

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)

截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年
收益		
根據綜合損益表	262百萬元	247百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	<u>1,570百萬元</u>	<u>643百萬元</u>
	<u>1,832百萬元</u>	<u>890百萬元</u>
純利	<u>140百萬元</u>	<u>182百萬元</u>
每股基本盈利	15仙	20仙
每股股息		
– 第一次中期	10仙	10仙
– 第二次中期	<u>12仙</u>	<u>12仙</u>
	<u>22仙</u>	<u>22仙</u>
每股資產淨值	5.5元	5.9元

* 僅供識別

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」)截至二零一九年三月三十一日止年度(「本年度」)之全年業績。

業務回顧

於本年度，由於酒店業務有所改善，本集團之收益增加6.4%至港幣262,300,000元，而毛利增加5.4%至港幣117,100,000元。金峰名匯第十三至十五座之預售單位已於本年度內完成交付，以致聯營公司及合營公司合計之貢獻大幅增至港幣567,500,000元(二零一八年：港幣167,600,000元)。然而，由於近期本地樓價升勢轉趨溫和，投資物業公平值僅上升港幣1,500,000元，上個財政年度則為港幣274,600,000元。此外，本集團已就其62,504,706股星美控股集團有限公司(「星美」)股份之股權投資確認大幅減少公平值港幣211,500,000元。因此，本公司擁有人應佔本集團之本年度溢利由上個財政年度之港幣182,500,000元減至港幣140,600,000元。

董事會宣佈派發本年度之第二次中期股息(「第二次中期股息」)每股本公司普通股股份(「股份」)12港仙(二零一八年：每股股份12港仙)以代替末期股息。第二次中期股息將以現金派付，並可選擇以股代息。連同第一次中期股息每股股份10港仙，本年度之股息總額將為每股股份22港仙(二零一八年：每股股份22港仙，包括第一次中期股息10港仙及第二次中期股息12港仙)。

物業

本年度之分部溢利由上個財政年度港幣431,000,000元增加至港幣526,600,000元。

澳門

位於澳門路環南岸之「金峰南岸」、「金峰名匯」及「金峰名鑄」第十三至十五座之住宅單位及配套車位相繼於二零一八年六月取得入伙紙而完成交付後，本集團於本年度自發展有關項目之聯營公司確認可觀之應佔溢利為港幣634,700,000元(二零一八年：港幣104,200,000元)。

憑藉多年來向住客提供優質住宅單位，本集團在市場上信譽昭著，第十七至十九座之預售繼續表現良好，並獲得收益超過港幣4,500,000,000元。餘下第十六及二十座將待適當時機推出預售。

香港

於二零一八年十二月，「卓能廣場」易名為「250 Hennessy」，該物業為一幢樓高31層之商業大廈，位於灣仔心臟地帶，臨軒尼詩道而立，當中設有25個車位。其翻新工程已進入最後階段。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。

半山寶珊道23號項目之地基及下層結構工程進度良好，而該多層超級豪宅之上層建築工程預計於二零一九年第四季展開。

深水埗海壇街205-211A號重建項目之上層結構工程預期於二零一九年底竣工，並於二零一九年第三季推出預售。此乃一項市區重建局項目，主要包含住宅單位並設有一個商場平台。

土瓜灣炮仗街41、43及45號項目之地基工程正進行當中，並預期新綜合大樓於二零二一年竣工。此重建項目包括一幢低層設有零售商舖之住宅大樓。該項目計劃於二零一九年底推出預售。

本集團擁有72%股權之一間附屬公司已成功收購土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號地段的80%業權。上址總地盤面積約為9,100平方呎，現計劃在完成收購及合符城市規劃規定後進行住宅重建。

中國

於本年度，本集團收購了一間合營公司之31.5%實際權益，該合營公司擁有廣州市海珠區達鏢國際中心其中約640,000平方呎總樓面面積。上址為一幢集商場、辦公室及酒店於一身之綜合大樓，鄰近昌崗地鐵站，交通方便。該物業目前為本集團提供不俗租金收入，並擬進行設施升級以增加其轉售價值。

