

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份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)

截至二零一六年三月三十一日止年度之
末期業績

財務摘要

(全部以港幣列示)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
收益		
根據綜合損益表	143百萬元	60百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	4,832百萬元	2,770百萬元
– 透過出售於附屬公司、聯營公司 及合營公司之權益	113百萬元	250百萬元
	<u>5,088百萬元</u>	<u>3,080百萬元</u>
純利	<u>1,459百萬元</u>	<u>801百萬元</u>
每股基本盈利	177仙	109仙
每股股息		
– 中期	10仙	7仙
– 末期	10仙	20仙
– 特別	10仙	15仙
	<u>30仙</u>	<u>42仙</u>
每股資產淨值	6.4元	5.2元

* 僅供識別

業績

德祥地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	3	<u>143,402</u>	<u>59,610</u>
酒店業務收入		111,208	36,728
物業收入		<u>14,033</u>	<u>4,149</u>
直接成本		<u>125,241</u>	<u>40,877</u>
		<u>(51,337)</u>	<u>(15,247)</u>
毛利		73,904	25,630
貸款融資收入		18,161	17,661
金融工具(虧損)溢利淨額		(43,369)	53,356
其他收入、溢利及虧損		29,970	(30,083)
投資物業公平值(減少)增加淨額		(86,192)	2,995
出售一間聯營公司權益/部份權益之溢利	4	22,460	24,166
行政及其他費用		(380,233)	(229,619)
財務費用	5	(45,929)	(49,478)
應佔聯營公司業績		1,882,197	1,049,443
應佔合營公司業績		<u>(3,123)</u>	<u>(40,361)</u>
除稅前溢利		1,467,846	823,710
稅項	6	<u>(9,227)</u>	<u>(22,646)</u>
本年度溢利	7	<u>1,458,619</u>	<u>801,064</u>
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		1,460,094	803,550
非控股權益		<u>(1,475)</u>	<u>(2,486)</u>
		<u>1,458,619</u>	<u>801,064</u>
每股盈利	9		
– 基本(港幣)		<u>1.77</u>	<u>1.09</u>
– 攤薄(港幣)		<u>1.77</u>	<u>1.09</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,458,619</u>	<u>801,064</u>
其他全面開支		
不會重新分類至損益之項目：		
指定為按公平值列賬及計入其他全面收益之 金融資產之公平值變動虧損淨額	(74,875)	(310,624)
其後可能會重新分類至損益之項目：		
就下列事項於換算儲備作出重新分類調整至損益：		
– 失去附屬公司控制權	(7,486)	–
– 出售一間聯營公司權益／部份權益	342	473
換算海外業務之匯兌差異	(7,097)	(22,182)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>(4,468)</u>	<u>10,620</u>
本年度其他全面開支	<u>(93,584)</u>	<u>(321,713)</u>
本年度全面收益總額	<u>1,365,035</u>	<u>479,351</u>
下列人士應佔本年度全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	1,366,617	481,863
非控股權益	<u>(1,582)</u>	<u>(2,512)</u>
	<u>1,365,035</u>	<u>479,351</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		215,212	222,219
投資物業		1,254,000	465,000
股權投資		233,414	307,125
債權投資		7,924	7,629
於合營公司之權益		644,193	870,310
應收合營公司款項		512,578	385,562
於聯營公司之權益		2,361,800	1,277,892
其他應收貸款		–	5,000
其他非流動資產		126,030	83,264
		<u>5,355,151</u>	<u>3,624,001</u>
流動資產			
存貨 – 餐飲及一般商品		575	524
收購租賃土地之已付按金		353,486	363,778
物業存貨		400,256	183,356
其他應收貸款		421,289	255,473
應收賬款、按金及預付款項	10	520,342	1,021,478
股權投資		12,674	317,296
可換股票據之投資		–	9,694
應收一間聯營公司無抵押貸款		–	112,482
銀行結餘及現金		615,357	318,363
		<u>2,323,979</u>	<u>2,582,444</u>

