

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分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2020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	
	2020年	2019年
收益		
根據綜合損益表	175百萬元	262百萬元
物業收入及酒店收益		
– 應佔聯營公司及合營公司	332百萬元	1,570百萬元
– 透過出售於一間合營公司之權益	167百萬元	–
	<u>674百萬元</u>	<u>1,832百萬元</u>
淨(虧損)溢利	<u>(972)百萬元</u>	<u>140百萬元</u>
每股基本(虧損)盈利	(1)元	0.15元
每股股息		
– 第一次中期	3仙	10仙
– 第二次中期	5仙	12仙
	<u>8仙</u>	<u>22仙</u>
每股資產淨值	4.2元	5.5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2020年3月31日止年度(「本年度」)之全年業績。

業務回顧

2019冠狀病毒病全球擴散，對環球經濟及商業活動造成損害。加上香港局勢持續動盪，香港酒店業在雙重打擊之下，面對前所未有艱巨之挑戰。於本年度，由於酒店業績表現明顯轉差，本集團之收益減少33%至港幣175,400,000元，並錄得毛虧港幣17,400,000元(2019年：毛利港幣33,600,000元)。2019冠狀病毒病爆發亦對本集團及其合營公司持有之辦公室及酒店物業之公平值帶來不利影響，導致本集團確認投資物業公平值大幅減少港幣176,900,000元(2019年：增加港幣1,500,000元)及本集團應佔合營公司之重大淨虧損港幣282,700,000元(2019年：港幣51,900,000元)。

另外，已就本集團持有之應收貸款(連同其應計未付利息)作出的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認重大虧損撥備港幣291,800,000元，該等應收貸款包括由凱華集團有限公司(「凱華」)(其股份自2019年7月2日起暫停於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣)發行之無抵押貸款票據(「凱華貸款票據」)。

此外，本集團一間聯營公司發展之澳門住宅項目，其仍在施工中的已預售單位於本年度內沒有交付予買家。因此，本集團應佔聯營公司之溢利大幅減少至港幣23,500,000元(2019年：港幣619,400,000元)。儘管已採取一些節省成本的措施以應對上述業務不利影響，包括減少支付給執行董事和員工的獎金，令行政及其他費用減少港幣45,700,000元至港幣226,200,000元(2019年：港幣271,900,000元)，但本集團於本年度錄得本公司擁有人應佔淨虧損港幣971,000,000元(2019年：淨溢利港幣140,600,000元)。

董事會宣佈派發本年度之第二次中期股息(「第二次中期股息」)每股本公司股份(「股份」)5港仙(2019年：每股股份12港仙)以代替末期股息。第二次中期股息將以現金派付，惟可選擇代息股份。連同第一次中期股息每股股份3港仙，本年度之股息總額為每股股份8港仙(2019年：每股股份22港仙，包括第一次中期股息10港仙及第二次中期股息12港仙)。

物業

本年度錄得分部虧損港幣203,900,000元，相比上一個財政年度分部溢利為港幣526,600,000元。

澳門

位於路環南岸之金峰南岸、金峰名匯及金峰名鑄為本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目。誠如前文所述，由於其仍在施工中的已預售單位於本年度內沒有交付予買家，因此該項目於本年度對本集團之貢獻減少至港幣33,600,000元(2019年：港幣634,700,000元)。

於本年度，第16至20座若干單位之預售成績理想。該項目至今為該聯營公司帶來收益超過港幣5,500,000,000元。然而，澳門政府因應疫症採取之邊境管控措施限制工人由中國內地入境，使建築工程出現一些延誤。該聯營公司正努力追回延遲進度，目標在明年初將已預售單位交付予買家。預期餘下之單位於來年適當時候推出預售。

香港

250 Hennessy為一幢樓高31層之商業大廈，位於灣仔心臟地帶，臨軒尼詩道而立，當中設有25個車位。本集團將該物業若干樓層留作自用，而餘下樓層則作長期及短期出租用途。該物業之公平值於本年度已確認有大幅減少。預期該物業之翻新工程於2020年第三季度完成。

