

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的內容概不負責，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的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)

截至二零一四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(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四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

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務			
營業額			
- 營業總收入	3	<u>58,021</u>	<u>35,476</u>
收益	3	<u>35,274</u>	<u>33,551</u>
租金、物業佣金及大廈管理費收入		5,250	2,988
直接成本		<u>(252)</u>	<u>(211)</u>
毛利		4,998	2,777
貸款融資收入		26,201	22,494
其他收入		88,312	11,901
其投資物業之溢利		24,893	36,877
其出售附屬公司之溢利		(2,125)	141,630
其出售附屬公司之溢利	4	145,953	-
其出售附屬公司之溢利	5	69,791	-
其出售附屬公司之溢利	6	413,668	88,744
其出售附屬公司之溢利		(194,489)	(152,804)
其出售附屬公司之溢利	7	(56,737)	(130,154)
其出售附屬公司之溢利		(54,537)	(43,614)
其出售附屬公司之溢利		<u>(35,080)</u>	<u>174,723</u>
除稅前溢利		430,848	152,574
稅項	8	<u>(44,597)</u>	<u>(16,359)</u>
持續經營業務之本年度溢利		<u>386,251</u>	<u>136,215</u>
終止經營業務			
終止經營業務之本年度溢利	9	-	<u>442,040</u>
本年度溢利	10	<u>386,251</u>	<u>578,255</u>

* 僅供識別

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔溢利		
– 持續經營業務	386,853	137,561
– 終止經營業務	–	442,040
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔本年度溢利	386,853	579,601
非控股權益應佔本年度虧損	(602)	(1,346)
	<hr/>	<hr/>
	386,251	578,255
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
下列人士應佔本年度溢利(虧損)		
本公司擁有人	386,853	579,601
非控股權益	(602)	(1,346)
	<hr/>	<hr/>
	386,251	578,255
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利	12	
持續及終止經營業務		
– 基本(港幣)	0.61	1.50
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
– 攤薄(港幣)	0.61	1.00
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
持續經營業務		
– 基本(港幣)	0.61	0.36
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
– 攤薄(港幣)	0.61	0.33
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利	<u>386,251</u>	<u>578,255</u>
其他全面收益(開支)		
其後可能會重新分類至損益之項目：		
可供出售之投資公平值變動淨溢利	48,869	28,926
就下列事項於換算儲備作出重新分類 調整至損益：		
- 撤銷一間附屬公司註冊	(1,289)	-
- 出售一間聯營公司	-	810
- 失去附屬公司控制權	(2,383)	(18,298)
換算海外業務之匯兌差異	2,534	5,194
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>(2,021)</u>	<u>2,840</u>
本年度其他全面收益	<u>45,710</u>	<u>19,472</u>
本年度全面收益總額	<u>431,961</u>	<u>597,727</u>
下列人士應佔本年度全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	432,563	599,087
非控股權益	<u>(602)</u>	<u>(1,360)</u>
	<u>431,961</u>	<u>597,727</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、機械及設備		230,107	232,339
投資物業		382,000	1,001,000
可供出售之投資		468,393	362,830
可換股票據之投資		28,702	29,448
於合營公司之權益		528,534	423,106
應收合營公司款項		98,616	216,902
於聯營公司之權益		688,399	348,197
應收聯營公司無抵押貸款		112,482	157,501
其他應收貸款		15,287	29,156
		<u>2,552,520</u>	<u>2,800,479</u>
流動資產			
收購租賃土地之已付按金		194,010	–
物業存貨		1,157,755	1,156,705
其他應收貸款		253,245	281,566
應收賬款、按金及預付款項	13	476,805	676,879
按公平值列賬及計入損益之金融資產		287,423	137,025
應收聯營公司款項		6,711	1,750
銀行結餘及現金		470,750	415,433
		<u>2,846,699</u>	<u>2,669,358</u>
分類為待售資產		–	140,209
		<u>2,846,699</u>	<u>2,809,567</u>

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	14	775,009	1,006,134
出售附屬公司之已收按金		350,000	350,000
應繳稅項		82,771	104,529
一年內到期之可換股票據應付款項		-	530,347
一年內到期之貸款票據		224,025	50,000
一年內到期之融資租賃承擔		79	82
一年內到期之銀行借貸		229,159	338,565
		<u>1,661,043</u>	<u>2,379,657</u>
流動資產淨值		<u>1,185,656</u>	<u>429,910</u>
總資產減流動負債		<u>3,738,176</u>	<u>3,230,389</u>
非流動負債			
一年後到期之貸款票據		-	342,153
一年後到期之融資租賃承擔		196	155
一年後到期之銀行借貸		-	31,750
遞延稅項負債		1,382	9,161
		<u>1,578</u>	<u>383,219</u>
		<u>3,736,598</u>	<u>2,847,170</u>
股本及儲備			
股本		6,886	4,058
儲備		3,731,005	2,843,308
本公司擁有人應佔權益		3,737,891	2,847,366
非控股權益		(1,293)	(196)
		<u>3,736,598</u>	<u>2,847,170</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量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般根據用作交換貨品及服務所給予之代價之公平值計量。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則(「香港會計準則」)第27號(二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年修訂)連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號有關過渡指引之修訂本。除下文所述者外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本綜合財務報表所匯報金額並無重大影響。

