

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2022年3月31日止年度之  
全年業績**

**財務摘要**

(全部以港幣列示)

	<b>截至3月31日止年度</b>	
	<b>2022年</b>	<b>2021年</b>
<b>收益</b>		
根據綜合損益表	332百萬元	258百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	2,458百萬元	184百萬元
– 透過出售附屬公司	354百萬元	–
– 透過部份出售於一間聯營公司之權益	274百萬元	–
	<u>3,418百萬元</u>	<u>442百萬元</u>
<b>淨溢利(虧損)</b>	<u>533百萬元</u>	<u>(664)百萬元</u>
<b>每股基本盈利(虧損)</b>	<u>59仙</u>	<u>(69)仙</u>
<b>每股股息</b>		
– 第一次中期	10仙	–
– 第二次中期	5仙	–
	<u>15仙</u>	<u>–</u>
<b>每股資產淨值</b>	<u>4.2元</u>	<u>3.6元</u>

\* 僅供識別

德祥地產集團有限公司(「**本公司**」)之董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2022年3月31日止年度(「**本年度**」)之全年業績。

## 業務回顧

於本年度內，在2019冠狀病毒病疫症威脅下，本集團繼續面對挑戰重重的營商環境並持續檢討其營商模式及調整其靈活性。在嚴格的土地發展法規及本年度低息環境之雙重影響下，本地房屋需求保持穩定，本集團之海珀單位銷售成績依然理想，令本集團本年度之收益增加28.5%至港幣332,200,000元(2021年：港幣258,400,000元)。然而，由於物業市場競爭激烈，本年度毛利減少至港幣25,200,000元(2021年：港幣38,100,000元)。

於本年度，由本集團一間聯營公司發展位於澳門路環南岸之豪華住宅項目之預售單位已逐步交付予最終買家，相應銷售額已確認。因此，本集團錄得應佔聯營公司之淨溢利港幣921,700,000元(2021年：應佔淨虧損港幣20,300,000元)。

此外，本集團於本年度出售若干於香港持有重建及住宅項目之全資附屬公司之股權。該出售事項產生出售附屬公司之收益港幣101,800,000元。

然而，2019冠狀病毒病疫症持續對本集團持有之物業的公平值產生不利影響，導致確認本集團投資物業之公平值減少港幣52,400,000元(2021年：港幣77,000,000元)。再者，本集團已就收購保華建業集團有限公司(「**保華建業**」)45.76%權益之已付訂金合共港幣159,000,000元(「**訂金**」)作出之預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)確認重大虧損撥備港幣159,000,000元。

因此，本集團於本年度之業績顯著轉虧為盈，錄得本公司擁有人應佔淨溢利港幣566,200,000元(2021年：淨虧損港幣662,200,000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**」)每股本公司股份(「**股份**」)5港仙(2021年：無)以代替末期股息。中期股息將以現金派付。連同第一次中期股息每股股份10港仙，本年度股息總額為每股股份15港仙(2021年：無)。

## 物業

本年度錄得分部溢利港幣945,600,000元，而上一個財政年度則為虧損港幣179,900,000元。

### 澳門

隨著佔用許可證獲發後，由本集團一間聯營公司發展位於澳門路環南岸之豪華住宅項目之預售單位已逐步交付予最終買家，相應銷售額已於本年度確認。該項目於本年度為本集團貢獻溢利港幣975,200,000元(2021年：虧損港幣9,500,000元)。

### 香港

海珀為一項市區重建局項目，擁有76個住宅單位連同一個商場平台，於本公佈日期已全數出售。於本年度，39個單位(2021年：34個單位)已交付予最終買家，因此於本年度為本集團貢獻收益港幣299,500,000元(2021年：港幣205,300,000元)。

本集團已完成收購土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號所有單位及合併有關地段不分割份數。該物業將於符合城市規劃規定後，計劃作住宅重建。

位於半山寶珊道23號之項目為一項待售超級豪宅項目，一幢樓高10層的中層大廈之上蓋建築工程已於2022年2月落成，預期將於2022年下半年獲發佔用許可證。於本年度，本集團已出售該項目之20%實際權益，所得款項已用作償還於2021年10月14日到期之擔保票據(定義見下文)。

此外，本集團已出售土瓜灣炮仗街41、43及45號項目，代價為港幣318,300,000元；該項目屬重建項目，包括一幢低層設有零售商舖之住宅大樓。該出售事項取得溢利港幣79,800,000元，並提升本集團之現金狀況。

