

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)

截至二零一二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」)截至二零一二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

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額			
—營業總收入	3	<u>212,353</u>	<u>260,987</u>
收益	3	<u>111,098</u>	<u>226,482</u>
物業銷售及租金收入		61,620	163,740
高爾夫球及消閒收入		<u>27,456</u>	<u>47,686</u>
銷售成本		<u>89,076</u>	<u>211,426</u>
		(57,111)	(148,325)
毛利		31,965	63,101
貸款融資收入		21,585	15,023
金融工具淨(虧損)溢利		(48,639)	8,475
其他收入、溢利及虧損		54,887	162,317
投資物業公平值增加		75,553	136,622
出售附屬公司之溢利	4	346,332	—
行政費用		(166,060)	(191,683)
財務費用	5	(92,313)	(108,391)
應佔共同控制實體業績		(7,849)	98
應佔聯營公司業績		<u>(53,876)</u>	<u>14,564</u>
除稅前溢利		161,585	100,126
稅項	6	<u>194</u>	<u>(20,290)</u>
本年度溢利	7	<u>161,779</u>	<u>79,836</u>

\* 僅供識別

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
下列人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		162,294	80,455
非控股權益		(515)	(619)
		<u>161,779</u>	<u>79,836</u>
<b>每股盈利</b>	9		
—基本(港幣)		<u>0.30</u>	<u>0.15</u>
—攤薄(港幣)		<u>0.29</u>	<u>不適用</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利	<u>161,779</u>	<u>79,836</u>
<b>其他全面收益</b>		
可供出售投資公平值變動淨(虧損)收益	(8,479)	3,996
就出售可供出售投資之重新分類調整	-	(109)
換算海外業務之匯兌差異	9,491	12,275
應佔聯營公司及共同控制實體匯兌儲備	<u>1,867</u>	<u>561</u>
本年度其他全面收益	<u>2,879</u>	<u>16,723</u>
本年度全面收益總額	<u><u>164,658</u></u>	<u><u>96,559</u></u>
下列人士應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	165,189	97,178
非控股權益	<u>(531)</u>	<u>(619)</u>
	<u><u>164,658</u></u>	<u><u>96,559</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		434,303	10,442
租賃土地之預付租賃款項		20,868	–
租賃土地預付租賃款項之溢價		103,348	–
投資物業		727,943	540,000
可供出售之投資		36,235	44,684
於共同控制實體之權益		383,673	1,221
於聯營公司之權益		137,577	398,422
聯營公司之無抵押貸款及應付利息		783,365	797,703
已付收購附屬公司之按金		362,191	362,191
其他應收貸款		42,238	144,583
		<u>3,031,741</u>	<u>2,299,246</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		4,286	355
待售物業		16,739	660,094
租賃土地之預付租賃款項		576	–
聯營公司之無抵押貸款及應付利息		–	354,991
其他應收貸款		302,204	114,458
應收賬款、按金及預付款項	10	293,763	359,071
按公平值列賬及計入損益之金融資產		86,397	126,397
應收聯營公司款項		12,679	10,089
銀行結餘及現金		759,650	294,755
		<u>1,476,294</u>	<u>1,920,210</u>
分類為待售資產	11	<u>184,782</u>	<u>343,066</u>
		<u>1,661,076</u>	<u>2,263,276</u>

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支	12	176,517	152,197
已收出售附屬公司之按金		983,722	526,826
應付一間附屬公司一名非控股股東款項		236	–
應繳稅項		21,693	20,036
一年內到期之可換股票據應付款項		–	987,598
一年內到期之融資租賃承擔		90	85
一年內到期之銀行借貸		148,574	300,000
		<u>1,330,832</u>	<u>1,986,742</u>
與分類為待售資產有關之負債	11	3	91,351
		<u>1,330,835</u>	<u>2,078,093</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>330,241</u>	<u>185,183</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,361,982</u>	<u>2,484,429</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之可換股票據應付款項		541,170	–
貸款票據		419,271	–
一年後到期之融資租賃承擔		105	195
一年後到期之銀行借貸		136,775	100,000
遞延稅項負債		27,243	1,406
		<u>1,124,564</u>	<u>101,601</u>
		<u>2,237,418</u>	<u>2,382,828</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		3,685	5,649
儲備		2,227,698	2,370,613
		<u>2,231,383</u>	<u>2,376,262</u>
本公司擁有人應佔權益		2,231,383	2,376,262
非控股權益		6,035	6,566
		<u>2,237,418</u>	<u>2,382,828</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」)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」)及香港公司條例規定之適用披露。

## 2. 重要會計政策

除若干金融工具及投資物業按公平值計算外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。歷史成本一般根據用作交換貨品所給予之代價之公平值計算。

### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之若干新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則對於本集團本年度及以往年度之財務表現及狀況及/或於此等綜合財務報表所載披露資料並無造成重大影響。