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有關處理綜合財務報表之部分及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，以致當投資者：(a)對投資對象擁有權力；(b)自參與投資對象營運所得可變動回報承擔風險或享有權利；及(c)能夠運用其對投資對象之權力影響其回報，則該投資者擁有投資對象之控制權。投資者擁有投資對象之控制權必須符合全部三項條件。此前，控制權之定義為控制實體財務及營運政策以從其業務中獲益之權力。其他指引已載於香港財務報告準則第10號，以闡釋投資者於何時對投資對象擁有控制權。

董事已於香港財務報告準則第10號初步應用日期(即二零一三年四月一日)作出評估，評估根據香港財務報告準則第10號之規定，本集團是否對於投資對象之投資擁有控制權。董事之結論為本公司對其附屬公司擁有控制權，原因為本公司有能力運用其對附屬公司之權力、自參與附屬公司營運所得可變動回報享有權利並可影響附屬公司之回報。

董事審閱及評估本集團於聯營公司及合營公司投資之分類。董事結論為，本集團於廣州捷榮房地產開發有限公司(「廣州捷榮」)之投資過往根據香港會計準則第31號分類為共同控制實體並採用權益會計法入賬，而因本集團對該實體擁有控制其相關活動從而影響回報金額之權力，故本集團現需要作為附屬公司入賬。根據香港財務報告準則第10號所載相關過渡條文，就本集團於廣州捷榮之投資所用會計處理方法已作出改動。二零一三年比較數額已予重列，以反映本集團於廣州捷榮之投資所用會計處理方法之變動。

董事經審視及評估本集團於Expert Dragon Limited(「Expert Dragon」)所持投資之分類後，所得結論為本集團於Expert Dragon所持投資應繼續根據香港會計準則第28號以聯營公司形式入賬，因本集團對支配實體之相關活動上並無任何權力或共同控制權足以影響回報金額。

董事經審視及評估本集團於聯生發展股份有限公司(「聯生」)所持投資之分類後，所得結論為應繼續根據香港會計準則第28號以聯營公司形式入賬。於二零一四年三月三十一日，本集團聯營公司華鎮有限公司與本集團分別持有聯生之59.5%及8.7%股權，因而導致本集團持有聯生之35.5%實際股權。因此，董事認為本集團可在支配聯生之相關活動上行使重大影響力以影響回報金額。

上述會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對本集團於上一個財政年度結算日(即二零一三年三月三十一日)之綜合財務狀況表之影響如下：

	於二零一三年 三月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	應用香港 財務報告準則 第10號之影響 港幣千元	於二零一三年 三月三十一日 (經重列) 港幣千元
物業、機械及設備	232,148	191	232,339
於合營公司之權益	1,406,648	(983,542)	423,106
物業存貨	88,972	1,067,733	1,156,705
應收賬款、按金及預付款項	508,525	168,354	676,879
銀行結餘及現金	414,359	1,074	415,433
應付賬款、按金及應計開支	(752,324)	(253,810)	(1,006,134)

對本集團截至二零一三年三月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表之影響：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 (原先呈列) 港幣千元	應用香港 財務報告準則 第10號之影響 港幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 (經重列) 港幣千元
換算海外業務之匯兌差異	(2,328)	7,522	5,194
應佔聯營公司及合營公司之換算儲備	10,362	(7,522)	2,840

董事認為，應用香港財務報告準則第10號對本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合損益表以及每股基本及攤薄盈利並無重大影響。

此外，本集團已根據香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第13號於綜合財務報表中作出適當披露。

本集團已同時應用香港會計準則第1號其他全面收益項目之呈列之修訂本。於採納香港會計準則第1號之修訂本後，本集團之全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表則更名為損益表。此外，香港會計準則第1號之修訂本規定須於其他全面收益部分作出額外披露，致使其他全面收益項目可劃分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目及(b)於符合特定條件後可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配，該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。修訂本已追溯應用，故其他全面收益項目之呈列亦有所修改以反映該等變動。除上文所述呈列方式變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用任何已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。董事預期，除下述香港財務報告準則第9號金融工具外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年作出修訂，加入金融負債分類及計量以及終止確認之規定，並於二零一三年作出進一步修訂，加入對沖會計法之新規定。董事預期，應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團可供出售之投資及可換股票據之投資於綜合財務報表之分類及計量。然而，於完成詳盡檢討前提供有關影響之合理估計乃不切實際。

3. 分部資料

本集團之可報告及經營分部乃根據就資源分配及表現評估而由主要營運決策者（「**主要營運決策者**」）（執行董事）定期審閱之資料如下：

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	-	提供貸款融資服務

下文報告截至二零一三年三月三十一日止年度之「高爾夫球及消閒」分部包括Paragon Winner Company Limited（「**Paragon Winner**」）及其附屬公司（以下統稱為「**Paragon Winner集團**」）之終止經營業務之業績。由於主要營運決策者為分配資源及評估表現而持續審閱此分部資料，誠如附註9所載，Paragon Winner於二零一二年五月成為一間合營公司。

有關該等分部之資料報告如下。

截至二零一四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	應佔合營 公司業績 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	5,250	5,250	105,795	(15,171)	(31,813)	(4,078)	54,733
高爾夫球及 消閒	-	-	424,648	(19,708)	(3,267)	-	401,673
證券投資	26,570	3,823	97,330	-	-	-	97,330
融資	26,201	26,201	96,125	-	-	-	96,125
分部總計	58,021	35,274	723,898	(34,879)	(35,080)	(4,078)	649,861
未分配部分	-	-	(146,696)	(19,658)	-	(52,659)	(219,013)
集團總計	58,021	35,274	577,202	(54,537)	(35,080)	(56,737)	430,848

