

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份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)

(認股權證代號：490)

截至二零零九年三月三十一日止年度之  
末期業績

業績

德祥地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
持續經營業務			
營業額			
—營業總收入	3	<u>145,121</u>	<u>600,844</u>
收益	3	<u>92,670</u>	<u>181,944</u>
物業銷售及租金收入		25,751	81,792
高爾夫球及消閒收入		44,058	62,622
銷售成本		<u>69,809</u>	<u>144,414</u>
		<u>(25,726)</u>	<u>(67,511)</u>
毛利		44,083	76,903
貸款融資收入		21,772	31,789
金融工具淨(虧損)收益		(169,337)	76,382
其他收入		33,995	73,206
行政費用		(133,113)	(141,959)
財務費用	4	(108,357)	(109,933)
物業權益之減值虧損	5	(146,712)	(45,000)
出售一間聯營公司之虧損		—	(39,486)
出售附屬公司之虧損		—	(19,073)
應佔一間共同控制實體業績		(212)	—
應佔聯營公司業績		<u>(4,404)</u>	<u>(25,047)</u>
除稅前虧損		(462,285)	(122,218)
稅項	6	<u>469</u>	<u>(3,475)</u>
本年度來自持續經營業務之虧損		<u>(461,816)</u>	<u>(125,693)</u>

\* 僅供識別

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>非持續經營業務</b>			
本年度來自非持續經營業務之虧損		—	(18,665)
本年度虧損	7	<b>(461,816)</b>	<b>(144,358)</b>
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		<b>(461,816)</b>	(141,853)
少數股東權益		—	(2,505)
		<b>(461,816)</b>	<b>(144,358)</b>
<b>每股虧損</b>			
來自持續及非持續經營業務：	8		
—基本及攤薄(港元)		<b>(1.20)</b>	<b>(0.74)</b>
來自持續經營業務：			
—基本及攤薄(港元)		<b>(1.20)</b>	<b>(0.64)</b>

## 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		186,224	178,543
租賃土地預付租賃款項		20,822	20,808
租賃土地預付租賃款項之溢價		111,558	114,294
發展中物業		189,000	240,853
可供出售投資		37,892	94,570
於一間合資公司之權益		44,759	14,745
於聯營公司之權益		134,809	135,503
聯營公司之無抵押貸款及應付利息		1,073,982	1,077,690
可換股債券之負債部分		36,320	51,120
可換股債券附帶之衍生工具		—	4,865
收購土地使用權已付按金及費用		47,275	47,275
收購附屬公司已付按金及費用		47,244	—
		<u>1,929,885</u>	<u>1,980,266</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		3,143	2,161
待售物業		539,388	252,903
可換股債券之負債部份		727	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產		176,552	11,957
應收賬款、按金及預付款項	9	503,148	514,795
其他應收貸款		208,727	243,133
租賃土地預付租賃款項		530	517
應收聯營公司款項		2,172	2,154
關連公司之無抵押貸款及應付利息		48,437	58,251
已抵押銀行存款		44,626	51,818
銀行結餘及現金		124,035	243,038
		<u>1,651,485</u>	<u>1,380,727</u>

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支	10	72,047	70,392
應付附屬公司少數股東款項		395	890
應繳稅項		11,856	13,252
一年內到期之可換股票據應付款項		7,174	7,284
一年內到期之融資租賃承擔		90	49
一年內到期之銀行借貸		82,830	113,996
		<u>174,392</u>	<u>205,863</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>1,477,093</u>	<u>1,174,864</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,406,978</u>	<u>3,155,130</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之可換股票據應付款項		1,328,913	1,236,559
一年後到期之融資租賃承擔		282	173
一年後到期之銀行借貸		40,658	39,647
遞延稅項負債		27,889	28,574
		<u>1,397,742</u>	<u>1,304,953</u>
		<u>2,009,236</u>	<u>1,850,177</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		4,709	30,955
儲備		1,997,342	1,812,043
		<u>2,002,051</u>	<u>1,842,998</u>
本公司權益持有人應佔權益		2,002,051	1,842,998
少數股東權益		7,185	7,179
		<u>2,009,236</u>	<u>1,850,177</u>

