

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)

截至二零一五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	
	二零一五年	二零一四年
收益		
根據綜合損益表	60百萬元	35百萬元
物業銷售所得款項總額		
– 持作非流動資產之物業	–	830百萬元
– 應佔聯營公司及合營公司	2,770百萬元	319百萬元
– 透過出售於附屬公司、聯營公司 及合營公司之權益	250百萬元	200百萬元
	<u>3,080百萬元</u>	<u>1,384百萬元</u>
純利	801百萬元	386百萬元
每股基本盈利	109仙	61仙
每股股息		
– 中期	7仙	6仙
– 末期	20仙	16仙
– 特別	15仙	30仙
	<u>42仙</u>	<u>52仙</u>
每股資產淨值	5.2元	5.4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(「本集團」)截至二零一五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

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營業額			
– 營業總收入	3	<u>157,405</u>	<u>58,021</u>
收益	3	<u>59,610</u>	<u>35,274</u>
酒店業務收入		36,728	–
物業收入		<u>4,149</u>	<u>5,250</u>
直接成本		<u>40,877</u>	<u>5,250</u>
		<u>(15,247)</u>	<u>(252)</u>
毛利		25,630	4,998
貸款融資收入		17,661	26,201
金融工具淨溢利		53,356	88,312
其他收入、溢利及虧損		(30,083)	24,893
投資物業公平值增加(減少)淨額		2,995	(2,125)
出售一幢投資物業之溢利	4	–	145,953
出售一間合營公司之溢利	5	–	69,791
出售一間聯營公司部份權益之溢利	6	24,166	–
出售附屬公司之溢利	6	–	413,668
行政及其他費用		(229,619)	(194,489)
財務費用	7	(49,478)	(56,737)
應佔聯營公司業績		1,049,443	(35,080)
應佔合營公司業績		<u>(40,361)</u>	<u>(54,537)</u>
除稅前溢利		823,710	430,848
稅項	8	<u>(22,646)</u>	<u>(44,597)</u>
本年度溢利	9	<u>801,064</u>	<u>386,251</u>
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		803,550	386,853
非控股權益		<u>(2,486)</u>	<u>(602)</u>
		<u>801,064</u>	<u>386,251</u>
每股盈利	11		
– 基本(港幣)		<u>1.09</u>	<u>0.61</u>
– 攤薄(港幣)		<u>1.09</u>	<u>0.61</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度溢利	<u>801,064</u>	<u>386,251</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淨(虧損)溢利	(310,624)	48,869
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：		
- 出售一間聯營公司部份權益	473	-
- 撤銷一間附屬公司註冊	-	(1,289)
- 失去附屬公司控制權	-	(2,383)
換算海外業務之匯兌差異	(22,182)	2,534
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>10,620</u>	<u>(2,021)</u>
本年度其他全面(開支)收益	<u>(321,713)</u>	<u>45,710</u>
本年度全面收益總額	<u><u>479,351</u></u>	<u><u>431,961</u></u>
下列人士應佔本年度全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	481,863	432,563
非控股權益	<u>(2,512)</u>	<u>(602)</u>
	<u><u>479,351</u></u>	<u><u>431,961</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		222,219	230,107
投資物業		465,000	382,000
股權投資		307,125	461,256
債權投資		7,629	7,137
可換股票據之投資		–	28,702
於合營公司之權益		870,310	528,534
應收合營公司款項		385,562	98,616
於聯營公司之權益		1,277,892	688,399
應收一間聯營公司無抵押貸款		–	112,482
其他應收貸款		5,000	15,287
其他非流動資產		83,264	–
		<u>3,624,001</u>	<u>2,552,520</u>
流動資產			
存貨 – 餐飲及一般商店		524	–
收購租賃土地之已付按金		363,778	194,010
物業存貨		183,356	1,157,755
其他應收貸款		255,473	253,245
應收賬款、按金及預付款項	12	1,021,478	476,805
股權投資		317,296	287,423
可換股票據之投資		9,694	–
應收一間聯營公司無抵押貸款		112,482	–
應收聯營公司款項		–	6,711
銀行結餘及現金		318,363	470,750
		<u>2,582,444</u>	<u>2,846,699</u>

