

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)

截至二零一七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	
	二零一七年	二零一六年
收益		
根據綜合損益表	189百萬元	143百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	990百萬元	4,832百萬元
– 透過出售於聯營公司之權益	–	113百萬元
	<u>1,179百萬元</u>	<u>5,088百萬元</u>
純利	<u>303百萬元</u>	<u>1,459百萬元</u>
每股基本盈利	35仙	177仙
每股股息		
– 中期	10仙	10仙
– 末期	12仙	10仙
– 特別	–	10仙
	<u>22仙</u>	<u>30仙</u>
每股資產淨值	6.3元	6.4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」)截至二零一七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

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	3	<u>188,871</u>	<u>143,402</u>
酒店業務收入		130,021	111,208
物業收入		<u>14,117</u>	<u>14,033</u>
		144,138	125,241
直接成本		<u>(55,310)</u>	<u>(51,337)</u>
毛利		88,828	73,904
貸款融資收入		40,147	18,161
金融工具溢利(虧損)淨額		20,915	(43,369)
其他收入、溢利及虧損		133,177	29,970
投資物業公平值增加(減少)淨額		10,272	(86,192)
出售一間聯營公司之溢利		-	22,460
行政及其他費用		(308,155)	(380,233)
財務費用	4	(67,424)	(45,929)
應佔聯營公司業績		464,318	1,882,197
應佔合營公司業績		<u>(79,229)</u>	<u>(3,123)</u>
除稅前溢利		302,849	1,467,846
稅項	5	<u>(24)</u>	<u>(9,227)</u>
本年度溢利	6	<u>302,825</u>	<u>1,458,619</u>
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		303,238	1,460,094
非控股權益		<u>(413)</u>	<u>(1,475)</u>
		<u>302,825</u>	<u>1,458,619</u>
每股盈利	8		
- 基本(港幣)		<u>0.35</u>	<u>1.77</u>
- 攤薄(港幣)		<u>0.35</u>	<u>1.77</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利	<u>302,825</u>	<u>1,458,619</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溢利(虧損)淨額	189	(74,875)
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	-	342
換算海外業務之匯兌差異	(63,153)	(7,097)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>981</u>	<u>(4,468)</u>
本年度其他全面開支	<u>(61,983)</u>	<u>(93,584)</u>
本年度全面收益總額	<u>240,842</u>	<u>1,365,035</u>
下列人士應佔本年度全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	241,254	1,366,617
非控股權益	<u>(412)</u>	<u>(1,582)</u>
	<u>240,842</u>	<u>1,365,035</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		800,409	215,212
投資物業		754,000	1,254,000
股權投資		255,020	233,414
債權投資		–	7,924
於合營公司之權益		1,093,094	644,193
應收合營公司款項		598,584	512,578
於聯營公司之權益		2,003,907	2,361,800
應收一間聯營公司款項		91,686	–
其他應收貸款		667,235	–
其他非流動資產		128,434	126,030
		6,392,369	5,355,151
流動資產			
存貨 – 餐飲及一般商品		768	575
收購租賃土地之已付按金		338,463	353,486
物業存貨		731,373	400,256
其他應收貸款		–	421,289
應收賬款、按金及預付款項	9	158,285	520,342
股權投資		84,577	12,674
債權投資		7,960	–
銀行結餘及現金		1,728,748	615,357
		3,050,174	2,323,979
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	10	164,187	133,704
應付聯營公司款項		418,915	602,994
應繳稅項		177,550	179,108
一年內到期之貸款票據		–	190,544
一年內到期之融資租賃承擔		109	113
一年內到期之銀行及其他借貸		1,464,526	807,535
		2,225,287	1,913,998
流動資產淨值		824,887	409,981
總資產減流動負債		7,217,256	5,765,132

