

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分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)

截至二零一三年三月三十一日止年度之
末期業績

業績

德祥地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
營業額			
- 營業總收入	3	35,476	185,653
收益	3	33,551	84,398
物業銷售及租金收入		2,988	61,620
高爾夫球及消閒收入		-	756
		2,988	62,376
銷售成本		(211)	(48,155)
毛利		2,777	14,221
貸款融資收入		22,494	21,585
金融工具淨溢利(虧損)		11,901	(48,639)
其他收入、溢利及虧損		36,877	68,376
投資物業公平值增加		141,630	75,553
出售附屬公司之溢利	4	88,744	346,332
行政費用		(152,804)	(124,948)
財務費用	5	(130,154)	(92,313)
應佔聯營公司業績		174,723	(53,876)
應佔共同控制實體業績		(43,614)	(7,849)
除稅前溢利		152,574	198,442
稅項	6	(16,359)	(888)
持續經營業務之本年度溢利		136,215	197,554
終止經營業務			
終止經營業務之本年度溢利(虧損)	8	442,040	(35,775)
本年度溢利	7	578,255	161,779

* 僅供識別

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)			
– 持續經營業務		137,561	198,069
– 終止經營業務		<u>442,040</u>	<u>(35,775)</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利		<u><u>579,601</u></u>	<u><u>162,294</u></u>
非控股權益應佔虧損			
– 持續經營業務		(1,346)	(515)
– 終止經營業務		<u>–</u>	<u>–</u>
非控股權益應佔本年度虧損		<u>(1,346)</u>	<u>(515)</u>
		<u><u>578,255</u></u>	<u><u>161,779</u></u>
每股盈利	10		
持續及終止經營業務			
– 基本(港幣)		<u>1.50</u>	<u>0.30</u>
– 攤薄(港幣)		<u>1.00</u>	<u>0.29</u>
持續經營業務			
– 基本(港幣)		<u>0.36</u>	<u>0.37</u>
– 攤薄(港幣)		<u>0.33</u>	<u>0.34</u>

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利	<u>578,255</u>	<u>161,779</u>
其他全面收益		
可供出售之投資公平值變動淨溢利(虧損)	28,926	(8,479)
就下列事項於損益作出重新分類調整：		
– 出售一間聯營公司	810	–
– 失去附屬公司控制權	(18,298)	–
換算海外業務之匯兌差異	(2,328)	9,491
應佔聯營公司及共同控制實體匯兌儲備	<u>10,362</u>	<u>1,867</u>
本年度其他全面收益	<u>19,472</u>	<u>2,879</u>
本年度全面收益總額	<u>597,727</u>	<u>164,658</u>
下列人士應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	599,087	165,189
非控股權益	<u>(1,360)</u>	<u>(531)</u>
	<u>597,727</u>	<u>164,658</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		232,148	434,303
租賃土地預付租賃款項		–	20,868
租賃土地預付租賃款項之溢價		–	103,348
投資物業		1,001,000	727,943
可供出售之投資		362,830	36,235
可換股票據之投資		29,448	–
於共同控制實體之權益		1,406,648	319,746
應收共同控制實體款項		216,902	63,927
於聯營公司之權益		348,197	137,577
應收聯營公司無抵押貸款及利息		157,501	783,365
收購附屬公司之已付按金		–	362,191
其他應收貸款		29,156	42,238
		<u>3,783,830</u>	<u>3,031,741</u>
流動資產			
存貨		–	4,286
待售物業		88,972	16,739
租賃土地預付租賃款項		–	576
其他應收貸款		281,566	302,204
應收賬款、按金及預付款項	11	508,525	293,763
按公平值列賬及計入損益之金融資產		137,025	86,397
應收聯營公司款項		1,750	12,679
銀行結餘及現金		414,359	759,650
		<u>1,432,197</u>	<u>1,476,294</u>
分類為待售資產	12	<u>140,209</u>	<u>184,782</u>
		<u>1,572,406</u>	<u>1,661,076</u>

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	13	752,324	176,517
出售附屬公司之已收按金		350,000	983,722
應付一間附屬公司一名非控股股東款項		–	236
應繳稅項		104,529	21,693
一年內到期之可換股票據應付款項		530,347	–
一年內到期之貸款票據		50,000	–
一年內到期之融資租賃承擔		82	90
一年內到期之銀行借貸		338,565	148,574
		<u>2,125,847</u>	<u>1,330,832</u>
與分類為待售資產有關之負債	12	–	3
		<u>2,125,847</u>	<u>1,330,835</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(553,441)</u>	<u>330,241</u>
總資產減流動負債		<u>3,230,389</u>	<u>3,361,982</u>
非流動負債			
一年後到期之可換股票據應付款項		–	541,170
一年後到期之貸款票據		342,153	419,271
一年後到期之融資租賃承擔		155	105
一年後到期之銀行借貸		31,750	136,775
遞延稅項負債		9,161	27,243
		<u>383,219</u>	<u>1,124,564</u>
		<u>2,847,170</u>	<u>2,237,418</u>
股本及儲備			
股本		4,058	3,685
儲備		2,843,308	2,227,698
		<u>2,847,366</u>	<u>2,231,383</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>2,847,366</u>	<u>2,231,383</u>
非控股權益		(196)	6,035
		<u>2,847,170</u>	<u>2,237,418</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」)所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。

