幣70,000,000元。

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（臨時清盤中）（「南岸」）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（「保華建業」）45.76%權益（「收購協議」）。於2021年3月31日，本集團已就上述收購支付訂金港幣159,000,000元（「訂金」），惟交易尚未完成，須待收購協議之若干條件獲達成。

於截至2021年9月30日止六個月，保華建業一間中間控股公司之一名債權人行使其於保華建業直接控股公司（即The 13 (BVI) Limited）之股份押記項下之權利。因此，保華建業不再為南岸之附屬公司，而本集團已分別向南岸之法律代表及The 13 (BVI) Limited發出書面通知，以撤銷收購協議，並向彼等申索已付訂金之退款，連同港幣32,000,000元作為協定之損害賠償。訂金其後入賬為按攤銷成本計量之金融資產，並須計提預期信貸虧損撥備。

於截至2021年9月30日止六個月，本公司已考慮南岸於2021年4月1日至2021年9月30日所披露之下列事件：

- (i) 由於一名南岸債權人採取之行動，保華建業之實益擁有權出現變動；
- (ii) 南岸於2021年7月23日被百慕達高等法院根據1981年公司法第161條勒令清盤，並已委任臨時清盤人；
- (iii) 南岸之間接全資附屬公司及澳門十三第酒店（為南岸及其附屬公司之唯一主要資產）之擁有人Hotel Nova Concórdia, Limitada（英文名稱：New Concordia Hotel Limited，中文名稱：新聯生酒店有限公司）已自行向澳門法院申請自願清盤；及
- (iv) 南岸股份自2021年7月2日起於聯交所暫停買賣。

鑑於上述負面事實及情況，已於截至2021年9月30日止六個月就訂金確認虧損港幣159,000,000元。

截至2021年9月30日止六個月

14. 其他應收貸款

	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 3月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押定息應收貸款	405,084	501,500
無抵押浮息應收貸款	68,249	73,479
有抵押浮息應收貸款	52,453	70,307
	525,786	645,286
減：信貸虧損撥備	(341,459)	(367,943)
	184,327	277,343
分析為：		
流動	184,327	207,063
非流動	-	70,280
	184,327	277,343

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2021年9月30日，本集團其中一筆定息應收貸款之賬面值為零(2021年3月31日：零)，並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320,000,000元(2021年3月31日：港幣320,000,000元)，有關貸款票據按固定年利率9.5厘(2021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。該公司被香港高等法院頒令於2020年6月前清盤及其股份已由聯交所除牌，自2021年2月8日起生效。為數港幣65,423,000元(2021年3月31日：港幣135,425,000元)之其他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港幣19,661,000元(2021年3月31日：港幣46,075,000元)，有關定息貸款為無抵押，按固定年利率7厘至12厘(2021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。

截至2021年9月30日止六個月

14. 其他應收貸款(續)

於2021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8,589,000元(相當於約港幣52,433,000元)(2021年3月31日：加幣11,393,000元(相當於約港幣70,280,000元))，已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備加幣3,000元(相當於約港幣20,000元)(2021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16.67%(2021年3月31日：16.67%)股權作抵押，按加拿大最優惠利率加年利率1.25厘(2021年3月31日：按加拿大最優惠利率加年利率1.25厘)計息，並須於2022年5月31日償還。無抵押浮息應收貸款港幣66,471,000元(2021年3月31日：港幣71,638,000元)已扣除就預期信貸虧損作出之信貸虧損撥備港幣1,778,000元(2021年3月31日：港幣1,841,000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(2021年3月31日：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)計息，並須按要求償還。於2021年9月30日，浮息應收貸款之實際年利率為7.47厘(2021年3月31日：年利率6.74厘)。

本集團管理層認為，已就截至2021年9月30日止六個月內於其他應收貸款根據預期信貸虧損模式計提減值虧損撥備撥回港幣26,484,000元(截至2020年9月30日止六個月：額外減值撥備港幣80,880,000元)(附註23)。

15. 物業存貨

	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 3月31日 港幣千元 (經審核)
待售之在建物業	911,114	792,493
持作銷售之已落成物業	307,883	526,010
	1,218,997	1,318,503

