



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)

截至二零零八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」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
持續經營業務			
收益	3	181,944	93,389
物業銷售及租金收入		81,792	5,251
高爾夫球及消閒收入		62,622	52,367
		144,414	57,618
銷售成本		(67,511)	(14,073)
毛利		76,903	43,545
貸款融資淨收入		31,789	21,036
金融工具淨收益		76,382	28,623
其他收入		73,206	105,616
行政費用		(141,959)	(85,400)
財務費用	4	(109,933)	(97,009)
租賃土地預付租賃款項及租賃土地預付 租賃款項之溢價之減值虧損	5	(45,000)	—
出售一間聯營公司之虧損	6	(39,486)	—
出售附屬公司之虧損	7	(19,073)	—
就註銷收購一間聯營公司額外權益 認購期權之補償		—	23,370
應佔聯營公司業績		(25,047)	40,916
除稅前(虧損)溢利		(122,218)	80,697
稅項	8	(3,475)	(10,004)
本年度來自持續經營業務之(虧損)溢利		(125,693)	70,693
非持續經營業務			
本年度來自非持續經營業務之(虧損)溢利	9	(18,665)	3,408
本年度(虧損)溢利	10	(144,358)	74,101

* 謹供識別

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		(141,853)	79,091
少數股東權益		<u>(2,505)</u>	<u>(4,990)</u>
		<u>(144,358)</u>	<u>74,101</u>
每股(虧損)盈利	11		
來自持續及非持續經營業務：			
基本(港仙)		<u>(4.8)</u>	<u>3.7</u>
攤薄(港仙)		<u>不適用</u>	<u>3.6</u>
來自持續經營業務：			
基本(港仙)		<u>(4.2)</u>	<u>3.6</u>
攤薄(港仙)		<u>不適用</u>	<u>3.5</u>

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		178,543	279,956
租賃土地預付租賃款項		20,808	96,772
租賃土地預付租賃款項之溢價		114,294	131,527
無形資產		—	430
可供出售投資		94,570	130,036
於持作發展之物業之權益		14,745	—
於聯營公司之權益		135,503	93,879
聯營公司之無抵押貸款及應付利息		1,077,690	1,234,443
可換股債券之負債部分		51,120	—
可換股債券附帶之衍生工具		4,865	—
收購土地使用權已付按金及費用		47,275	41,466
收購一間聯營公司已付按金及費用		—	90,675
收購物業已付按金及費用		—	27,125
其他應收貸款		—	9,634
		1,739,413	2,135,943
流動資產			
存貨		2,161	76,919
待售物業		252,903	58,536
發展中物業		240,853	11,296
按公平值列賬及計入損益之金融資產		11,957	66,725
應收賬款、按金及預付款項	12	514,795	473,160
其他應收貸款		243,133	205,495
租賃土地預付租賃款項		517	2,480
應收聯營公司款項		2,154	68
關連公司之無抵押貸款及應付利息		58,251	54,567
可退回稅款		—	1,506
已抵押銀行存款		51,818	40,783
銀行結餘及現金		243,038	254,622
		1,621,580	1,246,157

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	13	70,392	158,947
應付附屬公司少數股東款項		890	1,884
應付一間附屬公司少數股東股息		—	2,354
應繳稅項		13,252	12,340
附屬公司少數股東之無抵押貸款		—	4,515
一間關連公司之無抵押貸款		—	1,616
一年內到期之可換股票據應付款項		7,284	7,945
一年內到期之融資租賃承擔		49	24
一年內償還之銀行及其他借貸		113,996	111,439
		<u>205,863</u>	<u>301,064</u>
淨流動資產		<u>1,415,717</u>	<u>945,093</u>
總資產減流動負債		<u>3,155,130</u>	<u>3,081,036</u>
非流動負債			
一年後到期之可換股票據應付款項		1,236,559	1,360,455
一年後到期之融資租賃承擔		173	71
一年後償還之銀行及其他借貸		39,647	8,081
遞延稅項負債		28,574	40,609
		<u>1,304,953</u>	<u>1,409,216</u>
		<u>1,850,177</u>	<u>1,671,820</u>
股本及儲備			
股本		30,955	23,123
儲備		1,812,043	1,598,516
本公司權益持有人應佔權益		<u>1,842,998</u>	<u>1,621,639</u>
少數股東權益		7,179	50,181
		<u>1,850,177</u>	<u>1,671,820</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」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋而編製。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」)附錄十六及香港公司條例規定之適用披露規定。

2. 主要會計政策

除若干金融工具按公平值計算外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於二零零七年四月一日開始之本集團財政年度生效之新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)：

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹 經濟體中之財務報告採用重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

本集團已追溯應用香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號之披露規定。若干根據香港會計準則第32號之規定於過往年度呈列之資料已被刪除，並已於本年度首次呈列按香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號編製之相關比較資料。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務歸併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、 最低資金需要及其相互關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之會計期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之會計期間生效