經考慮到本集團內部產生資金之能力及未動用之銀行信貸額度，本公司董事信納，本集團將擁有充裕財務資源在可見將來應付到期之財務責任。因此，於二零一三年三月三十一日之綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2. 重要會計政策

除若干金融工具及投資物業按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。歷史成本一般根據用作交換貨品所給予之代價之公平值計量。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採納下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本。

香港財務報告準則第7號之修訂本 披露—轉讓金融資產

於本年度採納上述香港財務報告準則之修訂本對該等綜合財務報表所呈報金額及/或該等綜合財務報表所列披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

除於本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表附註2有關提早採納香港會計準則第12號「所得稅」遞延稅項：收回相關資產之修訂本所披露者外，本集團並無提早應用任何已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。本公司董事(「董事」)預期，除下述香港財務報告準則第9號金融工具、香港財務報告準則第10號綜合財務報表、香港財務報告準則第11號共同安排及香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益外，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定，後於二零一零年進一步修訂，加入金融負債分類及計量以及終止確認之規定。董事預期，應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團可供出售之投資及可換股票據之投資於綜合財務報表之分類及計量。

香港會計師公會於二零一一年六月頒佈涉及綜合賬目、共同安排、聯營公司及披露之新訂或經修訂準則，並於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，允許提早應用，惟所有該等新訂或經修訂準則須於本集團自二零一三年四月一日開始之財政年度之綜合財務報表應用，而可能造成之影響闡述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內與綜合財務報表及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體有關之部分。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，其中包括三個元素：(a)對投資對象之控制權；(b)自參與投資對象營運所得可變動回報之承擔或權利；及(c)運用其對投資對象之權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營方非貨幣性投入。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之共同安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為兩類：合營業務及合營公司，視乎各方於該等安排下之權利及責任而定，而根據香港會計準則第31號，共同安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司須採用會計權益法入賬，但根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用會計權益法或比例會計法入賬。應用香港財務報告準則第11號預期不會對本集團造成重大影響。本集團之共同控制實體現時採用會計權益法入賬，根據香港財務報告準則第11號將分類為合營公司，並按此入賬。

董事仍在評估應用香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號之財務影響，因此尚未量化受影響之程度。

香港財務報告準則第12號為有關披露資料之準則，適用於附屬公司、共同安排、聯營公司及／或非綜合入賬結構之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則更為全面。

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向主要營運決策者(「主要營運決策者」)(本公司執行董事)報告之資料如下：

物業	－物業發展及投資
高爾夫球及消閒	－發展及經營高爾夫球度假村及酒店
證券投資	－證券之買賣及投資
融資	－提供貸款融資服務

下文報告之「高爾夫球及消閒」分部包括Paragon Winner Company Limited(「**Paragon Winner**」)及其附屬公司(以下統稱為「**Paragon Winner集團**」)之終止經營業務之業績，此乃由於主要營運決策者為分配資源及評估表現而持續審閱此分部。誠如附註8所載，Paragon Winner於二零一二年五月成為一間共同控制實體。

有關該等分部之資料報告如下。

截至二零一三年三月三十一日止年度

	營業額 港幣千元 (附註a)	分部收益 港幣千元 (附註b)	經營溢利 (虧損) 港幣千元 (附註c)	應佔共同 控制實體 業績 港幣千元	應佔聯營 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e)	2,988	2,988	255,930	(1,690)	174,723	(6,587)	422,376
高爾夫球及消閒(附註d)	2,038	2,038	502,410	(13,412)	-	-	488,998
證券投資	9,994	8,069	11,411	-	-	-	11,411
融資	22,494	22,494	22,342	-	-	-	22,342
分部總計	37,514	35,589	792,093	(15,102)	174,723	(6,587)	945,127
未分配部分	-	-	(124,378)	(28,512)	-	(123,567)	(276,457)
集團總計(附註f)	<u>37,514</u>	<u>35,589</u>	<u>667,715</u>	<u>(43,614)</u>	<u>174,723</u>	<u>(130,154)</u>	<u>668,670</u>

截至二零一二年三月三十一日止年度

	營業額 港幣千元 (附註a)	分部收益 港幣千元 (附註b)	經營溢利 (虧損) 港幣千元 (附註c)	應佔共同 控制實體 業績 港幣千元	應佔聯營 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e)	61,366	61,366	449,953	(1,461)	(45,534)	(6,972)	395,986
高爾夫球及消閒(附註d)	27,710	27,710	560	-	-	-	560
證券投資	101,692	437	(48,203)	-	-	-	(48,203)
融資	21,585	21,585	21,519	-	-	-	21,519
分部總計	212,353	111,098	423,829	(1,461)	(45,534)	(6,972)	369,862
未分配部分	-	-	(108,206)	(6,388)	(8,342)	(85,341)	(208,277)
集團總計(附註f)	<u>212,353</u>	<u>111,098</u>	<u>315,623</u>	<u>(7,849)</u>	<u>(53,876)</u>	<u>(92,313)</u>	<u>161,585</u>

