

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2024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	
	2024年	2023年
收益		
根據綜合損益表	111百萬元	91百萬元
物業收入及酒店收益		
— 應佔聯營公司及合營公司	581百萬元	965百萬元
— 透過出售於一間聯營公司之權益	50百萬元	—
	<u>742百萬元</u>	<u>1,056百萬元</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(645)百萬元</u>	<u>(147)百萬元</u>
每股基本虧損	<u>(71)仙</u>	<u>(16)仙</u>
每股資產淨值	<u>3.2元</u>	<u>4.0元</u>

\* 僅供識別

茲提述德祥地產集團有限公司日期為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**」)及日期2024年7月4日之補充及澄清公佈(「**補充及澄清公佈**」)。除補充及澄清公佈中所述資料外，全年業績公佈所載之所有其他資料及內容均維持不變。

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2024年3月31日止年度(「**本年度**」)之全年業績。

## **業務回顧**

受地緣政治局勢緊張、利率持續高企及物業開發商的財務壓力等多重因素影響，本集團面臨嚴峻的營商環境。此外，因缺乏積極推動因素，香港的物業市場，尤其是商用物業，陷入租金下跌及空置率上升的困境。為應對此市場狀況，本集團一直檢討其營商模式及調整其靈活性。於本年度，本集團出售位於香港及中華人民共和國(「**中國**」)之若干物業存貨，因此，收益於本年度增加22.4%至港幣111,100,000元(2023年：港幣90,800,000元)。

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。

董事會決定不派發任何本年度之股息。因此，本年度全年並無已付或應付股息(2023年：無)。

## **物業**

本年度錄得分部虧損為港幣405,700,000元，而上一個財政年度則為港幣135,600,000元。

### **澳門**

位於路環南岸的金峰名鑄乃為由本集團一間聯營公司發展之豪華住宅項目。由於該項目有更多預售單位於本年度交付予最終買家，故對本集團之貢獻增加至港幣61,900,000元(2023年：港幣16,800,000元)。

### **香港**

就本集團擁有72%權益位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目而言，該物業已於2022年8月拆除。本集團已接受將土地轉換為商住用地之大部份臨時基本條款，並正與地政總署就土地補價評估進行磋商。

寶峰為位於半山寶珊道23號之高級豪宅項目，本集團擁有其20%權益。其佔用許可證已於2022年9月發出。於本年度，已售出一個豪華住宅單位並交付予最終買家。

## 中國

達鏢國際中心為一幢商場平台、辦公室及酒店集於一身的綜合大樓，位於廣州市，鄰近昌崗地鐵站，交通便利。大樓之出租率於本年度保持穩定。

## 海外

### 英國倫敦

位於Greycoat Place之項目已重建為一幢商住綜合大廈，並於2023年8月取得實際竣工證書。目前，正進行餘下之室內裝修及傢俬工程。

### 加拿大溫哥華

本集團擁有28%權益位於Alberni Street之住宅重建項目正在向當地部門申請以取得發展及建築許可。

## 酒店及消閒

本年度錄得分部虧損港幣230,800,000元(2023年：分部溢利為港幣175,400,000元)，乃由於一間聯營公司權益之減值虧損港幣136,200,000元及出售本集團間接擁有上海漕河涇萬麗酒店的一間聯營公司49%股權之虧損港幣13,800,000元。

本年度轉為分部虧損主要可歸因於：

### (I) 於一間聯營公司之權益之全額減值虧損港幣136,200,000元

本集團持有一間於中國成立的中外合營公司北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)20%的股權，該公司擁有一塊位於中國北京朝陽區將台西路8號的土地(「該土地」)。

於2023年上半年，北京珀麗的主要股東(「主要股東」)北京百駿投資有限公司向本集團發出一封函件，尋求一筆可觀的資金(「該函件」)。函件中載明的原因如下：北京珀麗有一筆約為人民幣173,000,000元的逾期借款，年利率為16%，已於2021年8月到期；主要股東亦將其40%的股權作為抵押，可能使北京珀麗面臨貸方的法律索賠；此外，北京珀麗欠付其員工9個月的薪金，以及經營費用及30%的建築費用押金。於該函件中，主要股東亦指出，在並無足夠資金的情況下，該土地的重新開發將會停止，該土地甚至有可能被收回。在這種情況下，北京珀麗可能會破產及清算。

