

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2023年3月31日止年度之
全年業績

財務摘要

(全部以港幣列示)

	截至3月31日止年度	
	2023年	2022年
收益		
根據綜合損益表	91百萬元	332百萬元
物業收入及酒店收入		
– 應佔聯營公司及合營公司	965百萬元	2,458百萬元
– 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>1,056百萬元</u>	<u>3,418百萬元</u>
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利	<u>(147)百萬元</u>	<u>566百萬元</u>
每股基本(虧損)盈利	<u>(16)仙</u>	<u>59仙</u>
每股股息		
– 第一次中期	–	10仙
– 第二次中期	–	5仙
	<u>–</u>	<u>15仙</u>
每股資產淨值	<u>4.0元</u>	<u>4.2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2023年3月31日止年度(「本年度」)之全年業績。

業務回顧

由於本年度持續受2019冠狀病毒病疫症影響，加上美國聯邦儲備局多次加息，對香港物業的公平值造成不利影響，本集團亦無可避免地面對充滿挑戰的營商環境。為應對此市場狀況，本集團一直審慎檢討其營商模式及調整其靈活性。由於海珀的大部分單位已於過往年度交付予最終買家，且於本年度僅交付少量餘下單位及一間商舖，本集團於本年度的收益減少72.7%至港幣90,800,000元(2022年：港幣332,200,000元)。加上受到物業存貨減值影響，本年度錄得毛虧港幣21,200,000元(2022年：毛利港幣25,200,000元)。此外，本集團於本年度錄得投資物業公平值減少港幣24,100,000元。

此外，由於2019冠狀病毒病疫症第五波爆發，澳門物業市場進一步受到不利影響，進而影響本集團一間聯營公司於澳門發展的住宅項目之銷售表現。因此，來自該聯營公司之貢獻減少港幣958,400,000元。此外，由於持續的2019冠狀病毒病帶來充滿挑戰的營商環境，本集團應佔一間於中華人民共和國(「中國」)成立的聯營公司所持有的資產減值為港幣47,800,000元。總括而言，該等因素導致於本年度本集團應佔聯營公司之淨虧損為港幣77,200,000元(2022年：應佔淨溢利港幣921,700,000元)。

然而，隨著國際旅遊於本年度恢復，加拿大的旅遊及酒店業正在復甦。由本集團一間合營公司持有並位於加拿大之酒店物業溫哥華灣岸威斯汀酒店於本年度之公平值增加港幣215,900,000元。因此，本集團於本年度應佔其合營公司之酒店物業的減值虧損撥回為港幣61,100,000元。此外，本集團於本年度來自出售由本集團一間合營公司擁有的九龍珀麗酒店，錄得應佔溢利港幣223,200,000元。因此，本集團於本年度錄得應佔本集團合營公司之淨溢利為港幣264,000,000元(2022年：應佔淨虧損港幣41,900,000元)。

隨著實施若干成本節約措施後，行政及一般費用於本年度減少港幣64,300,000元至港幣221,200,000元(2022年：港幣285,500,000元)。由於上述不利業務影響，本集團於本年度錄得本公司擁有人應佔淨虧損為港幣146,900,000元(2022年：淨溢利港幣566,200,000元)。

董事會議決就本年度不派發任何股息。因此，本年度全年並無已付或應付股息(2022年：每股本公司股份(「股份」)15港仙，包括第一次中期股息10港仙及第二次中期股息5港仙)。

物業

本年度錄得分部虧損為港幣135,600,000元，而上一個財政年度則為溢利港幣945,600,000元。

澳門

位於路環南岸的金峰名鑄乃為由本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目。鑒於澳門物業市場進一步受到2019冠狀病毒病疫症第五波爆發之不利影響，該項目於本年度對本集團之貢獻減少至港幣16,800,000元(2022年：港幣975,200,000元)。