附註：

- (a) 上文所載營業額包括來自物業之租金收入及銷售所得款項、高爾夫球及消閒業務之收益、貸款融資收入、證券股息收入及出售持作買賣投資所得款項總額。本集團之營業額為持續經營業務之營業額港幣35,476,000元(二零一二年：港幣185,653,000元)及終止經營業務之營業額港幣2,038,000元(二零一二年：港幣26,700,000元)之總和。
- (b) 上文所載收益包括來自物業之租金收入及銷售所得款項、高爾夫球及消閒業務之收益、貸款融資收入、證券股息收入及出售持作買賣投資之淨溢利。所有分部收益均來自外部客戶。本集團之收益為持續經營業務之收益港幣33,551,000元(二零一二年：港幣84,398,000元)及終止經營業務之收益港幣2,038,000元(二零一二年：港幣26,700,000元)之總和。

- (c) 上文所載經營分部之經營溢利(虧損)總額包括本集團之毛利、貸款融資收入、金融工具淨溢利(虧損)、其他收入(不包括銀行利息收入)、溢利及虧損、投資物業公平值增加及失去附屬公司控制權之溢利，減若干行政費用港幣34,792,000元(二零一二年：港幣57,854,000元)。
- (d) 上文所載高爾夫球及消閒分部之營業額及收益包括租金收入及其他高爾夫球及消閒業務收益。高爾夫球及消閒分部之營業額及收益包括截至二零一二年三月三十一日止年度持續經營業務之營業額及收益港幣1,010,000元(二零一三年：無)及終止經營業務之營業額及收益港幣2,038,000元(二零一二年：港幣26,700,000元)。
- (e) 物業分部之分部業績包括投資物業之公平值增加港幣141,630,000元(二零一二年：港幣75,553,000元)。
- (f) 本集團之除稅前溢利(虧損)為持續經營業務之除稅前溢利港幣152,574,000元(二零一二年：港幣198,442,000元)及終止經營業務之除稅前溢利港幣516,096,000元(二零一二年：虧損港幣36,857,000元)之總和，包括高爾夫球及消閒業務之除稅前虧損港幣5,620,000元(二零一二年：虧損港幣36,857,000元)及失去附屬公司控制權之溢利港幣521,716,000元(二零一二年：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。向主要營運決策者提供之財務資料按與編製綜合財務報表所採納之會計政策一致之方式計算。

分部資產及負債

本集團按可報告分部劃分之資產及負債分析如下：

	分部資產		分部負債	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業	3,648,212	2,969,114	1,120,737	468,487
高爾夫球及消閒	206,003	345,338	109,555	107,166
證券投資	529,303	122,632	17,682	2,036
融資	481,409	411,677	15	15
分部總計	4,864,927	3,848,761	1,247,989	577,704
未分配部分：				
銀行結餘及現金	414,359	759,650	-	-
出售附屬公司之已收按金	-	-	350,000	983,722
可換股票據應付款項	-	-	530,347	541,170
貸款票據	-	-	342,153	319,271
其他	76,950	84,406	38,577	33,532
總計	5,356,236	4,692,817	2,509,066	2,455,399

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、按金及預付款項與銀行結餘及現金除外；及

- 所有負債包括應繳稅項及遞延稅項負債均分配至經營分部，惟可換股票據應付款項、若干貸款票據、出售附屬公司之已收按金與若干總部之應付賬款、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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中國(包括終止經營業務)	2,172	29,316	1,076,457	679,938
香港	27,662	18,619	1,644,082	1,289,428
澳門	-	56,500	267,454	136,610
其他	5,755	6,663	-	-
總計	<u>35,589</u>	<u>111,098</u>	<u>2,987,993</u>	<u>2,105,976</u>

有關主要客戶之資料

來自佔本集團持續經營業務總銷售超過10%之客戶(截至二零一二年三月三十一日止年度來自物業分部及截至二零一三年三月三十一日止年度來自融資分部)之收益如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
客戶甲	<u>3,500</u>	<u>-*</u>
客戶乙	<u>3,494</u>	<u>-*</u>
客戶丙	<u>-*</u>	<u>31,500</u>
客戶丁	<u>-*</u>	<u>15,800</u>

* 相應收入未有佔集團總銷售之10%。

4. 出售附屬公司之溢利

於二零一一年十二月十三日，本公司之一間間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售本公司之間接全資附屬公司Linktop Limited(「Linktop」)全部股本權益及Linktop結欠之股東貸款，代價為人民幣230,000,000元(「Linktop出售協議」)。Linktop擁有一間中國合營公司之45%實際權益，該合營公司主要從事中國貴州省貴陽市一個溫泉及度假村項目之發展及管理。

出售已於二零一三年二月六日完成。出售溢利約港幣88,700,000元已於截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

5. 財務費用

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
可換股票據應付款項之實際利息	77,032	78,944
貸款票據之實際利息	50,620	8,564
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	9,070	7,050
融資租賃承擔之利息	16	21
	<u>136,738</u>	<u>94,579</u>
總借貸成本	136,738	94,579
減：在建投資物業之資本化數額	(6,584)	(2,266)
	<u>130,154</u>	<u>92,313</u>