### 中華人民共和國(「中國」)

達鏢國際中心為一幢集商場平台、辦公室及酒店於一身之綜合大樓，位於廣州市，鄰近昌崗地鐵站，交通方便。於本年度，在當前市況相對低迷之情況下，本集團透過按現行市價進一步收購達鏢國際中心13.5%權益令實際權益由31.5%增加至45.0%，旨在當市場變為全面復甦後可出售物業繼而從物業增值中得益。

達鏢國際中心之出租率保持超過90%之穩健水平，但由於2019冠狀病毒病疫症的間歇性不利影響，續租租金有所下跌。

## 海外

### 英國倫敦

位於Greycoat Place之項目正在重建為一幢商住綜合大廈。於2021年5月，本集團成功取得重建修訂之批准，可將地盤重建為一幢七層高大廈。於取得有關批准後，建築面積由39,000平方呎增加至43,200平方呎。拆卸工程已經完成，而上蓋建築工程預期將於2022年底完成。

### 加拿大溫哥華

於本年度，溫哥華物業市場表現強勁，樓價急速上升。位於Alberni Street之住宅重建項目目前正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。

## 酒店及消閒

由於本集團於2020年12月31日出售香港珀麗尚品酒店後不再錄得來自該酒店之收益，故此分部於本年度所得收益僅來自本集團所收取之酒店管理費，金額為港幣1,000,000元，較上一個財政年度港幣6,600,000元大幅減少。

酒店及消閒業務持續受到2019冠狀病毒病疫症影響。因此，本年度錄得分部虧損為港幣73,000,000元(2021年：港幣92,300,000元)。

於本年度，趁著市況相對低迷之情況下，本集團透過按現行市價收購上海漕河涇萬麗酒店額外15%實際權益，以把握資本價值之潛在升值。於有關收購事項後，本集團於上海漕河涇萬麗酒店之實際權益由9.5%增加至24.5%。

於本年度結束後，本集團擁有40%權益之一間合營公司已出售香港大角咀九龍珀麗酒店，總代價為港幣1,374,900,000元，產生應佔溢利約港幣223,000,000元。

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 <sup>(1)</sup> (平方呎)
<b>澳門</b>			
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	379,200
<b>小計</b>			<b>379,200</b>
<b>香港</b>			
位於深水埗海壇街205號之海珀	住宅／商業	100	4,200
位於中環夏慤道12號 美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,800
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 <sup>(2)</sup>	72	30,100
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	20	16,000
<b>小計</b>			<b>119,700</b>

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方呎)
<b>中國</b>			
位於海南省三亞市崖州灣科技城之土地	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號之達鏢國際中心之部分	商業／辦公室／ 酒店／車位	45	285,600
位於上海市徐匯區漕河涇新興技術開發 區田林路397號之上海漕河涇萬麗酒店	酒店	24.5	170,000
<b>小計</b>			<b>1,341,600</b>
<b>海外</b>			
位於英國倫敦Greycoat Place之 Townsend House	住宅／商業	90.1	39,000
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	171,200
<b>小計</b>			<b>434,700</b>
<b>總計</b>			<b>2,275,200</b>

附註：

- (1) 應佔建築面積指於現時用途下之面積。
- (2) 該物業現作為工業用途，計劃於符合城市規劃規定後重建作住宅用途。

## 證券投資

本年度來自證券投資之分部溢利為港幣11,400,000元(2021年：港幣19,300,000元)，此乃由於市場價格上升而產生之未變現收益。

於2022年3月31日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣153,600,000元，當中74%為以美元列值之非上市證券及基金，而餘下26%則為以港幣列值之上市證券。

## 融資

於2022年3月31日，本集團之其他應收貸款為港幣166,500,000元(2021年：港幣277,300,000元)。

於本年度，本集團之利息收入為港幣14,800,000元(2021年：港幣30,300,000元)，而融資分部溢利則為港幣35,000,000元(2021年：虧損港幣81,700,000元)，此乃主要來自就本集團根據本集團採用之會計政策所持之應收貸款(連同其應計未付利息)作出之預期信貸虧損之虧損撥備撥回港幣19,900,000元。

## 就收購保華建業之已付訂金

誠如本公司日期為2021年6月28日之公佈、本公司截至2021年3月31日止年度之年報及本公司截至2021年9月30日止六個月之中期報告所披露，本集團已撤銷有關收購保華建業45.76%權益之協議，並向賣方及南岸集團有限公司(清盤中)(「南岸」)(即賣方之擔保人)申索已付訂金之退款。

於本年度，本集團監察狀況，並考慮南岸於2021年4月1日至2022年3月31日所披露之下列事件：

- (i) 由於一名南岸債權人採取之行動，保華建業之實益擁有權出現變動；
- (ii) 於2021年7月23日，南岸被百慕達最高法院根據1981年公司法第161條勒令清盤，並已委任臨時清盤人；