香港

海珀為一項市區重建局項目，擁有76個住宅單位及一個商舖。於本年度，餘下之住宅單位及商舖已交付予最終買家，因此，於本年度為本集團貢獻收益為港幣62,300,000元(2022年：港幣299,500,000元)。

就本集團擁有72%權益位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目而言，該物業已於2022年8月拆除。本集團已接受將土地轉換為商住用地之大部份臨時基本條款，並仍正等待地政總署之土地補價評估。

本集團擁有20%權益位於半山寶珊道23號之項目為一項待售超級豪宅項目。其佔用許可證已於2022年9月發出。預期該項目將於2023年下半年推出發售。

中國

達鏢國際中心為一幢商場平台、辦公室及酒店集於一身的綜合大樓，位於廣州市，鄰近昌崗地鐵站，交通便利。由於2019冠狀病毒病疫症之間歇性影響，大樓之出租率下降，於2023年3月31日約為70%(2022年：超過90%)。

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。由於2019冠狀病毒病疫症之影響，其上蓋建築工程有所延誤，預期將於2023年下半年竣工。

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之住宅重建項目正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。

酒店及消閒

該分部於本年度所得之收入僅來自本集團收取之酒店管理費，金額為港幣500,000元(2022年：港幣1,000,000元)。

本年度錄得分部溢利為港幣175,400,000元(2022年：虧損港幣73,000,000元)，主要是由於出售由本集團一間合營公司擁有之九龍珀麗酒店而產生之應佔溢利港幣223,200,000元及應佔一間合營公司於加拿大之酒店物業減值虧損撥回港幣61,100,000元，而以抵銷應佔一間於中國成立之聯營公司所持有之資產減值港幣47,800,000元。

由於上文所述加拿大的旅遊及酒店業出現令人鼓舞的復甦跡象，位於溫哥華的溫哥華灣岸威斯汀酒店的表現有所改善，該酒店於本年度錄得溢利。

於本公佈日期，對本集團營運屬重大之本集團應佔物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
澳門			
位於路環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	367,000
小計			367,000
香港			
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／商業	72	58,900 ⁽²⁾
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	20	16,000
小計			144,300

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 ⁽¹⁾ (平方呎)
中國			
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	282,600
位於上海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
小計			1,338,600
海外			
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
小計			434,700
總計			2,284,600

附註：

- (1) 此指現時用途下之面積。
- (2) 此指臨時基本條款下土地轉換為商住用地之面積。

證券投資

由於對美國加息的擔憂、全球經濟衰退的可能性及持續的地緣政治風險，投資市場出現波動。這些因素共同影響企業盈利，導致本集團的投資公平值下降。於本年度錄得來自證券投資分部虧損為港幣48,300,000元(2022年：溢利港幣11,400,000元)。該虧損為市價下跌產生之未變現虧損及出售上市證券之虧損。

於2023年3月31日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣87,600,000元，當中65%為以美元列值之非上市證券及基金，而餘下35%則為以港幣列值之上市證券。

融資

於2023年3月31日，本集團之其他應收貸款為港幣203,900,000元(2022年：港幣166,500,000元)。

於本年度，本集團錄得分部溢利港幣5,000,000元(2022年：港幣35,000,000元)，乃主要來自利息收入港幣13,300,000元(2022年：港幣14,800,000元)及根據本集團採納之會計政策就應收貸款(連同其應計未付利息)之預期信貸虧損作出虧損撥備港幣7,800,000元(2022年：虧損撥備撥回港幣19,900,000元)。

