



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

2024-2025 中期報告

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
18	簡明綜合損益表
19	簡明綜合損益及其他全面收益表
20	簡明綜合財務狀況表
22	簡明綜合權益變動表
23	簡明綜合現金流量表
25	簡明綜合財務報表附註
51	釋義

董事會

執行董事



張漢傑先生
(主席)



陳國強博士
(聯席副主席)



石禮謙, GBS, JP
(聯席副主席)



陳耀麟先生



羅漢華先生
(首席財務總監)



葉瀚華先生

非執行董事



周美華女士



彭銘東先生

董事委員會

審核委員會

彭銘東先生(主席)
石禮謙 · GBS · JP
葉瀚華先生

薪酬委員會

彭銘東先生(主席)
石禮謙 · GBS · JP
葉瀚華先生

提名委員會

石禮謙 · GBS · JP(主席)
張漢傑先生
葉瀚華先生
彭銘東先生

企業管治委員會

張漢傑先生(主席)
葉瀚華先生
羅漢華先生

投資委員會

張漢傑先生
陳國強博士
陳耀麟先生
羅漢華先生

公司秘書

黃少敏女士

法定代表

張漢傑先生(祝慧妍女士為替任人)
羅漢華先生(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

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

網址

www.itcproperties.com

股份代號

香港聯交所 199

股東資訊

財務日程表

公佈2024-2025年度之中期業績	2024年11月27日
中期股息之除息日	不適用
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2024-2025年度之全年業績	2025年6月

公司通訊

本中期報告之英文及中文印刷本現已備妥，並以可供查索的格式載於本公司網站www.itcproperties.com。

倘若已選擇收取本公司之公司通訊的印刷本之股東及本公司之非登記股東欲更改其已選擇之所有日後發出的公司通訊的語文版本，可隨時發出最少七日事先書面通知，送交本公司於香港之股份登記分處（「股份登記分處」）卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或電郵至itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com，亦可填妥及交回更改選擇表格（表格可於本公司網站下載）予股份登記分處。

股東查詢

電郵 : info@itcproperties.com

電話 : (852) 2835 9500

傳真 : (852) 2858 2697

截至9月30日止六個月

2024年

2023年

港幣百萬元

收益

根據簡明綜合損益表

物業收入及酒店收益

— 應佔聯營公司及合營公司

— 透過出售於一間合營公司之權益

10

101

297

324

107

—

414

425

虧損淨額

(530)

(184)

港仙

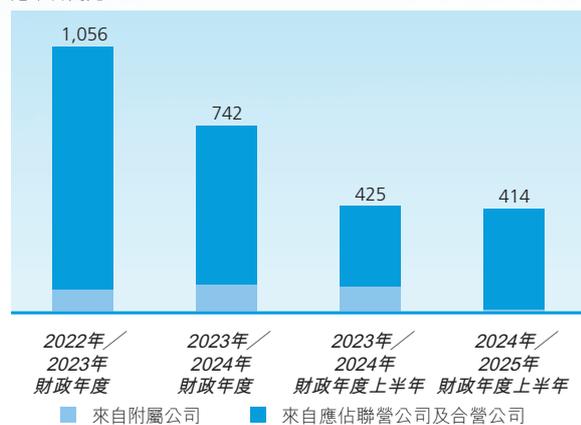
每股基本虧損

(56)

(18)

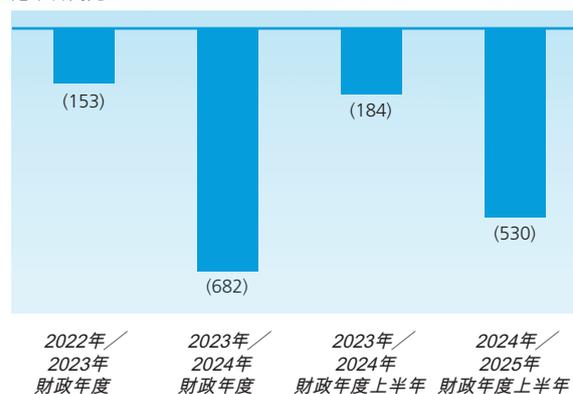
收益

港幣百萬元



虧損淨額

港幣百萬元



資產總額

港幣百萬元



股東資金總額

港幣百萬元



管理層討論及分析

業務回顧

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

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

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

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

董事會決定不宣派本期間之中期股息（2023年：無）。

物業

本期間錄得分部虧損為港幣229,300,000元，而去年同期則為港幣103,100,000元。如上文所披露，虧損增加乃因於本期間商業物業存貨之減值虧損港幣85,000,000元、投資物業之公平值減少港幣45,000,000元、物業、機械及設備之減值虧損港幣11,500,000元以及應佔本集團一間合營公司持有一個位於中國之商業物業之公平值減少港幣43,900,000元。

澳門

位於路環南岸的金峰名鑄乃為由本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目。儘管於2024年4月取消懲罰性印花稅，澳門物業市場仍然疲軟。於本期間該項目對本集團之貢獻減少至港幣33,000,000元（2023年9月30日：港幣43,000,000元）。

香港

有關本集團擁有72%權益位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目，物業已於2022年8月拆除。本集團已接受將土地轉換為商住用地之大部份臨時基本條款，並正與地政總署就土地補價評估進行磋商。

寶峰為位於半山寶珊道23號之高級豪宅項目，本集團擁有其20%權益。於上一個財政年度，已售出一個豪華住宅單位並交付予最終買家，亦於2024年10月售出另一個豪華住宅單位。

中國

達鏢國際中心為一幢商場平台、辦公室及酒店集於一身的綜合大樓，位於廣州市，鄰近昌崗地鐵站，交通便利。大樓之出租率於本期間保持穩定。

海外

英國倫敦

位於Greycoat Place之物業已重建為一幢商住綜合大廈，並於2023年8月取得實際竣工證書。我們現正積極尋找整棟樓宇的潛在買家。

加拿大溫哥華

本集團於2024年9月30日擁有28%權益位於Alberni Street之住宅重建項目正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。於本期間末後，本集團出售其10%權益予該項目之現有合作夥伴，有關詳情概述於下文「報告期末後事項」一節內。於該出售事項後，本集團仍保留該項目之18%權益。

酒店及消閒

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

位於中國之北京珀麗酒店有限責任公司

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

於本期間，本集團監察狀況，並考慮以下事件：

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

管理層討論及分析

2. 缺乏重建資源

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

3. 與主要股東的問題

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

4. 本集團之最高潛在虧損

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

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

於本報告日期，對本集團營運屬重大之本集團應佔物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
澳門			
位於路環石排灣馬路之金峰南岸、金峰名匯及金峰名鑄	住宅／商業	35.5	328,000
小計			328,000
香港			
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 ⁽²⁾
位於半山寶珊道23號之寶峰	住宅	20	15,300
小計			129,800

