

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份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)

截至二零一零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」)截至二零一零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

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額			
—營業總收入	3	<b>314,358</b>	145,121
收益	3	<b>239,750</b>	92,670
物業銷售及租金收入		<b>64,266</b>	25,751
高爾夫球及消閒收入		<b>48,896</b>	44,058
		<b>113,162</b>	69,809
銷售成本		<b>(62,561)</b>	(25,726)
毛利		<b>50,601</b>	44,083
貸款融資收入		<b>14,758</b>	21,772
金融工具淨收益(虧損)		<b>170,663</b>	(169,337)
其他收入		<b>28,773</b>	33,995
發展中投資物業公平值增加		<b>39,749</b>	—
撥回(確認)物業權益之減值虧損	4	<b>92,591</b>	(146,712)
就一間共同控制實體之墊款確認之減值虧損		<b>(11,022)</b>	—
行政費用		<b>(148,135)</b>	(133,113)
財務費用	5	<b>(124,063)</b>	(108,357)
應佔一間共同控制實體業績		<b>95</b>	(212)
應佔聯營公司業績		<b>(11,050)</b>	(4,404)
除稅前溢利(虧損)		<b>102,960</b>	(462,285)
稅項	6	<b>(108)</b>	469
本年度溢利(虧損)	7	<b>102,852</b>	(461,816)

\* 僅供識別

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
下列人士應佔本年度溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>102,852</b>	(461,816)
少數股東權益		—	—
		<u>102,852</u>	<u>(461,816)</u>
<b>每股盈利(虧損)</b>	<b>8</b>		
—基本及攤薄(港幣)		<u><b>0.22</b></u>	<u>(1.20)</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利(虧損)	<u>102,852</u>	<u>(461,816)</u>
<b>其他全面收益</b>		
可供出售投資公平值變動淨收益(虧損)	12,482	(44,413)
就下列事項之重新分類調整：		
–可供出售投資之減值虧損	–	53,037
–有關視作出售附屬公司之匯兌差異	(117)	–
–出售可供出售投資	(3,836)	4,299
換算外國業務之匯兌差異	<u>(144)</u>	<u>2,202</u>
本年度其他全面收益	<u>8,385</u>	<u>15,125</u>
本年度全面收益(開支)總額	<u>111,237</u>	<u>(446,691)</u>
下列人士應佔本年度全面收益(開支)總額：		
本公司擁有人	111,237	(446,691)
少數股東權益	–	–
	<u>111,237</u>	<u>(446,691)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		184,681	186,224
租賃土地預付租賃款項		20,291	20,822
租賃土地預付租賃款項之溢價		108,821	111,558
發展中投資物業		232,000	—
發展中物業		—	189,000
可供出售投資		44,869	37,892
於合資公司之權益		57,370	44,759
於聯營公司之權益		305,092	134,809
聯營公司之無抵押貸款及應付利息		1,098,195	1,073,982
可換股債券之負債部分		41,802	36,320
收購土地使用權已付按金及費用		47,275	47,275
收購附屬公司已付按金及費用		362,191	47,244
其他應收貸款		3,775	—
已抵押銀行存款		24,700	—
		<b>2,531,062</b>	<b>1,929,885</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,902	3,143
待售物業		901,222	539,388
可換股債券之負債部份		1,627	727
按公平值列賬及計入損益之金融資產		149,491	176,552
應收賬款、按金及預付款項	9	227,840	503,148
其他應收貸款		208,246	208,727
租賃土地預付租賃款項		530	530
應收聯營公司款項		7,875	2,172
一間關連公司之無抵押貸款及應付利息		—	48,437
已抵押銀行存款		17,500	44,626
銀行結餘及現金		160,661	124,035
		<b>1,677,894</b>	<b>1,651,485</b>

