

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2025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	
	2025年	2024年
收益		
根據綜合損益表	398百萬元	111百萬元
物業收入及酒店收益		
— 應佔聯營公司及合營公司	470百萬元	581百萬元
	<u>868百萬元</u>	<u>692百萬元</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(813)百萬元</u>	<u>(645)百萬元</u>
每股基本虧損	<u>(90)仙</u>	<u>(71)仙</u>
每股資產淨值	<u>2.4元</u>	<u>3.2元</u>

* 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2025年3月31日止年度(「本年度」)之全年業績。

業務回顧

持續的地緣政治緊張局勢及持久的通脹導致全球經濟及商業活動放緩。此外，由於財務壓力及房地產市場低迷，本集團繼續檢討其營商模式並調整其靈活性。誠如本公司日期為2025年5月30日的公佈所披露，本集團已實施多項計劃及措施，以改善其流動資金及確保資金足以履行其財務責任及承擔。該等措施包括出售本集團物業存貨及持有物業的合營公司。

於本年度，本集團出售其若干位於香港及英國的物業存貨，令本年度收入增加258.4%至港幣398,100,000元(2024年：港幣111,100,000元)。然而，此舉亦導致毛虧(包括物業存貨減值)港幣346,300,000元(2024年：港幣56,700,000元)。

此外，本集團出售其於加拿大酒店物業之全部50%股權及於一組合營公司(即Assets Builder Investments Limited、1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership及1488 Alberni Investment Limited Partnership)之10%權益，導致本年度出售合營公司權益之虧損分別為港幣220,100,000元及港幣101,900,000元。該出售事項已變現本集團對該項目的投資，並取回本集團的資源以償還債務及履行必要的支付責任。

另一方面，本集團成功與三亞市人民政府達成一項協議，給予本集團一筆補償金以收回一塊位於中華人民共和國(「中國」)海南省三亞市之土地(「三亞市土地」)的補償達成協議。此致使本年度收回土地使用權之補償收益為港幣223,500,000元。

基於上述，本集團於本年度錄得本公司擁有人應佔淨虧損為港幣813,000,000元，而上一個財政年度則為港幣644,900,000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(2024年：無)。

物業

本年度錄得分部虧損為港幣463,700,000元，而上一個財政年度則為港幣405,700,000元。如上文所披露，虧損增加乃因錄得(i)毛虧(包括物業存貨減值)港幣346,300,000元，(ii)出售本集團合營公司之部分權益之虧損港幣101,900,000元，(iii)投資物業之公平值減少港幣52,000,000元，(iv)物業、機械及設備之減值虧損港幣34,300,000元，及(v)本集團應佔一間合營公司持有一個位於中國之商業物業之公平值減少港幣64,600,000元，該等虧損抵銷本年度內就收回三亞市之土地使用權之補償收益港幣223,500,000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。於本年度，因取消懲罰性印花稅及放寬按揭成數上限而令到澳門物業市場的需求有所提升。於本年度該項目對本集團之貢獻增加至港幣113,000,000元(2024年：港幣61,900,000元)。

香港

就位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之重建項目而言，於2025年3月31日，本集團已向地政總署支付將土地轉換為商住用地之土地補價。於本年度，本集團已出售其於此項目5%權益予一名獨立第三方，並此後保留此項目之67%權益。

寶峰為位於半山寶珊道23號擁有16個單位的高級豪宅項目，本集團擁有其20%權益。於本年度，已售出一個豪華住宅單位。本項目繼續推出發售，並於年末後再售出一個豪華住宅單位。

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，而本集團全部90.1%的權益於本年度已出售予一名獨立第三方。

加拿大溫哥華

本集團於2025年3月31日擁有18%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。於本年度，本集團於此項目的權益在向其現有合作夥伴出售10%權益後由28%減至18%。

酒店及消閒

本年度錄得分部虧損為港幣225,300,000元(2024年：港幣230,800,000元)，此乃由於出售本集團的一間合營公司(其間接擁有一間位於加拿大的酒店「溫哥華灣岸威斯汀酒店」)之50%股權之虧損港幣220,100,000元。

位於中國之北京珀麗酒店有限責任公司

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」)。

誠如本公司截至2024年3月31日止年度之年報(「**2023-2024年報**」)所披露，本集團已就其於該聯營公司之權益確認之全額減值虧損港幣136,200,000元。此決定乃基於多項不利因素，包括該土地可能被收回、主要股東不配合土地重建及其他不確定因素。