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 ⁽³⁾	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
小計			1,168,600
海外			
位於英國倫敦Greycoat Place 18、19及20號之重建物業	住宅／商業	90.1	39,000
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華Alberni Street 1444號、 Broughton Street 711號及Nicola Street 740號之重建項目	住宅／商業	18 ⁽⁴⁾	110,000
小計			149,000
總計			1,775,400

附註：

- (1) 此指現時用途下之面積。
- (2) 此指臨時基本條款下土地轉換為商住用地之面積。
- (3) 本集團已就物業發展收購租賃土地支付按金。
- (4) 本集團於本期間末後出售10%權益。

證券投資

由於全球經濟衰退的可能性及持續的地緣政治風險，投資市場出現波動。這些因素共同影響企業盈利，導致本集團的投資公平值下降。於本期間錄得分部虧損為港幣15,800,000元（2023年9月30日：港幣16,800,000元）。該虧損主要為市價下跌所產生之未變現虧損。

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

管理層討論及分析

融資

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

於本期間，本集團錄得分部虧損為港幣2,300,000元（2023年9月30日：溢利為港幣4,600,000元），主要來自利息收入港幣5,100,000元（2023年9月30日：港幣5,700,000元）及根據本集團採納之會計政策就應收貸款（連同其應計未付利息）之預期信貸虧損而作出之虧損撥備港幣7,400,000元（2023年9月30日：港幣1,000,000元）。

財務回顧

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

於2024年9月30日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣1,182,900,000元。於扣除現金及現金等價物港幣17,200,000元後與本集團股東資金港幣2,469,300,000元相比，本集團於2024年9月30日之淨資產負債比率為0.47（2024年3月31日：0.46）。港幣935,000,000元之銀行借貸按浮動利率計息，而其他借貸港幣247,700,000元則按固定利率計息。本集團將密切監察及管理所面對之利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

於2024年9月30日，本集團之借貸總額港幣982,900,000元將於未來十二個月到期償還，其中港幣396,000,000元已逾期。本集團正積極尋求新的融資及貸款融資來源，並將不斷密切監察其流動資金及營運資金需求，確保在有需要時作出適當融資安排。

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

(1) 出售物業／合營公司／聯營公司

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

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

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

(2) 尋求再融資

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

(3) 控制行政及經營成本

本集團繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

董事經考慮上述計劃及措施後認為，本集團的流動資金需求將得到管理，而本集團的財務狀況將得到改善。此外，本集團將有充足營運資金供其營運及履行其自簡明綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事於批准簡明綜合財務報表時，合理預期本集團於可見將來有充足資源繼續現有營運。因此，董事於編製簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

就現金流量以外幣列值之海外附屬公司、聯營公司、合營公司及其他投資而言，本集團致力就債務融資安排以適當水平之相同貨幣借貸進行自然對沖。因此，本集團之借貸及由本集團提供擔保之聯營公司及合營公司的借貸均以港幣、加幣及英鎊列值。於本期間錄得未變現匯兌差異溢利為港幣22,600,000元，已計入其他全面收益，此乃主要由於英鎊及人民幣升值，導致在換算英國及中國業務時出現的差異。本集團大部分現金及現金等價物均以港幣及英鎊列值，而本集團其他資產及負債則以港幣、人民幣、澳門幣、英鎊、美元及加幣列值。本集團並無使用任何對沖工具，惟將密切監察外匯風險。

資產抵押

於2024年9月30日，銀行向本集團授出之一般信貸融資乃以本集團港幣424,000,000元之投資物業、港幣146,000,000元之物業、機械及設備、港幣442,100,000元之物業存貨、港幣1,015,500,000元之於聯營公司之權益及應收聯營公司款項，以及港幣286,900,000元之於若干附屬公司之股權及其他應收款項等作抵押。

或然負債

於2024年9月30日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%及28%權益之兩間合營公司所獲授銀行融資之未償還金額（按本集團應佔權益比例）港幣45,100,000元（2024年3月31日：港幣40,800,000元）及港幣138,400,000元（2024年3月31日：港幣138,500,000元）提供公司擔保最高負債金額為港幣91,100,000元（2024年3月31日：港幣91,100,000元）及港幣225,500,000元（2024年3月31日：港幣225,700,000元）；及(ii)就本集團擁有20%權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還金額（按本集團應佔權益比例）港幣242,500,000元（2024年3月31日：港幣242,500,000元）提供公司擔保最高負債金額為港幣242,500,000元（2024年3月31日：港幣242,500,000元）。

管理層討論及分析

報告期末後事項

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

展望

在複雜的經濟形勢下，全球環境市場面臨重大挑戰。由於經濟環境普遍惡化，本集團預期全球物業市場將持續存在不確定性。此外，美國或會徵收關稅，可能致使更高的通脹及於一段時間內保持高利率，從而可能抑制全球增長。本集團於下半年無可避免地持續面臨業務挑戰。為此，本集團將繼續採取審慎態度、檢討其業務策略、完善其業務模式及提升其營運效率及效益。本集團將專注於出售物業項目，以變現佔用的資金及確保本集團的收益。此等舉措均可提升我們的流動資金及財務的靈活性，使我們能夠更好地應對當前充滿挑戰的營商環境。同時，除在中國、澳門、加拿大及英國的業務外，我們將審慎發掘潛在物業發展項目，並仔細評估及選擇具吸引力的機遇以豐富本集團的投資組合。

僱員人數及薪酬政策

於2024年9月30日，本集團之僱員總人數為112名（2024年3月31日：130名）。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療計劃、保險、購股權及退休計劃。

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2024年9月30日，本公司之已發行股份數目為907,198,410股，且概無本公司庫存股份。

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2024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：

本公司

董事姓名	所持股份數目	所持相關 股份數目		百分比 (附註4)
		(附註2)	總計	
張漢傑先生(「張漢傑先生」)	48,800,000	2,600,000	51,400,000	5.66%
陳國強博士(「陳國強博士」)	528,948,012 (附註3)	–	528,948,012	58.30%
陳耀麟先生(「陳耀麟先生」)	4,075,781	1,000,000	5,075,781	0.55%
周美華女士	11,952,564	–	11,952,564	1.31%
石禮謙，GBS，JP(「石禮謙先生」)	322,347	500,000	822,347	0.09%
葉瀚華先生(「葉瀚華先生」)	–	300,000	300,000	0.03%