半山寶珊道23號項目之地基工程已於2020年5月完成，預期該多層超級豪宅之上層建築工程於取得相關批文後隨即展開。

位於深水埗海壇街205號之海珀乃一項市區重建局項目，主要有76個住宅單位連同一個商場平台。項目將於未來數月推出銷售，並預期於2020年第四季度取得竣工證明書。

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。其地基工程已進入最後階段，預期新綜合大樓於2021年竣工。此項目將於適當時間推出預售。

本集團現時持有土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號地段不分割份數之80%，並已向土地審裁處申請頒令強制出售全部餘下不分割份數。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，位於廣州市海珠區，鄰近昌崗地鐵站，交通方便。雖然其租賃率難免受疫症影響，惟該物業仍為本集團提供不俗之租金收入。

海外

加拿大溫哥華

位於溫哥華市中心Alberni Street之住宅重建項目的土地改劃申請已獲得批准。項目預計於2020年底推出預售，並預期拆卸工程於2021年展開。

英國倫敦

擬將一幢坐落於Greycoat Place一隅顯眼位置的大樓重建為樓高六層之辦公室大樓的計劃正進行中。該大樓擬重建為一幢住宅兼商業大廈。

酒店及消閒

為免2019冠狀病毒病傳播，各地政府實施多項措施，包括邊境管制及社交距離。珀麗尚品酒店及九龍珀麗酒店之入住率及平均房價因而急劇下跌。該分部所得收益減少至港幣94,900,000元(2019年：港幣171,100,000元)。除經營虧損外，本集團合營公司持有位於香港之九龍珀麗酒店及位於溫哥華之灣岸威斯汀酒店之公平值已確認有大幅減少。因此，此分部錄得分部虧損港幣336,300,000元(2019年：分部溢利港幣18,600,000元)。

上海漕河涇萬麗酒店

於2019年11月29日，本集團收購上海漕河涇萬麗酒店(「上海萬麗酒店」)9.5%的實際權益，代價為港幣146,400,000元。另外，本集團獲授予認購權，可以代價港幣100,000,000元於收購日期起計18個月內收購上海萬麗酒店額外6.5%的實際權益。上海萬麗酒店位於中國上海徐匯區，其總建築面積約為64,500平方米，由地上面積約39,200平方米及兩層地下樓層面積約25,300平方米組成。該酒店設有約380間客房以及餐廳、宴會廳、零售商店及停車場等其他設施。

十三第酒店

本集團於2019年10月14日訂立有條件買賣協議，以代價港幣300,000,000元收購Uni-Dragon Limited之20%權益。該公司間接持有十三第酒店，而十三第酒店位於澳門路氹金光大道，設有約200間套房以及餐廳、健身中心及宴會廳等其他設施。上述交易須待若干條件達成後方告完成。

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	615,764
小計			615,764
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	38,770
位於中環夏慤道12號 美國銀行中心30樓之物業	辦公室	100	13,880
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	23,535
位於半山寶珊道23號之重建項目	住宅	40	32,000
位於銅鑼灣摩頓臺7號之珀麗尚品酒店	酒店	100	31,000
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			268,785

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	31.5	201,000
小計			1,087,000
海外			
位於英國倫敦Greycoat Place之 Townsend House	住宅／商業 ⁽³⁾	90.1	23,900
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	181,000
小計			429,400
總計			2,400,949

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。
- (3) 該物業現作為商業用途，計劃重建作住宅及商業用途。

證券投資

本年度來自證券投資之分部虧損為港幣24,300,000元(2019年：港幣209,000,000元)，此乃由於市場價格下跌而產生之未變現虧損。

於2020年3月31日，本集團所持股權及基金投資總值為港幣288,700,000元，當中45%為以人民幣列值之非上市證券，41%為以美元列值之非上市證券及基金，餘下14%則為以港幣列值之上市證券。

融資

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

本集團於本年度之利息收入為港幣61,500,000元(2019年：港幣76,800,000元)，而融資分部虧損則為港幣209,000,000元(2019年：分部溢利港幣95,300,000元)。分部虧損主要來自就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」)所確認的重大預期信貸虧損撥備港幣291,800,000元。