6. 稅項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
本期稅項：		
中國企業所得稅	8,604	—
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	—	888
遞延稅項：		
本年度	7,755	—
	<u>16,359</u>	<u>888</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。

由於本集團並無收入於香港產生或獲得，故並無就稅項作出撥備。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

7. 本年度溢利

二零一三年
港幣千元
二零一二年
港幣千元
(經重列)

持續經營業務之本年度溢利已扣除(計入)：

物業、機械及設備折舊	10,472	6,054
以股權結算以股份形式支付予董事之開支	-	3,247
以股權結算以股份形式支付予僱員之開支	-	1,245
出售物業、機械及設備之虧損	335	26
確認為開支之存貨成本	-	46,437
銀行利息收入	(2,021)	(3,044)
應收一間聯營公司無抵押貸款之估算利息	(3,064)	(3,421)
其他利息收入	(53,988)	(76,298)

終止經營業務之本年度溢利(虧損)已扣除(計入)：

物業、機械及設備折舊	1,344	4,414
租賃土地預付租賃款項撥回	94	283
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	456	1,368
出售物業、機械及設備之虧損	-	110
確認為開支之存貨成本	189	2,154
銀行利息收入	-	(36)

8. 終止經營業務之本年度溢利(虧損)

本公司之一間間接全資附屬公司(作為賣方)與Million Cube Limited(作為買方)(「買方」)所訂立日期為二零一二年四月二日之買賣協議(「買賣協議」)於二零一二年五月三十一日完成(「完成」)後，本集團以約港幣758,713,000元出售Paragon Winner之65%權益及相關部分之股東貸款(「交易」)，同時向買方提供約港幣203,952,000元之貸款(「貸款」)，以促使交易完成。作為貸款抵押文件(「抵押文件」)之條件，買方所擁有Paragon Winner之20%已發行股份(「已抵押股份」)及Paragon Winner結欠之股東貸款(「已抵押貸款」)已抵押。由於買方最終未能於貸款到期日二零一二年七月三十一日償還貸款，本集團與買方於二零一二年九月十九日訂立還款契據(「還款契據」)，已抵押股份及已抵押貸款因而轉移及轉讓予本集團，作為貸款之全部及最終還款。

經審閱買賣協議、貸款協議、抵押文件及還款契據之所有經濟效果、條款及條件後，本集團被視為於完成時向買方出售Paragon Winner之45%實際權益。儘管本集團於還款契據後最終擁有Paragon Winner之55%權益，惟由於根據本集團、買方與Paragon Winner於二零一二年九月十九日訂立之股東協議，Paragon Winner若干重大財務及營運活動須取得本集團與買方之一致同意，故Paragon Winner入賬列作本集團共同控制實體。就此，失去附屬公司控制權之溢利約港幣521,716,000元已於年內之損益確認。

Paragon Winner集團之高爾夫球及消閒業務於綜合損益表內呈列為終止經營業務。因此，本集團於綜合損益表及相關附註中分別呈列來自持續經營業務及終止經營業務之本年業績，而去年同期之比較數字則已重列以符合該陳述。

終止經營業務於本年度及過往年度之溢利(虧損)分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
高爾夫球及消閒業務之本年度除稅前虧損	(5,620)	(36,857)
失去附屬公司控制權之溢利	521,716	-
稅項	(74,056)	1,082
	<u>442,040</u>	<u>(35,775)</u>

9. 分派

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息		
-二零一二年已派末期股息-每股普通股10港仙 (二零一一年：無)	38,513	-
-二零一三年已派中期股息-每股普通股5港仙 (二零一二年：無)	19,275	-
	<u>57,788</u>	<u>-</u>
本年度擬分派之股息		
-二零一三年末期股息-每股普通股15港仙 (二零一二年：10港仙)	86,580	38,513
	<u>86,580</u>	<u>38,513</u>

董事已議決建議就截至二零一三年三月三十一日止年度派付末期股息每股普通股15港仙(二零一二年：每股普通股10港仙)，將以現金派付，惟可選擇收取普通股以代替全部或部分有關股息。

10. 每股盈利

持續及終止經營業務

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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盈利之溢利	579,601	162,294
普通股之潛在攤薄影響：		
可換股票據應付款項之實際利息	<u>77,032</u>	<u>63,871</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>656,633</u>	<u>226,165</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	385,270,562	537,521,208
普通股之潛在攤薄影響：		
- 可換股票據應付款項	271,805,742	239,235,717
- 購股權	<u>2,526,694</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>659,602,998</u>	<u>776,756,925</u>

持續經營業務

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
盈利：		
本公司擁有人應佔本年度溢利	579,601	162,294
減：終止經營業務之本年度(溢利)虧損	<u>(442,040)</u>	<u>35,775</u>
計算持續經營業務每股基本盈利之盈利	137,561	198,069
普通股之潛在攤薄影響：		
可換股票據應付款項之實際利息	<u>77,032</u>	<u>63,871</u>
計算持續經營業務每股攤薄盈利之盈利	<u>214,593</u>	<u>261,940</u>

