



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

# 2025-2026 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
11	中期報告日期後之補充資料
12	其他資料
17	簡明綜合損益表
18	簡明綜合損益及其他全面收益表
19	簡明綜合財務狀況表
21	簡明綜合權益變動表
22	簡明綜合現金流量表
24	簡明綜合財務報表附註
47	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)

獨立非執行董事\*



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

\* 陳鎮洪先生獲委任為獨立非執行董事，自2025年11月26日起生效。

**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

周美華女士

**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

**環境、社會及管治委員會\***

葉瀚華先生 (主席)

羅漢華先生

彭銘東先生

**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

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](http://www.itcproperties.com)**股份代號**

香港聯交所 199

\* 陳鎮洪先生獲委任為成員，自2025年11月26日起生效。

## 股東資訊

### 財務日程表

公佈2025-2026年度之中期業績 2025年11月17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2025-2026年度之全年業績 2026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](http://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@vistra.com](mailto:itcproperties-ecom@vistra.com)，亦可填妥及交回更改選擇表格（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](mailto:info@itcproperties.com)

電話 : (852) 2835 9500

傳真 : (852) 2858 2697

截至9月30日止六個月

2025年

2024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

7

10

163

297

170

307

淨虧損

(144)

(530)

港仙

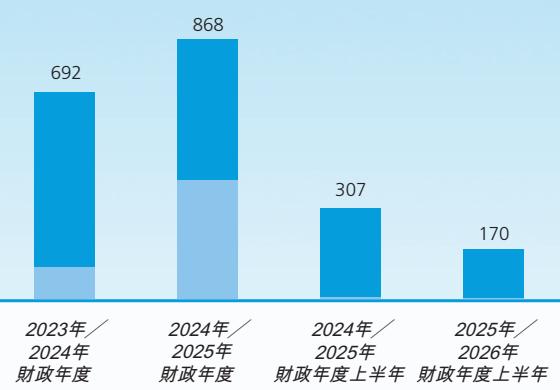
每股基本虧損

(13)

(56)

收益

港幣百萬元

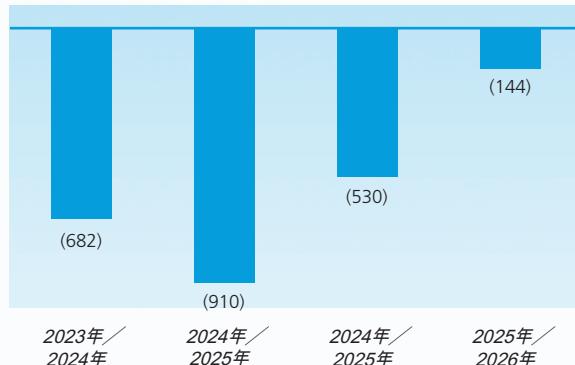


■ 來自附屬公司

■ 來自應佔聯營公司及合營公司

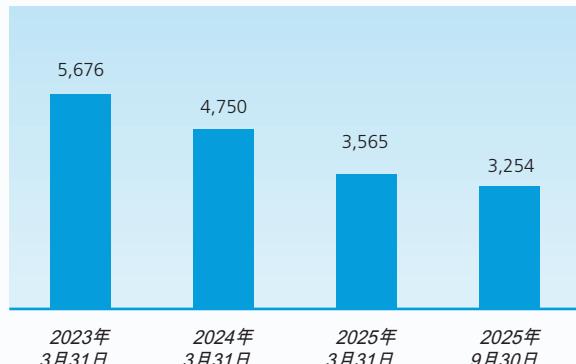
淨虧損

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

於本期間內，本集團繼續面對複雜且不穩定的營商環境。本集團不斷檢討其業務模式及提升其靈活性。由於在本期間並無出售物業存貨，本集團之收益維持於低水平為港幣7,000,000元，較去年同期的港幣9,700,000元輕微減少。

由於房地產市場依然低迷，尤其是商業房地產方面，本集團於本期間繼續錄得物業估值虧損。該虧損低於去年同期所錄得之虧損，此乃由於在本期間並無已確認為銷售成本的物業存貨減值虧損（2024年9月30日：港幣85,000,000元），以及本集團投資物業的公平值減少港幣27,000,000元（2024年9月30日：港幣45,000,000元），該減少部分被本集團應佔一間合營公司持有位於中國的一個商業物業之公平值虧損港幣71,300,000元（2024年9月30日：港幣43,900,000元）所抵銷。

繼於2025年3月出售一個海外物業後使營運成本降低，以及本集團持續全面地執行嚴格的成本控制措施，本集團於本期間的行政及一般費用減少至港幣55,200,000元（2024年9月30日：港幣106,500,000元）。此外，於去年同期因出售本集團間接擁有在加拿大一間酒店物業的合營公司之全部50%權益而確認港幣220,400,000元之虧損在本期間並不存在。

因此，本期間的本公司擁有人應佔淨虧損大幅減少至港幣120,700,000元，而去年同期則為港幣504,300,000元。

董事會已議決不派付本期間之中期股息（2024年：無）。

## 物業

本期間分部虧損減少至港幣119,700,000元，而去年同期則為港幣229,300,000元。如上文所披露，虧損乃因投資物業公平值減少港幣27,000,000元及應佔本集團一間合營公司所持有位於中國之一個商業物業之公平值減少港幣71,300,000元。

## 澳門

位於路環南岸的金峰名鑄為本集團一間聯營公司所發展之豪華住宅項目。澳門物業市場需求持續疲弱，該項目於本期間住宅單位成交量較去年同期略有下降。於本期間該項目對本集團之貢獻減少至港幣10,800,000元（2024年9月30日：港幣33,000,000元）。

## 香港

於本期間內，本集團訂立買賣協議，以代價港幣361,800,000元向獨立第三方出售其位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之項目全部67%權益。該項出售已於2025年10月完成。本集團估計將錄得出售收益港幣800,000元。