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

除本集團已於二零一零年四月一日於其生效日期(二零一二年四月一日或以後開始之年度期間)前採納香港會計準則第12號遞延稅項：收回相關資產之修訂本外，本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本公司董事(「董事」)預期，除下述香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第10號綜合財務報表、香港財務報告準則第11號共同安排、香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益、香港會計準則第27號(於二零一一年修訂)獨立財務報表及香港會計準則第28號(於二零一一年修訂)於聯營公司及合營公司之投資外，其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋之應用將不會對本集團業績及財務狀況有重大影響。

香港財務報告準則第9號於二零零九年引作金融資產分類及計量之新規定，後於二零一零年進一步修訂，加入金融負債分類及計量以及解除確認之規定。董事預期，應用香港財務報告準則第9號可能對本集團可供出售投資於綜合財務報表之分類及計量有所影響。然而，直至一個詳細檢討完成前，提供一合適估計並不實際。

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈涉及綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露之新訂或經修訂準則，並於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟所有該等新訂或經修訂準則須一併提早應用。董事並未就有關採納該會計準則之影響進行詳細分析，故並未量化其影響。該會計準則之主要要求如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內與綜合財務報表及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體有關之部分。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)對投資對象之控制權；(b)自參與投資對象營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已就複雜情況的處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方非現金投入。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之共同安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為兩類：合營業務及合營公司，分類乃按照各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相反，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司須採用會計權益法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用會計權益法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為有關披露資料之準則，適用於附屬公司、共同安排、聯營公司及／或非綜合入賬結構實體擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則更為全面。

### 3. 分部資料

本集團之經營分部乃根據就資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者(「主要營運決策者」)(本公司執行董事)報告之資料如下：

物業	－物業發展及投資
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	－證券之買賣及投資
融資	－貸款融資服務

有關該等分部之資料呈報如下。

截至二零一二年三月三十一日止年度

	營業額	分部收益	經營溢利 (虧損)	應佔 共同控制 實體業績	應佔聯營 公司業績	財務費用	分部業績： 除稅前 溢利(虧損)
	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
物業	61,366	61,366	449,953	(1,461)	(45,534)	(6,972)	395,986
高爾夫球及消閒	27,710	27,710	560	-	-	-	560
證券投資	101,692	437	(48,203)	-	-	-	(48,203)
融資	21,585	21,585	21,519	-	-	-	21,519
分部總計	212,353	111,098	423,829	(1,461)	(45,534)	(6,972)	369,862
未分配	-	-	(108,206)	(6,388)	(8,342)	(85,341)	(208,277)
集團總計	212,353	111,098	315,623	(7,849)	(53,876)	(92,313)	161,585

截至二零一一年三月三十一日止年度

	營業額 港幣千元	分部收益 港幣千元	經營溢利 (虧損) 港幣千元	應佔 共同控制 實體業績 港幣千元	應佔聯營 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	157,331	157,331	282,123	98	24,894	(9,549)	297,566
高爾夫球及消閒	54,096	54,096	(6,608)	-	-	(1,397)	(8,005)
證券投資	34,537	32	13,098	-	-	-	13,098
融資	15,023	15,023	12,736	-	-	-	12,736
分部總計	260,987	226,482	301,349	98	24,894	(10,946)	315,395
未分配	-	-	(107,494)	-	(10,330)	(97,445)	(215,269)
集團總計	260,987	226,482	193,855	98	14,564	(108,391)	100,126

主要營運決策者乃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，以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綜合財務報表所採納之會計政策一致的方式計算。

#### 分部資產及負債

本集團按可報告分部劃分之資產及負債分析如下：

	分部資產		分部負債	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業	<b>2,969,114</b>	3,291,917	<b>468,487</b>	525,320
高爾夫球及消閒	<b>345,338</b>	362,432	<b>107,166</b>	111,731
證券投資	<b>122,632</b>	171,081	<b>2,036</b>	1,484
融資	<b>411,677</b>	374,687	<b>15</b>	18
分部總計	<b>3,848,761</b>	4,200,117	<b>577,704</b>	638,553
未分配：				
銀行結餘及現金	<b>759,650</b>	294,755	-	-
已收出售附屬公司之按金	-	-	<b>983,722</b>	526,826
可換股票據應付款項	-	-	<b>541,170</b>	987,598
貸款票據	-	-	<b>319,271</b>	-
其他	<b>84,406</b>	67,650	<b>33,532</b>	26,717
總計	<b>4,692,817</b>	4,562,522	<b>2,455,399</b>	2,179,694

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，除若干物業、機械及設備與若干總部之應收賬款、按金及預付款項以及銀行結餘及現金以外；及
- 所有負債均分配至經營分部，除可換股票據應付款項、若干貸款票據、已收出售附屬公司之按金與若干總部之應付賬款、按金及應計開支以外。