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可影響業務合併(指收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個全年呈報期間開始之時或之後之日子者)之會計方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於一間附屬公司之擁有權有變而不會導致失去控制權時之會計處理,有關情況將按股權交易處理。本公司董事(「董事」)預期採用該等新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。

3. 分部資料

業務分部

就管理而言,本集團目前分為五個營運部門。該等部門為本集團報告其首要分部資料之基準。

主要營運如下:

物業發展	—物業發展
物業投資	—物業買賣
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	—證券買賣
融資	—貸款融資服務

本集團於過往年度亦曾從事買賣摩托車及製造與買賣醫藥及健康產品。該等業務已於年內終止。

綜合損益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	持續經營業務						非持續經營業務					
	物業發展	物業投資	高爾夫球 及消閒	證券投資	融資	分部合計	對銷/ 調整	合計	醫藥及 健康 產品	摩托車	合計	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
所得款項總額	<u>2,500</u>	<u>79,292</u>	<u>62,622</u>	<u>424,641</u>	<u>31,789</u>	<u>600,844</u>	<u>-</u>	<u>600,844</u>	<u>115,741</u>	<u>17,567</u>	<u>133,308</u>	<u>734,152</u>
對外之銷售	2,500	79,292	62,622	5,741	31,789	181,944	-	181,944	115,741	17,567	133,308	315,252
分部之間之銷售*	-	-	-	-	25,842	25,842	(25,842)	-	-	-	-	-
收益	<u>2,500</u>	<u>79,292</u>	<u>62,622</u>	<u>5,741</u>	<u>57,631</u>	<u>207,786</u>	<u>(25,842)</u>	<u>181,944</u>	<u>115,741</u>	<u>17,567</u>	<u>133,308</u>	<u>315,252</u>
分部業績	<u>(2,136)</u>	<u>27,906</u>	<u>(16,303)</u>	<u>59,141</u>	<u>7,469</u>	76,077		76,077	<u>1,747</u>	<u>(1,359)</u>	388	76,465
未分配企業收入						43,860	-	43,860	689	-	689	44,549
未分配企業費用						(58,762)	-	(58,762)	-	-	-	(58,762)
租賃土地預付租賃款項以及租賃 土地預付租賃款項之溢價之 減值虧損	-	-	(45,000)	-	-	(45,000)	-	(45,000)	-	-	-	(45,000)
出售一間聯營公司之虧損	-	(39,486)	-	-	-	(39,486)	-	(39,486)	-	-	-	(39,486)
出售附屬公司之虧損	-	-	(19,073)	-	-	(19,073)	-	(19,073)	-	-	-	(19,073)
應佔聯營公司業績	(30,047)	5,000	-	-	-	(25,047)	-	(25,047)	-	-	-	(25,047)
未分配財務費用						(54,787)	-	(54,787)			(613)	(55,400)
除稅及出售非持續經營業務 所產生之(虧損)收益前虧損 稅項						(122,218)	-	(122,218)			464	(121,754)
出售非持續經營業務所產生之 (虧損)收益						(3,475)	-	(3,475)			(558)	(4,033)
						-	-	-	(18,577)	6	(18,571)	(18,571)
本年度虧損						<u>(125,693)</u>		<u>(125,693)</u>			<u>(18,665)</u>	<u>(144,358)</u>

* 分部之間之銷售乃按集團內各公司之間釐定及同意之條款計費。

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	持續經營業務						非持續經營業務					綜合
	物業發展	物業投資	高爾夫球 及消閒	證券投資	融資	分部合計	對銷/ 調整	合計	醫療及 健康產品	摩托車	合計	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產												
分部資產	322,814	274,111	320,619	162,513	1,399,868	2,479,925	-	2,479,925	-	-	-	2,479,925
於聯營公司之權益	135,503	-	-	-	-	135,503	-	135,503	-	-	-	135,503
於持作發展之物業之權益	14,745	-	-	-	-	14,745	-	14,745	-	-	-	14,745
未分配企業資產						730,820		730,820				730,820
綜合資產總值						<u>3,360,993</u>		<u>3,360,993</u>				<u>3,360,993</u>
負債												
分部負債	885	5,168	58,250	920	1,269,058	1,334,281	(1,269,022)	65,259	-	-	-	65,259
未分配企業負債						<u>1,445,557</u>		<u>1,445,557</u>				<u>1,445,557</u>
綜合負債總額						<u>2,779,838</u>		<u>1,510,816</u>				<u>1,510,816</u>

