

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



德祥地產集團有限公司\*

**ITC PROPERTIES GROUP LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

截至2022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	
	2022年	2021年
<b>收益</b>		
根據簡明綜合損益表	76百萬元	274百萬元
物業收入及酒店收益		
— 應佔聯營公司及合營公司	760百萬元	1,735百萬元
— 透過部分出售於一間聯營公司之權益	—	274百萬元
	<u>836百萬元</u>	<u>2,283百萬元</u>
本公司擁有人應佔本期間溢利	<u>125百萬元</u>	<u>559百萬元</u>
每股基本盈利	<u>13仙</u>	<u>58仙</u>
每股中期股息	<u>—</u>	<u>10仙</u>

\* 僅供識別

德祥地產集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年9月30日止六個月(「本期間」)之中期業績。

## 業務回顧

在2019冠狀病毒病疫症的持續影響以及高利率及高通脹環境下，本集團無可避免地繼續面對充滿挑戰的營商環境。為應對此市場形勢，本集團一直密切檢討其營商模式並調整其靈活性。由於海珀的大部分已售單位已於過往年度交付予最終買家，且於本期間僅交付少量餘下單位及一個商舖，本集團於本期間的收益及毛利分別減少72.3%及65.7%至港幣76,000,000元(2021年9月30日：港幣274,300,000元)及港幣7,600,000元(2021年9月30日：港幣22,200,000元)。

此外，由於2019冠狀病毒病疫症第五波爆發，澳門物業市場進一步受到不利影響，進而影響本集團一間聯營公司於澳門發展的住宅項目之銷售表現。因此，於本期間錄得本集團應佔聯營公司之淨虧損港幣10,300,000元(2021年9月30日：應佔淨溢利港幣741,100,000元)。

2019冠狀病毒病疫症持續對位於香港之物業的公平值帶來不利影響。因此，本集團錄得其投資物業之公平值減少港幣24,100,000元。

然而，隨著國際旅遊恢復，加拿大的旅遊及酒店業正在復甦。由本集團一間合營公司持有並位於加拿大之酒店物業溫哥華灣岸威斯汀酒店於本期間之公平值增加港幣149,900,000元。因此，本集團於本期間應佔其合營公司之酒店物業的減值虧損撥回為港幣62,800,000元。此外，本集團於本期間來自出售由本集團一間合營公司擁有的九龍珀麗酒店，錄得應佔溢利港幣223,200,000元。因此，本集團於本期間錄得應佔本集團合營公司之淨溢利為港幣257,900,000元(2021年9月30日：港幣4,100,000元)。

因此，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔淨溢利港幣125,500,000元(2021年9月30日：港幣558,800,000元)。

董事會決定不宣派本期間之中期股息(2021年：每股本公司股份(「股份」)10港仙)。

## 物業

本期間錄得分部虧損港幣50,600,000元，而去年同期則錄得溢利港幣832,000,000元。

## 澳門

位於路環南岸的金峰名鑄乃為由本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目。鑒於澳門物業市場進一步受到2019冠狀病毒病疫症第五波爆發之不利影響，該項目於本期間對本集團之貢獻減少至港幣19,900,000元(2021年9月30日：港幣756,300,000元)。

## 香港

海珀為一項市區重建局項目，擁有76個住宅單位及一個商舖。於本期間，餘下之住宅單位及商舖已交付予最終買家，因此，於本期間為本集團貢獻收益港幣62,300,000元(2021年9月30日：港幣256,000,000元)。

就本集團位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目而言，該物業已於2022年8月拆除。本集團已接受將土地轉換為商住用地之大部份臨時基本條款，並正等待地政總署之土地補價評估。

位於半山寶珊道23號之項目為一項待售超級豪宅項目。其佔用許可證已於2022年9月發出。預期該項目將於2023年推出發售。

## 中華人民共和國(「中國」)

達鏢國際中心為一幢商場平台、辦公室及酒店集於一身的綜合大樓，位於廣州市，鄰近昌崗地鐵站，交通便利。由於2019冠狀病毒病疫症之間歇性影響，大樓之出租率下降至約70%(2021年9月30日：超過90%)。