於2023年7月11日，本集團向主要股東發出正式回覆函件，強調主要股東未向集團知會或報告有關借款的情況，導致本集團對北京珀麗面臨的營運困難(包括拖欠僱員薪金及日常開支)不知情。

於2023年7月至2024年5月期間，本集團進一步努力通過多種渠道與北京珀麗及主要股東建立溝通，包括於諮詢中國律師後發出正式函件，以準備根據中國法律提起「股東知情權」法律訴訟，並反覆強調要求北京珀麗提供業務文件，包括但不限於根據本集團與主要股東之間的合營公司協議所協定的條款審查相關會計記錄及財務報表。

儘管本集團自2023年7月以來一直努力與北京珀麗及主要股東建立溝通渠道，但截至本公佈日期，本集團尚未收到北京珀麗或主要股東的任何信息或回應。

鑑於上述情況，董事已評估其於北京珀麗投資的公平值，並考慮了以下因素：

*1. 該土地可能會被收回*

誠如該函件所述，該土地重建已被暫停，倘該物業被指定為閒置土地，則或會被相關當局收回。有關情況可能會大幅降低北京珀麗所持土地的價值，甚至完全失去價值。

*2. 缺乏重建資源*

若無主要股東的支持或合作，土地重建的資源供應將受到阻礙，無法取得任何實質進展。此情況不僅降低該土地的價值，還將導致該土地無法產生任何收益。

*3. 與主要股東的問題*

北京珀麗的日常營運由主要股東控制，本集團並未參與。除可能利用正在採取之法律行動外，本集團無法以任何方式保護其投資。

#### 4. 本集團之最高潛在虧損

北京珀麗作為有限責任公司及本集團之聯營公司，並無獲得本集團提供之任何擔保。因此，本公司已評估最低可變現價值為零，導致本集團截至2023年3月31日的賬面成本虧損總額為港幣132,100,000元。

由於難以收回有關成本，董事會已於本年度內確認於聯營公司之權益之全額減值虧損港幣136,200,000元。

#### (II) 未確認來自上一年度的一次性收益

未確認(i)來自出售一間酒店的應佔溢利港幣223,200,000元，及(ii)由於加拿大一間酒店物業的公平值增加而應佔減值虧損撥回港幣61,100,000元，此兩項均於上一個財政年度錄得。

於本公佈日期，對本集團營運屬重大之本集團應佔物業權益概列如下：

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方呎)
澳門 位於路環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	349,000
小計			<b>349,000</b>
香港 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／商業	72	58,900 <sup>(2)</sup>
位於半山寶珊道23號之寶峰	住宅	20	15,300
小計			<b>129,800</b>

地點	用途	本集團 應佔權益 (%)	應佔建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方呎)
<b>中國</b>			
位於海南省三亞市崖州灣科技城之土地 <sup>(3)</sup>	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	45	282,600
<b>小計</b>			<b>1,168,600</b>
<b>海外</b>			
位於英國倫敦Greycoat Place 18、19及20號之重建物業	住宅／商業	90.1	39,000
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	171,200
<b>小計</b>			<b>434,700</b>
<b>總計</b>			<b>2,082,100</b>

附註：

- (1) 此指現時用途下之面積。
- (2) 此指臨時基本條款下土地轉換為商住用地之面積。
- (3) 本集團已就物業發展收購租賃土地支付按金。

## 證券投資

由於對美國加息的擔憂、全球經濟衰退的可能性及持續的地緣政治風險，投資市場出現波動。這些因素共同影響企業盈利，導致本集團的投資公平值下降。於本年度錄得分部虧損為港幣22,800,000元(2023年：港幣48,300,000元)。該虧損主要為市價下跌產生之未變現虧損。

於2024年3月31日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣59,300,000元，當中59%為以美元列值之非上市證券及基金，而餘下41%則為以港幣列值之上市證券。

## 融資

於2024年3月31日，本集團之其他應收貸款為港幣121,000,000元(2023年：港幣203,900,000元)。

於本年度，本集團錄得分部溢利港幣9,400,000元(2023年：港幣5,000,000元)，乃主要來自利息收入港幣11,000,000元(2023年：港幣13,300,000元)及根據本集團採納之會計政策就應收貸款(連同其應計未付利息)之預期信貸虧損作出虧損撥備港幣1,400,000元(2023年：港幣7,800,000元)。