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動負債		
一年後到期之貸款票據	1,515,550	–
一年後到期之融資租賃承擔	126	234
一年後到期之銀行及其他借貸	<u>124,154</u>	<u>250,000</u>
	<u>1,639,830</u>	<u>250,234</u>
	<u>5,577,426</u>	<u>5,514,898</u>
股本及儲備		
股本	8,873	8,602
儲備	<u>5,565,402</u>	<u>5,508,147</u>
本公司擁有人應佔權益	5,574,275	5,516,749
非控股權益	<u>3,151</u>	<u>(1,851)</u>
	<u>5,577,426</u>	<u>5,514,898</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1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年 週期之年度改進
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用合併計入之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購聯合經營權益之會計處理

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
酒店及酒閣	- 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 (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))	14,117	64,830	470,514	(13,958)	(16,818)	504,568
酒店及酒間(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	188,871	(14,816)	464,318	(79,229)	(67,424)	302,849

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	143,402	(365,299)	1,882,197	(3,123)	(45,929)	1,467,846

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) 上文所載經營分部之經營溢利(虧損)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、應佔聯營公司業績及若干應佔合營公司業績以及若干財務費用。
- (c) 物業分部之分部業績包括截至二零一七年三月三十一日止年度投資物業之公平值增加淨額港幣10,272,000元(二零一六年：公平值減少港幣8,000,000元)。
- (d) 截至二零一六年三月三十一日止年度，酒店及消閒分部之分部業績包括投資物業之公平值減少港幣78,192,000元(二零一七年：無)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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
物業	5,026,399	4,694,834	1,539,527	1,355,410
酒店及消閒	1,407,889	1,391,745	750,139	782,470
證券投資	347,662	254,117	3,963	3,949
融資	675,566	486,092	25	25
分部總計	7,457,516	6,826,788	2,293,654	2,141,854
未分配部份：				
銀行結餘及現金	1,728,748	615,357	-	-
貸款票據	-	-	1,515,550	-
貸款票據應計票息	-	-	34,246	-
其他	256,279	236,985	21,667	22,378
總計	9,442,543	7,679,130	3,865,117	2,164,232

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，惟若干貸款票據、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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	183,467	138,994	2,140,843	2,139,122
澳門	-	-	1,496,441	1,844,556
中華人民共和國(「中國」)	-	-	451,653	461,555
加拿大	-	-	566,597	32,492
其他	5,404	4,408	39,166	39,166
	<u>188,871</u>	<u>143,402</u>	<u>4,694,700</u>	<u>4,516,891</u>

4. 財務費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貸款票據之實際利息	40,527	30,986
銀行及其他借貸之利息	32,341	20,210
融資租賃承擔之利息	17	16
總借貸成本	72,885	51,212
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(5,461)	(5,283)
	<u>67,424</u>	<u>45,929</u>

5. 稅項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本期稅項：		
中國企業所得稅	-	10,609
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	24	-
遞延稅項	-	(1,382)
	<u>24</u>	<u>(1,382)</u>
	<u>24</u>	<u>9,227</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。截至二零一六年三月三十一日止年度，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，並根據估計應課稅出售溢利按稅率10%確認。

6. 本年度溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	17,161	9,697
以股權結算以股份形式支付予董事之開支	-	750
以股權結算以股份形式支付予僱員之開支	-	880
確認為開支之存貨成本	8,673	8,397
出售物業、機械及設備之溢利	-	(226)
銀行利息收入	(2,663)	(349)
應收合營公司款項之利息收入	(38,850)	(20,709)
其他利息收入	(45,670)	(29,461)
呆賬撥備	97	352
	<u>17,161</u>	<u>9,697</u>

7. 分派

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息：		
- 已派付二零一七年年中期股息 - 每股普通股10港仙 (二零一六年：10港仙)	88,498	83,958
- 已派付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)	86,034	160,004
- 已派付二零一六年特別股息 - 每股普通股10港仙 (二零一五年：無)	86,034	-
	<u>260,566</u>	<u>243,962</u>
股息形式：		
- 現金	184,824	61,879
- 以股代息	75,742	182,083
	<u>260,566</u>	<u>243,962</u>
本年度擬分派之股息：		
- 二零一七年年末期股息 - 每股普通股12港仙 (二零一六年：10港仙)	106,470	86,019
- 二零一七年特別股息 - 無 (二零一六年：10港仙)	-	86,019
	<u>106,470</u>	<u>172,038</u>

