

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。



ITC CORPORATION LIMITED (德祥企業集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：372)

截至二零一零年三月三十一日止年度之業績公佈

業績

德祥企業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公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，連同上年度之比較數字如下：

綜合全面收入表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額			
— 所得款項總額	3	<u>75,276</u>	<u>255,994</u>
收入	3	<u>59,014</u>	<u>46,453</u>
管理及其他有關服務收入		4,363	3,509
金融工具之收益(虧損)淨額	4	37,892	(16,735)
利息收入		42,079	37,945
物業租金收入		3,959	3,672
其他收入		8,046	709
投資物業公平價值變動之收益(虧損)		31,784	(16,744)
行政開支		(63,160)	(64,951)
就可供銷售投資確認之減值折損		—	(24,086)
財務成本		(18,247)	(16,517)
視作出售及出售聯營公司權益之(虧損)收益淨額		(136,815)	28,881
攤佔聯營公司業績			
— 攤佔業績		87,161	(689,730)
— 收購聯營公司之折讓		2,850	37,654
除稅前虧損	5	(88)	(716,393)
稅項	6	(4,682)	2,894
本年度虧損		<u>(4,770)</u>	<u>(713,499)</u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他全面收入(開支)：			
換算海外業務產生之匯兌差額		8,743	(7,168)
攤佔聯營公司其他全面收入		83,862	9,516
重估以下項目產生之收益(虧損)：			
— 轉入投資物業時之預付租賃款項		—	33,513
— 土地及樓宇		(3,614)	(653)
重估土地及樓宇產生之遞延稅項		1,224	(5,374)
稅率變動之影響		—	227
可供銷售投資之公平價值收益(虧損)		21,714	(61,995)
重新分類調整：			
— 可供銷售投資之減值折損		—	24,086
— 視作出售及出售部分聯營公司權益 時轉出儲備		(6,670)	(12)
— 出售可供銷售投資時轉出投資重估儲備		(25,705)	(5,315)
本年度其他全面收入(開支)		<u>79,554</u>	<u>(13,175)</u>
本年度全面收入(開支)總額		<u><u>74,784</u></u>	<u><u>(726,674)</u></u>
本年度本公司擁有人應佔虧損		<u><u>(4,770)</u></u>	<u><u>(713,499)</u></u>
本年度本公司擁有人應佔 全面收入(開支)總額		<u><u>74,784</u></u>	<u><u>(726,674)</u></u>
		港仙	港仙
每股虧損	8		
基本及攤薄		<u><u>(0.67)</u></u>	<u><u>(151.72)</u></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 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		31,253	68,484
投資物業		88,497	54,592
預付租賃款項		56,348	57,892
無形資產		1,540	830
聯營公司權益		2,471,715	2,305,330
可換股票據之債項部分		328,358	192,377
可換股票據附帶之換股權		201	—
可供銷售投資		8,049	39,239
		<u>2,985,961</u>	<u>2,718,744</u>
流動資產			
存貨		33	28
預付租賃款項		1,544	1,544
應收賬款、訂金及預付款項	9	2,899	10,862
應收孖展賬戶款項		18	55
應收聯營公司款項		74,356	218,626
應收關連公司款項		96	96
應收貸款		21,969	25,000
持作買賣投資		6,825	2,073
衍生金融工具		—	2,876
短期銀行存款、銀行結存及現金		144,207	13,700
		<u>251,947</u>	<u>274,860</u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
流動負債			
應付孖展賬戶款項		–	4,231
應付賬款及應計開支	10	13,011	12,935
應付聯營公司款項		941	6,040
一年內到期之借款		5,250	2,973
銀行透支		37,974	16,476
可換股票據應付款項		–	197,299
		<u>57,176</u>	<u>239,954</u>
流動資產淨值		<u>194,771</u>	<u>34,906</u>
總資產減流動負債		<u>3,180,732</u>	<u>2,753,650</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行借款		47,500	64,394
可換股票據應付款項		180,492	–
遞延稅項負債		7,706	8,104
		<u>235,698</u>	<u>72,498</u>
資產淨值		<u>2,945,034</u>	<u>2,681,152</u>
股本及儲備			
股本		7,537	269,461
股份溢價及儲備		2,937,497	2,411,691
總權益		<u>2,945,034</u>	<u>2,681,152</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營業務所得之現金淨額	96,856	51,149
投資業務動用之現金淨額	(122,204)	(87,118)
融資業務所得(動用)之現金淨額	135,739	(11,047)
	<hr/>	<hr/>
現金與現金等值項目增加(減少)淨額	110,391	(47,016)
承前現金與現金等值項目	(2,776)	40,840
外幣匯率變動之影響	(1,382)	3,400
	<hr/>	<hr/>
結轉現金與現金等值項目	106,233	(2,776)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金與現金等值項目結存分析		
短期銀行存款、銀行結存及現金	144,207	13,700
銀行透支	(37,974)	(16,476)
	<hr/>	<hr/>
	106,233	(2,776)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「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」）之規定而編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具乃按重估額或公平價值（視情況而定）計算。