截至二零一三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	應佔合營 公司業績 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	2,988	2,988	255,930	(1,690)	174,723	(6,587)	422,376
高爾夫球及 消閒	2,038	2,038	502,410	(13,412)	-	-	488,998
證券投資	9,994	8,069	11,411	-	-	-	11,411
融資	22,494	22,494	22,342	-	-	-	22,342
分部總計	37,514	35,589	792,093	(15,102)	174,723	(6,587)	945,127
未分配部分	-	-	(124,378)	(28,512)	-	(123,567)	(276,457)
集團總計	37,514	35,589	667,715	(43,614)	174,723	(130,154)	668,670

附註：

- (a) 上文所載營業額包括租金收入、物業佣金收入及大廈管理費收入、高爾夫球及消閒業務之收益、貸款融資收入、持作買賣投資股息收入以及出售持作買賣投資所得款項總額。本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之營業額為持續經營業務之營業額港幣35,476,000元及終止經營業務之營業額港幣2,038,000元之總和。
- (b) 上文所載收益包括租金收入、物業佣金收入及大廈管理費收入、高爾夫球及消閒業務之收益、貸款融資收入、持作買賣投資股息收入以及出售持作買賣投資之淨溢利。所有分部收益均來自外部客戶。本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之收益為持續經營業務之收益港幣33,551,000元及終止經營業務之收益港幣2,038,000元之總和。
- (c) 上文所載經營分部之經營溢利總額包括各分部之除稅前溢利(虧損)港幣44,170,000元(二零一三年：港幣34,792,000元)，但未分配銀行利息收入、財務費用及若干行政費用。
- (d) 上文所載高爾夫球及消閒分部之營業額及收益包括租金收入及其他高爾夫球及消閒業務收益。截至二零一三年三月三十一日止年度之高爾夫球及消閒分部之營業額及收益包括終止經營業務之營業額及收益港幣2,038,000元。
- (e) 物業分部之分部業績包括投資物業之公平值減少港幣2,125,000元(二零一三年：公平值增加港幣141,630,000元)及出售一幢投資物業之溢利港幣145,953,000元(二零一三年：無)。
- (f) 本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之除稅前溢利(虧損)為持續經營業務之除稅前溢利港幣152,574,000元及終止經營業務之除稅前溢利港幣516,096,000元之總和，包括高爾夫球及消閒業務之除稅前虧損港幣5,620,000元及失去附屬公司控制權之溢利港幣521,716,000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溢利(虧損)(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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)
物業	3,444,689	3,900,948	1,032,932	1,374,547
高爾夫球及消閒	328,640	206,003	21,622	109,555
證券投資	787,912	529,303	16,967	17,682
融資	289,364	481,409	18	15
分部總計	4,850,605	5,117,663	1,071,539	1,501,799
未分配部分：				
銀行結餘及現金	470,750	415,433	-	-
出售附屬公司之已收按金	-	-	350,000	350,000
可換股票據應付款項	-	-	-	530,347
貸款票據	-	-	224,025	342,153
其他	77,864	76,950	17,057	38,577
總計	5,399,219	5,610,046	1,662,621	2,762,876

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、若干總部之應收賬款、按金及預付款項、若干應收合營公司款項與銀行結餘及現金除外；及
- 所有負債包括應繳稅項及遞延稅項負債均分配至經營分部，惟可換股票據應付款項、若干貸款票據、出售附屬公司之已收按金與若干總部之應付賬款、按金及應計開支除外。

地區資料

本集團來自持續及終止經營業務之外部客戶之收益按物業及交付貨物或服務之地點以及其非流動資產(不包括金融資產)資料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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)
中華人民共和國(「中國」) (包括終止經營業務)	-	2,172	533,763	93,106
香港	32,631	27,662	1,068,909	1,644,082
澳門	-	-	226,368	267,454
其他	2,643	5,755	-	-
總計	<u>35,274</u>	<u>35,589</u>	<u>1,829,040</u>	<u>2,004,642</u>

有關主要客戶之資料

來自佔本集團持續經營業務總收益超過10%之客戶(來自融資分部)之收益如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
客戶甲	<u>4,399</u>	<u>-*</u>
客戶乙	<u>4,322</u>	<u>-*</u>
客戶丙	<u>-*</u>	<u>3,500</u>
客戶丁	<u>-*</u>	<u>3,494</u>

* 相應收入未有佔集團總收益超過10%。

4. 出售一幢投資物業之溢利

於二零一二年十二月二十八日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團所持發展中投資物業，代價為港幣830,000,000元。

出售於二零一三年八月完成，而溢利港幣145,953,000元已於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

5. 出售一間合營公司之溢利

於二零一二年十一月二十三日，本集團與Angel Moon Limited(「**Angel Moon**」)訂立買賣協議，出售Sea Orient Limited(「**Sea Orient**」)全部權益及提供予Sea Orient之貸款，代價為港幣210,000,000元。Sea Orient當時由本集團及Angel Moon分別持有40%及60%權益，其唯一資產包括針對廣東國際信托投資公司(為獨立第三方及中國國有企業)所提出之多項以人民幣計值之債權人索償及相關抵押品。出售已於二零一三年六月完成，而出售一間合營公司之溢利港幣69,791,000元已於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