## 海外

### 英國倫敦

位於Greycoat Place之項目正在重建為一幢商住綜合大廈。由於2019冠狀病毒病疫症之影響，其上蓋建築工程有所延誤，預期將於2023年上半年竣工。

### 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之住宅重建項目正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。

## 酒店及消閒

該分部於本期間所得之收益僅來自本集團收取之酒店管理費，金額為港幣500,000元(2021年9月30日：港幣400,000元)。

本期間錄得分部溢利港幣250,000,000元(2021年9月30日：虧損港幣54,900,000元)，主要由於應佔一間合營公司於加拿大之酒店物業之減值虧損撥回港幣62,800,000元及出售由本集團一間合營公司擁有的九龍珀麗酒店帶來之應佔溢利港幣223,200,000元所致。

由於上文所述加拿大的旅遊及酒店業出現令人鼓舞的復甦跡象，位於溫哥華的溫哥華灣岸威斯汀酒店的表現有所改善，該酒店於本期間錄得溢利，而去年同期則錄得虧損。

於本公佈日期，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 <sup>(1)</sup> (平方呎)
<b>澳門</b>			
位於路環石排灣馬路之金峰南岸、 金峰名匯及金峰名鑄	住宅／商業	35.5	371,000
<b>小計</b>			<b>371,000</b>
<b>香港</b>			
位於中環夏慤道12號美國銀行中心 30樓之物業	辦公室	100	13,800
位於灣仔軒尼詩道250號之250 Hennessy	辦公室／車位	100	55,600
位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及 31號之重建項目	住宅／商業	72	58,900 <sup>(2)</sup>
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	20	16,000
<b>小計</b>			<b>144,300</b>

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方呎)
<b>中國</b>			
位於海南省三亞市崖州灣科技城之土地	酒店	100	886,000
位於廣州市海珠區江南大道南362號及 昌崗中路238號之達鏢國際中心之部分	商業／辦公室／ 酒店／車位	45	282,600
位於上海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
<b>小計</b>			<b>1,338,600</b>
<b>海外</b>			
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
<b>小計</b>			<b>434,700</b>
<b>總計</b>			<b>2,288,600</b>

附註：

- (1) 此指現時用途下之面積。
- (2) 此指臨時基本條款下土地轉換為商住用地之面積。

## 證券投資

隨著香港股市低迷，於本期間錄得來自證券投資分部虧損港幣19,800,000元(2021年9月30日：港幣2,300,000元)。該虧損為市價下跌產生之未變現虧損及出售上市證券之虧損。

於2022年9月30日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣110,600,000元，當中89.5%為以美元列值之非上市證券及基金，而餘下10.5%則為以港幣列值之上市證券。

## 融資

於2022年9月30日，本集團之其他應收貸款為港幣208,000,000元(2022年3月31日：港幣166,500,000元)。

於本期間，本集團錄得融資分部溢利港幣3,400,000元(2021年9月30日：港幣39,900,000元)，乃主要來自利息收入港幣5,600,000元(2021年9月30日：港幣8,500,000元)及根據本集團採納之會計政策就應收貸款(連同其應計未付利息)作出之預期信貸虧損之虧損撥備港幣1,800,000元(2021年9月30日：虧損撥備撥回港幣31,000,000元)。

## 財務回顧

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

於2022年9月30日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,418,700,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣307,200,000元後及與本集團股東資金港幣3,846,300,000元相比，本集團於2022年9月30日之淨資產負債比率為0.29(2022年3月31日：0.29)。所有銀行借貸均按浮動利率計息。本集團將密切監察及管理所面對之利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