附註：

- 除陳國強博士外，所有董事均為於上文所披露股份及／或本公司相關股份中擁有個人權益之實益擁有人。上述披露的全部權益均為好倉。
- 此乃本公司根據購股權計劃向董事授出之購股權合計數目（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。
- 就證券及期貨條例第XV部而言，陳國強博士於合共528,948,012股股份中擁有及被視為擁有權益，詳情如下：
 - 彼為於191,588,814股股份中擁有個人權益的實益擁有人；
 - 彼被視為於其全資擁有之公司所擁有之76,186,279股股份中擁有公司權益；及
 - 彼被視為於其配偶伍婉蘭女士(「伍婉蘭女士」)全資擁有之公司所擁有之261,172,919股股份中擁有家族權益。
 上述附註(ii)及(iii)之詳情於下文「主要股東及其他人士之權益」一節內披露。
- 此乃代表於2024年9月30日佔已發行股份總數之概約百分比。

除上文所披露者外，於2024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。

其他資料

購股權計劃

於2021年9月10日，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。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2021年9月10日至2031年9月9日止10年期間內有效及生效。

於2021年9月28日，本公司根據購股權計劃授出購股權，合共16,320,000份購股權最終獲承授人妥為接納，每股購股權之行使價為港幣1.03元。根據購股權計劃，該等購股權可於2022年4月1日至2025年9月30日期間行使（包括首尾兩日），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起至行使期開始止。本期間開始及結束時根據購股權計劃可授出之購股權數量分別為84,897,541份及86,097,541份。

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2024年 9月30日 尚未行使
	於2024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	2,600,000	—	—	—	2,600,000
陳耀麟先生(附註1)	1,000,000	—	—	—	1,000,000
石禮謙先生	500,000	—	—	—	500,000
葉瀚華先生	300,000	—	—	—	300,000
小計	4,400,000	—	—	—	4,400,000
僱員(附註2)	5,620,000	—	—	(1,200,000)	4,420,000
其他參與者(附註3)	1,100,000	—	—	—	1,100,000
總計	11,120,000	—	—	(1,200,000)	9,920,000

附註：

1. 陳耀麟先生亦為本公司主要股東之聯繫人。
2. 此乃前僱員及現職僱員合共持有的購股權數目。
3. 該等其他參與者為：
 - (i) 本集團之一名顧問，彼持有800,000份尚未行使之購股權；及
 - (ii) 本公司主要聯營公司之一名高級行政人員，彼持有300,000份尚未行使之購股權，彼亦為本公司若干聯營公司之董事。

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

主要股東及其他人士之權益

於2024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				
伍婉蘭女士	公司權益	受控制法團權益	261,172,919	28.78%
	家族權益	配偶權益	<u>267,775,093</u>	<u>29.52%</u>
			528,948,012 (附註3)	58.30%
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	261,172,919 (附註3)	28.78%
達穎控股有限公司(「達穎」)	個人權益	實益擁有人	261,172,919 (附註3)	28.78%
(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4)	8.39%
Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」)	個人權益	實益擁有人	76,186,279 (附註4)	8.39%

附註：

- 上文所披露之所有股份權益均為好倉。此外，概無本公司相關股份由上述本公司主要股東和其他人士持有。
- 此乃代表佔於2024年9月30日已發行股份總數之概約百分比。
- 達穎擁有261,172,919股股份，其為Record High之全資附屬公司，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261,172,919股股份中擁有權益。
此外，就證券及期貨條例第XV部而言，伍婉蘭女士作為執行董事兼本公司聯席副主席陳國強博士之配偶而被視為於Galaxyway所擁有載於下文附註4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528,948,012股股份中擁有權益。
- Galaxyway擁有76,186,279股股份，其為德祥集團之全資附屬公司，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。

其他資料

除上文所披露者外，於2024年9月30日，本公司概無獲悉任何其他於股份或本公司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

本公司審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，包括審閱本期間之中期業績，並討論財務申報及內部監控事宜。本期間之中期業績乃未經本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核或審閱。

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，惟(i)「行政總裁」一職從缺及(ii)並無在本公司的2023-2024年報（「年報」）中的企業管治報告書（「企業管治報告書」）內討論有關本公司截至2024年3月31日止年度綜合財務報表之持續經營事宜（「持續經營事宜」）。本集團營運及業務發展之職責則由執行董事分擔。董事會認為，各執行董事之職責均有明確的區分，而現有架構亦有效促進本集團之營運及業務發展，並使董事會能夠穩妥地履行其職責。此外，獨立非執行董事已為董事會審議決策提供獨立的寶貴觀點及建議。此外，誠如企業管治報告書披露，管理層對持續經營事宜之看法經已於年報內「管理層討論及分析」中的「管理階層對有關持續經營之不發表意見之看法」一節中作討論。董事會認為以相互參照方式披露已經足夠，於企業管治報告書中重覆披露有關討論會導致篇幅冗長。

遵守標準守則

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，董事資料自年報日期起至本報告日期止之變動載列如下：

- (i) 張漢傑先生、陳耀麟先生及羅漢華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。

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，2024年11月27日

簡明綜合損益表

截至2024年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	9,697	100,848
物業收入		4,631	95,138
物業收入之直接成本		(87,164)	(94,076)
物業收入之(毛虧)毛利		(82,533)	1,062
貸款融資利息收益		5,066	5,710
金融工具公平值淨虧損	4	(15,108)	(16,190)
其他收入、溢利及虧損		9,580	6,011
根據預期信貸虧損模式減值虧損撥回(確認)淨額	21	14,366	(985)
出售一間合營公司權益之虧損	12	(220,408)	-
投資物業公平值減少	10	(45,000)	(35,000)
行政及一般費用		(106,503)	(70,259)
財務費用	5	(65,870)	(36,599)
應佔聯營公司業績		25,841	30,402
應佔合營公司業績		(49,068)	(68,091)
除稅前虧損		(529,637)	(183,939)
稅項	6	(43)	(65)
本期間虧損	7	(529,680)	(184,004)
下列人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(504,298)	(161,039)
非控股權益		(25,382)	(22,965)
		(529,680)	(184,004)
每股虧損	9		
— 基本(港幣)		(0.56)	(0.18)
— 攤薄(港幣)		(0.56)	(0.18)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年9月30日止六個月

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

簡明綜合財務狀況表

於2024年9月30日

	附註	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機械及設備		164,985	430,089
投資物業	10	424,000	469,000
股權及基金投資	11	29,678	34,942
於合營公司之權益	12	57,333	366,534
應收合營公司款項	12	876,833	890,350
於聯營公司之權益	13	933,868	908,025
應收一間聯營公司款項	13	46,002	36,802
其他非流動資產		18,317	58,334
		2,551,016	3,194,076
流動資產			
收購租賃土地之已付按金		286,918	280,087
物業存貨	15	921,944	1,001,426
其他應收貸款	14	114,616	120,977
應收賬款、按金及預付款項	16	149,218	68,573
應收一間聯營公司款項	13	35,630	35,630
股權及基金投資	11	14,339	24,385
受限制銀行結餘		12,115	–
現金及現金等價物		17,222	24,743
		1,552,002	1,555,821
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	17	236,528	236,678
應付一間合營公司款項	12	20,323	20,323
應繳稅項		58,670	58,670
租賃負債		8,941	1,876
銀行及其他借貸	18	982,891	1,037,910
		1,307,353	1,355,457
流動資產淨值		244,649	200,364
總資產減流動負債		2,795,665	3,394,440

