

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2021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	
	2021年	2020年
收益		
根據簡明綜合損益表	274百萬元	28百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	1,735百萬元	98百萬元
– 透過部分出售於一間聯營公司之權益	274百萬元	–
	<u>2,283百萬元</u>	<u>126百萬元</u>
淨溢利(虧損)	<u>559百萬元</u>	<u>(303)百萬元</u>
每股基本盈利(虧損)	<u>58仙</u>	<u>(32)仙</u>
每股中期股息	<u>10仙</u>	<u>–</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2021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」)每股本公司股份(「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。

中華人民共和國(「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%。

於本公佈日期，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⁾ (平方呎)
澳門			
位於石排灣馬路之金峰南岸、金峰名匯 及金峰名鑄	住宅／商業	35.5	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

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
中國			
位於海南省三亞市崖州灣科技城之土地	酒店	100	886,000
位於廣州市海珠區江南大道南362號及 昌崗中路238號之達鏢國際中心之部分	商業／辦公室／ 酒店／車位	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
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日起在香港聯合交易所有限公司(「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本公司股東(「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	<u>274,341</u>	<u>28,189</u>
酒店業務及管理收入		356	3,973
物業收入		<u>265,446</u>	<u>7,696</u>
		265,802	11,669
酒店業務及管理收入及物業收入之直接成本		<u>(243,586)</u>	<u>(8,250)</u>
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		(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 根據預期信貸虧損模式減值虧損撥回(確認) 淨額	8	(159,000)	–
部分出售於一間聯營公司之權益之收益		30,988	(89,234)
投資物業公平值減少		70,000	–
銷售及市場推廣費用		–	(61,065)
行政及其他費用		(1,383)	–
財務費用	4	(101,473)	(101,074)
應佔聯營公司業績		(44,539)	(55,723)
應佔合營公司業績		741,144	(100)
		<u>4,073</u>	<u>(78,666)</u>
除稅前溢利(虧損)		560,284	(334,325)
稅項		(1,277)	31,703
本期間溢利(虧損)	5	<u>559,007</u>	<u>(302,622)</u>
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)
		<u>559,007</u>	<u>(302,622)</u>
每股盈利(虧損)	7		
– 基本(港幣)		<u>0.58</u>	<u>(0.32)</u>
– 攤薄(港幣)		<u>0.58</u>	<u>(0.32)</u>

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)	<u>559,007</u>	<u>(302,622)</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	(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	<u>6,507</u>	<u>9,068</u>
本期間其他全面收益	<u>1,263</u>	<u>69,584</u>
本期間全面收益(開支)總額	<u><u>560,270</u></u>	<u><u>(233,038)</u></u>
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	<u>4,078</u>	<u>(416)</u>
	<u><u>560,270</u></u>	<u><u>(233,038)</u></u>

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		677,000	677,000
股權及基金投資		33,282	99,037
於合營公司之權益		457,982	547,038
應收合營公司款項		930,397	434,075
於聯營公司之權益		2,105,933	1,362,231
應收一間聯營公司款項		-	44,686
其他應收貸款		-	70,280
收購一間聯營公司之已付訂金	8	-	159,000
其他非流動資產		111,987	112,512
		<u>4,845,684</u>	<u>4,048,725</u>
流動資產			
收購租賃土地之已付按金		369,038	362,959
物業存貨		1,218,997	1,318,503
其他應收貸款		184,327	207,063
應收賬款、按金及預付款項	9	163,539	232,566
股權及基金投資		109,434	124,314
債權投資		573	6,995
銀行結餘及現金		1,470,060	298,322
		<u>3,515,968</u>	<u>2,550,722</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支		253,736	223,115
應付一間合營公司款項		11,173	11,173
應付一間聯營公司款項		716,472	7,045
應繳稅項		176,811	175,107
貸款票據	10	1,306,832	1,322,933
租賃負債		4,806	5,656
銀行借貸		1,046,052	1,159,854
		<u>3,515,882</u>	<u>2,904,883</u>
流動資產淨值(負債淨額)		<u>86</u>	<u>(354,161)</u>
總資產減流動負債		<u>4,845,770</u>	<u>3,694,564</u>

	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	<u>561,996</u>	<u>196,872</u>
	<u>565,256</u>	<u>202,113</u>
	<u>4,280,514</u>	<u>3,492,451</u>
股本及儲備		
股本	9,602	9,602
儲備	<u>4,037,755</u>	<u>3,481,544</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>4,047,357</u>	<u>3,491,146</u>
非控股權益	<u>233,157</u>	<u>1,305</u>
	<u>4,280,514</u>	<u>3,492,451</u>

簡明綜合財務報表附註

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(「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2021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(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、	利率基準改革 – 第二階段
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	

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，而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)。

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。由於上述合約概無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

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	– 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	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>

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	<u>28,189</u>	<u>(199,836)</u>	<u>(100)</u>	<u>(78,666)</u>	<u>(55,723)</u>	<u>(334,325)</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(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	
	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)
	<u>44,539</u>	<u>55,723</u>

5. 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	(391)	(1,834)
銀行利息收入	(204)	(241)
其他利息收入	(9,494)	(11,528)
	<u>(9,494)</u>	<u>(11,528)</u>

6. 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，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公佈日期之已發行股份960,175,410股計算。

7. 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)
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。

8. 收購一間聯營公司之已付訂金

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。

9. 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
	<u>2,181</u>	<u>3,139</u>

10. 貸款票據

於2016年10月，本集團一間全資附屬公司發行面值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。

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(2020年9月30日：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)(2020年9月30日：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(2020年9月30日：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。

11. 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。

其他資料

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。

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。

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。

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。

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及本公司網站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。

致謝

陳佛恩先生服務本集團16年後，緊隨於2021年9月10日舉行之本公司股東周年大會的結束而退任為非執行董事。本人謹代表董事會衷心感謝彼於其任期內盡心盡力為本集團作出寶貴貢獻。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2021年11月26日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)、張志傑先生(董事總經理)、陳耀麟先生、黃禮順先生、林秀鳳女士(首席財務總監)

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (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。