附註：

## 1. 編製基準

綜合財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六及香港公司條例規定之適用披露規定。

## 2. 主要會計政策

除若干金融工具按公平值計算外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈並經已生效之修訂及詮釋：

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 一定額利益資產之限額、 最低資本規定及相互之間之關係

採納新香港財務報告準則並未對本集團於現時或過往會計期間之業績或財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響，因此並無需作過往期間之調整。

## 3. 分部資料

### 業務分部

就管理而言，本集團目前分為五個營運部門。該等部門為本集團報告其首要分部資料之基準。

主要營運如下：

物業發展	— 物業發展
物業投資	— 物業買賣
高爾夫球及消閒	— 發展及經營高爾夫球度假村及酒店
證券投資	— 證券買賣及投資
融資	— 貸款融資服務

本集團過往亦曾從事買賣摩托車以及製造及買賣醫藥及健康產品。該等業務已於去年終止。

## 綜合損益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	高爾夫球 及消閒 港幣千元	證券投資 港幣千元	融資 港幣千元	分部合計 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>營業額</b>								
—營業總收入	706	25,045	44,058	53,540	21,772	145,121	—	145,121
<b>收益</b>								
對外之銷售	706	25,045	44,058	1,089	21,772	92,670	—	92,670
分部之間之銷售(註)	—	—	—	—	26,107	26,107	(26,107)	—
合計	706	25,045	44,058	1,089	47,879	118,777	(26,107)	92,670
<b>分部業績</b>	(68,512)	(91,817)	(5,833)	(169,794)	20,338	(315,618)		(315,618)
未分配企業收入						29,955		29,955
未分配企業費用						(63,649)		(63,649)
財務費用						(108,357)		(108,357)
應佔一間共同控制實體業績	(212)	—	—	—	—	(212)		(212)
應佔聯營公司業績	(4,404)	—	—	—	—	(4,404)		(4,404)
除稅前虧損						(462,285)		(462,285)
稅項						469		469
本年度虧損						(461,816)		(461,816)

註： 分部之間之銷售乃按集團內各公司之間釐定及同意之條款計費。

## 綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	高爾夫球 及消閒 港幣千元	證券投資 港幣千元	融資 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產</b>						
分部資產	306,108	544,820	306,337	251,491	320,702	1,729,458
於一間合資公司之權益	44,759	—	—	—	—	44,759
於聯營公司之權益	134,809	—	—	—	—	134,809
聯營公司之無抵押貸款及應付利息	1,073,982	—	—	—	—	1,073,982
未分配企業資產						598,362
綜合資產總值						3,581,370
<b>負債</b>						
分部負債	1,202	5,045	41,071	820	20	48,158
未分配企業負債						1,523,976
綜合負債總額						1,572,134

## 綜合損益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	持續經營業務							非持續經營業務			綜合	
	物業發展	物業投資	高爾夫球 及消閒	證券投資	融資	分部合計	對銷	合計	摩托車	醫藥及 健康產品		合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>營業額</b>												
—營業總收入	2,500	79,292	62,622	424,641	31,789	600,844	—	600,844	17,567	115,741	133,308	734,152
<b>收益</b>												
對外之銷售	2,500	79,292	62,622	5,741	31,789	181,944	—	181,944	17,567	115,741	133,308	315,252
分部之間之銷售(註)	—	—	—	—	25,842	25,842	(25,842)	—	—	—	—	—
合計	2,500	79,292	62,622	5,741	57,631	207,786	(25,842)	181,944	17,567	115,741	133,308	315,252
<b>分部業績</b>	(2,136)	27,906	(56,461)	59,141	7,469	35,919		35,919	(1,359)	1,747	388	36,307
未分配企業收入						39,018		39,018	—	689	689	39,707
未分配企業費用						(58,762)		(58,762)	—	—	—	(58,762)
未分配財務費用						(54,787)		(54,787)			(613)	(55,400)
出售一間聯營公司之虧損	—	(39,486)	—	—	—	(39,486)		(39,486)	—	—	—	(39,486)
出售附屬公司之虧損	—	—	(19,073)	—	—	(19,073)		(19,073)	—	—	—	(19,073)
應佔聯營公司業績	(30,047)	5,000	—	—	—	(25,047)		(25,047)	—	—	—	(25,047)
除稅及出售非持續經營業務 所產生之盈利(虧損)前虧損 稅項						(122,218)		(122,218)			464	(121,754)
出售非持續經營業務所產生之 盈利(虧損)						—		—	6	(18,577)	(18,571)	(18,571)
本年度虧損						(125,693)		(125,693)			(18,665)	(144,358)