財務回顧

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

於2023年3月31日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,434,200,000元。於扣除現金及現金等價物港幣61,100,000元後及與本集團股東資金港幣3,608,400,000元相比，本集團於2023年3月31日之淨資產負債比率為0.38(2022年：0.29)。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2023年3月31日，本集團之尚未動用銀行融資為港幣169,800,000元，該金額可用作物業施工所需資金以及本集團營運資金。於本年度，本集團已提取銀行借貸港幣64,500,000元，用以支付英國重建項目所需資金。於2023年3月31日，本集團之借款總額港幣717,600,000元將根據還款時間表於未來十二個月到期償還。此外，總額為港幣311,700,000元之借貸於超過一年到期但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、聯營公司、合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聯營公司及合營公司的借貸均以港幣、加幣及英鎊列值。於本年度錄得未變現匯兌差異虧損為港幣139,800,000元，已計入其他全面開支，此乃主要由於加幣、英鎊及人民幣貶值，導致在換算加拿大、英國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。

資產抵押

於2023年3月31日，銀行向本集團授出之一般信貸融資乃以本集團港幣603,000,000元之投資物業、港幣484,000,000元之物業、機械及設備、港幣438,700,000元之物業存貨及港幣816,700,000元之於聯營公司之權益作抵押。

或然負債

於2023年3月31日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%及28%權益之三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522,500,000元(2022年：港幣563,700,000元)、港幣35,600,000元(2022年：港幣41,900,000元)及港幣139,600,000元(2022年：港幣150,700,000元)提供公司擔保最高金額達港幣542,100,000元(2022年：港幣583,200,000元)、港幣35,600,000元(2022年：港幣41,900,000元)及港幣227,600,000元(2022年：港幣245,500,000元)；及(ii)就本集團擁有20%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312,800,000元(2022年：港幣228,300,000元)提供公司擔保最高金額達港幣360,000,000元(2022年：港幣282,900,000元)。

展望

展望未來，隨2019冠狀病毒病疫症而經歷持續三年的業務影響後，社區正逐步恢復正常，經濟活動再度復甦。然而，嚴峻的挑戰仍然存在，包括美國聯邦儲備局為應對通脹而上調利率、地緣政治局勢加劇及俄烏戰爭持續。這些因素加上近期的銀行業界危機，導致全球經濟復甦放緩及營商環境充滿挑戰。

為應對不明朗因素日漸增加，本集團採取審慎態度，重新評估其業務策略、改善業務模式及提高營運效率及效益。我們亦採取必要措施，確保本集團具備抗逆力及持續增長的實力。展望未來，我們將專注於出售澳門金峰名匯及金峰名鑄餘下的單位以及其他重建項目，確保本集團的收益穩健，為本公司股東（「股東」）帶來最大回報。除於中國、澳門、加拿大及英國進一步擴展業務外，我們將繼續努力發展現有項目，審慎評估及選擇具吸引力的機會以豐富本集團的投資組合。

綜合損益表

截至2023年3月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收益	3	<u>90,756</u>	<u>332,187</u>
酒店管理收入		503	1,038
物業收入		<u>76,986</u>	<u>316,337</u>
		77,489	317,375
酒店管理收入及物業收入之直接成本		<u>(98,660)</u>	<u>(292,174)</u>
酒店管理收入及物業收入之(毛虧)毛利		(21,171)	25,201
貸款融資利息收益		13,267	14,812
金融工具公平值淨(虧損)收益	4	(47,940)	12,213
其他收入、溢利及虧損	5	16,977	(17,319)
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(確認)			
撥回淨額		(7,800)	19,851
出售附屬公司之收益	6	-	101,755
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		(24,096)	(52,392)
銷售及市場推廣費用		(227)	(7,879)
行政及一般費用		(221,176)	(285,459)
財務費用	7	(47,025)	(59,928)
應佔聯營公司業績		(77,203)	921,662
應佔合營公司業績		263,974	(41,878)
除稅前(虧損)溢利		(152,420)	541,639
稅項	8	<u>(144)</u>	<u>(8,449)</u>
本年度(虧損)溢利	9	<u>(152,564)</u>	<u>533,190</u>
下列人士應佔本年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(146,913)	566,164
非控股權益		<u>(5,651)</u>	<u>(32,974)</u>
		<u>(152,564)</u>	<u>533,190</u>
每股(虧損)盈利	11		
– 基本(港幣)		<u>(0.16)</u>	<u>0.59</u>
– 攤薄(港幣)		<u>(0.16)</u>	<u>0.59</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2023年3月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本年度(虧損)溢利	<u>(152,564)</u>	<u>533,190</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	(19,620)	(6,670)
其後可能會重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差異	(139,752)	41,730
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	<u>(2,712)</u>	<u>11,142</u>
本年度其他全面(開支)收益	<u>(162,084)</u>	<u>46,202</u>
本年度全面(開支)收益總額	<u><u>(314,648)</u></u>	<u><u>579,392</u></u>
下列人士應佔本年度全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(291,315)	598,034
非控股權益	<u>(23,333)</u>	<u>(18,642)</u>
	<u><u>(314,648)</u></u>	<u><u>579,392</u></u>