## 地區資料

本集團來自外部客戶之收益按物業及交付貨物或服務之地點以及有關其非流動資產之資料(不包括金融資產)按資產之地理位置詳列如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產之賬面值	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
中國	29,316	54,163	679,938	564,595
香港	18,619	9,491	1,289,428	550,299
澳門	56,500	156,184	136,610	196,354
其他	6,663	6,644	-	-
總計	<u>111,098</u>	<u>226,482</u>	<u>2,105,976</u>	<u>1,311,248</u>

## 有關主要客戶之資料

於相關年度內來自佔本集團總銷售超過10%之客戶(全部來自物業分部)之收益：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
客戶A	-*	86,497
客戶B	31,500	-*
客戶C	15,800	-*
	<u>47,300</u>	<u>86,497</u>

\* 相應收入未有佔本集團總銷售之10%。

## 4. 出售附屬公司之溢利

於二零一一年七月七日，本公司一間間接全資附屬公司與一名獨立第三方就出售Vastness Investment Limited(「Vastness」)之50%股本權益及Vastness結欠之股東貸款訂立一份有條件出售協議，總代價為港幣337,000,000元(可予調整)。Vastness間接擁有展栢有限公司、捷毅投資有限公司及堡捷國際有限公司全部已發行股本。該等公司各自擁有位於銅鑼灣稱為悅華閣、南峰樓及裕景洋樓(統稱「銅鑼灣住宅項目」)之物業。銅鑼灣住宅項目擬重建為豪華高尚住宅大廈。

出售已於二零一一年十月十四日完成，Vastness及其附屬公司已解除綜合入賬，並成為本集團共同控制實體。連同重新計量Vastness之餘下50%股本權益所得未變現溢利，出售之溢利約為港幣346,300,000元，於截至二零一二年三月三十一日止年度綜合損益表確認。

## 5. 財務費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
可換股票據應付款項之實際利息	78,944	97,424
貸款票據之實際利息	8,564	–
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	7,050	10,948
融資租賃承擔之利息	21	19
	<u>94,579</u>	<u>108,391</u>
總借貸成本	94,579	108,391
減：撥充資本數額	(2,266)	–
	<u>92,313</u>	<u>108,391</u>

## 6. 稅項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本期稅項：		
香港利得稅	–	–
中國企業所得稅	–	19,087
	<u>–</u>	<u>19,087</u>
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	888	–
中國企業所得稅	–	81
	<u>888</u>	<u>81</u>
遞延稅項：		
本年度	(1,082)	1,122
	<u>(194)</u>	<u>20,290</u>

兩個年度之香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5%計算。

由於截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團並無收入於香港產生或獲得，故並無就稅項作出撥備。

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. 本年度溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	10,468	6,863
租賃土地預付租賃款項撥回	283	225
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	1,368	1,140
以股權結算以股份形式支付予董事之開支	3,247	10,665
以股權結算以股份形式支付予僱員之開支	1,245	5,848
出售物業、機械及設備之虧損(溢利)	136	(122)
確認為開支之存貨成本	48,591	135,352

## 8. 分派

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度擬派股息		
—二零一二年末期股息—每股普通股10港仙 (二零一一年：無)	38,289	—

董事已決議就截至二零一二年三月三十一日止年度建議以現金派付末期股息每股普通股10港仙(二零一一年：無)。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按照以下數據計算：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
盈利：		
本公司擁有人應佔本年度溢利及 計算每股基本盈利之溢利	162,294	80,455
普通股之潛在攤薄影響：		
可換股票據應付利息	63,871	—
計算每股攤薄盈利之溢利	226,165	80,455
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	537,521,208	547,407,268
普通股之潛在攤薄影響：		
可換股票據	239,235,717	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	776,756,925	547,407,268

於計算截至二零一二年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，並無假設若干可換股票據獲兌換，因行使會導致每股盈利增加。亦無假設購股權獲行使，因該等工具之行使價高於該年度內本公司股份之平均市價。

於計算截至二零一一年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，並無假設可換股票據獲兌換，因行使會導致每股盈利增加。亦無假設購股權獲行使，因該等工具之行使價高於該年度內本公司股份之平均市價。

## 10. 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90日。應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣343,000元(二零一一年：港幣1,986,000元)。

以下為貿易應收賬款扣除呆壞賬撥備後，於報告期間結算日按發票日期列示之賬齡分析。於二零一一年三月三十一日之分析包括分類為待售出售集團之部分之貿易應收賬款。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	187	1,188
六十一日至九十日	86	351
超過九十日	70	633
	<u>343</u>	<u>2,172</u>
減：分類為待售出售集團之部分之貿易應收賬款	<u>-</u>	<u>(186)</u>
	<u><u>343</u></u>	<u><u>1,986</u></u>

