

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)

有關截至2024年3月31日止年度之  
全年業績公佈之  
補充及澄清公佈

茲提述德祥地產集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為2024年6月28日有關本集團截至2024年3月31日止年度全年業績之公佈(「全年業績公佈」)。除另有界定外，本公佈所採用之詞彙與全年業績公佈所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供以下有關全年業績公佈之額外資料：

**(I) 新增附註12至綜合財務報表(載於全年業績公佈第13頁)**

**「12. 於聯營公司之權益**

儘管持有北京珀麗80%權益的其他股東(「大股東」)可充分查閱北京珀麗之帳簿及記錄，但大股東並未向本集團提供北京珀麗的財務資料。本集團無法取得北京珀麗的財務資料，以評估北京珀麗截至2024年3月31日止年度的財務業績及北京珀麗於2024年3月31日的財務狀況。因此，本集團並未列賬截至2024年3月31日止年度本集團應佔北京珀麗的任何業績。此外，如「業務回顧」一節所述，鑒於當前情況，包括(i)物業市場持續放緩以及北京珀麗資產存在不確定性，該等資產可能無法再有效或高效利用，及(ii)持續存在與大股東及北京珀麗管理層相關之重大問題，以及該等有關北京珀麗之負面事件，本集團釐定

\* 僅供識別

本集團於北京珀麗的權益應於截至2024年3月31日止年度確認全額減值港幣136,223,000元，致使於2024年3月31日之綜合財務狀況表中於北京珀麗之權益賬面值減至零，並已於截至2024年3月31日止年度之損益中確認全額減值虧損港幣136,223,000元。」

此外，由於無意文書錯誤，本公司謹此澄清全年業績公佈的若干資料，具體如下(為方便參考，變更部分已加下劃線標示)：

**(I) 綜合財務報表附註1第二段(載於全年業績公佈第15頁)應替換為以下內容：**

「於編製綜合財務報表時，本公司的董事(「董事」)已審慎考慮本集團的未來流動資金、財務狀況及評估本集團持續經營能力時的可用融資來源。經考慮本集團於截至2024年3月31日止年度錄得虧損港幣682,303,000元及營運現金流出淨額港幣46,493,000元，且截至該日，本集團的銀行及其他借貸總額為港幣1,362,168,000元，其中港幣1,037,910,000元結餘須於十二個月內結付並分類為流動負債，而本集團持有的現金及現金等價物為港幣24,743,000元。於2024年3月31日，本集團若干銀行借貸的賬面值合共港幣970,634,000元(其後其中港幣396,000,000元已逾期、合共港幣360,701,000元已償還及港幣213,933,000元之到期日延長至2025年3月31日)於綜合財務報表批准發行日前到期。」

**(II) 「獨立核數師報告摘錄」一節(載於全年業績公佈第25至27頁)應替換為以下內容：**

**「獨立核數師報告摘錄**

以下為本集團截至2024年3月31日止年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘錄。

**「不發表意見**

本行不就 貴集團之綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見之基礎」一節所述之事項關係重大，本行未能獲得充足及適當之審核憑證為就此等綜合財務報表出具審核意見提供基礎。

## 不發表意見之基礎

### 持續經營

於截至2024年3月31日止年度，貴集團錄得虧損港幣682,303,000元及經營淨流出港幣46,493,000元。於2024年3月31日，貴集團的銀行及其他借貸總額為港幣1,362,168,000元，其中港幣1,037,910,000元結餘須於十二個月內償還並分類為流動負債，而貴集團擁有現金及現金等價物為港幣24,743,000元。

該等事件及情況，連同貴集團綜合財務報表附註1所披露之其他事項，可能會對貴集團持續經營能力產生重大疑問。

貴集團採取了多項計劃及措施來改善貴集團之流動性及財務狀況，包括獲得新借貸來源、出售物業、合營公司或聯營公司、尋求再融資，以及控制行政及經營成本，具體情況請參閱貴集團綜合財務報表附註1。貴集團編製綜合財務報表所依據之持續經營假設之有效性取決於這些計劃及措施之結果，包括：(i)成功識別買家以出售特定投資；(ii)成功完成再融資及(iii)成功實行成本控制，為貴集團之營運提供資金並履行貴集團到期之財務責任。貴公司董事已考慮正在實施之計劃及措施成功之可能性，並認為將有足夠之財務資源為貴集團之營運提供資金並履行貴集團自綜合財務報表批准之日起至少十二個月之財務義務。因此，綜合財務報表是在貴集團能夠持續經營之基礎上編製。

