

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2021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	
	2021年	2020年
收益		
根據綜合損益表	258百萬元	175百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	184百萬元	332百萬元
– 透過出售於一間合營公司之權益	–	167百萬元
	<u>442百萬元</u>	<u>674百萬元</u>
淨虧損	<u>(664)百萬元</u>	<u>(972)百萬元</u>
每股基本虧損	(0.69)元	(1.00)元
每股資產淨值	3.6元	4.2元

* 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2021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，2019冠狀病毒病疫症繼續對環球經濟及商業活動帶來不利影響，本集團無可避免地面對前所未有之挑戰。然而，在嚴格的土地發展法規及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理想，提高本集團本年度之收益。隨著酒店租賃協議於2020年3月31日屆滿後，本集團不再擔任其擁有40%權益之九龍珀麗酒店之全權經營者。因此，本集團節省租賃支出，而來自九龍珀麗酒店之收益及經營虧損均不再包括在本集團之收益及毛利內，而是確認在本年度之應佔合營公司業績內。該等變動帶來的實際效應促使本集團之收益大幅增加47.3%至港幣258,400,000元(2020年：港幣175,400,000元)，而毛利則錄得港幣38,100,000元(2020年：毛虧港幣17,400,000元)。

此外，本地商用物業市場以及本集團合營公司之本地及海外業務繼續受到2019冠狀病毒病疫症及各地政府採取相應防疫措施之不利影響。因此，本集團於本年度錄得本集團投資物業之公平值減少港幣77,000,000元(2020年：港幣176,900,000元)、本集團應佔合營公司之淨虧損港幣201,600,000元(2020年：港幣282,700,000元)及應收一間合營公司款項之公平值減少港幣142,000,000元(2020年：無)。

另一方面，已就本集團所持之應收貸款(連同其應計未付利息)作出之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認重大虧損撥備港幣117,500,000元(2020年：港幣291,800,000元)，該等應收貸款包括由凱華集團有限公司(「凱華」)(該公司正在進行清盤及其股份已於2021年2月8日自香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)除牌)發行之無抵押貸款票據。

儘管本年度期間已採取一些節省成本之措施，包括減少支付給執行董事及員工之獎金，令行政及其他費用減少港幣31,100,000元至港幣195,100,000元(2020年：港幣226,200,000元)，本集團於本年度仍錄得本公司擁有人應佔淨虧損港幣662,200,000元(2020年：港幣971,000,000元)，虧損減幅為31.8%。

董事會已決議不建議派付本年度之末期股息。此外，本年度並無宣派中期股息(2020年：每股本公司股份(「股份」)8港仙，包括第一次中期股息3港仙及第二次中期股息5港仙)。

物業

本年度分部虧損減少至港幣179,900,000元，相比上一個財政年度則為港幣203,900,000元。

澳門

位於路環南岸之金峰名鑄為本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目。第16至20座若干單位之預售成績理想，為該聯營公司鎖定收益港幣6,900,000,000元。然而，由於因應2019冠狀病毒病疫症所實施之邊境管控措施限制工人由中國內地入境，使金峰名鑄之建築工程出現延誤。於2021年4月獲發佔用許可證後，已落成單位隨後已逐步交付予買家。由於應佔該等已出售單位之溢利僅會於交付之後確認，因此該項目於本年度對本集團之貢獻大幅減少並錄得虧損港幣9,500,000元(2020年：溢利港幣33,600,000元)。預期已出售單位之應佔溢利將於本年度結束後確認。

香港

海珀為一項市區重建局項目，設有76個住宅單位連同一個商場平台。單位銷售成績理想，本集團已於本年度交付34個單位予買家，故於本年度為本集團貢獻收益港幣205,300,000元。於本年度結束後，已售出37個單位，並將於適時交付予買家，並將於來年貢獻額外收益港幣279,100,000元。

半山寶珊道23號項目為一項待售超級豪宅項目，一幢樓高10層之中層大廈之上蓋建築工程已於2020年10月展開。於本年度結束後，本集團已出售該項目之20%實際權益，以預留更多現金以償還來年到期之貸款。

土瓜灣炮仗街41、43及45號項目屬重建項目，包括一幢低層設有零售商舖之住宅大樓。新綜合大樓之上蓋建築工程旨望於2021年7月展開。項目單位將於適當時間推出預售。