## 財務回顧

本集團持續採用審慎的資金及財務政策於其整體業務營運上，並繼續以多項信貸融資結付其承擔項目及滿足本集團之營運資金需求。

於2024年3月31日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣1,362,200,000元。於扣除現金及現金等價物港幣24,700,000元後及與本集團股東資金港幣2,930,100,000元相比，本集團於2024年3月31日之淨資產負債比率為0.46(2023年：0.38)。港幣1,298,800,000元之銀行借貸按浮動利率計息，而其他借貸港幣46,800,000元之借貸按固定利率計息。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。

於本年度，本集團已提取銀行借貸港幣51,200,000元，用以支付英國重建項目所需資金。於2024年3月31日，本集團之借貸總額港幣1,037,900,000元將於未來十二個月到期償還，其中港幣213,900,000元之借貸隨後已延長至2025年3月31日。本集團正積極尋求新的融資及貸款融資來源，並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。



於本年度，本集團錄得本集團擁有人應佔虧損港幣644,900,000元，並錄得經營流出淨額港幣46,500,000元。此外，截至2024年3月31日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣1,362,200,000元，而本集團之現金及現金等價物為港幣24,700,000元。該等情況表明存在重大不明朗因素，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。本公司已採取包括下列各項之一系列措施，以改善本集團之流動資金及財務狀況。

#### **(1) 已獲得新借貸來源**

於2024年5月，本集團成功獲得港幣200,000,000元的新借貸，按15%的年利率計息，並將於2026年4月償還。新借貸由本公司若干附屬公司作抵押，並由本公司一名主要股東提供擔保。

#### **(2) 出售物業／合營公司／聯營公司**

本集團正考慮出售特定物業作為策略性舉措，以變現佔用的資金及價值。該策略將使本集團能夠有效管理其資產，潛在提升其流動性並提供額外資源。

#### **(3) 尋求再融資**

如上所述，本集團將在現有融資到期前積極尋求再融資。此外，截至公告日期，本集團尚未接獲任何要求立即償還其於年底後逾期之港幣396,000,000元借貸之要求，且本集團一直並仍在積極與其他貸款人就再融資進行磋商此類借貸；及

#### **(4) 控制行政及經營成本**

本集團將繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團的流動資金需求將得到管理，而本集團的財務狀況將得到改善。此外，本集團將有充足營運資金供其營運及履行其自綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團於可見將來有充足資源繼續現有營運。因此，董事於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。



就現金流量以外幣列值之海外附屬公司、聯營公司、合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提供擔保之聯營公司及合營公司的借貸均以港幣、加幣及英鎊列值。於本年度錄得未變現匯兌差異虧損為港幣42,900,000元，已計入其他全面開支，此乃主要由於加幣、英鎊及人民幣貶值，導致在換算加拿大、英國及中國業務時出現的差異。本集團大部分現金及現金等價物均以港幣及英鎊列值，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。

### 資產抵押

於2024年3月31日，銀行向本集團授出之一般信貸融資乃以本集團港幣469,000,000元之投資物業、港幣420,300,000元之物業、機械及設備、港幣506,400,000元之物業存貨及港幣736,600,000元之於聯營公司之權益作抵押。

### 或然負債

於2024年3月31日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%、50%及28%權益之三間合營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團應佔權益比例)港幣489,300,000元(2023年：港幣522,500,000元)、港幣40,800,000元(2023年：港幣35,600,000元)及港幣138,500,000元(2023年：港幣139,600,000元)提供公司擔保最高金額達港幣537,700,000元(2023年：港幣542,100,000元)、港幣91,100,000元(2023年：港幣35,600,000元)及港幣225,700,000元(2023年：港幣227,600,000元)；及(ii)就本集團擁有20%權益之一間聯營公司所獲授銀行融資之未償還金額(按本集團應佔權益比例)港幣242,500,000元(2023年：港幣312,800,000元)提供公司擔保最高金額達港幣242,500,000元(2023年：港幣312,800,000元)。