董事會已議決建議就截至二零一七年三月三十一日止年度派付末期股息每股本公司普通股(「股份」)12港仙(二零一六年：10港仙及特別股息10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887,246,135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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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>303,238</u>	<u>1,460,094</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利之股份加權平均數	873,036,595	822,781,126
股份之潛在攤薄影響：		
購股權	<u>123,819</u>	<u>2,700,066</u>
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>873,160,414</u>	<u>825,481,192</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(二零一六年：60日)。於二零一七年三月三十一日，應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款港幣2,870,000元(二零一六年：港幣2,140,000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。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	2,708	2,062
六十一日至九十日	54	72
超過九十日	<u>108</u>	<u>6</u>
	<u>2,870</u>	<u>2,140</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港幣1,716,000元(二零一六年：港幣3,281,000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。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	1,706	2,103
六十一日至九十日	10	1,152
超過九十日	-	26
	<u>1,716</u>	<u>3,281</u>

末期股息

董事會已議決建議向於二零一七年八月二十三日(星期三)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」)派付截至二零一七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」)12港仙(二零一六年：每股10港仙)。擬派末期股息須待於本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上通過有關普通決議案後，方可作實，預期將於二零一七年九月二十九日(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，將參考股份於截至二零一七年八月二十三日(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，且在股東周年大會上通過有關批准末期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。

股東周年大會

本公司將於二零一七年八月十一日(星期五)假座香港九龍大角咀道86號九龍珀麗酒店30樓舉行股東周年大會。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。

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投票之股東身份，本公司將於二零一七年八月八日(星期二)至二零一七年八月十一日(星期五)(包括首尾兩日)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。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，股東須不遲於二零一七年八月七日(星期一)下午四時三十分將所有股份過戶文件連同有關股票交回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。

為釐定股東獲派建議末期股息之權利，本公司將由二零一七年八月二十二日(星期二)至二零一七年八月二十三日(星期三)(包括首尾兩日)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股息，股東須不遲於二零一七年八月二十一日(星期一)下午四時三十分將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司於上述地址之香港股份登記及過戶分處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

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之收益為港幣188,900,000元(二零一六年：港幣143,400,000元)，大幅上升近32%，而毛利則增至港幣88,800,000元(二零一六年：港幣73,900,000元)。珀麗尚品酒店於二零一六年十月開幕及於二零一五年十月完成收購卓能廣場(將易名為德祥大廈)後取得租金收入，加上回顧年度內貸款融資收入增加，為收益增長作出貢獻。行政及其他費用減至港幣308,200,000元(二零一六年：港幣380,200,000元)，原因為年內開拓投資機遇所產生之一次性前期費用較少。然而，由於回顧年度內應佔一間聯營公司，聯生發展股份有限公司(「聯生」)之溢利大幅減少，故本集團錄得本公司擁有人應佔本年度溢利為港幣303,200,000元，較去年港幣1,460,100,000元減少79.2%。

物業

澳門

本集團繼續就其於聯生所持35.5%實際權益確認可觀溢利超過港幣400,000,000元，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。由於過往數年金峰南岸大部份預售單位之銷售額已在交付最終買家時入帳，於回顧年度交付之餘下單位銷售額入帳遠少於去年，所以聯生於回顧年度入帳之溢利下跌。因此，本集團應佔聯生之溢利較去年大幅減少。

第一至十二座總銷售面積達160,000平方呎之多個特色單位及600個車位尚保留在存貨內。該等未售單位及車位將於適當時機推出市面，一經發售本集團可即時獲利。

除取得傑出銷售表現及產品質素贏盡口碑外，我們繼續對項目餘下各期在設計及規格上精益求精，務求提升銷售價值。金峰南岸延伸項目「金峰名匯」為澳門首個加入國際級豪宅品牌yoo元素之住宅項目。自二零一六年十月初已推出約370個金峰名匯單位進行預售，並於短時間內售出幾乎全部單位。另外以The Lux Mansion命名的120個豪宅單位亦已於二零一七年六月推出市場預售。餘下在建銷售面積1,200,000平方呎將於未來兩年分階段推出市面預售。