於本年度使用凱華貸款票據本金金額港幣180,000,000元及其應計利息港幣12,800,000元作為收購上海萬麗酒店之部分代價(「部分結付」)後，於2020年3月31日之凱華結欠額為港幣342,700,000元，當中包括本金金額港幣320,000,000元，以及尚未繳付利息港幣22,700,000元(統稱「凱華餘下結欠額」)。

誠如本公司截至2019年9月30日止六個月(「中期期間」)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219,500,000元。中期期間後，本集團繼續監察狀況，並考慮凱華於本年度所披露之下列事件：

- (a) 凱華股份仍被暫停於聯交所買賣；
- (b) 凱華仍未能刊發截至2019年3月31日止財政年度之全年業績及截至2019年9月30日止六個月之中期業績；
- (c) 誠如其日期為2020年3月4日之公佈所披露，凱華收到三份清盤呈請；及
- (d) 誠如其日期為2020年3月31日之公佈所披露，凱華業務營運受到2019冠狀病毒病爆發帶來之不利影響。

考慮到上述事件及本年度下半年之全球經濟狀況，就凱華結欠額而言，凱華於中期期間後違約之可能性進一步增加，而收回率亦進一步下降。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中期期間所採納之60%上升至75%(「內部評估」)。為評估內部評估是否合理，本集團聘用一名獨立專業估值師進行額外分析，並按照香港財務報告準則第9號(2014年)重新評估凱華餘下結欠額於2020年3月31日之預期信貸虧損撥備。該獨立專業估值師採用

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」)。外部評估顯示，平均虧損率約為72%。由於內部評估及外部評估之結果相若，本集團認為採納內部評估就凱華餘下結欠額作出預期信貸虧損撥備乃屬公平合理。就此而言，已於本年度下半年就凱華餘下結欠額預期信貸虧損錄得額外撥備港幣56,000,000元，而就凱華結欠額於本年度之虧損撥備合共為港幣275,500,000元。經計及於部分結付後撥回港幣115,700,000元預期信貸虧損撥備後，凱華餘下結欠額於2020年3月31日之預期信貸虧損撥備為港幣257,100,000元。

凱華於2020年6月較早時進一步公佈，凱華已被高等法院原訟法庭頒令清盤，並已委任共同及各別清盤人。本集團繼續採取必要行動收回欠款，並將適時評估預期信貸虧損對凱華餘下結欠額之影響。

保華建業集團有限公司

本集團向南岸集團有限公司(「南岸」)收購保華建業集團有限公司45.8%權益尚待南岸達成若干條件方告完成，並預期於2020年9月30日或之前完成。

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2020年3月31日，本集團之銀行借貸總額為港幣1,738,200,000元及貸款票據為港幣1,519,800,000元。於扣除銀行結餘及現金港幣514,100,000元後及與本集團股東資金港幣4,060,300,000元相比，本集團於2020年3月31日之淨資產負債比率為0.68(2019年：0.47)。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2020年3月31日，本集團之尚未動用銀行信貸額度為港幣301,200,000元，該金額可用作物業施工所需資金及本集團營運資金。於本年度，已提取銀行借貸合共為港幣606,200,000元，用以支付香港重建項目所需資金及本集團營運資金。本集團合共港幣100,800,000元之借貸將按照還款安排於下個財政年度到期償還，另外港幣1,637,400,000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、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虧損為港幣88,000,000元，並以其他全面開支形式扣除，此乃主要由於加幣及人民幣貶值，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。

本集團於本年度購回合共18,325,000股股份並註銷15,062,000股股份，及後於2020年4月註銷餘下3,263,000股股份。股份回購令每股資產淨值增加。此外，本集團於本年度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%擔保票據項下本金金額合共2,200,000美元。因此，於2020年3月31日擔保票據之本金金額應合共為197,800,000美元(儘管購回之票據於2019年8月及2020年4月獲註銷)。董事相信購回股份及擔保票據均符合本公司及其股東(「股東」)整體之利益。

資產抵押

於2020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751,400,000元之投資物業、港幣875,400,000元之物業存貨、港幣880,700,000元之物業、機械及設備以及港幣80,100,000元之債權投資作抵押。