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。於本期間內，已售出一個豪華住宅單位並已交付予最終買家。該項目繼續推售，並於本期間末後亦售出三個豪華住宅單位。

## 中國

達標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。

## 加拿大溫哥華

本集團擁有18%權益位於Alberni Street之住宅重建項目目前仍在向當地部門申請以取得發展及建築許可。

## 酒店及消閒

繼本集團於去年同期出售一間酒店「溫哥華灣岸威斯汀酒店」的全部50%權益而確認虧損為港幣220,400,000元後，於本期間此分部並無錄得收入及溢利(2024年9月30日：虧損為港幣225,600,000元)。

## 於中國之北京珀麗酒店有限責任公司的投資

本集團持有一間於中國成立的中外合資公司北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)的20%的股權，該公司持有一塊位於中國北京市朝陽區將台西路8號之土地(「該土地」)。

誠如本公司截至2025年3月31日止年度之年報所披露，本集團於2024年3月31日就其於北京珀麗之權益確認全數減值虧損港幣136,200,000元。此決定乃基於多項不利因素而作出，包括該土地可能被收回、主要股東不配合土地重建及其他不確定因素。

儘管北京市朝陽區人民法院裁定本集團勝訴，但截至本中期報告日期，本集團仍未收到北京珀麗及其主要股東的適當回應。經考慮上述事宜後，由於北京珀麗的情況並無改善，董事會決定評估於2025年9月30日本集團於北京珀麗權益之賬面值應維持為零(2025年3月31日：零)。

## 管理層討論及分析

於本中期報告日期，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 (附註) (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	306,700
<b>香港</b>			
位於灣仔軒尼詩道250號之250 Hennessy	辦公室／車位	100	55,600
位於半山寶珊道23號之寶峰	住宅	20	14,300
<b>中國</b>			
位於廣州市海珠區江南大道南362號及昌崗中路238號之達標國際中心之部分	商業／辦公室／酒店／車位	45	282,600
<b>加拿大</b>			
位於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	110,000
<b>總計</b>			769,200

附註：此指現時用途下之面積。

### 證券投資

於本期間內，投資市場波動。於2025年9月30日，市場水平高於2025年3月31日的水平，本集團並錄得本期間分部溢利港幣14,800,000元(2024年9月30日：虧損為港幣15,800,000元)，主要反映市場價格上升所產生之未變現收益。

於2025年9月30日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣60,700,000元，當中46%為以美元列值之非上市投資基金，而餘下54%則為以港幣列值之上市證券。

### 融資

於2025年9月30日，本集團之其他應收貸款為港幣66,100,000元(2025年3月31日：港幣79,100,000元)。

於本期間，本集團錄得分部溢利為港幣2,300,000元(2024年9月30日：虧損為港幣2,300,000元)，主要來自利息收入港幣3,500,000元(2024年9月30日：港幣5,100,000元)，其被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1,100,000元(2024年9月30日：港幣7,400,000元)所抵銷。

## 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。

於2025年9月30日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣752,700,000元。於扣除現金及現金等價物港幣17,400,000元後與本集團股東資金港幣2,054,000,000元相比，本集團於2025年9月30日之淨資產負債比率為0.36（2025年3月31日：0.41）。港幣691,600,000元之銀行借貸按浮動利率計息，而其他借貸港幣61,100,000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2025年9月30日，本集團之借貸總額港幣752,700,000元將於未來十二個月到期償還，其中港幣391,300,000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。

對於現金流量以外幣計值的海外附屬公司、聯營公司、合營公司及其他投資，本集團致力就債務融資安排以適當水平的相同貨幣借貸進行自然對沖。就此而言，本集團及其聯營公司及合營公司（本集團已為其提供擔保）的借貸均以港幣及加幣列值。於本期間，未變現匯兌差異收益港幣20,900,000元已計入其他全面收益，此乃主要是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的差異。本集團大部分現金及現金等價物以港幣及人民幣列值，而本集團其他資產及負債則以港幣、人民幣、澳門幣及加幣列值。儘管本集團並無使用對沖工具，但會密切監察其外匯風險。

於本期間，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損港幣120,700,000元及於2025年9月30日，本公司之流動負債淨額為港幣294,400,000元。此外，於2025年9月30日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣752,700,000元，而本集團之現金及現金等價物為港幣17,400,000元。該等情況表明存在重大不確定性因素，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。為改善本集團之流動性風險及財務狀況，本集團已採取一系列包括下列計劃及措施：

### (1) 出售物業

本集團將出售其物業作為策略性舉措，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財務資源。

### (2) 維持業務活動

本集團預期透過出售物業存貨，於未來十二個月持續提升其流動性及經營現金流量。

## 管理層討論及分析

### (3) 尋求再融資及新資金

本集團已在現有融資到期前積極尋求再融資。截至本中期報告日期，本集團概無接獲任何要求立即償還其自2024年4月起已逾期之港幣391,300,000元借貸之通知。本集團繼續與現有借貸之貸款人磋商再融資，並與其他投資者／貸款人磋商新資金。

### (4) 控制行政及經營成本

本集團將繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋簡明綜合財務報表批准日期起計十二個月期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，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。故此，董事於編製本集團簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

### 資產抵押

於2025年9月30日，銀行及其他貸款人向本集團授出之一般信貸融資乃以本集團港幣390,000,000元之投資物業、港幣110,000,000元之物業、機械及設備、港幣860,400,000元之於聯營公司之權益及應收聯營公司款項，以及港幣172,400,000元之其他應收款項作抵押。

### 或然負債

於2025年9月30日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%及18%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41,300,000元(2025年3月31日：港幣41,300,000元)及港幣86,500,000元(2025年3月31日：港幣84,100,000元)提供公司擔保最高負債金額為港幣84,600,000元(2025年3月31日：港幣84,600,000元)及港幣141,000,000元(2025年3月31日：港幣137,000,000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191,700,000元(2025年3月31日：港幣218,200,000元)提供公司擔保最高負債金額為港幣191,700,000元(2025年3月31日：港幣218,200,000元)。