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	13	309,592	775,009
出售附屬公司之已收按金		–	350,000
應繳稅項		169,705	82,771
一年內到期之貸款票據		–	224,025
一年內到期之融資租賃承擔		106	79
一年內到期之銀行及其他借貸		393,409	229,159
應付聯營公司款項		545,035	–
		<u>1,417,847</u>	<u>1,661,043</u>
流動資產淨值		<u>1,164,597</u>	<u>1,185,656</u>
總資產減流動負債		<u>4,788,598</u>	<u>3,738,176</u>
非流動負債			
一年後到期之貸款票據		443,224	–
一年後到期之融資租賃承擔		205	196
一年後到期之銀行及其他借貸		150,000	–
遞延稅項負債		1,382	1,382
		<u>594,811</u>	<u>1,578</u>
		<u>4,193,787</u>	<u>3,736,598</u>
股本及儲備			
股本		7,998	6,886
儲備		4,186,072	3,731,005
本公司擁有人應佔權益		4,194,070	3,737,891
非控股權益		(283)	(1,293)
		<u>4,193,787</u>	<u>3,736,598</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。

2. 主要會計政策

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。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計準則(「香港會計準則」)第32號、香港會計準則第36號、香港會計準則第39號連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號之修訂及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第21號。此外，本集團提前採納於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號(首次應用日期為二零一四年四月一日，較於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號(於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效)之生效日期為早)，以便更理想地呈列其表現及業務。

香港財務報告準則第9號(二零零九年)載有就符合香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍之金融資產引入新分類及計量規定。因此，本集團已將其金融資產分類為其後按攤銷成本或公平值計量，視乎其管理該等金融資產之商業模式及資產之合約現金流量特徵而定。本集團已為本集團於二零一四年四月一日持有之金融資產進行追溯分類，當中參考當日持有資產所屬商業模式之事實及狀況。香港財務報告準則第9號(二零零九年)不適用於二零一四年四月一日已終止確認之金融資產及金融負債。

上述會計政策變動之影響概要

下表概列本集團金融資產於二零一四年四月一日(即本集團首次應用香港財務報告準則第9號(二零零九年)當日)之分類及計量變動。

	香港會計準則第39號 項下原始計量類別及賬面值				香港財務報告準則第9號(二零零九年) 項下新計量類別及賬面值		
	按公平值 列賬及 計入損益 港幣千元	可供 出售投資 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	應用香港 財務報告準則 第9號 (二零零九年) 時重新計量 港幣千元	按公平值 列賬及 計入損益 港幣千元	按公平值 列賬及 計入其他 全面收益 港幣千元	攤銷成本 港幣千元
股權投資							
- 持作買賣	287,423	-	-	-	287,423	-	-
- 非持作買賣*	-	461,256	-	48,643	50,331	459,568	-
債權投資	-	7,137	-	-	7,137	-	-
可換股票據之投資	-	-	28,702	-	-	-	28,702
應收合營公司款項	-	-	98,616	-	-	-	98,616
應收聯營公司款項	-	-	6,711	-	-	-	6,711
應收一間聯營公司無抵押貸款	-	-	112,482	-	-	-	112,482
其他應收貸款	-	-	268,532	-	-	-	268,532
應收賬款	-	-	429,818	-	-	-	429,818
銀行結餘及現金	-	-	470,750	-	-	-	470,750
	<u>287,423</u>	<u>468,393</u>	<u>1,415,611</u>	<u>48,643</u>	<u>344,891</u>	<u>459,568</u>	<u>1,415,611</u>

* 本集團擬持有該等股權投資作長線非買賣用途。在香港財務報告準則第9號(二零零九年)允許下，本集團已於首次應用日期將該等投資個別指定為按公平值列賬及計入其他全面收益(「按公平值列賬及計入其他全面收益」)或按公平值列賬及計入損益(「按公平值列賬及計入損益」)計量。

有關採納新訂準則所影響金融資產之進一步詳情，載於二零一五年年報內綜合財務報表之附註。

除上述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團綜合財務報表所載呈報金額及/或披露資料並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

除香港財務報告準則第9號(二零零九年)外，本集團並無提早應用任何其他已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。董事預期，除下文所述香港財務報告準則第9號(二零一四年)金融工具及香港財務報告準則第15號源自客戶合約之收益外，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

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，獲本集團於二零一四年四月一日提早採納並定下首次應用日期。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年作出修訂，加入金融負債分類及計量以及終止確認之規定，並於二零