- (iii) 南岸之間接全資附屬公司及澳門十三第酒店(為南岸及其附屬公司之唯一主要資產)之擁有人Hotel Nova Concórdia, Limitada(英文名稱: New Concordia Hotel Limited, 中文名稱: 新聯生酒店有限公司)已自行向澳門法院申請自願清盤;
- (iv) 於2022年3月11日, 百慕達最高法院頒令委任共同及個別清盤人, 並根據1981年百慕達公司法第181(2)條成立審查委員會; 及
- (v) 南岸股份自2021年7月2日起在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)暫停買賣。

考慮到上述事件及不久將來之全球經濟狀況, 本公司認為南岸之業務並無改善跡象, 且基於負面事實及情況, 導致於2022年3月31日之前景更為合理悲觀。故此, 根據本集團採用之會計政策, 就本年度所評估之訂金虧損率維持在100% (「**內部評估**」), 並已於本年度作出虧損港幣159,000,000元。

為評估內部評估是否合理, 本集團聘用獨立專業估值師普敦國際評估有限公司(「**估值師**」)進行額外分析, 讓其按照香港財務報告準則第9號(2014年)重新評估訂金於2022年3月31日之預期信貸虧損撥備。估值師採用其獨立挑選之參數, 當中包括與南岸相若之信貸評級組合(「**外部評估**」)。考慮到南岸之業務情況及不利經濟條件, 估值師在其評估中釐定其假設, 包括違約可能性為100%及回收率為0%。外部評估顯示, 平均虧損率約為100%。

由於內部評估及外部評估之結果相同, 本集團認為於本年度就訂金作出減值虧損港幣159,000,000元乃屬公平合理。本集團繼續採取必要行動收回欠款。

## 財務回顧

本集團持續採用審慎資金及財務政策於其整體業務營運上, 並繼續以多項信貸額度結付其承擔項目及滿足本集團之營運資金需求。

於2022年3月31日, 本集團之銀行借貸總額為港幣1,448,000,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣284,000,000元後及與本集團股東資金港幣3,994,300,000元相比, 本集團於2022年3月31日之淨資產負債比率為0.29 (2021年: 0.68)。所有銀行借貸均按浮動利率計息。本集團將密切監察及管理所面對之利率波動風險, 並會於適當情況下考慮使用對沖工具。



於2022年3月31日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣245,000,000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，已提取銀行借貸合共為港幣660,100,000元，用以支付香港重建項目所需資金、回購擔保票據及本集團營運資金。本集團合共港幣607,400,000元之借貸將按照還款安排於一年後到期償還。本集團合共港幣840,600,000元之借貸因貸款人有權要求即時償還而已分類為流動負債。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、合營公司、聯營公司及其他投資而言，本集團致力就債務融資安排以適當水平之相同貨幣借貸進行自然對沖。因此，本集團之借貸及由本集團提供擔保之合營公司及聯營公司借貸均以港幣、加幣及英鎊列值。於本年度錄得未變現匯兌差異收益為港幣41,700,000元，並以計入其他全面收益，此乃主要由於加幣及人民幣升值，導致在換算加拿大及中國業務時出現差異。本集團大部分現金及現金等值項目均以港幣及加幣列值，而本集團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，本集團以折讓價回購由本公司全資附屬公司Treasure Generator Limited發行並由本公司提供擔保之2021年到期4.75%擔保票據(「擔保票據」)項下本金總額合共約2,800,000美元(相當於約港幣21,700,000元)。於2021年10月14日，本集團已全數償還未償還本金金額約167,900,000美元(相當於約港幣1,308,900,000元)，連同於到期時之應計利息。

## 資產抵押

於2022年3月31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625,000,000元之投資物業、港幣340,500,000元之物業存貨、港幣499,600,000元之物業、機械及設備及港幣1,402,700,000元之於一間聯營公司之權益作抵押。

## 或然負債

於2022年3月31日，本集團按各別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%、40%及28%權益之四間合營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團應佔權益比例)港幣563,700,000元(2021年：港幣554,300,000元)、港幣41,900,000元(2021年：港幣57,800,000元)、港幣281,600,000元(2021年：港幣294,400,000元)及港幣150,700,000元(2021年：港幣148,200,000元)提供公司擔保最高港幣583,200,000元(2021年：港幣573,800,000元)、港幣41,900,000元(2021年：港幣58,000,000元)、港幣281,600,000元(2021年：港幣294,400,000元)及港幣245,500,000元(2021年：港幣241,400,000元)；及(ii)就本集團擁有20%(2021年：40%)權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團應佔權益比例)港幣228,300,000元(2021年：港幣384,600,000元)提供公司擔保最高港幣282,900,000元(2021年：港幣565,700,000元)。