計算本公司擁有人應佔持續經營業務每股基本及攤薄盈利使用之分母與計算持續及終止經營業務之本年度每股盈利所用者相同。

終止經營業務

按照終止經營業務之本年度溢利約港幣442,040,000元(二零一二年：虧損港幣35,775,000元)及上文詳述計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之分母計算，終止經營業務之每股基本盈利為每股港幣1.14元(二零一二年：每股虧損港幣0.07元)，而終止經營業務之每股攤薄盈利則為每股港幣0.67元。截至二零一二年三月三十一日止年度，由於轉換可換股票據及行使購股權將導致每股虧損減少，故於計算終止經營業務每股攤薄虧損時並無就可換股票據及購股權作出調整。

11. 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90日。於二零一二年三月三十一日，應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣343,000元(二零一三年：無)。

以下為貿易應收賬款(扣除呆壞賬撥備)於報告期末按發票日期列示之賬齡分析。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	-	187
六十一日至九十日	-	86
超過九十日	-	70
	<hr/>	<hr/>
	-	343
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

12. 分類為待售資產／與分類為待售資產有關之負債

- (a) 誠如上文附註4所述，本集團於二零一一年十二月十三日訂立Linktop出售協議。因此，預期將於十二個月內出售之Linktop及其附屬公司(「**Linktop集團**」)資產及負債乃分類為待售出售集團，並於二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況表內獨立呈列。出售已於二零一三年二月六日完成。
- (b) 於二零一二年五月二十八日，本公司之一間間接全資附屬公司與獨立第三方Angel Moon Limited(「**Angel Moon**」)訂立股東協議，成立共同控制實體Sea Orient Limited(「**Sea Orient**」)，由本集團及Angel Moon分別持有40%及60%)以收購及持有下述待其後變現或出售之資產。上述資產包括廣東國際信托投資公司(為獨立第三方及中國國有企業)所擁有多項以人民幣計值之應收款項及相關抵押品。本集團亦於二零一三年三月三十一日向共同控制實體提供貸款約港幣140,209,000元。

於二零一二年十一月二十三日，本公司之一間間接全資附屬公司與Angel Moon訂立買賣協議，以代價港幣210,000,000元出售其於Sea Orient之全部權益及提供予Sea Orient之貸款。出售已於二零一三年三月三十一日後完成。因此，於一間共同控制實體之權益及應收一間共同控制實體之貸款已分類為待售資產，並於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表內獨立呈列。

(c) 出售集團之綜合資產及負債主要分類如下：

	Sea Orient 二零一三年 港幣千元	Linktop集團 二零一二年 港幣千元
於一間聯營公司之權益	-	184,772
應收一間共同控制實體之貸款	140,209	-
應收賬款、按金及預付款項	-	5
銀行結餘及現金	-	5
	<u>140,209</u>	<u>184,782</u>
分類為待售資產總值	<u>140,209</u>	<u>184,782</u>
與分類為待售資產有關之負債總額，即應付賬款、 按金及應計開支	<u>-</u>	<u>3</u>

13. 應付賬款、按金及應計開支

於二零一二年三月三十一日，應付賬款、按金及應計開支包括貿易應付賬款約港幣2,472,000元(二零一三年：無)。

以下為貿易應付賬款於報告期末按發票日期列示之分析。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	-	1,437
六十一日至九十日	-	99
超過九十日	-	936
	<u>-</u>	<u>2,472</u>

末期股息

董事會已議決建議向於二零一三年八月二十八日(星期三) (「記錄日期」) 營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」) 派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股15港仙(二零一二年：每股普通股10港仙)。預期擬派末期股息獲應屆股東周年大會批准後將於二零一三年九月二十六日(星期四)或前後派付予股東。擬派末期股息須待本公司應屆股東周年大會通過有關批准末期股息之普通決議案後，方可作實。董事會另建議以現金派付末期股息，惟股東可選擇收取本公司普通股以代替部分或全部有關股息。根據以股代息方案將予發行之普通股之市值，將參考本公司普通股

於截至二零一三年八月二十八日(星期三)止連續三個交易日之平均收市價減該平均價5%之折讓或普通股面值(以較高者為準)計算。以股代息方案須待香港聯合交易所有限公司批准將予發行之新普通股上市及買賣，且在本公司應屆股東周年大會通過有關批准末期股息之普通決議案後，方可作實。載有以股代息方案全部詳情之通函，將連同選擇表格一併寄予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一三年八月二十六日(星期一)至二零一三年八月二十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，於此期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格獲發擬派末期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一三年八月二十三日(星期五)下午四時三十分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(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)作登記。

調整可換股票據之換股價

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司發行於發行日期起計滿30個月當日到期之3.25厘可換股票據(「可換股票據」)，截至本公佈日期之未償還本金總額為港幣184,150,000元。可換股票據之現行換股價為每股港幣2.102元。根據可換股票據之條款及條件，派付擬派末期股息或導致調整可換股票據之換股價。調整(如有)將自記錄日期翌日起生效。本公司將於適當時候另行刊發有關調整(如有)之公佈。