於2022年9月30日，本集團之尚未動用銀行融資為港幣188,100,000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，本集團已提取銀行借貸港幣41,800,000元，用以支付英國重建項目所需資金。本集團合共港幣124,000,000元之借貸將按照還款安排於未來十二個月到期償還，而總額為港幣818,200,000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聯營公司及合營公司的借貸均以港幣、加幣及英鎊列值。於本期間錄得未變現匯兌差異虧損港幣165,300,000元，已計入其他全面開支，此乃主要由於加幣、英鎊及人民幣貶值，導致在換算加拿大、英國及中國業務時出現差異。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。

### 資產抵押

於2022年9月30日，銀行向本集團授出之一般信貸融資乃以本集團港幣603,000,000元之投資物業、港幣490,500,000元之物業、機械及設備、港幣342,100,000元之物業存貨及港幣1,422,600,000元之於聯營公司之權益作抵押。

### 或然負債

於2022年9月30日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%及28%權益之三間合營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團應佔權益比例)港幣516,200,000元(2022年3月31日：港幣563,700,000元)、港幣41,900,000元(2022年3月31日：港幣41,900,000元)及港幣138,000,000元(2022年3月31日：港幣150,700,000元)提供公司擔保最高港幣535,900,000元(2022年3月31日：港幣583,200,000元)、港幣41,900,000元(2022年3月31日：港幣41,900,000元)及港幣224,900,000元(2022年3月31日：港幣245,500,000元)；及(ii)就本集團擁有20%權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團應佔權益比例)港幣247,200,000元(2022年3月31日：港幣228,300,000元)提供公司擔保最高港幣282,900,000元(2022年3月31日：港幣282,900,000元)。

## 展望

隨著全球各地疫苗接種率上升、國際旅遊復甦及隔離要求放寬，預期2019冠狀病毒病疫症對環球經濟造成之影響將逐漸消退。然而，本集團預期，在2019冠狀病毒病疫症持續、高通脹率及高利率環境以及即將到來的全球經濟衰退的情況下，市場將繼續充滿挑戰。因此，本集團將繼續於檢討其業務策略時採取審慎態度、審視其業務模式，並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單位之銷售工作以及其他重建項目，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上的項目，以繼續改善盈利及提升本公司股東（「股東」）之利益，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2022年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<u>76,000</u>	<u>274,341</u>
酒店管理收入		498	356
物業收入		<u>69,882</u>	<u>265,446</u>
		<b>70,380</b>	265,802
酒店管理收入及物業收入之直接成本		<u>(62,756)</u>	<u>(243,586)</u>
酒店管理收入及物業收入之毛利		7,624	22,216
貸款融資利息收益		5,620	8,539
金融工具公平值淨虧損		(18,799)	(1,803)
其他收入、溢利及虧損		5,242	(8,478)
就收購一間聯營公司已付訂金確認之虧損	9	-	(159,000)
根據預期信貸虧損模式減值虧損(確認)撥回淨額		(1,822)	30,988
投資物業公平值減少		(24,096)	-
部分出售於一間聯營公司之權益之收益		-	70,000
銷售及市場推廣費用		(126)	(1,383)
行政及一般費用		(87,644)	(101,473)
財務費用	4	(16,343)	(44,539)
應佔聯營公司業績		(10,294)	741,144
應佔合營公司業績		<u>257,870</u>	<u>4,073</u>
除稅前溢利		117,232	560,284
稅項	5	(84)	(1,277)
本期間溢利	6	<u>117,148</u>	<u>559,007</u>
下列人士應佔本期間溢利(虧損)：			
本公司擁有人		125,499	558,786
非控股權益		(8,351)	221
		<u>117,148</u>	<u>559,007</u>
每股盈利	8		
– 基本(港幣)		<u>0.13</u>	<u>0.58</u>
– 攤薄(港幣)		<u>0.13</u>	<u>0.58</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至2022年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>117,148</u>	<u>559,007</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	(340)	(7,580)
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	(165,314)	2,336
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>(53,910)</u>	<u>6,507</u>
本期間其他全面(開支)收益	<u>(219,564)</u>	<u>1,263</u>
本期間全面(開支)收益總額	<u><u>(102,416)</u></u>	<u><u>560,270</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	(68,376)	556,192
非控股權益	<u>(34,040)</u>	<u>4,078</u>
	<u><u>(102,416)</u></u>	<u><u>560,270</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022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		505,176	518,800
投資物業		603,000	625,000
股權及基金投資		35,449	113,423
於合營公司之權益		453,355	450,922
應收合營公司款項		849,608	951,210
於聯營公司之權益		1,901,070	1,926,296
應收聯營公司款項		2,827	103
其他應收貸款		47,459	-
其他非流動資產		111,881	111,934
		<u>4,509,825</u>	<u>4,697,688</u>
<b>流動資產</b>			
收購租賃土地之已付按金		344,146	378,831
物業存貨		951,830	1,009,719
其他應收貸款		160,589	166,512
應收賬款、按金及預付款項	10	132,270	133,216
股權及基金投資		75,104	40,168
銀行結餘及現金		307,188	283,962
		<u>1,971,127</u>	<u>2,012,408</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支		232,717	245,119
應付合營公司款項		13,298	11,173
應付一間聯營公司款項		602,776	602,848
應繳稅項		186,141	190,329
租賃負債		3,710	4,888
銀行借貸		942,266	840,643
		<u>1,980,908</u>	<u>1,895,000</u>
流動(負債淨額)資產淨值		<u>(9,781)</u>	<u>117,408</u>
總資產減流動負債		<u>4,500,044</u>	<u>4,815,096</u>