於本年度，本集團積極尋求其中國法律顧問的法律意見，以評估根據北京珀麗的《合營合同》之條款提出法律訴訟以保護其權利的可能性及適當性。相關文件已提交北京市朝陽區人民法院(「**中國法院**」)，以指控違反中國《公司法》，並要求查閱北京珀麗的所有法定文件和會計記錄。本集團已發出法律函件，但未收到任何回應，因此本集團已正式對北京珀麗啟動法律訴訟程序，並於2025年6月收到中國法院聆訊的通知，法院聆訊結果尚待公佈。在目前情況下，本集團被認為已不再對北京珀麗擁有重大影響力，並於2025年3月31日分類其為一項股權投資。經考慮上述事件及正在進行的法律訴訟，由於北京珀麗的情況並無改善，董事會認為於2025年3月31日並無跡象顯示可收回成本。因此，本集團繼續將於2025年3月31日之於北京珀麗的權益賬面值維持為零。

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	315,000
小計			315,000
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	67	54,800
位於半山寶珊道23號之寶峰	住宅	20	15,300
小計			125,700
中國			
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
小計			282,600
海外			
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	18	110,000
小計			110,000
總計			833,300

附註：

(1) 此指現時用途下之面積。

證券投資

由於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12,400,000元(2024年：港幣22,800,000元)。該虧損主要為市價下跌產生之未變現虧損。

於2025年3月31日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣47,900,000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2025年3月31日，本集團之其他應收貸款為港幣79,100,000元(2024年：港幣121,000,000元)。

於本年度，本集團錄得分部虧損港幣41,200,000元(2024年：溢利港幣9,400,000元)，乃主要來自利息收入港幣8,500,000元(2024年：港幣11,000,000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49,700,000元(2024年：港幣1,400,000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。

於2025年3月31日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣926,200,000元。於扣除現金及現金等價物港幣47,700,000元後及與本集團股東資金港幣2,158,400,000元相比，本集團於2025年3月31日之淨資產負債比率為0.41(2024年：0.46)。港幣720,100,000元之銀行借貸按浮動利率計息，而其他借貸港幣204,000,000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2025年3月31日，本集團之借貸總額港幣759,600,000元將於未來十二個月到期償還，其中港幣391,300,000元已逾期。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。

就現金流量以外幣列值的海外附屬公司、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的相同貨幣借貸進行自然對沖。就此而言，本集團及其聯營公司及合營公司(本集團已為其提供擔保)的借貸均以港幣、加幣及英鎊列值。本年度之未變現匯兌差異虧損港幣25,300,000元已計入其他全面開支，此乃主要是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的差異。本集團大部分現金及現金等價物以港幣列值，而本集團其他資產及負債則以港幣、人民幣、澳門幣及加幣列值。儘管本集團並無使用對沖工具，但會密切監察其外匯風險。

於本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損港幣813,000,000元，而截至2025年3月31日，本集團的流動負債淨額為港幣56,500,000元。此外，於2025年3月31日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣926,200,000元，而本集團之現金及現金等價物為港幣47,700,000元。該等情況表明存在重大不確定性，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計劃及措施，以改善本集團之流動資金及財務狀況。

(1) 出售物業

本集團將出售其物業作為策略性舉措，以變現佔用的資本及價值。此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財務資源。

(2) 維持業務活動

本集團預期透過銷售物業存貨，於未來十二個月持續提升其流動性及經營現金流量。

(3) 尋求再融資

本集團一直積極尋求於現有融資到期前再融資。截至本公佈日期，本集團概無接獲任何要求立即償還其於本年度逾期之借款港幣391,300,000元的通知。本集團繼續與現有借款的貸款人磋商再融資，並與其他貸款人磋商新的融資。

(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。

董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自綜合財務報表批准日期起計十二個月期間。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，董事已於批准綜合財務報表日期時，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，董事於編製本集團綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

資產抵押

於2025年3月31日，銀行及其他貸款人向本集團授出之一般信貸融資乃以本集團港幣417,000,000元之投資物業、港幣120,000,000元之物業、機械及設備、港幣1,090,000,000元之聯營公司之權益及應收聯營公司款項，以及港幣404,500,000元之其他應收款項作抵押。