## 報告期末後事項

於2024年4月30日，Great Intelligence Limited(本公司之間接全資附屬公司)與一名獨立第三方(「買方」)就出售位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓全層及4樓的四個車位(統稱「該物業」)訂立一項協議(「該協議」)，總代價為港幣260,000,000元。該出售事項產生預計虧損約港幣4,000,000元。根據該協議條款，買方同意向本公司之間接全資附屬公司(「指定租戶」)按每個曆月港幣650,000元的租金(不包括管理費、差餉及地租，全部均由指定租戶承擔)出租該物業，初步年期為一年，自該出售事項完成日期起計，指定租戶可選擇按相同租金再續租一年。該出售事項之進一步詳情已於本公司日期為2024年4月30日之公佈內披露。

## 展望

展望未來，本集團預計在外部宏觀經濟因素(比如高企的利率及日益加劇的地緣政治緊張局勢，尤其是不僅有中東的緊張局勢，還有中美之間的緊張局勢)的影響下，我們將持續面臨營商挑戰。全球營商環境中的該等不確定因素可能會導致經濟增長放緩。因此，作為物業發展商，來年本集團在該等狀況下會面臨重重挑戰。

為應對該等不確定因素，本集團將繼續於檢討其業務策略、完善其業務模式以及提升其營運效率及效益時採取審慎的態度。本集團將專注於重建項目及澳門金峰名匯及金峰名鑄餘下單位之銷售工作，以變現佔用的資金及確保本集團的收益。所有該等舉措均可提升我們的流動性及財務靈活性，使我們能夠更好地應對當前充滿挑戰的營商環境。同時，除於中國、澳門、加拿大及英國的業務外，我們將審慎探索潛在的物業發展項目，並密切評估及選擇具吸引力的機會以豐富本集團的投資組合。

## 綜合損益表

截至2024年3月31日止年度

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收益	3	<u>111,078</u>	<u>90,756</u>
酒店管理收入		–	503
物業收入		<u>100,081</u>	<u>76,986</u>
		<b>100,081</b>	77,489
酒店管理收入及物業收入之直接成本		<u>(156,770)</u>	<u>(98,660)</u>
酒店管理收入及物業收入之毛虧		<b>(56,689)</b>	(21,171)
貸款融資利息收益		10,997	13,267
金融工具公平值淨虧損	4	(21,776)	(47,940)
其他收入、溢利及虧損	5	(50,841)	16,977
根據預期信貸虧損模式減值虧損淨額		(1,409)	(7,800)
出售一間聯營公司之權益之虧損		(13,750)	–
於一間聯營公司之權益之減值虧損		(136,223)	–
投資物業公平值減少		(134,000)	(24,096)
銷售及市場推廣費用		–	(227)
行政及一般費用		(229,187)	(221,176)
財務費用	6	(85,489)	(47,025)
應佔聯營公司業績		40,628	(77,203)
應佔合營公司業績		<u>(78,763)</u>	<u>263,974</u>
除稅前虧損		<b>(756,502)</b>	(152,420)
稅項	7	<u>74,199</u>	<u>(144)</u>
本年度虧損	8	<u><b>(682,303)</b></u>	<u>(152,564)</u>
下列人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(644,886)	(146,913)
非控股權益		<u>(37,417)</u>	<u>(5,651)</u>
		<u><b>(682,303)</b></u>	<u>(152,564)</u>
每股虧損	10		
— 基本(港幣)		<u><b>(0.71)</b></u>	<u>(0.16)</u>
— 攤薄(港幣)		<u><b>(0.71)</b></u>	<u>(0.16)</u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至2024年3月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本年度虧損	<u>(682,303)</u>	<u>(152,564)</u>
<b>其他全面(開支)收益</b>		
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	-	(19,620)
其後可能會重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差異	(42,892)	(139,752)
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	(1,843)	(2,712)
出售一間聯營公司之權益後重新分類累計 換算儲備	<u>4,691</u>	<u>-</u>
本年度其他全面開支	<u>(40,044)</u>	<u>(162,084)</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(722,347)</u></u>	<u><u>(314,648)</u></u>
下列人士應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(673,897)	(291,315)
非控股權益	<u>(48,450)</u>	<u>(23,333)</u>
	<u><u>(722,347)</u></u>	<u><u>(314,648)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於2024年3月31日