註： 分部之間之銷售乃按集團內各公司之間釐定及同意之條款計費。

綜合資產負債表  
於二零零八年三月三十一日

	持續經營業務					非持續經營業務				綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	高爾夫球		融資 港幣千元	合計 港幣千元	醫藥及		合計 港幣千元	
			及消閒 港幣千元	證券投資 港幣千元			摩托車 港幣千元	健康產品 港幣千元		
<b>資產</b>										
分部資產	322,814	274,111	320,619	162,513	322,178	1,402,235	—	—	—	1,402,235
於合營企業之權益	14,745	—	—	—	—	14,745	—	—	—	14,745
於聯營公司之權益	135,503	—	—	—	—	135,503	—	—	—	135,503
聯營公司之無抵押貸款及 應付利息	1,077,690	—	—	—	—	1,077,690	—	—	—	1,077,690
未分配企業資產						730,820				730,820
綜合資產總值						<u>3,360,993</u>				<u>3,360,993</u>
<b>負債</b>										
分部負債	885	5,168	58,250	920	36	65,259	—	—	—	65,259
未分配企業負債						1,445,557				1,445,557
綜合負債總額						<u>1,510,816</u>				<u>1,510,816</u>

地區分部

本集團之業務主要位於澳門、香港及中華人民共和國(「中國」)。本集團之行政職能於澳門、香港及中國進行。

下表提供本集團根據客戶所在地按地區市場劃分之收益分析(不論貨品來源地)：

	按地區市場劃分之 收益	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	24,605	188,549
中國	49,459	89,657
澳門	11,356	15,260
其他	7,250	21,786
	<u>92,670</u>	<u>315,252</u>



以下為按資產所在地區劃分之分部資產賬面值以及添置物業、機械及設備之分析：

	分部資產賬面值		添置物業、機械 及設備	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產				
澳門	1,308,034	1,375,889	—	—
香港	1,001,926	607,606	4,624	710
中國	376,827	374,277	6,532	37,685
其他	78,386	122,153	—	—
	<u>2,765,173</u>	<u>2,479,925</u>	<u>11,156</u>	<u>38,395</u>
其他企業資產	816,197	881,068	4,688	918
	<u>3,581,370</u>	<u>3,360,993</u>	<u>15,844</u>	<u>39,313</u>

#### 4. 財務費用

	持續經營業務		非持續經營業務		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
可換股票據應付款項之實際利息	101,414	97,681	—	—	101,414	97,681
須於五年內悉數償還之銀行 借貸之利息	6,919	11,416	—	613	6,919	12,029
融資租賃承擔之利息	24	8	—	—	24	8
來自下列各方之無抵押貸款利息：						
附屬公司少數股東	—	734	—	—	—	734
關連公司	—	94	—	—	—	94
	<u>108,357</u>	<u>109,933</u>	<u>—</u>	<u>613</u>	<u>108,357</u>	<u>110,546</u>

#### 5. 物業權益之減值虧損

	持續經營業務	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
下列各項之減值虧損：		
—租賃土地預付租賃款項以及租賃土地 預付租賃款項之溢價	—	45,000
—發展中物業	54,121	—
—待售物業	92,591	—
	<u>146,712</u>	<u>45,000</u>

## 6. 稅項

	持續經營業務		非持續經營業務		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度稅項						
香港利得稅	–	1,509	–	–	–	1,509
中國企業所得稅	<b>229</b>	833	–	558	<b>229</b>	1,391
	<b>229</b>	2,342	–	558	<b>229</b>	2,900
過往年度香港利得稅超額撥備	<b>(13)</b>	–	–	–	<b>(13)</b>	–
遞延稅項						
本年度	<b>(685)</b>	1,133	–	–	<b>(685)</b>	1,133
	<b>(469)</b>	3,475	–	558	<b>(469)</b>	4,033