一三年作出進一步修訂，加入一般對沖會計法之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入(a)金融資產之減值規定；及(b)藉為若干簡單債務工具引入「按公平值列賬及計入其他全面收益」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。董事預期，日後採納香港財務報告準則第9號(二零一四年)(不包括本集團已於二零一四年四月一日採納並定下首次應用日期之香港財務報告準則第9號(二零零九年)之範圍)可能對本集團金融資產及金融負債之呈報金額造成影響。就本集團金融資產而言，直至完成詳細檢討前就有關影響提供合理估計並不切實可行。

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制訂一項單一全面模式供實體用以將客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號於生效後將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時，即於特定履約責任基礎上的貨品或服務之「控制權」移交客戶時確認收益。香港財務報告準則第15號已就特殊情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出更詳盡披露。董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表所呈報金額及所作披露造成重大影響。然而，直至完成詳細檢討前就香港財務報告準則第15號之影響提供合理估計並不切實可行。

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」)定期審閱之資料如下：

物業(附註)	- 物業發展及投資
酒店及酒樓(附註)	- 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

附註：於過往年度，「酒店及酒樓」分部稱為「高爾夫球及酒樓」。主要營運決策者認為，「酒店及酒樓」對分部現有資產及經營之描述更為貼切，故對本集團內部報告作出改動。因此，原先於「物業」分部項下分組及呈報之酒店物業發展及投資重新分配至「酒店及酒樓」分部，故截至二零一四年三月三十一日止年度之資料已重列，從而與本年度之呈列方式一致。

有關該等分部之資料報告如下。

截至二零一五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 (虧損)溢利 港幣千元 (附註(c))	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(e))	4,149	4,149	(60,378)	1,053,763	(9,858)	(4,097)	979,430
酒店及酒間(附註(d))	36,728	36,728	23,070	(4,320)	963	(17,519)	2,194
證券投資	98,867	1,072	51,513	-	-	-	51,513
融資	17,661	17,661	17,601	-	-	-	17,601
分部總計	157,405	59,610	31,806	1,049,443	(8,895)	(21,616)	1,050,738
未分配部份	-	-	(167,700)	-	(31,466)	(27,862)	(227,028)
集團總計	157,405	59,610	(135,894)	1,049,443	(40,361)	(49,478)	823,710

截至二零一四年三月三十一日止年度(經重列)

	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 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(e))	5,250	5,250	123,989	(31,813)	(11,895)	(4,078)	76,203
酒店及酒間(附註(d))	-	-	408,277	(3,267)	(22,984)	-	382,026
證券投資	26,570	3,823	97,330	-	-	-	97,330
融資	26,201	26,201	96,125	-	-	-	96,125
分部總計	58,021	35,274	725,721	(35,080)	(34,879)	(4,078)	651,684
未分配部份	-	-	(148,519)	-	(19,658)	(52,659)	(220,836)
集團總計	58,021	35,274	577,202	(35,080)	(54,537)	(56,737)	430,848

附註：

- (a) 上文所載營業額包括租金收入、物業佣金收入及大廈管理費收入、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所得款項總額。

- (b) 上文所載收益包括租金收入、物業佣金收入及大廈管理費收入、酒店業務收入、貸款融資收入、股權投資股息收入及年內出售之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。
- (c) 上文所載經營分部之經營(虧損)溢利總額包括各分部之除稅前溢利(虧損)，但未分配銀行利息收入、財務費用及若干行政費用。
- (d) 上文所載酒店及消閒分部之營業額及收益包括酒店業務之收入，而截至二零一五年三月三十一日止年度之分部業績包括出售一間聯營公司部份權益之溢利港幣24,166,000元。
- (e) 物業分部之分部業績包括投資物業之公平值增加淨額港幣2,995,000元(二零一四年：公平值減少淨額港幣2,125,000元)及截至二零一四年三月三十一日止年度出售一幢投資物業之溢利港幣145,953,000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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (經重列)	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元 (經重列)
物業	3,118,894	2,979,811	995,169	914,383
酒店及消閒	1,650,044	793,518	987,780	139,992
證券投資	641,849	787,912	13,545	16,967
融資	292,875	289,364	25	18
分部總計	5,703,662	4,850,605	1,996,519	1,071,360
未分配部份：				
銀行結餘及現金	318,363	470,750	-	-
出售附屬公司之已收按金	-	-	-	350,000
貸款票據	-	-	-	224,025
其他	184,420	77,864	16,139	17,236
總計	6,206,445	5,399,219	2,012,658	1,662,621