鑑於金峰南岸市場聲譽良好，我們有信心金峰名匯住宅單位可取得卓越銷售反應，大幅超越金峰南岸之平均售價。

香港

本集團擁有40%權益之半山寶珊道23號之重建計劃已獲屋宇署批准，因而上址總建築面積增至80,000平方呎。於上址興建中層超級豪宅的地基工程亦已展開。

卓能廣場為位於灣仔心臟地帶之31層高商業大廈，臨軒尼詩道而立，共設25個車位，有關裝修工程仍在進行。該大廈將易名為「德祥大廈」。部份物業留作自用，餘下樓面面積將繼續出租。

位於深水埗海壇街205-211A號之市區重建局(「市建局」)需求主導重建項目如期進行。完成後，此項目將提供總建築面積38,000平方呎，主要作住宅用途及少量商舖。

本集團已完成收購土瓜灣炮仗街41號最後一個地舖單位，現時擁有炮仗街41、43及45號之全部物業權益。上址將重建為一座低層設有零售商舖之住宅大樓。上址現正進行清拆工程。

於回顧年度內應佔擁有50%權益之合營公司(為yoo Residence之發展商)之溢利較少，此乃由於過往年度已完成銷售大部分住宅單位。於二零一七年六月，合營公司訂立協議，出售該發展項目所有餘下物業權益。

中國

思科(廣州)智慧城項目第一幅土地已於二零一七年四月依循政府指定程序掛牌出售。由於掛牌出售之條件對竣工後物業銷售設置大量限制，經慎重評估後，本集團決定不參與掛牌出售。就此產生之前期費用將獲繼續自行發展該項目之合營夥伴補償。

海外

於二零一六年四月，本集團透過其擁有28%權益之數間合營公司收購一幅位於加拿大溫哥華西端區Alberni Street一帶之土地連同其上蓋所建樓宇，由上址前往中心商務區、溫哥華市中心主要零售點及西端區主要零售點迅步可達。現計劃將上址現有樓宇拆卸，並重建為面積約648,000平方呎之綜合住宅及商業大樓以供銷售。應佔該等公司之前期費用已計入應佔合營公司業績。

於二零一六年九月，本集團透過其擁有90%權益之一間附屬公司收購位於英國倫敦市Greycoat Place區之Townsend House。Townsend House為坐落於街角之四層高永久業權辦公室大樓，步行五分鐘內便可抵達維多利亞(Victoria)及聖詹姆士公園(St James's Park)主線及地鐵站。現時淨樓面面積為26,500平方呎，並已出租以賺取租金。本集團計劃重建該物業作辦公室、住宅及餐廳用途。現正進行城鎮規劃申請工作。

酒店及消閒

酒店入住率及平均房價均有所改善，此分部於本年度之收益為港幣130,000,000元(二零一六年：港幣111,200,000元)，主要來自九龍珀麗酒店之酒店業務。分部虧損為港幣23,100,000元(二零一六年：港幣226,700,000元)。

位於銅鑼灣摩頓臺7號設有94間客房之珀麗尚品酒店已於二零一六年十月初開業，並為本集團帶來可觀收入。

於二零一六年十二月，本集團完成收購溫哥華灣岸威斯汀酒店之50%權益，該酒店位於溫哥華市中心海濱地標。該酒店為頂級(四鑽)全服務式酒店，提供511間客房。此外，該酒店設有容納六個船位之碼頭、大量車位、寬敞之會議設施及零售空間。長遠而言，本集團與合營夥伴將進一步探索該酒店之重建潛力。是項收購產生之收益港幣54,200,000元已計入其他收入、溢利及虧損。

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及金峰名匯	住宅／商業	35.5	777,000
小計			777,000
香港			
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	40	32,000
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	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			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			
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華 1444 Alberni Street, 711 Broughton Street 及 740 Nicola Street之重建項目	住宅／商業	28	181,000
位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華 1601 Bayshore Drive之溫哥華灣岸威斯汀酒店	酒店／會議／ 配套用途	50	221,000
位於英國倫敦市Greycoat Place區之Townsend House	商業	90.1	23,900
小計			425,900
總計			2,333,380