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

除下文所述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本個或過往期間之綜合財務報表並無重大影響。

僅影響呈列及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）財務報表之呈列

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引進更改專門用語（包括綜合財務報表之經修訂標題）及綜合財務報表格式及內容之變動。

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，導致本集團之可呈報分部須重新劃分（見附註3）。

改進有關金融工具之披露

（香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂本）

香港財務報告準則第7號之修訂本擴大有關以公平價值計量之金融工具的公平價值計量之披露規定。該等修訂本亦擴大並修訂有關流動資金風險之披露規定。本集團並未根據修訂本所載之過渡性條文就所擴大之披露提供比較資料。

本集團並無提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號修訂本(作為二零零八年香港財務報告準則改良本之一部分) ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改良本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改良本 ³
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ⁴
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁵
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格之對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對首次採納者之額外寬免 ⁶
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較的有限豁免 ⁸
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以權益結算並以股份支付款項之交易 ⁶
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	預付最低融資要求 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ⁸

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視何者適合)或以後開始之年度期間生效之修訂本

³ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視何者適合)或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁸ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響對業務合併(指收購日期為二零一零年四月一日或之後)的會計方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團於一間附屬公司的擁有權變動時的會計處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進金融資產分類及計量之新規定，將由二零一三年四月一日起於本集團生效，並允許提早應用。準則規定香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產按攤銷成本或公平價值計量，尤其是(i)就收取合約現金流為目的之以業務模式持有之債務投資，及(ii)擁有合約現金流之債務投資，且有關現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息，則一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公平價值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產之分類及計量。

此外，作為於二零零九年頒佈之「香港財務報告準則改良本」之一部分，香港會計準則第17號「租賃」就租賃土地分類作出修訂。該等修訂本將由二零一零年四月一日起於本集團生效，並允許提早應用。於修訂香港會計準則第17號前，承租人須將租賃土地分類為經營租賃，並於綜合財務狀況報表內呈列為預付租賃款項。該等修訂本已廢除有關規定，並規定租賃土地之分類須以香港會計準則第17號所載之一般原則為基礎，即根據租賃資產擁有權附帶之風險及回報歸屬出租人或承租人進行分類。應用香港會計準則第17號之修訂本可能影響本集團租賃土地之分類及計量。

本公司董事預期應用其他新訂準則及經修訂準則、修訂本或詮釋對綜合財務報表將不會有任何重大影響。

3. 營業額、所得款項總額、收入及分部資料

收入指本年度已收及應收對外客戶之款項，並計入出售持作買賣投資之淨收益。

分部資料

本集團已自二零零九年四月一日起採用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號要求，確認業務分部必須根據經常由主要營運決策者審視，並對各分部進行資源分配及表現評估之本集團內部呈報分類作為基準。相反，前準則（香港會計準則第14號「分部呈報」）則要求個別實體按風險及回報方法，以該實體「對主要管理人員之內部財務呈報機制」作為起點，呈列兩組分部資料（按業務及地區）。過去，本集團是按業務分部作為主要呈報方式。與根據香港會計準則第14號釐定的主要呈報分部比較，採納香港財務報告準則第8號導致本集團所呈報分部出現重整。

過往年度，主要分部資料乃基於本集團營運分部進行分析，分別為融資（貸款融資服務）、證券投資（證券買賣）、其他投資（金融工具投資（持作買賣投資除外））及物業投資分部（投資物業租賃）。然而，向主要營運決策者（本公司執行董事）報告以便進行資源分配及表現評估之資料較特別針對於本集團所持各類投資、提供融資服務及其他業務（包括已一併呈報的多項業務）。本集團所持主要投資種類為長期投資及其他投資。採用香港財務報告準則第8號並無改變計量分部盈虧之基準。

本集團根據香港財務報告準則第8號所呈報分部如下：

融資	-	貸款融資服務
長期投資	-	投資於聯營公司發行之可換股票據
其他投資	-	投資於可供銷售投資、衍生工具及證券買賣
其他	-	投資物業租賃、出租汽車及管理服務