簡明綜合財務狀況表

於2024年9月30日

	附註	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		6,511	1,422
銀行及其他借貸	18	200,000	324,258
		206,511	325,680
		2,589,154	3,068,760
股本及儲備			
股本	19	9,072	9,072
儲備		2,460,243	2,921,034
本公司擁有人應佔權益		2,469,315	2,930,106
非控股權益		119,839	138,654
		2,589,154	3,068,760

簡明綜合權益變動表

截至2024年9月30日止六個月

	本公司擁有人應佔												總計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本贖回 儲備 港幣千元 (附註i)	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	換算儲備 港幣千元 (附註ii)	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	
於2023年4月1日(經審核)	9,126	3,326,979	113,020	9,845	1,546	(323,235)	3,348	(8,908)	(76,222)	552,860	3,608,359	187,104	3,795,463
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(161,039)	(161,039)	(22,965)	(184,004)
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(39,744)	-	(39,744)	(12,743)	(52,487)
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,376)	-	(8,376)	-	(8,376)
本期間全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,120)	(161,039)	(209,159)	(35,708)	(244,867)
確認以股權結算以股份形式支付(附註20)	-	-	-	-	104	-	-	-	-	-	104	-	104
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	(39)	-	-	-	-	39	-	-	-
回購及註銷股份(附註19)	(54)	(4,401)	-	54	-	-	-	-	-	(54)	(4,455)	-	(4,455)
於2023年9月30日(未經審核)	9,072	3,322,578	113,020	9,899	1,611	(323,235)	3,348	(8,908)	(124,342)	391,806	3,394,849	151,396	3,546,245
於2024年4月1日(經審核)	9,072	3,322,578	113,020	9,899	1,546	(323,235)	3,348	(8,908)	(105,233)	(91,981)	2,930,106	138,654	3,068,760
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(504,298)	(504,298)	(25,382)	(529,680)
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	19,010	-	19,010	3,620	22,630
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,337)	-	(1,337)	-	(1,337)
出售一間合營公司之權益後重新分類累計換算儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	29,182	-	29,182	-	29,182
本期間全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	-	46,855	(504,298)	(457,443)	(21,762)	(479,205)
因購股權失效而轉撥	-	-	-	-	(168)	-	-	-	-	168	-	-	-
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	(3,348)	-	-	-	(3,348)	2,947	(401)
於2024年9月30日(未經審核)	9,072	3,322,578	113,020	9,899	1,378	(323,235)	-	(8,908)	(58,378)	(596,111)	2,469,315	119,839	2,589,154

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) 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2024年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
除稅前虧損		(529,637)	(183,939)
調整項目：			
投資物業公平值減少		45,000	35,000
物業、機械及設備折舊		7,890	12,334
財務費用		65,870	36,599
出售一間合營公司權益之虧損		220,408	–
物業、機械及設備之減值虧損		11,525	–
應佔聯營公司業績		(25,841)	(30,402)
應佔合營公司業績		49,068	68,091
其他調整		(17,846)	(3,558)
未計營運資金變動前之經營現金流量		(173,563)	(65,875)
物業存貨減少		102,685	49,225
其他應收貸款減少		–	21,144
其他營運資金項目變動		11,956	15,142
經營(所耗)所得現金		(58,922)	19,636
已收利息		392	11,222
(已付)已退回所得稅稅項		(43)	2,609
經營業務(所耗)所得現金淨額		(58,573)	33,467
投資業務所得現金淨額			
出售物業、機械及設備所得款項		261,066	–
來自出售一間合營公司所得款項淨額	12	34,538	–
合營公司還款		25,121	3,200
退還可予退還誠意金		21,739	–
來自出售一間附屬公司所得款項		11,280	–
提取受限制銀行結餘		1,976	–
已收利息		392	812
來自聯營公司之墊款		–	106,333
一間合營公司資本退還	12	–	29,130
已收一間聯營公司之股息		–	1,822
於合營公司之投資		(1,205)	(1,958)
墊款予合營公司		(7,798)	(16,102)
墊款予聯營公司		(9,200)	(17)
存入受限制銀行結餘		(13,684)	–
收購一間附屬公司額外權益		(20,290)	–
購買物業、機械及設備		–	(1,955)
		303,935	121,265

簡明綜合現金流量表

截至2024年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
融資業務所耗現金淨額			
新增銀行及其他借貸	18	248,000	45,115
來自非控股權益之墊款		3,151	–
來自合營公司之墊款		–	8,087
償還租賃負債(包括相關利息)		(3,900)	(1,333)
已付利息		(56,150)	(37,674)
償還銀行及其他借貸	18	(438,425)	(165,768)
回購股份		–	(4,455)
		(247,324)	(156,028)
現金及現金等價物減少淨額		(1,962)	(1,296)
於期初之現金及現金等價物		24,743	61,073
外匯匯率變動之影響		(5,559)	(768)
於期末之現金及現金等價物，指銀行結餘及現金		17,222	59,009

截至2024年9月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及上市規則附錄D2之適用披露規定編製。

於編製簡明綜合財務報表時，董事已審慎考慮本集團的未來流動資金、財務狀況及評估本集團持續經營能力時的可用融資來源。本集團於截至2024年9月30日止六個月錄得虧損港幣529,680,000元及經營流出淨額港幣58,573,000元，且截至該日，本集團的銀行及其他借貸總額為港幣1,182,891,000元，其中港幣982,891,000元結餘須於十二個月內結付並分類為流動負債，而本集團的現金及現金等價物為港幣17,222,000元。如本集團簡明綜合財務報表附註18進一步所列表，於2024年9月30日，本集團的若干銀行借貸賬面值港幣396,000,000元已逾期。

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

(i) 出售物業／合營公司／聯營公司

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

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

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

(ii) 尋求再融資

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

(iii) 控制行政及經營成本

本集團繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

1. 編製基準 (續)

董事經考慮上述計劃及措施後認為，本集團的流動資金需求將得到管理，而本集團的財務狀況將得到改善，且本集團將有充足營運資金供其營運及履行其自簡明綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事於批准簡明綜合財務報表時，合理預期本集團於可見將來有充足資源繼續現有營運。因此，董事於編製簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

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

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

2. 主要會計政策

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

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂而導致之額外會計政策外，截至2024年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至2024年3月31日止年度之年度財務報表所列示的相同。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團就編製本集團簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈，並於本集團2024年4月1日開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂：