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及遞延稅項負債均分配至經營分部，惟若干貸款票據、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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	55,206	32,631	1,408,366	1,068,909
澳門	-	-	855,268	226,368
中華人民共和國(「中國」)	-	-	572,307	533,763
其他	4,404	2,643	-	-
	<u>59,610</u>	<u>35,274</u>	<u>2,835,941</u>	<u>1,829,040</u>

有關主要客戶之資料

來自佔本集團總收益超過10%之客戶之收益如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
客戶甲	<u>-*</u>	<u>4,399</u>
客戶乙	<u>-*</u>	<u>4,322</u>

* 概無單一客戶佔本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之收益10%或以上。

4. 出售一幢投資物業之溢利

於二零一二年十二月二十八日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售本集團所持有之一幢發展中投資物業，代價為港幣830,000,000元。出售已於二零一三年八月完成，而出售溢利港幣145,953,000元已於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

5. 出售一間合營公司之溢利

於二零一二年十一月二十三日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，出售一間合營公司Sea Orient Limited(「Sea Orient」)全部權益及提供予Sea Orient之貸款，代價為港幣210,000,000元。出售已於二零一三年六月完成，而出售一間合營公司之溢利港幣69,791,000元已於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

6. 出售一間聯營公司部份權益／出售附屬公司之溢利

於二零一四年二月十八日，本集團與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(「出售協議」)，據此，本集團(i)同意按代價港幣200,000,000元出售其間接全資附屬公司Sanya Golf & Leisure Group Limited(前稱ITC Golf & Leisure Group Limited)(「Sanya Golf」)之33.7%股本權益(「銷售權益」)；及(ii)向買方授出認購期權，據此，買方有權於二零一四年四月三十日或之前要求本集團按代價港幣250,000,000元出售Sanya Golf之46.3%股本權益(「第一批權益」)(「認購期權」)。認購期權獲行使後，買方須向本集團授出認沽期權，據此，本集團自出售協議日期起計第一周年至第二周年期間，有權要求買方按代價港幣112,500,000元收購Sanya Golf餘下20%股本權益。

出售銷售權益於二零一四年二月十八日簽訂出售協議後隨即完成。出售附屬公司之溢利港幣413,668,000元於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

截至二零一五年三月三十一日止年度，第一批權益之出售於二零一四年四月二十九日行使認購期權後完成，而出售一間聯營公司部份權益之溢利港幣24,166,000元已於截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

7. 財務費用

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貸款票據之實際利息	44,393	39,809
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	8,682	8,222
融資租賃承擔之利息	22	16
可換股票據應付款項之實際利息	-	12,949
總借貸成本	53,097	60,996
減：在建投資物業之資本化數額	(3,619)	(4,259)
	<u>49,478</u>	<u>56,737</u>

8. 稅項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本期稅項：		
中國企業所得稅	23,515	18,919
香港利得稅	-	31,724
	<u>23,515</u>	<u>50,643</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	(869)	1,733
	<u>22,646</u>	<u>52,376</u>
遞延稅項	-	(7,779)
	<u>22,646</u>	<u>44,597</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。

根據自二零零八年一月一日起生效之中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，國內附屬公司於兩個年度之法定所得稅率均為25%。

兩個年度於中國產生之若干稅項與出售中國業務所產生溢利之稅項有關，估計應課稅以出售溢利按稅率10%確認。

9. 本年度溢利

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	9,794	9,753
以股權結算以股份形式支付予董事之開支	2,793	1,809
以股權結算以股份形式支付予僱員之開支	3,204	2,449
出售物業、機械及設備之虧損	78	2
確認為開支之存貨成本	7,343	-
銀行利息收入	(2,276)	(2,328)
向一間合營公司提供貸款之利息收入	(6,053)	-
其他利息收入	(18,166)	(27,635)