## 展望

隨著全球各地疫苗接種率上升，預期2019冠狀病毒病疫症對環球經濟造成之影響將逐漸消退。然而，本集團預期2019冠狀病毒病疫症繼續為未來全球經濟持續復甦帶來風險及不明朗因素。此外，俄羅斯-烏克蘭戰爭、全球通脹及利率上升趨勢為營商環境添加更多不明朗因素。為應對瞬息萬變的世界及營商環境的不明朗因素，本集團持續審視其業務模式，並致力提升其業務營運之效率及效益。本集團將專注於澳門金峰名匯及金峰名鑄餘下各座之銷售工作以及其他本地重建項目，以鞏固未來數年之收益。除將現有業務進一步擴展至中國、澳門、加拿大及英國外，本集團將傾力發展手頭項目，以繼續改善盈利及提升本公司股東(「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2022年3月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
收益	3	<u>332,187</u>	<u>258,437</u>
酒店業務及管理收入		1,038	6,637
物業收入		<u>316,337</u>	<u>221,507</u>
		317,375	228,144
酒店業務及管理收入及 物業收入之直接成本		<u>(292,174)</u>	<u>(190,007)</u>
酒店業務及管理收入及 物業收入之毛利		25,201	38,137
貸款融資利息收益		14,812	30,293
金融工具公平值淨收益(虧損)	4	12,213	(47,532)
其他收入、溢利及虧損	5	(17,319)	(100,464)
就收購一間聯營公司已付訂金確認之 虧損	12	(159,000)	–
根據預期信貸虧損模式減值虧損撥回 (確認)淨額		19,851	(117,465)
出售附屬公司之收益	6	101,755	106,587
部分出售於一間聯營公司之權益之收益		70,000	–
投資物業公平值減少		(52,392)	(77,036)
銷售及市場推廣費用		(7,879)	(4,072)
行政及一般費用		(285,459)	(195,114)
財務費用	7	(59,928)	(103,745)
應佔聯營公司業績		921,662	(20,271)
應佔合營公司業績		<u>(41,878)</u>	<u>(201,564)</u>
除稅前溢利(虧損)		541,639	(692,246)
稅項	8	<u>(8,449)</u>	<u>28,216</u>
本年度溢利(虧損)	9	<u>533,190</u>	<u>(664,030)</u>
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		566,164	(662,160)
非控股權益		<u>(32,974)</u>	<u>(1,870)</u>
		<u>533,190</u>	<u>(664,030)</u>
<b>每股盈利(虧損)</b>	11		
– 基本(港幣)		<u>0.59</u>	<u>(0.69)</u>
– 攤薄(港幣)		<u>0.59</u>	<u>(0.69)</u>

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至2022年3月31日止年度

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本年度溢利(虧損)	<u>533,190</u>	<u>(664,030)</u>
<b>其他全面收益(開支)</b>		
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	(6,670)	(7,492)
其後可能會重新分類至損益之項目： 換算海外業務之匯兌差異	41,730	145,610
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>11,142</u>	<u>(2,372)</u>
本年度其他全面收益	<u>46,202</u>	<u>135,746</u>
本年度全面收益(開支)總額	<u><u>579,392</u></u>	<u><u>(528,284)</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	598,034	(526,996)
非控股權益	<u>(18,642)</u>	<u>(1,288)</u>
	<u><u>579,392</u></u>	<u><u>(528,284)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2022年3月31日

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		518,800	542,866
投資物業		625,000	677,000
股權及基金投資		113,423	99,037
於合營公司之權益		450,922	547,038
應收合營公司款項		951,210	434,075
於聯營公司之權益		1,926,296	1,362,231
應收一間聯營公司款項		103	44,686
其他應收貸款		–	70,280
收購一間聯營公司之已付訂金	12	–	159,000
其他非流動資產		111,934	112,512
		<u>4,697,688</u>	<u>4,048,725</u>
<b>流動資產</b>			
收購租賃土地之已付按金		378,831	362,959
物業存貨		1,009,719	1,318,503
其他應收貸款		166,512	207,063
應收賬款、按金及預付款項	13	133,216	232,566
股權及基金投資		40,168	124,314
債權投資		–	6,995
銀行結餘及現金		283,962	298,322
		<u>2,012,408</u>	<u>2,550,722</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支		245,119	223,115
應付一間合營公司款項		11,173	11,173
應付一間聯營公司款項		602,848	7,045
應繳稅項		190,329	175,107
貸款票據	14	–	1,322,933
租賃負債		4,888	5,656
銀行借貸		840,643	1,159,854
		<u>1,895,000</u>	<u>2,904,883</u>
<b>流動資產淨值(負債淨額)</b>		<u>117,408</u>	<u>(354,161)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,815,096</u>	<u>3,694,564</u>