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，該草案將公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%，自二零零八年至二零零九年課稅年度起生效。因此，香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利之16.5%（二零零八年：17.5%）計算。若干附屬公司於香港產生之本年度溢利毋須課稅，因為應課稅溢利已全部由承前稅項虧損抵銷。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

## 7. 本年度虧損

	持續經營業務		非持續經營業務		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度虧損已扣除：						
物業、機械及設備折舊	<b>11,507</b>	15,688	–	1,881	<b>11,507</b>	17,569
租賃土地預付租賃款項撥回	<b>525</b>	2,283	–	10	<b>525</b>	2,293
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	<b>2,736</b>	2,914	–	–	<b>2,736</b>	2,914
以股權結算以股份形式支付予僱員 之開支	<b>1,465</b>	2,498	–	–	<b>1,465</b>	2,498
出售物業、機械及設備之虧損	<b>171</b>	110	–	17	<b>171</b>	127
確認為開支之存貨成本，包括 待售物業減值虧損港幣92,591,000元 （二零零八年：無）	<b>107,416</b>	55,690	–	90,121	<b>107,416</b>	145,811

## 8. 每股虧損

### (a) 來自持續經營及非持續經營業務

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
虧損：		
本公司權益持有人應佔本年度虧損及 計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(461,816)</u>	<u>(141,853)</u>
股份數目：		
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權 平均數(附註)	<u>383,880,132</u>	<u>192,654,235</u>

附註：上述兩個年度之普通股加權平均數已就年內之供股及股本重組之影響作出調整。

### (b) 來自持續經營業務

本公司普通股權益持有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

虧損計算如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
虧損：		
本公司權益持有人應佔本年度虧損	(461,816)	(141,853)
減：本年度來自非持續經營業務之虧損	<u>-</u>	<u>(18,596)</u>
計算來自持續經營業務之每股基本及 攤薄虧損之虧損	<u>(461,816)</u>	<u>(123,257)</u>

所用之分母與上文所述計算每股基本及攤薄虧損所用者相同。

### (c) 來自非持續經營業務

根據截至二零零八年三月三十一日止年度來自非持續經營業務之本公司權益持有人應佔虧損港幣18,596,000元及上文所述計算每股基本及攤薄虧損所用之分母計算，截至二零零八年三月三十一日止年度來自非持續經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股港幣0.1元。

計算該兩年度之每股攤薄虧損時，並無假設行使購股權及認股權證(就截至二零零九年三月三十一日止年度而言)以及兌換可換股票據，因該等潛在普通股於各年均具反攤薄作用。

## 9. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣5,412,000元(二零零八年：港幣27,685,000元)。

本集團給予其貿易客戶之信貸期為90日。貿易應收賬款(扣除呆壞賬撥備)於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
零至六十日	864	16,977
六十一至九十日	431	124
超過九十日	4,117	10,584
	<u>5,412</u>	<u>27,685</u>

## 10. 應付賬款、按金及應計開支

應付賬款、按金及應計開支當中包括貿易應付賬款約港幣2,009,000元(二零零八年：港幣2,135,000元)。

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
零至六十日	763	1,420
六十一至九十日	447	355
超過九十日	799	360
	<u>2,009</u>	<u>2,135</u>

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零零九年三月三十一日止年度末期股息(二零零八年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團之持續經營業務營業額約為港幣145,100,000元，較比較數字港幣600,800,000元減少港幣455,700,000元，主要由於年內銷售證券所得款項大幅減少所致。毛利由去年港幣144,400,000元減少至本年度約港幣69,800,000元。

年內貸款融資收入為港幣21,800,000元，較去年港幣31,800,000元有所減少，主要由於去年出售給予一間聯營公司之貸款。

由於聯生(定義見下文)於本年度將其借貸成本資本化以作為其物業發展之部份成本，本集團來自聯生股東貸款之利息收入(已計入其他收入)已就聯生之業績按權益會計法對銷。因此，攤分作為聯營公司之聯生之虧損亦較去年減少。