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	11	133,704	309,592
應付聯營公司款項		602,994	545,035
應繳稅項		179,108	169,705
一年內到期之貸款票據		190,544	–
一年內到期之融資租賃承擔		113	106
一年內到期之銀行及其他借貸		807,535	393,409
		<u>1,913,998</u>	<u>1,417,847</u>
流動資產淨值		<u>409,981</u>	<u>1,164,597</u>
總資產減流動負債		<u>5,765,132</u>	<u>4,788,598</u>
非流動負債			
一年後到期之貸款票據		–	443,224
一年後到期之融資租賃承擔		234	205
一年後到期之銀行及其他借貸		250,000	150,000
遞延稅項負債		–	1,382
		<u>250,234</u>	<u>594,811</u>
		<u>5,514,898</u>	<u>4,193,787</u>
股本及儲備			
股本		8,602	7,998
儲備		5,508,147	4,186,072
本公司擁有人應佔權益		5,516,749	4,194,070
非控股權益		(1,851)	(283)
		<u>5,514,898</u>	<u>4,193,787</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」)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. 主要會計政策

除若干金融工具及投資物業於各報告期末按公平值計量外，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代價之公平值計量。

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

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執行董事(即主要營運決策者，「主要營運決策者」)定期審閱之內部資料如下：

物業	- 物業發展及投資
酒店及消閒	- 發展、投資及經營酒店及度假村
證券投資	- 證券之買賣及投資
融資	- 提供貸款融資服務

有關該等分部之資料報告如下：

截至二零一六年三月三十一日止年度

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	經營 (虧損)溢利 港幣千元 (附註(b))	應佔 聯營公司 業績 港幣千元	應佔 合營公司 業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	分部業績： 除稅前 溢利(虧損) 港幣千元
物業(附註(c))	14,033	(153,155)	1,901,338	185,366	(7,412)	1,926,137
酒店及酒間(附註(d))	111,208	(38,936)	(19,141)	(130,150)	(38,501)	(226,728)
證券投資	-	(44,225)	-	-	-	(44,225)
融資	18,161	24,631	-	-	-	24,631
分部總計	143,402	(211,685)	1,882,197	55,216	(45,913)	1,679,815
未分配部份	-	(153,614)	-	(58,339)	(16)	(211,969)
集團總計	<u>143,402</u>	<u>(365,299)</u>	<u>1,882,197</u>	<u>(3,123)</u>	<u>(45,929)</u>	<u>1,467,846</u>

截至二零一五年三月三十一日止年度

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	經營 (虧損)溢利 港幣千元 (附註(b))	應佔 聯營公司 業績 港幣千元	應佔 合營公司 業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	分部業績： 除稅前 溢利(虧損) 港幣千元
物業(附註(c))	4,149	(60,378)	1,053,763	(9,858)	(4,097)	979,430
酒店及酒間(附註(d))	36,728	23,070	(4,320)	963	(17,519)	2,194
證券投資	1,072	51,513	-	-	-	51,513
融資	17,661	17,601	-	-	-	17,601
分部總計	59,610	31,806	1,049,443	(8,895)	(21,616)	1,050,738
未分配部份	-	(167,700)	-	(31,466)	(27,862)	(227,028)
集團總計	<u>59,610</u>	<u>(135,894)</u>	<u>1,049,443</u>	<u>(40,361)</u>	<u>(49,478)</u>	<u>823,710</u>

附註：

- (a) 上文所載收益包括年內租金收入、物業佣金收入、大廈管理費收入、酒店業務收入、貸款融資收入及股權投資股息收入。所有分部收益均來自外部客戶。
- (b) 上文所載經營分部之經營(虧損)溢利總額包括各分部之除稅前溢利(虧損)，但未分配若干其他收入、溢利及虧損、若干行政及其他費用、應佔聯營公司及合營公司業績以及財務費用。
- (c) 物業分部之分部業績包括截至二零一六年三月三十一日止年度投資物業之公平值減少淨額港幣8,000,000元(二零一五年：公平值增加港幣1,000,000元)。
- (d) 酒店及消閒分部之分部業績包括截至二零一六年三月三十一日止年度投資物業之公平值減少港幣78,192,000元(二零一五年：公平值增加港幣1,995,000元)及應佔合營公司所持投資物業之公平值減少港幣134,000,000元(二零一五年：零)。