10. 分派

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息		
- 已派付二零一五年中期股息 - 每股普通股7港仙 (二零一四年：6港仙)	53,705	41,250
- 已派付二零一五年特別股息 - 每股普通股15港仙 (二零一四年：無)	115,083	-
- 已派付二零一四年末期股息 - 每股普通股16港仙 (二零一三年：15港仙)	110,181	95,576
- 已派付二零一四年特別股息 - 每股普通股30港仙 (二零一三年：無)	206,590	-
	<u>485,559</u>	<u>136,826</u>
股息形式：		
- 現金	108,036	120,615
- 以股代息	377,523	16,211
	<u>485,559</u>	<u>136,826</u>
本年度擬分派之股息		
- 二零一五年末期股息 - 每股普通股20港仙 (二零一四年：16港仙)	159,969	110,181
- 二零一五年特別股息 - 無 (二零一四年：每股普通股30港仙)	-	206,590
	<u>159,969</u>	<u>316,771</u>

董事已議決建議就截至二零一五年三月三十一日止年度派付末期股息每股普通股20港仙(二零一四年：末期股息及特別股息分別每股普通股16港仙及30港仙)，將以現金派付，惟可選擇收取普通股以代替全部或部份有關股息。

11. 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 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>803,550</u>	<u>386,853</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	733,944,410	634,718,086
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	<u>3,609,886</u>	<u>2,469,802</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>737,554,296</u>	<u>637,187,888</u>

於計算截至二零一四年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，由於兌換本公司之可換股票據將導致每股盈利增加，故並無假設任何可換股票據應付款項獲兌換。

12. 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。於二零一五年三月三十一日，應收賬款、按金及預付款項包括貿易應收賬款約港幣2,231,000元(二零一四年：港幣308,000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。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	2,229	300
六十一日至九十日	2	2
超過九十日	<u>-</u>	<u>6</u>
	<u>2,231</u>	<u>308</u>

13. 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約港幣2,647,000元(二零一四年：無)。

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。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	2,024	-
六十一日至九十日	621	-
超過九十日	2	-
	<u>2,647</u>	<u>-</u>

14. 報告期後事項

(A) 於二零一五年三月二十六日，本集團擁有40%權益之聯營公司Wealth Explorer Holdings Limited (「**Wealth Explorer**」)與一名獨立第三方訂立協議，據此，Wealth Explorer同意購買Luck Champion International Limited (「**Luck Champion**」)之全部已發行股本及接受轉讓其結欠之股東貸款。於二零一五年一月二日，Luck Champion之一間全資附屬公司訂立(i)一份協議以收購持有寶珊道23號多個單位之公司(「**股份買賣協議**」)；及(ii)一份協議以收購寶珊道23號多個單位(「**物業買賣協議**」)。當股份買賣協議及物業買賣協議完成時，Luck Champion將間接持有寶珊道23號全部單位。總代價約為港幣1,293,689,000元，而所有協議已於二零一五年四月完成。

(B) 本集團之間接全資附屬公司ITCP Properties (China) Limited (「**ITCP China**」)已於二零一二年六月向Bright Sino Profits Limited (「**BSP**」)收購新藝投資有限公司(「**新藝**」)之92%權益(「**新藝收購事項**」)，新藝之主要資產為一幅位於中國廣州之土地(「**該土地**」)，擬作商業發展之用。作為新藝收購事項之條款及條件：

- BSP承諾達成若干條件(「**後決條件**」)，以促進該土地之商業發展；及
- ITCP China保留新藝收購事項部份代價(「**保留金**」)，有關款項將於後決條件達成後發放予BSP。

於二零一五年六月十九日，ITCP China與BSP訂立和解契約(「**和解契約**」)：

- BSP承認其未能達成後決條件，故免除為數約港幣324,425,000元之保留金；及
- BSP向ITCP China購回新藝全部權益，代價為港幣595,000,000元，並已於二零一五年六月十九日完成(「**新藝出售事項**」)，

有關詳情於本公司所發出日期為二零一五年六月十九日之公佈所披露。

由於訂立和解契約及進行新藝出售事項，本集團錄得虧損約港幣45,090,000元，有關款項已於截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合損益表內之「其他收入、溢利及虧損」扣除。

末期股息

董事會已議決建議向於二零一五年八月二十六日(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」) 派付截至二零一五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」) 20港仙(二零一四年：末期股息每股16港仙及特別股息每股30港仙)。預期擬派末期股息於應屆股東周年大會獲批准後將於二零一五年十月二日(星期五)或前後派付予股東。擬派末期股息須待於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之股份市值，將參考股份於截至二零一五年八月二十六日(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