有關上述分部之資料呈報如下。就過往期間呈報之金額已予重列，以符合香港財務報告準則第8號之要求。

列入營業額之所得款項總額，指本年度已收及應收對外客戶之款項，連同出售金融工具之所得款項總額，該等金融工具乃於本集團主要產生收入活動中產生。

以下為本集團按營運業務分部劃分之收入及業績分析：

截至二零一零年三月三十一日止年度

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他投資 千港元	其他 千港元	分部合計 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
營業額							
– 所得款項總額	<u>18,302</u>	<u>33,077</u>	<u>24,575</u>	<u>12,285</u>	<u>88,239</u>	<u>(12,963)</u>	<u>75,276</u>
分部收入							
對外銷售	<u>8,971</u>	<u>33,077</u>	<u>8,313</u>	<u>8,653</u>	<u>59,014</u>	<u>–</u>	<u>59,014</u>
分部間銷售	<u>9,331</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,632</u>	<u>12,963</u>	<u>(12,963)</u>	<u>–</u>
總計	<u>18,302</u>	<u>33,077</u>	<u>8,313</u>	<u>12,285</u>	<u>71,977</u>	<u>(12,963)</u>	<u>59,014</u>
業績							
分部業績	<u>(27,141)</u>	<u>31,323</u>	<u>39,485</u>	<u>33,391</u>	<u>77,058</u>	<u>–</u>	<u>77,058</u>
中央行政成本							(12,095)
財務成本							(18,247)
視作出售及出售聯營公司 權益之虧損淨額							(136,815)
攤佔聯營公司業績							
– 攤佔業績							87,161
– 收購聯營公司之折讓							2,850
除稅前虧損							<u>(88)</u>

截至二零零九年三月三十一日止年度

	融資 千港元	長期投資 千港元	其他投資 千港元	其他 千港元	分部合計 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
營業額							
－所得款項總額	<u>33,161</u>	<u>21,311</u>	<u>205,099</u>	<u>11,753</u>	<u>271,324</u>	<u>(15,330)</u>	<u>255,994</u>
分部收入							
對外銷售	21,741	15,922	947	7,843	46,453	–	46,453
分部間銷售	11,420	–	–	3,910	15,330	(15,330)	–
總計	<u>33,161</u>	<u>15,922</u>	<u>947</u>	<u>11,753</u>	<u>61,783</u>	<u>(15,330)</u>	<u>46,453</u>
業績							
分部業績	<u>(8,259)</u>	<u>10,911</u>	<u>(36,632)</u>	<u>(15,680)</u>	<u>(49,660)</u>	<u>–</u>	<u>(49,660)</u>
中央行政成本							(27,021)
財務成本							(16,517)
視作出售及出售聯營公司 權益之虧損淨額							28,881
攤佔聯營公司業績 －攤佔業績							(689,730)
－收購聯營公司之折讓							37,654
除稅前虧損							<u>(716,393)</u>

分部間之銷售乃按通行市價或按雙方決定及同意之條款收取。

分部業績指各分部之業績（惟不將中央行政成本、董事薪酬、財務成本及有關聯營公司權益之項目予以分配）。

地區資料

本集團之業務位於香港及加拿大。

本集團按地理位置劃分來自對外客戶或交易對手(按彼等之實際所在地劃分)之收入詳述如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	54,245	42,575
加拿大	4,769	3,878
	<u>59,014</u>	<u>46,453</u>

4. 金融工具之收益(虧損)淨額

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售可供銷售投資之收益	25,705	5,315
持作買賣投資之股息收入	1,937	947
公平價值變動之(虧損)收益淨額：		
—可換股票據附帶之換股權	(1,672)	(1,923)
—衍生金融工具	7,773	(3,004)
—持作買賣投資	4,149	(18,070)
	<u>37,892</u>	<u>(16,735)</u>

5. 除稅前虧損

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前虧損已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	9,096	9,287
轉出預付租賃費用	1,544	1,599
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	<u>(7,821)</u>	<u>24</u>

6. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度稅項：		
香港利得稅	-	-
遞延稅項	4,682	(2,894)
本公司及其附屬公司應佔稅項	<u>4,682</u>	<u>(2,894)</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008年收入條例草案》，將公司利得稅稅率由17.5%降至16.5%，由二零零八至二零零九應課稅年度起生效。因此，香港利得稅乃根據兩年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

由於本集團並無來自香港之應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

7. 分派

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度確認分派予本公司擁有人之股息：		
— 二零零九年之末期股息：每股普通股零港仙 (二零零九年：二零零八年為0.3港仙)	-	8,084
紅利認股權證(附註)	-	512
	<u>-</u>	<u>8,596</u>
本年度建議股息		
— 末期股息：每股普通股1.0港仙 (二零零九年：零)	7,537	-
	<u>7,537</u>	<u>-</u>

附註：

於二零零八年九月三十日，本公司股東批准發行紅利認股權證予本公司之普通股股東，基準為於二零零八年十月二十日每持有五股本公司普通股股份可獲發一份認股權證，初步認購價為每股普通股股份0.22港元(可予以反攤薄調整)。認股權證之公平價值約512,000港元乃參考一獨立專業估值師(與本集團概無關連)以二項式模式進行於宣派當日(即於二零零八年九月三十日批准發行認股權證當日)之估值後，由本公司之董事釐定。

本公司董事議決建議將以現金方式派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股1.0港仙(二零零九年：零)。

