

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2020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	
	2020年	2019年
<b>收益</b>		
根據簡明綜合損益表	28百萬元	111百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	98百萬元	201百萬元
– 透過出售於一間合營公司之權益	–	167百萬元
	<u>126百萬元</u>	<u>479百萬元</u>
<b>淨虧損</b>	<u>(303)百萬元</u>	<u>(521)百萬元</u>
<b>每股基本虧損</b>	<u>(32)仙</u>	<u>(54)仙</u>
<b>每股中期股息</b>	<u>–</u>	<u>3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2020年9月30日止六個月(「本期間」)之中期業績。

## 業務回顧

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

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

董事會決定不派發本期間之中期股息(2019年：每股本公司股份(「股份」)3港仙)。

## 物業

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

## 澳門

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

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

## 香港

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

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

土瓜灣炮仗街41、43及45號項目屬重建項目，包括一幢低層設有零售商舖之住宅大樓。其地基工程經已完成，預期新綜合大樓之上蓋建築工程於年末前展開。項目單位將於適當時間推出預售。

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

## 中國

達鏢國際中心為一幢集商場平台、辦公室及酒店於一身之綜合大樓，位於廣州市，鄰近昌崗地鐵站，交通方便。於本期間，其租賃率難免受2019冠狀病毒病疫症影響。然而，隨著中國實施多項有效疫情防控措施，近期業務呈現復甦，令人鼓舞，故預期該物業於未來將繼續為本集團帶來合理的租金收入。

## 海外

### 加拿大溫哥華

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

### 英國倫敦

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

## 酒店及消閒

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

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

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

於本公佈日期，對本集團營運屬重大之本集團物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方呎)
<b>澳門</b>			
位於石排灣馬路之金峰南岸、金峰名匯 及金峰名鑄	住宅／商業	35.5	622,800
<b>小計</b>			<b>622,800</b>
<b>香港</b>			
位於土瓜灣炮仗街41、43及45號之 重建項目	住宅／商業	100	30,000
位於深水埗海壇街205號之海珀	住宅／商業	100	38,700
位於中環夏慤道12號美國銀行中心 30樓之物業	辦公室	100	13,800
位於灣仔軒尼詩道250號之250 Hennessy	辦公室／車位	100	55,600
位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及 31號之重建項目	住宅 <sup>(2)</sup>	72	25,700
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	40	32,000
位於銅鑼灣摩頓臺7號之 香港珀麗尚品酒店	酒店	100	31,000
位於大角咀大角咀道86號之 九龍珀麗酒店	酒店	40	44,000
<b>小計</b>			<b>270,800</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	31.5	201,000
<b>小計</b>			<b>1,087,000</b>
<b>海外</b>			
位於英國倫敦Greycoat Place之 Townsend House	住宅／商業 <sup>(3)</sup>	90.1	35,100
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華Bayshore Drive 1601號之溫哥華灣岸威斯汀酒店	酒店／會議／ 配套用途	50	224,500
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華Alberni Street 1444號、Broughton Street 711號及 Nicola Street 740號之重建項目	住宅／商業	28	171,200
<b>小計</b>			<b>430,800</b>
<b>總計</b>			<b>2,411,400</b>

附註：

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

## 證券投資

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

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

## 融資

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

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

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

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

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

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

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

### 保華建業集團有限公司

本集團向南岸集團有限公司(「南岸」)收購保華建業集團有限公司45.8%權益尚待南岸達成若干條件方告完成，並預期於2021年3月31日或之前完成。

### 財務回顧

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

於2020年9月30日，本集團之銀行借貸總額(包括與分類為待售資產相關之銀行借貸負債)為港幣1,783,000,000元，而貸款票據則為港幣1,463,700,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣342,900,000元後及與本集團股東資金港幣3,785,500,000元相比，本集團於2020年9月30日之淨資產負債比率為0.77(2020年3月31日：0.68)。所有銀行借貸均按浮動利率計息，而貸款票據則按固定利率計息。本集團將密切監察及管理所面對之利率波動風險，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