或然負債

於2025年3月31日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有50%及18% (2024年：50%及28%)權益之兩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41,300,000元(2024年：港幣40,800,000元)及港幣84,100,000元(2024年：港幣138,500,000元)提供公司擔保最高負債金額為港幣84,600,000元(2024年：港幣91,100,000元)及港幣137,000,000元(2024年：港幣225,700,000元)；及(ii)就本集團擁有20% (2024年：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218,200,000元(2024年：港幣242,500,000元)提供公司擔保最高負債金額為港幣218,200,000元(2024年：港幣242,500,000元)。

展望

本集團業務的經營環境預期將充滿波動及難以預測。本集團預計，由於市場需求的變化及經濟增長放緩影響整體經營環境，全球物業市場將持續存在不確定性。此外，美國政治局勢的發展亦可能帶來額外的不確定性，特別是在其對中國的貿易政策、俄烏局勢以及中東地區動盪等問題上的立場方面。為應對上述情況，本集團將繼續採取審慎態度，檢討其業務策略、完善其業務模式，並提升營運效率及效益。本集團亦將專注於嚴格管理現金流，出售物業項目以變現佔用的資金及確保本集團的收益，並減少經營支出。此等舉措或可提升我們的流動性及財務靈活性，使我們能更好地應對當前充滿挑戰的營商環境。同時，除於中國、澳門及加拿大的業務外，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2025年3月31日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收益	3	<u>398,064</u>	<u>111,078</u>
物業收入		389,527	100,081
物業收入之直接成本		<u>(735,820)</u>	<u>(156,770)</u>
物業收入之毛虧		(346,293)	(56,689)
貸款融資利息收益		8,537	10,997
金融工具公平值淨虧損	4	(11,185)	(21,776)
其他收入、溢利及虧損	5	(41,570)	(50,841)
收回土地使用權之補償收益		223,544	–
根據預期信貸虧損模式減值虧損淨額		(28,093)	(1,409)
出售一間合營公司之權益之虧損		(220,073)	–
出售合營公司之部分權益之虧損		(101,899)	–
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		(52,000)	(134,000)
行政及一般費用		(186,740)	(229,187)
財務費用	6	(126,159)	(85,489)
應佔聯營公司業績		99,896	40,628
應佔合營公司業績		<u>(68,595)</u>	<u>(78,763)</u>
除稅前虧損		(850,630)	(756,502)
稅項	7	<u>(59,138)</u>	<u>74,199</u>
本年度虧損	8	<u>(909,768)</u>	<u>(682,303)</u>
下列人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(812,982)	(644,886)
非控股權益		<u>(96,786)</u>	<u>(37,417)</u>
		<u>(909,768)</u>	<u>(682,303)</u>
每股虧損	10		
— 基本(港幣)		<u>(0.90)</u>	<u>(0.71)</u>
— 攤薄(港幣)		<u>(0.90)</u>	<u>(0.71)</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至2025年3月31日止年度

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
本年度虧損	<u>(909,768)</u>	<u>(682,303)</u>
其他全面(開支)收益		
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	(25,322)	(42,892)
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	2,160	(1,843)
出售海外業務之權益後重新分類累計換算儲備	30,535	4,691
削減海外業務股本後重新分類累計換算儲備	<u>49,387</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收益(開支)	<u>56,760</u>	<u>(40,044)</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(853,008)</u></u>	<u><u>(722,347)</u></u>
下列人士應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(754,599)	(673,897)
非控股權益	<u>(98,409)</u>	<u>(48,450)</u>
	<u><u>(853,008)</u></u>	<u><u>(722,347)</u></u>

綜合財務狀況表

於2025年3月31日

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		133,812	430,089
投資物業		417,000	469,000
股權及基金投資		28,486	34,942
於合營公司之權益		56,885	366,534
應收合營公司款項		718,548	890,350
於聯營公司之權益	11	1,007,916	908,025
應收一間聯營公司款項		46,002	36,802
其他非流動資產		18,260	58,334
		<u>2,426,909</u>	<u>3,194,076</u>
流動資產			
收購租賃土地之已付按金		—	280,087
物業存貨		390,300	1,001,426
其他應收貸款		79,105	120,977
應收賬款、按金及預付款項	12	566,228	68,573
應收聯營公司款項		35,657	35,630
股權及基金投資		19,463	24,385
現金及現金等價物		47,652	24,743
		<u>1,138,405</u>	<u>1,555,821</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支		288,752	236,678
應付一間合營公司款項		20,773	20,323
應繳稅項		117,278	58,670
租賃負債		8,513	1,876
銀行及其他借貸		759,571	1,037,910
		<u>1,194,887</u>	<u>1,355,457</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(56,482)</u>	<u>200,364</u>
總資產減流動負債		<u>2,370,427</u>	<u>3,394,440</u>