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

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

截至2024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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
來自客戶合約之收益：		
物業		
來自大廈管理費收入之收益		
— 隨時間確認	239	252
來自物業佣金收入之收益		
— 於某一時間點確認	1,545	1,885
來自物業銷售之收益		
— 於某一時間點確認	—	90,000
	1,784	92,137
來自其他來源之收益：		
固定租賃收入	2,847	3,001
貸款融資利息收益	5,066	5,710
	7,913	8,711
收益總計	9,697	100,848

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（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來管理本集團。

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	— 投資酒店
證券投資	— 證券之買賣及投資
融資	— 提供貸款融資服務

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

收益分類(續)

有關此等分部之資料報告如下：

截至2024年9月30日止六個月(未經審核)

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

截至2023年9月30日止六個月(未經審核)

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	經營(虧損) 溢利	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：
		港幣千元				除稅前 (虧損)溢利 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	95,138	(58,402)	36,691	(57,880)	(23,502)	(103,093)
酒店及消閒	-	(1,789)	(6,289)	(3,994)	(3)	(12,075)
證券投資	-	(16,819)	-	-	-	(16,819)
融資	5,710	4,589	-	-	-	4,589
分部總計	100,848	(72,421)	30,402	(61,874)	(23,505)	(127,398)
未分配部分	-	(37,230)	-	(6,217)	(13,094)	(56,541)
集團總計	100,848	(109,651)	30,402	(68,091)	(36,599)	(183,939)

截至2024年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

收益分類(續)

附註：

- (a) 上文所載分部收益包括來自租賃收入、物業銷售收入、物業佣金收入、大廈管理費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)溢利，但未分配若干其他收入、收益及虧損、若干行政及一般費用、應佔若干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來自租賃收入、物業銷售收入、物業佣金收入及大廈管理費收入。於截至2024年9月30日止六個月，物業分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣45,000,000元(截至2023年9月30日止六個月：港幣35,000,000元)，物業、機械及設備之減值虧損港幣11,525,000元(截至2023年9月30日止六個月：無)及包括在應佔合營公司業績中應佔一間合營公司之投資物業公平值(扣除稅項後)減少人民幣40,425,000元(相當於港幣43,940,000元)(截至2023年9月30日止六個月：應佔投資物業公平值(扣除稅項後)減少人民幣54,863,000元(相當於港幣60,756,000元))。

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。向主要營運決策者提供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。

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	
	2024年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 3月31日 港幣千元 (經審核)	2024年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 3月31日 港幣千元 (經審核)
物業	3,773,360	4,145,040	1,109,929	1,211,936
酒店及消閒	71,913	302,930	2,167	6,583
證券投資	44,017	59,327	476	951
融資	150,530	152,863	24	48
分部總計	4,039,820	4,660,160	1,112,596	1,219,518
未分配部分：				
受限制銀行結餘	12,115	—	—	—
現金及現金等價物	17,222	24,743	—	—
銀行及其他借貸	—	—	372,416	436,451
其他	33,861	64,994	28,852	25,168
總計	4,103,018	4,749,897	1,513,864	1,681,137

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

3. 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

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、若干其他非流動資產、總部之若干應收賬款、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、受限制銀行結餘以及現金及現金等價物除外；及
- 所有負債(包括應繳稅項)均分配至經營分部，惟若干租賃負債、若干銀行及其他借貸、若干應付賬款、按金及應計開支以及若干應繳稅項除外。

4. 金融工具公平值淨虧損

	截至9月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
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	(15,108)	(16,249)
—於本期間內出售	—	59
	(15,108)	(16,190)

5. 財務費用

	截至9月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	65,468	43,948
租賃負債之利息	402	96
總借貸成本	65,870	44,044
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	—	(7,445)
	65,870	36,599

截至2024年9月30日止六個月

6. 稅項

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

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（即一間合資格之集團實體之溢利首港幣2,000,000元將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利則按16.5%之稅率徵稅），而不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利則繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

於其他司法管轄區產生之稅項乃按相關司法管轄區之稅率計算。

7. 本期間虧損

	截至9月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
本期間虧損已扣除(計入)：		
確認為費用之存貨成本(包括物業存貨減值虧損港幣84,951,000元 (截至2023年9月30日止六個月：無))	84,951	-
物業、機械及設備折舊	7,890	12,334
物業、機械及設備之減值虧損(包括在行政及一般費用)	11,525	-
出售物業、機械及設備之虧損	276	12
銀行利息收入	(392)	(833)
其他利息收入	(10,172)	(9,669)

截至2024年9月30日止六個月

10. 投資物業

投資物業之估值乃由獨立專業估值師按報告日期進行之估值基準釐定。投資物業公平值減少港幣45,000,000元已於截至2024年9月30日止六個月之簡明綜合損益表中確認（截至2023年9月30日止六個月：港幣35,000,000元）。

於2024年9月30日及2024年3月31日，投資物業估值所用主要輸入數據如下：

類別	公平值等級	於下列日期之公平值		估值技術	主要不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
		2024年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 3月31日 港幣千元 (經審核)				
香港商業物業	第三級	424,000	469,000	直接比較法，乃按經調整以反映有關物業之狀況及位置後根據同類物業之可比市場交易	計及有關物業之狀況及位置後之經調整每平方米價格	港幣7,998元至港幣11,609元 (2024年3月31日： 港幣8,240元至 港幣14,884元)	經調整每平方米價格越高，公平值越高

11. 股權及基金投資

	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
香港上市股本證券	14,339	24,385
海外非上市投資基金	29,678	34,942
	44,017	59,327
分析為：		
流動	14,339	24,385
非流動	29,678	34,942
	44,017	59,327
分類為：		
按公平值列賬及計入其他全面收益	-	-
按公平值列賬及計入損益	44,017	59,327
	44,017	59,327

上市證券之公平值乃按香港活躍市場所報收市價釐定，惟附註22所披露之除牌上市證券除外。

簡明綜合財務報表附註

截至2024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

	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
於合營公司非上市投資之成本	833,942	1,219,465
應佔收購後業績及其他全面開支，扣除股息	(776,609)	(852,931)
	57,333	366,534
按攤銷成本計量之應收合營公司款項(附註(a))	934,205	888,364
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	(46,350)	(8,036)
	876,833	869,306
按公平值列賬及計入損益計量之應收合營公司款項	232,893	251,798
減：超出投資成本之應佔收購後虧損	(232,893)	(230,754)
	-	21,044
	876,833	890,350
應付一間合營公司款項(附註(b))	(20,323)	(20,323)

附註：

- (a) 該等款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還，惟為數加幣33,174,000元(相當於港幣190,853,000元)(2024年3月31日：加幣32,384,000元(相當於港幣186,436,000元))之款項按固定年利率15厘(2024年3月31日：年利率15厘)計息，且須於2026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之未來十二個月內要求償還有關款項。因此，該等款項已分類為非流動。
- (b) 該款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

於截至2023年9月30日止六個月，一間合營公司已向本集團支付加幣5,000,000元(相當於港幣29,130,000元)(截至2024年9月30日止六個月：無)作為資本退還。