6. 出售附屬公司之溢利

於二零一四年二月十八日，本集團與康成控股有限公司(「**康成**」)，為獨立第三方，訂立買賣協議(「**出售協議**」)，據此，本集團(i)同意出售於ITC Golf & Leisure Group Limited(「**ITC Golf**」)之33.7%股權，代價為港幣200,000,000元；及(ii)向康成授出認購期權(「**認購期權**」)，據此，康成有權於二零一四年四月三十日前要求本集團出售於ITC Golf之46.3%股權，代價為港幣250,000,000元。於行使認購期權後，康成須向本集團授出認沽期權，據此，本集團有權於出售協議日期一週年至兩週年止期間要求康成購買ITC Golf餘下之20%股權，代價為港幣112,500,000元。ITC Golf於合營公司Paragon Winner擁有55%股權權益，該公司主要從事發展及管理位於中國三亞市亞龍灣的高爾夫球度假村及酒店。出售已於緊隨簽訂出售協議後完成。

港幣千元

失去附屬公司控制權之溢利

就33.7%股權之已收現金代價	200,000
所出售資產淨值	<u>(112,492)</u>
	87,508
按公平值重新計量已保留之66.3%權益	326,319
交易成本	<u>(159)</u>
出售溢利	<u><u>413,668</u></u>

7. 財務費用

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
可換股票據應付款項之實際利息	12,949	77,032
貸款票據之實際利息	39,809	50,620
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	8,222	9,070
融資租賃承擔之利息	16	16
	<u>60,996</u>	<u>136,738</u>
總借貸成本	60,996	136,738
減：在建投資物業之資本化數額	(4,259)	(6,584)
	<u>56,737</u>	<u>130,154</u>

8. 稅項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
本期稅項：		
中國企業所得稅	18,919	8,604
香港利得稅	31,724	—
	<u>50,643</u>	<u>8,604</u>
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	1,733	—
	<u>52,376</u>	<u>8,604</u>
遞延稅項	(7,779)	7,755
	<u>44,597</u>	<u>16,359</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。

根據自二零零八年一月一日起生效之中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，國內附屬公司於兩個年度之法定所得稅率均為25%。

兩個年度於中國產生之若干稅項與出售中國業務所產生溢利之稅項有關，估計應課稅以出售溢利按稅率10%確認。

9. 終止經營業務之本年度溢利

本集團(作為賣方)與Million Cube Limited(「Million Cube」)(作為買方)所訂立日期為二零一二年四月二日之買賣協議(「買賣協議」)於二零一二年五月三十一日完成(「完成」)後,本集團以約港幣758,713,000元出售Paragon Winner之65%權益(「交易」),同時向Million Cube提供約港幣205,683,000元之貸款(「貸款」),以促使交易完成。作為貸款抵押文件(「抵押文件」)之條件,Million Cube所擁有Paragon Winner之20%已發行股份(「已抵押股份」)及Paragon Winner結欠之股東貸款(「已抵押貸款」)已抵押。由於Million Cube最終未能於貸款到期日二零一二年七月三十一日償還貸款,本集團與Million Cube於二零一二年九月十九日訂立還款契據(「還款契據」),已抵押股份及已抵押貸款因而轉移及轉讓予本集團,作為貸款之全部及最終還款。

經審閱買賣協議、貸款協議、抵押文件及還款契據之所有經濟效果、條款及條件後,本集團被視為於完成時向Million Cube出售Paragon Winner之45%實際權益。儘管本集團於還款契據後最終擁有Paragon Winner之55%權益,惟由於根據本集團、Million Cube與Paragon Winner於二零一二年九月十九日訂立之股東協議,Paragon Winner相關活動須取得本集團與Million Cube之一致同意,故Paragon Winner入賬列作本集團合營公司。就此,失去附屬公司控制權之溢利約港幣521,716,000元已於截至二零一三年三月三十一日止年度之損益確認。

Paragon Winner集團之高爾夫球及消閒業務呈列為終止經營業務。因此,本集團於綜合損益表及相關附註中分別呈列來自持續經營業務及終止經營業務於截至二零一三年三月三十一日止年度之業績。

終止經營業務於二零一二年四月一日至完成日期止期間之溢利分析如下:

	港幣千元
高爾夫球及消閒業務之本期間除稅前虧損	(5,620)
失去附屬公司控制權之溢利	521,716
稅項	(74,056)
	<u>442,040</u>

10. 本年度溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務之本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	9,753	10,472
以股權結算以股份形式支付予董事之開支	1,809	-
以股權結算以股份形式支付予僱員之開支	2,449	-
出售物業、機械及設備之虧損	2	335
銀行利息收入	(2,328)	(2,021)
應收一間聯營公司無抵押貸款之估算利息	-	(3,064)
其他利息收入	(27,635)	(53,988)
	<u> </u>	<u> </u>

終止經營業務之本年度溢利已扣除：

物業、機械及設備折舊	-	1,344
租賃土地預付租賃款項撥回	-	94
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	-	456
確認為開支之存貨成本	-	189
	<u> </u>	<u> </u>