海外

加拿大溫哥華

位於溫哥華市中心Alberni Street之住宅重建項目之土地改劃申請已於二零一八年九月獲得批准。拆卸工程預計於二零二零年開始，並將於二零一九年底開始預售。該項目計劃興建兩幢住宅大樓，落成後之總樓面面積約為648,000平方呎。

英國倫敦

目前本集團正申請重建坐落於Greycoat Place一隅顯眼位置、樓高四層之辦公室大樓。該大樓擬重建為一座住宅兼商業大廈。

酒店及消閒

此分部之收益增至港幣171,100,000元(二零一八年：港幣156,600,000元)，為來自珀麗尚品酒店及九龍珀麗酒店之貢獻。分部溢利為港幣18,600,000元(二零一八年：港幣46,600,000元)，主要包括應佔九龍珀麗酒店之公平值增加。該兩間酒店於本年度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%權益之溫哥華灣岸威斯汀酒店為本集團帶來穩定回報。

於本公佈日期，對本集團營運屬重大之本集團物業權益概列如下：

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、金峰名匯及金峰名鑄	住宅／商業	35.5	623,933
小計			623,933
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	40,116
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250號之250 Hennessy	辦公室／車位	100	55,600
位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目	住宅	72	20,593

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
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			267,189
中國			
位於海南省三亞市創意產業園之土地	酒店	100	886,000
位於廣州市海珠區江南大道南362號及 昌崗中路238號達鏢國際中心之部分	商業／辦公室／ 酒店／車位	31.5	201,000
小計			1,087,000
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	224,500
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			429,400
總計			2,407,522

證券投資

本年度證券投資之分部虧損為港幣209,000,000元(二零一八年：港幣70,000,000元)。於二零一九年三月三十一日，本集團持有62,504,706股星美股份(「星美投資」)，佔其現有已發行股份(「星美股份」)總數之2.31%。星美股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，惟自二零一八年九月三日起已暫停在聯交所買賣。根據獨立專業估值師編製之估值報告，由於星美投資之公平值在本年度下跌，導致錄得港幣211,500,000元之重大虧損。

由於南岸集團有限公司(「南岸」)股價波動，港幣38,200,000元(二零一八年：港幣251,700,000元)之股權投資公平值變動淨虧損於本年度以其他全面開支形式扣除。

於二零一九年三月三十一日，本集團所持股權及基金投資總值為港幣191,900,000元，當中64%為非上市證券和基金以美元列值及36%為上市證券以港幣列值。

融資

本年度本集團錄得利息收入港幣76,800,000元(二零一八年：港幣69,200,000元)。於二零一九年三月三十一日，本集團之其他應收貸款為港幣753,600,000元。

保華建業集團有限公司

本集團向南岸收購保華建業集團有限公司45.8%權益尚待南岸達成若干條件方告完成，並預期於二零一九年七月三十一日或之前完成。

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項目及滿足集團之營運資金要求。

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,479,500,000元及貸款票據為港幣1,547,100,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣526,200,000元後及與本集團股東資金港幣5,336,100,000元相比，本集團於二零一九年三月三十一日之淨資產負債比率為0.47(二零一八年：0.44)。所有銀行借貸均按浮動利率計息，而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，並會於適當情況下考慮使用對沖工具。

於二零一九年三月三十一日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣352,000,000元，該金額可用作物業施工所需資金及本集團營運資金。於本年度，已提取銀行借貸為合共港幣758,400,000元，以支付於香港之重建項目以及用作本集團之營運資金。本集團合共港幣306,700,000元之借貸將按照還款安排於下一個財政年度到期償還，另外港幣1,172,800,000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、聯營公司及其他投資而言，本集團致力安排以適當水平之相同貨幣借貸就債務融資進行自然對沖。因此，本集團之借貸及由本集團作出擔保之聯營公司借貸均以港幣、美元、加幣及英鎊列值。於本年度錄得未變現匯兌虧損港幣69,700,000元，並以其他全面開支形式扣除，此乃主要由於加幣及人民幣貶值，以致在換算加拿大及中國業務時出現匯兌差異。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、澳門幣、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。