或然負債

於2020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)港幣492,400,000元(2019年：港幣352,700,000元)、港幣57,800,000元(2019年：港幣57,800,000元)、港幣307,200,000元(2019年：港幣320,000,000元)及港幣131,600,000元(2019年：港幣139,900,000元)提供公司擔保最高港幣511,800,000元(2019年：港幣365,400,000元)、港幣58,000,000元(2019年：港幣58,000,000元)、港幣307,200,000元(2019年：港幣320,000,000元)及港幣214,500,000元(2019年：港幣230,400,000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)港幣366,100,000元(2019年：港幣354,800,000元)提供公司擔保最高港幣565,700,000元(2019年：港幣565,700,000元)。

展望

環球經濟因2019冠狀病毒病爆發及中美緊張局勢而持續轉差，復甦進度難以預計。這些因素亦為自2019年起飽受社會動盪嚴重影響之香港經濟帶來前所未有的挑戰，尤以本地酒店業首當其衝。意識到2020年度及可見未來將充滿挑戰及不明朗因素，本集團將採取謹慎的態度，致力保持業務並同時履行其使命。本集團將專注於金峰名匯及金峰名鑄餘下各座之預售工作、海珀單位之銷售工作，以及其他本地重建項目，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，本集團將傾力發展手頭項目，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2020年3月31日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
收益	3	<u>175,360</u>	<u>262,299</u>
酒店業務收入		94,923	171,140
物業收入		<u>18,957</u>	<u>14,325</u>
酒店業務收入及物業收入之直接成本		<u>113,880</u>	185,465
		<u>(131,329)</u>	<u>(151,863)</u>
酒店業務收入及物業收入之(毛虧)毛利		(17,449)	33,602
貸款融資利息收益		61,480	76,834
金融工具公平值淨虧損	4	(40,009)	(207,908)
其他收入、溢利及虧損		70,422	48,809
根據預期信貸虧損模式減值虧損(確認) 撥回淨額		(291,795)	14,432
出售合營公司之收益		40,574	–
投資物業公平值(減少)增加		(176,908)	1,520
行政及其他費用		(226,236)	(271,941)
財務費用	5	(132,862)	(121,772)
應佔聯營公司業績		23,496	619,419
應佔合營公司業績		<u>(282,746)</u>	<u>(51,940)</u>
除稅前(虧損)溢利		(972,033)	141,055
稅項	6	<u>29</u>	<u>(1,165)</u>
本年度(虧損)溢利	7	<u>(972,004)</u>	<u>139,890</u>
下列人士應佔本年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(971,000)	140,583
非控股權益		<u>(1,004)</u>	<u>(693)</u>
		<u>(972,004)</u>	<u>139,890</u>
每股(虧損)盈利	9		
– 基本(港幣)		<u>(1.00)</u>	<u>0.15</u>
– 攤薄(港幣)		<u>(1.00)</u>	<u>0.15</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2020年3月31日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
本年度(虧損)溢利	<u>(972,004)</u>	<u>139,890</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虧損	(28,461)	(41,328)
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	(88,022)	(69,706)
應佔聯營公司及合營公司換算儲備	<u>(11,435)</u>	<u>17,627</u>
本年度其他全面開支	<u>(128,627)</u>	<u>(93,407)</u>
本年度全面(開支)收益總額	<u><u>(1,100,631)</u></u>	<u><u>46,483</u></u>
下列人士應佔本年度全面(開支)收益總額：		
本公司擁有人	(1,099,220)	47,748
非控股權益	<u>(1,411)</u>	<u>(1,265)</u>
	<u><u>(1,100,631)</u></u>	<u><u>46,483</u></u>