本集團將按計劃於2021年11月完成收購最後一個單位，隨後將會完成合併土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號地段不分割份數。該物業將於符合城市規劃規定後，計劃作住宅重建。

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，其租賃率難免受2019冠狀病毒病疫症影響。儘管當地反覆錄得2019冠狀病毒病確診個案造成干擾，隨著中國實施多項有效疫情防控措施，商業活動於本年度下半年呈現復甦，令人鼓舞，故預期該物業於未來將繼續為本集團帶來合理之租金收入。

於本年度結束後，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%令實際權益由31.5%增加至45%，旨在當市場變為全面復甦而出售物業時可從物業增值中得益。

海外

加拿大溫哥華

位於Alberni Street之住宅重建項目已獲得批准許可前函件，當中概列當地市議會批准授予發展許可之要求，而目前正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。

英國倫敦

重建項目坐落於Greycoat Place一隅顯眼位置，擬重建為一幢商住大廈。拆卸工程已於本年度完成，而主合約工程預期將於2022年中完成。於2021年5月，本集團成功取得重建修訂之批准，將地盤重建為一幢七層高大廈，其建築面積由39,000平方呎增加至43,200平方呎。

酒店及消閒

於本年度，由於本集團於2020年3月31日不再擔任九龍珀麗酒店之全權經營者後不再錄得來自九龍珀麗酒店之收益，加上已於2020年12月31日出售香港珀麗尚品酒店，故此分部所得收益大幅減少至港幣6,600,000元(2020年：港幣94,900,000元)。

分部虧損亦大幅減少至港幣92,300,000元(2020年：港幣336,300,000元)，主要來自出售香港珀麗尚品酒店之收益港幣106,600,000元及分佔合營公司所持酒店物業之公平值減值及減值虧損減少合共港幣182,000,000元。由於受2019冠狀病毒病疫症影響，位於溫哥華之灣岸威斯汀酒店於本年度曾暫停營業，所以本集團應佔其虧損有所增加。

由於完成收購澳門十三第酒店20%實際權益之若干先決條件未獲達成或豁免，並於最後截止日期屆滿時未有再同意進一步延長有關日期，故相關買賣協議於2020年8月31日屆滿時自動失效。

於本年度結束後，在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%令實際權益由9.5%增加至24.5%，以把握資本價值之潛在升值。

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 ⁽¹⁾ (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	609,809
小計			609,809
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號之海珀	住宅／商業	100	16,480
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 ⁽²⁾	72	26,800
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	20	16,000
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			202,680

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	285,600
位於上海徐匯區漕河涇開發區 田林路397號之上海漕河涇萬麗酒店	酒店	24.5	170,000
小計			1,341,600
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			2,588,789

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，計劃於完成收購餘下單位並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19,300,000元(2020年：虧損港幣24,300,000元)，此乃由於市場價格上升而產生之未變現收益。

於2021年3月31日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣223,400,000元，當中47%為以美元列值之非上市證券及基金，27%為以人民幣列值之非上市證券，及餘下26%則為以港幣列值之上市證券。

融資

於2021年3月31日，本集團之其他應收貸款為港幣277,300,000元(2020年：港幣354,700,000元)。

本集團於本年度之利息收入為港幣30,300,000元(2020年：港幣61,500,000元)，而融資分部虧損則為港幣81,700,000元(2020年：港幣209,000,000元)。分部虧損來自就凱華發行之無抵押貸款票據(「凱華貸款票據」)所確認之重大預期信貸虧損撥備港幣85,700,000元。

於2021年3月31日，本集團所持有之凱華貸款票據及其應計未付利息(統稱「凱華結欠額」)為港幣342,700,000元，當中包括本金金額港幣320,000,000元及未付利息港幣22,700,000元。

於本年度，本集團繼續監察狀況，並考慮凱華於本年度初至2021年2月8日(即凱華股份自聯交所除牌之日)止期間所披露之下列事件：

- (a) 凱華股份已自聯交所除牌；
- (b) 凱華業務營運受到2019冠狀病毒病疫症帶來之不利影響；及
- (c) 凱華被香港特別行政區高等法院頒令清盤，而清盤人已獲委任。