本集團於本年度錄得港幣461,800,000元之虧損，去年則為港幣144,400,000元，主要由於下列於損益表撥備之未變現虧損所致：

1. 於下半年，美國金融市場動盪對全球經濟造成全面衝擊，股票市場亦不能幸免。上市證券價格急挫令本集團錄得港幣169,300,000元之金融工具虧損，其中港幣167,500,000元為因年末市場價格下跌而帶來之未變現虧損，而去年則錄得港幣76,400,000元之淨收益。
2. 物業市場氣氛大受金融風暴及經濟前景不佳所影響。於下半年，香港之物業成交量及價格普遍均大幅下跌。因此，於結算日，發展中物業及待售物業分別錄得港幣54,100,000元及港幣92,600,000元之減值虧損。

## 物業發展及投資

### 澳門：

本集團擁有35.5%實際權益之聯生發展股份有限公司(「聯生」)過去數年一直致力完成向澳門政府機關辦理一切正式手續，以讓其將新獲批地塊發展為超過4,000個豪華住宅單位、80幢別墅及頂級會所設施。第一期發展將包括一所面積800,000平方呎，專為日本旅客而設且超級豪華的酒店、購物設施以及潮流餐飲食肆，並計劃於二零一一年底落成。

第一期1,356個住宅單位之推廣大約將於二零零九年聖誕展開。

於二零零八年五月，本集團出售海明灣畔另一個住宅單位及停車位，並於該交易中獲利。於澳門之物業餘下存貨組合包括位於珠江大廈已被升格為時尚優質項目之44個住宅單位，以及海明灣畔之15個住宅單位及15個停車位。預期該等單位將於市況轉好時重新推出發售或出租。

香港：

於二零零八年九月，本集團收購建毅有限公司之全部權益，其持有香港摩頓臺7號逾90%物業權益。於二零零八年十二月，本集團進一步收購展栢有限公司之全部權益，其持有信德街19-21號整項物業之物業權益。緊隨結算日於二零零九年六月，本集團完成收購堡捷國際有限公司及捷毅投資有限公司全部股權，堡捷國際有限公司及捷毅投資有限公司分別持有銅鑼灣道35號、37號、39號-39號A、39號B及39號C物業超過90%之物業權益及銅鑼灣道33號整項物業之物業權益。本集團目前擬整合該等物業重新發展為高檔餐飲食肆及酒店(「銅鑼灣項目」)。

本集團擁有位於彌敦道703號及705號的兩幢毗鄰樓宇(「彌敦道項目」)之全部權益，該兩幢物業之住戶已遷走，並正進行清拆。該地盤將發展為總建築面積約為29,000平方呎之銀座式零售及餐飲綜合項目，此計劃預期於二零一零年末完成。

於本年度，干諾道西達隆名居其中1個單位已售出，並獲得利潤。於二零零九年三月三十一日尚餘6個住宅單位及1個商業單位待售。

中國：

澳門路氹海濱對岸珠海橫琴一幅土地之所有權轉讓申請因當地政府暫停橫琴地區之土地轉讓而仍然待決。該項目之地盤面積約為26,000平方米，地積比率為1.6，根據現時城市規劃指引，此地盤可發展作商業、住宅、酒店及零售用途。

本集團持有作發展／待售之主要物業現有權益概述如下：

地點	用途	本集團 所佔權益 (%)	所佔建築面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之聯生土地	住宅／ 商業／ 酒店	35.5	2,250,000
位於澳門冼星海大馬路81-121號 倫敦街148-254號 馬濟時總督大馬路 珠江大廈之44個住宅單位	住宅	100	57,400
位於澳門氹仔北安灣 P05地段海明灣畔 之15個住宅單位 及15個停車位	住宅	100	37,000
位於香港九龍旺角彌敦道 703號及705號之彌敦道項目	零售	100	29,000

銅鑼灣項目，包括：

—香港銅鑼灣信德街19-21號		100	157,300
—香港銅鑼灣摩頓臺7號	酒店／ 辦公室／ 店舖	超過90	
—香港銅鑼灣銅鑼灣道35號、37號、 39號—39號A、39號B及39號C		超過90	
—香港銅鑼灣銅鑼灣道33號		100	