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支	10	133,113	72,047
應付一間附屬公司一名少數股東款項		244	395
應繳稅項		12,294	11,856
一年內到期之可換股票據應付款項		533,342	7,174
一年內到期之融資租賃承擔		75	90
一年內到期之銀行借貸		13,652	82,830
		<u>692,720</u>	<u>174,392</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>985,174</u>	<u>1,477,093</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,516,236</u>	<u>3,406,978</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之可換股票據應付款項		902,974	1,328,913
一年後到期之融資租賃承擔		167	282
一年後到期之銀行借貸		464,067	40,658
遞延稅項負債		27,205	27,889
		<u>1,394,413</u>	<u>1,397,742</u>
		<u>2,121,823</u>	<u>2,009,236</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		4,709	4,709
儲備		2,109,929	1,997,342
		<u>2,114,638</u>	<u>2,002,051</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>2,114,638</u>	<u>2,002,051</u>
少數股東權益		7,185	7,185
		<u>2,121,823</u>	<u>2,009,236</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

除若干金融工具及投資物業按公平值計算外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

### *採納於本年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則*

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之若干新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

除下文所敘述者外，採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表造成重大影響。

### *香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈報*

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入了專門用語的變動(包括修改綜合財務報表標題)，及綜合財務報表之形式及內容之變動。

### *香港財務報告準則第8號經營分部*

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，其令本集團重新劃定可報告分部(見附註3)及改變計算分部溢利或虧損之基準。

### *有關金融工具之改進披露*

*(香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂)*

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平值計量之金融工具按公平值計量之披露規定。修訂亦擴大及修訂有關流動資金風險之披露規定。

本集團並無根據該等修訂所載之過渡條文就擴大披露規定提供比較資料。

### *香港會計準則第40號投資物業之修訂*

香港會計準則第40號已經修訂，使其範圍包括在建物業或發展以供將來使用之投資物業，並要求有關物業按公平值計量(倘於能可靠地釐定公平值的情況下)。本集團已根據相關過渡條文，由二零零九年四月一日起應用香港會計準則第40號的修訂。由於應用有關修訂，本集團已將未來作為投資物業使用之發展中物業(包括租賃土地及樓宇元素)由發展中物業重新分類為投資物業，並隨後於二零一零年三月三十一日以公平值重新計量，有關公平值收益港幣39,749,000元已經確認於截至二零一零年三月三十一日止年度之損益賬。發展中物業於二零零九年四月一日之賬面值與該日之公平值相若。於二零一零年三月三十一日，影響為發展中物業減少港幣189,000,000元，投資物業增加港幣228,749,000元，而對損益沒有影響。

此外，本集團於本年度就其投資物業應用下列會計政策。

## 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或作資本增值之物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按公平值模式以公平值計算。投資物業公平值變動產生之損益，已計入其產生年度之損益賬內。

在建投資物業產生之建築成本資本化為在建投資物業之賬面值之一部份。自二零零九年四月一日起，在建投資物業按於報告期末之公平值計量。在建投資物業之公平值與其賬面值之差額於其產生之期間於損益賬確認。

當一項投資物業被出售或永久停止使用並預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，該投資物業會被取消確認。取消確認某項資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)會於資產被取消確認之期間計入損益內。

### *已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則*

本集團並未提早應用任何已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。若收購日期為二零一零年四月一日或之後，則應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響有關本集團業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於附屬公司之擁有權變動之會計處理。將於二零一三年四月一日生效之香港財務報告準則第9號可能影響到本集團財務資產的分類和計量。本公司董事(「董事」)預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

## 3. 分部資料

本集團自二零零九年四月一日起已採納香港財務報告準則第8號經營分部。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，該準則要求以主要營運決策者(「主要營運決策者」)為分配資源予分部及評估其表現而定期審閱之有關本集團組成部份之內部報告，作為識別經營分部之基準。反觀原有準則(香港會計準則第14號分部報告)則要求實體採用風險及回報方法以識別兩組分部(業務及地區)，僅採用實體「向主要管理人員呈報內部財務報告之制度」作為識別該等分部之起點。相對於根據香港會計準則第14號釐定之首要可報告分部而言，採用香港財務報告準則第8號令本集團重新劃定可報告分部。

於上年度，本集團之首要報告形式為業務分部，並包含五個分部，包括物業發展、物業投資、高爾夫球及消閒、證券投資以及融資。然而，就物業營運而言，主要營運決策者會一併審閱物業發展及投資項目之財務資料。因此，物業營運(包括物業發展及物業投資)乃被視為一個可報告分部而披露。於二零一零年三月三十一日，本集團之物業項目主要地點為中華人民共和國(「中國」)、香港及澳門。