綜合財務狀況表

於2020年3月31日

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		900,874	922,544
投資物業		751,440	922,000
股權及基金投資		174,346	70,093
於合營公司之權益		622,431	1,179,333
應收合營公司款項		500,779	558,067
於聯營公司之權益		1,652,761	2,132,226
應收一間聯營公司款項		32,686	16,686
其他應收貸款		67,728	168,630
收購一間聯營公司之已付按金		159,000	159,000
其他非流動資產		153,551	173,252
		<u>5,015,596</u>	<u>6,301,831</u>
流動資產			
存貨 – 餐飲及一般商品		815	744
收購租賃土地之已付按金		336,348	354,997
物業存貨		1,332,423	1,110,937
其他應收貸款		286,928	584,929
應收賬款、按金及預付款項	10	210,900	169,735
股權及基金投資		114,356	121,816
債權投資		80,145	–
銀行結餘及現金		514,138	526,187
		<u>2,876,053</u>	<u>2,869,345</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	11	210,729	193,770
應付一間合營公司款項		11,635	–
應付一間聯營公司款項		139,660	408,128
應繳稅項		201,230	202,992
租賃負債		4,750	–
融資租賃承擔		–	130
銀行借貸		1,738,160	1,479,545
		<u>2,306,164</u>	<u>2,284,565</u>
流動資產淨值		<u>569,889</u>	<u>584,780</u>
總資產減流動負債		<u>5,585,485</u>	<u>6,886,611</u>

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動負債		
貸款票據	1,519,836	1,547,059
租賃負債	3,785	–
融資租賃承擔	–	438
	<u>1,523,621</u>	<u>1,547,497</u>
	<u>4,061,864</u>	<u>5,339,114</u>
股本及儲備		
股本	9,607	9,753
儲備	<u>4,050,678</u>	<u>5,326,371</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>4,060,285</u>	5,336,124
非控股權益	<u>1,579</u>	2,990
	<u>4,061,864</u>	<u>5,339,114</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。

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。

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2015年至2017年週期之 年度改進

除下文所述應用香港財務報告準則第16號「租賃」外，應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂對綜合財務報表並無重大影響。

應用香港財務報告準則第16號「租賃」產生之影響及會計政策變動

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃之定義

本集團已選用可行權宜法，以應用香港財務報告準則第16號於先前識別為租賃並應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃，以及不應用此準則於先前並無識別為包含租賃之合約。因此，本集團不會重新評估於初始應用日期前已存在之合約。

對於2019年4月1日或之後訂立或修訂之合約，本集團根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義，以評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，其累計影響於初始應用日期(即2019年4月1日)確認。

於2019年4月1日，本集團通過應用香港財務報告準則第16號C8(b)(i)之過渡規定，按賬面值確認租賃負債及計量使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自開始日期起一直適用，惟使用相關集團實體於初始應用日期之增量借貸利率進行貼現。於初始應用日期之任何差額於期初保留溢利確認，且並無重列比較資料。

於過渡時採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號時，本集團對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，按個別租賃基準，在相關租賃合約範圍內應用以下可行權宜方法：

- i. 於初始應用日期計量之使用權資產不包括初始直接費用；及
- ii. 在類似的經濟環境中，對相關資產具有類似剩餘租期和類似類別之租賃組合，應用單一貼現率。具體而言，若干香港及中華人民共和國（「中國」）辦公室物業租賃之貼現率乃按組合基準釐定。

在確認先前分類為經營租賃之租賃負債時，本集團已於初始應用日期應用相關集團實體之增量借貸利率。所應用之加權平均增量借貸利率為每年4.25%。

	於2019年 4月1日 港幣千元
於2019年3月31日披露之經營租賃承擔	89,882
按相關增量借貸利率貼現之租賃負債	(3,003)
	86,879
減：確認豁免－短期租賃	(671)
	86,208
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關之租賃負債	86,208
加：於2019年3月31日確認之融資租賃承擔	568
	86,776
於2019年4月1日之租賃負債	86,776
分析為：	
流動	83,731
非流動	3,045
	86,776

於2019年4月1日之使用權資產賬面值包括以下各項：

	使用權資產 港幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關之使用權資產	70,649
根據香港會計準則第17號包括於物業、機械及設備之數額	
－之前列入融資租賃之資產	553
	71,202
按類別劃分：	
租賃土地及樓宇	70,649
傢俬、裝置及設備	553
	71,202