綜合損益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	持續經營業務						非持續經營業務				綜合 港幣千元	
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	高爾夫球 及消閒 港幣千元	證券投資 港幣千元	融資 港幣千元	分部合計 港幣千元	對銷/ 調整 港幣千元	合計 港幣千元	醫藥及 健康產品 港幣千元	摩托車 港幣千元		合計 港幣千元
所得款項總額	<u>3,690</u>	<u>1,561</u>	<u>52,367</u>	<u>329,155</u>	<u>24,903</u>	<u>411,676</u>	-	<u>411,676</u>	<u>400,638</u>	<u>13,125</u>	<u>413,763</u>	<u>825,439</u>
對外之銷售	3,690	1,561	52,367	10,868	24,903	93,389	-	93,389	400,638	13,125	413,763	507,152
分部之間之銷售*	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,702</u>	<u>37,702</u>	<u>(37,702)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
收益	<u>3,690</u>	<u>1,561</u>	<u>52,367</u>	<u>10,868</u>	<u>62,605</u>	<u>131,091</u>	<u>(37,702)</u>	<u>93,389</u>	<u>400,638</u>	<u>13,125</u>	<u>413,763</u>	<u>507,152</u>
分部業績	<u>1,963</u>	<u>1,040</u>	<u>3,428</u>	<u>26,837</u>	<u>4,269</u>	<u>37,537</u>		<u>37,537</u>	<u>4,384</u>	<u>215</u>	<u>4,599</u>	<u>42,136</u>
未分配企業收入						41,741	-	41,741			698	42,439
未分配企業費用						(43,015)	-	(43,015)			(3)	(43,018)
收購附屬公司折讓	-	-	4,207	-	-	4,207	-	4,207			-	4,207
就註銷收購一間聯營公司 額外權益認購期權之補償						23,370	-	23,370			-	23,370
應佔聯營公司業績	-	40,916	-	-	-	40,916	-	40,916			-	40,916
未分配財務費用						(24,059)	-	(24,059)			(1,835)	(25,894)
除稅前溢利						80,697	-	80,697			3,459	84,156
稅項						(10,004)	-	(10,004)			(51)	(10,055)
本年度溢利						<u>70,693</u>		<u>70,693</u>			<u>3,408</u>	<u>74,101</u>

* 分部之間之銷售乃按集團內各公司之間釐定及同意之條款計費。

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	持續經營業務						非持續經營業務				綜合	
	物業發展	物業投資	高爾夫球 及消閒	證券投資	融資	分部 合計	對銷/ 調整	合計	醫藥及 健康產品	摩托車		合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產												
分部資產	71,662	-	509,581	194,265	1,518,647	2,294,155	-	2,294,155	164,145	1,859	166,004	2,460,159
於聯營公司之權益	93,879	-	-	-	-	93,879	-	93,879	-	-	-	93,879
未分配企業資產						795,651		795,651	32,411	-	32,411	828,062
綜合資產總值						<u>3,183,685</u>		<u>3,183,685</u>			<u>198,415</u>	<u>3,382,100</u>
負債												
分部負債	13,600	-	41,248	720	1,318,822	1,374,390	(1,318,822)	55,568	94,874	50	94,924	150,492
未分配企業負債						1,559,788		1,559,788			-	1,559,788
綜合負債總額						<u>2,934,178</u>		<u>1,615,356</u>			<u>94,924</u>	<u>1,710,280</u>

地區分部

本集團之業務主要位於澳門、香港、中華人民共和國(「中國」)及其他國家，包括加拿大、台灣及新加坡。本集團之行政職能於澳門、香港及中國進行。

下表提供本集團按地區市場劃分之銷售收益分析(不論貨品來源地)：

	按地區市場劃分之 銷售收益	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	188,549	335,502
中國	89,657	136,306
其他國家	37,046	35,344
	<u>315,252</u>	<u>507,152</u>

以下為按資產所在地區劃分之分部資產賬面值以及添置物業、機械及設備、無形資產及商譽之分析：

	分部資產賬面值		添置物業、機械 及設備及 無形資產	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產				
澳門	1,375,889	1,242,017	—	—
香港	607,606	646,703	1,628	4,954
中國	374,277	565,284	37,685	248,904
其他國家	122,153	6,155	—	199
	<u>2,479,925</u>	<u>2,460,159</u>	<u>39,313</u>	<u>254,057</u>
其他資產	881,068	921,941	—	—
	<u>3,360,993</u>	<u>3,382,100</u>	<u>39,313</u>	<u>254,057</u>

4. 財務費用

	持續經營業務		非持續經營業務		綜合	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行 及其他借貸之利息	11,416	5,186	613	1,831	12,029	7,017
附屬公司少數股東無抵押貸款之利息	734	2,051	—	—	734	2,051
關連公司無抵押貸款之利息	94	221	—	—	94	221
融資租賃承擔之利息	8	8	—	4	8	12
一名董事無抵押貸款之利息	—	222	—	—	—	222
可換股票據應付款項之實際利息	97,681	89,321	—	—	97,681	89,321
	<u>109,933</u>	<u>97,009</u>	<u>613</u>	<u>1,835</u>	<u>110,546</u>	<u>98,844</u>