11. 分派

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息		
- 已派付二零一四年中期股息—每股普通股6港仙 (二零一三年：5港仙)	41,250	19,275
- 已派付二零一三年末期股息—每股普通股15港仙 (二零一二年：10港仙)	95,576	38,513
	<u> </u>	<u> </u>
	136,826	57,788
	<u> </u>	<u> </u>
股息形式：		
現金	120,615	57,788
以股代息	16,211	-
	<u> </u>	<u> </u>
	136,826	57,788
	<u> </u>	<u> </u>
本年度擬分派之股息		
- 二零一四年末期股息—每股普通股16港仙 (二零一三年：15港仙)	110,181	86,580
- 二零一四年特別股息—每股普通股30港仙 (二零一三年：無)	206,590	-
	<u> </u>	<u> </u>
	316,771	86,580
	<u> </u>	<u> </u>

董事已議決建議就截至二零一四年三月三十一日止年度派付末期股息每股普通股16港仙及特別股息每股普通股30港仙，將以現金派付，惟可選擇收取普通股以代替全部或部分有關股息(二零一三年：末期股息每股普通股15港仙)。

12. 每股盈利

持續及終止經營業務

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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盈利	386,853	579,601
普通股之潛在攤薄影響：		
可換股票據應付款項之實際利息	<u>-</u>	<u>77,032</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>386,853</u>	<u>656,633</u>
	二零一四年	二零一三年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	634,718,086	385,270,562
普通股之潛在攤薄影響：		
可換股票據應付款項	-	271,805,742
購股權	<u>2,469,802</u>	<u>2,526,694</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>637,187,888</u>	<u>659,602,998</u>

於計算截至二零一四年三月三十一日止年度持續及終止經營業務之每股攤薄盈利時，由於兌換本公司之可換股票據將導致每股盈利增加，故並無假設任何可換股票據應付款項獲兌換。

持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務每股基本及攤薄盈利乃按照以下數據計算：

盈利數據計算如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度溢利	386,853	579,601
減：終止經營業務之本年度溢利	<u>-</u>	<u>(442,040)</u>
計算持續經營業務每股基本盈利之盈利	386,853	137,561
普通股之潛在攤薄影響：		
可換股票據應付款項之實際利息	<u>-</u>	<u>77,032</u>
計算持續經營業務每股攤薄盈利之盈利	<u>386,853</u>	<u>214,593</u>

計算每股基本及攤薄盈利使用之分母與上文就持續及終止經營業務所詳述相同。

於計算截至二零一四年三月三十一日止年度持續經營業務之每股攤薄盈利時，由於兌換本公司之可換股票據將導致每股盈利增加，故並無假設任何可換股票據應付款項獲兌換。

終止經營業務

截至二零一三年三月三十一日止年度，按照終止經營業務之本年度溢利約港幣442,040,000元及上文就持續及終止經營業務所述計算每股基本及攤薄盈利之分母計算，終止經營業務之每股基本盈利為每股港幣1.14元，而終止經營業務之每股攤薄盈利則為每股港幣0.67元。

13. 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。於二零一四年三月三十一日，應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣308,000元(二零一三年：無)。

以下為貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (經重列)
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	300	-
六十一日至九十日	2	-
超過九十日	6	-
	<u>308</u>	<u>-</u>

14. 應付賬款、按金及應計開支

於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，應付賬款、按金及應計開支並無包括貿易應付賬款。因此，並無呈列貿易應付賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

15. 報告期後事項

- (a) 於二零一四年四月十一日，本公司之一間全資附屬公司Silver Infinite Limited (「**Silver Infinite**」)與珀麗酒店控股有限公司(「**珀麗**」)之一間非全資附屬公司珀麗酒店集團有限公司訂立協議，據此，Silver Infinite有條件同意購買及接受轉讓Makerston Limited(該公司間接擁有一間位於北京之酒店(即北京珀麗酒店)之20%物業權益並經營該酒店)之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，代價不超過港幣324,000,000元(可予調整)。

同日，Silver Infinite亦與珀麗另一間全資附屬公司Easy Vision Holdings Limited訂立協議，據此，Silver Infinite有條件同意購買及接受轉讓Eagle Spirit Holdings Limited(該公司間接擁有一間位於香港九龍大角咀之酒店(即九龍珀麗酒店)之40%物業權益及九龍珀麗酒店現時營運商之100%權益)之全部已發行股本及其結欠之股東貸款，代價不超過港幣566,000,000元(可予調整)。

- (b) 根據出售協議(其詳情載於上文附註6)，於二零一四年四月二十九日，康成行使認購期權向本集團進一步購買ITC Golf之46.3%股權(「**認購期權股份**」)，代價為港幣250,000,000元。買賣認購期權股份亦已於二零一四年四月二十九日完成。
- (c) 本集團(作為賣方)與錦興集團有限公司(「**錦興**」)之一間全資附屬公司Vigorous World Limited(「**Vigorous World**」，作為買方)於二零一零年九月二十九日就買賣於ITC Properties (China) Limited之50%權益訂立協議(「**ITCP協議**」)。**ITCP協議**須待達成若干條件(包括但不限於獲得錦興股東批准(「**尚未達成條件**」)後，方告完成。於二零一四年五月三十日，由於Vigorous World無法確定一個合理日期以完成尚未達成條件，本集團不同意進一步順延最後截止日期。根據**ITCP協議**之條款及條件，**ITCP協議**訂約各方於其項下之權利及責任於二零一四年五月三十日失效，且不再具有效力，惟先前違反協議者除外。