可換股票據持有人如欲行使可換股票據所附換股權以獲發擬派末期股息，須於二零一三年八月十六日(星期五)或之前根據可換股票據之條款及條件將換股通知送交本公司之香港主要營業地點，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一三年三月三十一日止年度，營業額為港幣35,500,000元，較去年港幣185,700,000元減少港幣150,200,000元，主要由於二零一二年五月三十一日完成出售中國三亞高爾夫球度假村部分權益導致其經營業績不再綜合入賬，加上年內物業銷售及證券交易活動減少。毛利由去年港幣14,200,000元降至本年度港幣2,800,000元。

本年度錄得貸款融資收入港幣22,500,000元，去年同期則為港幣21,600,000元。

年內，本地物業市場仍頗為活躍，本集團確認投資物業公平值增加港幣141,600,000元，去年同期之金額則為港幣75,600,000元，主要涉及位於九龍旺角彌敦道703號及705號之在建投資物業(「**彌敦道物業**」)。由於本集團投資組合的價格表現理想，年內錄得金融工具淨溢利港幣11,900,000元，相對去年則為虧損淨額港幣48,600,000元。年內，本集團應佔聯營公司溢利為港幣174,700,000元，而去年則為虧損港幣53,900,000元，歸功於二零一三年二月聯生發展股份有限公司(「**聯生**」)就出售一幅土地確認溢利。

此外，於二零一三年二月，本集團完成出售其於一間間接全資附屬公司Linktop Limited(「**Linktop**」)之全部權益，產生溢利約港幣88,700,000元。Linktop間接擁有一間中國合營公司之45%實際權益。該合營公司主要從事中國貴州省貴陽市一個溫泉及度假村項目之發展及管理。

於二零一二年五月三十一日，本集團完成向Million Cube Limited(「**Million Cube**」)出售Paragon Winner Company Limited(「**Paragon Winner**」)之65%權益，同時向Million Cube提供港幣205,700,000元貸款，以作部分代價之融資。由於Million Cube最終無法償還貸款，故本集團於二零一二年九月與Million Cube訂立還款契據，將Million Cube所持Paragon Winner之20%權益轉讓予本集團作為還款，因而確認終止經營業務之溢利港幣442,000,000元(主要包括失去附屬公司控制權之淨溢利)。本集團錄得本年度溢利港幣578,300,000元，去年則為港幣161,800,000元。

物業

澳門：

本集團擁有35.5%實際權益之聯生於本年度展開預售位於澳門路環南岸之發展項目「**金峰南岸**」(「**金峰南岸**」)另外三座住宅大樓(第10、11及12座)，連同先前預售之九座住宅大樓，合共售出超過2,500個單位，銷售額突破港幣179億元。第一期建築工程(包括五座住宅大樓、附屬車位及會所)已如期動工，預期於二零一三年底左右竣工。第10、11及12座之特式單位將於二零一三年第四季推出。澳門已就未竣工單位之預售推行新措施，規定預售前須達成若干條件，其後各期預售將受此限制。有見過往預售空前成功，本集團將投放更多資源進一步提升餘下各期之設計水平及品牌效應，優化銷售價值。

香港：

本集團擁有50%權益之銅鑼灣道33號住宅發展項目「yoo Residence」(「**yoo Residence**」)已於二零一三年四月展開預售。此一標榜生活品味之住宅項目備受熱捧，按實用面積計算每平方呎平均售價超過港幣30,000元。

此外，本集團擁有全部權益之摩頓臺項目(「**酒店項目**」)將發展為精品酒店。yoo Residence及酒店項目現正進行地基工程。

於二零一二年十二月，本集團訂立協議(「**出售協議**」)以代價港幣830,000,000元出售彌敦道物業全部權益，有關交易將於樓宇獲簽發入伙紙後完成，惟完成日期不得早於二零一三年六月三十日及不得遲於二零一三年十二月三十一日。該物業為一幢20層高零售綜合大樓，相關建築工程已竣工，現正向屋宇署申領入伙紙。由於在出售協議日期後經截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合損益表確認額外重估收益港幣106,200,000元，故預期所得出售資本收益將由早前於二零一三年一月二日公佈之港幣265,000,000元修訂為港幣158,800,000元。

於本年度，本集團購入九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及45號12個住宅單位(「**土瓜灣物業**」)，佔重建項目不可分割份數之80%，故本集團現正根據香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例申請進行強制收購。然而，其餘三個位於地面之商舖單位仍嘗試磋商收購。本集團計劃將該項目重建為一座低層設有商舖之住宅大樓。

於本年度，本集團亦已成立一間擁有30%權益之合營公司，以收購九龍深水埗欽州街94號黃金中心地庫、地面及一樓(「**黃金中心**」)作轉售用途。現時，該物業向本集團貢獻租金收入。

中國：

於二零一零年九月，本集團與錦興集團有限公司之一間全資附屬公司訂立買賣協議，出售位於越秀區(廣州其中一個主要購物及商業區)中山五路與教育路交界之地塊(「**JY1土地**」)之50%權益。截至本公佈日期，若干完成條件仍有待達成。