綜合財務狀況表

於2023年3月31日

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		496,595	518,800
投資物業		603,000	625,000
股權及基金投資		56,800	113,423
於合營公司之權益		470,785	450,922
應收合營公司款項		891,463	951,210
於聯營公司之權益		1,232,200	1,926,296
應收聯營公司款項		2,833	103
其他應收貸款		47,441	–
其他非流動資產		125,326	111,934
		<u>3,926,443</u>	<u>4,697,688</u>
流動資產			
收購租賃土地之已付按金		356,367	378,831
物業存貨		1,022,752	1,009,719
其他應收貸款		156,494	166,512
應收賬款、按金及預付款項	13	113,563	133,216
應收一間聯營公司款項		8,283	–
股權及基金投資		30,797	40,168
現金及現金等價物		61,073	283,962
		<u>1,749,329</u>	<u>2,012,408</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支		242,512	245,119
應付合營公司款項		13,799	11,173
應付一間聯營公司款項		–	602,848
應繳稅項		186,422	190,329
租賃負債		2,512	4,888
銀行借貸		1,029,291	840,643
		<u>1,474,536</u>	<u>1,895,000</u>
流動資產淨值		<u>274,793</u>	<u>117,408</u>
總資產減流動負債		<u>4,201,236</u>	<u>4,815,096</u>

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	841	2,925
銀行借貸	<u>404,932</u>	<u>607,402</u>
	<u>405,773</u>	<u>610,327</u>
	<u>3,795,463</u>	<u>4,204,769</u>
股本及儲備		
股本	9,126	9,602
儲備	<u>3,599,233</u>	<u>3,984,730</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,608,359</u>	<u>3,994,332</u>
非控股權益	<u>187,104</u>	<u>210,437</u>
	<u>3,795,463</u>	<u>4,204,769</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「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。

於編製綜合財務報表時，鑒於本集團於截至2023年3月31日止年度內錄得現金流出淨額港幣220,003,000元及本集團若干有抵押銀行借貸將於報告期日期起計十二個月內到期，本公司的董事(「董事」)已審慎考慮本集團的未來流動資金、財務狀況及評估本集團持續經營能力時的可用融資來源。

董事認為，經考慮正常業務活動的持續性及本集團為維持其業務營運而重續其現有抵押銀行借貸的計劃，本集團的流動資金需求將得到管理，而本集團的財務狀況將得到改善，本集團將有充足營運資金供其營運及履行其自綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

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，本集團就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈且本集團於2022年4月1日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架的參考
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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	–	投資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

有關此等分部之資料報告如下：

截至2023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	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))	76,986	(107,395)	8,057	(8,878)	(27,396)	(135,612)
酒店及酒間(附註(d))	503	(26,200)	(85,260)	286,841	(13)	175,368
證券投資	–	(48,292)	–	–	–	(48,292)
融資	13,267	4,973	–	–	–	4,973
分部總計	90,756	(176,914)	(77,203)	277,963	(27,409)	(3,563)
未分配部分	–	(115,252)	–	(13,989)	(19,616)	(148,857)
集團總計	90,756	(292,166)	(77,203)	263,974	(47,025)	(152,420)