## 展望

展望未來，儘管疲弱經濟指標顯示挑戰持續，但全球經濟仍持續復甦。雖然美國關稅措施帶來不確定因素依然存在，但香港或可受惠於預期的全球減息。然而，中美貿易緊張局勢加劇、地緣政治不確定性增加，以及貿易保護主義抬頭，將繼續對本地及全球經濟復甦構成重大挑戰。

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，並提升營運效率及效益。本集團亦將專注實施嚴格的現金流管理、出售物業項目以釋放被佔用之資金、有效管理營運成本，以及尋求提升投資組合價值的方法。此等措施可增強我們的流動性及財務靈活性，使我們能更好地應對當前充滿挑戰的營商環境。同時，除中國、澳門及加拿大的業務外，我們將審慎探索潛在的物業發展項目，並積極向投資者及資本市場尋求新資金，以支持未來增長。

## 僱員人數及薪酬政策

於2025年9月30日，本集團之僱員總人數為121名（2025年3月31日：119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。其他僱員福利包括酌情花紅、醫療計劃、保險、購股權及退休福利計劃。

## 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2025年9月30日，股份數目為907,198,410股，且概無本公司庫存股份。

---

## 中期報告日期後之補充資料

本公司與認購方已於2025年11月24日訂立認購協議，根據本公司一般授權以每股港幣0.7元發行合共100,800,000股新股份。詳情於本公司日期為2025年11月25日、2025年12月8日及2025年12月11日之公佈予以披露。

## 其他資料

### 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2025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 (附註2)	所持相關 股份數目 (附註2)		百分比 (附註3)
		總計	百分比	
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4)	–	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。
- 此乃代表於2025年9月30日佔股份總數之概約百分比。
- 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。

除上文所披露者外，於2025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，購股權計劃已根據於股東週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均為86,297,541份。

本期間內可就購股權計劃項下本公司已授出之所有尚未行使的購股權而發行之本公司新股份總數為9,720,000股，佔本期間股份的加權平均數（相等於2025年9月30日的股份總數）約1.07%。

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2025年		於2025年			
	4月1日	本期間內 尚未行使	本期間內 授出	本期間內 行使	本期間內 失效	本期間內 註銷
<b>董事</b>						
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
<b>小計</b>	<b>4,400,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4,400,000</b>
<b>僱員（附註2）</b>	<b>4,220,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4,220,000</b>
<b>其他參與者</b>						
服務提供者（附註3(i)）	800,000	–	–	–	–	800,000
關連實體參與者 (附註3(ii))	300,000	–	–	–	–	300,000
<b>小計</b>	<b>1,100,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1,100,000</b>
<b>總計</b>	<b>9,720,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>9,720,000</b>

## 其他資料

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. 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。

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、失效或註銷。

購股權計劃項下所有尚未行使之購股權已於2025年10月1日失效。

### 主要股東及其他人士之權益

於2025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)
<b>(I) 主要股東</b>				
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	267,775,093	29.52%
			528,948,012	58.30%
			(附註3)	
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	261,172,919	28.78%
達穎控股有限公司(「達穎」)	個人權益	實益擁有人	261,172,919	28.78%
			(附註3)	
<b>(II) 其他人士</b>				
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	8.39%
Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」)	個人權益	實益擁有人	76,186,279	8.39%
			(附註4)	

附註：

1. 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。
2. 此乃代表佔於2025年9月30日股份總數之概約百分比。
3. 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。

4. 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。

除上文所披露者外，於2025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，同時提高對本公司持份者之透明度及問責性。

於本期間內，本公司一直遵守適用的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，獨立非執行董事已為董事會審議及決策提供獨立的寶貴觀點及建議。

## 其他資料

### 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，所有董事均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，董事資料自本公司2024-2025年報日期起至本中期報告日期止之變動載列如下：

- (i) 石禮謙先生已辭任為香港上市公司華潤建材科技控股有限公司之獨立非執行董事，自2025年10月24日起生效。
- (ii) 周美華女士自行決定不再為香港會計師公會資深會員。
- (iii) 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，2025年11月17日

# 簡明綜合損益表

截至 2025 年 9 月 30 日止六個月

附註	截至 9 月 30 日止六個月	
	2025 年 港幣千元 (未經審核)	2024 年 港幣千元 (未經審核)
收益	3 <b>7,042</b>	9,697
物業收入	<b>3,522</b>	4,631
物業收入之直接成本	<b>(2,696)</b>	<b>(87,164)</b>
物業收入之毛利(毛虧)	<b>826</b>	(82,533)
貸款融資利息收益	<b>3,520</b>	5,066
金融工具公平值淨收益(虧損)	4 <b>15,228</b>	(15,108)
其他收入、溢利及虧損	<b>9,792</b>	9,580
根據預期信貸虧損模式減值虧損(確認)撥回淨額	21 <b>(1,134)</b>	14,366
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 <b>(27,000)</b>	(45,000)
行政及一般費用	<b>(55,221)</b>	(106,503)
財務費用	5 <b>(37,852)</b>	(65,870)
應佔聯營公司業績	<b>12,193</b>	25,841
應佔合營公司業績	<b>(64,777)</b>	<b>(49,068)</b>
除稅前虧損	<b>(144,425)</b>	(529,637)
稅項	6 –	(43)
本期間虧損	7 <b>(144,425)</b>	<b>(529,680)</b>
下列人士應佔本期間虧損：		
本公司擁有人	<b>(120,671)</b>	(504,298)
非控股權益	<b>(23,754)</b>	<b>(25,382)</b>
	<b>(144,425)</b>	<b>(529,680)</b>
每股虧損	9	
– 基本(港幣)	<b>(0.13)</b>	(0.56)
–攤薄(港幣)	<b>(0.13)</b>	<b>(0.56)</b>

