

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)

截至二零一一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」)截至二零一一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

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
營業額			
—營業總收入	3	260,987	314,358
收益	3	226,482	239,750
物業銷售及租金收入		163,740	64,266
高爾夫球及消閒收入		47,686	48,896
		211,426	113,162
銷售成本		(148,325)	(62,561)
毛利		63,101	50,601
貸款融資收入		15,023	14,758
金融工具淨溢利		8,475	170,663
其他收入及溢利	4	162,317	28,773
發展中投資物業公平值增加		136,622	76,882
撥回物業權益之減值虧損		—	55,458
就一間共同控制實體之墊款確認之減值虧損		—	(11,022)
行政費用		(191,683)	(148,135)
財務費用	5	(108,391)	(124,063)
應佔合資公司業績		98	95
應佔聯營公司業績		14,564	(11,050)
除稅前溢利		100,126	102,960
稅項	6	(20,290)	(108)
本年度溢利	7	79,836	102,852

* 僅供識別

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
下列人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		80,455	102,852
非控股權益		(619)	—
		<u>79,836</u>	<u>102,852</u>
每股盈利	8		
—基本及攤薄(港幣)		<u>0.15</u>	<u>0.22</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利	<u>79,836</u>	<u>102,852</u>
其他全面收益		
可供出售投資公平值變動淨收益	3,996	12,482
就下列事項之重新分類調整：		
– 有關視作出售附屬公司之匯兌差異	–	(117)
– 出售可供出售投資	(109)	(3,836)
換算海外業務之匯兌差異	12,275	(144)
應佔聯營公司匯兌儲備	<u>561</u>	<u>–</u>
本年度其他全面收益	<u>16,723</u>	<u>8,385</u>
本年度全面收益總額	<u>96,559</u>	<u>111,237</u>
下列人士應佔本年度全面收益總額：		
本公司擁有人	97,178	111,237
非控股權益	<u>(619)</u>	<u>–</u>
	<u>96,559</u>	<u>111,237</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	二零一一年 三月三十一日 附註 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、機械及設備	10,442	184,681	186,224
租賃土地之預付租賃款項	-	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	540,000	373,933	104,000
發展中物業	-	-	189,000
可供出售之投資	44,684	44,869	37,892
於合資公司之權益	1,221	57,370	44,759
於聯營公司之權益	398,422	305,092	134,809
聯營公司之無抵押貸款及應付利息	797,703	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之按金及費用	-	47,275	47,275
收購附屬公司已付之按金及費用	362,191	362,191	47,244
其他應收貸款	144,583	3,775	-
已抵押銀行存款	-	24,700	-
	<u>2,299,246</u>	<u>2,672,995</u>	<u>2,033,885</u>
流動資產			
存貨	355	2,902	3,143
待售物業	660,094	759,289	435,388
租賃土地之預付租賃款項	-	530	530
聯營公司之無抵押貸款及應付利息	354,991	-	-
一間關連公司之無抵押貸款及應付利息	-	-	48,437
其他應收貸款	114,458	208,246	208,727
可換股債券之負債部分	-	1,627	727
應收賬款、按金及預付款項	9 359,071	227,840	503,148
按公平值列賬及計入損益之金融資產	126,397	149,491	176,552
應收聯營公司款項	10,089	7,875	2,172
已抵押銀行存款	-	17,500	44,626
銀行結餘及現金	294,755	160,661	124,035
	<u>1,920,210</u>	<u>1,535,961</u>	<u>1,547,485</u>
分類為待售資產	10 343,066	-	-
	<u>2,263,276</u>	<u>1,535,961</u>	<u>1,547,485</u>