鑑於貴集團之計劃及措施之執行正處於初步階段或正在進行中，且於截至出具綜合財務報表批准之日，貴集團並無來自相關銀行或其他貸款人及潛在買家之書面合約協議或其他證明文件以延長持續經營評估，本行無法取得本行認為必要之充分、適當之審計證據來評估貴集團目前採取之計劃及措施成功之可能性。本行並無採取其他令人滿意之審計程序，以確保董事使用持續經營會計基礎之適當性以及貴集團綜合財務報表中相關披露之充分性。

若 貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並可能需要進行調整，將 貴集團之資產賬面值撇減至可收回金額，在考慮合約條款之情況下，將非流動負債重新分類為流動負債，或在適當之情況下，確認任何可能變得繁重之合約承諾之負債。該等調整之影響並未在 貴集團之綜合財務報表中反映。

未發現之錯報(如有)對綜合財務報表可能產生之影響可能是重大及普遍。

#### 額外事項 – 對於一間聯營公司之投資有所保留

如 貴集團綜合財務報表附註19所列載， 貴集團持有聯營公司北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」) 20%之股權，北京珀麗於中華人民共和國成立並在北京從事物業控股業務。截至2024年3月31日止年度， 貴集團無法取得北京珀麗的財務資料，以評估北京珀麗截至2024年3月31日止年度的財務業績及北京珀麗於2024年3月31日的財務狀況，因此 貴集團並未列賬截至2024年3月31日止年度 貴集團應佔北京珀麗的任何業績。此外， 貴集團已審議 貴集團綜合財務報表附註19所列載的不利情況，並釐定 貴集團對於北京珀麗的權益應於截至2024年3月31日止年度確認全額減值港幣136,223,000元，致使於2024年3月31日之綜合財務狀況表中北京珀麗的權益賬面值減至零，並已於截至2024年3月31日止年度之損益中確認全額減值虧損港幣136,223,000元。

由於 貴集團無法取得有關北京珀麗財務業績及財務狀況的充分證明資料及解釋，本行查閱北京珀麗之基本記錄並尋求解釋也遭到拒絕。鑑於範圍限制，本行無法取得本行認為必要的充分、適當之審計證據來評估北京珀麗之財務業績及財務狀況，以及評估北京珀麗之權益減值。本行並無可採取其他令人滿意之審計程序來滿足本行於2024年3月31日於北京珀麗之權益、以及於截至2024年3月31日止年度記錄於綜合財務報表中之北京珀麗業績及北京珀麗減值虧損的份額的要求。此外，本行亦無法確定 貴集團綜合財務報表中有關北京珀麗之權益、應佔北京珀麗之虧損，以及對於北京珀麗之權益減值評估的披露是否充分且適當。

本行無法量化截至2024年3月31日止年度於聯營公司之權益、應佔聯營公司業績及於聯營公司權益之減值虧損對 貴集團綜合財務報表之影響之確切數額，原因是與上述事項有關之範圍限制。因此，本行無法確定是否有必要對於聯營公司之權益、應佔聯營公司業績份額及於聯營公司權益之減值虧損進行任何調整。然而，未發現的錯報(如有)對綜合財務報表可能產生之影響可能是重大但不普遍。

即使本報告中不存在「不發表意見之基礎」一節所述的有關持續經營之相關之審計範圍之限制致使本行無法就綜合財務報表發表意見的情況下，本行的意見亦會因上述額外事項而有所保留。」

上述「綜合財務報表附註1及19」分別披露於本公佈中作為附註1及12。」

(III) 全年業績公佈第30頁(ii)及(iii)中出現的「大股東」應是「主要股東」。

(IV) 「業務回顧」一節中第二段(載於全年業績公佈中文版第2頁)應替換為以下內容：

「本集團於本年度錄得本公司擁有人應佔淨虧損為港幣644,900,000元，而上一個財政年度則為港幣146,900,000元。本年度的淨虧損乃主要由於(i)對直接持有一幅位於中國北京的土地的一間聯營公司之權益計提全額減值虧損港幣136,200,000元；(ii)由於香港商用物業市況受到不利影響，本集團投資物業的公平值減少港幣134,000,000元及本集團所持商用物業減值虧損港幣46,400,000元；及(iii)由於本年度內並無產生一次性收益，本集團合營公司應佔淨虧損港幣78,800,000元，而上一個財政年度錄得淨溢利港幣264,000,000元。」

(V) 全年業績公佈中文版第10頁「展望」一節中第二段中出現的「金峯」應是「金峰」。

本公佈為全年業績公佈之補充，應與全年業績公佈一併閱讀。除本公佈所披露者外，全年業績公佈所載之所有其他資料及內容均維持不變。

承董事會命  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑

香港，2024年7月4日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)、陳國強博士(聯席副主席)、陳耀麟先生、羅漢華先生(首席財務總監)

非執行董事：

周美華女士

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS，JP(聯席副主席)、葉瀚華先生、彭銘東先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。