## 高爾夫球及消閒

於本年度，來自高爾夫球及消閒業務之營業額為港幣44,100,000元(二零零八年：港幣62,600,000元)，分部虧損為港幣5,800,000元(二零零八年：港幣56,500,000元，包含港幣45,000,000元之租賃土地預付租賃款項以及租賃土地預付租賃款項之溢價之減值虧損)。經濟氣氛暗淡於本年度下半年對高爾夫球度假村營運造成不利影響，而下半年度一向為三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之旺季。然而，本集團透過推行各種控制成本措施而得以遏制其虧損。

本集團目前正於紅峽谷高爾夫球度假俱樂部興建會員度假村，初期為大約50間別墅，藉此為其會員提供舒適住宿環境以享受優閒假期。與此同時，我們將推廣大約300個全新會籍，持有者可按時間共享基準入住會員村。此外，擴建酒店發展計劃所涉及之面積達到約66,800平方米，其中包括28個豪華別墅、3幢酒店樓宇、1幢會議中心、1幢度假設施樓宇及1個於紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之高爾夫球練球場(「三亞酒店項目」)，該項目已獲有關機構正式批准，發展工程將於適當時候施工。

於出售蓮花山高爾夫球度假村之全部權益後，本集團繼續為該高爾夫球度假村之承租人以及該高爾夫球度假村內之別墅之發展夥伴。別墅發展工程如期進行，並已建成超過40間別墅，預期於二零零九年下半年展開銷售。

## 證券投資

嚴峻的金融海嘯及熊市氣氛於本年度下半年令全球金融市場添上陰霾，因此，本集團之證券投資活動不可避免地受到重大及不利影響。於本年度，證券投資帶來之營業額及分部虧損分別為港幣53,500,000元(二零零八年：港幣424,600,000元)及港幣169,800,000元(二零零八年：分部溢利港幣59,100,000元)。於二零零九年三月三十一日，本集團之可供出售投資及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共為港幣214,400,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

## 融資

於本年度，本集團之可換股債券、應收關連公司款項及其他貸款之利息收入為港幣27,300,000元。於二零零九年三月三十一日，本集團之可換股債券之負債部份、關連公司之無抵押貸款及應付利息以及其他應收貸款分別為港幣37,000,000元、港幣48,400,000元及港幣208,700,000元。

## 財務回顧

為進一步加強本集團之資本基礎，本公司已於二零零八年八月完成供股，據此，9,286,554,078股新普通股已按每持有一股股份獲發三股供股股份之基準按每股港幣0.07元之認購價發行。所籌得之款項淨額約港幣626,900,000元乃作一般營運資金。於供股後，本公司已發行約12,382,000,000股股份。於二零零九年三月，本公司完成股本重組，其中包括以二十五股股份合併為一股股份之股份合併，故本公司之已發行普通股減至約471,000,000股。股本重組對本集團概無任何財務影響。

本集團就其整體業務採納審慎融資及財務政策。除可換股票據應付款項外，本集團維持多項信貸融資，以應付其營運資金所需。



於二零零九年三月三十一日，金融機構借貸總額為港幣123,500,000元，當中港幣40,700,000元將於一年後償還。於二零零九年三月三十一日，本集團之淨資產負債比率為0.64，比較二零零八年三月三十一日之比率為0.6，當中已計及銀行借貸港幣123,500,000元及可換股票據應付款項負債部份之公平值港幣1,336,100,000元，並抵銷已抵押銀行存款與銀行及現金結餘港幣168,600,000元以及本集團股東資金港幣2,002,100,000元。

約港幣89,400,000元之金融機構借貸乃按浮動利率計息，而餘下的大部份貸款結餘按固定利率計息。管理層預料資本市場之利率將維持穩定，故毋須就任何負面利率波動作出對沖。本集團大部份資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣列值，故董事認為，本集團並無面對任何重大匯率風險。

### 僱員人數及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團之僱員人數為553人(二零零八年：1,003人)。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、保險、購股權及退休計劃。