		二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (經重列)
流動負債				
應付賬款、按金及應計開支	11	152,197	133,113	72,047
已收出售附屬公司之按金		526,826	-	-
應付一間附屬公司一名非控股股東款項		-	244	395
應繳稅項		20,036	12,294	11,856
一年內到期之可換股票據應付款項		987,598	533,342	7,174
一年內到期之融資租賃承擔		85	75	90
一年內到期之銀行借貸		300,000	13,652	82,830
		<u>1,986,742</u>	<u>692,720</u>	<u>174,392</u>
與分類為待售資產有關之負債	10	91,351	-	-
		<u>2,078,093</u>	<u>692,720</u>	<u>174,392</u>
流動資產淨值		<u>185,183</u>	<u>843,241</u>	<u>1,373,093</u>
總資產減流動負債		<u>2,484,429</u>	<u>3,516,236</u>	<u>3,406,978</u>
非流動負債				
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		195	167	282
一年後到期之銀行借貸		100,000	464,067	40,658
遞延稅項負債		1,406	27,205	27,889
		<u>101,601</u>	<u>1,394,413</u>	<u>1,397,742</u>
		<u>2,382,828</u>	<u>2,121,823</u>	<u>2,009,236</u>
股本及儲備				
股本		5,649	4,709	4,709
儲備		2,370,613	2,109,929	1,997,342
本公司擁有人應佔權益		<u>2,376,262</u>	<u>2,114,638</u>	<u>2,002,051</u>
非控股權益		6,566	7,185	7,185
		<u>2,382,828</u>	<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」)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. 重要會計政策

除若干金融工具及發展中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。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算。

採納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」)。

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對於此等綜合財務報表所呈報金額及／或於此等綜合財務報表所載披露資料並無造成重大影響。

香港財務報告準則第5號待售非流動資產及已終止經營業務之修訂(作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分)

香港財務報告準則第5號之修訂澄清香港財務報告準則第5號以外的香港財務報告準則之披露規定並不適用於被分類為待售非流動資產(或出售組別)或終止經營業務，除非該等香港財務報告準則規定(i)就分類為待售非流動資產(或出售組別)或終止經營業務作具體披露，或(ii)有關香港財務報告準則第5號之計算規定之披露及披露資料尚未於綜合財務報表內提供。

該等綜合財務報表之披露已作修訂，以反映上述澄清。

香港會計準則第17號租賃之修訂

作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進的一部分，香港會計準則第17號租賃有關租賃土地之分類作出了修訂。於香港會計準則第17號修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，於綜合財務狀況表內呈列租賃土地為待售物業。香港會計準則第17號之修訂已刪除有關要求。該等修訂規定，租賃土地須按照香港會計準則第17號所載一般原則分類，即視乎租賃資產擁有權所附絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人。

根據香港會計準則第17號之修訂之過渡性條文，本集團按有關租約開始時存在之資料，重新評估於二零一零年四月一日未屆滿之租賃土地分類。未決定日後用途而現在按修訂合資格分類為融資租賃(以往分類為以經營租賃持有之土地)之持作未來發展之租賃土地由待售物業重新分類為發展中投資物業。此舉導致於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日賬面值分別為港幣104,000,000元及港幣141,933,000元之待售物業重新分類為發展中投資物業。

於二零一一年三月三十一日，發展中投資物業包括賬面值為港幣185,000,000元而按修訂合資格分類為融資租賃之租賃土地。應用香港會計準則第17號之修訂導致上一年度在綜合損益表內港幣37,133,000元之撥回物業權益減值虧損重新分類至發展中投資物業公平值增加。

香港會計準則第12號所得稅之修訂

香港會計準則第12號標題為遞延稅項：收回相關資產之修訂本已於生效日期(於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間)之前應用。根據此修訂，按照香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量的投資物業是假設可透過出售收回，除非此項假設在某些情況下被駁回。

因此，為計量遞延稅項負債及遞延稅項資產，本集團採用公平值模式計量的發展中投資物業均假設可透過出售收回。本集團現時就其發展中投資物業計算任何遞延稅項負債，乃參照如於報告日，按發展中投資物業之賬面值於出售時所產生之稅項負債，除非該物業為可折舊且以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業於時間所包含的大部分經濟利益。以往，如該等物業是根據租賃權益持有，遞延稅項一般以該資產透過使用時收回其賬面值按適用的稅率計算。

因此，於本年度，根據香港會計準則第12號之修訂，並無就該等發展中投資物業之公平值變動計提遞延稅項撥備。採納該修訂已導致截至二零一一年三月三十一日止年度之本年度溢利以及本集團每股基本及攤薄盈利有所增加，分別為港幣18,800,000元(二零一零年：無)及港幣0.03元(二零一零年：無)。於上一年度，由於相關遞延稅項影響輕微，故本集團並無確認有關遞延稅項負債。