本集團已根據**ITCP協議**條款於二零一四年五月三十日後向Vigorous World退還已收按金港幣350,000,000元。

末期及特別股息

董事會已議決建議向於二零一四年八月二十八日(星期四) (「記錄日期」) 營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」) 派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股本公司普通股(「股份」) 16港仙(二零一三年：每股15港仙) 及特別股息每股30港仙(二零一三年：無)。預期擬派末期及特別股息於應屆股東周年大會獲批准後將於二零一四年九月二十六日(星期五) 或前後派付予股東。擬派末期及特別股息須待於本公司應屆股東周年大會通過有關批准末期及特別股息之普通決議案後，方可作實。董事會另建議以現金派付末期及特別股息，惟可選擇收取股份以代替部分或全部有關股息。根據以股代息方案將予發行之股份市值，將參考股份於截至二零一四年八月二十八日(星期四) 止連續三個交易日之平均收市價減該平均價5%之折讓或股份面值(以較高者為準) 計算。以股代息方案須待聯交所批准將予發行之新股份上市及買賣，且在本公司應屆股東周年大會通過有關批准末期及特別股息之普通決議案後，方可作實。載有以股代息方案全部詳情之通函，將連同選擇表格一併寄予本公司股東及貸款票據持有人(僅供參照)。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一四年八月二十六日(星期二) 至二零一四年八月二十八日(星期四) (包括首尾兩日) 暫停辦理股份過戶登記，於此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲發擬派末期及特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一四年八月二十五日(星期一) 下午四時三十分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22樓) 作登記。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一四年三月三十一日止年度，營業額為港幣58,000,000元，與去年港幣35,500,000元比較增加港幣22,500,000元，主要由於年內證券買賣活動增加所致。毛利由去年港幣2,800,000元增至本年度港幣5,000,000元。

於二零一三年八月一日，本集團完成出售其位於九龍旺角彌敦道703號及705號之物業（「彌敦道物業」）全部權益，確認溢利港幣146,000,000元。由於彌敦道物業不再產生任何估值溢利，本集團已確認投資物業公平值減少港幣2,100,000元，去年數額則為公平值增加港幣141,600,000元。年內錄得金融工具淨溢利港幣88,300,000元，去年則為港幣11,900,000元，原因是本集團投資組合有更佳價格表現。

本集團亦於出售其於合營公司之權益完成後在本年度確認溢利港幣69,800,000元，有關合營公司投資多名賣方持有針對廣東國際信托投資公司所提出之多項以人民幣計值之債權人索償及抵押品。此外，本集團失去ITC Golf & Leisure Group Limited控制權（其於進行交易前間接持有位於中國三亞市亞龍灣的高爾夫球度假村及酒店（「三亞高爾夫」）之55%實際權益）後在本年度確認溢利港幣413,700,000元。

由於本集團大部分項目達至發展高峰階段，故增聘更多員工及顧問以應付相應工作量。因此，與去年相比，行政費用大幅增加港幣41,700,000元。由於聯生（定義見下文）於本年度之物業銷售並無作出貢獻，故本集團應佔聯營公司虧損為港幣35,100,000元，主要為應佔聯營公司之行政費用，原因為大部分有關投資項目仍處於發展階段。本集團應佔合營公司虧損增至港幣54,500,000元，主要歸因於應佔三亞高爾夫於二零一二年五月成為本集團合營公司起之經營業績。由於本年度不再有任何溢利來自終止經營業務，而去年同期則錄得約港幣442,000,000元，主要為失去對三亞高爾夫控制權之溢利，故本集團錄得本年度溢利港幣386,300,000元，去年同期則為港幣578,300,000元。

物業

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**」)正按計劃進行位於澳門路環南岸之住宅發展項目「**金峰南岸**」(「**金峰南岸**」)之建築工程及預售。聯生已於二零一四年六月取得第一至五座及附屬車位之入伙紙，有關預售已獲所得款項總額港幣6,300,000,000元。第一期銷售完成後，本集團預期確認應佔聯生截至二零一四年九月三十日止六個月之重大溢利。就此，除派發末期股息每股本公司普通股(「**股份**」)16港仙外，董事會欣然建議派發特別股息每股30港仙。

第二期建築工程(包括四座住宅大樓)預期於二零一四年底左右竣工。第二期銷售完成後，聯生將可進一步確認，而本集團將可進一步分佔從物業價格餘下付款產生之重大溢利及鉅額現金收入。現時第一至第十二座全部標準單位、第一至第七座之特色單位及第一期大部分車位已經預售。下一期之推廣將為第八至第十二座之特色單位(大約於二零一四年第四季)。澳門已推行樓花預售新措施，規定預售前須達成若干條件，其後各期預售將受此限制。有見過往預售空前成功，本集團將投放更多資源進一步提升餘下各期之設計水平及品牌效應，從而提升銷售價值至最高水平。

香港：

於本年度，本集團亦收購持有九龍深水埗欽州街94號黃金中心地庫、地面及一樓(「**黃金中心**」)物業權益之聯營公司額外20%權益，致使本集團成為持有該聯營公司50%權益之最大股東。該購物商場將進行改善工程，重新定位成為資訊科技產品之銷售熱點。

本集團於香港之其他發展項目正按計劃如期進行。本集團擁有50%權益之銅鑼灣道33號住宅發展項目「**yoo Residence**」(「**yoo Residence**」)已預售超過80%單位。**yoo Residence**及摩頓臺之酒店發展項目(「**酒店項目**」)正進行上蓋建築工程。除本集團已擁有之九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及45號12個住宅單位外，本集團已於二零一四年五月購入兩個位於地面之商舖單位(「**土瓜灣物業**」)。本集團已訂立協議購入餘下一個位於地面之商舖單位。本集團計劃將該項目重建為一座低層設有商舖之住宅大樓。