截至2024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)

本集團之所有合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	本集團所持擁有權 權益比例		所持投票權比例		主要業務
				2024年 9月30日	2024年 3月31日	2024年 9月30日	2024年 3月31日	
				%	%	%	%	
1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership (「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 Investment Limited Partnership (「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 Ventures JV Ltd. (「Bayshore」)	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股	加幣115,200,000元	- (附註(b))	50	- (附註(b))	50	投資控股 (附註(b))
廣州江南房產有限公司 (「江南房產」)(附註(c))	中國	註冊資本	人民幣72,624,000元	75	75	75	75	物業控股

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各自的股東協議取得其股東一致同意。其後，本集團出售於1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI各自之10%股權，詳情載於附註26。
- (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2024年9月30日止六個月，本集團出售其全部於Bayshore的50%股權(賬面總額加幣50,864,000元(相當於港幣293,586,000元)，連同應收本合營公司款項加幣376,000元(相當於港幣2,169,000元))予獨立第三方合營夥伴，代價為加幣18,500,000元(相當於港幣106,781,000元)(不包括交易成本港幣2,252,000元)。於該出售事項後，累計折算虧損港幣29,182,000元已重新分類至損益。該出售事項導致出售一間合營公司權益之虧損港幣220,408,000元。現金代價加幣6,000,000元(相當於港幣34,631,000元)已悉數結付，而本集團將會收取餘下現金代價加幣12,500,000元(相當於港幣72,150,000元)。
- (c) 江南房產之主要業務為持有位於中國廣州市之投資物業。根據江南房產日期為2012年4月11日之股東協議，江南房產董事會由四名董事組成。其中兩名由More Cash Limited(「More Cash」)之全資附屬公司委任，另外兩名由另一名合營夥伴委任，而有關相關業務之主要決策則以簡單大多數董事投票方式決定。因此，More Cash於江南房產並無控制權，惟擁有對江南房產之共同控制權。

上表載列董事認為對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2024年9月30日止六個月

13. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項

	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
於聯營公司非上市投資之成本	780,131	780,129
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除股息或其他回報	289,960	264,119
減值虧損(附註(a))	(136,223)	(136,223)
	933,868	908,025
應收聯營公司款項(附註(b))	81,632	72,432

附註：

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

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

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

- (b) 應收聯營公司款項屬非貿易性質、無抵押及免息。於2024年9月30日，除為數港幣46,002,000元(2024年3月31日：港幣36,802,000元)預期不會於報告期末起計十二個月內收回外，餘下結餘港幣35,630,000元(2024年3月31日：港幣35,630,000元)並無固定償還日期。

截至2024年9月30日止六個月

13. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項(續)

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 繳足股本值	本集團所持擁有權 權益比例		所持投票權比例		主要業務
				2024年 9月30日	2024年 3月31日	2024年 9月30日	2024年 3月31日	
				%	%	%	%	
華鎮有限公司(「華鎮」)	香港	普通股	港幣700元	45	45	45	45	投資控股(附註(a))
聯生發展股份有限公司(「聯生」)	澳門	Quota capital (附註(b))	澳門幣 100,000,000元	8.7 (附註(c))	8.7 (附註(c))	8.7 (附註(c))	8.7 (附註(c))	物業發展
北京珀麗	中國	註冊資本	86,000,000美元 (「美元」)	20	20	20	20	於北京持有物業
True Fame Enterprises Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	20	20	20	20	投資控股(附註(d))

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) 於2024年9月30日及2024年3月31日，華鎮持有聯生之59.5%實際權益，而本公司之一間全資附屬公司持有聯生之8.7%直接權益，因此，本集團持有聯生之35.5%實際權益。
- (d) 旗下附屬公司主要於香港從事物業發展業務。

上表載列董事認為對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。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

14. 其他應收貸款

	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押定息應收貸款(附註(a))	405,084	405,084
有抵押定息應收貸款(附註(b))	38,929	38,929
無抵押浮息應收貸款(附註(c))	33,248	33,248
	477,261	477,261
減：信貸虧損撥備	(362,645)	(356,284)
	114,616	120,977
分析為：		
流動	114,616	120,977

本集團主要從事提供貸款融資服務。本集團在香港提供的貸款服務由本公司一間間接全資附屬公司德祥地產財務有限公司進行，並持有根據《放債人條例》(香港法例第163章)規管的放債人牌照。本集團的客戶來源(個人或私人公司)均通過與本集團或董事的持續業務關係而來。

於授出任何新貸款及批准信貸限額前，本集團對借款人之信貸質素進行詳細檢討，並尋求本集團董事之批准。根據風險評估及審批程序，本集團進行深入的盡職審查，以(i)透過進行背景調查評估借款人的背景；(ii)透過與借款人討論其業務、營運及財務狀況了解貸款目的；及(iii)透過評估借款人的還款資金來源、抵押品(如有)的可用性及價值以及任何其他相關資料評估其還款能力。就以抵押品作抵押的貸款而言，本集團將根據其市值及市場流通性以及收回資產的權利進一步評估已抵押資產。該評估對釐定貸款條款至關重要。

本集團透過定期分析借款人履行貸款本金及利息還款責任的能力管理信貸風險。本集團於評估其他應收貸款之最終變現情況時持續評估可收回性。專責團隊實施監察程序，讓本集團可評估潛在虧損。倘其他應收貸款及/或相關應收利息逾期，本集團會採取行動，如發出提示函及法律催款函以解決問題。專責團隊確保採取適當跟進行動以收回逾期債務，從而將潛在信貸風險減至最低。

此外，本集團於評估預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)時持續評估虧損率，包括各借款人的還款記錄、財務狀況、當前信譽及相關抵押品(如有)以及前瞻性資料。

截至2024年9月30日止六個月

14. 其他應收貸款(續)

本集團根據預期信貸虧損模式按個別評估進行減值評估。本集團透過考慮債務人之財務背景對個別風險應用預期信貸虧損模式確認其他應收貸款之減值虧損，並參考國際信貸評級機構之數據(如適用)根據違約概率及違約損失率計量減值虧損，並就前瞻性因素作出調整。預期信貸虧損的計量為違約風險、違約概率及違約損失率的函數，涉及管理層的關鍵估計。違約概率及違約損失率的評估乃根據歷史數據作出，並就前瞻性資料作出調整，而前瞻性資料已納入預期信貸虧損的釐定，包括使用宏觀經濟資料。管理層已透過考慮不同情況下的國內生產總值增長率(包括經濟好轉及下滑)，評估經濟環境對違約率的影響。