5. 租賃土地預付租賃款項及租賃土地預付租賃款項之溢價之減值虧損

租賃土地預付租賃款項之溢價及租賃土地預付租賃款項之減值虧損分別為港幣14,319,000元和港幣30,681,000元，乃於綜合損益表支銷。

6. 出售一間聯營公司之虧損

於二零零七年六月二十六日，本集團透過出售附屬公司Dragon Rainbow Limited (「Dragon Rainbow」)，以及Dragon Rainbow結欠本集團之股東貸款港幣260,412,000元，而向結好控股有限公司(「結好」，一間於開曼群島註冊成立之公司，其於聯交所上市)出售於聯營公司More Profit International Limited (「More Profit」)全部40%之股本權益(「出售」)。More Profit為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其主要資產為擁有大中華有限公司之50%股本權益。大中華有限公司是於澳門註冊成立之有限公司，為澳門一幅位於澳門氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地之土地及其上所建酒店，金都酒店之擁有人。

出售總代價為港幣350,000,000元，並以下列方式支付：(i)現金港幣150,000,000元；(ii)按雙方同意每股發行價港幣0.792元發行126,262,626股結好股份，於出售完成日每股股份市價為港幣0.66元；及(iii)由結好發行港幣100,000,000元、息率5%、於二零一零年到期之可換股債券。

出售於二零零七年九月完成，產生出售虧損約港幣39,486,000元，已於年內之綜合損益表內支銷。出售詳情於二零零七年八月二十四日刊發之本公司通函內披露。

7. 出售附屬公司之虧損

於二零零七年十一月二十八日，本集團訂立若干有條件協議出售其於廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部有限公司(「番禺高爾夫球」)、廣州市蓮翠房產物業管理有限公司及廣州市番禺偉迪斯高爾夫房地產有限公司之全部權益(「番禺出售事項」)予中國合夥人之一間同系附屬公司。總代價港幣51,600,000元包括(i)現金代價人民幣20,000,000元(相當於約港幣22,200,000元)；(ii)於持作發展之物業之權益約港幣14,700,000元；及(iii)應收當時附屬公司款項人民幣13,200,000元(相當於約港幣14,700,000元)。番禺出售事項已於二零零八年三月六日完成。番禺出售事項產生之虧損約港幣19,100,000元已於年內之綜合損益表內支銷。番禺出售事項詳情於二零零八年一月十七日刊發之本公司通函內披露。

8. 稅項

	持續經營業務		非持續經營業務		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度稅項：						
香港利得稅	1,509	—	—	37	1,509	37
中國企業所得稅	833	283	558	14	1,391	297
	<u>2,342</u>	<u>283</u>	<u>558</u>	<u>51</u>	<u>2,900</u>	<u>334</u>
遞延稅項：						
本年度	1,133	3,190	—	—	1,133	3,190
稅率變動所導致	—	6,531	—	—	—	6,531
	<u>1,133</u>	<u>9,721</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,133</u>	<u>9,721</u>
	<u>3,475</u>	<u>10,004</u>	<u>558</u>	<u>51</u>	<u>4,033</u>	<u>10,055</u>

香港利得稅乃就兩個年度估計應課稅溢利按17.5%稅率計算。所有中國附屬公司之中國企業所得稅撥備乃根據中國相關所得稅規則及法規，就二零零七年四月一日起至二零零七年十二月三十一日止期間之估計應課稅溢利按介乎15%至33%之稅率，以及就二零零八年一月一日至二零零八年三月三十一日止期間之估計應課稅溢利按25%之稅率釐定。

9. 非持續經營業務

於二零零七年二月二十七日，本集團訂立一份銷售及購買協議，出售其於東方紅投資有限公司(「東方紅」)(連同其附屬公司一併稱為「東方紅集團」)之全部股本權益(東方紅原負責本集團的所有製造及買賣醫藥及健康產品業務)，同時將東方紅所欠之港幣99,728,000元未償還貸款撥予收購者。出售事項於二零零七年七月三十一日完成，而本集團對東方紅集團之控制權亦於同日轉至收購者手中。

於二零零八年三月三十一日，本集團向收購者售出其於勁龍國際控股有限公司(其進行本集團之所有買賣摩托車業務)之全部權益。

非持續經營業務直至出售完成期間產生之(虧損)溢利分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售非持續經營業務產生之虧損：		
出售製造及買賣醫藥及健康產品業務之虧損	(18,577)	—
出售買賣摩托車業務之收益	6	—
	<u>(18,571)</u>	<u>—</u>
截至出售完成止期間非持續經營業務產生之(虧損)溢利：		
製造及買賣醫藥及健康產品業務之溢利	1,266	3,235
買賣摩托車業務之(虧損)溢利	(1,360)	173
	<u>(94)</u>	<u>3,408</u>
	<u>(18,665)</u>	<u>3,408</u>

