

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2026年3月31日止年度(「本年度」)之未經審核綜合管理賬目最近期之審閱，本集團預期於本年度將錄得本公司擁有人應佔淨虧損不多於港幣550,000,000元，相比截至2025年3月31日止年度(「2025年度」)約為港幣813,000,000元。

本年度淨虧損預期減少之主要因素如下：

- (1) 由於房地產市場持續低迷，尤其是商業房地產分部，本集團預期於本年度將繼續錄得物業估值虧損。然而，該等虧損預期將低於2025年度所錄得之虧損，原因為：(i)本集團預期於本年度將轉為錄得毛利不少於港幣2,000,000元，乃由於銷售成本中並無確認物業存貨減值虧損(2025年度：毛虧港幣346,300,000元，當中主要包括減值虧損港幣256,700,000元)；及(ii)其被應佔本集團若干合營公司所持物業之公平值減少及撇減不少於港幣200,000,000元(2025年度：港幣64,600,000元)所抵銷。
- (2) 於2025年度所錄得出售本集團若干合營公司權益之虧損總額約港幣322,000,000元，預期於本年度不會再次出現。

* 僅供識別

(3) 於2025年度所錄得有關收回一塊位於中華人民共和國三亞市之土地之補償金收益約港幣223,500,000元，預期於本年度不會再次出現。

於本年度及直至本公佈日期，本集團持續優化其資產及負債結構。董事會注意到，本集團之資產負債比率已大幅下降，於2026年3月31日之所有到期銀行借款已獲清償，而有關本集團現有物業發展及投資業務之相關減值及公平值調整已大致確認，預期可在一定程度上限制歷史物業相關調整對本集團未來財務表現之影響。董事會認為，本集團於本年度採取之措施已有效解決過往期間導致本集團財務狀況存在不確定性的主要因素。

同時，作為持續優化業務組合及培育新增長動力之一部分，本集團一直審慎推進其於人工智能基礎設施、算力服務及相關數字基礎設施機遇方面之戰略探索。隨著成功引入新戰略投資者及額外資金，本集團已進一步增強其資本資源及財務靈活性。董事會相信，該等舉措或可拓闊本集團未來收益來源、增強其業務韌性，並為本集團長遠探索更多增長機遇提供平台。

本公司正落實本集團之本年度全年業績。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將經由本公司核數師、本公司審核委員會及董事會進一步審閱及調整。本集團之本年度全年業績公佈將於2026年6月29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，2026年6月22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)、吳堯先生、曹新偉先生

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、陳鎮洪先生

本公佈中，英文版如有任何歧義，概以英文版為準。