本公司將由二零一五年八月二十五日(星期二)至二零一五年八月二十六日(星期三)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，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一五年八月二十四日(星期一)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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記。

管理層討論及分析

業績

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團之營業額為港幣157,400,000元(二零一四年：港幣58,000,000元)，較去年增加171%，而本年度毛利則增至港幣25,600,000元(二零一四年：港幣5,000,000元)。行政費用亦增至港幣229,600,000元(二零一四年：港幣194,500,000元)。收支均有所增加之主要原因為完成收購珀麗酒店若干業務，其業績自二零一四年十二月起併入本集團綜合計算。

來自聯營公司之進賬達港幣1,049,400,000元(二零一四年：虧損港幣35,100,000元)，表現令人鼓舞，其中港幣983,100,000元來自聯生發展股份有限公司(「聯生」)，餘額則主要為出售黃金中心(定義見下文)所得收益。因此，本集團錄得本年度溢利港幣801,100,000元，與去年之港幣386,300,000元比較取得大幅增長。

業務回顧

物業

澳門

澳門方面，本集團就其於聯生所持35.5%實際權益確認重大溢利。聯生為澳門路環南岸之商住發展項目「金峰南岸」(「**金峰南岸**」)之發展商。

年內，金峰南岸第一期已獲發入伙紙。本集團於該樓盤第一至五座接近所有單位及附屬車位於移交最終買家後確認鉅額溢利。第六及七座亦已於二零一五年二月取得入伙紙，以銷售金額計算，其中約20%單位於報告期末已交樓，而本集團亦已確認所得溢利。

金峰南岸第二及第三期之另外五幢住宅樓宇即將落成，可望於二零一六年財政年度分階段取得入伙紙及交樓。除車位及若干特色單位尚未推售外，第二及第三期所有單位已預售，總銷售金額接近港幣12,500,000,000元，平均售價大幅高於第一期。因此，預期於第二及第三期交樓後，本集團將可確認遠高於第一期之鉅額溢利。

鑒於目前澳門經濟出現短暫放緩，第二期第八至十二座之特色單位及車位將於適當時機始推出預售，而預售其他期數之時間表須按澳門有關規管預售樓花之新法例實施情況而定。聯生將確保適時符合法例規定之條件，配合當前市場需求。

除取得傑出銷售表現及產品質素贏盡口碑外，集團對金峰南岸餘下各期在設計及規格上精益求精，務求提升銷售價值。

香港

本集團在投資香港物業組合方面精挑細選，側重具優厚潛質之上佳地點。

本集團於二零一五年四月透過擁有40%權益之聯營公司，購入香港寶珊道23號全部單位。該聯營公司計劃將上址重建為低密度豪宅。

本集團擁有50%權益位於銅鑼灣道33號之住宅發展項目「yoo Residence」(「**yoo Residence**」)銷售反應持續熱烈，已預售90%單位。其上蓋建築工程預期約於二零一五年秋季前後竣工。

繼於二零一四年購入12個住宅單位及2個舖位後，本集團正著手根據土地(為重新發展而強制售賣)條例進行強制收購以購入九龍土瓜灣炮仗街41號、43號及45號餘下一個位於地面之商舖單位(「土瓜灣物業」)。上址鄰近新港鐵馬頭圍站，交通方便。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。

年內，本集團持有50%實際權益位於九龍深水埗欽州街94號黃金中心地庫、地面及一樓之物業(「黃金中心」)順利售出，為本集團之分佔聯營公司溢利帶來進賬港幣70,600,000元。

中國

於二零一五年六月，本集團與位於廣州市越秀區中山五路與教育路交界之發展項目之前賣方訂立和解契約，據此，前賣方(i)免除本集團支付收購代價餘款港幣324,400,000元之責任；及(ii)以代價總額港幣595,000,000元購回此發展項目之全部權益。虧損約港幣45,100,000元自本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合損益表扣除。

酒店及消閒

於二零一四年，本集團將其款待服務範圍由高爾夫球及消閒相關業務拓展至經營城市商務酒店。本集團完成收購九龍珀麗酒店(該酒店設有435間客房)之經營權連同其40%物業權益以及北京珀麗酒店(該酒店設有462間客房)之20%權益。本集團另擁有兩個酒店項目，其一位於香港銅鑼灣(「銅鑼灣酒店項目」)，仍在施工中，另一位於中國三亞市，土地已經購入，海濱度假酒店及會議中心(「三亞土地」)正在規劃中。