於二零一三年四月，本集團成立一間擁有50%權益之合營公司，唯一目的是收購位於廣州花地灣芳村區之地塊(「**芳村土地**」)。芳村土地擬用作發展為總建築面積約730,000平方呎之商業及住宅銷售項目。

本集團目前持作發展／銷售／投資之主要物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之金峰南岸	住宅／商業	35.5	1,942,000
位於香港九龍旺角彌敦道703號及705號 之彌敦道物業	商業	100	30,000
位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓 之物業	辦公室	100	13,880
位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之酒店項目	酒店	100	31,000
位於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號之yoo Residence	住宅／商舖	50	50,000
位於香港九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及 45號之土瓜灣物業	住宅／商業	100	9,000
位於香港九龍深水埗欽州街94號之黃金中心	商業	30	6,300
位於中國廣州越秀區中山五路與教育路交界 之JY1土地	商業	100	690,000
位於中國廣州花地灣芳村區之芳村土地	商業／住宅	50	<u>365,000</u>
	位於：		
	澳門		1,942,000
	香港		140,180
	中國		<u>1,055,000</u>
	總計		<u><u>3,137,180</u></u>

高爾夫球及消閒

由於就上述出售Paragon Winner部分權益確認淨溢利，高爾夫球及消閒業務年內錄得營業額港幣2,000,000元(二零一二年：港幣27,700,000元)，分部溢利為港幣489,000,000元(二零一二年：港幣600,000元)。於二零一三年三月三十一日，本集團擁有Paragon Winner(經營中國三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部)之55%股本權益。

證券投資

年內，本集團錄得營業額港幣10,000,000元(二零一二年：港幣101,700,000元)，分部溢利為港幣11,400,000元(二零一二年：分部虧損港幣48,200,000元)，其中港幣14,200,000元為證券投資之未變現溢利。於二零一三年三月三十一日，本集團之可供出售投資以及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共為港幣499,900,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

融資

年內，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣22,500,000元(二零一二年：港幣21,600,000元)。於年結日，本集團之其他應收貸款為港幣310,700,000元。

於二零一二年五月二十八日，本集團就成立一間擁有40%權益之合營公司(「**Sea Orient**」)訂立協議。本集團按其於合營公司之權益比例向**Sea Orient**提供一筆為數港幣140,200,000元之貸款，以供收購多名賣方針對廣東國際信托投資公司所提出多項以人民幣計值之債權人索償及抵押品。於二零一二年十一月二十三日，本集團訂立協議出售其於**Sea Orient**之全部權益，代價為港幣210,000,000元。有關交易已於二零一三年三月三十一日後完成，估計收益約港幣69,800,000元將於二零一三年上半年確認。

財務回顧

本集團就其整體業務運作採納審慎融資及財務政策。本集團維持多項信貸融資，以應付其承擔及營運資金所需。

本集團密切監察其流動資金需要，確保在適當時候作出必要融資安排。截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團提取銀行貸款合共港幣97,100,000元，為酒店項目、彌敦道物業及土瓜灣物業提供發展資金。於年結日，來自金融機構之借貸總額為港幣370,300,000元，其中港幣31,800,000元須於一年後償還。尚未動用銀行信貸額度為港幣270,500,000元，可撥作興建物業之資金及作為本集團營運資金。

於二零一三年三月三十一日，本集團之淨資產負債比率為0.31(二零一二年三月三十一日：0.22)，乃按本集團之銀行借貸、貸款票據及可換股票據應付款項(經扣除銀行結餘及現金港幣414,400,000元)與本集團之股東資金港幣2,847,400,000元之比例計算。

除於二零一三年三月三十一日之貸款票據港幣342,200,000元及可換股票據應付款項港幣530,300,000元按固定利率計息外，本集團來自不同金融機構及貸款方之借貸按浮動利率計息。鑑於管理層預期資本市場之利率穩定，故本集團並無針對任何利率波動不利情況使用對沖工具。

本集團大部分資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣列值，因此，本集團面對之匯率波動風險甚微。

僱員人數及薪酬政策

於年結日，本集團之僱員總人數為88人(二零一二年：401人)。本集團按僱員之資歷及經驗、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、購股權及退休計劃。

展望

美國經濟前景浮現若干改善跡象。然而，全球經濟仍然脆弱，尤其憂慮歐元區主權債務危機蔓延。日圓刻意貶值，可能為各國貨幣政策帶來更多不明朗因素。中國經濟相對維持強勢，但增長速度有所放緩。總體而言，儘管貨幣供應及利率扭曲，全球經濟仍面對重重挑戰。

澳門繼續為區內經濟增長最迅速地區之一，在抗逆力強勁之博彩業及旅遊業帶動下，二零一二年度本地生產總值增長9.9%，最新失業率維持於2.0%以下。於二零一二年十月，澳門政府進一步推出緊縮措施，包括向非永久居民徵收買方印花稅(「買方印花稅」)，為物業市場(特別是二手市場)降溫，但物業價格升勢未受動搖。推行新措施規管未竣工單位銷售安排應可帶領物業市場健康發展，提高本地及海外買家信心。透過聯生，本集團對澳門物業市場之中長線發展仍感樂觀，並計劃抓緊預期家庭收入上升及對優質住房需求殷切所帶來之機遇，於適當時候預售金峰南岸餘下各期之住宅大樓。