## 11. 分類為待售資產／與分類為待售資產有關之負債

- (a) 於二零一零年七月二十一日，本集團與一名獨立第三方Million Cube Limited (「**Million Cube**」) 就出售本集團全資附屬公司Paragon Winner Company Limited (「**Paragon Winner**」) 之65%股本權益及Paragon Winner結欠之股東貸款訂立一份有條件出售協議(「**出售協議**」)，代價為人民幣650,000,000元(「**出售事項**」)。Paragon Winner從事酒店及高爾夫球度假村之發展及營運。出售事項已於二零一零年八月二十六日舉行的本公司股東特別大會獲股東批准。

於二零一一年五月十六日，本集團與Million Cube訂立補充協議，以修訂出售協議之若干條款，關於餘下逾期代價結餘還款時間表以及本集團有權在Million Cube未能於二零一一年六月三十日付款時終止出售協議並沒收所有已收款項。Million Cube未能支付餘下逾期代價結餘，故出售事項未有於二零一一年六月三十日完成。

於二零一二年三月三十一日，由於出售Paragon Winner控股權益仍有待本公司股東批准及Million Cube支付四月款項(定義見下文)，Paragon Winner及其附屬公司(「**Paragon Winner集團**」)應佔之綜合資產及負債不再分類為待售。本集團已按出售集團分類為待售前賬面值，計量終止分類為待售Paragon Winner集團，當中已就倘出售集團並非按待售分類情況下應確認之折舊及攤銷及於其後決定不出售日期可收回款額作出調整。差額於綜合全面收益表確認。重新計量Paragon Winner集團之虧損港幣13,344,000元已於綜合損益表內確認。

於二零一二年四月二日，本集團與Million Cube進一步訂立第二份補充協議（「補充協議」），據此，本集團將繼續向Million Cube出售Paragon Winner之65%股本權益及Paragon Winner結欠之相應股東貸款，有待條件達成，當中包括本公司股東在Million Cube於二零一二年四月三十日或之前支付不少於港幣30,000,000元（「四月款項」）的前提下批准。此外，本集團就完成出售事項為主要目的向Million Cube提供不多於港幣210,000,000元之融資。倘Million Cube未能支付四月款項，本集團將向Million Cube出售Paragon Winner之40%股本權益及Paragon Winner結欠之相應股東貸款。本集團已於二零一二年四月三十日收取四月款項港幣30,000,000元，而補充協議於二零一二年五月十四日舉行之本公司股東特別大會獲股東批准。出售事項於二零一二年五月三十一日完成。

- (b) 於二零一一年十二月十三日，本集團與一名獨立第三方訂立一份出售協議，出售本公司之全資附屬公司Linktop Limited（「Linktop」）全部股本權益及Linktop結欠之股東貸款，代價為人民幣230,000,000元。Linktop擁有中國一間合營公司45%實際權益，該合營公司主要從事中國貴州省貴陽市一個溫泉及度假村項目之發展及管理。

買方並未根據協定付款期支付代價。按買方要求並經各方磋商，完成日期已延期至二零一二年九月十三日。預期出售所得款項淨額將超過有關綜合資產及負債之賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

出售集團之綜合資產及負債主要分類如下：

	<b>Linktop</b> 二零一二年 港幣千元	Paragon Winner 集團 二零一一年 港幣千元
物業、機械及設備	-	197,830
租賃土地之預付租賃款項	-	21,354
租賃土地預付租賃款項之溢價	-	107,681
於聯營公司之權益	<b>184,772</b>	-
存貨	-	3,318
應收賬款、按金及預付款項	<b>5</b>	1,107
銀行結餘及現金	<b>5</b>	11,776
	<hr/>	<hr/>
分類為待售資產總值	<b>184,782</b>	343,066
	<hr/>	<hr/>
應付賬款、按金及應計開支	<b>3</b>	63,936
應付一間附屬公司一名非控股股東款項	-	237
應繳稅項	-	257
遞延稅項負債	-	26,921
	<hr/>	<hr/>
與分類為待售資產有關之負債總額	<b>3</b>	91,351
	<hr/>	<hr/>

## 12. 應付賬款、按金及應計開支

應付賬款、按金及應計開支包括貿易應付賬款約港幣2,472,000元(二零一一年：港幣1,326,000元)。

以下為貿易應付賬款於報告期間結算日按發票日期列示之分析。於二零一一年三月三十一日之分析包括分類為待售出售集團之部分之貿易應付賬款。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	1,437	1,289
六十一日至九十日	99	520
超過九十日	936	916
	<u>2,472</u>	<u>2,725</u>
減：分類為待售出售集團之部分之貿易應付賬款	<u>-</u>	<u>(1,399)</u>
	<u>2,472</u>	<u>1,326</u>