	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	2,251	1,422
銀行及其他借貸	166,670	324,258
	<u>168,921</u>	<u>325,680</u>
	<u>2,201,506</u>	<u>3,068,760</u>
股本及儲備		
股本	9,072	9,072
儲備	2,149,362	2,921,034
	<u>2,158,434</u>	<u>2,930,106</u>
本公司擁有人應佔權益	43,072	138,654
非控股權益	<u>2,201,506</u>	<u>3,068,760</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會計準則編製。就編制綜合財務報表的目的而言，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。

持續經營評估

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。根據本集團截至2025年3月31日止年度所採取的計劃及措施，本集團的流動資金狀況已大幅改善。然而，由於錄得物業收入之毛虧港幣346,293,000元、投資物業公平值減少港幣52,000,000元、出售部分及出售其於合營公司之權益之虧損合共港幣321,972,000元、物業、機械及設備之減值虧損港幣34,305,000元、收回土地使用權之補償收益港幣223,544,000元，扣除稅項港幣59,114,000元，以及綜合財務報表所披露之其他項目，截至2025年3月31日止年度，本集團錄得虧損港幣909,768,000元，而截至該日，本集團的流動負債超出其流動資產港幣56,482,000元。於2025年3月31日，本集團的銀行及其他借貸總額為港幣926,241,000元，其中港幣759,571,000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47,652,000元。於2025年3月31日，本集團若干銀行借貸的港幣391,300,000元賬面值已逾期。

鑒於上述情況，為緩和本集團之流動性風險及其財務狀況，董事已持續採取下列計劃及措施：

(i) 出售物業

本集團將出售其物業作為策略性舉措，以變現佔用的資本及價值。此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財務資源。

(ii) 維持業務活動

本集團預期透過銷售物業存貨，於未來十二個月持續提升其流動性及經營現金流量。

(iii) 尋求再融資

本集團一直積極尋求於現有融資到期前再融資。截至綜合財務報表獲批准日期，本集團概無接獲任何要求立即償還其於截至2025年3月31日止年度逾期之借款港幣391,300,000元的通知。於2025年3月31日，該銀行借貸由本集團價值港幣537,000,000元的物業作抵押。本集團繼續與現有借款的貸款人磋商再融資，並與其他貸款人磋商新的融資。

(iv) 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。

董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自綜合財務報表批准日期起計十二個月期間。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，董事已於批准綜合財務報表日期時，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，董事於編製本集團綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。倘上述計劃及措施未能按計劃成功實施，本集團將無法為其營運提供資金或於其日常業務過程中履行其到期財務責任。上述事件及情況顯示存在重大不確定性，從而可能導致對本集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘本集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法按持續經營基準營運，並可能須作出調整，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，經考慮合約條款後將非流動負債重新分類為流動負債，或就任何可能已成為虧損性的合約承擔確認負債(如適用)。該等調整的影響並未在綜合財務報表中反映。

2. 重大會計政策資料

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2024年4月1日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契約之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

於本年度應用新訂香港財務報告準則會計準則之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
酒店及酒間	—	投資酒店
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2025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	收回土地 使用權之 補償收益 港幣千元	出售一間 合營公司 之權益之 虧損 港幣千元	出售 合營公司之 部分權益之 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 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	389,527	(526,791)	223,544	—	(101,899)	99,896	(56,922)	(101,536)	(463,708)
酒店及酒間	—	(11)	—	(220,073)	—	—	(5,203)	—	(225,287)
證券投資	—	(12,374)	—	—	—	—	—	—	(12,374)
融資	8,537	(41,226)	—	—	—	—	—	—	(41,226)
分部總計	398,064	(580,402)	223,544	(220,073)	(101,899)	99,896	(62,125)	(101,536)	(742,595)
未分配部分	—	(76,942)	—	—	—	—	(6,470)	(24,623)	(108,035)
集團總計	<u>398,064</u>	<u>(657,344)</u>	<u>223,544</u>	<u>(220,073)</u>	<u>(101,899)</u>	<u>99,896</u>	<u>(68,595)</u>	<u>(126,159)</u>	<u>(850,630)</u>