於2020年9月30日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣996,600,000元，該金額可用作物業施工及購回擔保票據(定義見下文)所需資金以及本集團營運資金。於本期間，已提取銀行借貸合共為港幣104,700,000元，用以支付香港重建項目及購回擔保票據所需資金以及本集團營運資金。本集團合共港幣76,600,000元之借貸將按照還款安排於下個財政年度到期償還，另外港幣1,348,100,000元之借貸因貸款人有權要求即時償還而已分類為流動負債。本集團將不斷密切監察其流動資金及營運資金需求，確保在有需要時作出適當融資安排。

就現金流量以外幣列值之海外附屬公司、聯營公司、合營公司及其他投資而言，本集團致力就債務融資安排以適當水平之相同貨幣借貸進行自然對沖。因此，本集團之借貸及由本集團作出擔保之合營公司及一間聯營公司借貸均以港幣、美元、加幣及英鎊列值。於本期間錄得未變現匯兌收益港幣65,800,000元，並以其他全面收益形式計入，此乃主要由於加幣及人民幣升值，導致在換算加拿大及中國業務時出現差異。本集團大部分現金及現金等值項目均以港幣及加幣列值，而本集團其他資產及負債則以港幣、人民幣、澳門幣、英鎊、美元及加幣列值。本集團並無使用任何對沖工具，惟將密切監察外匯風險。

於本期間，本集團以折讓價購回由本公司全資附屬公司Treasure Generator Limited發行並由本公司提供擔保之2021年到期4.75%擔保票據(「擔保票據」)合共本金總額約7,800,000美元。因此，於2020年9月30日，擔保票據之本金總額進一步下降至約190,000,000美元(儘管若干購回之擔保票據於本期間之後註銷)。董事相信購回擔保票據符合本公司及其股東(「股東」)之整體利益。

## 資產抵押

於2020年9月30日，銀行向本集團授出之一般信貸額度乃以本集團港幣692,000,000元之投資物業、港幣528,700,000元之物業、機械及設備、港幣922,800,000元之物業存貨、港幣1,080,000,000元之於一間聯營公司之權益、港幣338,100,000元之分類為待售資產以及港幣72,600,000元之債權投資作抵押。

## 或然負債

於2020年9月30日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%、40%及28%權益之四間合營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團權益比例)港幣521,300,000元(2020年3月31日：港幣492,400,000元)、港幣57,800,000元(2020年3月31日：港幣57,800,000元)、港幣294,400,000元(2020年3月31日：港幣307,200,000元)及港幣139,300,000元(2020年3月31日：港幣131,600,000元)提供公司擔保最高港幣540,700,000元(2020年3月31日：港幣511,800,000元)、港幣58,000,000元(2020年3月31日：港幣58,000,000元)、港幣294,400,000元(2020年3月31日：港幣307,200,000元)及港幣227,000,000元(2020年3月31日：港幣214,500,000元)；及(ii)就本集團擁有40%權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團權益比例)港幣370,000,000元(2020年3月31日：港幣366,100,000元)提供公司擔保最高港幣565,700,000元(2020年3月31日：港幣565,700,000元)。

## 展望

受2019冠狀病毒病疫症影響，環球經濟前景仍然充滿挑戰。然而，由於疫苗可能最快於2020年末成功研製及面世，我們預期有關情況將會逐漸改善，業務營運亦將於不久的將來恢復。本集團持續審視其業務模式。與此同時，本集團將採取謹慎的態度，致力保持業務並同時履行其使命。本集團將專注於澳門金峰名匯及金峰名鑄餘下各座及海珀餘下單位之預售工作以及香港其他本地重建項目，以鞏固未來數年之收益。除將業務進一步擴展至中國、澳門、加拿大及英國外，本集團將傾力發展手頭項目，以繼續改善盈利及提升股東價值，並於合適機遇出現時精挑細選，審慎添補本集團投資組合。