8. 每股虧損

本公司之擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度本公司擁有人應佔虧損用以計算每股基本及攤薄虧損	<u>(4,770)</u>	<u>(713,499)</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>710,506,572</u>	<u>470,285,275</u>

兩個年度之普通股加權平均數，已就本公司二零零九年四月之股本重組及本公司二零零九年五月就每股重組後股份發行四股供股股份之紅利部份作出調整。

於兩個年度內，本公司尚未償還之可換股票據應付款項應佔之潛在普通股具反攤薄影響。計算每股攤薄虧損時不假設行使本公司未行使之購股權及認股權證，因為該等購股權及認股權證之行使價高於兩個年度內股份之平均市價。

9. 應收賬款、訂金及預付款項

應收賬款、訂金及預付款項中包括約1,797,000港元(二零零九年：9,575,000港元)之應收貿易賬款，而應收貿易賬款於呈報期間之期末日按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款		
0 – 30日	1,785	2,627
31 – 60日	5	4
61 – 90日	3	4
超過90日	4	6,940
	<u>1,797</u>	<u>9,575</u>

物業投資業務產生之應收貿易賬款須按月墊付，而本集團就其他應收貿易賬款授出之信貸期一般由30日至90日不等。

10. 應付賬款及應計開支

應付賬款及應計開支中包括約4,688,000港元(二零零九年：4,791,000港元)之應付貿易賬款，而應付貿易賬款於呈報期間之期末日按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付貿易賬款		
0 – 30日	559	672
31 – 60日	4,127	4,118
超過90日	2	1
	<u>4,688</u>	<u>4,791</u>

末期股息

儘管本集團於本年度錄得虧損約5,000,000港元，董事會認為，若不計入視作出售聯營公司之非現金虧損，本集團錄得溢利約132,000,000港元(於「財政表現及狀況回顧」一節闡述)。為答謝股東一直以來的支持，董事會已議決建議向於二零一零年十月八日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息每股股份1.0港仙(二零零九年：無)。擬派末期股息預期在應屆股東週年大會上獲批准後約於二零一零年十一月五日以郵寄方式派付予股東。擬派之末期股息須待本公司應屆股東週年大會通過有關批准末期股息之普通決議案後，方可作實。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零一零年十月六日(星期三)至二零一零年十月八日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，期內將不會登記任何股份之轉讓。要符合資格獲發擬派末期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一零年十月五日(星期二)下午四時正送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)以供登記。

管理層討論及分析

財政表現及狀況回顧

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得綜合收入約59,000,000港元，較去年增加27%。本年度擁有人應佔虧損約為5,000,000港元（二零零九年：虧損713,000,000港元），而每股基本虧損為0.67港仙（二零零九年：每股虧損151.72港仙）。

本年度之虧損主要來自視作出售聯營公司之淨虧損約137,000,000港元。此主要為本集團之策略性投資項目錦興集團有限公司（「錦興」）及珀麗酒店控股有限公司（「珀麗酒店」）向外界人士配售彼等之股份而產生之非現金虧損。不計該等非現金虧損，本集團於本年度錄得溢利約132,000,000港元。業績較去年有所改善，主要因為年內經濟反彈，從而使本集團攤佔其策略性投資項目之溢利增加。另外，本集團於本年度錄得經營業務現金流量正額約97,000,000港元，即每股經營業務現金流量0.13港元，上年則為每股0.07港元。

本集團表現之分析如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
來自策略性投資之貢獻溢利（虧損）：		
錦興	100	(572)
保華	45	37
德祥地產	8	(35)
Burcon	(10)	(5)
珀麗酒店（前稱永安旅遊）	(55)	(115)
	<hr/>	<hr/>
	88	(690)
視作出售及出售聯營公司權益之（虧損）收益淨額	(137)	30
其他投資及經營業務之收益（虧損）淨額	44	(53)
	<hr/>	<hr/>
擁有人應佔虧損	<u>(5)</u>	<u>(713)</u>

錦興於截至二零一零年三月三十一日止年度之業績有明顯之改善，由去年錄得其擁有人應佔虧損約1,145,000,000港元轉為錄得其擁有人應佔溢利約188,000,000港元。此轉虧為盈主要因為其投資物業市值增加、出售若干投資之收益淨額（相對於去年同期則錄得重大投資虧損淨額），以及去年所錄得可供銷售投資之大額減值折損以及出售附屬公司之虧損已不再存在所致。因此，本集團攤佔溢利約100,000,000港元。

保華集團有限公司（「保華」）於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得其擁有人應佔溢利增加8%至約149,000,000港元，主要因為港口及物流業務受惠於應佔南通港口集團溢利上升，以及購買宜昌港務集團51%權益產生之議價收購收益所致。保華大部分業績來自其於洋口港土地儲備按市價重新估值。因此，保華對本集團之貢獻由約37,000,000港元增加至本年度約45,000,000港元。