10. 本年度(虧損)溢利

	持續經營業務		非持續經營業務		綜合	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度(虧損)溢利已扣除：						
物業、機械及設備折舊						
—本集團擁有之資產	15,664	10,998	1,879	9,776	17,543	20,774
—根據融資租賃持有之資產	24	21	2	2	26	23
租賃土地預付租賃款項撥回	2,283	1,953	10	31	2,293	1,984
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	2,914	2,502	—	—	2,914	2,502
無形資產攤銷	—	—	—	225	—	225
以股權結算以股份形式支付予僱員之開支	2,498	702	—	—	2,498	702
出售物業、機械及設備之虧損	110	71	17	164	127	235
存貨確認為開支之成本	55,690	3,203	90,121	288,308	145,811	291,511

11. 每股(虧損)盈利

來自持續經營及非持續經營業務

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
盈利：		
本公司權益持有人應佔本年度(虧損)溢利及 計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)溢利	<u>(141,853)</u>	79,091
攤薄潛在普通股之影響—可換股票據應付款項之利息		<u>89,321</u>
計算每股攤薄盈利之溢利		<u>168,412</u>
	二零零八年	二零零七年
股份數目：		
計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>2,938,675,116</u>	2,119,525,127
攤薄潛在普通股之影響—可換股票據之應付款項		<u>2,611,225,804</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		<u>4,730,750,931</u>

來自持續經營業務

本公司普通股權益持有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
盈利：		
本公司權益持有人應付本年度(虧損)溢利	(141,853)	79,091
減：本年度非持續經營業務產生之虧損(溢利)	<u>(18,596)</u>	<u>3,667</u>
計算持續經營業務產生之每股基本 盈利之(虧損)溢利	<u>(123,257)</u>	75,424
攤薄潛在普通股之影響—可換股票據應付款項之利息		<u>89,321</u>
計算來自持續經營業務之每股攤薄盈利之溢利		<u>164,745</u>

所用之分母與上文所述計算每股基本及攤薄(虧損)盈利所用者相同。

來自非持續經營業務

根據本年度來自非持續經營業務之本公司權益持有人應佔虧損港幣18,596,000元(二零零七年：溢利港幣3,667,000元)及上文所述計算每股基本及攤薄(虧損)盈利所用之分母計算，來自非持續經營業務之每股基本虧損為每股0.6港仙(二零零七年：每股基本盈利為每股0.1港仙)，而截至二零零七年三月三十一日止年度來自非持續經營業務之每股攤薄盈利為每股0.1港仙。

由於行使購股權及兌換可換股票據會分別導致每股虧損減少，故截至二零零八年三月三十一日止年度並無呈列每股攤薄(虧損)盈利。

12. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣27,685,000元(二零零七年：港幣50,034,000元)。

貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
零至六十日	16,977	35,555
六十一至九十日	124	1,118
超過九十日	10,584	13,361
	<u>27,685</u>	<u>50,034</u>

13. 應付賬款、按金及應計開支

應付賬款、按金及應計開支當中包括貿易應付賬款約港幣2,135,000元(二零零七年：港幣80,026,000元)。

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
零至六十日	1,420	61,825
六十一至九十日	355	8,956
超過九十日	360	9,245
	<u>2,135</u>	<u>80,026</u>

末期股息

董事會不建議派付截至二零零八年三月三十一日止年度末期股息(二零零七年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

於本年度，收益包括出售持作買賣投資之收益淨額，惟不包括應收一間聯營公司之無抵押貸款之利息，而過往呈列之二零零七年收益則包括出售持作買賣投資之所得款項總額港幣328,700,000元，以及應收一間聯營公司無抵押貸款之利息港幣56,200,000元。截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務之所得款項總額如上述附註三所示由去年之港幣411,700,000元增加46%至約港幣600,800,000元，主要原因為本年度之證券投資交易及物業銷售增加。因此，本集團錄得本年度的毛利約港幣76,900,000元，與上年港幣43,500,000元相比，增幅顯著。

年內貸款融資收入為港幣31,800,000元，去年則為港幣21,000,000元。其他收入(包括收取本集團之聯營公司華鎮有限公司(「華鎮」，連同其附屬公司「華鎮集團」)股東貸款之利息收入港幣51,600,000元)為港幣73,200,000元，較去年港幣105,600,000元減少，主要因利率下降而令本年度銀行利息收入減少。

由於聯生土地(定義見下文)依然處於發展階段，故華鎮集團於本年度產生虧損，乃來自股東貸款之應付之實際利息，有關款項已計入應佔聯營公司業績港幣25,000,000元之虧損中。