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	884	2,925
銀行借貸	<u>476,433</u>	<u>607,402</u>
	<u>477,317</u>	<u>610,327</u>
	<u><u>4,022,727</u></u>	<u><u>4,204,769</u></u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	9,308	9,602
儲備	<u>3,837,022</u>	<u>3,984,730</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,846,330</u>	<u>3,994,332</u>
非控股權益	<u>176,397</u>	<u>210,437</u>
	<u><u>4,022,727</u></u>	<u><u>4,204,769</u></u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2022年9月30日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六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2022年3月31日止年度之年度經審核財務報表一併閱讀。

於編製簡明綜合財務報表時，鑒於於2022年9月30日本集團的流動負債超過其流動資產港幣9,781,000元，本公司的董事(「董事」)已審慎考慮本集團的未來流動資金及財務狀況。

鑒於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及財務狀況以及其可用融資來源。董事已採取若干計劃及措施以減輕本集團之流動資金狀況及改善本集團財務狀況，該等計劃及措施包括以下事項：

#### 動用本集團現有可用銀行融資

本集團已計劃充分利用其現有可用銀行融資，包括為其物業發展項目提供資金之建築貸款及為維持其業務營運之定期貸款。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金履行其自簡明綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當。

### 2. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量(倘適用)外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

除因應用香港財務報告準則之修訂而導致之額外會計政策外，截至2022年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至2022年3月31日止年度之年度財務報表所編製的相同。

## 應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團就編製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2022年4月1日開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架的參考
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後之COVID-19 – 相關租金優惠
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備 – 作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 – 履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 3. 分部資料

根據由執行董事(即主要營運決策者「主要營運決策者」)就資源分配及表現評估定期審閱之內部資料劃分之本集團之可報告及經營分部如下：

物業	–	物業發展、銷售及投資
酒店及消閒	–	投資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2022年9月30日止六個月(未經審核)

	分部收益 港幣千元	經營(虧損) 溢利 港幣千元	應佔 聯營公司 業績 港幣千元	應佔 合營公司 業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	分部業績： 除稅前 (虧損)溢利 港幣千元
物業	69,882	(40,389)	19,007	(19,608)	(9,577)	(50,567)
酒店及消閒	498	(5,721)	(29,301)	284,992	(7)	249,963
證券投資	–	(19,824)	–	–	–	(19,824)
融資	5,620	3,420	–	–	–	3,420
分部總計	76,000	(62,514)	(10,294)	265,384	(9,584)	182,992
未分配部分	–	(51,487)	–	(7,514)	(6,759)	(65,760)
集團總計	76,000	(114,001)	(10,294)	257,870	(16,343)	117,232