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)
酒店及酒間	—	(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	<u>111,078</u>	<u>(482,905)</u>	<u>(13,750)</u>	<u>(136,223)</u>	<u>40,628</u>	<u>(78,763)</u>	<u>(85,489)</u>	<u>(756,502)</u>

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2025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52,000,000元(2024年：港幣134,000,000元)及若干物業、機械及設備之減值虧損港幣34,305,000元(2024年：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(扣除稅項後)減少人民幣59,813,000元(相當於港幣64,592,000元)(2024年：投資物業公平值(扣除稅項後)減少人民幣89,100,000元(相當於港幣97,805,000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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
物業	3,255,597	4,145,040	963,248	1,211,936
酒店及酒閣	67,938	302,930	1,993	6,583
證券投資	47,953	59,327	951	951
融資	111,683	152,863	48	48
分部總計	3,483,171	4,660,160	966,240	1,219,518
未分配部分：				
現金及現金等價物	47,652	24,743	—	—
銀行及其他借貸	—	—	364,351	436,451
其他	34,491	64,994	33,217	25,168
總計	3,565,314	4,749,897	1,363,808	1,681,137

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、按金及應計開支以及若干應繳稅項除外。

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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
香港	23,280	63,033	799,781	1,172,374
澳門	—	—	821,548	707,857
英國	372,763	—	—	—
中國	—	45,215	10,610	13,182
加拿大	2,021	2,830	1,934	299,303
其他	—	—	—	39,266
	<u>398,064</u>	<u>111,078</u>	<u>1,633,873</u>	<u>2,231,982</u>

有關主要客戶之資料

於本年度，本集團有一名(2024年：兩名)客戶的交易額超過本集團總收益的10%。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
客戶A — 物業	369,424	—
客戶B — 物業	—	45,000
客戶C — 物業	—	45,000
	<u>369,424</u>	<u>90,000</u>

4. 金融工具公平值淨虧損

	2025年 港幣千元	2024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(「按公平值列賬及計入損益」)：		
－ 於報告期末持有	(11,185)	(21,835)
－ 於本年度內出售	—	59
	<u>(11,185)</u>	<u>(21,776)</u>

5. 其他收入、溢利及虧損

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	749	1,257
應收合營公司款項之利息收入	17,745	19,575
其他	1,538	2,383
	<u>20,032</u>	<u>23,215</u>
其他溢利及虧損：		
已撤銷稅項彌償資產之虧損(附註(a))	—	(66,744)
應收一間合營公司款項之公平值減少(附註(b))	(6,415)	(7,957)
匯兌(虧損)溢利淨額	(5,800)	645
削減海外業務股本後之匯兌虧損	(49,387)	—
	<u>(61,602)</u>	<u>(74,056)</u>
	<u>(41,570)</u>	<u>(50,841)</u>

附註：

- (a) 截至2024年3月31日止年度，由於相關會計稅項撥備已於過往年度作出，並已超出法定追溯期，因此確認撥回港幣66,744,000元。
- (b) 截至2025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6,415,000元(2024年：港幣7,957,000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

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
銀行及其他借貸之利息	125,342	90,911
租賃負債之利息	817	235
總借貸成本	126,159	91,146
減：符合資本化條件之資產之資本化數額	—	(5,657)
	126,159	85,489

7. 稅項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	—	—
過往年度超額撥備	—	(26)
	—	(26)
中國企業所得稅：		
本期稅項	59,114	—
過往年度超額撥備	—	(74,286)
	59,114	(74,286)
加拿大企業稅：		
本期稅項	24	113
	59,138	(74,199)

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2025年3月31日止年度，已確認稅項撥備港幣59,114,000元，原因為中國因收回土地使用權之補償收益而產生稅項。

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

	2025年 港幣千元	2024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(包括物業存貨撇減港幣 170,527,000元(2024年：收購租賃土地之已付按金之 減值虧損港幣59,928,000元))	720,607	149,928
物業、機械及設備之減值虧損(包括行政及一般費用)	16,028	24,556
物業、機械及設備折舊	34,305	46,407
出售物業、機械及設備之虧損(收益)	302	(36)

9. 分派

本集團於截至2025年及2024年3月31日止年度內，並無宣派或派付任何中期及末期股息。

董事會決定不宣派截至2025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：

	2025年 港幣千元	2024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	(812,982)	(644,886)
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	907,198,410	908,951,459