## 簡明綜合損益表

截至2020年9月30日止六個月

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

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至2020年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2020年 港幣千元 (未經審核)	2019年 港幣千元 (未經審核)
本期間虧損	<u>(302,622)</u>	<u>(520,844)</u>
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之 金融資產之公平值變動虧損	(5,325)	(25,324)
其後可能會重新分類至損益之項目：		
出售合營公司時就損益內換算儲備之重新分類調整	-	(709)
換算海外業務之匯兌差異	65,841	(29,431)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>9,068</u>	<u>(18,325)</u>
本期間其他全面收益(開支)	<u>69,584</u>	<u>(73,789)</u>
本期間全面開支總額	<u><u>(233,038)</u></u>	<u><u>(594,633)</u></u>
下列人士應佔本期間全面開支總額：		
本公司擁有人	(232,622)	(593,952)
非控股權益	<u>(416)</u>	<u>(681)</u>
	<u><u>(233,038)</u></u>	<u><u>(594,633)</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2020年9月30日

	附註	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		547,377	900,874
投資物業		692,000	751,440
股權及基金投資		183,467	174,346
於合營公司之權益		591,709	622,431
應收合營公司款項		560,010	500,779
於聯營公司之權益		1,654,329	1,652,761
應收一間聯營公司款項		40,686	32,686
其他應收貸款		71,588	67,728
收購一間聯營公司之已付按金		159,000	159,000
其他非流動資產		115,423	153,551
		<u>4,615,589</u>	<u>5,015,596</u>
<b>流動資產</b>			
存貨 – 餐飲及一般商品		–	815
收購租賃土地之已付按金		348,892	336,348
物業存貨		1,384,521	1,332,423
其他應收貸款		231,162	286,928
應收賬款、按金及預付款項	8	197,301	210,900
股權及基金投資		117,271	114,356
債權投資		72,586	80,145
銀行結餘及現金		342,907	514,138
		<u>2,694,640</u>	<u>2,876,053</u>
分類為待售資產	10	<u>340,573</u>	–
		<u>3,035,213</u>	<u>2,876,053</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支	9	216,046	210,729
應付一間合營公司款項		11,173	11,635
應付一間聯營公司款項		210,537	139,660
應繳稅項		170,565	201,230
租賃負債		3,974	4,750
銀行借貸		1,424,679	1,738,160
		<u>2,036,974</u>	<u>2,306,164</u>
與分類為待售資產相關之負債	10	<u>299,045</u>	–
		<u>2,336,019</u>	<u>2,306,164</u>

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
流動資產淨值	<u>699,194</u>	<u>569,889</u>
總資產減流動負債	<u>5,314,783</u>	<u>5,585,485</u>
非流動負債		
貸款票據	1,463,655	1,519,836
租賃負債	2,757	3,785
銀行借貸	<u>60,674</u>	<u>—</u>
	<u>1,527,086</u>	<u>1,523,621</u>
	<u>3,787,697</u>	<u>4,061,864</u>
股本及儲備		
股本	9,602	9,607
儲備	<u>3,775,918</u>	<u>4,050,678</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,785,520</u>	<u>4,060,285</u>
非控股權益	<u>2,177</u>	<u>1,579</u>
	<u>3,787,697</u>	<u>4,061,864</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2020年9月30日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定編製。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2020年3月31日止年度之年度經審核財務報表一併閱讀。

### 2. 主要會計政策

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

除因應用香港財務報告準則之修訂及應用與本集團相關之若干會計政策而導致之額外會計政策外，截至2020年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2020年3月31日止年度之年度財務報表所依循者相同。

除應用下述香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重大之定義」外，於本期間應用香港財務報告準則概念框架參考之修訂及香港財務報告準則之修訂並無對該等簡明綜合財務報表所載本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或披露構成重大影響。