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	2,925	5,241
銀行借貸	<u>607,402</u>	<u>196,872</u>
	<u>610,327</u>	<u>202,113</u>
	<b><u>4,204,769</u></b>	<b><u>3,492,451</u></b>
<b>股本及儲備</b>		
股本	9,602	9,602
儲備	<u>3,984,730</u>	<u>3,481,544</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>3,994,332</b>	3,491,146
非控股權益	<u>210,437</u>	<u>1,305</u>
	<b><u>4,204,769</u></b>	<b><u>3,492,451</u></b>

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。就編制綜合財務報表而言，如果合理預期此類信息會影響主要用戶的決策，則該信息被視為重大信息。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。

於本年度，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈且於2021年4月1日或之後開始的年度期間強制生效的下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表。

香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日之後COVID-19 – 相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革 – 第二階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號之修訂	

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於2021年6月頒佈之議程決定，該決定闡明實體在釐定存貨的可變現淨值時應將成本列為「進行銷售所需之估計成本」。

除下文所述者外，於本年度香港財務報告準則之修訂並無對該等綜合財務報表所載本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或披露構成重大影響。



## 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革 – 第二階段之影響

本集團已於本年度首次應用修訂。該等修訂有關利率基準改革所導致釐定金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量之基準變化、特定對沖會計規定及應用相關的披露規定香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

於2021年4月1日，本集團有若干金融資產及金融負債，其利息與將會受利率基準改革影響的基準利率掛鈎。下表顯示該等未完成合約的總金額。

	英鎊	美元
	倫敦銀行	倫敦銀行
	同業拆息	同業拆息
	(「倫敦銀行	同業拆息
	同業拆息」)	同業拆息
	港幣千元	港幣千元
<b>金融負債</b>		
銀行借貸	82,809	3,919

於本年度，本集團之英鎊(「英鎊」)倫敦銀行同業拆息銀行借貸已償還。該等修訂對綜合財務報表並無任何影響，原因為本年度概無相關合約過渡至相關替代利率。本集團將就按攤銷成本計量之銀行借款利率基準改革所產生之合約現金流量之變化應用實際權宜措施。

### 應用委員會議程決定 – 銷售存貨所需成本(香港會計準則第2號存貨)之影響

於2021年6月，委員會通過其議程決定，釐清實體於釐定存貨之可變現淨值時應計入作「進行銷售所需估計成本」的成本。具體而言，有關成本是否應限於銷售增量成本。委員會的結論是，進行銷售所需估計成本不應限於增量成本，而亦應包括實體銷售其存貨必須產生之成本，包括對特定銷售而言並非增量之成本。

應用委員會議程決定對本集團之財務狀況及表現並無重大影響。

### 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、銷售及投資
酒店及酒間	-	發展、投資、經營及管理酒店及度假村
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2022年3月31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	出售 附屬公司 之收益 港幣千元	出售 於一間 聯營公司 之權益 之收益 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))	316,337	(148,642)	101,755	70,000	975,162	(37,948)	(14,697)	945,630
酒店及酒間(附註(d))	1,038	(28,182)	-	-	(53,500)	8,653	(6)	(73,035)
證券投資	-	11,451	-	-	-	-	(56)	11,395
融資	14,812	34,987	-	-	-	-	-	34,987
分部總計	332,187	(130,386)	101,755	70,000	921,662	(29,295)	(14,759)	918,977
未分配部分	-	(319,586)	-	-	-	(12,583)	(45,169)	(377,338)
集團總計	<u>332,187</u>	<u>(449,972)</u>	<u>101,755</u>	<u>70,000</u>	<u>921,662</u>	<u>(41,878)</u>	<u>(59,928)</u>	<u>541,639</u>

截至2021年3月31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	出售 附屬公司 之收益 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 (虧損)溢利 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	221,507	(125,905)	-	(9,619)	(25,026)	(19,304)	(179,854)
酒店及酒間(附註(d))	6,637	(85,058)	106,587	(10,652)	(99,220)	(3,964)	(92,307)
證券投資	-	20,648	-	-	-	(1,383)	19,265
融資	30,293	(81,678)	-	-	-	-	(81,678)
分部總計	258,437	(271,993)	106,587	(20,271)	(124,246)	(24,651)	(334,574)
未分配部分	-	(201,260)	-	-	(77,318)	(79,094)	(357,672)
集團總計	<u>258,437</u>	<u>(473,253)</u>	<u>106,587</u>	<u>(20,271)</u>	<u>(201,564)</u>	<u>(103,745)</u>	<u>(692,246)</u>