誠如本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告所披露，已就凱華結欠額作出預期信貸虧損撥備港幣325,600,000元，而本集團繼續監察狀況。然而，考慮到凱華股份已於2021年2月8日自聯交所除牌及不久將來之全球經濟狀況，本公司認為凱華之業務並無改善跡象，且基於額外負面事實及情況，導致於2021年3月31日之前景較2020年9月30日更為合理悲觀。故此，根據本集團採用之會計政策，就本年度所評估之虧損率由於2020年9月30日所採納之95%增加至100%(「內部評估」)，而本年度合共作出預期信貸虧損撥備港幣85,700,000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)重新評估凱華結欠額於2021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，當中包括與凱華相若之信貸評級組合(「外部評估」)。考慮到凱華自2020年9月30日以來之業務變動及不利經濟條件，估值師在其評估中修訂若干假設，包括回收率(由8.0%調整至0%)。外部評估顯示，平均虧損率為100%。

由於內部評估及外部評估之結果相同，本集團認為就凱華結欠額作出全面預期信貸虧損撥備乃屬公平合理。就此而言，預期信貸虧損之額外虧損撥備港幣85,700,000元已於本年度撥入損益。本集團繼續採取必要行動回收欠款，並將適當時候評估預期信貸虧損對凱華結欠額之影響。

保華建業集團有限公司

誠如南岸集團有限公司(「南岸」，連同其附屬公司，統稱「南岸集團」)之近期公佈所披露，(i)由於南岸債權人採取之行動，保華建業集團有限公司(「保華建業」)之實益擁有權於本年度結束後出現變動；(ii)南岸接獲債權人日期為2021年5月31日之法定要求償債書，要求償付約港幣3,279,300,000元；(iii)南岸之間接全資附屬公司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；及(iv)南岸接獲針對南岸向百慕達高等法院提交日期為2021年6月24日的清盤呈請，內容有關就一項定期貸款融資協議結欠總額約為港幣7,000,000元的債務及其項下累計利息。因此，本集團向南岸集團收購保華建業之45.76%權益(「收購事項」)相當可能不會按先前協定之條款進行。儘管本集團已經就收購事項與南岸進行討論，惟未有取得具建設性及令本集團滿意之進展。

基於以上所述，於2021年6月28日，本集團分別向南岸之法律代表及收購事項之賣方發出書面通知，以撤銷日期為2017年6月28日之有關收購事項之協議，並申索已付訂金之退款合共港幣159,000,000元連同港幣32,000,000元作為協定損害賠償。

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2021年3月31日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,356,700,000元及貸款票據為港幣1,322,900,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣298,300,000元後及與本集團股東資金港幣3,491,100,000元相比，本集團於2021年3月31日之淨資產負債比率為0.68 (2020年：0.68)。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2021年3月31日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣907,600,000元，該金額可用作物業施工所需資金、購回擔保票據(定義見下文)及本集團營運資金。於本年度，已提取銀行借貸合共為港幣317,700,000元，用以支付香港重建項目所需資金、購回擔保票據及本集團營運資金。本集團合共港幣82,800,000元之借貸將按照還款安排於2021至2022財政年度到期償還，另外合共港幣1,077,100,000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作出擔保之合營公司及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收益港幣145,600,000元，並以其他全面開支扣除，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。

本集團於本年度以折讓價購回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27,100,000美元(相當於約港幣210,900,000元)。因此，於2021年3月31日擔保票據之本金總額進一步下降至約170,700,000美元(相當於約港幣1,327,200,000元)(儘管購回之若干擔保票據乃於本年度之後獲註銷)。董事相信，購回擔保票據符合本公司及其股東(「股東」)整體之利益。

資產抵押

於2021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677,000,000元之投資物業、港幣817,200,000元之物業存貨、港幣519,200,000元之物業、機械及設備、港幣790,000,000元之於一間聯營公司之權益及港幣7,000,000元之債權投資作抵押。