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月 2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
本期間虧損	<b>(144,425)</b>	(529,680)
<b>其他全面收益(開支)</b>		
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	<b>20,917</b>	22,630
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	<b>(2,387)</b>	(1,337)
出售海外業務後重新分類累計換算儲備	<b>-</b>	29,182
本期間其他全面收益	<b>18,530</b>	50,475
本期間全面開支總額	<b>(125,895)</b>	(479,205)
<b>下列人士應佔本期間全面開支總額：</b>		
本公司擁有人	<b>(104,407)</b>	(457,443)
非控股權益	<b>(21,488)</b>	(21,762)
	<b>(125,895)</b>	(479,205)

# 簡明綜合財務狀況表

於 2025 年 9 月 30 日

	附註	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025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		<b>121,266</b>	133,812
投資物業	10	<b>390,000</b>	417,000
股權及基金投資	11	<b>27,782</b>	28,486
於合營公司之權益	12	<b>58,042</b>	56,885
應收合營公司款項	12	<b>683,000</b>	718,548
於聯營公司之權益	13	<b>1,020,109</b>	1,007,916
應收一間聯營公司款項	13	<b>52,268</b>	46,002
其他非流動資產		<b>18,209</b>	18,260
		<b>2,370,676</b>	2,426,909
<b>流動資產</b>			
物業存貨	14	<b>400,900</b>	390,300
其他應收貸款	15	<b>66,068</b>	79,105
應收賬款、按金及預付款項	16	<b>330,574</b>	566,228
應收聯營公司款項	13	<b>35,657</b>	35,657
股權及基金投資	11	<b>32,890</b>	19,463
現金及現金等價物		<b>17,392</b>	47,652
		<b>883,481</b>	1,138,405
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支	17	<b>283,507</b>	288,752
應付一間合營公司款項	12	<b>20,773</b>	20,773
應繳稅項		<b>118,495</b>	117,278
租賃負債		<b>2,349</b>	8,513
銀行及其他借貸	18	<b>752,715</b>	759,571
		<b>1,177,839</b>	1,194,887
<b>流動負債淨額</b>		<b>(294,358)</b>	(56,482)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,076,318</b>	2,370,427

# 簡明綜合財務狀況表

於2025年9月30日

	附註	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年3月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		<b>707</b>	2,251
銀行及其他借貸	18	—	166,670
		<b>707</b>	168,921
		<b>2,075,611</b>	2,201,506
<b>股本及儲備</b>			
股本	19	<b>9,072</b>	9,072
儲備		<b>2,044,955</b>	2,149,362
		<b>2,054,027</b>	2,158,434
本公司擁有人應佔權益		<b>21,584</b>	43,072
非控股權益			
		<b>2,075,611</b>	2,201,506

# 簡明綜合權益變動表

截至 2025 年 9 月 30 日止六個月

	本公司擁有人應佔																
	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			以股份形式 支付儲備		投資重估 儲備		其他儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	小計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
				股本 港幣千元	儲備 港幣千元	支付儲備 港幣千元	儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元								
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)				
出售一項海外業務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)				
因購股權失效而轉發	-	-	-	-	(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				
於2025年4月1日(經審核)	9,072	3,322,578	113,020	9,899	1,350	(323,235)	(13,725)	(8,908)	(46,850)	(904,767)	2,158,434	43,072	2,201,506				
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(120,671)	(120,671)	(23,754)	(144,425)				
換算海外業務產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	18,651	-	18,651	2,266	20,917				
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,387)	-	(2,387)	-	(2,387)				
本期間全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	-	16,264	(120,671)	(104,407)	(21,488)	(125,895)				
於2025年9月30日(未經審核)	9,072	3,322,578	113,020	9,899	1,350	(323,235)	(13,725)	(8,908)	(30,586)	(1,025,438)	2,054,027	21,584	2,075,611				

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2025年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
除稅前虧損		<b>(144,425)</b>	(529,637)
調整項目：			
投資物業公平值減少		<b>27,000</b>	45,000
物業、機械及設備折舊		<b>7,651</b>	7,890
財務費用		<b>37,852</b>	65,870
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		<b>7,293</b>	11,525
應佔聯營公司業績		<b>(12,193)</b>	(25,841)
應佔合營公司業績		<b>64,777</b>	49,068
其他調整		<b>(12,045)</b>	(17,846)
未計營運資金變動前之經營現金流量		<b>(24,090)</b>	(173,563)
物業存貨減少		–	102,685
其他營運資金項目變動		<b>(29,695)</b>	11,956
經營所耗現金		<b>(53,785)</b>	(58,922)
已收利息		<b>152</b>	392
已退回(已付)所得稅稅項		<b>26</b>	(43)
經營業務所耗現金淨額		<b>(53,607)</b>	(58,573)
投資業務所得現金淨額			
收回土地使用權之補償		<b>237,571</b>	–
結算出售一間合營公司應收代價所得款項		<b>32,597</b>	–
來自贖回一項非上市投資基金所得款項		<b>2,525</b>	–
已收利息		<b>152</b>	392
合營公司還款		<b>17</b>	25,121
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		–	34,538
退還可予退還誠意金	21	–	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
存入受限制銀行結餘		–	(13,684)
於合營公司之投資		<b>(966)</b>	(1,205)
墊款予一間聯營公司		<b>(6,266)</b>	(9,200)
墊款予合營公司		<b>(8,066)</b>	(7,798)
		<b>257,564</b>	324,225