於二零一四年四月，當買方行使其認購期權以代價港幣250,000,000元收購Sanya Golf & Leisure Group Limited(「Sanya Golf」)之25.5%實際權益時，本集團進一步減持其有關權益。本集團亦可於截至二零一六年二月十八日止年度行使認沽期權以代價港幣112,500,000元出售其於Sanya Golf之餘下11%實際權益。認購期權獲行使後所得出售溢利(經參考餘下權益之賬面值)港幣24,200,000元已於年內確認。

此分部於本年度之營業額為港幣36,700,000元(二零一四年：無)，主要來自九龍珀麗酒店自二零一四年十二月被本集團收購以來之酒店業務收入。分部溢利為港幣2,200,000元(二零一四年：港幣382,000,000元)。

於本公佈日期本集團持作發展／銷售／投資之主要物業之現有權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔 建築面積 (平方呎)
澳門			
位於澳門石排灣馬路之金峰南岸	住宅／商業	35.5	1,446,000
小計			1,446,000
香港			
香港半山寶珊道23號	住宅	40	24,800
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 銅鑼灣酒店項目	酒店	100	31,000
位於香港九龍大角咀 大角咀道86號之九龍珀麗酒店	酒店	40	44,000
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／商舖	100	11,000
小計			174,680
中國			
位於中國北京朝陽區 將台西路8號之北京珀麗酒店	酒店	20	80,000
位於中國海南省三亞市 創意產業園之三亞土地	酒店	100	886,000
位於中國廣州花地灣芳村區之土地	商業／住宅	50	365,000
小計			1,331,000
總計			2,951,680

證券投資

年內，證券投資之營業額及分部溢利分別為港幣98,900,000元(二零一四年：港幣26,600,000元)及港幣51,500,000元(二零一四年：港幣97,300,000元)。此外，年內另有一筆為數港幣310,600,000元之股權投資公平值變動虧損淨額以其他全面開支形式扣除，主要因本集團擁有10.2%權益之路易十三集團有限公司(「路易十三」)出現股價波動所致。本集團預計在路易十三之澳門酒店及娛樂設施開業後將會帶來可觀回報。

於報告期末，本集團所持股權投資總值為港幣624,400,000元，以香港上市證券為主。

融資

年內，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣17,700,000元(二零一四年：港幣26,200,000元)。於報告期末，本集團之其他應收貸款為港幣260,500,000元。

財務回顧

於二零一五年三月三十一日，本集團之銀行及其他貸款總額為港幣543,400,000元及貸款票據為港幣443,200,000元。扣除銀行結餘及現金港幣318,400,000元及與本集團之股東資金港幣4,194,100,000元比較下，本集團於二零一五年三月三十一日之淨資產負債比率為0.16(二零一四年：並無負債)。所有銀行及其他借款均按浮動利率計息，而貸款票據則按固定利率計息，其中合共港幣393,400,000元須於一年內償還。本集團將密切注視及處理利率波動風險，並於適當情況下考慮使用對沖工具。

於二零一五年三月三十一日，本集團之尚未動用之銀行信貸額度為港幣241,500,000元，可用於提供物業施工所需資金及本集團營運資金。年內，本集團提取銀行貸款合共港幣57,600,000元提供發展銅鑼灣酒店項目及土瓜灣物業所需資金，亦發行為數港幣500,000,000元之貸款票據及提取為數港幣250,000,000元之其他借款提供收購酒店業務所需資金。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。

超過80%股東選擇以配發代息股份收取截至二零一四年三月三十一日止年度之末期及特別股息，及超過70%股東選擇以配發代息股份收取截至二零一四年九月三十日止六個月之中期及特別股息，導致於年內發行101,900,000股新股份，進一步鞏固本集團之資本基礎，亦使本集團得以將原應用作派發現金股息之港幣377,500,000元留作營運資金供日後發展所需。

本集團之資產及負債大部份以港幣、人民幣及澳門元列值。因此，本集團所承受之外匯波動風險極低，毋須使用對沖工具。本集團將密切監管外匯波動風險。

企業社會責任

本集團支持保護環境之措施及政策，並於其業務發展過程中已考慮該等措施。本集團大部份物業發展已採納「領先能源與環境設計(「LEED」)」，其為綠色建築、家居及鄰里之高性能設計、建造及營運之評級體系。LEED適用於物業發展各階段，可減低其營運成本，同時增加其價值、節約能源及天然資源，更能保障住戶之健康及安全。