或然負債

於2021年3月31日，本集團按個別基準(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554,300,000元(2020年：港幣492,400,000元)、港幣57,800,000元(2020年：港幣57,800,000元)、港幣294,400,000元(2020年：港幣307,200,000元)及港幣148,200,000元(2020年：港幣131,600,000元)提供公司擔保最高港幣573,800,000元(2020年：港幣511,800,000元)、港幣58,000,000元(2020年：港幣58,000,000元)、港幣294,400,000元(2020年：港幣307,200,000元)及港幣241,400,000元(2020年：港幣214,500,000元)；及(ii)就本集團擁有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384,600,000元(2020年：港幣366,100,000元)提供公司擔保最高港幣565,700,000元(2020年：港幣565,700,000元)。

展望

即使疫苗推出，但與2019冠狀病毒病相關之國際旅遊限制及環球經濟倒退預期將於短期內持續。儘管全球面臨2019冠狀病毒病所帶來之嚴峻挑戰，導致營商環境出現重大不明朗因素，惟本集團一直審視其業務模式。與此同時，本集團將致力保持業務並同時履行其使命。本集團將專注於澳門金峰名鑄餘下各座及香港其他本地重建項目之預售／銷售工作，以鞏固未來數年之收益。除將業務進一步擴展至中國、澳門、加拿大及英國外，本集團將傾力發展現有項目，以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2021年3月31日止年度

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
收益	3	<u>258,437</u>	<u>175,360</u>
酒店業務及管理收入		6,637	94,923
物業收入		<u>221,507</u>	<u>18,957</u>
		228,144	113,880
酒店業務及管理收入及 物業收入之直接成本		<u>(190,007)</u>	<u>(131,329)</u>
酒店業務及管理收入及 物業收入之毛利(毛虧)		38,137	(17,449)
貸款融資利息收益		30,293	61,480
金融工具公平值淨虧損	4	(47,532)	(40,009)
其他收入、溢利及虧損 根據預期信貸虧損模式 減值虧損確認淨額	5	(100,464)	70,422
出售附屬公司之收益	6	106,587	–
出售合營公司之收益		–	40,574
投資物業公平值減少		(77,036)	(176,908)
銷售及市場推廣費用		(4,072)	–
行政及其他費用		(195,114)	(226,236)
財務費用	7	(103,745)	(132,862)
應佔聯營公司業績		(20,271)	23,496
應佔合營公司業績		<u>(201,564)</u>	<u>(282,746)</u>
除稅前虧損		(692,246)	(972,033)
稅項	8	<u>28,216</u>	<u>29</u>
本年度虧損	9	<u>(664,030)</u>	<u>(972,004)</u>
下列人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(662,160)	(971,000)
非控股權益		<u>(1,870)</u>	<u>(1,004)</u>
		<u>(664,030)</u>	<u>(972,004)</u>
每股虧損	11		
– 基本(港幣)		<u>(0.69)</u>	<u>(1.00)</u>
– 攤薄(港幣)		<u>(0.69)</u>	<u>(1.00)</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2021年3月31日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本年度虧損	<u>(664,030)</u>	<u>(972,004)</u>
其他全面收益(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虧損	(7,492)	(28,461)
其後可能會重新分類至損益之項目： 出售合營公司時就損益內換算儲備之 重新分類調整	-	(709)
換算海外業務之匯兌差異	145,610	(88,022)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>(2,372)</u>	<u>(11,435)</u>
本年度其他全面收益(開支)	<u>135,746</u>	<u>(128,627)</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(528,284)</u></u>	<u><u>(1,100,631)</u></u>
下列人士應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(526,996)	(1,099,220)
非控股權益	<u>(1,288)</u>	<u>(1,411)</u>
	<u><u>(528,284)</u></u>	<u><u>(1,100,631)</u></u>