### 展望

本集團將透過採取審慎方式及集中於提升其現有組合之協同價值貫徹其物色優質物業之投資策略。根據目前之計劃，聯生土地、銅鑼灣項目、彌敦道項目及三亞酒店項目之發展將於未來數年相繼落成，而於完成時，預期本集團將可受惠於下一個經濟復甦周期。就其他待售物業而言，經考慮現時市況後，管理層認為其賬面值處於合理水平，並將於出現合適機會時出售。

受多國政府採取之量化寬鬆政策所影響，於二零零九年上半年，中國、美國及大部份歐洲國家經濟逐漸復甦，對可見將來之經濟環境情緒有所改善。普遍均認為大中華地區將為首個從金融海嘯復甦之地區。鑑於利率仍處於低位，且仍需時間讓大眾重建對金融產品之信心，故投資者趨向均以物業作為其主要投資。香港物業市場目前漸趨穩定，成交量及價格均有所提升。由於本集團組合內所有位於澳門、香港及中國之物業均以合理價格收購且具高內在價值，本集團有信心於市場進一步復甦後能從該等投資取得資本收益。

## 資產抵押

於二零零九年三月三十一日，銀行及金融機構向本集團授出之一般信貸額度乃以本集團總值港幣223,500,000元之待售物業、港幣44,600,000元之銀行結餘、港幣400,000元之物業、機械及設備及約港幣1,100,000元之按公平值列賬及計入損益之金融資產作抵押。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零九年三月三十一日止年度以及於二零零九年三月十六日進行股本重組(定義見下文「已發行證券」一節)前，本公司以總代價港幣26,532,055元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)合共購回609,135,000股普通股，即每股已購回股份平均支付約港幣0.044元。該等購回之每股最高及最低價分別為港幣0.058元及港幣0.033元。所有該等股份經已註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年三月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 已發行證券

於二零零八年八月五日，本公司根據供股按每持有一股股份供三股供股股份(以及按每認購十五股供股股份派送四份認股權證)(「供股」)之基準，按認購價每股港幣0.07元發行合共9,286,554,078股新普通股。根據供股之條款及條件，本公司已發行合共2,476,414,328份認股權證予供股股份認購人，以授予有關持有人權利按初步行使價每股認股權證股份港幣0.105元以現金認購2,476,414,328股認股權證股份(「認股權證」)。誠如本公司日期為二零零八年八月一日之公佈所披露，合共92份涉及零碎股份之認股權證未曾發行予認購人，惟已發行並由本公司保留。

茲提述本公司日期為二零零八年八月一日之公佈，由於進行供股，本公司於二零零五年八月十一日發行之二零一零年到期零息可換股票據(尚未行使之本金總額為港幣471,050,000元)(「第一批二零一零年可換股票據」)及本公司於二零零六年六月八日發行之二零一零年到期零息可換股票據(尚未行使之本金總額為港幣17,476,177元)(「第二批二零一零年可換股票據」)之兌換價已由每股港幣0.44元調整至每股港幣0.227元，而本公司於二零零六年六月十五日發行之二零一一年到期1%可換股票據(尚未行使之本金總額為港幣906,000,000元)(「二零一一年可換股票據」)之兌換價則由每股港幣0.70元調整至每股港幣0.361元，上述所有兌換價均於二零零八年七月十二日追溯生效。

茲提述本公司日期為二零零八年八月十二日之公佈，由於進行供股，本公司根據於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃而於二零零六年八月十五日授出之尚未行使購股權(「購股權」)之行使價已由每股港幣0.50元調整至每股港幣0.315元，而於二零零七年七月二十七日授出之尚未行使購股權之行使價則由每股港幣0.67元調整至每股港幣0.422元。此外，本公司於二零零六年八月十五日授出之合共25,300,000份尚未行使購股權(可於二零零六年八月十五日至二零零八年八月十四日行使期間行使)已調整至40,125,800份尚未行使購股權，而本公司於二零零七年七月二十七日授出之合共61,700,000份尚未行使購股權(可於二零零八年七月二十七日或二零零九年七月二十七日(視乎情況而定)至二零一一年七月二十六日行使期間行使)已調整至97,856,200份尚未行使購股權。