德祥地產集團有限公司（「德祥地產」）於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得其擁有人應佔溢利約103,000,000港元，與去年虧損約462,000,000港元相比明顯轉虧為盈。業績改善乃因為年內因香港物業市場表現理想而確認其投資物業公平價值增加及撥回待售物業之減值虧損所致。此外，受惠於年內香港股市反彈，德祥地產套現若干金融工具之投資而錄得淨收益。本集團攤佔溢利約8,000,000港元。

Burcon NutraScience Corporation（「Burcon」）於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得虧損約7,000,000加元，而去年則虧損約5,000,000加元。Burcon為一間處於發展階段的公司，其虧損增加主要因為須就年內授出並歸屬之購股權確認非現金之股票補償開支，隨著取得更多專利權而須支付較多相關法律費用及開支，以及Burcon普通股股份於二零零九年六月由TSX Venture Exchange升格至Toronto Stock Exchange上市而引致上市費用增加。本年度本集團攤佔虧損約10,000,000港元。

珀麗酒店（已由永安旅遊（控股）有限公司（「永安旅遊」）易名（詳情見「營運回顧」一節））於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得其擁有人應佔虧損約358,000,000港元，而去年則錄得虧損約689,000,000港元。此改善主要因為出售一項香港酒店物業之收益，以及就豪華列車業務確認之減值虧損減少所致。故此，本集團攤佔虧損由去年約115,000,000港元大幅減少至本年度約55,000,000港元。

本年度其他投資及經營業務之收益淨額為約44,000,000港元，較去年之虧損淨額約53,000,000港元有顯著改善。有關之改善主要包括以下方面：

- (i) 金融工具收益淨額約38,000,000港元(二零零九年：虧損淨額約17,000,000港元)；
- (ii) 投資物業公平價值變動收益淨額約32,000,000港元(二零零九年：虧損淨額約17,000,000港元)；
- (iii) 去年所錄得可供銷售投資減值折損約24,000,000港元而本年度則沒有；及
- (iv) 本集團於二零零九年八月在公開市場上購買珀麗酒店之股份時錄得收購聯營公司折讓約3,000,000港元，導致本集團於珀麗酒店之直接權益由約14.0%增至14.3%。去年本集團增持於珀麗酒店及德祥地產之權益而錄得相應款額約為38,000,000港元，導致本集團於珀麗酒店及德祥地產之直接權益分別由約14.2%增至16.7%，及由約6.5%增至7.7%。

就二零一零年三月三十一日之整體財政狀況而言，本集團的資產基礎仍然保持穩健。與上一個年結日比較，總資產及擁有人應佔權益分別增加8%及10%至約3,238,000,000港元及2,945,000,000港元。增長主要因為於聯營公司權益增加，加上為日後之投資機會而進行集資活動之所得款項所致。

營運回顧

本集團之主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。

於截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團持續直接或間接持有於香港、加拿大、美國、澳洲及德國多間上市公司及其他具優良潛力的非上市投資項目之重大權益，並奉行其長遠策略以積極而審慎之方式物色投資項目，以及提昇其平衡而多元化之投資組合。

直接持有之上市策略性投資項目

錦興集團有限公司(「錦興」)

錦興為一間投資控股公司。錦興主要從事證券買賣、擁有採砂船隻、工業化供水業務、物業發展及買賣以及其他策略性投資，包括(i)已發行股份於澳洲證券交易所上市之一間附屬公司；(ii)已發行股份於美國櫃檯市場買賣之一間聯營公司；及(iii)已發行股份於香港聯交所上市之公司所發行之可換股票據。

保華集團有限公司 (「保華」)

保華以香港為基地，專注於中國內地長江流域一帶的大宗散貨港口基建投資及物流運作業務。保華亦從事與港口設施相關的土地及房產開發業務，並通過保華建業集團有限公司，提供全面的工程及與房地產相關的服務。

德祥地產集團有限公司 (「德祥地產」)

德祥地產主要從事於澳門、中國內地及香港之物業發展及投資、於中國內地經營高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及貸款融資服務。

珀麗酒店控股有限公司 (「珀麗酒店」，前稱永安旅遊(控股)有限公司 (「永安旅遊」))

珀麗酒店主要從事於香港及中國內地經營酒店業務及證券買賣業務。珀麗酒店於香港及中國內地經營一四星級連鎖酒店，即香港珀麗酒店、北京珀麗酒店、廣州珀麗酒店及瀋陽時代廣場酒店，以及洛陽金水灣大酒店。另外，珀麗酒店於中國內地經營以「方圓四季」為品牌之經濟型連鎖酒店。於二零一零年四月，珀麗酒店股東批准(i)出售珀麗酒店90%旅遊業務；及(ii)就彼於中國內地拉薩及麗江之豪華列車業務終止列車購買協議。完成上述事項後，其名稱亦由永安旅遊更改為珀麗酒店，以反映珀麗酒店現時之主要業務。