於2021年9月30日，物業存貨包括預期於報告期末起計12個月後變現之金額港幣677,471,000元(2021年3月31日：港幣792,493,000元)。

截至2021年9月30日止六個月

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（2021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：

	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	2,181	3,083
61至90日	-	37
超過90日	-	19
	2,181	3,139
可予退還誠意金（附註i）	24,428	24,636
其他應收賬款、按金及預付款項（附註ii）	136,930	204,791
	163,539	232,566

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、收購物業發展所用土地之按金及託管賬戶下之客戶按金。

出售一間合營公司之應收代價港幣31,586,000元已於截至2021年9月30日止六個月結清。

本集團管理層認為，就截至2021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根據預期信貸虧損模式計提減值虧損撥回港幣4,504,000元（截至2020年9月30日止六個月：減值虧損港幣8,297,000元）（附註23）。

截至2021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之報價而釐定。

18. 應付賬款、按金及應計開支

	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 3月31日 港幣千元 (經審核)
應付賬款、按金及應計開支	219,700	183,844
合約負債(附註)	5,234	10,026
貸款票據應計票息	28,802	29,245
	253,736	223,115

附註：有關款項指銷售物業時之已收按金。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172,172,000元（2021年3月31日：港幣129,568,000元），有關款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

19. 銀行借貸

於截至2021年9月30日止六個月，本集團已提取新增銀行借貸港幣637,333,000元（截至2020年9月30日止六個月：港幣104,744,000元），並已償還銀行借貸港幣384,255,000元（截至2020年9月30日止六個月：港幣63,538,000元）。銀行借貸於報告期末之實際年利率為1.59厘（2021年3月31日：1.84厘）。

截至2021年9月30日止六個月

20. 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，並已於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。

於截至2021年9月30日止六個月，本集團以現金代價港幣21,333,000元（截至2020年9月30日止六個月：港幣57,925,000元）回購本金金額為2,800,000美元（相當於賬面值港幣21,724,000元）（截至2020年9月30日止六個月：本金金額為7,760,000美元（相當於賬面值港幣59,759,000元））之擔保票據，從而產生回購收益港幣391,000元（截至2020年9月30日止六個月：港幣1,834,000元），即取消確認回購擔保票據賬面值與已付代價之間的差額。

於報告期末後，本集團已悉數償還未償還本金及其未付應計利息。

截至2021年9月30日止六個月

21. 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2020年4月1日(經審核)、2020年9月30日(未經審核)、 2021年4月1日(經審核)及2021年9月30日(未經審核)	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於2020年4月1日(經審核)	960,655,004	9,607
就2020年第二次中期股息發行作為以股代息股份(附註a)	2,783,406	28
註銷股份(附註b)	(3,263,000)	(33)
於2020年9月30日(未經審核)、2021年4月1日(經審核)及 2021年9月30日(未經審核)	960,175,410	9,602

附註：

- (a) 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。
- (b) 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元回購普通股而註銷合共3,263,000股普通股。

截至2021年9月30日止六個月

22. 購股權計劃

本公司根據於2012年8月17日由本公司股東(「股東」)通過之決議案於同日採納購股權計劃，主要目的為向合資格人士提供獎勵(「2012年購股權計劃」)。

於2021年9月10日，本公司之新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(「新購股權計劃」)。自新購股權計劃獲採納後，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。新購股權計劃之有效期為十年。

(A) 於2018年4月4日授出之購股權

於2018年4月4日，本公司已根據2012年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，歸屬期介乎一年至兩年。本集團已就本公司於2018年4月4日所授出購股權於截至2020年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表確認總開支港幣8,000元。於截至2021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。

截至2021年9月30日止六個月

22. 購股權計劃(續)

(A) 於2018年4月4日授出之購股權(續)