根據香港財務報告準則第8號，本集團之經營分部如下：

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	—貸款融資服務

有關該等分部之資料報告如下。上年度所報告之金額已重列以符合香港財務報告準則第8號之規定。

### 分部收益及業績

以下為本集團按可報告分部劃分之收益及業績分析：

截至二零一零年三月三十一日止年度

	營業額 港幣千元	收益 港幣千元	經營溢利 (虧損) 港幣千元	應佔聯營 公司業績 港幣千元	應佔一間 共同控制 實體業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	除稅前 溢利 (虧損) 港幣千元
物業	57,948	57,948	138,201	(11,050)	95	(12,666)	114,580
高爾夫球及消閒	55,214	55,214	(18,519)	—	—	(2,010)	(20,529)
證券投資	186,438	111,830	169,764	—	—	(2)	169,762
融資	14,758	14,758	20,886	—	—	—	20,886
分部總計	314,358	239,750	310,332	(11,050)	95	(14,678)	284,699
企業費用	—	—	(72,354)	—	—	(109,385)	(181,739)
集團總計	314,358	239,750	237,978	(11,050)	95	(124,063)	102,960

截至二零零九年三月三十一日止年度

	營業額 港幣千元	收益 港幣千元	經營溢利 (虧損) 港幣千元	應佔聯營 公司業績 港幣千元	應佔一間 共同控制 實體業績 港幣千元	財務費用 港幣千元	除稅前 溢利 (虧損) 港幣千元
物業	20,349	20,349	(131,951)	(4,404)	(212)	(4,607)	(141,174)
高爾夫球及消閒	49,460	49,460	(8,273)	—	—	(2,263)	(10,536)
證券投資	53,540	1,089	(171,064)	—	—	(28)	(171,092)
融資	21,772	21,772	26,989	—	—	—	26,989
分部總計	145,121	92,670	(284,299)	(4,404)	(212)	(6,898)	(295,813)
企業費用	—	—	(65,013)	—	—	(101,459)	(166,472)
集團總計	145,121	92,670	(349,312)	(4,404)	(212)	(108,357)	(462,285)

主要營運決策者乃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，以評估經營分部之表現。向主要營運決策者提供之財務資料以與編製綜合財務報表所採納之會計政策一致的方式計算。

### 分部資產及負債

本集團可報告分部資產及負債分析如下：

	分部資產		分部負債	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業	<b>3,025,426</b>	2,083,866	<b>472,195</b>	92,389
高爾夫球及消閒	<b>352,867</b>	342,610	<b>163,126</b>	132,531
證券投資	<b>194,360</b>	214,444	<b>1,488</b>	2,718
融資	<b>342,569</b>	357,817	<b>20</b>	20
	<b>3,915,222</b>	2,998,737	<b>636,829</b>	227,658
銀行結餘及現金及已抵押銀行存款	<b>202,861</b>	168,661	—	—
可予退還誠意金	<b>74,070</b>	388,461	—	—
可換股票據應付款項	—	—	<b>1,436,316</b>	1,336,087
未分配	<b>16,803</b>	25,511	<b>13,988</b>	8,389
總計	<b>4,208,956</b>	3,581,370	<b>2,087,133</b>	1,572,134

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，除總部之物業、機械及設備、若干應收賬款、按金及預付款項，已抵押銀行存款及銀行結餘及現金以外；及
- 所有負債均分配至經營分部，除總部之可換股票據應付款項、按金及應計開支以外。

## 地區資料

本集團有關其非流動資產之資料(包括物業、機械及設備、租賃土地預付租賃款項、租賃土地預付租賃款項之溢價、發展中投資物業、發展中物業、於合資公司之權益及於聯營公司之權益)按資產之地理位置詳列如下：

	非流動資產之賬面值	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
地區：		
中國	433,921	324,642
香港	240,928	198,092
澳門	191,261	134,809
總計	<u>866,110</u>	<u>657,543</u>

## 有關主要客戶之資料

於相關年度內來自佔本集團總銷售超過10%之客戶(物業分部)之收益：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
客戶A	45,147	不適用 <sup>1</sup>
客戶B	不適用 <sup>1</sup>	11,356
	<u>45,147</u>	<u>11,356</u>