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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
物業	4,694,834	3,118,894	1,355,410	995,169
酒店及消閒	1,391,745	1,650,044	782,470	987,780
證券投資	254,117	641,849	3,949	13,545
融資	486,092	292,875	25	25
分部總計	6,826,788	5,703,662	2,141,854	1,996,519
未分配部份：				
銀行結餘及現金	615,357	318,363	-	-
其他	236,985	184,420	22,378	16,139
總計	7,679,130	6,206,445	2,164,232	2,012,658

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、若干於合營公司之投資、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，惟若干總部之應付賬款、按金及應計開支以及融資租賃承擔除外。

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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	138,994	55,206	2,139,122	1,408,366
澳門	-	-	1,844,556	855,268
中華人民共和國(「中國」)	-	-	461,555	572,307
加拿大	-	-	32,492	-
其他	4,408	4,404	39,166	-
	<u>143,402</u>	<u>59,610</u>	<u>4,516,891</u>	<u>2,835,941</u>

4. 出售一間聯營公司權益／部份權益之溢利

於二零一四年二月十八日，本集團與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(「出售協議」)，據此，本集團(i)同意按代價港幣200,000,000元出售其間接全資附屬公司Sanya Golf & Leisure Group Limited(「Sanya Golf」)之33.7%股本權益；及(ii)向買方授出認購期權，據此，買方有權於二零一四年四月三十日前要求本集團按代價港幣250,000,000元出售Sanya Golf之46.3%股本權益(「第一批權益」)(「認購期權」)。認購期權獲行使後，買方須向本集團授出認沽期權，據此，本集團自出售協議日期起計第一周年至第二周年期間，有權要求買方按代價港幣112,500,000元收購Sanya Golf餘下20%股本權益(「第二批權益」)(「認沽期權」)。

截至二零一五年三月三十一日止年度，第一批權益之出售於二零一四年四月二十九日行使認購期權後完成，而出售一間聯營公司部份權益之溢利約港幣24,166,000元已於截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

截至二零一六年三月三十一日止年度，第二批權益之出售於二零一五年十二月十六日行使認沽期權後完成，而出售一間聯營公司權益之溢利約港幣22,460,000元已於截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

5. 財務費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貸款票據之實際利息	30,986	44,393
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	20,210	8,682
融資租賃承擔之利息	16	22
	<u>51,212</u>	<u>53,097</u>
減：在建投資物業之資本化數額	(5,283)	(3,619)
	<u>45,929</u>	<u>49,478</u>

6. 稅項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本期稅項：		
中國企業所得稅	10,609	23,515
過往年度超額撥備：		
香港利得稅	-	(869)
遞延稅項	(1,382)	-
	<u>(1,382)</u>	<u>(869)</u>
	<u>9,227</u>	<u>22,646</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。

由於所產生應課稅溢利已由承前稅項虧損全數抵銷，故兩個年度並無就香港利得稅計提撥備。於中國產生之稅項與出售中國業務所產生溢利之稅項有關，並根據兩個年度之估計應課稅出售溢利按稅率10%確認。

7. 本年度溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	9,697	9,794
以股權結算以股份形式支付予董事之開支	750	2,793
以股權結算以股份形式支付予僱員之開支	880	3,204
出售物業、機械及設備之(溢利)虧損	(226)	78
確認為開支之存貨成本	8,397	2,581
銀行利息收入	(349)	(2,276)
應收一間合營公司款項之利息收入	(20,709)	(6,053)
其他利息收入	(29,461)	(18,166)
呆賬撥備	352	377
	<u>9,697</u>	<u>9,794</u>

8. 分派

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息：		
- 已派付二零一六年中期股息 - 每股普通股10港仙 (二零一五年：7港仙)	83,958	53,705
- 已派付二零一六年特別股息 - 無 (二零一五年：每股普通股15港仙)	-	115,083
- 已派付二零一五年末期股息 - 每股普通股20港仙 (二零一四年：16港仙)	160,004	110,181
- 已派付二零一五年特別股息 - 無 (二零一四年：每股普通股30港仙)	-	206,590
	<u>243,962</u>	<u>485,559</u>
股息形式：		
- 現金	61,879	108,036
- 以股代息	182,083	377,523
	<u>243,962</u>	<u>485,559</u>
本年度擬分派之股息：		
- 二零一六年末期股息 - 每股普通股10港仙 (二零一五年：20港仙)	86,019	159,969
- 二零一六年特別股息 - 每股普通股10港仙 (二零一五年：無)	86,019	-
	<u>172,038</u>	<u>159,969</u>