## 末期股息

董事會已決議建議向於二零一二年八月三十日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東宣派截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股10港仙(二零一一年：無)。獲應屆股東週年大會批准後，建議末期股息預計於二零一二年九月十九日(星期三)或前後以郵寄方式派付予本公司股東。建議末期股息須待本公司應屆股東週年大會通過有關批准末期股息之普通決議案後，方可作實。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一二年八月二十八日(星期二)至二零一二年八月三十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為有權獲派建議末期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一二年八月二十七日(星期一) (「記錄日期」)下午四時三十分前交回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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 調整可換股票據之換股價

截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司發行3.25厘可換股票據（「新票據」），新票據尚未償還本金總額為港幣619,050,000元，於其發行日期起計滿30個月當日到期，初步換股價為每股港幣2.20元（可予調整）。新票據現時之換股價為每股港幣2.20元。根據新票據之條款及條件，派付建議末期股息可能導致新票據之換股價有所調整。調整（如有）將於記錄日期後一日開始生效。本公司將適時就調整（如有）另行刊發公佈。

倘一位新票據之持有人有意行使新票據之換股權，藉以符合資格獲派建議末期股息，根據新票據之條款及條件，彼須於二零一二年八月二十日（星期一）或之前，將換股通知送交本公司之主要營業地點，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣212,400,000元，與去年（港幣261,000,000元）比較減少港幣48,600,000元，主要由於年內物業銷售減少。毛利由去年港幣63,100,000元降至本年度港幣32,000,000元。

年內，貸款融資收入為港幣21,600,000元，去年同期則為港幣15,000,000元。

於回顧期內，本地物業市場相對平穩，本集團已確認之投資物業公平值增加為港幣75,600,000元，去年因強勁復甦所產生之比較金額為港幣136,600,000元。本集團應佔聯營公司虧損及應佔共同控制實體虧損分別為港幣53,900,000元及港幣7,800,000元，主要為應佔聯營公司及共同控制實體之行政費用及其他設置成本（由於有關投資項目仍處於發展階段）。

因去年取消收購珠海橫琴之土地使用權而產生之賠償收入港幣119,100,000元為非經常性項目，本年度並無類似項目獲計入為其他收入。除上文所述者外，本集團錄得本年度有增長溢利港幣161,800,000元，而去年則為港幣79,800,000元，主要源於確認出售附屬公司溢利港幣346,300,000元（由於出售間接持有香港銅鑼灣住宅發展項目權益之Vastness Investment Limited（「Vastness」）50%權益）。



## 物業

### 澳門：

於二零一零年四月及二零一一年三月，本集團擁有35.5%實際權益之聯生發展股份有限公司(「聯生」)成功預售其於澳門路環南岸之發展(「聯生發展項目」)中第一期及第二期名為「金峰南岸」共九座住宅大樓，合共售出超過1,500個單位，銷售額超逾港幣10,000,000,000元。於二零一一年第二季，澳門政府實施特別印花稅，物業市場隨即受壓。借助二零一一年底之復甦跡象，聯生進一步預售住宅大樓其他座數，預售反應理想，售出超過300個單位，銷售額超逾港幣1,700,000,000元。建築工程正全力展開，預計首兩期於二零一三年底及二零一四年初竣工。餘下分期之預售將於適當時候策略性推出，務求盡量擴大銷售價值。於本年度，聯生向本集團發還港幣355,000,000元作為利息及部分貸款還款。預計發展按期落成後，可從聯生進一步收到還款及／或分派等重大款項，並可確認重大應佔溢利。

於本年度，本集團完成出售海明灣畔之餘下6個住宅單位及6個停車位，代價為港幣56,500,000元。

### 香港：

於二零一一年十月十四日，本集團完成出售間接持有鄰近銅鑼灣道及信德街項目(「住宅項目」)物業權益之Vastness 50%權益。港幣346,300,000元之出售溢利已於本財政年度入賬。本集團仍擁有50%權益之住宅項目將發展為豪華高尚住宅大廈。此外，本集團繼續擁有位處摩頓臺項目(「酒店項目」)之全部權益，有關項目將發展為精品酒店。於二零一零年九月下旬，香港政府草擬分區計劃大綱圖刊憲，將本集團之項目用途由「商業／住宅」重新分區為「住宅(甲類)」，並將本來「並無」高度限制設定高度限制為主水平基準以上100米。本集團已成立一支專業團隊應付有關變動。住宅項目及酒店項目現有樓宇之拆卸工程已完成，現正進行地基工程。

本集團擁有全部權益位於彌敦道703號及705號(「彌敦道項目」)之上蓋工程正如期進行。該項目將發展成高檔(鑽石、黃金、珠寶、手錶及奢侈品)零售綜合大樓，建築面積約30,000平方呎，預計於二零一二年底落成。店舖及食肆之招租即將展開。於落成時，該大樓將成為旺角地鐵站上蓋之美侖美奐建築物。