本集團於本年度錄得港幣144,400,000元之虧損，去年則為港幣74,100,000元之溢利，主要由於本年度因企業活動進行之下列非經常性項目所致：

1. 出售一間聯營公司之虧損港幣39,500,000元，乃因本集團出售於金都酒店實際20%權益所致，詳情載列下文「物業發展及投資」一段；
2. 確認減值虧損港幣45,000,000元，乃因中國之法規變動，致使本集團出售於蓮花山高爾夫球度假村之全部權益估計出現虧損，詳情載列下文「高爾夫球及消閒」一段。計及出售蓮花山高爾夫球度假村及相關業務之進一步虧損確認港幣19,100,000元，有關方面產生之總虧損達港幣64,100,000元；及
3. 本集團出售Tung Fong Hung Investment Limited(「東方紅」)之全部權益而錄得虧損港幣18,600,000元。

物業發展及投資

澳門：

於二零零七年四月，本集團收購一座鄰近澳門金沙酒店之住宅／辦公室／商用綜合大樓珠江大廈中之44個住宅單位。該等物業已進行大型升級翻新及裝修，目前正持有以待轉售時機出現。該等單位之總建築面積約為57,432平方呎，平均成本為每平方呎約港幣2,070元。

於二零零七年七月，本集團進一步收購位於氹仔海濱之豪宅樓宇海明灣畔內之18個住宅單位及18個停車位，目前亦正持有等候轉售。該等單位之總建築面積約為44,046平方呎，平均成本為每平方呎約港幣2,690元。於二零零八年三月，已售出2個住宅單位及2個停車位。於二零零八年五月，另一個住宅單位及停車位則以接近每平方呎港幣4,000元售出。

本集團於聯生發展股份有限公司(「聯生」)之實際權益為35.5%。於二零零七年十月，澳門政府向聯生授出位於澳門石排灣馬路之十四幅租賃土地之新租約，由二零零七年起計25年及另加25年(「聯生土地」)，確切肯定本集團於聯生之投資價值。聯生之計劃總建築面積約為8,000,000平方呎，平均成本約為每平方呎港幣430元，此乃根據本集團於聯生之投資港幣1,213,000,000元計算。發展計劃現正呈交澳門政府以待審批，其他發展籌備工程及市場推廣亦正如火如荼地進行。

於二零零七年九月，本集團出售其於澳門金都酒店之20%實際權益，代價合共為港幣350,000,000元，其中港幣150,000,000元以現金支付、港幣100,000,000元以126,262,626股每股面值港幣0.792元之結好控股有限公司(「結好」)股份(「結好代價股份」)償付，餘下之港幣100,000,000元乃透過結好發行之可換股債券償付。出售完成後，結好代價股份之市價遠低於港幣0.792元，因此，乃錄得出售一間聯營公司虧損港幣39,500,000元，主要由於結好代價股份作為部份代價之公平值不足所致。此虧損大部份已由財務工具之淨收益所補償，乃因所有結好代價股份其後已按每股港幣0.792元以上之市價售出，以及結好發行之港幣43,000,000元可換股債券亦按高於其面值之價格售出。計及去年確認應佔金都酒店之溢利約港幣92,100,000元，有關投資回報理想。

中國：

本集團已訂立協議收購位於澳門路氹海濱珠海對岸橫琴一幅土地，面積約為26,000平方米，作價約人民幣51,000,000元，該土地獲准根據城市規劃指引用作商業、住宅、酒店及零售用途。地積比率為1.6。代價大部份上已繳付，業權轉讓則須待地方政府就橫琴區內土地轉讓暫停之指令取消後方可作實。

香港：

於二零零八年一月，本集團收購位於彌敦道快富街交界2座相連樓宇，作價約港幣229,000,000元，可重建建築面積合共約29,000平方呎。現計劃該等物業將持有作重新發展為零售及辦公室建築物，作投資用途。

於本年度，干諾道西達隆名居部份單位售出獲利。截至二零零八年三月三十一日，7個住宅單位及1個商用單位仍然待售。

截至二零零八年三月三十一日，本集團持有作發展／待售之主要物業權益概述如下：

地點	用途	本集團 所佔權益 (%)	所佔建築面積 (不包括停車位) (平方呎)
位於澳門石排灣馬路區之十四幅土地	住宅、商業／酒店	35.5	2,250,000
位於澳門冼星海大馬路81-121號， 倫敦街148-254號， 馬濟時總督大馬路80-120號及 馬德理街147-255號 珠江大廈之44個住宅單位	住宅	100	57,432
位於澳門氹仔北安灣 P05地段海明灣畔 之16個住宅單位 及16個停車位	住宅	100	39,936
香港九龍彌敦道703及705號	零售／辦公室	100	29,000

高爾夫球及消閒

本年度來自高爾夫球及消閒業務之銷售收益為港幣62,600,000元(二零零七年：港幣52,400,000元)，分部虧損港幣16,300,000元(二零零七年：分部溢利港幣3,400,000元)。紅峽谷高爾夫球度假俱樂部新增9個洞之建築工程已經完工，並已於二零零七年十一月開放予客戶使用。經擴大酒店開發計劃已獲地方政府批准。