董事已議決建議就截至二零一六年三月三十一日止年度派付末期股息及特別股息分別每股本公司普通股(「股份」)10港仙及10港仙(二零一五年：末期股息每股20港仙)，將以現金派付，惟可選擇收取代息股份以代替全部或部份有關股息，並已參考於本公佈日期現有之已發行股份860,193,860股計算。

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
盈利：		
本公司擁有人應佔本年度溢利及 計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>1,460,094</u>	<u>803,550</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利之股份加權平均數	822,781,126	733,944,410
股份之潛在攤薄影響：		
購股權	<u>2,700,066</u>	<u>3,609,886</u>
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>825,481,192</u>	<u>737,554,296</u>

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60日(二零一五年：90日)。於二零一六年三月三十一日，應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣2,140,000元(二零一五年：港幣2,231,000元)。

以下為貿易應收賬款(已扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	2,062	2,229
六十一日至九十日	72	2
超過九十日	<u>6</u>	<u>-</u>
	<u>2,140</u>	<u>2,231</u>

11. 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港幣3,281,000元(二零一五年：港幣2,647,000元)。

以下為貿易應付賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	2,103	2,024
六十一日至九十日	1,152	621
超過九十日	26	2
	<u>3,281</u>	<u>2,647</u>

12. 報告期後事項

- (i) 於二零一六年四月二十八日，本公司間接全資附屬公司ITCP Properties (Overseas) Limited (「ITCP Overseas」)與Bayshore Ventures JV Ltd. (「Bayshore」)訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，而Bayshore間接實益擁有位於加拿大溫哥華之溫哥華灣岸威斯汀酒店及若干相關土地(「酒店項目」)之全部權益。ITCP Overseas有意作為合營夥伴透過收購酒店項目之權益投資於Bayshore。可退還誠意金約加幣41,600,000元(相當於約港幣256,600,000元)(「誠意金」)已於簽署諒解備忘錄時支付。於二零一六年六月八日，Rank Ace Investments Limited(「Rank Ace」)(為ITCP Overseas的直接全資附屬公司)與Bayshore訂立認購協議(「認購協議」)，以代價加幣86,100,000元(相當於約港幣527,900,000元)(「認購價」)認購86,100,000股Bayshore新股份，致令Rank Ace於完成時將擁有Bayshore及因而酒店項目之50%實際權益。誠意金已於簽署認購協議時用作支付部份按金，而為數加幣41,500,000元(相當於約港幣253,400,000元)之進一步訂金於本公佈日期已支付，認購價餘額加幣3,000,000元(相當於約港幣17,900,000元)將於認購協議完成時支付。

於二零一六年五月二十五日，Rank Ace與Caufield Investments Limited(「Caufield」)(其現時擁有Bayshore全部權益)訂立貸款協議，據此，Rank Ace同意向Caufield授出貸款融資最多加幣28,700,000元(相當於約港幣173,900,000元)，有關詳情載於本公司日期為二零一六年五月二十五日之公佈。

- (ii) 於二零一六年四月，本集團與思科系統國際有限公司(「思科」)就思科(廣州)智慧城(「智慧城」)開發項目訂立合作框架協議，有關項目已獲廣州市人民政府批准。

根據協議，思科指定本集團為其獨家合作夥伴以協力發展智慧城第一期，且本集團亦獲授作為智慧城第二及三期發展商之優先權。

末期及特別股息

董事會已議決建議向於二零一六年八月二十四日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)派付截至二零一六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」)10港仙(二零一五年：每股20港仙)及特別股息每股10港仙(二零一五年：無)。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普通決議案後，方可作實，預期將於二零一六年九月三十日(星期五)或前後派付予股東。

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份或全部有關股息。根據以股代息方案將予發行股份之發行價，將參考股份於截至二零一六年八月二十四日(星期三)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。股東將獲寄發載有以股代息方案全部詳情之通函及選擇表格。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一六年八月二十三日(星期二)至二零一六年八月二十四日(星期三)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二零一六年八月二十二日(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)辦理登記。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣143,400,000元(二零一五年：港幣59,600,000元)，大幅上升近141%，而本年度毛利則增至港幣73,900,000元(二零一五年：港幣25,600,000元)。行政及其他費用亦增至港幣380,200,000元(二零一五年：港幣229,600,000元)。收支均有所增加之主要原因為完成收購珀麗酒店之若干業務，其業績自二零一四年十二月起併入本集團綜合計算。此外，因物色投資機遇而產生額外前期開支，有關開支令行政費用增加。