於本年度終結後，本公司註銷了合共7,723,000股之回購股份，致令每股資產淨值及每股盈利均有所提高。董事認為股份回購符合本公司及其股東（「股東」）之整體利益。

資產抵押

於二零一九年三月三十一日，銀行向本集團授出之一般信貸額度乃以本集團為數港幣922,000,000元之投資物業、港幣752,900,000元之物業存貨以及港幣910,200,000元之物業、機械及設備作抵押。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%、50%、40%及28%股本權益之五間合營公司所獲授銀行融資之未償還總金額港幣81,900,000元(二零一八年：港幣91,000,000元)、港幣352,700,000元(二零一八年：港幣364,400,000元)、港幣57,800,000元(二零一八年：無)、港幣320,000,000元(二零一八年：無)及港幣139,900,000元(二零一八年：港幣144,600,000元)提供公司擔保港幣91,000,000元(二零一八年：港幣91,000,000元)、港幣365,400,000元(二零一八年：港幣377,200,000元)、港幣58,000,000元(二零一八年：無)、港幣320,000,000元(二零一八年：無)及港幣230,400,000元(二零一八年：港幣238,100,000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354,800,000元(二零一八年：港幣337,600,000元)提供公司擔保港幣565,700,000元(二零一八年：港幣565,700,000元)。

展望

中美貿易糾紛惡化令全球營商環境增添不明朗因素，其不利影響將導致經濟增長放緩。包括香港及溫哥華在內之城市均出現物業交投淡靜。另一方面，大灣區之發展則有助加強粵港澳之間的合作，促進三地經濟發展。本集團一直細心物色項目，對履行其使命及迎接未來之挑戰仍然充滿信心。本集團將專注於金峰名匯及金峰名鑄餘下各座之預售工作以及海壇街及炮仗街之重建項目，以鞏固未來數年之收益。除將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，審慎添補本集團投資組合。

綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	3	<u>262,299</u>	<u>246,625</u>
酒店業務收入		171,140	156,606
物業收入		<u>14,325</u>	<u>20,280</u>
		185,465	176,886
酒店業務收入及物業收入之直接成本		<u>(68,344)</u>	<u>(65,747)</u>
酒店業務收入及物業收入之毛利		117,121	111,139
貸款融資利息收益		76,834	69,219
金融工具虧損淨額	4	(207,908)	(69,387)
其他收入、溢利及虧損		48,809	56,015
減值虧損撥回淨額		14,432	–
投資物業公平值增加		1,520	274,606
行政及其他費用		(355,460)	(312,016)
財務費用	5	(121,772)	(113,566)
應佔聯營公司業績		619,419	96,942
應佔合營公司業績		<u>(51,940)</u>	<u>70,674</u>
除稅前溢利		141,055	183,626
稅項	6	<u>(1,165)</u>	<u>(1,477)</u>
本年度溢利	7	<u>139,890</u>	<u>182,149</u>
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		140,583	182,488
非控股權益		<u>(693)</u>	<u>(339)</u>
		<u>139,890</u>	<u>182,149</u>
每股盈利	9		
– 基本(港幣)		<u>0.15</u>	<u>0.20</u>
– 攤薄(港幣)		<u>0.15</u>	<u>0.20</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利	<u>139,890</u>	<u>182,149</u>
其他全面(開支)收益		
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	(41,328)	(252,130)
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	(69,706)	101,274
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>17,627</u>	<u>(8,098)</u>
本年度其他全面開支	<u>(93,407)</u>	<u>(161,739)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>46,483</u></u>	<u><u>20,410</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	47,748	19,802
非控股權益	<u>(1,265)</u>	<u>608</u>
	<u><u>46,483</u></u>	<u><u>20,410</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		922,544	943,586
投資物業		922,000	900,000
股權及基金投資		70,093	110,633
於合營公司之權益		1,179,333	1,088,564
應收合營公司款項		558,067	435,194
於聯營公司之權益		2,132,226	1,806,774
應收聯營公司款項		16,686	9,097
其他應收貸款		168,630	752,324
收購一間聯營公司之已付按金		159,000	159,000
其他非流動資產		173,252	140,588
		<u>6,301,831</u>	<u>6,345,760</u>
流動資產			
存貨 – 餐飲及一般商品		744	732
收購租賃土地之已付按金		354,997	371,684
物業存貨		1,110,937	799,273
其他應收貸款		584,929	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	10	169,735	155,713
股權及基金投資		121,816	277,745
銀行結餘及現金		526,187	608,334
		<u>2,869,345</u>	<u>2,637,636</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	11	193,770	117,430
應付一間聯營公司款項		408,128	132,532
應繳稅項		202,992	181,292
一年內到期之融資租賃承擔		130	65
一年內到期之銀行及其他借貸		1,479,545	1,334,761
		<u>2,284,565</u>	<u>1,766,080</u>
流動資產淨值		<u>584,780</u>	<u>871,556</u>
總資產減流動負債		<u>6,886,611</u>	<u>7,217,316</u>