中國：

就出售位於越秀區中山五路與教育路交界之地塊(「JY1土地」)之50%權益而與錦興集團有限公司之一間全資附屬公司訂立之協議已於二零一四年五月三十日失效。本集團正與另一名表示對JY1土地有興趣之潛在買家進行磋商。

本集團現時持作發展／銷售／投資之主要物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之金峰南岸	住宅／商業	35.5	1,942,000
位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓 之物業	辦公室	100	13,880
位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之酒店項目	酒店	100	31,000
位於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號之yoo Residence	住宅／商舖	50	50,000
位於香港九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及45號 之土瓜灣物業	住宅／商業	100	11,000
位於香港九龍深水埗欽州街94號之黃金中心	商業	50	10,500
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
位於中國廣州花地灣芳村區之土地	商業／住宅	50	365,000
位於中國海南省三亞市創意產業園之土地 (「三亞土地」)	酒店	100	886,000

位於：

澳門	1,942,000
香港	116,380
中國	<u>1,941,000</u>

總計 3,999,380

高爾夫球及消閒

截至二零一四年三月三十一日止年度，高爾夫球及消閒業務之營業額為港幣零元(二零一三年：港幣2,000,000元)，分部溢利則為港幣401,700,000元(二零一三年：港幣489,000,000元)，當中包括出售於三亞高爾夫之18.5%實際權益及餘下36.5%實際權益之公平值變動之溢利合共港幣413,700,000元。於二零一四年四月，當買方行使其期權(「認購期權」)以代價港幣250,000,000元收購三亞高爾夫之25.5%實際權益時，本集團已進一步出售有關權益。本集團亦可行使期權(「認沽期權」)，於截至二零一六年二月十八日止年度以代價港幣112,500,000元出售於三亞高爾夫餘下之11%實際權益。由於三亞高爾夫之36.5%權益之公平值變動之溢利已於截至二零一四年三月三十一日止年度綜合損益表確認，經參考餘下權益之賬面值後，認購期權及認沽期權獲行使後所得預期出售收益將分別修訂為約港幣24,900,000元及約港幣15,300,000元，而非本公司先前於二零一四年二月十八日所公佈港幣196,900,000元及港幣89,500,000元。

截至二零一三年三月三十一日止年度錄得重大分部溢利乃由於確認出售Paragon Winner之45%權益為終止經營業務所致。

證券投資

年內，本集團錄得營業額港幣26,600,000元(二零一三年：港幣10,000,000元)，分部溢利為港幣97,300,000元(二零一三年：港幣11,400,000元)，其中港幣96,100,000元為證券投資之未變現溢利。於二零一四年三月三十一日，本集團之可供出售投資以及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共為港幣755,800,000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26,200,000元(二零一三年：港幣22,500,000元)。於年結日，本集團之其他應收貸款為港幣268,500,000元。

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，以應付其承擔及營運資金所需。

本集團密切監察其流動資金需要，確保在適當時候作出必要融資安排。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團提取銀行貸款合共港幣10,300,000元，為酒店項目提供發展資金。於報告期末，來自金融機構之借貸總額為港幣229,200,000元，須於一年內償還。尚未動用銀行信貸額度為港幣201,800,000元，可撥作興建物業之資金及作為本集團營運資金。

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行及現金結餘為港幣470,800,000元，有關結餘足以償還其全部債務，包括銀行借貸港幣229,200,000元及貸款票據港幣224,000,000元。因此，本集團按債務淨額基準計算並無任何資產負債比率，於二零一三年三月三十一日之資產負債比率則為0.31。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本金金額為港幣543,600,000元之可換股票據應付款項已轉換為261,300,000股本公司股份，故本集團之股東資金增加港幣540,400,000元。此外，本集團已購買及註銷本金金額為港幣154,300,000元之貸款票據。由於本集團借貸減少，財務費用由去年之港幣130,200,000元，大幅減至本年度之港幣56,700,000元。

除於二零一四年三月三十一日之貸款票據港幣224,000,000元按固定利率計息外，本集團來自金融機構之借貸按浮動利率計息。鑑於管理層預期資本市場之利率穩定，故本集團並無針對任何利率波動不利情況使用對沖工具。

本集團大部分資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣列值，因此，本集團面對之匯率波動風險甚微，且並無使用任何匯率對沖工具。

展望

美國等若干主要國家之經濟前景持續改善，同時美國之量化寬鬆政策已開始減退。預期全球經濟(包括中國在內)以緩慢步伐平穩增長。鑑於消減措施結果不明朗及各國之間政治對峙形勢升級，全球經濟仍面對重重挑戰。

經歷過去數年迅速增長後，澳門於二零一四年第一季之本地生產總值緩和至12.4%，且受惠於興旺之博彩及旅遊業，繼續為區內經濟增長最快地區之一，失業率維持在2.0%以下。由於房地產為當地居民之主要投資目標，加上供應短缺，以致物業價格隨著家庭入息增加而持續上升。購買力集中於一手物業，二手市場交投仍然淡靜。由於金峰南岸將於未來數年分階段落成，本集團將可分佔聯生之龐大溢利。

受香港政府實施之稅務措施影響，香港物業市場仍停滯不前，並以一手物業銷售為主導。物業發展商之定價政策更趨保守。儘管嚴厲措施將有效遏抑短期需求及外資入市意欲，惟由於房屋供應量仍然滯後，加上低利率環境及本地需求穩定，本集團對本地物業市場仍抱持正面態度。然而，本集團在香港進行新物業投資時將審慎行事。