<sup>1</sup> 該客戶相關收益並無於有關年度向本集團貢獻超過總銷售之10%。

## 4. 撥回(確認)物業權益之減值虧損

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
下列各項之撥回(確認)減值虧損：		
—發展中物業	—	(54,121)
—待售物業	92,591	(92,591)
	<u>92,591</u>	<u>(146,712)</u>

## 5. 財務費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可換股票據應付款項之實際利息	109,265	101,414
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	14,772	6,919
融資租賃承擔之利息	26	24
	<u>124,063</u>	<u>108,357</u>

## 6. 稅項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度稅項：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	124	229
	<u>124</u>	<u>229</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	668	(13)
遞延稅項：		
本年度	(684)	(685)
	<u>108</u>	<u>(469)</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。

稅收抵免指兩個年度計入加速稅項折舊之遞延稅項抵免。由於應課稅溢利已完全由前期稅務虧損所抵銷，故部份附屬公司年內來自香港之溢利無需繳稅。

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(虧損)

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度溢利(虧損)已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	12,015	11,507
租賃土地預付租賃款項撥回	525	525
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	2,737	2,736
以股權結算以股份形式支付予僱員之開支	450	1,465
出售物業、機械及設備之虧損	99	171
確認為開支之存貨成本(包括待售物業 減值虧損(撥回)確認港幣92,591,000元)	<u>(37,513)</u>	<u>107,416</u>

## 8. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按照以下數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>盈利(虧損)</b>		
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)及 計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	<u>102,852</u>	<u>(461,816)</u>
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之 普通股加權平均數	<u>470,917,854</u>	<u>383,880,132</u>

二零零九年度用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數已作出有關供股及股本重組之調整。

計算二零零九年度之每股攤薄虧損時，並無假設購股權及認股權證獲行使及可換股票據獲兌換，因該等潛在普通股於二零零九年度具反攤薄作用。

計算二零一零年度之每股攤薄盈利時，並無假設購股權及認股權證獲行使及可換股票據獲兌換，因該等工具之行使價或換股價於二零一零年度內較本公司之股份之平均市場價格高。

## 9. 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1,511,000元(二零零九年：港幣5,412,000元)。

於報告期末，貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)按發票日期列示之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	594	864
六十一至九十日	173	431
超過九十日	744	4,117
	<u>1,511</u>	<u>5,412</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約港幣2,212,000元(二零零九年：港幣2,009,000元)。

於報告期末，貿易應付賬款按發票日期列示之分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	823	763
六十一至九十日	532	447
超過九十日	857	799
	<u>2,212</u>	<u>2,009</u>

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為港幣314,400,000元，與去年(港幣145,100,000元)比較大幅增長港幣169,300,000元，主要由於本年度銷售證券及物業之所得款項大幅上升。毛利相應改善，由去年港幣44,100,000元增加至本年度約港幣50,600,000元。

年內貸款融資收入為港幣14,800,000元，較去年港幣21,800,000元有所減少，主要由於年內償還其他應收貸款及關連公司之貸款。

在按揭息口處於低位及預期出現通脹下，本集團於香港之物業投資受惠於二零零九年本地房地產業市場之理想表現。本集團於年內已確認港幣39,700,000元之投資物業公平值增加及於年內撥回港幣92,600,000元之待售物業減值虧損。此外，本集團之證券投資亦受惠於自二零零九年第二季起之股票市場反彈。本集團套現若干財務工具之投資，故錄得淨溢利約港幣170,700,000元。因此，本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度總計取得達致港幣102,900,000元之溢利，由去年同期錄得港幣461,800,000元虧損大幅回升。

## 物業

### 澳門：

於二零一零年四月，本集團擁有35.5%實際權益之聯生發展股份有限公司（「聯生」）開始預售其於澳門路環南岸的發展項目的第一期，名為「金峰南岸」。金峰南岸包括五幢住宅大廈（總銷售樓面面積約為1,300,000平方呎）並擁有殿堂級會所設施。市場對預售反應熱烈，可供出售的單位接近售罄，每平方呎平均售價約為港幣4,000元，為本集團帶來重大溢利貢獻，該等溢利將於完成後確認。該等大廈的特式單位的市場推廣活動將於本年度九月展開，而另外五幢的市場推廣活動將於隨後即時展開。建築工程進展順利，第一期預期於二零一二年中完成。