綜合財務狀況表

於2021年3月31日

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		542,866	900,874
投資物業		677,000	751,440
股權及基金投資		99,037	174,346
於合營公司之權益		547,038	622,431
應收合營公司款項		434,075	500,779
於聯營公司之權益		1,362,231	1,652,761
應收一間聯營公司款項		44,686	32,686
其他應收貸款		70,280	67,728
收購一間聯營公司之已付按金	12	159,000	159,000
其他非流動資產		112,512	153,551
		<u>4,048,725</u>	<u>5,015,596</u>
流動資產			
存貨 – 餐飲及一般商品		–	815
收購租賃土地之已付按金		362,959	336,348
物業存貨		1,318,503	1,332,423
其他應收貸款		207,063	286,928
應收賬款、按金及預付款項	13	232,566	210,900
股權及基金投資		124,314	114,356
債權投資		6,995	80,145
銀行結餘及現金		298,322	514,138
		<u>2,550,722</u>	<u>2,876,053</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	14	223,115	210,729
應付一間合營公司款項		11,173	11,635
應付一間聯營公司款項		7,045	139,660
應繳稅項		175,107	201,230
貸款票據		1,322,933	–
租賃負債		5,656	4,750
銀行借貸		1,159,854	1,738,160
		<u>2,904,883</u>	<u>2,306,164</u>
流動(負債淨額)資產淨值		<u>(354,161)</u>	<u>569,889</u>
總資產減流動負債		<u>3,694,564</u>	<u>5,585,485</u>

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動負債		
貸款票據	–	1,519,836
租賃負債	5,241	3,785
銀行借貸	196,872	–
	<u>202,113</u>	<u>1,523,621</u>
	<u>3,492,451</u>	<u>4,061,864</u>
股本及儲備		
股本	9,602	9,607
儲備	3,481,544	4,050,678
	<u>3,491,146</u>	<u>4,060,285</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,491,146</u>	<u>4,060,285</u>
非控股權益	1,305	1,579
	<u>3,492,451</u>	<u>4,061,864</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。

於編製綜合財務報表時，鑑於本集團於截至2021年3月31日止年度產生虧損淨額約港幣664,000,000元及截至該日本集團之流動負債超過其流動資產約港幣354,000,000元，本公司董事(「董事」)已審慎考慮本集團之未來流動資金及財務狀況。

鑑於上述情況，董事於評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團之未來流動資金及財務狀況以及其可用融資來源。本集團已採取若干計劃及措施以緩和流動資金狀況及改善本集團之財務狀況，有關計劃及措施包括但不限於以下各項：

(i) 來自本集團之聯營公司聯生發展股份有限公司(「聯生」)之免息貸款

聯生已同意按其全體股東各自於聯生之股權比例向彼等提供免息貸款融資，其中最高金額約港幣887,000,000元將歸屬於本集團。根據聯生董事會及股東之批准，任何免息貸款融資之提取將以聯生於未來財政年度分派之股息作抵銷。該等貸款融資將以聯生於澳門之物業發展項目所出售住宅單位之銷售所得款項撥付。

(ii) 動用本集團現有可用銀行融資

本集團已計劃充分利用其現有可用銀行融資，包括為其物業發展項目提供資金之建築貸款及為償還於2021年10月到期之貸款票據提供資金之定期貸款。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金為其責任提供資金及履行自綜合財務報表批准日期起計12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。

本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈且於2020年4月1日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則概念框架參考之修訂及下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表。

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

除下文所述者外，於本期間香港財務報告準則概念框架參考之修訂及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。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重大之定義之影響

該等修訂為重大一詞提供新定義，新定義指出「倘遺漏、錯報或遮蓋某資料可以合理預期影響通用目的財務報表的主要用戶基於提供有關特定報告實體財務資料的財務報表作出的決策，則該資料屬重大」。該等修訂亦澄清重大性取決於資料(不論於整份財務報表中單獨或與其他資料合併使用)之性質或牽涉範圍。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

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
酒店及酒樓	-	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>

截至2020年3月31日止年度

	分部收益 港幣千元 (附註(a))	經營虧損 港幣千元	出售 合營公司 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 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	18,957	(218,192)	38,494	33,517	(21,526)	(36,222)	(203,929)
酒店及酒間 (附註(d))	94,923	(90,140)	-	(10,021)	(224,412)	(11,736)	(336,309)
證券投資	-	(21,942)	-	-	-	(2,318)	(24,260)
融資	61,480	(208,968)	-	-	-	-	(208,968)
分部總計	175,360	(539,242)	38,494	23,496	(245,938)	(50,276)	(773,466)
未分配部分	-	(81,253)	2,080	-	(36,808)	(82,586)	(198,567)
集團總計	<u>175,360</u>	<u>(620,495)</u>	<u>40,574</u>	<u>23,496</u>	<u>(282,746)</u>	<u>(132,862)</u>	<u>(972,033)</u>