本公司之購股權獲行使之影響並未於計算截至2025年及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。

11. 於聯營公司之權益

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
於聯營公司非上市投資之成本	512,147	780,129
應佔收購後業績及其他全面收益，扣除股息或其他回報	495,769	264,119
減值虧損(附註)	—	(136,223)
	<u>1,007,916</u>	<u>908,025</u>

附註：

本集團未能取得北京珀麗的財務資料以評估截至2024年3月31日止年度北京珀麗的財務表現及於2024年3月31日北京珀麗的財務狀況。因此，於截至2024年3月31日止年度，本集團並無將本集團應佔北京珀麗之任何業績入賬。

此外，鑒於以下情況，包括：(i)房地產市場長期放緩，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)與持有北京珀麗80%權益之主要股東(「主要股東」)及北京珀麗管理層有關之持續重大問題，本集團釐定於截至2024年3月31日止年度確認悉數減值港幣136,223,000元，致使於2024年3月31日綜合財務狀況表中於北京珀麗的權益賬面值減至零，並於截至2024年3月31日止年度的損益中確認全額減值虧損港幣136,223,000元。

於截至2025年3月31日止年度，本集團已發出法律函件，惟並無收到任何回覆。因此，本集團已正式對北京珀麗及主要股東就違反中國《公司法》相關條文提起法律訴訟，並向中國法院提交相關文件，要求取得所有法定文件及會計記錄。該法律訴訟已正式立案，並於報告期末後在中國法院立案。本集團重新評估其對北京珀麗行使重大影響力的能力。經重新評估後，董事認為本集團已對北京珀麗及主要股東失去重大影響力，原因是其多次要求取得北京珀麗的財務資料，但北京珀麗及其主要股東均不予理會。因此本集團認為其對北京珀麗的重大影響力已受到限制，並認為本集團不再行使重大影響力。因此，北京珀麗不再分類為聯營公司。反之，其入賬列作按公平值列賬及計入損益之股權投資。由於北京珀麗的情況並無改善，本集團釐定於終止確認日期(即本集團終止對北京珀麗擁有重大影響力之日)，北京珀麗的權益於綜合財務狀況表中的賬面值仍然為零。

本集團確認北京珀麗為按公平值計量之金融資產。於釐定北京珀麗的公平值時，董事認為，計及針對北京珀麗及主要股東的訴訟及其爭議，以及其他因素，於2025年3月31日，公平值並不重大。

12. 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(2024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：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	615	1,811
61至90日	300	—
	<u>915</u>	<u>1,811</u>

其他資料

股東周年大會

本公司將於2025年9月3日(星期三)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新股份(「股份」)及購回股份等資料之通函(「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及記錄日期

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(惟本公司庫存股份持有人(如有)除外)身份，本公司將由2025年8月29日(星期五)至2025年9月3日(星期三)(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，相關記錄日期則為2025年9月3日(星期三)。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2025年8月28日(星期四)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證券登記有限公司(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2025年3月31日，本集團之僱員總人數為119名(2024年：130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。其他僱員福利包括酌情花紅、醫療計劃、保險、購股權及退休福利計劃。

購買、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，本公司概無發行或註銷任何股份。於2025年3月31日，已發行股份數目為907,198,410股，且概無本公司庫存股份。

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(i)「行政總裁」一職從缺；及(ii)並無在2023-2024年報中的企業管治報告書(「**2023-2024企業管治報告書**」)內討論有關本公司截至2024年3月31日止年度綜合財務報表之持續經營事宜(「**2023-2024持續經營事宜**」)。本集團營運及業務發展之職責由執行董事分擔，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的寶貴觀點及建議。此外，誠如2023-2024企業管治報告書披露，管理層對2023-2024持續經營事宜之看法經已於2023-2024年報內「管理層討論及分析」中的「管理階層對有關持續經營之不發表意見之看法」一節中作討論。董事會認為以相互參照方式披露已經足夠，於2023-2024企業管治報告書中重覆披露有關討論會導致篇幅冗長。

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(「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並於2025年6月27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公佈發表任何意見或保證結論。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團本年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘錄。

「意見

對綜合財務表現的保留意見

吾等認為，除吾等的報告「意見(包括對綜合財務表現發表保留意見)的基準」一節所述事項的可能影響外，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團截至2025年3月31日止年度的綜合財務表現，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