上述會計政策變動之影響概要

上述會計政策變動對本年度及過往年度業績按個別項目劃分之影響如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
發展中投資物業公平值增加	-	37,133
撥回物業權益減值虧損減少	-	(37,133)
稅項減少	18,835	-
本年度溢利增加	18,835	-

上述會計政策變動對本集團於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之財務狀況造成之影響如下：

	於二零零九年 四月一日 (原列) 港幣千元	調整	於二零零九年 四月一日 (經重列) 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 (原列) 港幣千元	調整	於二零一零年 三月三十一日 (經重列) 港幣千元
發展中投資物業	-	104,000	104,000	232,000	141,933	373,933
待售物業	539,388	(104,000)	435,388	901,222	(141,933)	759,289
對資產淨值之影響總額	539,388	-	539,388	1,133,222	-	1,133,222
對權益之影響總額	-	-	-	-	-	-

對每股基本及攤薄盈利之影響

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	二零一一年 港幣元	二零一零年 港幣元	二零一一年 港幣元	二零一零年 港幣元
調整前數字	0.12	0.22	0.12	0.22
因本集團會計政策變動就投資物業 之遞延稅項作出之調整	0.03	-	0.03	-
調整後數字	0.15	0.22	0.15	0.22

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

除採納香港會計準則第12號之修訂外，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準則、修訂或詮釋。本公司董事（「董事」）現正評估新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。

3. 分部資料

本集團之經營分部乃根據就資源分配及評估分部表現而向主要營運決策者(「主要營運決策者」)(執行董事)報告之資料(集中於所交付或提供之貨品或服務種類)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呈報如下：

截至二零一一年三月三十一日止年度

	營業額 港幣千元	分部收益 港幣千元	經營溢利 (虧損) 港幣千元	應佔 合資公司 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	157,331	157,331	282,123	98	24,894	(9,549)	297,566
高爾夫球及消閒	54,096	54,096	(6,608)	－	－	(1,397)	(8,005)
證券投資	34,537	32	13,098	－	－	－	13,098
融資	15,023	15,023	12,736	－	－	－	12,736
分部總計	260,987	226,482	301,349	98	24,894	(10,946)	315,395
總行政開支	－	－	(107,494)	－	(10,330)	(97,445)	(215,269)
集團總計	260,987	226,482	193,855	98	14,564	(108,391)	100,126

截至二零二零年三月三十一日止年度

	營業額 港幣千元	分部收益 港幣千元	經營溢利 (虧損) 港幣千元	應佔 合資公司 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	57,948	57,948	138,201	95	(11,050)	(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	95	(11,050)	(14,678)	284,699
總行政開支	-	-	(72,354)	-	-	(109,385)	(181,739)
集團總計	<u>314,358</u>	<u>239,750</u>	<u>237,978</u>	<u>95</u>	<u>(11,050)</u>	<u>(124,063)</u>	<u>102,960</u>

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	
	二零一一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業	3,291,917	3,099,496	525,320	472,195
高爾夫球及消閒	19,366	352,867	20,380	163,126
證券投資	171,081	194,360	1,484	1,488
融資	374,687	342,569	18	20
	3,857,051	3,989,292	547,202	636,829
未分配：				
分類為待售資產／與分類為待售 資產有關之負債	343,066	-	91,351	-
銀行結餘及現金以及已抵押銀行 存款	294,755	202,861	-	-
已收出售附屬公司之按金	-	-	526,826	-
可換股票據應付款項	-	-	987,598	1,436,316
其他	67,650	16,803	26,717	13,988
總計	4,562,522	4,208,956	2,179,694	2,087,133

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，除分類為待售資產、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、銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款以外；及
- 所有負債均分配至經營分部，除與分類為待售資產有關之負債、可換股票據應付款項、已收取出售附屬公司之按金、總部之按金及應計開支以外。

地區資料

本集團來自外部客戶之收益及有關其非流動資產之資料(不包括金融資產及已付收購附屬公司之按金及開支)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		
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零零九年 四月一日 港幣千元 (經重列)
中國	54,163	55,214	202,404	433,921	324,642
香港	9,491	124,210	550,299	382,861	302,092
澳門	156,184	55,837	196,354	191,261	134,809
其他	6,644	4,489	-	-	-
總計	<u>226,482</u>	<u>239,750</u>	<u>949,057</u>	<u>1,008,043</u>	<u>761,543</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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
客戶 A	<u>86,497</u>	<u>45,147</u>