於二零零七年十一月，中國國家發展和改革委員會及商務部作出聯合公佈，除非於二零零七年十二月一日前已獲得同意，否則外國投資者不得在中國參與高爾夫球業務。由於三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之合資企業年期將於二零四九年屆滿，故於可見將來不會受此新規定影響。然而，由於廣州蓮花山高爾夫球度假村合資企業之合約期已於二零零七年九月屆滿，故此新規定對其有重大影響，惟該合約期已暫時額外延長6個

月，以便就合資公司的可行重組安排與中國合資公司夥伴進行磋商。於二零零七年十一月，本集團已訂立協議向中國合資企業夥伴之聯營公司出售於蓮花山高爾夫球度假村之全部權益。同時，本集團將：

- a) 繼續成為高爾夫球度假村之承租人，以保持來自用戶使用高爾夫球度假村設施之收益；
- b) 繼續成為高爾夫球度假村內可銷售面積約23,000平方米之別墅發展之夥伴；及
- c) 擁有高爾夫球度假村內任何新商機(包括物業發展)之優先參與權。

上述交易詳情已載於本公司日期為二零零八年一月十七日之通函內。

證券投資

作為庫務管理之一部分，以從剩餘現金取得更佳回報，本集團已增加其證券投資活動。本年度之內，證券投資分部之所得款項總額及分部溢利分別為港幣424,600,000元(二零零七年：港幣329,200,000元)及港幣59,100,000元(二零零七年：港幣26,800,000元)。於二零零八年三月三十一日，本集團之可供出售投資及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共為數港幣106,500,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

製造及買賣醫藥及健康產品

於二零零七年七月出售東方紅之全部權益後，本集團已終止經營其製造及買賣醫藥及健康產品業務。本年度截至出售日期止之分部營業額為港幣115,700,000元(二零零七年：港幣400,600,000元)，除稅前溢利貢獻為港幣1,800,000元(二零零七年：港幣3,200,000元)。

融資

年內，本集團來自應收聯營公司之無抵押貸款、可換股債券、相關公司及其他應收貸款之利息收入為港幣86,400,000元其中港幣31,800,000元列入收益而其餘港幣54,600,000元則列入其他收入。於二零零八年三月三十一日，本集團應收聯營公司之無抵押貸款及利息、可換股債券之負債部分、應收關連公司之無抵押貸款及利息以及其他應收貸款分別為港幣1,077,700,000元、港幣51,100,000元、港幣58,300,000元及港幣243,100,000元。

財務回顧

年內，本金總額港幣247,500,000元之可換股票據乃兌換為約483,200,000股本公司股份，而於二零零八年三月三十一日尚未兌換之可換股票據之本金金額則約為港幣1,394,500,000元。

為進一步加強本集團資源，本公司已訂立配售及認購協議，以發行300,000,000股新股份，作價每股港幣0.56元（「補充配售」），並於二零零七年六月完成。所得款項淨額約港幣163,000,000元已保留作一般營運資金。

本集團就其整體業務採納審慎融資及財務政策。除上述可換股票據應付款項外，本集團維持多項信貸融資，以應付其營運資金所需。

年內，本集團已取得額外銀行貸款約港幣144,000,000元，作為收購澳門物業之部分融資。於二零零八年三月三十一日，金融機構借貸總額為港幣153,600,000元，當中港幣39,600,000元將於一年後償還。於二零零八年三月三十一日，本集團之淨資產負債比率為0.6，比較二零零七年三月三十一日為0.74有所減少，當中已計及銀行及其他借貸港幣153,600,000元及可換股票據應付款項負債部分之公平值港幣1,243,800,000元，並抵銷已抵押銀行存款與銀行及現金結餘港幣294,900,000元以及本集團股東資金港幣1,843,000,000元。

約港幣120,400,000元之金融機構借貸乃按浮動利率計息，而餘下的大部分結餘按固定利率計息。管理層預料資本市場之利率將維持穩定，故毋須就任何負面利率波動作出對沖。本集團大部分資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣列值，故董事認為，本集團並無面對任何重大匯率風險。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零零八年三月三十一日，本集團之僱員人數為1,003人（二零零七年：1,726人）。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、保險及退休計劃。於二零零六年八月十五日及二零零七年七月二十七日，本公司根據於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃之條款及條件，向若干董事、高級管理人員及僱員分別授出每股行使價港幣0.50元及港幣0.67元之購股權。

展望

於二零零七年九月，本公司名稱由澳門祥泰地產集團有限公司改為德祥地產集團有限公司，以反映本集團之主要地域市場不限於澳門，亦已於中國作出可觀投資，以及德祥企業集團有限公司於本集團之權益。