附註：

- (a) 上文所載分部收益包括來自租賃之收入、物業銷售收入、物業佣金收入、大廈管理費收入、酒店經營及管理服務收入以及貸款融資收入。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、若干行政及一般費用、若干應佔合營公司業績、若干財務費用及就收購一間聯營公司已付訂金確認之虧損。
- (c) 物業分部之分部收益包括來自租賃之收入、物業銷售收入、物業佣金收入及大廈管理費收入。截至2022年3月31日止年度，物業分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣52,392,000元(2021年：港幣77,036,000元)。
- (d) 截至2022年3月31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物業之減值虧損撥回港幣54,211,000元及應佔一間聯營公司所持物業之減值虧損港幣33,723,000元(2021年：應佔一間合營公司所持物業之減值虧損港幣34,421,000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	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
物業	4,884,078	4,570,738	1,844,298	1,390,873
酒店及消閒	1,107,870	992,500	126,857	123,320
證券投資	153,591	170,732	476	7,122
融資	190,220	308,794	24	48
分部總計	6,335,759	6,042,764	1,971,655	1,521,363
未分配部分：				
銀行結餘及現金	283,962	298,322	—	—
貸款票據	—	—	—	1,322,933
貸款票據應計票息	—	—	—	29,245
銀行借貸	—	—	508,045	200,546
其他	90,375	258,361	25,627	32,909
總計	6,710,096	6,599,447	2,505,327	3,106,996

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、若干合營公司之權益、應收若干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、若干租賃負債、若干銀行借貸及若干應付賬款、按金及應計開支除外。

#### 地區資料

本集團來自外部客戶之收益(按物業及／或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	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
香港	321,510	248,341	1,411,699	1,806,859
澳門	—	—	1,408,353	795,011
中華人民共和國	5,123	4,845	496,326	535,001
加拿大	5,554	5,251	275,044	221,083
其他	—	—	41,530	42,220
	<u>332,187</u>	<u>258,437</u>	<u>3,632,952</u>	<u>3,400,174</u>

#### 4. 金融工具公平值淨收益(虧損)

	2022年 港幣千元	2021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淨增加(減少)		
– 於報告期末持有	11,233	(54,691)
– 於本年度內出售／部分贖回	980	7,159
	<u>12,213</u>	<u>(47,532)</u>

## 5. 其他收入、溢利及虧損

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>其他收入：</b>		
銀行利息收入	304	367
顧問費收入	—	1,907
應收合營公司款項之利息收入	18,916	23,803
其他	5,004	1,848
	<u>24,224</u>	<u>27,925</u>
<b>其他溢利及虧損：</b>		
回購貸款票據之收益	391	5,557
已撤銷稅項彌償資產之虧損	(5,771)	(24,560)
匯兌(虧損)收益淨額	(4,045)	16,275
撥回傢俬、裝置及設備儲備之撥備	—	16,359
應收一間合營公司款項之公平值減少(附註)	(32,118)	(142,020)
	<u>(41,543)</u>	<u>(128,389)</u>
	<u>(17,319)</u>	<u>(100,464)</u>

附註：截至2022年3月31日止年度，應收一間合營公司款項確認之公平值減少港幣32,118,000元(2021年：港幣142,020,000元)，其公平值乃經參考該合營公司所持相關資產於不活躍市場上之報價計量。

## 6. 出售附屬公司之收益

- (a) 於2020年8月25日，本公司之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，內容有關出售其於建毅有限公司及愛麗舍酒店有限公司(前稱「珀麗尚品酒店有限公司」)(其分別持有及經營香港珀麗尚品酒店)之全部權益，現金代價為港幣460,000,000元。出售事項已於2020年12月31日完成，並於上年度確認收益為港幣106,587,000元。
- (b) 於2021年9月2日，本公司之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，內容有關出售其位於土瓜灣炮仗街41、43及45號之重建項目之全部權益，現金代價為港幣318,297,000元。出售事項已於2021年10月5日完成，並於本年度確認收益為港幣79,820,000元。
- (c) 於2022年2月23日，本公司之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，內容有關出售若干物業之全部權益，現金代價為港幣36,000,000元。出售事項已於2022年2月24日完成，並於本年度確認收益為港幣21,935,000元。