關於財務狀況的意見及綜合現金流量

吾等認為，綜合財務狀況表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於2025年3月31日的綜合財務狀況及其截至本年度止的綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見(包括對綜合財務表現發表保留意見)的基準

貴集團於2024年及2025年3月31日持有聯營公司北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」) 20%股權。

貴集團於北京珀麗之權益於2024年3月31日之綜合財務報表內分類為聯營公司。鑒於綜合財務報表附註19(a)所詳述之情況，貴集團並無計入貴集團應佔北京珀麗截至2024年3月31日止年度之任何業績，並於截至2024年3月31日止年度在損益中確認其於北京珀麗之權益悉數減值港幣136,223,000元，而其於北京珀麗之權益於2024年3月31日之綜合財務狀況表內之賬面值已減至零。誠如吾等日期為2024年6月28日有關貴集團截至2024年3月31日止年度的綜合財務報表的核數師報告所載，吾等之前已就審計範圍受限而發表保留意見，原因為吾等無法取得足夠及適當的審計憑證，以評估北京珀麗的財務表現及財務狀況，以及評估北京珀麗權益的減值，且吾等無法確定貴集團截至2024年3月31日止年度的綜合財務報表內所記錄截至2024年3月31日北京珀麗權益的任何調整、北京珀麗的任何應佔業績及截至2024年3月31日止年度北京珀麗的減值虧損是否必要。此外，吾等亦無法確定貴集團截至2024年3月31日止年度的綜合財務報表中的有關披露是否充分及適當。

截至2025年3月31日止年度，誠如綜合財務報表附註19(a)所詳述，貴集團已對北京珀麗及主要股東(定義見綜合財務報表附註4)提起法律訴訟，鑒於北京珀麗的情況並無改善，貴集團釐定其於北京珀麗的權益賬面值於北京珀麗終止確認為聯營公司之日期(「終止確認日期」)(即貴集團不再對北京珀麗擁有重大影響力時)仍為零。貴集團於北京珀麗之權益於北京珀麗終止確認為聯營公司及於2025年3月31日按公平值列賬及計入損益之股本投資，詳情載於綜合財務報表附註4及17。鑒於缺乏充分適當的審計憑證，以支持管理層於上一年度評估中貴集團於北京珀麗(分類為聯營公司)的權益於2024年3月31日的賬面值，截至本報告日期，吾等無法確定是否需要對貴集團於聯營公司的權益於2024年4月1日的期初結餘作出任何調整，這將相應影響(a)於2024年4月1日至終止確認日期期間於北京珀麗應佔業績或(b)終止確認視為聯營公司的北京珀麗所產生的任何收益或虧損或(c)北京珀麗於終止確認日期至2025年3月31日止年度期間作為按公平值列賬及計入損益的金融資產入賬的任何公平值變動，是否應於貴集團截至2025年3月31日止年度的綜合財務報表內確認。吾等並無其他可採納的令人信納審核程序，以令吾等信納截至2025年3月31日止年度的虧損。此外，吾等亦無法確定貴集團截至2025年3月31日止年度的綜合財務報表中的有關披露是否充分及適當。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節中作進一步闡述。吾等根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審計憑證能充足及適當地為吾等對綜合財務狀況發表無保留意見及對綜合財務表現發表保留意見提供基準。

有關持續經營的重大不確定性

吾等謹請閣下垂注綜合財務報表附註1，當中顯示貴集團於截至2025年3月31日止年度錄得虧損港幣909,768,000元，且截至該日，貴集團的流動負債超過其流動資產港幣56,482,000元。於2025年3月31日，貴集團之銀行及其他借貸總額為港幣926,241,000元，其中港幣759,571,000元之結餘須於十二個月內償還並分類為流動負債，而貴集團之現金及現金等價物為港幣47,652,000元。於2025年3月31日，貴集團若干有抵押銀行借貸及其他借貸(賬面值為港幣391,300,000元)已逾期。貴集團持續經營的能力高度依賴其是否有足夠營運資金為其營運提供資金及履行其到期財務責任。為持續緩解貴集團的流動性風險及改善貴集團的財務狀況，貴集團一直持續採取各項計劃及措施，包括出售物業、維持業務活動、尋求再融資及控制行政及營運成本(詳情如綜合財務報表附註1所述)，以確保貴集團有充足財務資源為其營運提供資金，並履行其自綜合財務報表批准日期起計至少十二個月內到期的財務責任。貴公司董事合理預期貴集團目前具備充足資源，可在可預見將來繼續營運。因此，貴公司董事於編製貴集團綜合財務報表時，繼續採用持續經營會計基準。然而，該等情況連同綜合財務報表附註1所載之其他事項，顯示存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。吾等之意見並無就該事項作出修改。」