本集團對信貸政策進行動態檢討及更新，以反映當前的信貸環境、業務狀況及經濟狀況，從而將本集團的信貸風險降至最低。

附註：

- (a) 於2024年9月30日，其中一項定息應收貸款為零(2024年3月31日：零)，扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣320,000,000元(2024年3月31日：港幣320,000,000元)。其指一間於百慕達註冊成立之公司於其股份自聯交所除牌前發行之無抵押及非上市貸款票據，按固定年利率9.5厘(2024年3月31日：固定年利率9.5厘)計息，並於2019年11月27日到期償還。該公司於2020年6月被香港高等法院頒令清盤，其股份自2021年2月8日起於聯交所除牌。其他定息應收貸款港幣64,327,000元(2024年3月31日：港幣64,327,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣20,757,000元(2024年3月31日：港幣20,757,000元))為無抵押、按固定年利率介乎7厘至12厘(2024年3月31日：固定年利率介乎7厘至12厘)計息及須按要求償還。
- (b) 於2024年9月30日，有抵押定息應收貸款港幣30,414,000元(2024年3月31日：港幣36,775,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣8,515,000元(2024年3月31日：港幣2,154,000元))，其由香港的兩項住宅物業及兩個車位作抵押，按固定年利率7厘(2024年3月31日：固定年利率7厘)計息，並須於2024年9月13日償還。直至本中期報告日期，有抵押定息應收貸款已逾期。
- (c) 於2024年9月30日，本集團無抵押浮息應收貸款港幣19,875,000元(2024年3月31日：港幣19,875,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣13,373,000元(2024年3月31日：港幣13,373,000元))為無抵押、按香港最優惠利率加2厘之浮動年利率(2024年3月31日：按香港最優惠利率加2厘之浮動年利率)計息及須按要求償還。

上述應收貸款入賬列作按攤銷成本列賬的金融資產。於2024年9月30日，有5名借款人(2024年3月31日：5名借款人)及浮息應收貸款之實際年利率為7.88厘(2024年3月31日：年利率7.53厘)。本集團管理層認為，於截至2024年9月30日止六個月，已就其他應收貸款根據預期信貸虧損模式確認額外減值虧損港幣6,361,000元(截至2023年9月30日止六個月：額外減值虧損港幣633,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

15. 物業存貨

	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
待售之在建物業	428,970	935,021
待售之已落成物業	492,974	66,405
	921,944	1,001,426

於2024年9月30日，物業存貨包括預期於報告期末起計超過十二個月後變現之金額為港幣428,970,000元（2024年3月31日：港幣428,640,000元）。

16. 應收賬款、按金及預付款項

	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	1,001	1,811
可予退還誠意金(附註(a))	23,012	23,028
出售一間合營公司之應收代價(附註12)	72,150	–
其他應收賬款、按金及預付款項(附註(b))	53,055	43,734
	149,218	68,573

附註：

- (a) 此指本集團就可能收購位於加拿大之物業權益支付之款項。
- (b) 其他應收賬款、按金及預付款項主要指來自其他應收貸款產生的應收利息。

本集團之信貸期乃經與其貿易客戶磋商及協定而訂立。本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為60日（2024年3月31日：60日）。

截至2024年9月30日止六個月

16. 應收賬款、按金及預付款項(續)

以下為貿易應收賬款(扣除虧損撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析：

	2024年9月30日 港幣千元	2024年3月31日 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	1,001	1,811

根據預期信貸虧損模式，本集團管理層認為，於截至2024年9月30日止六個月已就其他應收貸款利息確認額外減值撥備港幣1,012,000元(截至2023年9月30日止六個月：港幣352,000元)及就包括在應收賬款、按金及預付款項之確認可予退還誠意金減值撥備撥回港幣21,739,000元(截至2023年9月30日止六個月：無)。

17. 應付賬款、按金及應計開支

	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
應付賬款、按金及應計開支	236,528	236,678

於2024年9月30日，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182,103,000元(2024年3月31日：港幣193,423,000元)，有關款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

18. 銀行及其他借貸

於截至2024年9月30日止六個月，本集團已提取新增銀行及其他借貸港幣248,000,000元(截至2023年9月30日止六個月：港幣45,115,000元)，並已償還銀行及其他借貸港幣438,425,000元(截至2023年9月30日止六個月：港幣165,768,000元)。

於2024年9月30日，賬面值為港幣396,000,000元之若干本集團銀行借貸已逾期。於2024年9月30日，銀行借貸實際年利率介乎5.74厘至13.63厘(2024年3月31日：6.50厘至8.06厘)。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

19. 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2023年4月1日(經審核)、2023年9月30日(未經審核)、 2024年4月1日(經審核)及2024年9月30日(未經審核)	40,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於2023年4月1日(經審核)	912,634,410	9,126
已回購及註銷股份(附註)	(5,436,000)	(54)
於2023年9月30日(未經審核)、2024年4月1日(經審核)及 2024年9月30日(未經審核)	907,198,410	9,072

附註：

於截至2023年9月30日止六個月，本公司於聯交所回購其普通股如下：

回購月份	已回購 普通股數量	每股購入價		已支付總代價 港幣千元
		最高 港幣	最低 港幣	
2023年7月	4,956,000	0.85	0.76	4,086
2023年8月	480,000	0.80	0.71	356
	5,436,000			4,442

上述普通股已於回購後註銷。回購產生之總代價(包括直接開支)為港幣4,455,000元。

截至2024年9月30日止六個月

20. 購股權計劃

於2021年9月10日，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。購股權計劃自2022年9月10日至2031年9月9日止10年期間有效及生效。

於2021年9月28日，本公司根據購股權計劃授出合共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0.5年至2年。合共16,320,000份購股權獲承授人妥為接納。於截至2024年9月30日止六個月，概無購股權開支獲確認。於截至2023年9月30日止六個月，本集團確認總開支為港幣104,000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。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

20. 購股權計劃 (續)

下表載列董事、僱員及其他參與者根據購股權計劃所持本公司之購股權詳情，以及本期間及過往年度有關持有的變動：

授出日期	歸屬部分	歸屬期間	行使期間	每股行使價 (可予調整) 港幣	購股權數目						
					於2023年 4月1日 尚未行使	年度內行使	年度內 註銷/失效	於2024年 3月31日 尚未行使	本期間 內行使	本期間內 註銷/失效	於2024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	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註(iii))	-	-	1,100,000
	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	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註(iii))	-	-	1,100,000
	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	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註(iii))	-	-	1,100,000
	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	1,475,000	-	-	1,100,000 (附註(iii))	-	-	1,100,000
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	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000	-	(300,000)	1,105,000
	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	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000	-	(300,000)	1,105,000
	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	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000	-	(300,000)	1,105,000
	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	1,220,000	-	(115,000)	1,405,000	-	(300,000)	1,105,000
其他參與者：											
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	275,000 (附註(i)及(ii))	-	(75,000) (附註(iii))	275,000 (附註(i)及(ii))	-	-	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	275,000 (附註(i)及(ii))	-	(75,000) (附註(iii))	275,000 (附註(i)及(ii))	-	-	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	275,000 (附註(i)及(ii))	-	(75,000) (附註(iii))	275,000 (附註(i)及(ii))	-	-	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	275,000 (附註(i)及(ii))	-	(75,000) (附註(iii))	275,000 (附註(i)及(ii))	-	-	275,000
					11,880,000	-	(760,000)	11,120,000	-	(1,200,000)	9,920,000
年/期末可予行使					5,940,000			11,120,000			9,920,000
每股加權平均行使價(港幣)					1.03	不適用	1.03	1.03	不適用	1.03	1.03