於應用香港財務報告準則第16號時，若干與酒店物業有關的使用權資產的折舊費用包括在「酒店業務收入及物業收入之直接成本」。上年若干酒店物業所產生之若干費用(包括經營租賃費用為港幣72,000,000元)已表達為符合與本年度的陳述。

於2019年4月1日對綜合財務狀況表內確認之金額進行以下調整。不受變動影響之項目未有包括在內。

	先前於 2019年3月31日 呈報之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於2019年 4月1日 根據香港 財務報告準則 第16號呈報 之賬面值 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備	922,544	70,649	993,193
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	193,770	(8,000)	185,770
租賃負債	–	83,731	83,731
融資租賃承擔	130	(130)	–
非流動負債			
租賃負債	–	3,045	3,045
融資租賃承擔	438	(438)	–
股本及儲備			
保留溢利	2,107,374	(7,559)	2,099,815

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	–	物業發展及投資
酒店及消閒	–	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

有關該等分部之資料報告如下：

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)
酒店及消閒 (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>

截至2019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	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 (附註(b))
物業(附註(c))	14,325	(19,485)	628,951	(56,809)	(26,011)	526,646
酒店及消閒(附註(d))	171,140	(23,886)	(9,532)	65,025	(12,960)	18,647
證券投資	–	(209,029)	–	–	–	(209,029)
融資	76,834	95,311	–	–	–	95,311
分部總計	262,299	(157,089)	619,419	8,216	(38,971)	431,575
未分配部分	–	(147,563)	–	(60,156)	(82,801)	(290,520)
集團總計	<u>262,299</u>	<u>(304,652)</u>	<u>619,419</u>	<u>(51,940)</u>	<u>(121,772)</u>	<u>141,055</u>

附註：

- (a) 上文所載收益包括租金收入、物業佣金收入、大廈管理費收入、酒店業務收入及貸款融資收入。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、應佔若干合營公司業績以及若干財務費用。
- (c) 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176,908,000元(2019年：增加港幣1,520,000元)。
- (d) 於本年度，酒店及消閒分部之分部業績包括應佔合營公司所持物業之公平值減少／減值虧損港幣216,464,000元(2019年：應佔投資物業之公平值增加港幣52,000,000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(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	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
物業	4,871,928	5,416,194	1,702,554	1,727,578
酒店及消閒	1,447,630	1,766,116	473,227	490,428
證券投資	239,759	191,914	77,226	4,096
融資	385,527	790,200	48	48
分部總計	6,944,844	8,164,424	2,253,055	2,222,150
未分配部分：				
銀行結餘及現金	514,138	526,187	—	—
貸款票據	—	—	1,519,836	1,547,059
貸款票據應計票息	—	—	33,861	34,595
其他	432,667	480,565	23,033	28,258
總計	7,891,649	9,171,176	3,829,785	3,832,062

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、總部之若干應付賬款、按金及應計開支、租賃負債以及融資租賃承擔除外。

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	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
香港	164,414	251,389	2,275,847	2,687,970
澳門	—	—	1,078,458	1,543,931
中國	4,572	—	577,301	610,669
加拿大	6,374	—	265,099	567,733
其他	—	10,910	41,507	41,613
	<u>175,360</u>	<u>262,299</u>	<u>4,238,212</u>	<u>5,451,916</u>

4. 金融工具公平值淨虧損

	2020年 港幣千元	2019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減少		
– 於報告期末持有	39,975	188,766
– 於本年度內出售	34	19,142
	<u>40,009</u>	<u>207,908</u>

5. 財務費用

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
貸款票據之實際利息	82,478	82,764
銀行及其他借貸之利息	59,363	45,527
租賃負債之利息	2,174	–
融資租賃承擔之利息	–	37
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	144,015	128,328
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(11,153)	(6,556)
	<hr/>	<hr/>
	132,862	121,772

6. 稅項

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	172	984
過往年度超額撥備	–	(27)
	<hr/>	<hr/>
	172	957
英國企業稅：		
過往年度(超額撥備)撥備不足	(201)	208
	<hr/>	<hr/>
	(29)	1,165

