

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)

截至二零一八年三月三十一日止年度之
全年業績

財務摘要

(全部以港幣列示)

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
收益		
根據綜合損益表	247百萬元	189百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	643百萬元	990百萬元
	<u>890百萬元</u>	<u>1,179百萬元</u>
純利	<u>182百萬元</u>	<u>303百萬元</u>
每股基本盈利	20仙	35仙
每股股息		
– 第一次中期	10仙	10仙
– 第二次中期	12仙	–
– 末期	–	12仙
	<u>22仙</u>	<u>22仙</u>
每股資產淨值	5.9元	6.3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(統稱「本集團」)截至二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	3	<u>246,625</u>	<u>188,871</u>
酒店業務收入		156,606	130,021
物業收入		<u>20,280</u>	<u>14,117</u>
		176,886	144,138
直接成本		<u>(65,747)</u>	<u>(55,310)</u>
毛利		111,139	88,828
貸款融資收入		69,219	40,147
金融工具(虧損)溢利淨額		(69,387)	20,915
其他收入、溢利及虧損		56,015	133,177
投資物業公平值增加額		274,606	10,272
行政及其他費用		(312,016)	(308,155)
財務費用	4	(113,566)	(67,424)
應佔聯營公司業績		96,942	464,318
應佔合營公司業績		<u>70,674</u>	<u>(79,229)</u>
除稅前溢利		183,626	302,849
稅項	5	<u>(1,477)</u>	<u>(24)</u>
本年度溢利	6	<u>182,149</u>	<u>302,825</u>
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		182,488	303,238
非控股權益		<u>(339)</u>	<u>(413)</u>
		<u>182,149</u>	<u>302,825</u>
每股盈利	8		
– 基本(港元)		<u>0.20</u>	<u>0.35</u>
– 攤薄(港元)		<u>0.20</u>	<u>0.35</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利	<u>182,149</u>	<u>302,825</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 股本工具之公平值變動(虧損)溢利淨額	(252,130)	189
其後可能會重新分類至損益之項目：		
因註銷一間附屬公司而產生之匯兌差異	(2,785)	–
換算海外業務之匯兌差異	101,274	(63,153)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>(8,098)</u>	<u>981</u>
本年度其他全面開支	<u>(161,739)</u>	<u>(61,983)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>20,410</u></u>	<u><u>240,842</u></u>
下列人士應佔本年度全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	19,802	241,254
非控股權益	<u>608</u>	<u>(412)</u>
	<u><u>20,410</u></u>	<u><u>240,842</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		943,586	800,409
投資物業		900,000	754,000
股權投資		110,633	255,020
於合營公司之權益		1,088,564	1,093,094
應收合營公司款項		435,194	598,584
於聯營公司之權益		1,806,774	2,003,907
應收聯營公司款項		9,097	91,686
其他應收貸款		752,324	667,235
收購一間聯營公司之已付按金		159,000	–
其他非流動資產		140,588	128,434
		6,345,760	6,392,369
流動資產			
存貨 – 餐飲及一般商品		732	768
收購租賃土地之已付按金		371,684	338,463
物業存貨		799,273	731,373
其他應收貸款		150,000	–
應收一間合營公司款項		274,155	–
應收賬款、按金及預付款項	9	155,713	158,285
股權投資		277,745	84,577
債權投資		–	7,960
銀行結餘及現金		608,334	1,728,748
		2,637,636	3,050,174
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	10	117,430	164,187
應付一間聯營公司款項		132,532	418,915
應繳稅項		181,292	177,550
一年內到期之融資租賃承擔		65	109
一年內到期之銀行及其他借貸		1,334,761	1,464,526
		1,766,080	2,225,287
流動資產淨值		871,556	824,887
總資產減流動負債		7,217,316	7,217,256