Burcon NutraScience Corporation (「Burcon」)

Burcon於具功效性及擁有再生特質之植物蛋白質界別中，在營養、保健及健康方面，處於領先地位。自一九九九年，Burcon已在其有關提取及淨化植物蛋白質之技術上，發展出一系列合成、應用及加工專利權。Burcon現正致力發展具獨有功效及營養價值之芥花籽分離蛋白質商品Puratein®及Supertein™，該等產品為首種獲得美國*self-affirmed GRAS*資格之芥花籽分離蛋白質。Burcon亦於年內就該等芥花籽分離蛋白質正式向美國食品藥品監督管理局提出*GRAS for their intended use* (食品應用)申請。此外，Burcon正研發CLARISOY®，CLARISOY®為一種能百分百於酸性液體中溶解及於當中完全呈現透明狀之革命性大豆分離蛋白質。

間接持有之上市策略性投資項目

保華建業集團有限公司 (「保華建業」)

保華建業是以香港為基地的國際化工程及物業服務集團，提供全面的建造及各種與物業相關的服務，業務遍及香港、澳門、中國內地及中東。保華建業擁有龐大的客戶網絡，包括政府部門及大型私人企業。

China Enterprises Limited (「China Enterprises」)

China Enterprises主要從事投資控股，包括主要從事於中國內地及其他國家製造及銷售輪胎產品之聯營公司之投資；及投資金融資產。

MRI Holdings Limited (「MRI」)

MRI為一間投資控股公司，擁有證券投資及金融資產投資。於二零一零年四月，其股東批准以股東自動清盤方式退還資本予股東。

本集團於主要上市策略性投資項目之股權權益概述如下：

直接持有之上市策略性投資項目

所投資公司 之名稱	上市地點	股份代號	概約股權百份比	
			於二零一零年 三月三十一日	於本公佈 日期
錦興	香港聯交所	275	42.7%	42.7%
保華	香港聯交所	498	26.7%	26.7%
德祥地產	香港聯交所	199	14.8% (附註a)	12.3% (附註a)
珀麗酒店	香港聯交所	1189	15.4% (附註b)	20.2% (附註b)
Burcon	Toronto Stock Exchange及 法蘭克福證券交易所	BU WKN 157793	21.6%	21.6%

間接持有之上市策略性投資項目

所投資公司 之名稱	上市地點	股份代號	概約實際權益	
			於二零一零年 三月三十一日	於本公佈 日期
保華建業	香港聯交所	577	16.6% (附註c)	16.6% (附註c)
China Enterprises	美國櫃檯市場	CSHEF	11.1% (附註d)	11.1% (附註d)
MRI	澳洲證券交易所	MRI	24.4% (附註d)	24.4% (附註d)

附註：

- (a) 錦興及China Enterprises持有德祥地產之股權權益。於二零一零年三月三十一日及於本公佈日期，本集團之實際權益包括其於德祥地產分別約7.7%及6.4%之直接股權權益。
- (b) China Enterprises持有珀麗酒店之股權權益。於二零一零年三月三十一日及於本公佈日期，本集團之實際權益包括其於珀麗酒店分別約14.2%及19.0%之直接股權權益。
- (c) 本集團之權益透過保華持有。
- (d) 本集團之權益透過錦興持有。

流動資金及財務資源

本集團在整體業務運作方面採取審慎理財政策，以便有充裕資金應付營運資金所需之現金流，以及把握投資良機。於二零一零年三月三十一日，銀行存款、銀行結存及現金約為144,000,000港元，去年年結日則約為14,000,000港元。增長主要因為「重大事項」一節所述之集資活動所籌得的款項所致。

於二零一零年三月三十一日，本集團已動用之銀行信貸總額約為91,000,000港元，其中須於一年內償還或按通知償還之部份約為43,000,000港元。上述之銀行信貸均按浮動息率計息。除上述者外，本集團於年結日約有180,000,000港元獲確認為其可換股票據之負債部份。該等可換股票據於二零零九年十一月發行，有效期兩年，年利率五厘。該等可換股票據之詳情見「重大事項」一節。故此，本集團之流動比率由去年約1.1改善至年結日約4.4。

資產負債比率

按本集團之借款淨額(即借款超過銀行存款、銀行結存及現金之金額)約127,000,000港元及擁有人應佔權益約2,945,000,000港元計算,本集團於年結日之資產負債比率約為4.3%(二零零九年:10.0%)。資產負債比率改善,主要因為「重大事項」一節所述之集資活動所籌得的款項所致。