#### 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重大之定義之影響

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

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

#### 本集團新應用之會計政策

##### 政府補助

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

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

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

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

### 合約負債

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

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

### 3. 分部資料

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

物業	- 物業發展及投資
酒店及消閒	- 發展、投資及經營及管理酒店及度假村
證券投資	- 證券之買賣及投資
融資	- 提供貸款融資服務

有關此等分部之資料報告如下：

截至2020年9月30日止六個月(未經審核)

	分部收益 港幣千元	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
物業	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)

截至2019年9月30日止六個月(未經審核)

	分部收益 港幣千元	經營虧損 港幣千元	出售 合營公司 之收益 港幣千元	應佔聯營 公司業績 港幣千元	應佔合營 公司業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	分部業績： 除稅前 虧損 港幣千元
物業	10,264	(131,424)	38,494	30,804	2,131	(18,170)	(78,165)
酒店及消閒	63,636	(24,933)	-	(7,568)	(106,149)	(6,397)	(145,047)
證券投資	-	(4,972)	-	-	-	(879)	(5,851)
融資	36,909	(194,253)	-	-	-	-	(194,253)
分部總計	110,809	(355,582)	38,494	23,236	(104,018)	(25,446)	(423,316)
未分配部分	-	(36,503)	2,080	-	(21,567)	(41,538)	(97,528)
集團總計	<u>110,809</u>	<u>(392,085)</u>	<u>40,574</u>	<u>23,236</u>	<u>(125,585)</u>	<u>(66,984)</u>	<u>(520,844)</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。

#### 4. 財務費用

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

## 5. 本期間虧損

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

## 6. 分派

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

董事會決定不派發本期間之中期股息(2019年：每股股份3港仙)。

## 7. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損：		
計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔		
本期間虧損	<u>(302,019)</u>	<u>(520,562)</u>
股份數目：		
計算每股基本及攤薄虧損之股份加權平均數	<u>957,926,971</u>	<u>969,114,384</u>

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

## 8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團之信貸期乃經與其貿易客戶磋商及協定而訂立。本集團給予其貿易客戶之信貸期平均為60日(2020年3月31日：60日)。於2020年9月30日賬齡為0至60日之貿易應收賬款港幣81,000元已分類為待售之出售集團之一部分。

以下為貿易應收賬款(扣除虧損撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析：

	2020年	2020年
	9月30日	3月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	1,531	3,474
61至90日	37	–
超過90日	5	5
	<u>1,573</u>	<u>3,479</u>

## 9. 應付賬款、按金及應計開支

於2020年9月30日，賬齡為0至60日之貿易應付賬款港幣115,000元已分類為待售之出售集團之一部分。

以下為貿易應付賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析：

	2020年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付賬款賬齡：		
0至60日	—	1,287

## 10. 分類為待售資產／與分類為待售資產相關之負債

於2020年8月25日，本公司之間接全資附屬公司Maxter Limited就出售建毅有限公司及珀麗尚品酒店有限公司(其分別持有及經營擁有94間客房之香港珀麗尚品酒店)之全部權益與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，代價為港幣460,000,000元。預期該交易於2020年12月31日完成。

分類為待售之業務資產及負債之主要類別如下：

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

## 其他資料

### 僱員人數及薪酬政策

於2020年9月30日，本集團之僱員總人數為269名(2020年3月31日：266名)。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療計劃、保險、購股權及退休計劃。

### 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。

### 已發行股份之變動

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

### 遵守《企業管治守則》及《企業管治報告》

本公司致力維持高水平企業管治常規及程序，並遵守法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，同時提高對持份者之透明度及問責性。

於本期間內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》之所有守則條文及應用當中所載之原則。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《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，2020年11月27日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生(首席財務總監)

陳耀麟先生

黃禮順先生

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)

郭嘉立先生

陳百祥先生

本公佈中，英文版如有任何歧義，概以英文版為準。