澳門之生產總值繼二零零六年全年錄得16.6%迅速實質增長後，二零零七年全年估計將進一步取得27.3%強勁增長。失業率處於約3.1%之低水平，家庭收入增長可觀，提升了當地人對優質生活環境之需求。近期大部份於市場上放盤之物業吸引到國際投資者之注意。因此，澳門各分部物業市場均表現強勁，包括住宅、商舖、辦公室及酒店。澳門威尼斯人度假村酒店、皇冠酒店、澳門美高梅金殿、會議及展覽設施開幕，且計劃開設更多具特色之消閒及娛樂設施，令澳門路氹金光大道成為全球焦點。本集團投資於路氹金光大道南端優越地段聯生土地之大型豪宅發展項目，可享有澳門威尼斯人度假村酒店及其他周邊豪華娛樂發展項目之壯麗景觀。本集團相信，一旦該發展項目可供預售，定必成為澳門最受歡迎之豪宅項目之一。

終止及取消收購於上海天馬鄉村俱樂部之25%實際權益後，本集團將集中開發位於三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之消閒設施(包括酒店)，三亞為中國國內最佳度假勝地之一。

本集團一直密切研究越南物業市場，務求在其當前不景氣的市場內發掘有利可圖之投資商機。本集團已鎖定一幅位於胡志明市約為一平方公里之可供發展土地，並與若干相關人士聯繫，該土地可發展為住宅房屋及單位以及康樂設施。

於二零零八年六月，本公司建議按每持有一股股份供三股供股股份(以及按每認購十五股供股股份派送四份認股權證)之基準供股(「供股」)，透過按每股供股股份港幣0.07元之認購價以供股方式發行9,286,554,078股供股股份(連同認股權證)籌組約港幣650,100,000元之資金(扣除開支前)。供股及行使認股權證之所得款項淨額擬用作(i)本集團現有業務之一般營運資金；及(ii)可能購回本公司發行之可換股票據(不包括由德祥企業集團有限公司、錦興集團有限公司及本公司董事各自之附屬公司及/或聯營公司所持有者)；及(iii)未來收購事項。供股之詳情已於本公司於二零零八年六月二十四日之通函內披露。

近年，本集團一直透過收購澳門及香港之物業權益(包括於聯生土地之主要權益)積極擴展其物業投資組合。此外，本集團一方面藉開發其高爾夫球度假村內之優質消閒物業將其業務擴充至中國市場，另一方面亦透過出售醫藥及健康產品分部之非核心業務以精簡營運。本集團管理層有信心此等投資項目可於將來為本集團帶來重大回報。本集團將延續相同策略，於澳門、中國、香港及鄰近地區尋求新機會，務求擴大其優質物業之投資。

資產抵押

於二零零八年三月三十一日，銀行及財務機構向本集團授出之一般信貸額度乃以本集團總值約港幣231,800,000元之待售物業、港幣41,300,000元之銀行結餘及約港幣1,800,000元之按公平值列賬及計入損益之金融資產作抵押。

購入、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截至二零零八年三月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

已發行證券

年內，本公司於兌換可換股票據後合共發行483,203,485股股份，包括按換股價每股港幣0.44元獲兌換可換股票據時發行348,917,775股股份及按換股價每股港幣0.70元兌換可換股票據時發行134,285,710股股份。此外，本公司已於二零零七年六月一日以補充配售按每股港幣0.56元發行300,000,000股新股份。

於二零零八年三月三十一日，已發行3,095,518,026股股份，以及涉及合共90,500,000股股份之尚未行使購股權，包括行使價每股港幣0.50元之26,800,000股股份及行使價每股港幣0.67元之63,700,000股股份。除以上披露者外，年內已發行股本概無變動。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)之主要責任包括於建議董事會批准前審閱本集團之中期及末期業績、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。審核委員會已遵照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「守則」)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)、喬小東先生及郭嘉立先生組成。

本初步業績公佈所載本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之數據已交審核委員會審閱。

企業管治常規守則

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。截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司一直遵守守則之守則條文。

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二零零八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。

股東週年大會

本公司將於二零零八年九月十日星期三上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27號舖舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。載有股東週年大會通告及(其中包括)重選退任董事、發行新股份及購回股份之一般授權、更新購股權計劃之授權限額以及修訂本公司之公司細則(「公司細則」)有關資料之通函，將於適當時候寄發予本公司股東及可換股票據持有人(僅供參照)。

修訂公司細則

為迎合透過中央結算及交收系統(「中央結算系統」)持有本公司證券之投資者不斷增加之需求，讓彼等能親身或委派代表代其出席本公司股東大會進行表決，以及根據本公司股份持續納入中央結算系統之規定，董事會建議於股東週年大會上提呈特別決議案供股東批准，藉以修訂公司細則，以准許結算所委任多名代表代其於本公司股東大會投票。

公佈末期業績及年報

本末期業績公佈於聯交所網站刊載。截至二零零八年三月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司股東及可換股票據持有人(僅供參照)並於聯交所網站刊載。

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，二零零八年七月四日

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)

黃錦昌先生(副董事總經理)

張志傑先生

賴贊東先生

馬志剛先生

獨立非執行董事：

喬小東先生(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。