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動負債		
一年後到期之貸款票據	1,538,209	1,515,550
一年後到期之融資租賃承擔	60	126
一年後到期之銀行及其他借貸	142,139	124,154
	<u>1,680,408</u>	<u>1,639,830</u>
	<u>5,536,908</u>	<u>5,577,426</u>
股本及儲備		
股本	9,377	8,873
儲備	5,523,278	5,565,402
	<u>5,532,655</u>	<u>5,574,275</u>
本公司擁有人應佔權益	5,532,655	5,574,275
非控股權益	4,253	3,151
	<u>5,536,908</u>	<u>5,577,426</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7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	確認未變現虧損之遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對綜合財務報表所載本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況並無重大影響。然而，綜合財務報表已載入額外披露資料以滿足香港會計準則第7號之修訂所頒佈新披露規定。

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
酒店及酒樓	- 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：

截至二零一八年三月三十一日止年度

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	經營 溢利(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 溢利(虧損) 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	20,280	303,518	104,058	41,291	(17,859)	431,008
酒店及消閒(附註(d))	156,606	(29,748)	(7,116)	97,102	(13,680)	46,558
證券投資	520	(70,013)	-	-	-	(70,013)
融資	69,219	73,975	-	-	-	73,975
分部總計	246,625	277,732	96,942	138,393	(31,539)	481,528
未分配部份	-	(148,156)	-	(67,719)	(82,027)	(297,902)
集團總計	<u>246,625</u>	<u>129,576</u>	<u>96,942</u>	<u>70,674</u>	<u>(113,566)</u>	<u>183,626</u>

截至二零一七年三月三十一日止年度

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	經營 溢利(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 溢利(虧損) 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	14,117	64,830	470,514	(13,958)	(16,818)	504,568
酒店及消閒(附註(d))	130,021	(9,391)	(6,196)	5,350	(12,883)	(23,120)
證券投資	4,586	19,938	-	-	-	19,938
融資	40,147	43,731	-	-	-	43,731
分部總計	188,871	119,108	464,318	(8,608)	(29,701)	545,117
未分配部份	-	(133,924)	-	(70,621)	(37,723)	(242,268)
集團總計	<u>188,871</u>	<u>(14,816)</u>	<u>464,318</u>	<u>(79,229)</u>	<u>(67,424)</u>	<u>302,849</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、股權投資股息收入及出售按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值增加。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、若干應佔合營公司業績以及若干財務費用。
- (c) 截至二零一八年三月三十一日止年度，物業分部之分部業績包括投資物業之公平值增加港幣274,606,000元(二零一七年：港幣10,272,000元)。
- (d) 截至二零一八年三月三十一日止年度，酒店及消閒分部之分部業績包括應佔一間合營公司所持投資物業之公平值增加港幣80,000,000元(二零一七年：無)。

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。分部業績乃於扣除稅項前進行分析，然而應付稅項是分配至經營分部負債。此乃向主要營運決策者匯報以供資源分配及表現評估之措施。

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
物業	4,498,865	4,471,087	1,094,620	1,539,527
酒店及消閒	2,091,728	1,963,201	751,749	750,139
證券投資	388,384	347,662	4,042	3,963
融資	942,111	675,566	1,275	25
分部總計	7,921,088	7,457,516	1,851,686	2,293,654
未分配部份：				
銀行結餘及現金	608,334	1,728,748	-	-
貸款票據	-	-	1,538,209	1,515,550
貸款票據應計票息	-	-	34,581	34,246
其他	453,974	256,279	22,012	21,667
總計	8,983,396	9,442,543	3,446,488	3,865,117

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、收購一間聯營公司之已付按金、若干其他非流動資產、若干總部之應收賬款、按金及預付款項、若干於合營公司之權益、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均分配至經營分部，惟貸款票據及其應計票息、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)資料按資產之實際位置詳列如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產之賬面值	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港	233,325	183,467	2,660,292	2,140,843
澳門	-	-	1,151,135	1,496,441
中華人民共和國(「中國」)	-	-	450,331	451,653
加拿大	-	-	583,709	566,597
其他	13,300	5,404	95,747	39,166
	<u>246,625</u>	<u>188,871</u>	<u>4,941,214</u>	<u>4,694,700</u>