展望

全球經濟前景仍欠明朗，各國之宏觀經濟政策在規模及力度上各有不同。美國方面，復甦跡象日趨明顯，聯儲局逐步撤銷量化寬鬆政策，而歐元區之量化寬鬆政策仍未見影響及成效。中國方面，在國家主席習近平領導下，繼續在中央政府內推行改革，致力維持中國經濟及社會健全發展。

香港方面，公眾對未來政制發展存在分歧及引發連串社會運動，導致零售市道顯著下滑，儘管如此，樓價卻屢創新高。香港特區政府於二零一五年二月推出冷卻樓市之新辣招，限制售價港幣7,000,000元以下物業之按揭成數。儘管該等嚴苛措施或可遏抑短期及／或外資需求，但香港之房屋供應始終落後於人口增長速度。因此，本集團仍然對本港樓市保持樂觀，將繼續參與香港特區政府之賣地及投標活動。本集團認為此等機會之發展風險、回報及所需時間均較為清晰明確。

澳門經濟在迅速增長多年後轉呈放緩，但失業率仍處於1.8%之低位。儘管賭業發展放緩，據集團觀察所得，隨著澳門居民之家庭收入及財富增多，對一手樓仍有殷切需求。本集團對澳門之物業市場充滿信心，且處於有利地位可透過聯生之金峰南岸項目受惠。該項目之第一期已於二零一四年落成，尚有四期仍在施工中。

本集團將繼續專注於改善盈利及提升股東價值。在進行物業投資時，本集團將會精挑細選，審慎補充其投資組合。

資產抵押

於二零一五年三月三十一日，為數港幣465,000,000元之投資物業、港幣153,600,000元之物業存貨、港幣173,900,000元之於一間合營公司之權益以及港幣209,800,000元之物業、機械及設備已抵押，以擔保提供予本集團之信貸融資。

或然負債

於二零一五年三月三十一日，本公司就授予若干合營公司之貸款融資港幣625,000,000元(二零一四年：港幣625,000,000元)提供擔保。於二零一五年三月三十一日貸款融資項下尚未償還貸款總額為港幣482,800,000元(二零一四年：港幣419,900,000元)。就所提供公司擔保已自合資夥伴之最終控股公司取得50%反擔保。

此外，於二零一五年三月三十一日，本公司就本集團擁有50%股權之合營公司所獲授銀行融資向一間銀行就貸款融資港幣20,600,000元提供公司擔保。

於二零一四年三月三十一日，本公司就本集團擁有50%股權之合營公司所獲授銀行融資按個別基準向一間銀行提供公司擔保港幣111,000,000元。

僱員人數及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，本集團有296名僱員(二零一四年：113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、購股權及退休計劃。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一五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

截至二零一五年三月三十一日止年度，根據股東於二零一二年八月十七日舉行之本公司股東周年大會所採納本公司購股權計劃(計劃限額於二零一三年及二零一四年八月十五日更新)(「二零一二年購股權計劃」)所授出之1,045,000份購股權已失效。

截至二零一五年三月三十一日止年度，(i)本公司於根據二零一二年購股權計劃獲授出購股權之持有人按行使價每股港幣3.00元行使購股權後發行9,238,000股新股份；及(ii)本公司根據以股代息計劃就截至二零一四年三月三十一日止年度之末期及特別股息以及截至二零一四年九月三十日止六個月之中期及特別股息發行101,914,087股新股份。

於二零一五年三月三十一日，(i)本公司有799,784,845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10,177,000份購股權仍未獲行使。

除上文所披露外，截至二零一五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

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，並提高對權益持有人之透明度及問責性。

截至二零一五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」)之所有守則條文。

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集團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，*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二零一五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二零一五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。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一五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

本公司將於二零一五年八月十四日(星期五)假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行股東周年大會(「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、向董事授出一般授權以發行新股份及購回股份、更新購股權計劃授權限額以及建議修訂本公司之公司細則及採納新公司細則等資料之通函，將於適當時候寄發予股東。

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二零一五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，二零一五年六月三十日

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)

王志強先生

郭嘉立先生