## 7. 財務費用

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
貸款票據之實際利息	37,630	77,284
銀行借貸之利息	25,832	36,404
租賃負債之利息	404	413
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	63,866	114,101
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(3,938)	(10,356)
	<hr/>	<hr/>
	<b>59,928</b>	<b>103,745</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 8. 稅項

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	28,739	3,528
過往年度超額撥備	(588)	(31,744)
	<hr/>	<hr/>
	<b>28,151</b>	<b>(28,216)</b>
	<hr/>	<hr/>
加拿大企業稅：		
本期稅項	140	—
過往年度撥備不足	13	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>153</b>	<b>—</b>
	<hr/>	<hr/>
中國企業所得稅：		
過往年度超額撥備	(19,855)	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>8,449</b>	<b>(28,216)</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

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。

截至2021年3月31日止年度，已確認撥回港幣31,724,000元，乃由於相關稅項已於過往年度計提會計撥備並已超出法定時限。

## 9. 本年度溢利(虧損)

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
本年度溢利(虧損)已扣除(計入)：		
確認為開支之存貨成本	265,406	172,626
物業、機械及設備折舊	28,818	33,165
出售物業、機械及設備之虧損(收益)	146	(110)
	<u>294,370</u>	<u>205,681</u>

## 10. 分派

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息：		
– 已派付截至2022年3月31日止年度之第一次中期股息 – 每股股份10港仙	96,018	–
– 已派付截至2020年3月31日止年度之第二次中期股息 – 每股股份5港仙	–	47,870
	<u>96,018</u>	<u>47,870</u>
股息形式：		
– 現金	96,018	45,499
– 代息股份	–	2,371
	<u>96,018</u>	<u>47,870</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5港仙(截至2021年3月31日止年度之 第二次中期股息：無)	47,859	–
	<u>47,859</u>	<u>–</u>

於報告期末後，董事會已議決就截至2022年3月31日止年度宣派第二次中期股息每股本公司股份5港仙以代替末期股息，其將以現金派付。第二次中期股息已參考於本公佈日期之已發行股份957,175,410股計算。



## 11. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按照以下數據計算：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>盈利(虧損)：</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之 本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)	<u>566,164</u>	<u>(662,160)</u>
<b>股份數目：</b>		
用作計算每股基本盈利(虧損)之 加權平均普通股數目	960,175,410	959,048,110
潛在攤薄普通股股份之影響： 於2021年9月28日授出之購股權	<u>254,552</u>	<u>—</u>
用作計算每股攤薄盈利(虧損)之加權平均股份數目	<u>960,429,962</u>	<u>959,048,110</u>

本公司於2018年4月4日授出之購股權獲行使之影響並未於計算截至2021年及2022年3月31日止年度之每股攤薄盈利(虧損)時獲考慮，因該等購股權之行使價高於股份平均市價。

## 12. 收購一間聯營公司之已付按金

於2017年6月，本公司之全資附屬公司Precious Year Limited與聯交所上市公司南岸集團有限公司(清盤中)(「南岸」)之全資附屬公司The 13 (BVI) Limited訂立協議，以代價港幣265,200,000元收購保華建業集團有限公司(「保華建業」)45.76%權益(「收購協議」)。於2021年3月31日，本集團已就上述收購支付訂金港幣159,000,000元(「訂金」)，惟交易尚未完成，須待收購協議之若干條件獲達成。

截至2022年3月31日止年度，保華建業一間中間控股公司之一名債權人行使其於保華建業直接控股公司(即The 13 (BVI) Limited)之股份押記項下之權利。因此，保華建業不再為南岸之附屬公司，而本集團已分別向南岸之法律代表及The 13 (BVI) Limited發出書面通知，以撤銷收購協議，並向彼等申索已付訂金之退款，連同為數港幣32,000,000元作為協定之損害賠償。

於截至2022年3月31日止年度，本公司已考慮南岸於2021年4月1日至2022年3月31日所披露之下列事件：

- (i) 由於一名南岸債權人採取之行動，保華建業之實益擁有權出現變動；
- (ii) 於2021年7月23日，南岸被百慕達最高法院根據1981年公司法第161條勒令清盤，並已委任臨時清盤人；

- (iii) 南岸之間接全資附屬公司及澳門十三第酒店(為南岸及其附屬公司之唯一主要資產)之擁有人Hotel Nova Concórdia, Limitada(英文名稱:New Concordia Hotel Limited,中文名稱:新聯生酒店有限公司)已自行向澳門法院申請自願清盤;
- (vi) 於2022年3月11日,百慕達最高法院頒令委任共同及個別清盤人,並根據1981年百慕達公司法第181(2)條成立審查委員會;及
- (v) 南岸股份自2021年7月2日起於聯交所暫停買賣。

