

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)

盈利警告

虧損減少

本公佈乃由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**」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第13.09條及證券及期貨條例（香港法例第571章）第XIVA部之內幕消息條文（定義見上市規則）而作出。

本公司董事會（「**董事會**」）謹此知會本公司股東（「**股東**」）及有意投資者，根據本集團截至2025年9月30日止六個月（「**本期間**」）之未經審核綜合管理賬目最近期之審閱，本集團預期於本期間將錄得本公司擁有人應佔淨虧損不少於港幣100,000,000元，相比截至2024年9月30日止六個月（「**2024期間**」）約為港幣504,300,000元。

預期本期間淨虧損減少之主要因素如下：

- (1) 由於房地產市場依然低迷，尤其是在商業房地產方面，本集團預計於本期間繼續錄得物業估值虧損。該虧損預計低於2024期間所錄得之虧損，此乃由於預計(i)本期間並無已確認為銷售成本之物業存貨之減值虧損（2024期間：港幣85,000,000元）及(ii)本集團投資物業之公平值減少不少於港幣20,000,000元（2024期間：港幣45,000,000元），該減少部分被本集團應佔一間合營公司所持有於中華人民共和國的一個商業物業之不少於港幣70,000,000元（2024期間：港幣43,900,000元）的公平值虧損所抵銷；

* 僅供識別

- (2) 繼於2025年3月出售一個海外物業後使營運成本降低，以及本集團持續全面地執行嚴格的成本控制措施，本集團於本期間之行政及一般費用預計將減少至不少於港幣50,000,000元（2024期間：港幣106,500,000元）；及
- (3) 於2024期間因出售本集團持有於加拿大的一間酒店物業的50%全部權益而錄得約港幣220,400,000元之虧損於本期間並不存在。

本公司正落實本集團之本期間中期業績。本公佈所載資料乃根據本公司目前可得資料及本集團未經審核綜合管理賬目之最新評估而作出，未經審核綜合管理賬目須待本公司審核委員會及董事會進一步審閱及調整。本集團之本期間中期業績公佈將於2025年11月17日刊發。

股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2025年11月11日

於本公佈日期，本公司之董事如下：

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。