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機械及設備		430,089	496,595
投資物業		469,000	603,000
股權及基金投資		34,942	56,800
於合營公司之權益		366,534	470,785
應收合營公司款項		890,350	891,463
於聯營公司之權益	12	908,025	1,232,200
應收聯營公司款項		36,802	2,833
其他應收貸款		–	47,441
其他非流動資產		58,334	125,326
		<u>3,194,076</u>	<u>3,926,443</u>
<b>流動資產</b>			
收購租賃土地之已付按金		280,087	356,367
物業存貨		1,001,426	1,022,752
其他應收貸款		120,977	156,494
應收賬款、按金及預付款項	11	68,573	113,563
應收一間聯營公司款項		35,630	8,283
股權及基金投資		24,385	30,797
現金及現金等價物		24,743	61,073
		<u>1,555,821</u>	<u>1,749,329</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、按金及應計開支		236,678	242,512
應付合營公司款項		20,323	13,799
應繳稅項		58,670	186,422
租賃負債		1,876	2,512
銀行及其他借貸		1,037,910	1,029,291
		<u>1,355,457</u>	<u>1,474,536</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>200,364</u>	<u>274,793</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,394,440</u>	<u>4,201,236</u>

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	1,422	841
銀行及其他借貸	<u>324,258</u>	<u>404,932</u>
	<u>325,680</u>	<u>405,773</u>
	<u><b>3,068,760</b></u>	<u><b>3,795,463</b></u>
<b>股本及儲備</b>		
股本	9,072	9,126
儲備	<u>2,921,034</u>	<u>3,599,233</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>2,930,106</u>	<u>3,608,359</u>
非控股權益	<u>138,654</u>	<u>187,104</u>
	<u><b>3,068,760</b></u>	<u><b>3,795,463</b></u>

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」)編製。就編制綜合財務報表而言，如果合理預期此類信息會影響主要用戶的決策，則該信息被視為重大信息。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。

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。

鑒於上述情況，董事已審慎考慮持續經營問題。為緩和本集團之流動資金狀況及改善本集團之財務狀況，董事已採取若干計劃及措施，包括：

### (1) 獲得新借貸來源

於2024年5月，本集團成功獲得港幣200,000,000元的新借貸，按15%的年利率計息，並將於2026年4月償還。此新借貸由本公司的若干附屬公司作抵押，並由本公司一名主要股東提供擔保。

### (2) 出售物業／合營公司／聯營公司

本集團將考慮出售特定物業作為策略性舉措，以變現佔用的資金及價值。該策略將使本集團能夠有效管理其資產，潛在提升其流動性並提供額外資源。

### (3) 尋求再融資

如上所述，本集團將在現有融資到期前積極尋求再融資。此外，截至公告日期，本集團尚未接獲任何要求立即償還其於年底後逾期之港幣396,000,000元借貸之要求，且本集團已且仍在積極與其他貸款人就再融資進行磋商此類借貸。

### (4) 控制行政及經營成本

本集團將繼續採取積極措施，透過不同渠道控制行政及經營成本。



董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團的流動資金需求將得到管理，而本集團的財務狀況將得到改善。此外，本集團將有充足營運資金供其營運及履行其自綜合財務報表批准日期起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團於可見將來有充足資源繼續現有營運。因此，董事於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

## 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。

於本年度，本集團就編製綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈且本集團於2023年4月1日開始的年度期間強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第17號 (包括2020年10月及2022年2月 的香港財務報告準則第17號 之修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅收改革一支柱二立法模板
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號之 修訂	會計政策之披露

於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

## 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、銷售及投資
酒店及酒樓	—	投資及管理酒店及度假村
證券投資	—	證券之買賣及投資
融資	—	提供貸款融資服務

有關此等分部之資料報告如下：

截至2024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	出售一間 聯營公司之 權益之虧損 港幣千元	於一間 聯營公司 之權益之 減值虧損 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)溢利 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	100,081	(321,693)	-	-	64,248	(90,309)	(57,896)	(405,650)
酒店及酒閣	-	(67,096)	(13,750)	(136,223)	(23,620)	9,928	(8)	(230,769)
證券投資	-	(22,753)	-	-	-	-	-	(22,753)
融資	10,997	9,426	-	-	-	-	-	9,426
分部總計	111,078	(402,116)	(13,750)	(136,223)	40,628	(80,381)	(57,904)	(649,746)
未分配部分	-	(80,789)	-	-	-	1,618	(27,585)	(106,756)
集團總計	111,078	(482,905)	(13,750)	(136,223)	40,628	(78,763)	(85,489)	(756,502)