# 簡明綜合現金流量表

截至 2025 年 9 月 30 日止六個月

附註	截至 9 月 30 日止六個月	
	2025 年 港幣千元 (未經審核)	2024 年 港幣千元 (未經審核)
融資業務所耗現金淨額		
償還銀行及其他借貸	18	(193,548)
已付利息		(47,050)
還款予非控股權益		(11,940)
償還租賃負債(包括相關利息)		(4,573)
收購非控股權益之現金流出淨額		–
來自非控股權益之墊款		–
新增銀行及其他借貸	18	19,000
		248,000
		(238,111)
現金及現金等價物減少淨額		(34,154)
於期初之現金及現金等價物		47,652
外匯匯率變動之影響		3,894
於期末之現金及現金等價物，指銀行結餘及現金		17,392
		17,222

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025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。於截至2025年9月30日止六個月，本集團錄得虧損港幣144,425,000元，而於該日，本集團的流動負債超出其流動資產港幣294,358,000元。於2025年9月30日，本集團的銀行及其他借貸總額為港幣752,715,000元，其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17,392,000元。如附註18所進一步列載，於2025年9月30日，本集團若干銀行借貸的賬面值為港幣391,300,000元已逾期。

鑑於上述情況，為持續緩和本集團之流動性風險及財務狀況，本集團已持續採取下列計劃及措施：

### (i) 出售物業

本集團將出售其物業作為策略性舉措，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財務資源。

### (ii) 維持業務活動

本集團預期透過出售物業存貨，於未來十二個月持續提升其流動性及經營現金流量。

### (iii) 尋求再融資及新資金

本集團已在現有融資到期前積極尋求再融資。截至簡明綜合財務報表批准日期，本集團概無接獲任何要求立即償還其自2024年4月起已逾期之港幣391,300,000元借貸之通知。本集團繼續與現有借貸之貸款人磋商再融資，並與其他投資者／貸款人磋商新資金。

### (iv) 控制行政及經營成本

本集團將繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

截至 2025 年 9 月 30 日止六個月

## 1. 編製基準(續)

董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋簡明綜合財務報表批准日期起計十二個月期間。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，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，董事於編製本集團簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

本集團將能否實現其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。倘上述計劃及措施未能按計劃順利推行，則本集團將無法為其營運籌集資金或履行其於日常業務過程中到期的財務責任。上述事件及情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問。倘本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續按持續經營基準營運，並可能須作出調整，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，經考慮合約條款後將非流動負債重新分類為流動負債，或就可能已變得繁重的合約承擔確認負債(如適用)。該等調整的影響並未在簡明綜合財務報表中反映。

## 2. 重要會計政策資料

除投資物業及若干金融工具按公平值計量(如適用)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會計準則之修訂而導致之額外會計政策外，截至2025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2025年3月31日止年度之年度綜合財務報表所列示的相同。

### 應用香港財務報告準則會計準則之修訂

於本中期期間，本集團就編製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2025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會計準則之修訂：

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可轉換性

於本中期期間應用香港財務報告準則會計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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025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	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024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	710	239
來自物業佣金收入之收益		
- 於某一時間點確認	726	1,545
	<u>1,436</u>	<u>1,784</u>
來自其他來源之收益：		
固定租賃收入	2,086	2,847
貸款融資利息收入	3,520	5,066
	<u>5,606</u>	<u>7,913</u>
收益總計	<u>7,042</u>	<u>9,697</u>

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 | - 酒店投資       |
| 證券投資  | - 證券之買賣及投資   |
| 融資    | - 提供貸款融資服務   |

截至 2025 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2025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)溢利 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	3,522	(37,814)	12,193	(64,722)	(29,371)	(119,714)
證券投資	-	14,759	-	-	-	14,759
融資	3,520	2,306	-	-	-	2,306
分部總計	7,042	(20,749)	12,193	(64,722)	(29,371)	(102,649)
未分配部分	-	(33,240)	-	(55)	(8,481)	(41,776)
集團總計	7,042	(53,989)	12,193	(64,777)	(37,852)	(144,425)

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 權益之虧損 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))	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)

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025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之收入、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、溢利及虧損、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之收入、物業佣金收入及大廈管理費收入。於截至2025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27,000,000元(截至2024年9月30日止六個月：港幣45,000,000元)，若干物業、機械及設備之減值虧損港幣7,293,000元(截至2024年9月30日止六個月：港幣11,525,000元)及在應佔合營公司業績中包括一間合營公司之應佔投資物業公平值(扣除稅項後)減少人民幣65,507,000元(相當於港幣71,280,000元)(截至2024年9月30日止六個月：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))。

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)溢利(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	
	2025年	2025年	2025年	2025年
	9月30日	3月31日	9月30日	3月31日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
物業	<b>3,007,976</b>	3,255,597	<b>832,189</b>	963,248
酒店及消閒	<b>36,361</b>	67,938	<b>1,555</b>	1,993
證券投資	<b>60,676</b>	47,953	<b>476</b>	951
融資	<b>98,131</b>	111,683	<b>49</b>	48
分部總計	<b>3,203,144</b>	3,483,171	<b>834,269</b>	966,240
未分配部分：				
現金及現金等價物	<b>17,392</b>	47,652	–	–
銀行及其他借貸	–	–	<b>325,299</b>	364,351
其他	<b>33,621</b>	34,491	<b>18,978</b>	33,217
總計	<b>3,254,157</b>	3,565,314	<b>1,178,546</b>	1,363,808

截至 2025 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. 金融工具公平值淨收益(虧損)

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於報告期末持有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增加(減少)	<b>15,228</b>	(15,108)

### 5. 財務費用

	截至 9 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸之利息	<b>37,651</b>	65,468
租賃負債之利息	<b>201</b>	402
	<b>37,852</b>	65,870

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止六個月

## 6. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅： 本期稅項	—	—
加拿大企業稅： 本期稅項	—	43
	—	43

本集團之合資格實體的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的溢利則繼續按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	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024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(包括物業存貨撇減港幣零元 (截至2024年9月30日止六個月：港幣84,951,000元))	—	84,951
物業、機械及設備折舊	7,651	7,890
物業、機械及設備之減值虧損(包括在行政及一般費用)	7,293	11,525
出售物業、機械及設備之虧損	—	276
銀行利息收入	(152)	(392)
其他利息收入	(7,775)	(10,172)
	—	—