於二零一一年九月九日，本集團訂立協議，以收購德祥企業集團有限公司(「德祥」)全資附屬公司Top Precise Investments Limited(連同其附屬公司稱「Top Precise集團」)之全部權益，代價為港幣313,000,000元(可予調整)。Top Precise集團之主要資產為中環夏慤道12號美國銀行中心30樓物業及四個停車位(「該處所」)。交易於二零一一年十一月十六日完成。該處所大部分由本集團留作自用，餘下部分則租予德祥之一間附屬公司，以賺取租金收入。

中國：

於二零一一年十二月十三日，本集團訂立協議，出售Linktop Limited(「Linktop」)全部權益。Linktop擁有一間合營公司(「合營公司」)45%權益。合營公司主要從事貴州省貴陽一個高爾夫球以及溫泉度假村及住宅項目之發展和管理，已擁有貴陽市烏當區數幅土地之土地使用權，可作發展用途之地盤面積合共約697,746平方米(「貴陽土地」)。於回顧年度內，標準示範單位及銷售辦事處已完成以作預售之用途。本集團預期出售完成時可取得估計溢利約港幣85,800,000元。

誠如本公司日期為二零一零年十月二十七日之通函及本公司日期為二零一一年三月三十一日之公佈披露，本集團與錦興集團有限公司一間全資附屬公司於二零一零年九月訂立一份買賣協議，出售位於越秀區(廣州其中一個主要購物及商業區)中山五路及教育路交界之地塊(「JY1土地」)之50%權益。截至本公佈日期，完成的若干條件有待落實。

本集團持有作發展／待售／投資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發展項目	住宅／ 商業／ 酒店	35.5	2,250,000
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	30,000
位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之該處所	商業	100	13,880

地點	用途	本集團 所佔權益 (%)	所佔 建築面積 (平方呎)
位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之酒店項目	酒店	100	31,000
住宅項目包括： —香港銅鑼灣信德街19-21號	} 住宅	50	45,000
—香港銅鑼灣銅鑼灣道33號			
—香港銅鑼灣銅鑼灣道35號、37號、 39-39號A、39號B及39號C			
位於中國貴州省貴陽市烏當區之貴陽土地	住宅/ 商業/ 文化/ 消閒/ 度假村	45	3,300,000
位於中國廣州越秀區中山五路與教育路 交界之JY1土地	商業	100	690,000
	位於：		
	香港		119,880
	澳門		2,250,000
	中國		3,990,000
	總計		<u>6,359,880</u>

## 高爾夫球及消閒

來自高爾夫球及消閒業務之營業額為港幣27,700,000元(二零一一年：港幣54,100,000元)，分部溢利為港幣600,000元(二零一一年：分部虧損港幣8,000,000元)。於二零一零年七月，本集團訂立協議，向Million Cube Limited(「買方」)出售本集團於Paragon Winner Company Limited(「Paragon Winner」，間接擁有及經營紅峽谷高爾夫球度假俱樂部)之65%權益，現金代價為港幣746,000,000元(「出售協議」)。買方並無按協定之時間表支付全部代價。本集團與買方於二零一二年四月二日進一步訂立第二份補充協議(「補充協議」)，據此，本集團將繼續向買方出售Paragon Winner之65%權益，條件為買方於二零一二年四月三十日或之前進一步支付不少於港幣30,000,000元(「四月款項」)。倘若買方未能支付四月款項，則本集團將改為向買方出售Paragon Winner之40%權益。買方已支付四月款項港幣30,000,000元，而本集團於二零一二年五月透過根據出售協議(經補充協議修改及修訂)向買方提供貸款港幣205,700,000元完成出售Paragon Winner之65%權益。

## 證券投資

年內，由於股票市場整體下跌，本集團之營業額約為港幣101,700,000元(二零一一年：港幣34,500,000元)，而分部虧損為港幣48,200,000元(二零一一年：分部溢利港幣13,100,000元)，其中港幣45,600,000元為證券投資未變現虧損。於二零一二年三月三十一日，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122,600,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

## 融資

年內，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣21,600,000元(二零一一年：港幣15,000,000元)。於年結日，本集團之其他應收貸款為港幣344,400,000元。

於二零一二年五月二十八日，本集團就成立本集團佔40%權益之合營公司訂立協議。按其於合營公司之權益比例，本集團同意向合營公司提供不多於港幣160,000,000元財務資助，以為其提供資金以大幅折讓收購多名賣方持有之多項廣東國際信托投資公司以人民幣計值之大額債權人索償及抵押品(「索償」)。預期索償之最終變現價值高於收購價，為合營公司以至本集團產生理想回報。此外，本集團可藉參與權益發掘有關該等就索償抵押的物業之可能商機。