鑑於上述負面事實及情況,已於截至2022年3月31日止年度就訂金確認虧損港幣159,000,000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60日(2021年:60日)。

以下為貿易應收賬款(已扣除虧損撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析:

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡:		
0至60日	2,260	3,083
61至90日	-	37
超過90日	-	19
	<u>2,260</u>	<u>3,139</u>

### 14. 貸款票據

於2016年10月,本集團一間全資附屬公司發行面值200,000,000美元(相當於約港幣1,508,846,000元)之擔保貸款票據(「擔保票據」),由本公司作出擔保及於聯交所上市。擔保票據按年利率4.75厘計算票息,並已於2021年10月14日到期。

於截至2022年3月31日止年度,本集團以現金代價港幣21,333,000元(2021年:港幣203,438,000元)回購本金金額為2,800,000美元(相當於賬面值港幣21,724,000元)(2021年:本金金額為27,120,000美元(相當於賬面值港幣208,995,000元))之擔保票據,從而產生回購收益港幣391,000元(2021年:港幣5,557,000元),即取消確認回購擔保票據賬面值與已付代價之間的差額。

本集團已於到期日償還未償還本金及其應計利息金額。

## 15. 報告期末後事項

於2022年4月4日，本集團持有40%權益之合營公司More Star Limited（「**More Star**」）與（其中包括）一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，內容有關出售其於More Star之直接全資附屬公司灝申國際有限公司（其擁有九龍珀麗酒店）之全部權益，總代價約為港幣1,374,900,000元。出售事項已於2022年6月2日完成，產生本集團應佔估計收益約港幣223,000,000元。

## 其他資料

### 第二次中期股息

董事會宣佈向於2022年7月19日（星期二）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5港仙。第二次中期股息將於2022年8月10日（星期三）或前後以現金派付予股東。

### 股東周年大會

本公司將於2022年9月9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（「**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2022年7月18日（星期一）至2022年7月19日（星期二）（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2022年7月14日（星期四）起除息。為符合資格獲發第二次中期股息，股東須於2022年7月15日（星期五）下午4時30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54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，本公司將由2022年9月6日（星期二）至2022年9月9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2022年9月5日（星期一）下午4時30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，以辦理登記手續。

## 僱員人數及薪酬政策

於2022年3月31日，本集團之僱員總人數為243名(2021年：259名)。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現，以及市場薪酬情況而釐定薪酬待遇。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

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、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，本公司概無發行或註銷任何股份。於2022年3月31日，本公司之已發行股份數目為960,175,410股。

## 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，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》之所有守則條文及應用當中所載之原則，惟自前董事總經理於2022年1月1日辭任起，「行政總裁」一職一直從缺。自此以後，前董事總經理負責之本集團營運及業務發展之職務由各執行董事分擔。董事會認為，各執行董事的職責均有明確的區分，而現有架構亦有效促進本集團之營運及業務發展，並使董事會能夠穩妥地履行其職責。此外，本公司三名獨立非執行董事已為董事會審議決策提供獨立寶貴的觀點及建議。

## 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，所有董事及在本年度內辭任之前任董事均確認彼等於本年度內或於本年度內任職期間(以較短者為準)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並於2022年6月30日獲董事會批准及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意見或保證。

## 採納新公司細則

董事會建議股東於股東周年大會上以特別決議案形式確認及批准本公司現有公司細則(「**現有公司細則**」)的建議修訂，以(其中包括)遵守上市規則附錄三所載核心的股東保障水平及百慕達適用法律之有關要求，並作出其他相應修訂及輕微修訂。鑒於對現有公司細則建議修訂的數量，董事會同時建議尋求股東確認及批准採納本公司經修訂及重列的公司細則以綜合建議修訂及所有先前作出之修訂。建議修訂現有公司細則之詳情將列載於通函內。

## 刊載全年業績公佈及年報

本全年業績公佈刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.itcproperties.com](http://www.itcproperties.com)。載有上市規則所規定一切資料之本公司本年度之年報，將適時寄發予股東，並將刊載於聯交所及本公司之網站。

## 致謝

本人代表董事會歡迎陳國強博士及周美華女士於2021年11月加入董事會，並衷心感謝於2022年1月辭任的前董事總經理張志傑先生及前執行董事黃禮順先生於其任期內對本集團作出的出色奉獻及寶貴貢獻。

此外，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、顧問及業務夥伴於本年度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，2022年6月30日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)、陳國強博士(聯席副主席)、陳耀麟先生、林秀鳳女士(首席財務總監)、周美華女士

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS，JP(聯席副主席)、陳百祥先生、葉瀚華先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。