4. 財務費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貸款票據之實際利息	82,017	40,527
銀行及其他借貸之利息	35,651	32,341
融資租賃承擔之利息	10	17
總借貸成本	117,678	72,885
減：符合資本化條件之資產之確認數額	(4,112)	(5,461)
	<u>113,566</u>	<u>67,424</u>

5. 稅項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	1,556	-
過往年度(超額撥備)撥備不足	(79)	24
	<u>1,477</u>	<u>24</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，故上一年度並無就香港利得稅計提撥備。

6. 本年度溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	30,444	17,161
確認為開支之存貨成本	8,525	8,673
出售物業、機械及設備之溢利	(924)	-
銀行利息收入	(1,842)	(2,663)
應收合營公司款項之利息收入	(39,908)	(38,850)
其他利息收入	(5,213)	(5,523)
呆賬撥備	-	97
	<u> </u>	<u> </u>

7. 分派

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息：		
- 已派付二零一八年第一次中期股息 - 每股普通股10港仙 (二零一七年：二零一七年年中期股息10港仙)	91,447	88,498
- 已派付二零一七年末期股息 - 每股普通股12港仙 (二零一六年：10港仙)	106,477	86,034
- 已派付二零一七年特別股息 - 無 (二零一六年：每股普通股10港仙)	-	86,034
	<u> </u>	<u> </u>
	197,924	260,566
	<u> </u>	<u> </u>
股息形式：		
- 現金	61,102	184,824
- 以股代息	136,822	75,742
	<u> </u>	<u> </u>
	197,924	260,566
	<u> </u>	<u> </u>
本年度已宣派／擬分派之股息：		
- 已宣派二零一八年第二次中期股息 - 每股普通股12港仙 (二零一七年：擬分派二零一七年末期股息12港仙)	112,526	106,470
	<u> </u>	<u> </u>

於本報告期末之後，董事會已議決就截至二零一八年三月三十一日止年度派付第二次中期股息每股本公司普通股(「股份」)12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。第二次中期股息已參考於本公佈日期現有之已發行股份937,712,734股計算。

8. 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
盈利：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之本公司 擁有人應佔本年度盈利	<u>182,488</u>	<u>303,238</u>
股份數目：		
用作計算每股基本盈利之加權平均股份數目	<u>905,378,635</u>	873,036,595
股份之潛在攤薄影響： 購股權	<u>-</u>	<u>123,819</u>
用作計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	<u>905,378,635</u>	<u>873,160,414</u>

9. 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(二零一七年：60日)。於二零一八年三月三十一日，應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣3,278,000元(二零一七年：港幣2,870,000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。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	3,206	2,708
六十一日至九十日	5	54
超過九十日	<u>67</u>	<u>108</u>
	<u>3,278</u>	<u>2,870</u>

10. 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1,498,000元(二零一七年：港幣1,716,000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。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	1,468	1,706
六十一日至九十日	<u>30</u>	<u>10</u>
	<u>1,498</u>	<u>1,716</u>

第二次中期股息

董事會宣佈向於二零一八年七月二十日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之本公司股東(「股東」)，派發截至二零一八年三月三十一日止年度之第二次中期股息(「第二次中期股息」)每股股份12港仙以代替末期股息(二零一七年：末期股息為每股股份12港仙)。第二次中期股息預期將於二零一八年九月十七日(星期一)或前後派付予股東。