4. 其他收入及溢利

該金額包括有關中華人民共和國(「中國」)橫琴新區(「該地塊」)之土地使用權之賠償收入淨額。根據日期為二零零七年三月二十二日之收購協議(「協議」)，本集團同意收購該地塊，總現金代價為人民幣50,964,000元(相當於港幣57,980,000元)。

於二零一零年九月十六日，中國政府發出法令，收回該地塊，該地塊之土地使用權證已歸還中國有關政府機關。

根據協議，倘中國政府收回該地塊而導致未能完成收購，本集團將獨佔中國政府應付之全部相關賠償。經計及所產生之一切按金及開支，中國政府給予之賠償收入淨額港幣110,970,000元已於截至二零一一年三月三十一日止年度在損益確認。

5. 財務費用

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
可換股票據應付款項之實際利息	97,424	109,265
須於五年內悉數償還之銀行及其他借貸之利息	10,948	14,772
融資租賃承擔之利息	19	26
	<u>108,391</u>	<u>124,063</u>

6. 稅項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	19,087	124
	<u>19,087</u>	<u>124</u>
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	-	668
中國企業所得稅	81	-
	<u>81</u>	<u>668</u>
遞延稅項：		
本年度	1,122	(684)
	<u>20,290</u>	<u>108</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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
本年度溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	6,863	12,015
租賃土地預付租賃款項撥回	225	525
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	1,140	2,737
以股權結算以股份形式支付予董事之開支	10,665	898
以股權結算以股份形式支付予僱員之開支	5,848	450
出售物業、機械及設備之(溢利)虧損	(122)	99
確認為開支之存貨成本(包括截至二零一零年三月三十一日止年度確認撥回物業權益之減值虧損港幣55,458,000元(二零一一年：無))	135,352	(380)

8. 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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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溢利	<u>80,455</u>	<u>102,852</u>
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>547,407,268</u>	<u>470,917,854</u>

於計算兩個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，因該等工具之行使價高於該兩個年度內本公司股份之平均市價，亦無假設可換股票據獲兌換，因其行使會導致每股盈利增加。

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1,986,000元(二零一零年：港幣1,511,000元)。

以下為貿易應收賬款扣除呆壞賬撥備後，於報告期間結算日按發票日期列示之賬齡分析。於二零一一年三月三十一日之分析包括分類為待售出售集團之部分之貿易應收賬款。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
零至六十日	1,188	594
六十一日至九十日	351	173
超過九十日	<u>633</u>	<u>744</u>
	2,172	1,511
減：分類為待售出售集團之部分之貿易應收賬款	<u>(186)</u>	<u>-</u>
	<u>1,986</u>	<u>1,511</u>

10. 分類為待售資產／與分類為待售資產有關之負債

於二零一零年七月二十一日，本集團與一名獨立第三者Million Cube Limited就出售於Paragon Winner Company Limited(「Paragon Winner」)，從事酒店及高爾夫球場之發展及營運之65%權益訂立一份有條件買賣協議，代價為人民幣650,000,000元。出售事項已於二零一零年八月二十六日舉行的本公司股東特別大會獲股東批准。

預期於十二個月內出售的Paragon Winner及其附屬公司(「Paragon Winner集團」)應佔資產及負債已分類為待售出售集團(如下)並獨立呈列於綜合財務狀況表。

Paragon Winner集團之業務作分部報告用途包括在本集團之高爾夫球及消閒業務內。

預期出售事項之所得款項淨額將超過有關綜合資產及負債之賬面淨值，因此，並無就Paragon Winner確認減值虧損。

於二零一一年三月三十一日，Paragon Winner集團之綜合資產及負債主要分類如下：

	港幣千元
物業、機械及設備	197,830
租賃土地預付租賃款項	21,354
租賃土地預付租賃款項之溢價	107,681
存貨	3,318
應收賬款、按金及預付款項	1,107
銀行結餘及現金	11,776
	<hr/>
分類為待售資產總額	343,066
	<hr/>
應付賬款、按金及應計開支	63,936
應付一間附屬公司一名非控股股東款項	237
應繳稅項	257
遞延稅項負債	26,921
	<hr/>
與分類為待售資產有關之負債總額	91,351
	<hr/>