於二零零九年十二月，本集團訂立協議，出售其於珠江大廈44個住宅單位之所有權益，代價約為港幣132,100,000元。其後於年內已另外出售海明灣畔之3個住宅單位及3個停車位。該等出售合共為本集團帶來令人滿意的利潤。於澳門之餘下物業存貨組合包括12個住宅單位及12個停車位仍可供出售。

### 香港：

年內，本集團完成收購銅鑼灣道35號、37號、39號—39號A、39號B及39號C物業超過90%之物業權益及銅鑼灣道33號整幢物業之物業權益。連同早前收購摩頓臺7號逾90%物業權益及信德街19—21號整幢物業之物業權益，本集團目前擬於經整合地盤面積約11,700平方呎之土地上重新發展該等物業為一幢豪華住宅高樓及一幢酒店／商業綜合物業（「銅鑼灣項目」）。截至本公佈日期，本集團已成功確保收購全部餘下之單位。

本集團擁有全部權益位於彌敦道703號及705號（「彌敦道項目」）的地基工程正在進行中。該地盤將發展成建築面積約為30,000平方呎之銀座式零售及餐飲綜合項目。新樓宇預計於二零一一年中落成。

中國：

於二零零九年十一月，本集團訂立了一份有關成立一間合營公司(「合營公司」)之協議，本集團擁有該合營公司之45%股本權益。該合營公司主要從事中華人民共和國(「中國」)貴陽市一個溫泉及度假村項目(「貴陽項目」)之發展和管理。合營公司已透過公開掛牌及投標程序確保取得中國貴州省貴陽市烏當區數幅土地之國有土地使用權證，該土地之地盤面積約為697,746平方米(「貴陽土地」)。貴陽土地可發展作住宅、商業、文化、消閒及度假村用途，而初步之最高地積比率介乎1.0至1.5。

於二零零九年十二月，本集團訂立兩份買賣協議(「協議」)收購新藝投資有限公司(「新藝」)。完成收購後，本集團將通過新藝及其附屬公司擁有一幅位於越秀區(中國廣州其中一個主要購物及商業區)中山五路及教育路交界之地塊(「JY1土地」)。JY1土地總地盤面積為9,710平方米，計劃發展為擁有4層地庫和7層高地面建構物、總樓面面積約為64,514平方米之高級商場。收購代價為港幣960,000,000元。

澳門路氹海濱對岸珠海橫琴一幅土地之所有權轉讓申請因橫琴地區之土地轉讓暫停而仍然待決。該項目之地盤面積約為26,000平方米，地積比率為1.6，根據現時城市規劃指引，此地盤可發展用途包括商業、住宅、酒店及零售商場。

於二零一零年二月，本集團訂立協議，成立名為三亞創新休閒產業投資有限公司(「三亞創新」)之合資公司，其中本集團持有45%權益。三亞創新之主要業務為發掘於三亞創意新城體育公園及遊艇碼頭(位於寧遠河河口，距三亞市約40公里)之商機，以發展物業、河流觀光及消閒業務。於本公佈日期，與相關政府機關就租賃及／或收購指定作此用途之地塊之商討進度良好。

本集團持有作發展／待售之主要物業現有權益概述如下：

地點	用途	本集團 所佔權益 (%)	所佔 建築面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之聯生土地	住宅／ 商業／ 酒店	35.5	2,250,000
位於澳門氹仔北安灣P05地段 海明灣畔之12個住宅單位及 12個停車位	住宅	100	29,000
位於香港九龍旺角彌敦道703號及 705號之彌敦道項目	零售	100	30,000
銅鑼灣項目，包括：			
—香港銅鑼灣摩頓臺7號	酒店／ 商業	100	31,000
—香港銅鑼灣信德街19-21號	} 住宅	100	91,000
—香港銅鑼灣銅鑼灣道33號			
—香港銅鑼灣銅鑼灣道35號、37號、 39-39號A、39號B及39號C			
位於中國貴州貴陽烏當區之 貴陽土地	住宅／ 商業／ 文化／ 消閒／ 度假村	45	3,300,000