董事會亦議決以現金派付第二次中期股息，惟可選擇收取股份以代替部份或全部有關股息。根據以股代息計劃將予發行股份之每股發行價，將參考股份於截至二零一八年七月二十日(星期五)止連續三個交易日之平均收市價減該平均價5%之折讓，或每股股份面值(以較高者為準)而釐定。以股代息計劃須待聯交所批准將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。載有以股代息計劃詳情之通函及選擇表格將連同2017-2018年報一併適時寄發予股東。

股東周年大會

本公司將於二零一八年九月七日(星期五)假座香港灣仔軒尼詩道250號卓能廣場13樓舉行本公司應屆股東周年大會(「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，將於適當時候刊載及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東獲發第二次中期股息之權利，本公司將由二零一八年七月十九日(星期四)至二零一八年七月二十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會登記任何股份之轉讓。股份交易將由二零一八年七月十七日(星期二)起除息。為符合資格獲發第二次中期股息，股東須於二零一八年七月十八日(星期三)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票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)，以辦理登記手續。

為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票之股東身份，本公司將於二零一八年九月四日(星期二)至二零一八年九月七日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會登記任何股份之轉讓。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東須於二零一八年九月三日(星期一)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交於上述地址之卓佳秘書商務有限公司辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣246,600,000元(二零一七年：港幣188,900,000元)，大幅上升30.6%，而毛利則增至港幣111,100,000元(二零一七年：港幣88,800,000元)，主要由於珀麗尚品酒店首次以全年營運業績入賬所致。然而，本集團錄得本公司擁有人應佔本年度溢利為港幣182,500,000元，較去年港幣303,200,000元減少39.8%。溢利減少主要由於本年度內應佔本集團一間聯營公司之溢利大幅減少。該聯營公司之住宅項目之預售單位於二零一八年六月十一日方獲發相關佔用許可證，因而延遲確認有關溢利，而交付單位予買家正在進行中。

物業

澳門

位於澳門路環南岸之「金峰南岸」及「金峰名匯」第十至十二座之餘下單位及若干車位交付後，本集團於本回顧年度內自該發展有關項目之聯營公司確認溢利港幣104,200,000元(二零一七年：港幣470,700,000元)。第十三至十五座之預售反應熱烈，獲得超過港幣3,100,000,000元之收益。由於需要額外時間修復因二零一七年八月災難級颱風天鴿造成之損毀，故此延遲交付第十三至十五座之預售單位並在交付後才能確認有關溢利。

憑藉於過去多年向最終用戶提供優質住宅單位，本集團在市場上信譽昭著，造就第十七及十八座之預售繼續表現良好，並獲得超過港幣2,800,000,000元之收益。餘下第十六、十九及二十座將待適當時機開始進行預售。

香港

位於灣仔心臟地帶，臨軒尼詩道而立之卓能廣場(將易名為德祥大廈)為一幢樓高31層之商業大廈，共設25個車位，其翻新工程進度良好，預期將於本年底前竣工。目前，本集團將該物業若干樓層留作自用，而餘下樓層則作長期及短期出租用途。於本回顧年度內，本集團自該物業錄得公平值增加港幣250,600,000元。

於半山寶珊道23號之地基工程正如期進行，而該多層超級豪宅之上層建築工程預計於明年初展開。

於海壇街205-211A號之地基工程經已竣工，其為市區重建局項目，主要包含住宅單位並設有少量商舖。炮仗街41、43及45號之地基工程預期將於二零一八年下半年展開，其為一個重建項目，包括一幢擁有低層零售商舖之住宅大樓。該兩項項目計劃於二零一八年稍後推出預售。

於本回顧年度內，本集團一間合營公司已出售其於yoo Residence之全部餘下權益，而該合營公司為本集團帶來溢利港幣66,100,000元。

海外

於二零一七年十二月，本集團擁有15%權益之一間聯營公司就收購坐落於倫敦市心臟地區之物業訂立買賣協議。該收購可供物業重建為其中一幢倫敦天際線上最為矚目之建築。有關收購預期將於二零一八年下半年完成。