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	部分 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	332,187	(449,972)	101,755	70,000	921,662	(41,878)	(59,928)	541,639

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(虧損)溢利，但未分配若干其他收入、溢利及虧損、若干行政及一般費用、應佔若干合營公司業績、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2023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24,096,000元(2022年：港幣52,392,000元)。
- (d) 截至2023年3月31日止年度，酒店及消閒分部之分部業績包括應佔出售一間合營公司(其間接擁有一間香港酒店)之附屬公司全部股權之收益港幣223,193,000元(2022年：無)、應佔一間合營公司所持有物業之減值虧損撥回港幣61,062,000元(2022年：港幣54,211,000元)，以及應佔一間聯營公司所持有資產之減值虧損港幣47,811,000元(2022年：應佔一間聯營公司所持物業之減值虧損港幣33,723,000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(虧損)溢利(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	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
物業	4,239,891	4,884,078	1,251,026	1,844,298
酒店及消閒	985,095	1,107,870	129,415	126,857
證券投資	87,597	153,591	951	476
融資	236,388	190,220	48	24
分部總計	5,548,971	6,335,759	1,381,440	1,971,655
未分配部分：				
現金及現金等價物	61,073	283,962	—	—
銀行借貸	—	—	476,632	508,045
其他	65,728	90,375	22,237	25,627
總計	5,675,772	6,710,096	1,880,309	2,505,327

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、若干其他非流動資產、總部之若干應收賬款、按金及預付款項、於若干合營公司之權益、應收若干合營公司款項與現金及現金等價物除外；及
- 所有負債(包括應繳稅項)均分配至經營分部，惟若干租賃負債、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	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
香港	80,514	321,510	1,368,516	1,411,699
澳門	—	—	814,614	1,408,353
中華人民共和國	4,741	5,123	382,914	496,326
加拿大	5,501	5,554	320,461	275,044
其他	—	—	41,401	41,530
	<u>90,756</u>	<u>332,187</u>	<u>2,927,906</u>	<u>3,632,952</u>

4. 金融工具公平值淨(虧損)收益

	2023年 港幣千元	2022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(減少)增加		
– 於報告期末持有	(35,688)	11,233
– 於本年度內出售	(12,252)	980
	<u>(47,940)</u>	<u>12,213</u>

5. 其他收入、溢利及虧損

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	1,120	304
應收合營公司款項之利息收入	18,730	18,916
其他	2,985	5,004
	<u>22,835</u>	<u>24,224</u>
其他溢利及虧損：		
應收一間合營公司款項之公平值減少(附註)	(3,355)	(32,118)
匯兌虧損淨額	(2,503)	(4,045)
已撤銷稅項彌償資產之虧損	—	(5,771)
回購貸款票據之收益	—	391
	<u>(5,858)</u>	<u>(41,543)</u>
	<u>16,977</u>	<u>(17,319)</u>

附註：截至2023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3,355,000元（2022年：港幣32,118,000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，並於截至2022年3月31日止年度確認收益為港幣79,820,000元。
- (b) 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，並於截至2022年3月31日止年度確認收益為港幣21,935,000元。

7. 財務費用

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
貸款票據之實際利息	—	37,630
銀行借貸之利息	53,767	25,832
租賃負債之利息	203	404
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	53,970	63,866
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(6,945)	(3,938)
	<hr/>	<hr/>
	47,025	59,928
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8. 稅項

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	40	28,739
過往年度超額撥備	—	(588)
	<hr/>	<hr/>
	40	28,151
	<hr/>	<hr/>
加拿大企業稅：		
本期稅項	104	140
過往年度撥備不足	—	13
	<hr/>	<hr/>
	104	153
	<hr/>	<hr/>
中國企業所得稅：		
過往年度超額撥備	—	(19,855)
	<hr/>	<hr/>
	144	8,449
	<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。