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(2019年：16.5%)。

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。

7. 本年度(虧損)溢利

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
本年度(虧損)溢利已扣除(計入)：		
物業、機械及設備折舊	103,991	34,570
確認為開支之存貨成本	6,220	8,436
出售／撇銷物業、機械及設備之虧損	7	91
銀行利息收入	(7,240)	(3,297)
應收合營公司款項之利息收入	(22,722)	(29,196)
其他利息收入	-	(4,123)
	<u> </u>	<u> </u>

8. 分派

	2020年 港幣千元	2019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3港仙 (已派付截至2019年3月31日止年度之 第一次中期股息：10港仙)	28,988	97,204
已派付截至2019年3月31日止年度之第二次中期股息 －每股股份12港仙(已派付截至2018年3月31日止年度 之第二次中期股息：12港仙)	116,108	112,526
	<u>145,096</u>	<u>209,730</u>
股息形式：		
－現金	144,412	125,990
－代息股份	684	83,740
	<u>145,096</u>	<u>209,730</u>
本年度已宣派之股息：		
已宣派本年度之第二次中期股息－每股股份5港仙 (截至2019年3月31日止年度之第二次 中期股息：12港仙)	47,870	116,108
	<u>47,870</u>	<u>116,108</u>

於本報告期末之後，董事會已議決就本年度宣派第二次中期股息每股股份5港仙，股息將以現金派付，惟可選擇代息股份。第二次中期股息已參考於本公佈日期之已發行股份957,392,004股計算。

9. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按照以下數據計算：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
(虧損)盈利：		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之 本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利	<u>(971,000)</u>	<u>140,583</u>
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之 加權平均股份數目	<u>967,412,582</u>	<u>956,696,633</u>

本公司購股權獲行使之影響並未於計算截至2020年及2019年3月31日止年度之每股攤薄(虧損)盈利時獲考慮，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。

10. 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(2019年：60日)。於2020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3,479,000元(2019年：港幣3,100,000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：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	3,474	2,956
61日至90日	—	77
超過90日	<u>5</u>	<u>67</u>
	<u>3,479</u>	<u>3,100</u>

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1,287,000元(2019年：港幣1,905,000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：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
貿易應付賬款賬齡：		
0至60日	<u>1,287</u>	<u>1,905</u>
	<u>1,287</u>	<u>1,905</u>

其他資料

第二次中期股息

董事會宣佈向於2020年7月21日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之股東，派發第二次中期股息每股股份5港仙。第二次中期股息將於2020年8月28日(星期五)或前後派付予股東。

董事會亦議決以現金派付第二次中期股息，惟可選擇代息股份以代替部分或全部有關股息。在以股代息計劃下，將予發行股份之每股發行價，將參照股份於截至2020年7月21日(星期二)止連續三個交易日之平均收市價減該平均價5%之折讓，或每股股份面值(以較高者為準)而釐定。以股代息計劃須待聯交所批准將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。載有以股代息計劃詳情之通函及選擇表格將連同本公司本年度之年報於適當時候一併寄發予股東。

股東周年大會

本公司將於2020年9月11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

為釐定股東獲發第二次中期股息之權利，本公司將由2020年7月20日(星期一)至2020年7月21日(星期二)(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。股份交易將由2020年7月16日(星期四)起除息。為符合資格獲發第二次中期股息，股東須於2020年7月17日(星期五)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)，以辦理登記手續。

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2020年9月8日(星期二)至2020年9月11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2020年9月7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於上述地址之卓佳秘書商務有限公司辦理登記手續。

僱員人數及薪酬政策

於2020年3月31日，本集團之僱員總人數為266名(2019年：318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

於本年度內，合共18,325,000股股份於聯交所獲購回，總代價為港幣25,528,030元(未計開支)。所有已購回之股份於其後均已獲註銷。

除上文所披露者外，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，本公司註銷合共15,062,000股購回之股份。於2020年3月31日，本公司之已發行股份數目為960,655,004股。

於本年度結束後，合共3,263,000股購回之股份獲註銷。

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，所有董事確認彼等於本年度內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。

致謝

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，2020年6月26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(首席財務總監)

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)

郭嘉立先生

陳百祥先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。