11. 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1,326,000元(二零一零年：港幣2,212,000元)。

以下為貿易應付賬款於報告期間結算日按發票日期列示之分析。於二零一一年三月三十一日之分析包括分類為待售出售集團之部分之貿易應付賬款。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
零至六十日	1,289	823
六十一日至九十日	520	532
超過九十日	916	857
	<u>2,725</u>	<u>2,212</u>
減：分類為待售出售集團之部分之貿易應付賬款	<u>(1,399)</u>	<u>-</u>
	<u>1,326</u>	<u>2,212</u>

末期股息

董事會不建議派付就截至二零一一年三月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團之營業額約為港幣261,000,000元，與去年(港幣314,400,000元)比較減少港幣53,400,000元，主要由於年內證券買賣活動減少。毛利由去年港幣50,600,000元改善至本年度約港幣63,100,000元。

年內，貸款融資收入為港幣15,000,000元，與去年同期港幣14,800,000元相若。

在按揭息口處於低位及通脹趨勢有所上升的情況下，本集團在香港之物業投資持續受惠於本地物業市場於二零一零年度之穩健表現。年內，本集團確認其投資物業公平值增加港幣136,600,000元。鑑於中國政府強制收回土地，本集團亦已就取消收購位於珠海橫琴之土地使用權收取賠償收入港幣111,000,000元。

於二零一零年三月，本公司向其僱員及顧問授出購股權，導致公平值開支港幣16,500,000元於本年度綜合損益表列賬。本集團亦於中國若干城市設立新辦事處，積極尋覓商機。因此，本年度之行政開支由比較金額港幣148,100,000元增至港幣191,700,000元。

本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之溢利為港幣79,800,000元，而去年則為港幣102,900,000元。

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)並擁有頂級會所設施。所有可供出售的單位均已以令人鼓舞之每平方呎平均售價約為港幣4,100元售罄。於二零一一年三月，聯生展開金峰南岸二期名為「御南峰」之預售，再獲佳績，逾95%的單位以每平方呎平均售價約港幣4,700元售出。御南峰包括四幢住宅大廈，總銷售樓面面積約為1,200,000平方呎，其中約160,000平方呎的特別單位已策略性保留，待隨後階段出售。一期及二期銷售額合共逾港幣10,000,000,000元，將在完成各階段後為本集團帶來重大溢利貢獻。建築工程如期進展，第一期預期於二零一三年年初完成。

年內，本集團成功以合共港幣87,000,000元出售其於珠江大廈之餘下29個住宅單位。以合共港幣69,200,000元出售海明灣畔之8個住宅單位及8個停車位亦已完成。該等出售共同為本集團帶來合理的利潤。而海明灣畔餘下之6個住宅單位及6個停車位於年結日後以港幣56,500,000元完成出售。

香港：

鄰近銅鑼灣道及信德街之地盤將發展為豪華時尚住宅高樓，而於摩頓臺之地盤將發展為出租用服務式綜合住宅高樓(統稱為「銅鑼灣項目」)。於二零一零年九月下旬，香港政府草擬分區計劃大綱圖刊憲，將本集團之地盤用途由「商業/住宅」重新分區為「住宅(甲類)」，並將本來「並無」高度限制設定高度限制為主水平基準以上100米。本集團已成立一支專業團隊應付有關變動。現有樓宇之拆卸工程已動工。本公司擁有該等項目全部權益。

本集團擁有全部權益之位於彌敦道703號及705號(「彌敦道項目」)之地基工程已完竣。該地盤將發展成高價值(鑽石、黃金、珠寶、手錶及奢侈品)總建築面積約為30,000平方呎之零售綜合大樓，預計將於二零一二年年中至年底落成。於落成時，該大樓將成為旺角鐵路站上蓋之美侖美奐的建築物。

中國：

本集團已投資於一間擁有45%之合營公司(「合營公司」)，其主要從事貴州省貴陽市一個高爾夫球以及溫泉及度假村項目(「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、消閒及度假村相關用途，而初步之最高地積比率介乎1.0至1.5。於回顧年度，地盤已開始拆遷及安置工作，準備隨即興建標準示範單位及銷售辦事處，預定在二零一一年第三季度開始預售。其他土地之發展總規劃及設計亦在進行中。