截至2021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	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
物業	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	<u>274,341</u>	<u>(210,394)</u>	<u>70,000</u>	<u>741,144</u>	<u>4,073</u>	<u>(44,539)</u>	<u>560,284</u>

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(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	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
貸款票據之實際利息	-	35,110
銀行借貸之利息	18,547	11,783
租賃負債之利息	133	211
	<u>18,680</u>	<u>47,104</u>
總借貸成本	<u>18,680</u>	<u>47,104</u>
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	<u>(2,337)</u>	<u>(2,565)</u>
	<u>16,343</u>	<u>44,539</u>

## 5. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本期稅項	(84)	(1,855)
過往年度超額撥備	—	578
	<u>(84)</u>	<u>(1,277)</u>

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。

## 6. 本期間溢利

	截至9月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	13,747	14,257
出售物業、機械及設備之虧損	—	258
回購貸款票據之收益	—	(391)
銀行利息收入	(477)	(204)
其他利息收入	(9,474)	(9,494)
	<u>(9,474)</u>	<u>(9,494)</u>



## 7. 分派

	截至9月30日止六個月	
	2022年	2021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2022年3月31日止年度之第二次中期股息： 每股股份5港仙(2021年：無)	<u>47,859</u>	<u>—</u>
股息形式：		
–現金	<u>47,859</u>	<u>—</u>
本期間已宣派之股息：		
已宣派本期間之中期股息 –無(2021年：每股股份10港仙)	<u>—</u>	<u>96,018</u>
董事會決定不宣派截至2022年9月30日止六個月之中期股息(2021年：每股股份10港仙)。		

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按照以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之本公司擁有人應佔本期間溢利	<u>125,499</u>	<u>558,786</u>
股份數目：		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	954,068,847	960,175,410
潛在攤薄普通股之影響：		
於2021年9月28日授出之購股權	<u>4,980</u>	—
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>954,073,827</u>	<u>960,175,410</u>

計算截至2022年9月30日止六個月之每股攤薄盈利時，並無計及行使本公司於2018年4月4日授出之購股權之影響，原因為該等購股權之行使價高於股份之平均市價。

計算截至2021年9月30日止六個月之每股攤薄盈利時，並無計及行使本公司於2018年4月4日及2021年9月28日授出之購股權之影響，原因該等購股權之行使價高於股份之平均市價。

## 9. 就收購一間聯營公司已付按金確認之虧損

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(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，連同合計港幣32,000,000元作為協定之違約金。

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) 於2021年7月23日，南岸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。

鑒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。

## 10. 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(2022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：

	2022年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	<u>2,471</u>	<u>2,260</u>

## 其他資料

### 僱員人數及薪酬政策

於2022年9月30日，本集團之僱員總人數為150名(2022年3月31日：243名)。本集團按僱員之資歷及經驗、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，合共31,875,000股股份於聯交所獲購回(「回購股份」)，總代價為港幣32,205,010.0元(未計開支)。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 已發行股份之變動

於本期間內，本公司註銷合共29,375,000股回購股份。於2022年9月30日，已發行股份數目為930,800,410股。

### 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，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》之所有守則條文及應用當中所載之原則，惟「行政總裁」一職從缺，本集團營運及業務發展之職責則由執行董事分擔。董事會認為，各執行董事之職責均有明確的區分，而現有架構亦有效促進本集團之營運及業務發展，並使董事會能夠穩妥地履行其職責。此外，本公司三名獨立非執行董事已為董事會審議決策提供獨立寶貴的觀點及建議。

## 遵守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十所載之《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，2022年11月25日

於本公佈日期，董事如下：

### 執行董事：

張漢傑先生(主席)、陳國強博士(聯席副主席)、陳耀麟先生、林秀鳳女士(首席財務總監)、周美華女士

### 獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP*(聯席副主席)、陳百祥先生、葉瀚華先生

本公佈中，英文版如有任何歧義，概以英文版為準。