證券投資

年內，證券投資所得收益及分部溢利分別為港幣4,600,000元(二零一六年：零)及港幣19,900,000元(二零一六年：分部虧損港幣44,200,000元)。

於報告期末，本集團所持股權投資總值為港幣339,600,000元，以香港上市證券為主。

融資

作為其持續庫務管理安排一部分，本集團於二零一六年十一月認購由凱華集團有限公司發本金額為港幣500,000,000元之三年期9.5厘貸款票據。此外，本集團就收購溫哥華灣岸威斯汀酒店之50%權益向合營夥伴墊付港幣167,200,000元。因此，於回顧年度，本集團來自其他應收貸款之利息收入為港幣40,100,000元，較去年港幣18,200,000元錄得增加。於報告期末，本集團之應收貸款票據及其他應收貸款為港幣667,200,000元。

財務回顧

年內，本集團發行本金總額為200,000,000美元於二零二一年到期之4.75厘貸款票據，並於聯交所上市。本集團將所得款項淨額194,700,000美元保留作營運資金用途。於二零一七年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣1,588,700,000元及貸款票據為港幣1,515,600,000元。扣除銀行結餘及現金港幣1,728,700,000元及與本集團股東資金港幣5,574,300,000元比較下，本集團於二零一七年三月三十一日之淨資產負債比率為0.25(二零一六年：0.11)。所有銀行及其他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。

於二零一七年三月三十一日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣277,900,000元，可用於提供物業施工所需資金及本集團營運資金。截至二零一七年三月三十一日止年度，已提取銀行借貸合共港幣963,900,000元以撥資發展珀麗尚品酒店、海壇街之市建局項目、收購Townsend House以及用作本集團營運資金，並償還貸款票據港幣200,000,000元以減少財務費用。本集團合共港幣502,700,000元之借貸按照還款安排將於來年到期償還，另外港幣961,800,000元因貸款人有權要求即時償還分類為流動負債。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。

本集團之資產及負債大部份以港幣、人民幣、澳門元、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

儘管香港特區政府及澳門特區政府不斷採取行政措施及經濟存在疑慮，香港及澳門物業價格均持續攀升。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歐。然而，金峰南岸及金峰名匯空前成功，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

於二零一七年三月三十一日，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754,000,000元之投資物業、港幣605,600,000元之物業存貨、港幣49,100,000元之於一間合營公司之權益以及港幣787,900,000元之物業、機械及設備作抵押。

或然負債

於二零一七年三月三十一日，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18,800,000元(二零一六年：港幣19,800,000元)、港幣349,600,000元(二零一六年：無)及港幣138,700,000元(二零一六年：無)提供公司擔保港幣21,000,000元(二零一六年：港幣21,000,000元)、港幣362,200,000元(二零一六年：無)及港幣138,700,000元(二零一六年：無)；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331,400,000元(二零一六年：港幣256,000,000元)提供公司擔保港幣565,700,000元(二零一六年：港幣525,800,000元)。

僱員人數及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團之僱員總人數為273名(二零一六年：267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

截至二零一七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

截至二零一七年三月三十一日止年度，(i)本公司根據以股代息計劃就截至二零一六年三月三十一日止年度之末期及特別股息以及截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息合共發行26,687,275股新股份及(ii)本公司根據於二零一二年八月十七日採納之購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)所授出購股權獲其持有人按行使價每股港幣3.00元行使後發行365,000股新股份。此外，二零一二年購股權計劃項下有130,000份購股權已失效。

於二零一七年三月三十一日，(i)本公司有887,246,135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4,245,000份購股權仍未獲行使。

除上文所披露外，截至二零一七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。

截至二零一七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》(「企業管治守則」)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業管治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二零一七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二零一七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。對於本公司作出之特定查詢，全體董事確認彼等於截至二零一七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二零一七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，二零一七年六月二十三日

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