截至2023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 (虧損)溢利 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	76,986	(107,395)	8,057	(8,878)	(27,396)	(135,612)
酒店及酒閣(附註(d))	503	(26,200)	(85,260)	286,841	(13)	175,368
證券投資	-	(48,292)	-	-	-	(48,292)
融資	13,267	4,973	-	-	-	4,973
分部總計	90,756	(176,914)	(77,203)	277,963	(27,409)	(3,563)
未分配部分	-	(115,252)	-	(13,989)	(19,616)	(148,857)
集團總計	90,756	(292,166)	(77,203)	263,974	(47,025)	(152,420)

附註：

- (a) 上文所載分部收益包括來自租賃之收入、物業銷售收入、物業佣金收入、大廈管理費收入、酒店管理服務收入以及貸款融資收入。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、若干行政及一般費用、應佔若干合營公司業績及若干財務費用。
- (c) 物業分部之分部收益包括來自租賃之收入、物業銷售收入、物業佣金收入及大廈管理費收入。截至2024年3月31日止年度，物業分部之分部業績包括投資物業公平值減少港幣134,000,000元及若干物業、機械及設備之減值虧損港幣46,407,000元及應佔合營公司業績中包括之合營公司之應佔投資物業公平值減少人民幣162,000,000元(相當於港幣147,582,000元)(2023年：投資物業公平值減少港幣24,096,000元)。
- (d) 截至2023年3月31日止年度，酒店及消閒分部之分部業績包括應佔出售一間合營公司(其間接擁有一間香港酒店)之附屬公司全部股權之收益港幣223,193,000元、應佔一間合營公司所持有物業之減值虧損撥回港幣61,062,000元，以及應佔一間聯營公司所持有資產之減值虧損港幣47,811,000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	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
物業	4,145,040	4,239,891	1,211,936	1,251,026
酒店及消閒	302,930	985,095	6,583	129,415
證券投資	59,327	87,597	951	951
融資	152,863	236,388	48	48
分部總計	4,660,160	5,548,971	1,219,518	1,381,440
未分配部分：				
現金及現金等價物	24,743	61,073	—	—
銀行及其他借貸	—	—	436,451	476,632
其他	64,994	65,728	25,168	22,237
總計	4,749,897	5,675,772	1,681,137	1,880,309

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、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、於若干合營公司之權益、應收若干合營公司款項與現金及現金等價物除外；及
- 所有負債(包括應繳稅項)均分配至經營分部，惟若干租賃負債、若干銀行及其他借貸及若干應付賬款、按金及應計開支除外。

#### 地區資料

本集團來自外部客戶之收益(按物業及／或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	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
香港	63,033	80,514	1,172,374	1,368,516
澳門	—	—	707,857	814,614
中華人民共和國	45,215	4,741	13,182	382,914
加拿大	2,830	5,501	299,303	320,461
其他	—	—	39,266	41,401
	<u>111,078</u>	<u>90,756</u>	<u>2,231,982</u>	<u>2,927,906</u>

#### 有關主要客戶之資料

於本年度，本集團有兩名(2023年：一名)客戶的交易額超過本集團總收益的10%。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
客戶A — 物業	45,000	—
客戶B — 物業	45,000	—
客戶C — 物業	—	41,760
	<u>—</u>	<u>41,760</u>

#### 4. 金融工具公平值淨虧損

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
按公平值列賬及計入損益之金融資產之 公平值淨(減少)增加		
— 於報告期末持有	(21,835)	(35,688)
— 於本年度內出售	59	(12,252)
	<u>(21,776)</u>	<u>(47,940)</u>

## 5. 其他收入、溢利及虧損

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	1,257	1,120
應收合營公司款項之利息收入	19,575	18,730
其他	2,383	2,985
	<u>23,215</u>	<u>22,835</u>
其他溢利及虧損：		
已撤銷稅項彌償資產之虧損	(66,744)	–
應收一間合營公司款項之公平值減少(附註)	(7,957)	(3,355)
匯兌溢利(虧損)淨額	645	(2,503)
	<u>(74,056)</u>	<u>(5,858)</u>
	<u><u>(50,841)</u></u>	<u><u>16,977</u></u>

附註：截至2024年3月31日止年度，應收一間合營公司款項確認之公平值減少港幣7,957,000元(2023年：港幣3,355,000元)，其公平值乃經參考該合營公司所持相關資產於不活躍市場上之報價計量。