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 港幣	購股權數目				
					於2020年 4月1日 尚未行使	年內註銷/ 失效	於2021年 3月31日 尚未行使	本期間內 註銷/失效	於2021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	-	8,150,000 (附註)	-	6,400,000 (附註)
	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	-	8,150,000 (附註)	-	6,400,000 (附註)
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	3,255,000	(260,000)	2,995,000	-	2,995,000
	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	3,255,000	(260,000)	2,995,000	-	2,995,000
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	-	1,800,000 (附註)	(150,000)	3,400,000 (附註)
	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	-	1,800,000 (附註)	(150,000)	3,400,000 (附註)
					<u>26,410,000</u>	<u>(520,000)</u>	<u>25,890,000</u>	<u>(300,000)</u>	<u>25,590,000</u>
年/期終可予行使					<u>13,205,000</u>		<u>25,890,000</u>		<u>25,590,000</u>
每股加權平均行使價(港幣)					<u>2.57</u>	<u>2.57</u>	<u>2.57</u>	<u>2.57</u>	<u>2.57</u>

附註：其他參與者為(i)本集團之顧問，(ii)前任董事郭嘉立先生(於2021年3月31日根據2012年購股權計劃仍持有300,000份尚未行使購股權，該等購股權最終於截至2021年9月30日止六個月失效)，及(iii)前任董事陳佛恩先生(於2021年9月30日根據2012年購股權計劃仍持有3,500,000份尚未行使購股權)。

截至2021年9月30日止六個月

22. 購股權計劃(續)

(B) 於2021年9月28日授出之購股權

於2021年9月28日，本公司根據新購股權計劃已授出合共16,660,000份可認購本公司股份之購股權予合資格人士，歸屬期介乎約0.5年至約2年。其後，16,320,000份購股權已獲承授人正式接納。本集團已就本公司於2021年9月28日所授出之購股權於截至2021年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表確認總開支港幣19,000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。

截至2021年9月30日止六個月

22. 購股權計劃 (續)

(B) 於2021年9月28日授出之購股權 (續)

下表披露董事、僱員及其他參與者所持本公司購股權詳情，以及本期間有關變動：

授出日期	歸屬部分	歸屬期間	可行使期間	每股行使價 港幣	購股權數目		
					於2021年 4月1日 尚未行使	本期間 內已授出	於2021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	不適用	2,100,000	2,100,000
	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	不適用	2,100,000	2,100,000
	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	不適用	2,100,000	2,100,000
	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	不適用	2,100,000	2,100,000
僱員：							
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	不適用	1,705,000	1,705,000
	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	不適用	1,705,000	1,705,000
	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	不適用	1,705,000	1,705,000
	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	不適用	1,705,000	1,705,000
其他參與者(附註)：							
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	不適用	275,000	275,000
	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	不適用	275,000	275,000
	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	不適用	275,000	275,000
	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	不適用	275,000	275,000
					不適用	16,320,000	16,320,000
期終可予行使					不適用		-
每股加權平均行使價(港幣)					不適用	1.03	1.03

附註： 其他參與者為本集團之一名顧問及本公司一間主要聯營公司之一名高級行政人員。

截至2021年9月30日止六個月

23. 預期信貸虧損撥備之計量

	截至9月30日止六個月	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
就以下各項(回撥)確認減值虧損		
– 其他應收貸款	(26,484)	80,880
– 計入其他非流動資產之其他應收賬款	–	57
– 計入應收賬款、按金及預付款項之其他應收賬款	(4,504)	8,297
	(30,988)	89,234

於截至2021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2021年3月31日止年度之綜合財務報表所用是相同的。

24. 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。

截至2021年9月30日止六個月

24. 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
	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021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	34,359	50,880	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v)	-	-	第三級	附註v	不適用	不適用
於海外之非上市投資 基金(附註i)	89,647	86,567	第三級	附註ii	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)	不適用	59,614	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(附註iii)	估計經營現金流量增加將導致 公平值增加，反之亦然
上市債券及利率掛鈎票據	573	6,995	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	-	7,540	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iv)	18,710	18,750	第三級	市場法，使用若干同類業務之 公司所得相關資料	市場能力折讓率25% (2021年3月31日：25%) (附註iv)	市場能力折讓率大幅上升將令 公平值大幅下跌，反之亦然