鑑於香港及中國旅遊業之增長前景，本集團一直積極物色投資機遇，藉以擴充其酒店業務。除酒店項目(預料於二零一五年十二月竣工並設有約90間客房)之酒店業務發展外，本集團已透過土地拍賣購入三亞土地(上址為三亞一幅海旁地塊，地盤面積為82,400平方米)供發展酒店及配套設施。於二零一四年四月，本集團亦訂立多項協議，以購入九龍珀麗酒店(該酒店位於香港九龍大角咀，設有435間客房)之經營權連同其40%物業權益以及北京珀麗酒店(該酒店位於北京朝陽區，設有462間客房)之20%物業權益。待有關發展及收購事項完成後，本集團提供酒店服務將由高爾夫球及消閒相關業務拓展至城市酒店業務，並將為本集團貢獻穩定之經常性收益。

在並無不可預見情況下，本集團有信心能夠克服面前挑戰，日後從其投資及發展組合中獲利。

資產抵押

於二零一四年三月三十一日，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為數港幣382,000,000元之投資物業、港幣72,200,000元之待售物業以及港幣216,200,000元之物業、機械及設備作抵押。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，本公司就本集團擁有50%權益之若干合營公司所獲一家銀行所授貸款融資港幣625,000,000元(二零一三年三月三十一日：港幣625,000,000元)提供公司擔保。於二零一四年三月三十一日之尚未償還貸款融資總額為港幣419,900,000元(二零一三年三月三十一日：港幣367,400,000元)。就所提供公司擔保已自該等合營公司餘下50%權益股東之最終控股公司取得50%反擔保。此外，本公司就本集團擁有50%(二零一三年三月三十一日：30%)權益之聯營公司所獲授銀行融資按個別基準向一間銀行提供公司擔保港幣111,000,000元(二零一三年三月三十一日：港幣70,900,000元)。

僱員人數及薪酬政策

於年結日，本集團之僱員總人數為113人(二零一三年：88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。於二零一三年十月十七日，本公司已根據二零一二年購股權計劃(定義見下文)之條款及條件，按初步行使價每股本公司普通股(「股份」)港幣3.00元(可予調整)向本集團若干董事、高級管理層及僱員授出購股權，有關詳情已於本公司所刊發日期為二零一三年十月十七日之公佈披露。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

已發行證券

本公司於二零零二年八月二十六日所採納購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)於二零一二年八月十七日舉行之本公司股東周年大會經股東通過終止，並採納本公司新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)。於二零一三年十月十七日，本公司根據二零一二年購股權計劃按初步行使價每股港幣3.00元(可予調整)合共授出20,800,000份購股權。截至二零一四年三月三十一日止年度，(i)除60,000份購股權失效外，二零零二年購股權計劃項下之全部尚未行使購股權獲悉數行使；及(ii)根據二零一二年購股權計劃授出之340,000份購股權失效。

截至二零一四年三月三十一日止年度，(i)本公司在先後於二零一三年十一月二十五日及二零一三年十二月十日期到期、本金總額為港幣457,150,000元之3.25厘可換股票據(「可換股票據」)按經調整換股價每股港幣2.102元獲兌換時發行217,483,340股新股份；(ii)本公司於本金總額為港幣86,400,000元之可換股票據按經調整換股價每股港幣1.970元獲兌換時發行43,857,860股新股份；(iii)本公司於根據二零零二年購股權計劃授出之購股權持有人按行使價每股港幣2.220元行使購股權時發行15,950,000股新股份；及(iv)本公司根據有關截至二零一三年三月三十一日止年度末期股息之以股代息計劃發行5,552,646股新股份。

由於派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股15港仙，可換股票據之換股價已由每股港幣2.102元調整至每股港幣1.970元，自二零一三年八月二十九日起生效。

於二零一四年三月三十一日，(i)本公司有688,632,758股已發行股份；及(ii)本公司根據二零一二年購股權計劃按初步行使價每股港幣3.00元(可予調整)所授出合共20,460,000份購股權仍未行使。

除上文披露者外，本公司於截至二零一四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。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企管守則」)之全部守則條文。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)之主要職責包括審閱本集團之中期及末期業績並提呈董事會批准、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集團之財務申報制度與內部監控程序。審核委員會已遵照企管守則之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，*GBS, JP*及郭嘉立先生組成。

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，包括審閱本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之末期業績。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本初步公佈所載有關本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他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本年度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概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，因此德勤•關黃陳方會計師行並無就本初步公佈發表任何保證。

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。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一四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。

股東周年大會

本公司將於二零一四年八月十五日(星期五)假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行股東周年大會(「股東周年大會」)。載有股東周年大會通告及(其中包括)重選退任董事、向董事授出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及更新購股權計劃授權限額等資料之通函，將於適當時候寄發予股東，以及本公司貸款票據持有人(僅供參照)。

刊載末期業績公佈及年報

本末期業績公佈於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.itcproperties.com刊載。載有上市規則規定之所有資料之本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東，以及本公司貸款票據持有人(僅供參照)，並將於聯交所及本公司各自之網站刊載。

致謝

本人謹藉此機會就股東之鼎力支持、管理層及員工對集團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。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，二零一四年六月二十五日

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

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)

王志強先生

郭嘉立先生