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動負債		
一年後到期之貸款票據	1,547,059	1,538,209
一年後到期之融資租賃承擔	438	60
一年後到期之銀行及其他借貸	—	142,139
	<u>1,547,497</u>	<u>1,680,408</u>
	<u>5,339,114</u>	<u>5,536,908</u>
股本及儲備		
股本	9,753	9,377
儲備	5,326,371	5,523,278
	<u>5,336,124</u>	<u>5,532,655</u>
本公司擁有人應佔權益	5,336,124	5,532,655
非控股權益	2,990	4,253
	<u>5,339,114</u>	<u>5,536,908</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

除投資物業及若干金融工具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。

本集團已於本年度首次應用香港會計師公會頒佈之以下新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具
香港財務報告準則第15號 香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	客戶合約收益及相關修訂 外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂 香港財務報告準則第4號之修訂	以股份形式支付交易之分類及計量 應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年 週期之年度改進一部分
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業

除應用下文所述香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其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財務狀況並無重大影響。然而，綜合財務報表載有額外披露資料以符合香港財務報告準則第15號之修訂所引入之新披露規定。

應用香港財務報告準則第9號(二零一四年)產生的會計政策主要變動

本集團已按照香港財務報告準則第9號(二零一四年)所載之過渡性條文應用香港財務報告準則第9號(二零一四年)，即對於二零一八年四月一日(初始應用日期)尚未終止確認之工具追溯應用減值規定，且並未對於二零一八年四月一日已終止確認之工具應用該等規定。二零一八年三月三十一日之賬面值與二零一八年四月一日之賬面值之間的差異於期初保留溢利及其他權益部分中確認，且並無重列比較資料。

本集團就須根據香港財務報告準則第9號(二零一四年)減值之金融資產(包括應收賬款及按金、應收合營公司款項、應收聯營公司款項、其他應收貸款、若干其他非流動資產及銀行結餘)、貸款承擔及財務擔保合約之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來之信貸風險變動。

首次應用香港財務報告準則第9號(二零一四年)產生的影響概要

按攤銷成本列賬的金融資產(主要包括應收賬款及按金、應收合營公司款項、其他應收貸款及若干其他非流動資產)虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損計量，而自初始確認以來信貸風險並無顯著增加，惟若干其他應收貸款及若干應收賬款按全期預期信貸虧損基準計量，此乃由於該等信貸風險自初始確認後已顯著增加。

於二零一八年四月一日，已就保留溢利確認額外信貸虧損撥備港幣121,473,000元。額外信貸虧損撥備乃自相應資產中扣除。

	其他 應收貸款 港幣千元	其他非流 動資產 港幣千元	應收賬款、 按金及 預付款項 港幣千元	應收一間 合營公司 款項 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年三月三十一日					
- 香港財務報告準則第9號(二零零九年)					
(經審核)	-	-	23,923	11,022	34,945
透過期初保留溢利重新計量之金額	115,133	1,902	4,438	-	121,473
於二零一八年四月一日(經重列)	<u>115,133</u>	<u>1,902</u>	<u>28,361</u>	<u>11,022</u>	<u>156,418</u>

上述會計政策變動對本集團於本年度開始時(即二零一八年四月一日)之綜合財務狀況表構成之影響如下：

	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	香港財務報告 準則第9號 (二零一四年) 之影響 港幣千元	於二零一八年 四月一日 港幣千元 (經重列)
資產			
其他應收貸款	902,324	(115,133)	787,191
其他非流動資產	140,588	(1,902)	138,686
應收賬款、按金及預付款項	<u>155,713</u>	<u>(4,438)</u>	<u>151,275</u>
權益			
保留溢利	<u>2,297,994</u>	<u>(121,473)</u>	<u>2,176,521</u>