截至2024年9月30日止六個月

20. 購股權計劃 (續)

附註：

該等其他參與者為：

- (i) 本集團之一名顧問(彼持有800,000份尚未行使之購股權)；
- (ii) 本公司一間主要聯營公司之一名高級行政人員(彼持有300,000份尚未行使之購股權)。彼亦為本公司若干聯營公司之董事；及
- (iii) 前董事陳百祥先生(辭任自2023年9月18日起生效及辭任後根據購股權計劃仍持有300,000份尚未行使之購股權)。尚未行使之購股權重新分配至其他參與者，並最終於截至2024年3月31日止年度失效。

21. 根據預期信貸虧損模式減值虧損(撥回)確認淨額

	截至9月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
就以下各項減值虧損(撥回)確認：		
— 其他應收貸款(附註14)	6,361	633
— 包括在應收賬款、按金及預付款項的其他應收貸款利息 (附註16)	1,012	352
— 包括在應收賬款、按金及預付款項的可予退還誠意金(附註16)	(21,739)	—
	(14,366)	985

截至2024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2024年3月31日止年度之綜合財務報表所用者相同。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

22. 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(特別是所用估值技術及輸入數據)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：公平值計量乃根據實體可於計量日期獲取之同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)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或間接觀察輸入數據得出；及
- 第三級：公平值計量乃自估值技術(其包括並非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)的資產或負債的輸入數據)得出。

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，包括所用估值技術及輸入數據：

金融資產	於下列日期之公平值		公平值等級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值之關係
	2024年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 3月31日 港幣千元 (經審核)				
按公平值列賬及計入損益之金融資產						
香港上市股本證券	14,339	24,385	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(iii))	-	-	第三級	不適用	不適用	不適用
海外非上市投資基金(附註(i))	29,678	34,942	第三級	附註(ii)	資產淨值(附註(ii))	資產淨值增加將導致公平值增加，反之亦然
按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產						
香港上市股本證券(附註(iii))	-	-	第三級	不適用	不適用	不適用
海外非上市股本證券(附註(i))	-	-	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	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2024年9月30日止六個月

22. 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 股本證券 港幣千元	
於2023年4月1日 (經審核)	56,800	–	56,800
於以下確認之虧損總額： – 損益	(6,123)	–	(6,123)
於2023年9月30日 (未經審核)	50,677	–	50,677
於2024年4月1日 (經審核)	34,942	–	34,942
於以下確認之虧損總額： – 損益	(5,264)	–	(5,264)
於2024年9月30日 (未經審核)	29,678	–	29,678
於截至2023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 (未經審核)	(6,123)	–	(6,123)
於截至2024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 (未經審核)	(5,264)	–	(5,264)

(ii) 海外非上市投資基金於2024年9月30日及2024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，海外非上市投資基金之賬面值將增加/減少港幣1,484,000元 (2024年3月31日：增加/減少港幣1,747,000元)。

(iii) 由於相關股本證券已清盤及除牌，管理層將該等非上市股本證券於2024年9月30日及2024年3月31日之公平值視為零。

於兩個期間內，第一級、第二級及第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2024年9月30日止六個月

23. 資本及其他承擔

	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支：		
— 建造物業、機械及設備	642	642
— 股權及基金投資	34,102	34,321
	34,744	34,963
其他承擔：		
— 物業存貨	11,783	11,753
— 於一間合營公司之投資	1,670	2,884
— 向合營公司提供貸款	6,263	10,817
— 就擬在越南發展土地而成立一間合營公司	—	69,838
	19,716	95,292
	54,460	130,255

24. 財務擔保合約

於報告期末，本集團已就銀行授予其合營公司及一間聯營公司之信貸融資提供公司擔保，所訂立財務擔保合約連同相關所授出金額如下：

	2024年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年3月31日 港幣千元 (經審核)
一間擁有20%之聯營公司	242,491	242,491
一間擁有50%之合營公司	91,142	91,142
一間擁有28%之加拿大合營公司	225,518	225,674
一間擁有50%之加拿大合營公司	—	537,690
	559,151	1,096,997

上述披露金額指於2024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／聯營公司已使用港幣426,010,000元（2024年3月31日：港幣911,121,000元）。

於2024年9月30日及2024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2024年9月30日止六個月

25. 有關連人士之披露

(i) 有關連人士交易

於本期間內，本集團與有關連人士訂立下列交易：

有關連人士	附註	交易性質	截至9月30日止六個月	
			2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
<i>合營公司：</i>				
1488 Alberní LPDH (定義見附註12)		利息收入	9,663	9,186
1488 Alberní LPI (定義見附註12)		利息收入	509	483
<i>聯營公司：</i>				
澳門地產集團有限公司		租金收入	587	587
<i>其他有關連公司：</i>				
高泊有限公司(「高泊」)	(a)	特許費收入	300	300
		租金收入及管理費收入	587	503
		短期租賃開支	12	14
Vectr Ventures Limited (「Vectr」)	(b)	租金收入及管理費收入	-	59

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

25. 有關連人士之披露(續)

(ii) 主要管理人員報酬

於本期間內主要管理人員(即董事)之酬金如下：

	截至9月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	6,851	6,851
以股權結算以股份形式支付之開支	—	42
	6,851	6,893

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

26. 報告期末後事項

誠如本公司日期為2024年10月31日之公佈所披露，本公司若干間接全資附屬公司已訂立協議，將於本集團之合營公司Assets Builder Investments Limited及其有限合夥企業(即1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI) 10%的權益，以及若干應收該等合營公司款項出售予其中一名合營夥伴，總代價為加幣5,360,000元(相當於約港幣30,552,000元)。

該出售事項已於2024年10月31日完成。本集團將就該出售事項而產生估計虧損約港幣108,845,000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：

聯繫人	指	上市規則所賦予的涵義相同
董事會	指	董事會
加幣	指	加拿大法定貨幣加幣
企業管治守則	指	上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則
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之統稱
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C3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2024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(不包括本公司之庫存股份(如有))
購股權計劃	指	本公司於2021年9月10日採納之購股權計劃
股東	指	股份持有人

釋義

平方呎	指	平方呎
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
主要股東	指	上市規則所賦予的涵義相同
%	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