## 6. 財務費用

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
銀行及其他借貸之利息	90,911	53,767
租賃負債之利息	235	203
	<u>91,146</u>	<u>53,970</u>
總借貸成本	91,146	53,970
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	(5,657)	(6,945)
	<u><u>85,489</u></u>	<u><u>47,025</u></u>

## 7. 稅項

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	–	40
過往年度超額撥備	<u>(26)</u>	<u>–</u>
	(26)	40
加拿大企業稅：		
本期稅項	113	104
中國企業所得稅：		
過往年度超額撥備	<u>(74,286)</u>	<u>–</u>
	<u>(74,199)</u>	<u>144</u>

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。

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。

截至2024年3月31日止年度,已確認撥回稅項撥備港幣66,744,000元及港幣7,542,000元,原因為相關會計稅項撥備乃於超出法定時限的過往年度計提。

## 8. 本年度虧損

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
本年度虧損已扣除(計入)：		
確認為費用之存貨成本(包括物業存貨撇減/減值虧損 及收購租賃土地之已付按金港幣59,928,000元 (2023年:港幣33,312,000元))	149,928	92,206
物業、機械及設備之減值虧損(包括行政及一般費用)	46,407	–
物業、機械及設備折舊	24,556	26,704
出售物業、機械及設備之收益	<u>(36)</u>	<u>(160)</u>

## 9. 分派

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
於本年度確認作分派之股息：		
— 已派付截至2022年3月31日止年度之第二次中期股息：每股股份5港仙	<u>—</u>	<u>47,859</u>
股息形式：		
— 現金	<u>—</u>	<u>47,859</u>

董事會決定不宣派截至2024年3月31日止年度的股息。

## 10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按照以下數據計算：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
虧損：		
用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(644,886)</u>	<u>(146,913)</u>
股份數目：		
用作計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目	<u>908,951,459</u>	<u>936,517,402</u>

本公司於2021年9月28日授出之購股權獲行使之影響並未於計算截至2024年3月31日止年度之每股攤薄虧損時獲考慮，因該等購股權之行使價高於股份平均市價。

本公司於2018年4月4日及2021年9月28日授出之購股權獲行使之影響並未於計算截至2023年3月31日止年度之每股攤薄虧損時獲考慮，因該等購股權之行使價高於股份平均市價。



## 11. 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平均信貸期為60日(2023年：60日)。

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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	1,811	1,446
61至90日	—	249
	<u>1,811</u>	<u>1,695</u>

## 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。

## 其他資料

### 股東周年大會

本公司將於2024年9月6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本公司股份(「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本公司股東(「股東」)。

### 暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東周年大會並於會上發言及投票之股東身份，本公司將由2024年9月3日(星期二)至2024年9月6日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記，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發言及投票，股東須於2024年9月2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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

### 僱員人數及薪酬政策

於2024年3月31日，本集團之僱員總人數為130名(2023年：145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，本公司於聯交所回購合共5,436,000股股份，總代價為港幣4,442,130.0元(未計開支)。

除上文所披露外，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，本公司於回購後註銷合共5,436,000股股份。於2024年3月31日，已發行股份數目為907,198,410股。於本年度內及直至本公佈日期止，並無已發行庫存股份。

## 遵守《企業管治守則》

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C1第二部分所載《企業管治守則》之所有守則條文及應用當中所載之原則，惟「行政總裁」一職從缺，本集團營運及業務發展之職責則由執行董事分擔。董事會認為，各執行董事之職責均有明確的區分，而現有架構亦有效促進本集團之營運及業務發展，並使董事會能夠穩妥地履行其職責。此外，獨立非執行董事已為董事會審議決策提供獨立寶貴的觀點及建議。

## 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C3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，所有於本年度在任之董事確認彼等於本年度內或於本年度內任職期間（以較短者為準）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截至2024年3月31日止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公司核數師德勤•關黃陳方會計師行確定並於2024年6月28日獲董事會批准及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意見或保證。

## 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

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 貴集團持續經營之能力產生重大疑問。

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「綜合財務報表附注1及19」分別披露於本公佈中作為附註1及12。