匯兌風險

於二零一零年三月三十一日,約4.3%之銀行存款、銀行結存及現金以其他貨幣為單位,而本集團之借款均以港元為單位。

資產抵押

於二零一零年三月三十一日,賬面總值約137,000,000港元之物業已抵押予一間銀行,以為本集團取得一般信貸。此外,於一間上市聯營公司之權益(賬面總值約175,000,000港元)已抵押予一間財務機構,作為孖展證券賬戶下之抵押品。於二零一零年三月三十一日及本公佈日期,上述孖展證券賬戶並無尚未償還結欠。

或然負債

於二零一零年三月三十一日,本集團概無或然負債,惟於出售一間聯營公司時,本集團就該聯營公司尚未入賬之稅項負債(如有)及其截至出售日止之事務及業務,向買方提供彌償保證。

僱員及酬金政策

於二零一零年三月三十一日,本集團聘用共69名僱員。根據本集團酬金政策,員工薪酬乃因應員工之技能、知識及對本公司事務之參與程度,並參考本公司之表現及業界之薪金水平及當時市況而釐定。酬金政策最終旨在確保本集團有力吸引、挽留及鼓勵高質素之團隊精英,彼等對本公司之成功尤為重要。本集團亦提供福利予僱員,包括酌情花紅、培訓、公積金及醫療保障計劃。購股權計劃乃為合資格參與者(包括僱員)設立,惟並無於年內授出購股權。於二零零九年四月一日,由本公司授出而尚未行使之購股權數目為197,600,000份。由於因本公司於年內之股本重組及供股所致之調整以及購股權失效,本公司於二零一零年三月三十一日及於本公佈日期之尚未行使購股權數目分別為29,447,750份及28,914,000份,現時之行使價為每股股份2.52港元(可予以調整)。

重大事項

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度內完成之重大事項概述如下：

股本重組

於二零零九年四月，本公司之股本重組（「股本重組」）生效，其中涉及將每二十股每股面值0.10港元之股份合併為一股每股面值2.00港元之合併股份；將每股合併股份之繳足資本由2.00港元削減至0.01港元；將每股法定但未發行面值0.10港元之股份拆細為十股每股面值0.01港元之股份；以及將股本削減產生之進賬撥入本公司實繳盈餘賬。其後，本公司股份之每手買賣單位亦已經由4,000股改為2,000股。

集資活動

於二零零九年五月，本公司成功完成供股，基準為每持有一股股份可認購四股供股股份，每股供股股份認購價為0.20港元（「供股事項」）。結果發行約539,000,000股本公司股份及籌得所得款項總額約108,000,000港元。

於二零零九年六月，本公司通過配售代理按每股股份0.75港元配售80,000,000股新股份予超過六名獨立第三方（「配售事項」），並籌得所得款項總額約60,000,000港元。

於二零零九年九月，本公司就其按面值購回總本金額128,000,000港元於二零零九年十一月二日到期之5厘可換股票據（「二零零九年可換股票據」）之建議（「購回建議」）接獲接納書。購回價乃以發行相同本金額於二零一一年十一月二日到期之5厘可換股票據（「二零一一年可換股票據」）之方式償付，二零一一年可換股票據附帶權利，可按初步換股價每股股份0.50港元（可予以調整）認購本公司股份。餘下總本金額72,000,000港元之二零零九年可換股票據未有根據購回建議被購回，已於二零零九年十一月以根據本公司與配售代理於二零零九年九月訂立之配售協議發行總本金額72,000,000港元之二零一一年可換股票據之所得款項淨額予以償還。於二零零九年十一月，購回建議及配售二零一一年可換股票據均已完成，再無二零零九年可換股票據尚未行使，而總本金額200,000,000港元之二零一一年可換股票據已予發行。

以上集資活動擴大了本公司之股東基礎及資本基礎，並加強了本集團之現金流狀況。

策略性投資項目

尋求優質投資項目，仍為本集團發展策略之主要基石。年內，本集團增加其於下列策略性投資項目之投資，以顯示對彼等之支持：

珀麗酒店

於二零零九年五月及六月，本集團購入珀麗酒店所發行之2厘可換股可交換票據（「珀麗酒店票據」），其總本金額約108,000,000港元，總代價約85,000,000港元。該等珀麗酒店票據以較本金額折讓之方式購入。於本公佈日期，本集團持有總本金額約114,000,000港元之珀麗酒店票據。

於二零零九年八月，本集團於公開市場上購入合共約32,000,000股珀麗酒店股份（其後因珀麗酒店於二零一零年二月生效之股本重組而調整為約1,600,000股），總代價為約1,400,000港元，希望藉此受惠於投資在珀麗酒店之升值潛力。

保華

於二零零九年七月，本集團按每股供股股份0.12港元認購其按比例配額約809,000,000股保華供股股份，總代價約97,000,000港元。認購供股股份使本集團得以保持其於保華之股權比例，以及分享保華增長之得益。