整體而言，我們喜渡豐收一年：

- a. 去年收獲豐碩，金峰南岸及yoo Residence合共1,515個住宅單位已移交最終買家，為本集團貢獻溢利超逾港幣2,092,900,000元；
- b. 為未來作好準備，收購位於寶珊道23號之住宅重建項目、整幢卓能廣場、位於海壇街之住宅重建項目、均位於溫哥華市區之一項住宅重建項目及溫哥華灣岸威斯汀酒店的權益；及
- c. 其他新投資機遇，包括位於廣州番禺之大型思科(廣州)智慧城。

因此，本集團錄得本公司擁有人應佔本年度溢利港幣1,460,100,000元，較去年之港幣803,600,000元大幅增長。

物業

澳門

本集團繼續就其於聯生發展股份有限公司所持之35.5%實際權益確認重大溢利，該公司為澳門路環南岸之商住發展項目「金峰南岸」之發展商。

第六至九座所有單位及附屬車位以及第十至十二座大部份單位已於本年度移交。

隨著於本年度第三季度購物商場及殿堂級會所開幕，配套完備的金峰南岸位列澳門首選豪宅之一。總實用面積達160,000平方呎之多個特色單位及750個車位暫未銷售，一經發售本集團可即時獲利。此外，在建住宅實用面積2,000,000平方呎尚未作預售。鑑於目前澳門經濟放緩，樓價及樓市需求同受影響，該等未售單位及預售其他期數將於適當時機推出應市。

除取得傑出銷售表現及產品質素贏盡口碑外，我們對金峰南岸餘下各期在設計及規格上精益求精，務求提升銷售價值。我們仍有信心金峰南岸住宅單位可在市場上取得良好迴響，大幅拋離第一至十二座之平均售價。

香港

本港物業市場仍停滯不前。預計加息令樓價稍降但供應依然不足，買家與賣家普遍持觀望態度。此外，由於建築成本相對為高，大多數發展商承接發展項目時趨於保守。

位於銅鑼灣道33號之住宅發展項目「yoo Residence」大部份單位於年內完成移交最終買家。本集團因擁有此項目之50%權益而確認可觀溢利。

於二零一五年四月，本集團透過其擁有40%權益之聯營公司，購入半山寶珊道23號全部單位。上址建築物已拆卸，並已就興建中層超級豪宅向有關政府當局提交重建計劃。

於二零一五年十月，本集團完成收購卓能廣場全部權益，卓能廣場為位於灣仔心臟地帶之31層商業大廈，臨軒尼詩道而立，共設25個停車位。該大廈將易名為「德祥大廈」。現正進行大型裝修以提升其價值。該物業部分計劃留作自用，餘下樓面面積將繼續出租。

於二零一五年十二月，市區重建局透過招標向本集團授出合約，涉及發展位於深水埗海壇街205-211A號之需求主導重建項目。完成後，此項目將提供總建築面積38,000平方呎，主要作住宅用途。

本集團已着手根據土地(為重新發展而強制售賣)條例強制收購土瓜灣炮仗街41、43及45號餘下一個地舖單位。強制收購完成後，本集團將擁有上址全部物業權益，上址鄰近新港鐵馬頭圍站，交通方便。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

於二零一六年四月，本集團與思科系統國際有限公司(「思科」)訂立合作框架協議，據此，思科(彼為財富雜誌五百強企業，於發展及供應互聯網與智能社區解決方案方面走在世界前列)指定本集團為其獨家合作夥伴，攜手發展思科(廣州)智慧城(「智慧城」)第一期，本集團亦獲授擔任第二及三期發展商之優先權。根據廣州市人民政府與思科訂立之框架協議，智慧城發展方案已獲批准，及由廣州市人民政府全力支持。智慧城所在地將毗鄰廣州番禺大學城，佔地逾300公頃，將分階段發展。完成後，智慧城將成為集高科技生產、教育、研究、商業、居住於一身之完善樞紐，為本集團於廣州未來十年潛力無限之地段提供充裕土地儲備，惟土地仍須待依循政府指定程序收購。