9. 本年度(虧損)溢利

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
本年度(虧損)溢利已扣除(計入)：		
確認為費用之存貨成本(包括物業存貨撇減 港幣33,312,000元(2022年：無))	92,206	265,406
物業、機械及設備折舊	26,704	28,818
出售物業、機械及設備之(收益)虧損	(160)	146
	<u>92,206</u>	<u>265,406</u>

10. 分派

	2023年 港幣千元	2022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2022年3月31日止年度之第二次中期股息 – 每股股份5港仙	47,859	–
	<u>47,859</u>	<u>96,018</u>
股息形式：		
– 現金	47,859	96,018
	<u>47,859</u>	<u>96,018</u>
本年度已宣派之股息：		
– 已宣派本年度之中期股息 – 無(截至2022年3月31日止年度之 第二次中期股息：每股股份5港仙)	–	47,859
	<u>–</u>	<u>47,859</u>

董事會決定不宣派截至2023年3月31日止年度的股息。

11. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
(虧損)盈利：		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之 本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利	<u>(146,913)</u>	<u>566,164</u>
	2023年	2022年
股份數目：		
用作計算每股基本(虧損)盈利之 加權平均普通股數目	936,517,402	960,175,410
潛在攤薄普通股之影響：		
於2021年9月28日授出之購股權	<u>-</u>	<u>254,552</u>
用作計算每股攤薄(虧損)盈利之加權平均普通股數目	<u>936,517,402</u>	<u>960,429,962</u>

本公司於2018年4月4日及2021年9月28日授出之購股權獲行使之影響並未於計算截至2023年3月31日止年度之每股攤薄虧損時獲考慮，因該等購股權之行使價高於股份平均市價。

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2022年3月31日止年度之每股攤薄盈利時獲考慮，因該等購股權之行使價高於股份平均市價。

12. 就收購一間聯營公司已付按金確認之虧損

於2017年6月，本公司之全資附屬公司Precious Year Limited與南岸集團有限公司(清盤中)「南岸」，其股份已於2023年2月9日於聯交所除牌之全資附屬公司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2022年及2023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，連同合共港幣32,000,000元作為協定之損害賠償。

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；
- (iv) 於2022年3月11日，百慕達最高法院頒令為南岸委任共同及個別清盤人，並根據百慕達1981年公司法第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。

鑒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。截至2023年3月31日止年度，本公司繼續監察情況，並認為上述負面事實及情況並無改善跡象，且南岸股份已於2023年2月9日於聯交所除牌。因此，該撥備會持續計提。

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平均信貸期為60日(2022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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	1,446	2,260
61至90日	249	—
	<u>1,695</u>	<u>2,260</u>

其他資料

股東周年大會

本公司將於2023年9月8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

為釐定有權出席股東周年大會並於會上發言及投票之股東身份，本公司將由2023年9月5日(星期二)至2023年9月8日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記，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發言及投票，股東須於2023年9月4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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

僱員人數及薪酬政策

於2023年3月31日，本集團之僱員總人數為145名(2022年：243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

於本年度內，合共47,541,000股股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)獲購回(「回購股份」)，總代價為港幣47,356,260.0元(未計開支)。

除上文所披露外，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，本公司註銷合共47,541,000股回購股份。於2023年3月31日，已發行股份數目為912,634,410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「行政總裁」一職從缺，本集團營運及業務發展之職責則由執行董事分擔。董事會認為，各執行董事之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，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，所有於本年度任職之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截至2023年3月31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並於2023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。

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及本公司網站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羅漢華先生於2023年4月加入董事會擔任執行董事及首席財務總監，並衷心感謝於2023年4月辭任的前執行董事及首席財務總監林秀鳳女士於其任期內對本集團作出的寶貴貢獻。

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，2023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、羅漢華先生(首席財務總監)

非執行董事：

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。