回顧年內，香港政府向非永久居民及企業買家徵收買方印花稅、調高特別印花稅（「特別印花稅」）稅率及延長須評稅的物業持有期，某程度為熾熱之住宅物業市場降溫，對非住宅物業市場亦構成一定影響。規管一手住宅物業銷售安排及交易之新法例於二零一三年四月推出，進一步凍結發展商供應。投資者將更為審慎，對物業市場採取靜觀其變態度。儘管買方印花稅及特別印花稅可有效遏止短期外來需求，但在房屋供應增長仍然落後於需求、未來數年低息環境及本地穩定的需求帶動下，本集團對本地物業市場仍感樂觀。然而，本集團於香港落實新物業投資時將採取審慎態度。

誠如本公司日期為二零一三年四月十一日之公佈所披露，德祥企業集團有限公司之一間間接全資附屬公司 Selective Choice Investments Limited 及伍婉蘭女士將所持可換股票據應付款項（於二零一三年三月三十一日之賬面值合共為港幣351,400,000元）轉換為約167,200,000股本公司股份，一方面減少負債，另一方面有助本集團擴大資本基礎。彌敦道物業即將完成出售，定必進一步加強本集團流動性及降低負債比率。在並無不可預見情況下，本集團有信心能夠跨越面前挑戰，日後從投資組合中獲利。

資產抵押

於二零一三年三月三十一日，銀行及金融機構向本集團授出之一般信貸額度乃以本集團為數港幣1,001,000,000元之投資物業、港幣72,200,000元之待售物業以及港幣222,600,000元之物業、機械及設備作抵押。

或然負債

於二零一三年三月三十一日，本公司就本集團擁有50%權益之若干共同控制實體所獲授貸款融資港幣625,000,000元（二零一二年三月三十一日：港幣625,000,000元）提供公司擔保。於二零一三年三月三十一日之尚未償還貸款融資總額為港幣367,400,000元。就所提供公司擔保已自該等共同控制實體餘下50%權益股東之最終控股公司取得50%反擔保。此外，本公司就本集團擁有30%權益之聯營公司所獲授銀行融資港幣70,900,000元向一間銀行提供公司擔保。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一三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

本公司於二零零二年八月二十六日所採納購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)已終止，本公司已於二零一二年八月十七日舉行之股東周年大會採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。概無根據新購股權計劃授出購股權。

由於派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股10港仙，先後於二零一三年十一月二十五日及二零一三年十二月十日期到之3.25厘可換股票據(「可換股票據」)之初步換股價已由每股港幣2.200元調整至每股港幣2.102元，自二零一二年八月二十八日起生效。

截至二零一三年三月三十一日止年度，(i)本公司於本金總額為港幣36,500,000元之可換股票據按初步換股價每股港幣2.200元獲轉換時發行16,590,904股新股份；(ii)本公司於本金總額為港幣38,000,000元之可換股票據按經調整換股價每股港幣2.102元獲轉換時發行18,078,016股新股份；(iii)本公司於購股權持有人按行使價每股港幣2.220元行使購股權時發行2,580,000股新股份；及(iv)256,000份購股權於本集團僱員辭職後失效。

於二零一三年三月三十一日，(i)本公司有405,788,912股已發行股份；(ii)本公司按初步行使價每股港幣2.220元(可予調整)所授出合共16,010,000份購股權仍未行使；及(iii)本金總額及經調整換股價分別為港幣543,550,000元及每股港幣2.102元(可予調整)之可換股票據仍未轉換。

除上文披露者外，本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度之已發行證券概無變動。

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，以符合法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，並提高對股東之透明度及問責性。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「企管守則」)之守則條文。

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、委聘外聘核數師及檢討與本公司外聘核數師之關係、審閱本集團之財務資料及本公司之財務申報制度與內部監控程序。審核委員會已遵照企管守則之守則條文設定具體書面職權範圍，現時由三名獨立非執行董事王志強先生(審核委員會主席)、石禮謙，*SBS, 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二零一三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

本末期業績公佈所載有關本集團截至二零一三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末期業績公佈發表任何保證。

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。經向全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零一三年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

股東周年大會

本公司將於二零一三年八月十五日(星期四)舉行股東周年大會(「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、向董事授出建議一般授權以發行新股份(「發行授權」)及購回股份(「購回授權」)、加入本公司根據購回授權購回之已發行股份總數以擴大發行授權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，以及本公司可換股票據及貸款票據持有人(僅供參照)。

公佈末期業績及年報

本末期業績公佈分別於聯交所及本公司之網站刊載。本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東，以及可換股票據及貸款票據持有人(僅供參照)，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。

代表董事會
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，二零一三年六月二十五日

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

獨立非執行董事：

石禮謙，SBS, JP(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生

本公佈之完整版本亦載於本公司網站：www.itcproperties.com。