於二零一五年六月，本集團與位於廣州市越秀區之發展項目之前賣方訂立和解契約。和解契約代價港幣595,000,000元於本公佈日期已付清。

加拿大

於二零一六年四月，本集團透過其擁有28%權益之合營公司收購位於溫哥華西端區Alberni Street旁一幅土地連同其上所建樓宇，附近中央商務區、溫哥華市中心主要零售點及西端區主要零售點均可步行到達。上址現有大樓將會拆卸，而合營公司計劃重建為面積約648,000呎之綜合住宅及商業大樓，以供銷售。

酒店及消閒

訪港旅客人數下跌導致酒店入住率及平均房價下降。普遍預期旅遊業不會迅速恢復。

此分部於本年度之收益為港幣111,200,000元(二零一五年：港幣36,700,000元)，主要來自九龍珀麗酒店自二零一四年十二月獲本集團收購以來之酒店業務收益。受現時酒店業市場氣氛拖累，本集團確認酒店權益之公平值變動虧損合共港幣212,200,000元及分部虧損港幣226,700,000元(二零一五年：分部溢利港幣2,200,000元)。

位於銅鑼灣摩頓臺7號之珀麗尚品酒店工程完工後，酒店牌照申請等籌備工作進行得如火如荼，預料此設有90間客房之酒店將於二零一六年最後一季開業。

於二零一六年六月，本集團訂立協議，以認購一間合營公司50%權益，該合營公司為位於溫哥華市中心海濱地標之溫哥華灣岸威斯汀酒店之間接實益擁有人。該酒店為頂級(四鑽)全服務酒店，提供511間客房。此外，該酒店設有容納六個船位之碼頭、大量停車位、寬敞之會議、康樂活動及零售空間。長遠而言，本集團與該合營夥伴將探索該酒店之重建潛力。

於本公佈日期對本集團業務屬重大之物業現有權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
澳門			
位於石排灣馬路之金峰南岸	住宅／商業	35.5	831,000
小計			831,000
香港			
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	40	24,800
位於銅鑼灣銅鑼灣道33號之yoo Residence	住宅／商舖	50	11,700
位於土瓜灣炮仗街41號、43號及45號之重建項目	住宅／商舖	100	11,000
位於深水埗海壇街205-211A號之重建項目	住宅／商業	100	38,000
位於中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,880
位於灣仔軒尼詩道244號、246號、248號 及250號之卓能廣場	辦公室	100	55,600
位於銅鑼灣摩頓臺7號之珀麗尚品酒店	酒店	100	31,000
位於大角咀大角咀道86號之九龍珀麗酒店	酒店	40	44,000
小計			229,980
中國			
位於北京朝陽區將台西路8號之北京珀麗酒店	酒店	20	80,000
位於海南省三亞市創意產業園之土地	酒店	100	886,000
小計			966,000
加拿大溫哥華			
位於1444 Alberni Street, 711 Broughton Street及740 Nicola Street之重建項目	住宅／商業	28	181,000
位於1601 Bayshore Drive之溫哥華灣岸威斯汀酒店	酒店	50	221,000
小計			402,000
總計			2,428,980

證券投資

年內，本集團於償還本金金額為港幣300,000,000元之貸款票據時錄得港幣29,800,000元之虧損，原因為其賬面值低於票面價值，而有關虧損可藉由節省日後利息開支抵銷。此外，儘管大部份證券投資以高於購入成本之價格出售，但較上一個財政年結日市值下跌，出售該等證券投資產生虧損。因此，截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團錄得分部虧損港幣44,200,000元(二零一五年：分部溢利港幣51,500,000元)。年內另有一筆為數港幣72,900,000元之股權投資公平值變動虧損淨額以其他全面開支形式扣除，主要因本集團擁有10.2%權益之十三集團有限公司股價波動所致。

於報告期末，本集團所持股權投資總值為港幣246,100,000元，以香港上市證券為主。

融資

年內，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣18,200,000元(二零一五年：港幣17,700,000元)。於報告期末，本集團之其他應收貸款為港幣421,300,000元。