#### **管理階層及對有關持續經營之不發表意見之看法**

董事會已認真考慮了本公佈摘錄獨立核數師報告中「不發表意見之基礎」一節所述有關持續經營之不發表意見之內容，並在編製本集團之綜合財務報表時與核數師進行了持續討論。

如本公佈「財務回顧」一節所披露，董事會認為，考慮到下述計劃及措施，本集團之流動資金需求將得到管理，且本集團之財務狀況將得到改善。此外，本集團將有充足之營運資金為其營運提供資金並履行其自綜合財務報表批准之日起十二個月內到期之財務義務。因此，於批准綜合財務報表時，董事會合理預期本集團擁有充足資源以在可預見之未來繼續正常運作。



儘管本公司核數師無法取得本集團持續經營能力之充分、適當之審計證據，但如本公告摘錄獨立核數師報告中「不發表意見」一節所述，對本集團持續經營能力存在重大疑問，為了繼續持續經營，董事已正在採取以下步驟來解決其擔憂：

**(i) 已獲得新借貸來源**

於2024年5月，本集團成功獲得港幣200,000,000元之新借貸，按15%之年利率計息，並將於2026年4月償還。新借貸由本公司之若干附屬公司作抵押，並由本公司一名主要股東提供擔保；

**(ii) 出售物業／合營公司／聯營公司**

本集團正考慮出售特定物業作為策略性舉措，以變現佔用之資金及價值。該策略將使本集團能夠有效管理其資產，潛在提升其流動性並提供額外資源；

**(iii) 尋求再融資**

如上所述，本集團將在現有融資到期前積極尋求再融資。此外，截至公告日期，本集團尚未接獲任何要求立即償還其於年底後逾期之港幣396,000,000元借貸之要求，且本集團已且仍在積極與其他貸款人就再融資進行磋商此類借貸；及

**(iv) 控制行政及經營成本**

本集團將繼續採取積極措施控制行政及經營成本。

董事相信，透過實施該等措施，本集團將有效解決流動資金需求，並提升其財務狀況。因此，本集團以持續經營為基礎編製合併財務報表是適當之。



## 管理階層對有關對於一間聯營公司之投資有所保留額外事項之看法

本集團目前持有多家聯營公司，並採用權益法核算，其中擁有一間聯營公司北京珀麗之20%股權，該公司成立於中國之子公司，並在北京從事房地產控股業務。

本集團歷來根據北京珀麗董事提供之財務資料入帳其於北京珀麗之權益。儘管如此，考慮到本公告「業務回顧」一節中概述之情況，董事在為該投資計提撥備時考慮了以下事項：

- (i) 本集團提名之董事無法在北京珀麗之董事會中行使權利，因為沒有收到有關經營業績之資料，也沒有獲悉任何董事會會議之情況；
- (ii) 本集團無法參與有關北京珀麗之任何決策；
- (iii) 儘管多次要求，本集團仍未收到北京珀麗管理階層或主要股東之任何資料；及
- (iv) 於2024年3月，經與中國律師協商後，本集團決定對北京珀麗提起「股東知情權」法律訴訟，因為根據合約及法律，本集團有權獲得有關北京珀麗營運之若干資料。

鑒於上述考慮，董事已評估其於北京珀麗投資之公平值，並考慮到：

### **(i) 該土地可能成為閒置土地**

誠如該函件所述，該土地重建已被暫停，閒置土地有可能被收回。北京珀麗的資產可能無法再有效或高效地利用，且可能導致該土地於中國被歸類為閒置土地。因此，該土地的價值及可用性會降低，從而導致減值。

### **(ii) 缺乏重建資源**

若無主要股東的支持或合作，將無法獲得資源，亦無法推進重建該土地。這不僅將降低該土地的價值，還將導致該土地無法產生收益。

### **(iii) 與主要股東之問題**

主要股東對北京珀麗之日常經營擁有完全控制權，與本集團無關。除採取法律行動外，集團無法以任何方式保護其投資。

#### (iv) 本集團之最大潛在損失

由於北京珀麗為有限責任公司，為本集團之聯營公司，而本集團並無向該聯營公司提供任何擔保，因此可實現之最低價值為零，導致於2023年3月31日本集團賬面成本合計虧損港幣132,100,000元。

考慮到這些因素，董事會認為，鑑於投資於無法控制其事務之私人公司之少數股權所面臨之挑戰，該投資不太可能從該投資中收回任何利益。因此，董事會認為，為謹慎起見，將其於北京珀麗之權益計入本年度已確認之全額減值虧損港幣136,200,000元。

#### 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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.itcproperties.com](http://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，2024年6月28日

(於2024年7月4日修改)

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。