## 8. 分派

董事會決定不宣派截至2025年9月30日止六個月之中期股息(截至2024年9月30日止六個月：無)。

截至 2025 年 9 月 30 日止六個月

## 9. 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	
		2025 年	2024 年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
<b>虧損：</b>			
用作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		<b>(120,671)</b>	(504,298)
<b>股份數目：</b>			
用作計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目		<b>907,198,410</b>	907,198,410

本公司之購股權獲行使之影響（如附註 20 所披露）並未於計算截至 2025 年及 2024 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之平均市價。

## 10. 投資物業

投資物業之估值乃由專業估值師之獨立機構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 27,000,000 元已於截至 2025 年 9 月 30 日止六個月之簡明綜合損益表中確認（截至 2024 年 9 月 30 日止六個月：港幣 45,000,000 元）。

於 2025 年 9 月 30 日及 2025 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
		2025 年	2025 年			
		9 月 30 日	3 月 31 日			
		港幣千元	港幣千元			
		(未經審核)	(經審核)			
香港商業物業	第三級	<b>390,000</b>	417,000	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呎價格	港幣 7,671 元至港幣 9,143 元（2025 年 3 月 31 日：港幣 7,639 元至港幣 9,397 元）
						經調整每平方呎價格越高，公平值越高

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止六個月

## 11. 股權及基金投資

	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年3月31日 港幣千元 (經審核)
香港上市股本證券(附註(a))	<b>32,890</b>	19,463
中國非上市投資(附註(b))	-	-
海外非上市投資基金	<b>27,782</b>	28,486
	<b>60,672</b>	47,949
分析為：		
流動	<b>32,890</b>	19,463
非流動	<b>27,782</b>	28,486
	<b>60,672</b>	47,949
分類為：		
按公允值列賬及計入損益	<b>60,672</b>	47,949

附註：

- (a) 上市證券之公允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。
- (b) 非上市投資指本集團於北京珀麗的20%股權，該投資先前被歸類為聯營公司。

於截至2025年9月30日止六個月內，本集團重新評估其對北京珀麗行使重大影響力之能力。經重新評估後，董事會認為，本集團對北京珀麗的重大影響力仍然受到限制。北京珀麗於2025年9月30日的公允值計量載於附註22。

截至 2025 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

	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025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 應佔收購後業績及其他全面開支，扣除股息	<b>644,849</b> <u>(586,807)</u> <b>58,042</b>	645,111 <u>(588,226)</u> <b>56,885</b>
按攤銷成本計量之應收合營公司款項(附註(a)) 減：信貸虧損撥備 減：超出投資成本之應佔收購後虧損	<b>824,221</b> <u>(11,022)</u> <u>(130,199)</u> <b>683,000</b>	793,574 <u>(11,022)</u> <u>(64,004)</u> <b>718,548</b>
按公平值列賬及計入損益計量之應收合營公司款項 減：超出投資成本之應佔收購後虧損	<b>67,077</b> <u>(67,077)</u> -	67,076 <u>(67,076)</u> -
應付一間合營公司款項(附註(b))	<b>683,000</b> <b>(20,773)</b>	<b>718,548</b> <b>(20,773)</b>

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(「加幣」)22,748,000元(相當於港幣127,252,000元)(2025年3月31日：加幣22,108,000元(相當於港幣120,157,000元))之款項按固定年利率15厘(2025年3月31日：15厘)計息，且須於2026年3月1日償還除外。董事認為，本集團將不會於自當前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。

所有本集團之合營公司於該等簡明綜合財務報表均採用權益法入賬。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025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	所持股份類別	已發行及 繳足股本值	本集團所持擁有權 權益比例				主要業務	
				2025年		2025年			
				9月30日	3月31日	9月30日	3月31日		
				%	%	%	%		
1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership (「1488 Alberni LPDH」) (附註(i))	加拿大	不適用	不適用	18	18	18	18	物業發展	
1488 Alberni Investment Limited Partnership (「1488 Alberni LPI」) (附註(i))	加拿大	不適用	不適用	18	18	18	18	物業發展	
廣州江南房產有限公司 (「江南房產」) (附註(ii))	中國	註冊資本	人民幣72,624,000元	75	75	75	75	物業控股	
Bayshore Ventures JV Ltd. (附註(iii))	英屬處女群島	普通股	加幣115,200,000元	-	-	-	-	投資控股	

附註：

- (i) 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，乃因根據股東協議，1488 Alberni LPDH及1488 Alberni LPI有關業務相關之主要決策須各自取得其股東一致同意。
- (ii) 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由董事以簡單大多數投票方式表決。因此，More Cash對江南房產並無控制權，但對江南房產擁有共同控制權。
- (iii) 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 Ventures JV Ltd.的50%股權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)。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。

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。

截至 2025 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

	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025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 應佔收購後業績及其他全面收益，扣除股息或其他回報	<b>506,899</b> <b>513,210</b>	512,147 495,769
	<b>1,020,109</b>	1,007,916
應收聯營公司款項(附註)	<b>87,925</b>	81,659

附註： 應收聯營公司款項屬非貿易性質、無抵押及免息。於2025年9月30日，除港幣52,268,000元(2025年3月31日：港幣46,002,000元)預期不會於自報告期末起計十二個月內收回外，餘額港幣35,657,000元(2025年3月31日：港幣35,657,000元)並無固定還款日期。

所有本集團之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	本集團所持擁有權 權益比例				所持投票權比例 主要業務	
				2025年 9月30日		2025年 3月31日			
				%	%	%	%		
華鎮有限公司(「華鎮」)	香港	普通股	港幣700元	<b>45</b>	45	<b>45</b>	45	投資控股(附註(i))	
聯生發展股份有限公司(「聯生」)	澳門	Quota capital (附註(ii))	澳門幣 100,000,000元	<b>8.7</b> (附註(iii))	8.7 (附註(iii))	<b>8.7</b> (附註(iii))	8.7 (附註(iii))	物業發展	
True Fame Enterprises Limited	英屬處女群島	普通股	1,000美元	<b>20</b>	20	<b>20</b>	20	投資控股(附註(iv))	