財務回顧

於二零一六年三月三十一日，本集團之銀行及其他貸款總額為港幣1,057,500,000元及貸款票據為港幣190,500,000元。扣除銀行結餘及現金港幣615,400,000元及與本集團股東資金港幣5,516,700,000元比較下，本集團於二零一六年三月三十一日之淨資產負債比率維持於0.11之低水平(二零一五年：0.16)。所有銀行及其他借款均按浮動利率計息，而貸款票據則按固定利率計息，其中合共港幣998,100,000元須於一年內償還。本集團將密切監察及處理利率波動風險，並於適當情況下考慮使用對沖工具。

於二零一六年三月三十一日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣178,500,000元，可用於提供物業施工所需資金及本集團營運資金。截至二零一六年三月三十一日止年度，已提取銀行借貸合共港幣573,000,000元以支付收購卓能廣場及發展珀麗尚品酒店所需資金以及用作本集團營運資金，並已就賬面值為港幣270,200,000元之貸款票據償還港幣300,000,000元，務求降低財務費用。本集團將不斷密切監察其流動資金及營運資金需求，確保在有需要時作出適當融資安排。

本集團之資產及負債大部份以港幣、人民幣及澳門元列值。因此，本集團承受之外匯波動風險極低，毋須使用對沖工具。本集團將密切監察外匯波動風險，特別是二零一六年三月三十一日後，本集團正部署可觀之加幣投資。

展望

各國之宏觀經濟政策在規模及力度上各有不同，令外圍環境仍欠明朗，包括但不限於市場揣測美國可能加息、人民幣匯率波動及英國脫離歐盟之影響。中國、香港及澳門之經濟前景較前失色，及於截至二零一六年三月三十一日止年度出現若干衰退跡象，難免影響本集團業務。儘管如此，金峰南岸空前成功，已經及繼續為本集團帶來鉅額財務回報及寶貴經驗，以便實踐其宗旨並應對未來挑戰。除將業務進一步發展至加拿大外，本集團將傾力發展手頭項目，繼續改善盈利及提升股東價值，並會於合適機遇出現時精挑細選，審慎補充其投資組合。

資產抵押

於二零一六年三月三十一日，銀行及金融機構向本集團授出之一般信貸額度乃以為數港幣1,254,000,000元之投資物業、港幣153,600,000元之物業存貨、港幣43,700,000元之於一間合營公司之權益以及港幣203,400,000元之物業、機械及設備作抵押。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，本公司就本集團擁有50%股權之合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19,800,000元(二零一五年：港幣20,600,000元)。

此外，本公司就本集團擁有40%股權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256,000,000元(二零一五年：無)。

僱員人數及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團之僱員總人數為267名(二零一五年：296名)。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療、保險、購股權及退休計劃。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一六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

截至二零一六年三月三十一日止年度，(i)本公司於根據股東在二零一二年八月十七日舉行之本公司股東周年大會所採納本公司購股權計劃(計劃限額於二零一五年八月十四日更新)(「二零一二年購股權計劃」)所授出購股權之持有人按行使價每股港幣3.00元行使購股權後發行5,437,000股新股份；及(ii)本公司根據以股代息計劃就截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息及截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息發行54,972,015股新股份。

於二零一六年三月三十一日，(i)本公司有860,193,860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4,740,000份購股權仍未獲行使。

除上文所披露外，截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司之已發行證券概無變動。

遵守《企業管治守則》及《企業管治報告》

本公司致力維持高水平企業管治常規及程序，並遵守法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，同時提高對持份者之透明度及問責性。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》及《企業管治報告》(「企管守則」)之所有守則條文及應用當中所載原則。

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、就委聘外聘核數師提供推薦意見及擔任本公司與外聘核數師間之主要代表以監察雙方關係；及審閱本集團之財務資料、財務申報制度、風險管理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有具體書面職權範圍，現時由三名獨立非執行董事陳百祥先生(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二零一六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二零一六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二零一六年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

股東周年大會

本公司將於二零一六年八月十二日(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及購回股份以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。

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。載有上市規則所規定一切資料之本公司截至二零一六年三月三十一日止年度年報，將於適當時候寄發予股東，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、管理層及員工對本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，二零一六年六月二十七日

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

黃禮順先生

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP*(副主席)

郭嘉立先生

陳百祥先生