誠如本公司日期為二零一零年十月二十七日之通函及本公司日期為二零一一年三月三十一日之公佈所披露，本集團與錦興集團有限公司(「錦興」)之一間全資附屬公司於二零一零年九月訂立一份買賣協議，以出售位於越秀區(廣州其中一個主要購物及商業區)中山五路及教育路交界之地塊(「JY1土地」)之50%權益。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。該地盤將設有道路連接另一幅由錦興擁有及發展之地盤，更為方便出入，交通流量亦可提升，錦興之一間附屬公司將獲委聘為JY1土地之項目經理。截至本公佈日期，完成的若干條件有待落實。

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／ 服務式公寓／ 商業	100	31,000
—香港銅鑼灣信德街19-21號	住宅	100	90,000
—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54,100,000元(二零一零年：港幣55,200,000元)，分部虧損港幣8,000,000元(二零一零年：港幣20,500,000元)。

誠如本公司日期為二零一零年八月十日之通函及本公司日期為二零一一年五月十六日之公佈所披露，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65%權益，現金代價約為港幣746,000,000元(「三亞出售事項」)(經日期為二零一一年五月十六日之補充協議所修改及修訂)，其中包括三亞出售事項

之完成日期延至二零一一年六月三十日。三亞出售事項預計將於完成時(預期為二零一一年六月底左右)為本集團貢獻港幣490,400,000元之重大利潤。此舉令本集團得益於加速紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之現金回報，以及保留發展及營運紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之球場及度假村物業之重大權益。

證券投資

年內，本集團放緩證券交易的腳步。來自證券投資之營業額及分部溢利分別為港幣34,500,000元(二零一零年：港幣186,400,000元)及港幣13,100,000元(二零一零年：港幣169,800,000元)。截至二零一一年三月三十一日，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171,100,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

融資

年內，本集團之可換股債券及其他應收貸款之利息收入為港幣18,600,000元。於年結日，本集團之其他應收貸款為港幣259,000,000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，以應付其財務承擔及營運資金所需。

本集團密切注視其流動資金需要，確保在適當時會作出必要融資安排。年內，本集團已提取約港幣5,000,000元之額外銀行借貸，為彌敦道項目的發展提供資金。於年結日，來自金融機構之借貸總額為港幣400,000,000元，當中港幣300,000,000元須於一年內償還。年結日後，本集團以新銀行信貸額度達港幣700,000,000元就該項銀行借貸進行再融資，為銅鑼灣項目的發展提供資金。本集團於年結日之淨資產負債比率為0.46(二零一零年：0.81)，乃按本集團之銀行借貸及可換股票據應付款項(經扣除銀行結餘及現金港幣294,800,000元後)與本集團之股東資金港幣2,376,300,000元之比例計算。

本集團自金融機構取得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，因此，本集團並無針對任何不利的利率波動使用對沖工具。

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。

為進一步加強本集團之財務資源及流動資金，本公司已於二零一零年六月完成按每股港幣1.60元之配售價配售94,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股。所得款項淨額約港幣146,100,000元已保留作一般營運資金以發展業務。此外，本集團於二零一零年八月已在本金額港幣488,500,000元之零息可換股票據到期時，動用其內部資源悉數償還。為保留財務資源作投資及營運資金，本公司於二零一一年二月二十一日宣佈，建議發行3.25%可換股票據(「新票據」)，於發行日期起計滿30個月當日到期，向於二零一一年六月十五日到期尚未償還本金總額為港幣906,000,000元之1%可換股票據(「二零一一年可換股票據」)之持有人作出購回要約(「購回要約」)。本金總額為港幣589,050,000元之新票據已發行予接納購回要約之持有人，並進一步透過配售向認購人發行本金總額為港幣30,000,000元之新票據。本集團已於二零一一年六月將配售新票據所得款項及其內部資源合共港幣411,000,000元用作償還二零一一年可換股票據(包括尚未償還本金額、購回溢價及應計利息)予不接納購回要約之持有人。

僱員人數及薪酬政策

於年結日，本集團之員工總數為557人(二零一零年：557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。