上述「綜合財務報表附註1及附註4、17及19(a)」分別披露為本公佈附註1及附註11。

管理層對意見(包括對綜合財務表現的保留意見)所持的觀點

本集團持有北京珀麗20%股權，並於2024年3月31日以權益法將其於北京珀麗之權益入賬列作於一間聯營公司之權益。由於本集團並無從北京珀麗或主要股東收取任何財務資料，經考慮所有情況及不利因素，包括潛在收回土地、主要股東不合作進行土地重建及其他不明朗因素後，本集團於截至2024年3月31日止年度確認悉數減值虧損港幣136,200,000元。

因此，核數師須於本年度獨立核數師報告中發出保留意見，以處理與本集團於一間聯營公司之權益期初結餘、該聯營公司之分佔業績及終止確認產生之收益或虧損有關之事項。此保留意見乃由於核數師未能核實本集團於北京珀麗之投資的期初結餘，因此對北京珀麗於本年度所呈報之溢利或虧損影響的恰當性產生不確定性。

然而，於2025年3月31日，於本公佈附註11所述的現行情況下，本集團被認為已不再對北京珀麗擁有重大影響力，並已分類為股本投資。考慮到上述事件及正在進行的法律訴訟，由於北京珀麗的情況並無改善，董事會認為截至2025年3月31日並無收回成本的跡象，因此於2025年3月31日於北京珀麗的投資賬面值維持為零，而有關期初結餘的審計問題及對綜合損益表影響的相應持續不確定性將於下個財政年度移除。

管理層對有關持續經營之重大不確定性之意見

董事會已審慎考慮本公佈「獨立核數師報告摘錄」一節「有關持續經營的重大不確定性」一節所述有關持續經營的重大不確定性，並在編製本集團綜合財務報表時與核數師持續討論。

誠如本公佈「財務審閱」一節所披露，董事會認為，經計及下文所述之計劃及措施，本集團之流動資金需求將得到管理，而本集團之財務狀況將會改善。於本年度，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金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，董事會於批准綜合財務報表時，合理預期本集團有足夠資源於可見將來繼續營運。

關於本集團持續經營能力之重大疑問，誠如本公佈「獨立核數師報告節錄」一節「有關持續經營的重大不確定性」一節所載，董事會已及正採取以下措施以解決其疑慮：

(i) 出售物業

本集團將出售其物業作為策略性舉措，以實現被鎖定的資本和價值。此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財務資源；

(ii) 維持業務活動

本集團預期透過銷售物業存貨，於未來十二個月持續提升其流動性及經營現金流量；

(iii) 尋求再融資

本集團一直積極尋求於現有融資到期前再融資。截至本公佈日期，本集團概無接獲任何要求立即償還其於本年度逾期之借款港幣391,300,000元的通知。本集團繼續與現有借款的貸款人磋商再融資，並與其他貸款人磋商新的融資；及

(iv) 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。

董事會相信，透過實施該等計劃及措施，本集團將有效應對其流動資金需求並改善其財務狀況。因此，按持續經營基準編製本集團的綜合財務報表乃屬適當。

採納新公司細則

董事會建議股東於股東周年大會上以特別決議案形式確認及批准修訂本公司現有公司細則(「**現有公司細則**」)及採納一套載有建議修訂(「**建議修訂**」)的新公司細則。建議修訂的主要目的如下：

- (i) 使現有公司細則符合有關(a)擴大無紙化上市制度及上市發行人以電子方式發放公司通訊及上市規則的相關修訂及(b)近期上市規則有關庫存股份的最新修訂；
- (ii) 為本公司舉行股東大會提供彈性；及
- (iii) 對現有公司細則作出其他輕微修訂，包括就建議修訂作出相應修訂，以及為提高清晰度及確保與現有公司細則其他條文保持一致而在認為合適的地方作出修訂，並使其措辭與上市規則及百慕達適用法律更為一致。

建議修訂之詳情將列載於通函內。

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，2025年6月27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。