於二零零八年八月十四日，經調整行使價為每股港幣0.315元之合共40,125,800份經調整購股權已於到期後失效。於二零零八年八月十四日至二零零九年三月十三日期間，經調整行使價為每股港幣0.422元之合共5,392,400份經調整購股權於本公司一名董事及若干僱員離職後失效。

茲提述本公司日期為二零零九年三月十三日之公佈，由於本公司進行股本重組(涉及每二十五股每股面值港幣0.01元之已發行股份合併為一股面值港幣0.25元之合併股份(「合併股份」)以及將每股合併股份之繳足股本由港幣0.25元削減港幣0.24元至港幣0.01元)(「股本重組」)，第一批二零一零年可換股票據、第二批二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據之兌換價已經分別由每股港幣0.227元、每股港幣0.227元及每股港幣0.361元調整為每股港幣5.675元、每股港幣5.675元及每股港幣9.025元，而於悉數兌換第一批二零一零年可換股票據、第二批二零一零年可換股票據及二零一一年可換股票據後將予發行之股份最高數目已經分別由2,075,110,125股股份、76,987,563股股份及2,509,695,282股股份調整為83,004,399股股份、3,079,502股股份及100,387,795股股份。此外，由於進行股本重組，於二零零七年七月二十七日授出之購股權行使價已經由每股港幣0.422元調整為每股港幣10.55元，而於該等購股權獲行使後將予發行之股份最高數目已經由92,463,800股股份調整為3,698,552股股份。此外，由於進行股本重組，認股權證之認購價已經由每股港幣0.105元調整為每股港幣2.625元，而一份認股權證之認購權亦已經由1股股份調整為0.04股股份，於認股權證所附之認購權獲行使後將予配發及發行之股份最高數目已經由2,476,414,420股股份調整為99,056,576股股份。

於二零零九年三月三十一日，已發行普通股為470,917,484股、經調整行使價為每股港幣10.55元之購股權合共為3,698,552份，以及經調整行使價為每股港幣2.625元之經調整而尚未行使之認股權證為99,056,576份。

除上文所披露者外，本公司已發行股本於截至二零零九年三月三十一日止年度概無任何變動。

## 企業管治常規守則

本公司致力維持高水平企業管治常規及程序，以符合法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，並提高對股東之透明度及問責性。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之守則條文。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）之主要職責包括於建議董事會批准前審閱本集團之中期及末期業績、委聘外聘核數師及檢討與本公司外聘核數師之關係、審閱本集團之財務資料及本公司之財務申報制度與內部監控程序。審核委員會已遵照守則條文設定具體書面職權範圍，現時由三名獨立非執行董事王志強先生（審核委員會主席）、喬小東先生及郭嘉立先生組成。

截至二零零九年三月三十一日止年度末期業績公佈所載數字已經由審核委員會審閱。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本公佈所載有關本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合損益表及相關附註之數據已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意等同載於本集團年內之經審核綜合財務報表之金額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱項目準則或香港審計項目準則所保證應聘服務，而因此德勤•關黃陳方會計師行概無就本末期業績公佈發表任何保證。

## 遵守上市發行人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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易之操守準則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零零九年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

## 股東週年大會

本公司將於二零零九年九月九日星期三上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27號舖舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。載有股東週年大會通告及(其中包括)重選退任董事、發行新股份及購回股份之一般授權以及更新購股權計劃之授權限額有關資料之通函，將於適當時候寄發予本公司股東，以及認股權證及可換股票據持有人(僅供參照)。

## 公佈末期業績及年報

本末期業績公佈於聯交所網站刊載。截至二零零九年三月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司股東，以及認股權證持有人及可換股票據持有人(僅供參照)並於聯交所網站刊載。

## 致謝

本人謹藉此機會就股東之鼎力支持、管理層及員工之竭誠服務以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予之寶貴協助致以衷心感謝。

代表董事會  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑

香港，二零零九年七月二十四日

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

賴贊東先生

馬志剛先生

獨立非執行董事：

喬小東先生(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生

本公佈之完整版本亦載於本公司網站：[www.itcproperties.com](http://www.itcproperties.com)。