位於溫哥華市中心Alberni Street之住宅重建項目正處於重新分區申請階段。預期拆卸工程將於明年展開，計劃落成後將包括總樓面面積為648,000平方呎之兩幢住宅大樓。

坐落於倫敦Greycoat Place著名的街角，樓高4層之辦公室大樓為本集團貢獻不俗租金收入。建議重建為商住大樓之項目前期工作進展良好。

酒店及消閒

此分部之收益增至港幣156,600,000元(二零一七年：港幣130,000,000元)，均來自九龍珀麗酒店及珀麗尚品酒店之貢獻。分部溢利為港幣46,600,000元(二零一七年：分部虧損港幣23,100,000元)，主要包括應佔九龍珀麗酒店之公平值增加。該兩間酒店於年內之入住率及平均房價均有所改善，與香港市場趨勢貫徹一致。本集團擁有50%合營公司權益之溫哥華灣岸威斯汀酒店為本集團帶來穩定回報。該合營公司就其於二零一八年四月對該酒店現址之初步重建計劃進行之推介獲得當地政府機構正面的迴響。

於本公佈日期對本集團業務屬重大之物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
澳門			
位於石排灣馬路之金峰南岸及金峰名匯	住宅／商業	35.5	754,054
小計			754,054
香港			
位於土瓜灣炮仗街41、43及45號之重建項目	住宅／商業	100	30,000
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、246、248及250號之卓能廣場	辦公室／車位	100	55,600
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	40	32,000
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			244,480
中國			
位於海南省三亞市創意產業園之土地	酒店	100	886,000
小計			886,000
海外			
位於英國倫敦Greycoat Place之Townsend House	商業	90.1	23,900
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華Bayshore Drive 1601號之溫哥華灣岸威斯汀酒店	酒店／會議／ 配套用途	50	221,000
位於加拿大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	28	181,000
小計			425,900
總計			2,310,434

證券投資

於年內，證券投資所得收益及分部虧損分別為港幣500,000元(二零一七年：港幣4,600,000元)及港幣70,000,000元(二零一七年：分部溢利港幣19,900,000元)，後者主要反映市價下跌產生之未變現虧損。

由於南岸集團有限公司(「南岸」，前稱十三集團有限公司)股價波動，為數港幣251,700,000元之股權投資公平值變動淨虧損於年內以其他全面開支形式扣除。年內，本集團透過悉數認購南岸供股項下股份之配額鞏固是項投資，此舉將可令本集團透過南岸在其於澳門之酒店於短期內開業後，於澳門酒店及娛樂業務擁有策略性投資。

於二零一八年三月三十一日，本集團所持股權投資總值為港幣388,400,000元，以香港上市證券為主。

融資

於上一財政年度之下半年，本集團認購由凱華集團有限公司所發行本金金額為港幣500,000,000元之三年期9.5厘貸款票據，並向一名合營夥伴就其收購溫哥華灣岸威斯汀酒店之50%權益墊付港幣174,300,000元。因此，於本回顧年度，本集團錄得利息收入港幣69,200,000元(二零一七年：港幣40,100,000元)。於二零一八年三月三十一日，本集團之其他應收貸款為港幣902,300,000元。

保華建業集團有限公司

於二零一七年六月，本集團訂立協議向南岸收購保華建業集團有限公司(「保華」)45.8%權益，作價港幣265,200,000元。保華為香港及澳門管理承辦商龍頭之一，主要從事土木工程、建築及基建工程、項目管理以及製造及買賣建材。收購之完成尚待南岸達成若干條件後方可作實。

財務回顧

本集團就其整體業務營運沿用審慎資金及財務政策，並繼續以多項信貸額度結付其承擔及滿足其營運資金要求。

於二零一八年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣1,476,900,000元及貸款票據為港幣1,538,200,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣608,300,000元後及與本集團股東資金港幣5,532,700,000元比較下，本集團於二零一八年三