附註：

- (i) 旗下附屬公司之主要業務主要為於澳門從事物業發展及物業管理。
- (ii) Quota capital於澳門官方語言葡語中解作註冊資本。
- (iii) 於2025年9月30日及2025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。
- (iv) 旗下附屬公司之主要業務主要為於香港從事物業發展。

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2025年9月30日止六個月

## 14. 物業存貨

	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年3月31日 港幣千元 (經審核)
待售之在建物業	<b>354,300</b>	354,300
待售之已落成物業	<b>46,600</b>	36,000
	<b>400,900</b>	390,300

於2025年9月30日，物業存貨包括預期於自報告期末起計超過十二個月後變現之金額為港幣零元(2025年3月31日：港幣354,300,000元)。

截至2025年9月30日止六個月，本集團的非全資擁有附屬公司訂立買賣協議，以代價港幣361,800,000元向獨立第三方出售一項位於香港賬面值港幣354,300,000元的物業。該出售事項已於2025年10月完成。本集團估計將產生出售收益約港幣800,000元。

## 15. 其他應收貸款

	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年3月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押定息應收貸款(附註(a))	<b>405,084</b>	405,084
有抵押定息應收貸款(附註(b))	<b>29,923</b>	38,929
無抵押浮息應收貸款(附註(c))	<b>29,236</b>	33,248
	<b>464,243</b>	477,261
減：信貸虧損撥備	<b>(398,175)</b>	(398,156)
	<b>66,068</b>	79,105
分析為：		
流動	<b>66,068</b>	79,105

截至 2025 年 9 月 30 日止六個月

## 15. 其他應收貸款(續)

本集團主要在香港從事提供貸款融資服務，其由本公司一間間接全資附屬公司德祥地產財務有限公司(「德祥地產財務」)營運，並持有根據《放債人條例》(香港法例第163章)所發的放債人牌照。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。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)透過評估其還款資金來源、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。所有新貸款均由德祥地產財務之董事批准。

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。

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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止六個月

## 15. 其他應收貸款(續)

附註：

- (a) 於2025年9月30日，其中一項定息應收貸款為港幣零元(2025年3月31日：港幣零元)，扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣320,000,000元(2025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及按固定年利率9.5厘(2025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51,410,000元(2025年3月31日：港幣51,410,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣33,674,000元(2025年3月31日：港幣33,674,000元))為無抵押、按固定年利率介乎7厘至12厘(2025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2025年9月30日，本集團之有抵押定息應收貸款港幣零元(2025年3月31日：港幣9,025,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣29,923,000元(2025年3月31日：港幣29,904,000元))為由位於香港的兩項住宅物業及車位作抵押，按固定年利率7厘(2025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。於截至2025年9月30日止六個月內，借款人已透過轉讓於香港的兩項住宅物業及車位已償還部分有抵押定息應收貸款及相關應收利息。
- (c) 於2025年9月30日，本集團之無抵押浮息應收貸款港幣14,658,000元(2025年3月31日：港幣18,670,000元)(扣除預期信貸虧損之信貸虧損撥備港幣14,578,000元(2025年3月31日：港幣14,578,000元))為無抵押、按香港最優惠利率加2厘之浮動年利率(2025年3月31日：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。

上述應收貸款已按攤銷成本列賬作為金融資產。於2025年9月30日，有5名借款人(2025年3月31日：5名借款人)及浮息應收貸款之實際年利率為7.18厘(2025年3月31日：年利率7.61厘)。本集團管理層認為，於截至2025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19,000元(截至2024年9月30日止六個月：港幣6,361,000元)。

## 16. 應收賬款、按金及預付款項

	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	1,360	915
可予退還誠意金(附註(a))	22,376	21,740
應收代價	57,162	91,797
收回土地使用權後之應收補償金	172,413	404,452
其他應收賬款、按金及預付款項(附註(b))	77,263	47,324
	<b>330,574</b>	<b>566,228</b>

附註：

- (a) 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。
- (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(2025年3月31日：60日)。

截至 2025 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：

	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	560	615
61至90日	100	300
超過90日	700	—
	<hr/>	<hr/>
	1,360	915
	<hr/>	<hr/>

根據預期信貸虧損模式，本集團管理層認為，於截至2025年9月30日止六個月已就包括在應收賬款、按金及預付款項內的其他應收貸款利息確認額外減值撥備港幣1,115,000元(截至2024年9月30日止六個月：其他應收貸款利息確認減值撥備港幣1,012,000元及可予退還誠意金減值撥備撥回港幣21,739,000元)。

## 17. 應付賬款、按金及應計開支

	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年3月31日 港幣千元 (經審核)
應付賬款、按金及應計開支		
	<hr/>	<hr/>
	283,507	288,752
	<hr/>	<hr/>

於2025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209,670,000元(2025年3月31日：港幣221,080,000元)，其屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

## 18. 銀行及其他借貸

於截至2025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19,000,000元(截至2024年9月30日止六個月：港幣248,000,000元)，並已償還銀行及其他借貸港幣193,548,000元(截至2024年9月30日止六個月：港幣438,425,000元)。

於2025年9月30日，賬面值為港幣391,300,000元之若干本集團銀行借貸已逾期。截至該等簡明綜合財務報表獲批准日期，本集團並無接獲任何要求即時償還全部或部分未償還銀行借貸之要求。

於2025年9月30日，銀行借貸實際年利率為由5.92厘至13.13厘(2025年3月31日：5.83厘至13.25厘)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025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2024年4月1日（經審核）、2024年9月30日（未經審核）、