## 財務回顧

本集團就其整體業務運作採納審慎融資及財務政策。本集團維持多項信貸融資，以應付其財務承擔及營運資金所需。

本集團密切注視其流動資金需要，確保在適當時候作出必要融資安排。年內，本集團就收購該處所發行於二零一三年十一月到期之貸款票據港幣100,000,000元（「**第一貸款票據**」），並取得銀行信貸額度港幣142,300,000元。本集團另安排銀行信貸額度合共港幣172,900,000元，以為香港物業之建築工程提供資金。於年結日，來自金融機構之借貸總額為港幣287,300,000元，當中港幣10,300,000元須於一年後償還。未動用銀行融資港幣442,900,000元，當中港幣242,900,000元可用於撥付本集團物業建築工程及撥作營運資金。

為保留財務資源作投資及營運資金，本公司於二零一一年二月建議透過發行於發行日期起計滿30個月當日到期、初步換股價為每股股份港幣2.20元（可予調整）之3.25厘可換股票據（「**新票據**」），向於二零一一年六月十五日到期尚未償還本金總額為港幣906,000,000元之1厘可換股票據（「**二零一一年可換股票據**」）持有人作出購回要約（「**票據要約**」）。年內，本金總額為港幣589,050,000元之新票據已發行予接納票據要約之持有人，並進一步透過配售向認購人發行本金總額為港幣30,000,000元之新票據。本集團已於二零一一年六月透過動用配售新票據所得款項及其內部資源合共港幣411,000,000元向不接納票據要約之持有人贖回二零一一年可換股票據（包括尚未償還本金額、贖回溢價及應計利息）。

為鞏固本公司每股普通股（「**股份**」）綜合資產淨值，並向擬惟未能出售所持股份之本公司股東（「**股東**」）提供機會，本公司於二零一一年十一月二十八日提出有條件收購建議（「**股份要約**」），購回260,000,000股股份並予以註銷。價格為每股股份港幣2.60元，其中港幣0.60元以現金付款，而餘額港幣2.00元以貸款票據方式支付。股份要約於二零一二年一月二十日成為無條件，後於二零一二年二月三日結束，就此購回合共196,918,150股股份，其後經本公司於二零一二年二月十日註銷。於二零一二年二月十日，本公司發行本金總額合共港幣393,800,000元之貸款票據（「**第二貸款票據**」），作為購入股份之部分代價。第二貸款票據為無抵押，按固定年息6厘計息，於二零一五年二月到期。

本集團於二零一二年三月三十一日之資產負債比率為0.22（二零一一年三月三十一日：0.46），乃按本集團之銀行借貸、貸款票據及可換股票據應付款項（經扣除銀行及現金結餘港幣759,700,000元）與本集團之股東資金港幣2,231,400,000元之比例計算。

除於二零一二年三月三十一日之第二貸款票據本金金額港幣393,800,000元及新票據本金金額港幣618,100,000元如上文所述按固定利率計息外，第一貸款票據及本集團來自金融機構之借貸按浮動利率計算。鑑於管理層預期資本市場之利率穩定，因此，本集團並無針對任何不利之利率波動使用對沖工具。

本集團大部分資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣計算，因此，本集團面對之匯率波動風險甚微。

## 僱員人數及薪酬政策

於年結日，本集團之僱員人數合共為401人(二零一一年：557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

鑑於美國及歐洲自「金融大危機」中之復甦步伐減慢，全球經濟仍然疲弱。特別是歐元區主權債務危機之蔓延及惡化，令全球經濟下行風險增加。普遍共識認為，該等發達國家於未來幾年將繼續處於低增時期。由於美國及歐洲對商品之需求減少，加上實施多種措施控制資產價格後，中國經濟勢頭大有可能遜於早前。總體而言，現時全球經濟將繼續放緩，而且非常波動。

澳門繼續為區內經濟增長最迅速之地區，在博彩業及旅遊業帶動下，二零一一年之國內生產總值增長20.7%。失業率維持於2.1%之低水平。透過聯生，本集團仍對澳門物業市場感到樂觀，並計劃抓緊預期家庭收入上升及對優質住房需求殷切所帶來之機遇，以於適當時候預售金峰南岸餘下各期之住宅大廈。

額外印花稅對香港之影響已逐漸消化，物業成交回升，樓價繼續高企。全球經濟困境及香港領導人換班對市場帶來之不明朗因素仍然未消散，或會令到物業成交降溫。鑑於利率處於歷史新低，加上新供應短缺以及中國旅客推動零售業務強勁增長，本集團對本地物業市場保持樂觀態度，並預期住宅項目、酒店項目及彌敦道項目落成後將帶來可觀回報。

在並無不可預見之情況下，本集團對把握其投資組合之未來增值充滿信心，並以現有資源，積極開拓香港、中國內地及澳門之物業投資機會。



## 資產抵押

於二零一二年三月三十一日，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港幣727,900,000元之投資物業、港幣229,000,000元之物業、機械及設備作抵押。