附註：

- (a) 上文所載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(虧損)溢利，但未分配若干其他收入、溢利及虧損、若干行政及其他費用、若干出售合營公司之收益、若干應佔合營公司業績及若干財務費用。
- (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。於本年度，物業分部之分部業績包括投資物業之公平值減少港幣77,036,000元(2020年：港幣176,908,000元)。
- (d) 隨著九龍珀麗酒店(為本集團擁有40%權益之一間合營公司所擁有)之租賃協議於2020年3月31日屆滿後，於本年度來自九龍珀麗酒店之收益及經營虧損均不再包括在本集團之收益及經營虧損內，而是確認在酒店及消閒分部之應佔合營公司業績內。此外，本集團根據一份自2020年4月1日起生效之酒店管理協議就提供酒店管理服務予九龍珀麗酒店向該合營公司收取酒店管理服務費收入。

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	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
物業	4,570,738	4,871,928	1,390,873	1,702,554
酒店及消閒	992,500	1,447,630	123,320	473,227
證券投資	170,732	239,759	7,122	77,226
融資	308,794	385,527	48	48
分部總計	6,042,764	6,944,844	1,521,363	2,253,055
未分配部分：				
銀行結餘及現金	298,322	514,138	—	—
貸款票據	—	—	1,322,933	1,519,836
貸款票據應計票息	—	—	29,245	33,861
銀行借貸	—	—	200,546	—
其他	258,361	432,667	32,909	23,033
總計	6,599,447	7,891,649	3,106,996	3,829,785

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	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
香港	248,341	164,414	1,806,859	2,275,847
澳門	—	—	795,011	1,078,458
中華人民共和國	4,845	4,572	535,001	577,301
加拿大	5,251	6,374	221,083	265,099
其他	—	—	42,220	41,507
	<u>258,437</u>	<u>175,360</u>	<u>3,400,174</u>	<u>4,238,212</u>

4. 金融工具公平值淨虧損

	2021年 港幣千元	2020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	54,691	39,975
– 於本年度內出售／部分贖回	(7,159)	34
	<u>47,532</u>	<u>40,009</u>

5. 其他收入、溢利及虧損

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	367	7,240
顧問費收入	1,907	20,604
應收合營公司款項之利息收入	23,803	22,722
其他	1,848	930
	<u>27,925</u>	<u>51,496</u>
其他溢利及虧損：		
回購貸款票據之收益	5,557	2,131
分配其他應收貸款之收益	-	19,284
已撤銷稅項彌償資產之虧損	(24,560)	-
匯兌收益(虧損)淨額	16,275	(2,489)
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)	(142,020)	-
	<u>(128,389)</u>	<u>18,926</u>
	<u>(100,464)</u>	<u>70,422</u>

附註：於本年度，應收一間合營公司款項確認公平值減少港幣142,020,000元，其公平值乃經參考該合營公司所持唯一資產於不活躍市場上之報價計量。

6. 出售附屬公司之收益

於2020年8月25日，本公司之間接全資附屬公司Maxter Limited就出售其於建毅有限公司及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)之全部權益與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，現金代價為港幣460,000,000元。出售已於2020年12月31日完成，並於本年度確認收益為港幣106,587,000元。

7. 財務費用

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
貸款票據之實際利息	77,284	82,478
銀行借貸之利息	36,404	59,363
租賃負債之利息	413	2,174
	<u>114,101</u>	<u>144,015</u>
總借貸成本	114,101	144,015
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(10,356)	(11,153)
	<u>103,745</u>	<u>132,862</u>

8. 稅項

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	3,528	172
過往年度超額撥備	<u>(31,744)</u>	<u>-</u>
	(28,216)	172
英國企業稅：		
過往年度超額撥備	<u>-</u>	<u>(201)</u>
	<u>(28,216)</u>	<u>(29)</u>

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。

於本年度，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. 本年度虧損

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本年度虧損已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	33,165	103,991
確認為開支之存貨成本	172,626	6,220
出售物業、機械及設備之(收益)虧損	<u>(110)</u>	<u>7</u>