### 高爾夫球及消閒

年內來自高爾夫球及消閒業務之營業額為港幣55,200,000元(二零零九年：港幣49,500,000元)，分部虧損港幣20,500,000元(二零零九年：港幣10,500,000元)。

當地政府機關原則上同意本集團之建築面積約76,700平方米之紅峽谷高爾夫球度假俱樂部會員度假村發展計劃。連同早前批准建築面積約66,800平方米之經擴大酒店發展計劃項下發展，總建築面積將約為143,500平方米。具體發展計劃已呈交當地政府機關，以批准興建約250間水療別墅，為其會員提供專有住宿設施。示範單位正在興建中，而高爾夫球會籍連同水療別墅之獨家使用權正處於計劃階段(「三亞高爾夫項目」)。數名投資者為紅峽谷高爾夫球度假俱樂部所吸引並與本集團磋商合作發展。於二零一零年七月二十一日，本集團簽訂一份協議出售本集團於紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之65%權益，作價約港幣746,000,000元，並預計將於完成時(預期二零一一年初)為本集團貢獻約港幣490,900,000元之重大利潤。

於出售蓮花山高爾夫球度假村之全部權益後，本集團繼續為該高爾夫球度假村之承租人以及該高爾夫球度假村內之別墅之發展夥伴。高爾夫球度假村內28幢別墅正透過合營公司進行發展，且進度理想。於二零零九年十一月，一份全面包銷基準之銷售代理協議已訂立，確保本集團取得合理之應佔合營公司溢利。

## 證券投資

受惠於年內證券市場之反彈，本集團藉出售其部份證券投資而獲得可觀收益。年內，證券投資之營業額及分部溢利分別為港幣186,400,000元(二零零九年：港幣53,500,000元)及港幣169,800,000元(二零零九年：分部虧損港幣171,100,000元)。於二零一零年三月三十一日，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港幣194,400,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

## 融資

於年內，本集團來自可換股債券、一間應收關連公司款項及其他應收貸款之利息收入為港幣21,100,000元。於年結日，本集團之可換股債券之負債部份及其他應收貸款分別為港幣43,400,000元及港幣212,000,000元。

## 財務回顧

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

於年內，本集團已取得約港幣492,600,000元的額外銀行及其他借貸，主要為彌敦道項目、銅鑼灣項目的發展提供資金，並於若干負債到期後再融資。於年結日，銀行及其他來自金融機構之借貸總額為港幣477,700,000元，當中港幣464,100,000

元將於一年後償還。本集團於年結日之淨資產負債比率為0.81(二零零九年：0.64)，乃按本集團之銀行借貸與可換股票據應付款項(經扣除已抵押銀行存款及銀行結餘及現金港幣202,900,000元)與本集團之股東資金港幣2,114,600,000元之比例計算。

本集團之金融機關借貸按浮動利率計息。鑒於管理層預期資本市場之利率穩定，因此並未針對任何不利的利率波動使用對沖工具。

本集團大部份資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣計算，因此，本集團所面對之匯率波動風險微乎其微。

為進一步加強本集團之財務資源及流動資金狀況，本公司已於二零一零年六月完成按港幣1.60元之配售價配售94,000,000股每股港幣0.01元之新普通股(「配售事項」)。約港幣146,100,000元之所得款項淨額將保留作一般營運資金以發展業務。

## 僱員人數及薪酬政策

於年結日，本集團之僱員人數為557人(二零零九年：553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、購股權及退休計劃。於二零一零年三月二十九日，本公司根據本公司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，向本集團之若干董事、高級管理層及僱員授出每股行使價為港幣2.22元之購股權(「二零零二年計劃」)。

## 展望

自二零零五年起，本集團專注於其物業業務核心活動，首兩項收購發展項目為聯生及紅峽谷高爾夫球度假俱樂部。此投資策略成績驕人，如近期進行的金峰南岸預售以及出售紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之部份權益(65%)，便為本集團帶來可觀溢利。在全球經濟復甦及內地經濟穩健增長的背景下，日後推出金峰南岸後期單位預期將進一步帶來來自聯生之收益。根據本集團目前對其項目組合之計劃，聯生之後期項目、銅鑼灣項目、彌敦道項目、三亞高爾夫項目及貴陽項目第一期將於未來數年完成，屆時，本集團勢將受惠於下一個經濟增長周期。就其他待售物業而言，本集團已採取措施從其投資賺取利潤。本集團將貫徹此投資策略，透過審慎方式物色優質物業，並主要集中於提高其現有組合的協同價值。