3. 分部資料

根據執行董事(即主要營運決策者「主要營運決策者」)就資源分配及表現評估而定期審閱之內部資料劃分之本集團可報告及經營分部如下：

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：

截至二零一九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	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))	14,325	(19,485)	628,951	(56,809)	(26,011)	526,646
酒店及消閒(附註(d))	171,140	(23,886)	(9,532)	65,025	(12,960)	18,647
證券投資	-	(209,029)	-	-	-	(209,029)
融資	76,834	95,311	-	-	-	95,311
分部總計	262,299	(157,089)	619,419	8,216	(38,971)	431,575
未分配部份	-	(147,563)	-	(60,156)	(82,801)	(290,520)
集團總計	262,299	(304,652)	619,419	(51,940)	(121,772)	141,055

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	246,625	129,576	96,942	70,674	(113,566)	183,626

附註：

- (a) 上文所載收益包括租金收入、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) 於本年度，物業分部之分部業績包括投資物業之公平值增加港幣1,520,000元(二零一八年：港幣274,606,000元)。
- (d) 於本年度，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52,000,000元(二零一八年：港幣80,000,000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。分部業績於扣除稅項前進行分析，而應付稅項則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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業	5,416,194	4,498,865	1,727,578	1,094,620
酒店及消閒	1,766,116	2,091,728	490,428	751,749
證券投資	191,914	388,384	4,096	4,042
融資	790,200	942,111	48	1,275
分部總計	8,164,424	7,921,088	2,222,150	1,851,686
未分配部份：				
銀行結餘及現金	526,187	608,334	-	-
貸款票據	-	-	1,547,059	1,538,209
貸款票據應計票息	-	-	34,595	34,581
其他	480,565	453,974	28,258	22,012
總計	9,171,176	8,983,396	3,832,062	3,446,488

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、總部之若干應收賬款、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、總部之若干應付賬款、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劃分)以及有關其按資產實際位置劃分之非流動資產(不包括金融資產)之資料詳列如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產之賬面值	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	251,389	233,325	2,687,970	2,660,292
澳門	-	-	1,543,931	1,151,135
中華人民共和國(「中國」)	-	-	519,365	450,331
加拿大	-	-	567,733	583,709
其他	10,910	13,300	41,613	95,747
	<u>262,299</u>	<u>246,625</u>	<u>5,360,612</u>	<u>4,941,214</u>

4. 金融工具虧損淨額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值減少		
- 於報告期末持有(附註)	188,766	67,853
- 於本年度內出售	19,142	2,054
	<u>207,908</u>	<u>69,907</u>
來自股權投資之股息收入	-	(520)
	<u>207,908</u>	<u>69,387</u>

附註：

於本年度，按公平值列賬及計入損益之金融資產之公平值減少主要是由於確認星美股份之投資(已暫停買賣的上市股權投資)公平值虧損港幣211,540,000元所致。自二零一八年九月三日暫停買賣後，而且市場上缺乏收市報價或近期交易價格，所以該收市報價不存在，因此該等星美股份之公平值由一名獨立專業估值師採用大量不可觀察的數據之估值方法計量。

誠如星美日期為二零一九年六月二日之公佈所披露，星美仍然缺乏足夠營運資金以支持其業務營運，當中包括拖欠大額工資、租金及版權費用，且就其債務重組並無訂立協議或協定實質條款。本集團根據一名獨立專業估值師所發出之估值報告確認公平值虧損。

5. 財務費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貸款票據之實際利息	82,764	82,017
銀行及其他借貸之利息	45,527	35,651
融資租賃承擔之利息	37	10
	<u>128,328</u>	<u>117,678</u>
總借貸成本	128,328	117,678
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(6,556)	(4,112)
	<u>121,772</u>	<u>113,566</u>

6. 稅項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	984	1,556
過往年度超額撥備	(27)	(79)
	<u>957</u>	<u>1,477</u>
英國企業稅：		
過往年度撥備不足	208	—
	<u>208</u>	<u>—</u>
	<u>1,165</u>	<u>1,477</u>