2025年4月1日（經審核）及2025年9月30日（未經審核）

40,000,000,000

400,000

已發行及繳足：

於2024年4月1日（經審核）、2024年9月30日（未經審核）、

2025年4月1日（經審核）及2025年9月30日（未經審核）

907,198,410

9,072

## 20. 購股權計劃

於2021年9月10日，購股權計劃已根據於股東週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年期間有效及生效。

於2021年9月28日，本公司已根據購股權計劃向合資格參與者授出合共16,660,000份購股權以認購本公司股份，歸屬期介乎0.5年至兩年。授出人已正式接納合共16,320,000份購股權。於截至2025年9月30日及2024年9月30日止六個月，概無購股權開支獲確認。

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 2025 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份有關持有的變動：

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2024年 4月1日 尚未行使	年度內 行使	年度內 註銷／失效	於2025年 3月31日 尚未行使	本期間 內行使	本期間內 註銷／失效
<b>董事：</b>										
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	1,100,000	-	-	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	1,100,000	-	-	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	1,100,000	-	-	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	1,100,000	-	-	1,100,000	-	-
<b>僱員：</b>										
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	1,405,000	-	(350,000)	1,055,000	-	-
	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	1,405,000	-	(350,000)	1,055,000	-	-
	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	1,405,000	-	(350,000)	1,055,000	-	-
	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	1,405,000	-	(350,000)	1,055,000	-	-
<b>其他參與者(附註)：</b>										
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	-	-	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	-	-	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	-	-	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	-	-	275,000	-	-
					11,120,000	-	(1,400,000)	9,720,000	-	-
<b>年／期末可予行使</b>										
					11,120,000			9,720,000		9,720,000
<b>每股加權平均行使價(港幣)</b>										
					1.03	不適用	1.03	1.03	不適用	不適用
										1.03

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；及
- (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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止六個月

## 21. 根據預期信貸虧損模式減值虧損確認(撥回)淨額

	截至9月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
就以下各項減值虧損確認(撥回)：		
－其他應收貸款(附註15)	19	6,361
－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)	1,115	1,012
－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)
	<b>1,134</b>	<b>(14,366)</b>

截至2025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2025年3月31日止年度之綜合財務報表所用者相同。

## 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於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(尤其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(第一級至第三級)之資料。

- 第一級：公平值計量乃根據實體可於計量日期評估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納入之報價外，自資產或負債可直接或間接觀察輸入數據得出；及
- 第三級：公平值計量乃自資產或負債的不可觀察輸入數據得出。

截至 2025 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)

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 2025年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	公平值等級 2025年 3月31日 港幣千元 (經審核)	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
<b>按公平值列賬及計入損益之金融資產</b>					
香港上市股本證券	<b>32,890</b>	19,463 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))	<b>27,782</b>	28,486 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
中國非上市股權投資(附註(iv))	-	- 第三級	貼現現金流量	經營業務現金流量	經營業務現金流量增加將導致公平值增加，反之亦然
<b>按公平值列賬及計入其他全面收益之金融資產</b>					
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

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025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 —— 非上市 投資基金 港幣千元
於2024年4月1日(經審核)	34,942
於以下確認之虧損總額： —損益	(5,264)
於2024年9月30日(未經審核)	29,678
於2025年4月1日(經審核)	28,486
贖回 於以下確認之溢利總額： —損益	(2,525)
於2025年9月30日(未經審核)	1,821
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)
於截至2025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溢利(未經審核)	458

- (ii) 海外非上市投資基金於2025年9月30日及2025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之投資轉售價)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1,389,000元(2025年3月31日：港幣1,424,000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2025年9月30日及2025年3月31日之公平值視為零。
- (iv) 經考慮被投資方與其主要股東之多項訴訟及糾紛解決後被投資方之預期現金流量、投資之預期終止價值、相關資產之估計經濟年期以及出售被投資方之預期所得款項(如有)後，董事認為，於2025年9月30日及2025年3月31日之公平值並不重大。

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 2025 年 9 月 30 日止六個月

## 23. 資本及其他承擔

	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025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	<u>34,146</u>	<u>34,120</u>
	<b>34,788</b>	<b>34,762</b>
其他承擔：		
－物業存貨	—	10,500
	<b>34,788</b>	<b>45,262</b>

## 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，並訂立財務擔保合約，所授出金額如下：

	2025年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年3月31日 港幣千元 (經審核)
一間擁有20%之聯營公司	191,730	218,160
一間擁有50%之合營公司	84,641	84,641
一間擁有18%之加拿大合營公司	<u>140,969</u>	<u>136,962</u>
	<b>417,340</b>	<b>439,763</b>

上述披露金額指於2025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319,510,000元(2025年3月31日：港幣343,481,000元)。

於2025年9月30日及2025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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2025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	交易性質	截至9月30日止六個月	
		2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
<b>合營公司：</b>			
1488 Alberni LPDH (定義見附註12)	利息收入	<b>7,386</b>	9,663
1488 Alberni LPI (定義見附註12)	利息收入	<b>389</b>	509
<b>聯營公司：</b>			
澳門地產集團有限公司	租金收入	<b>587</b>	587
<b>其他關連公司：</b>			
高泊有限公司 (「高泊」) (附註)	特許費收入	<b>310</b>	300
	租金收入及管理費收入	<b>145</b>	587
	短期租賃開支	<b>10</b>	12
		<hr/>	<hr/>

附註： 執行董事張漢傑先生為高泊之股東。

### (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	
		2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
<b>短期福利</b>			
以股權結算以股份形式支付之開支		<b>6,851</b>	6,851
		<hr/>	<hr/>
		<b>6,851</b>	6,851
		<hr/>	<hr/>

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。

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：

董事會	指	董事會
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
緊密聯繫人	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
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2025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
平方呎	指	平方呎

## 釋義

聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
主要股東	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
庫存股份	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
%	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。



香港中環夏愨道12號美國銀行中心30樓