儘管中國政府近日推出包括收緊房地產融資的樓市減溫措施以壓抑飆升的樓價，預期中國作為全球經濟增長最迅速的經濟體之一，物業需求將於中期至長期繼續增長。整體而言，由於利率處於歷史低位、公眾對金融產品的信心不足以及出現全球經濟復甦的初步跡象，因此，投資者仍屬意以物業作為其核心投資。加上於可見將來，香港及澳門的黃金地段的新物業供應有限，本集團正處於有利位置，可為其股東帶來豐厚回報。在沒有不可預見的情況下，本集團有信心於未來從其投資組合取得資本收益。

## 資產抵押

於二零一零年三月三十一日，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總值港幣232,000,000元之投資物業、總值港幣803,800,000元之待售物業、港幣42,200,000元之銀行存款及港幣200,000元之物業、機械及設備作抵押。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一零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。

## 發行證券

於二零一零年一月二十八日及二零一零年二月二日，本公司於行使本公司於二零零八年八月五日進行之供股所發行的經調整認股權證（「認股權證」）所隨附的認購權後，按每股港幣2.625元的經調整行使價發行並配發合共2,113股每股港幣0.01元之新普通股（「股份」）。尚未行使認股權證所隨附之認購權根據日期為二零零八年八月五日構成認股權證之文據之條款及條件於二零一零年二月四日到期。

於二零零九年十二月一日，於本公司一名僱員辭職後，根據二零零二年計劃按每股港幣10.55元之經調整行使價授出之31,720份經調整購股權（「購股權」）失效。於二零一零年三月二十九日，合共3,666,832份經調整行使價為每股港幣10.55元之經調整購股權失效及本公司按初步行使價每股港幣2.22元（可予調整）授出合共21,890,000份購股權。

於二零一零年三月三十一日，已發行股份數目為470,919,597股，並有合共21,890,000份由本公司按港幣2.22元（可予調整）之初步行使價授出之購股權尚未行使。此外，本公司已分別(i)於二零零五年八月十一日按每股港幣5.675元之經調整兌換價發行二零一零年到期零息可換股票據（尚未行使之本金總額為港幣471,050,000元）；(ii)於二零零六年六月八日按每股港幣5.675元之經調整兌換價發行二零一零年到期零息可換股票據（尚未行使之本金總額為港幣17,476,177元）；及(iii)於

二零零六年六月十五日按每股港幣9.025元之經調整兌換價發行二零一一年到期1%可換股票據(尚未行使之本金總額為港幣906,000,000元)，上述可換股票據均尚未行使。

除以上所披露者外，於截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司之已發行股本概無變動。

## 遵守企業管治常規守則

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。

於截至二零一零年三月三十一日止年度整年，本公司一直遵守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」)之守則條文。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)之主要職責包括於建議本公司董事(「董事」)組成之董事會(「董事會」)批准前審閱本公司及其附屬公司(「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。

截至二零一零年三月三十一日止年度末期業績公佈所載數字已經由審核委員會審閱。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本公佈所載有關本集團截至二零一零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•關黃陳方會計師行同意等同載於本集團年內之經審核綜合財務報表之金額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作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，而此德勤•關黃陳方會計師行概無就本末期業績公佈發表任何保證。

## 遵守上市發行人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。經向本公司全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零一零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

本公司將於二零一零年九月八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、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計劃授權上限之資料之通函將於適當時候寄發予本公司股東(「股東」)，以及本公司可換股票據持有人(僅供參照)。

## 公佈末期業績及年報

本末期業績公佈於聯交所及本公司之網站刊載。截至二零一零年三月三十一日止年度之本公司年報將於適當時候寄發予股東，以及本公司可換股票據持有人(僅供參照)並將於適當時候於聯交所及本公司之網站刊載。

## 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，二零一零年七月二十二日

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

賴贊東先生

陳耀麟先生

非執行董事：

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](http://www.itcproperties.com)。