於本年度，本集團之合資格實體的香港利得稅乃根據兩級制利得稅率制度計算（即一間合資格之集團實體之溢利首港幣2,000,000元將按8.25%之稅率徵稅，而超過港幣2,000,000元之溢利則按16.5%之稅率徵稅），不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利則繼續按16.5%之劃一稅率徵稅（二零一八年：16.5%）。

於其他司法管轄區產生之稅項乃按相關司法管轄區之稅率計算。

7. 本年度溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	34,570	30,444
確認為開支之存貨成本	8,436	8,525
出售／撤銷物業、機械及設備之虧損(溢利)	91	(924)
銀行利息收入	(3,297)	(1,842)
應收合營公司款項之利息收入	(29,196)	(39,908)
其他利息收入	(4,123)	(5,213)

8. 分派

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息：		
已派付本年度之第一次中期股息－每股股份10港仙 (已派付截至二零一八年三月三十一日止年度之 第一次中期股息：10港仙)	97,204	91,447
已派付截至二零一八年三月三十一日止年度之第二次 中期股息－每股股份12港仙(已派付截至二零一七年 三月三十一日止年度之末期股息：12港仙)	112,526	106,477
	<u>209,730</u>	<u>197,924</u>
股息形式：		
－現金	125,990	61,102
－以股代息	83,740	136,822
	<u>209,730</u>	<u>197,924</u>
本年度已宣派之股息：		
－已宣派本年度之第二次中期股息－每股股份12港仙 (截至二零一八年三月三十一日止年度之第二次 中期股息：12港仙)	116,108	112,526

於本報告期末之後，董事會已議決就本年度宣派第二次中期股息每股股份12港仙，股息將以現金派付，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之已發行股份967,563,943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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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 本年度溢利	<u>140,583</u>	<u>182,488</u>
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄盈利之加權平均股份數目	<u>956,696,633</u>	<u>905,378,635</u>

本公司購股權獲行使之影響並未於計算截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時獲考慮，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。

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60日(二零一八年：60日)。於二零一九年三月三十一日，應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣3,100,000元(二零一八年：港幣3,278,000元)。

以下為貿易應收賬款於報告期末按發票日期列示之賬齡分析：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	2,956	3,206
六十一日至九十日	77	5
超過九十日	<u>67</u>	<u>67</u>
	<u>3,100</u>	<u>3,278</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約港幣1,905,000元(二零一八年：港幣1,498,000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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	1,905	1,468
六十一日至九十日	<u>-</u>	<u>30</u>
	<u>1,905</u>	<u>1,498</u>

其他資料

第二次中期股息

董事會宣佈向於二零一九年七月十九日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之股東，派發第二次中期股息每股股份12港仙。第二次中期股息預期將於二零一九年八月三十日(星期五)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，惟可選擇收取代息股份以代替部份或全部有關股息。在以股代息計劃下，將予發行股份之每股發行價，將參照股份於截至二零一九年七月十九日(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2018-2019年報一併適時寄發予股東。

股東周年大會

本公司將於二零一九年九月六日(星期五)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)重選退任董事以及向董事授出一般授權以發行新股份及購回股份等資料之通函，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，本公司將由二零一九年七月十八日(星期四)至二零一九年七月十九日(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。股份交易將由二零一九年七月十六日(星期二)起除息。為符合資格獲發第二次中期股息，股東須於二零一九年七月十七日(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^(附註))，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，本公司將由二零一九年九月三日(星期二)至二零一九年九月六日(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，股東須於二零一九年九月二日(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。

附註：由二零一九年七月十一日起，該地址將更改為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

僱員人數及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團之僱員總人數為318名(二零一八年：329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計劃、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

於本年度內，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

於本年度內，本公司根據以股代息計劃就截至二零一八年三月三十一日止年度之第二次中期股息以及截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息，發行合共37,574,209股新股份。於二零一九年三月三十一日，本公司之已發行股份數目為975,286,943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。

於本年度內，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之原則。

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，所有董事確認彼等於本年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

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，包括審閱本集團本年度之全年業績。

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本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。

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本年度年報，將適時寄發予股東，並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、董事會成員、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，二零一九年六月二十六日

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

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。