展望

鑑於美國及歐洲自「金融大危機」中的復甦步伐緩慢，全球經濟仍然疲弱。儘管如此，本集團繼續透過聚焦亞洲(特別是中國、澳門及香港)致力茁壯成長，締造亮麗價值。

普遍認同美元利率將繼續維持偏低水平。鑑於復甦步伐緩慢，美國政府將尋求寬鬆經濟政策，繼續支持資產價格。另一方面，其他區內政府就資產價格泡沫、通脹高企及投機活動猖獗之關注或會促使各地施行各種預防措施，壓抑資產價格。雖然全球經濟仍然疲弱，中國之經濟勢頭在國內消費持續增長、現有固定投資項目完成及都市化不斷延伸推動中國市場之增長及需求下，仍得以蓬勃發展。本集團現已佔據有利位置，可充份掌握中國消閒及度假村市場之增長潛力。本集團將善用其對香港及中國的深入認識，繼續專注在內地開發高檔消閒、度假村及住宅物業。

澳門是區內其中一個增長迅速之經濟體系，受博彩業復甦帶動，二零一零年之國內生產總值增幅為26.2%。本集團透過聯生，計劃抓緊預期家庭收入上升和對優質住房需求加劇所帶來之機遇，在適當時間推出金峰南岸餘下各期之住宅大廈預售。

香港政府已推出多項壓抑措施，包括收緊信貸、降低按揭貸款佔樓價之比例及針對住宅物業投機活動大幅增加印花稅，意圖穩定物業市場。有關政策旨在推動市場可持續發展，但短期令市場產生觀望氣氛，並即時冷卻住宅物業交易。鑑於流動資金充裕、利率處於歷史低位、新供應短缺以及中國旅客推動零售業務穩健增長，顯示住宅及商業物業之價格在可見未來將維持強勢。本集團預期，銅鑼灣項目及彌敦道項目落成後將會帶來可觀回報。

在並無不可預見之情況下，本集團有信心能把握其投資組合的未來增值。

資產抵押

於二零一一年三月三十一日，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港幣540,000,000元之發展中投資物業、總值港幣597,200,000元之待售物業及港幣300,000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

本公司或其任何附屬公司於截至二零一一年三月三十一日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

已發行證券

於二零一零年六月八日，本公司於完成根據一般授權配售新股份後按配售價每股港幣1.60元配發及發行合共94,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股（「股份」）（「配售事項」）。誠如本公司日期為二零一零年六月八日之公佈所披露，由於配售事項，本公司於二零零五年八月十一日發行並於二零一零年到期之零息可換股票據（「首批二零一零年可換股票據」），尚未償還本金總額為港幣471,050,000元）及本公司於二零零六年六月八日發行之零息可換股票據（「第二批二零一零年可換股票據」，尚未償還本金總額為港幣17,476,177元）之換股價均由每股港幣5.675元調整至每股港幣5.599元，而二零一一年可換股票據之換股價已由每股港幣9.025元調整至每股港幣8.904元，兩者均於二零一零年六月八日生效。

於本年度，本公司之首批二零一零年可換股票據及第二批二零一零年可換股票據之尚未償還本金總額分別為港幣471,050,000元及港幣17,476,177元於其屆滿時分別按110%及108.3%作出贖回。截至二零一一年三月三十一日止年度，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按初步行使價每股港幣2.22元（可予調整）所授出合共550,000股購股權（「購股權」）於本公司一名董事及若干員工辭職後失效。

於二零一一年三月三十一日，本公司有564,919,597股已發行股份及(i)按初步行使價每股港幣2.22元(可予調整)授出合共21,340,000份購股權仍未行使；以及(ii)按經調整換股價每股港幣8.904元發行尚未行使本金總額為港幣906,000,000元之二零一一年可換股票據尚未行使。

除上文所披露者外，本公司於截至二零一一年三月三十一日止年度之已發行股本並無變動。

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。

於截至二零一一年三月三十一日止整個年度，本公司一直遵守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。

截至二零一一年三月三十一日止年度本集團末期業績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

本末期業績公佈所載有關本集團截至二零一一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年內之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不會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•關黃陳方會計師行概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二零一一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

本公司將於二零一一年八月十八日星期四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。截至二零一一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，二零一一年六月二十四日

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)

張志傑先生

陳耀麟先生

非執行董事：

馬志剛先生

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。