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止六個月

24. 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收益(虧損)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
於2021年4月1日(經審核)	86,567	59,614	18,750	164,931
於以下確認之未變現收益(虧損)總額：				
– 損益	3,080	(782)	–	2,298
– 其他全面開支	–	–	(40)	(40)
於收購一間聯營公司後終止確認按公平值 列賬及計入損益之金融資產(附註13)	–	(58,832)	–	(58,832)
於2021年9月30日(未經審核)	89,647	–	18,710	108,357
於截至2020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)收益(未經審核)	(166)	14,452	(4,900)	9,386
於截至2021年9月30日止六個月在 損益或其他全面收益中確認之 未變現收益(虧損)(未經審核)	3,080	–	(40)	3,040

截至2021年9月30日止六個月

24. 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：(續)

- (ii) 於海外市場之非上市投資基金於2021年9月30日及2021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，於海外之非上市投資基金之賬面值將增加/減少港幣4,428,000元(2021年3月31日：增加/減少港幣4,328,000元)。
- (iii) 於Premier Maker之非上市股本權益於2021年3月31日之公平值乃經參考收益法釐定。經營現金流量之預測收益上升/下降5%，而所有其他變數維持不變，於中國之非上市股本權益之賬面值將增加/減少港幣4,835,000元。於截至2021年9月30日止六個月，本集團收購Premier Maker之額外30%股權，而Premier Maker已成為本集團之聯營公司。
- (iv) 非上市股本證券於2021年9月30日及2021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1,290,000元(2021年3月31日：減少/增加港幣1,250,000元)。
- (v) 於相關股本證券暫停買賣後，由於缺乏市場所報收市價或近期交易價格，因此若干上市股本證券不再存在所報收市價，故此該等上市股本證券之公平值採用估值計量。由於相關股本證券已於2020年12月清盤及除牌，管理層將該等非上市股本證券於2021年9月30日之公平值視為零。

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2021年9月30日止六個月

25. 資本及其他承擔

	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021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	499	499
– 股權及基金投資	34,155	34,111
	34,654	34,610
其他承擔：		
– 物業存貨	177,217	415,564
– 投資於一間聯營公司	–	106,200
– 投資於合營公司	9,972	11,146
– 向合營公司提供貸款	37,394	41,797
– 就擬在越南發展土地而向一間公司注資	9,820	9,820
	234,403	584,527
	269,057	619,137

截至2021年9月30日止六個月

26. 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：

	2021年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 3月31日 港幣千元 (經審核)
一間擁有20%之聯營公司	282,854	—
一間擁有40%之聯營公司	—	565,707
一間擁有50%之合營公司	41,942	58,000
一間擁有40%之合營公司	281,600	294,400
一間擁有28%之加拿大合營公司	239,394	241,433
一間擁有50%之加拿大合營公司	569,095	573,750
	1,414,885	1,733,290

上述披露金額指於2021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1,223,469,000元（2021年3月31日：港幣1,439,222,000元）。

於2021年9月30日及2021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。

27. 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	
	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	7,217	7,675

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年9月30日止六個月

27. 有關連人士之披露(續)

(ii) 有關連人士交易：

於本期間內，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	
			2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
<i>合營公司：</i>				
1488 Albern LPDH(定義見附註12)		利息收入	9,068	10,952
1488 Albern LPI(定義見附註12)		利息收入	426	576
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	235	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」)	(a)	短期租賃開支	14	14
		特許費收入	300	300
		租金收入及管理費收入	460	587
Vectr Ventures Limited(「Vectr」)	(b)	租金收入及管理費收入	279	233

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。

28. 報告期末後事項

於2021年10月5日，本集團按總代價約港幣318,000,000元出售其於全資附屬公司之股權，該等公司持有一個位於土瓜灣炮仗街41、43及45號之重建項目，並產生估計收益約港幣80,000,000元。

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：

2012年購股權計劃	指	本公司於2012年8月17日採納之購股權計劃，及其後於2021年9月10日註銷及終止
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	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》
新購股權計劃	指	本公司於2021年9月10日採納之新購股權計劃
本期間	指	截至2021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
平方呎	指	平方呎

釋義

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

香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