## 或然負債

於二零一二年三月三十一日，本公司就向本集團擁有50%權益之若干共同控制實體授出之貸款融資港幣625,000,000元(二零一一年三月三十一日：無)提供公司擔保。於二零一二年三月三十一日之尚未償還貸款融資總額為港幣317,900,000元。就所提供公司擔保已自該等共同控制實體餘下50%權益擁有人之最終控股公司取得50%之反擔保。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於二零一一年十一月二十八日，本公司提出股份要約，購回本公司股本中最多260,000,000股每股面值港幣0.01元股份以註銷。價格為每股股份港幣2.60元，其中港幣0.60元以現金付款，而餘額港幣2.00元以貸款票據方式支付。股份要約於二零一二年一月二十日成為無條件及其後於二零一二年二月三日結束，就此購回合共196,918,150股股份，其後經本公司於二零一二年二月十日註銷。於二零一二年二月十日，本公司發行本金總額合共港幣393,800,000元之第二貸款票據，作為購入股份之部分代價。第二貸款票據為無抵押，按固定年息6厘計息，自發行日期起計滿36個月當日期滿並自動贖回。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一二年三月三十一日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 已發行證券

於二零一一年五月二十五日，本公司於二零一一年二月二十一日宣佈已接納全部或部分購回二零一一年可換股票據之要約的二零一一年可換股票據持有人發行本金總額達港幣589,050,000元之新票據。新票據可於二零一一年六月九日至二零一三年十一月二十五日前十五天(截至及包括該日止)期間內行使。

於二零一一年六月十日，本公司於完成配售新票據之配售後，發行於發行日期起計滿30個月當日期滿本金總額達港幣30,000,000元之3.25厘可換股票據(「**配售新票據**」)，初步換股價為每股股份港幣2.20元(可予調整)。配售新票據可於二零一一年六月二十五日至二零一三年十二月十日前十五天(截至及包括該日止)期間內行使。

未接納票據要約之二零一一年可換股票據已透過本公司動用配售之配售新票據所得款淨額及本集團內部資源正式贖回。

截至二零一二年三月三十一日止年度，(i)本公司於一名配售新票據持有人按換股價每股股份港幣2.20元轉換本金額港幣1,000,000元後發行454,545股新股份；(ii)根據本公司於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃按初步行使價每股股份港幣2.22元(可予調整)授出之合共2,410,000份購股權(「購股權」)，於本公司一名前任董事辭任、本公司附屬公司一名董事撤換及本集團一名僱員辭職後失效；及(iii)本公司於本集團一名僱員部分行使84,000份購股權時發行84,000股股份。

於二零一二年三月三十一日，本公司有368,539,992股已發行股份及按初步行使價每股股份港幣2.22元(可予調整)授出之合共18,846,000份購股權尚未行使。本金總額為港幣589,050,000元之新票據及本金總額為港幣29,000,000元之配售新票據於本公佈日期尚未行使，兩者之初步換股價均為每股股份港幣2.20元(可予調整)。

除上文所披露者外，本公司於截至二零一二年三月三十一日止年度之已發行證券概無變動。

## 遵守企業管治常規守則

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。

於截至二零一二年三月三十一日止整個年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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」)之主要責任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)、石禮謙，SBS, JP及郭嘉立先生組成。審核委員會之書面職權範圍於二零一二年三月十五日修訂，並於二零一二年三月十六日分別於聯交所及本公司網站刊載。

截至二零一二年三月三十一日止年度本集團末期業績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

本末期業績公佈所載有關本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數據已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確定與載於本集團年內之經審核綜合財務報表之金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作不會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，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」)，作為其本身有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零一二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

本公司將於二零一二年八月十七日(星期五)上午十時三十分假座香港銅鑼灣信德街8號香港珀麗酒店33樓雙子廳舉行股東週年大會(「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、向董事授出建議一般授權以發行新股份(「發行授權」)及購回股份(「購回授權」)、加入本公司根據購回授權購回之已發行股份總數以擴大發行授權、派付末期股息、終止現有購股權計劃、採納新購股權計劃之資料及提供股東週年大會通告之通函，將於適當時候寄發予股東，以及本公司可換股票據及貸款票據持有人(僅供參照)。

## 公佈末期業績及年報

本末期業績公佈分別於聯交所及本公司之網站刊載。截至二零一二年三月三十一日止年度之本公司年報將於適當時候寄發予股東，以及本公司可換股票據及貸款票據持有人(僅供參照)並將於適當時候分別於聯交所及本公司之網站刊載。



## 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，二零一二年六月二十日

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

陳耀麟先生

非執行董事：

馬志剛先生

獨立非執行董事：

石禮謙，SBS, JP (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)。