月三十一日之淨資產負債比率為0.44(二零一七年:0.25)。所有銀行及其他借貸均按浮動利率計息，貸款票據則按固定利率計息。本集團將密切監察及管理利率波動風險，並於適當情況下考慮使用對沖工具。

於二零一八年三月三十一日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣307,300,000元，可用於提供物業施工所需資金及本集團營運資金。年內，已提取銀行借貸合共港幣320,600,000元，以支付於香港之重建項目、卓能廣場之翻新工程以及用作本集團營運資金。本集團之借貸合共港幣250,000,000元，按照還款安排將於來年到期償還，另外有港幣1,084,800,000元之借貸因貸款人有權要求即時償還而分類為流動負債。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。

就現金流量以外幣列值之海外附屬公司、聯營公司、合營公司及其他投資而言，本集團致力安排以當地貨幣作適當水平之債務融資，以達到自然對沖作用。因此，本集團之借貸及由本集團作出擔保之其聯營公司及合營公司借貸以港幣、美元、加幣及英鎊列值。本集團大部分現金及現金等值項目以港幣列值，而其他資產及負債則以港幣、人民幣、澳門元、英鎊、美元及加幣列值。本集團並無使用任何對沖工具，惟將密切監察外匯風險。

展望

香港經濟溫和增長，樓價因仍未解決土地供應不足問題和資金氾濫而持續上漲。澳門從經濟低迷中恢復過來，本地生產總值實現健康增長，重振房地產市場。儘管加息在即以及近期中美貿易局勢緊張，但本集團仍然有信心履行其使命並迎接未來之挑戰。本集團將著力於對金峰名匯餘下各座以及位於海壇街及炮仗街之重建項目進行預售之工作，以鞏固未來數年之收益。除將我們之業務進一步擴展至加拿大及英國外，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，並於合適機遇出現時精挑細選，審慎補充本集團投資組合。

資產抵押

於二零一八年三月三十一日，銀行及其他貸款人向本集團授出之一般信貸額度乃以為數港幣900,000,000元之投資物業、港幣475,700,000元之物業存貨、港幣141,300,000元之於一間合營公司之權益以及港幣929,300,000元之物業、機械及設備作抵押。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，本公司按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%及28%股本權益之三間合營公司所獲授銀行融資之未償還總金額港幣91,000,000元(二零一七年：港幣18,800,000元)、港幣364,400,000元(二零一七年：港幣349,600,000元)及港幣144,600,000元(二零一七年：港幣138,700,000元)提供公司擔保港幣91,000,000元(二零一七年：港幣21,000,000元)、港幣377,200,000元(二零一七年：港幣362,200,000元)及港幣238,100,000元(二零一七年：港幣138,700,000元)；及(ii)就本集團擁有40%股本權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還總金額港幣337,600,000元(二零一七年：港幣331,400,000元)提供公司擔保港幣565,700,000元(二零一七年：港幣565,700,000元)。

僱員人數及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團之僱員總人數為329名(二零一七年：273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、購股權計劃及退休計劃。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八年三月三十一日止年度內，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。

已發行股份之變動

於截至二零一八年三月三十一日止年度內，本公司(i)根據以股代息計劃就截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息以及截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息，發行合共50,406,599股新股份，以及(ii)根據本公司之購股權計劃於二零一三年十月十七日所授出之購股權並獲其一名持有人行使而發行60,000股新股份。於二零一八年三月三十一日，本公司之已發行股份為937,712,734股。

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。

截至二零一八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》之所有守則條文及應用當中所載原則。

全年業績之審閱

本公司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，包括審閱截至二零一八年三月三十一日止年度之全年業績。

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二零一八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，全體董事確認彼等於截至二零一八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。

刊載全年業績公佈及年報

本全年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二零一八年三月三十一日止年度年報，將於適當時候寄發予股東，並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，二零一八年六月二十六日

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(首席財務總監)

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