10. 分派

	2021年 港幣千元	2020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－每股股份零港仙 (已派付截至2020年3月31日止年度之 第一次中期股息：3港仙)	—	28,988
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(已派付截至2019年3月31日止年度 之第二次中期股息：12港仙)	<u>47,870</u>	<u>116,108</u>
	<u>47,870</u>	<u>145,096</u>
股息形式：		
－現金	<u>45,499</u>	<u>144,412</u>
－代息股份	<u>2,371</u>	<u>684</u>
	<u>47,870</u>	<u>145,096</u>

於報告期末後，董事會已決議不建議派付本年度之末期股息(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)。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
虧損：		
用作計算每股基本及攤薄虧損之 本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(662,160)</u>	<u>(971,000)</u>
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄虧損之 加權平均股份數目	<u>959,048,110</u>	<u>967,412,582</u>

本公司購股權獲行使之影響並未於計算截至2021年及2020年3月31日止年度之每股攤薄虧損時獲考慮，因為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(「南岸」)當時之全資附屬公司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按金港幣159,000,000元(2020年：港幣159,000,000元)(「按金」)，惟交易尚未完成，須待收購協議之若干條件獲達成。於報告期末後，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，並向彼等申索已付按金之退款連同為數港幣32,000,000元，作為協定之損害賠償。按金其後入賬為按攤銷成本計量之金融資產，並須計提預期信貸虧損撥備。截至該等綜合財務報表獲授權刊發當日，由於本公司仍在收集資料以評估現階段之財務影響，故董事未能估計按金預期信貸虧損撥備金額(其最高信貸風險為港幣159,000,000元)之財務影響。上述詳情已於本公司日期為2021年5月24日及2021年6月28日之公佈以及南岸日期為2021年5月21日之兩份公佈內披露。

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(2020年：60日)。於2021年3月31日，應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣3,139,000元(2020年：港幣3,479,000元)。

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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	3,083	3,474
61日至90日	37	—
超過90日	19	5
	<u>3,139</u>	<u>3,479</u>

14. 應付賬款、按金及應計開支

於2021年3月31日，應付賬款、按金及應計開支並不包括貿易應付賬款(2020年：港幣1,287,000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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
0至60日	—	1,287

15. 報告期末後事項

以下為本集團之報告期末後發生之事項：

- (a) 於2021年4月20日，本集團以代價港幣110,000,000元收購More Cash Limited (「**More Cash**」)之額外18%股權，而More Cash擁有一間中外合作經營企業之75%權益。於收購事項完成後，本集團持有More Cash之60%股權，而More Cash已成為本集團之附屬公司。
- (b) 於2021年5月20日，本集團以總代價港幣274,349,000元向本集團一間聯營公司其他股東出售一個香港物業發展項目之20%實際權益。
- (c) 於2021年6月9日，本集團以代價港幣95,000,000元收購Premier Maker Limited (「**Premier Maker**」)之額外30%股本權益，而Premier Maker擁有一間位於上海之酒店的50%實際權益。於收購事項完成後，本集團持有Premier Maker之49%股權，而Premier Maker已成為本集團之聯營公司。

其他資料

股東周年大會

本公司將於2021年9月10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投票之股東身份，本公司將由2021年9月7日(星期二)至2021年9月10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2021年9月6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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)辦理登記手續。

僱員人數及薪酬政策

於2021年3月31日，本集團之僱員總人數為259名(2020年：266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，合共3,263,000股股份獲註銷。該等股份乃於本年度前獲購回。於2021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》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，所有董事及在本年度內辭任之前董事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。

非執行董事之退任

陳佛恩先生(「陳佛恩先生」)已提出不會於股東周年大會上重選連任董事，以投放更多時間於彼之其他事務。因此，彼將於股東周年大會結束時退任為非執行董事。

陳佛恩先生已確認彼與董事會並無任何意見分歧，亦無任何與彼之退任有關的事宜須促請股東垂注。

致謝

本人謹代表董事會衷心感謝郭嘉立先生(於2021年2月辭任獨立非執行董事)及陳佛恩先生於其各自過去19年及16年的任期內盡心盡力為本集團作出寶貴貢獻，並歡迎林秀鳳女士及葉瀚華先生自2021年2月起加入董事會。

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，2021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)、張志傑先生(董事總經理)、陳耀麟先生、黃禮順先生、
林秀鳳女士(首席財務總監)

非執行董事：

陳佛恩先生

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (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。