變現投資

本集團受惠於年內市況改善，成功變現其投資項目之資本收益。年內，本集團繼續出售於香港上市之中國新電信集團有限公司（前稱天下媒體集團有限公司）之權益，確認出售收益約12,000,000港元。於二零一零年二月，本集團出售一項位於加拿大之物業，代價約45,000,000港元，並與其賬面淨值相比確認約22,000,000港元收益。上述變現所得款項用作償還銀行貸款及作為本集團之一般營運資金。

報告期後重大事項

本集團於截至二零一零年三月三十一日止年度後之重大事項概述如下：

策略性投資項目

錦興

於二零一零年四月，本集團以折讓價約31,000,000港元作為代價，購入總本金額約42,000,000港元之錦興2厘可換股票據（「錦興票據」）。

於二零一零年七月，錦興建議按面值購回尚未行使之錦興票據，代價將透過按每股0.50港元發行錦興股份繳付。於本公佈日期，本集團所持有錦興票據總本金額約為231,000,000港元。本公司董事建議，待取得清洗豁免及其他先決條件獲達成後，就本集團所持有之全部錦興票據悉數接納該購回建議，以換取約463,000,000股錦興股份。若未

能取得清洗豁免或達成其他先決條件，本公司董事建議，只要本集團於錦興之權益增幅少於2%，並且不會觸發於香港公司收購及合併守則下就其於錦興之權益而須提出全面收購建議之責任，在此前提下本集團就其所持有之部份錦興票據接納購回建議。有關接納購回建議之提案須待(其中包括)本公司股東批准方可作實。

珀麗酒店

於二零一零年七月，本公司董事建議接納珀麗酒店之購回建議，將本集團所持有尚未行使之全部珀麗酒店票據總本金額約114,000,000港元(截至本公佈日期)，換取約100,000,000港元現金。建議接納購回建議一事須待(其中包括)本公司股東於將於二零一零年八月五日舉行之股東特別大會上批准後方可作實。

由二零一零年五月至七月，本集團於公開市場上進一步購入合共約26,000,000股珀麗酒店股份，總代價為約16,000,000港元，乃因為考慮到珀麗酒店計劃於中國內地蓬勃的招待行業擴展其酒店業務，希望藉此受惠於投資在珀麗酒店之升值潛力。於本公佈日期，本集團於珀麗酒店之直接權益約為 19.0%。

展望

雖然普遍認為經濟衰退之最壞情況已經過去，惟近期因受關注的多項議題如中國內地的緊縮政策及多個歐洲國家主權債務危機等而引致市場調整，顯示風險仍然存在。然而，中國中央政府預期內地經濟可於二零一零年下半年取得正增長。由於香港與內地的緊密聯繫且毗鄰內地，中國內地經濟之樂觀情況將有利於香港經濟。董事會對業務前景，以及本集團以積極而審慎的態度發掘潛在投資項目及提升策略性投資項目價值之長遠策略持樂觀態度。正如本年度之主題「價值創造，追求增長」，本集團憑藉強勁資產基礎及低資產負債水平，將繼續把握機遇，以審慎的態度爭取及投資於優質項目之上。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一零年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

已發行之證券

因行使認股權證、股本重組、供股事項及配售事項而發行股份，本公司於本公佈日期共有753,695,343股已發行股份(每股面值0.01港元)。本公司全部尚未行使之認股權證已於二零零九年十一月四日到期。

企業管治常規守則

本公司於截至二零一零年三月三十一日止年度內，一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

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，作為本公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。本公司向全體董事作出特定查詢後，彼等確認於截至二零一零年三月三十一日止年度內一直符合標準守則所規定所載之標準。

審閱賬目

本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之業績已經審核委員會審閱。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

此初步業績公佈內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政狀況表、綜合全面收入表、簡明綜合現金流量表及相關附註之數字乃經本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，等同本集團的本年度經審核綜合財務報表所載。根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》，德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作並不構成保證應聘服務，因此，德勤•關黃陳方會計師行並不會就此初步業績公佈發表任何保證。

刊登全年業績及年報

本業績公佈已於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)「上市公司公告」一頁及本公司之網站(www.itc.com.hk)「投資者」一頁刊登。年報將於適當時候寄發予本公司股東及於上述網站內刊登。

股東週年大會

本公司之二零一零年股東週年大會將於二零一零年九月二十八日舉行。二零一零年股東週年大會通告將於適當時候刊登及寄發予本公司股東。

致謝

本人謹代表董事會就股東一直以來對本公司之鼎力支持以及全體管理層與員工於年內之寶貴貢獻及全力以赴致謝。

承董事會命
主席
陳國強博士

香港，二零一零年七月二十三日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

陳國強博士 (主席)
周美華女士 (副主席兼董事總經理)
陳國銓先生
陳佛恩先生
張漢傑先生
陳耀麟先生

獨立非執行董事：

卓育賢先生
李傑華先生
石禮謙，SBS, JP