

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2026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	
	2026年	2025年
收益		
根據綜合損益表	413百萬元	398百萬元
物業收入及酒店收益		
—應佔聯營公司及合營公司	409百萬元	470百萬元
	<u>822百萬元</u>	<u>868百萬元</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損	<u>(528)百萬元</u>	<u>(813)百萬元</u>
每股基本虧損	<u>(56)仙</u>	<u>(90)仙</u>
每股資產淨值	<u>1.7元</u>	<u>2.4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2026年3月31日止年度(「本年度」)之全年業績。

業務回顧

於本年度，本集團在複雜、不明朗及不穩定的營商環境下經營。作為房地產發展商，本集團一直持續檢討其營商模式、管理及優化其物業組合，並提升其靈活性。在其房地產業務的基礎上發展，本集團一直積極探索及物色人工智能(「人工智能」)基礎設施及相關行業的機遇，以期長遠擴闊其業務及資產基礎。

於本年度，本集團出售若干物業存貨，令本年度收入輕微增加約3.8%至港幣413,400,000元(2025年：港幣398,100,000元)。由於銷售成本中並無確認物業存貨減值虧損，本集團亦於本年度錄得毛利港幣2,600,000元，而截至2025年3月31日止年度(「2025財政年度」)則錄得毛損港幣346,300,000元。

本年度物業市場仍然疲弱，尤其是商業物業市場。因此，本集團於本年度確認投資物業公平值減少港幣64,000,000元(2025年：港幣52,000,000元)，以及應佔本集團合營公司所持物業公平值減少及撇減港幣233,900,000元(2025年：港幣64,600,000元)。

儘管如此，由於以下項目並無於本年度再次發生：(i)於2025財政年度錄得的出售若干合營公司權益產生的合共虧損港幣322,000,000元；及(ii)於2025財政年度錄得的有關收回位於中華人民共和國(「中國」)海南省三亞市一塊土地的補償收益約港幣223,500,000元，本公司擁有人應佔本年度虧損淨額大幅減少至港幣527,700,000元，而2025財政年度則為港幣813,000,000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(2025年：無)。

物業

本年度錄得分部虧損為港幣433,300,000元，而2025財政年度則為港幣463,700,000元。如上文所披露，虧損主要由於本年度(i)投資物業之公平值減少港幣64,000,000元，(ii)物業、機械及設備之減值虧損港幣58,800,000元，(iii)應佔本集團合營公司所持物業公平值減少及撇減港幣233,900,000元，及(iv)出售本公司一間附屬公司之虧損港幣5,100,000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。澳門物業市場需求仍然疲弱，本年度該項目住宅單位的成交量較2025財政年度有所下降。於本年度該項目對本集團之貢獻減少至港幣5,900,000元(2025年：港幣113,000,000元)。

香港

於本年度，本集團訂立買賣協議，以代價港幣361,800,000元向一名獨立第三方出售其於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號項目的全部67%權益。該出售事項已於2025年10月完成，並於本年度錄得出售毛利港幣800,000元。

寶峰為位於半山寶珊道23號的高級豪華項目，本集團擁有其20%權益。於本年度，合共售出八個豪華住宅單位，其中六個單位已交付最終買家。該項目繼續推出銷售，而於本年度結束後另有四個豪華住宅單位售出。

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。於本年度，本集團應佔該合營公司虧損(包括其物業的公平值減少)為港幣90,600,000元。

加拿大溫哥華

本集團擁有18%權益位於Alberni Street之住宅重建項目，仍在向當地部門申請以取得發展及建築許可。於本年度，本集團應佔該合營公司虧損(包括其物業的公平值減少)為港幣54,500,000元。

酒店及消閒

於2026年3月，本集團訂立買賣協議，向一名獨立第三方出售其於北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)的全部20%權益，該公司是一間於中國成立的中外合營公司，擁有一塊中國北京朝陽區將台西路8號的土地。

於本公佈日期，於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 ^(附註) (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	301,200
香港			
位於半山寶珊道23號之寶峰	住宅	20	8,300
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
加拿大			
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 號的 重建項目	住宅／商業	18	110,000
總計			702,100

附註：此乃按現有用途計算的面積。

證券投資

於本年度，投資市場表現波動。於2026年3月31日，市場水平高於2025年3月31日，本集團於本年度錄得分部溢利港幣2,000,000元(2025年：虧損港幣12,400,000元)，主要反映若干證券市價變動產生的未變現收益淨額。

於2026年3月31日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣73,300,000元，當中56%為以美元列值之非上市證券及基金，而餘下44%則為以港幣列值之上市證券。

於本年度，本集團參與一項有關Nscale的策略投資，投資金額約為2.0百萬美元。Nscale是一個總部設於英國並獲NVIDIA及其他全球知名投資者支持的人工智能基礎設施及新型雲端平台。董事會認為，該投資不僅讓本集團擁有參與一個優質且獲全球認可的人工智能基礎設施之投資機會，亦讓本集團更深入了解海外人工智能算力基礎設施業務模式、新型雲端營運及全球人工智能算力生態系統，包括與NVIDIA相關的行業資源。該投資符合本集團在維持審慎資本配置的同時，審慎探索人工智能基礎設施及相關機遇的方針。

融資

於2026年3月31日，本集團之其他應收貸款為港幣55,300,000元(2025年：港幣79,100,000元)。

於本年度，本集團錄得分部虧損港幣11,800,000元(2025年：港幣41,200,000元)，乃主要來自利息收入港幣6,900,000元(2025年：港幣8,500,000元)及被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18,700,000元(2025年：港幣49,700,000元)所抵銷。

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2026年3月31日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣135,500,000元。於扣除現金及現金等價物港幣132,400,000元後及與本集團股東資金港幣1,742,200,000元相比，本集團於2026年3月31日之淨資產負債比率為0.002(2025年：0.41)。港幣125,500,000元之銀行借貸按浮動利率計息，而其他借貸港幣10,000,000元之借貸按固定利率計息並於十二個月內到期。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。

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)的借貸均以港幣及加幣列值。本年度之未變現匯兌差異收益港幣44,000,000元已計入其他全面收益，此乃主要是由於加幣及人民幣升值，導致換算加拿大及中國業務時產生的收益。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。

資產抵押

於2026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855,500,000元之聯營公司之權益及應收聯營公司款項作抵押。

或然負債

於2026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% (2025年：50%及18%) 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(2025年：港幣41,300,000元)及港幣87,000,000元(2025年：港幣84,100,000元)提供公司擔保最高負債金額為港幣84,600,000元(2025年：港幣84,600,000元)及港幣87,000,000元(2025年：港幣137,000,000元)；及(ii)就本集團擁有20% (2025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87,000,000元(2025年：港幣218,200,000元)提供公司擔保最高負債金額為港幣87,000,000元(2025年：港幣218,200,000元)。

資本開支及承擔

本集團於本年度並無產生任何重大資本開支。於2026年3月31日，本集團並無重大資本承擔。

根據一般授權發行及配售新股份與資本架構

於本年度及直至本公佈日期，本公司已完成三次根據一般授權發行及／或配售新股份，其中兩次於本年度內進行，一次於本年度結束後及本公佈日期前進行。合共發行181,439,682股新股份，籌集所得款項總額合共約港幣139,000,000元。

誠如本公司相關公佈所披露，有關所得款項擬用於加強本集團的營運資金狀況，並支持其業務轉型升級、人工智能及數字基礎設施相關項目、現實世界資產(RWA)相關探索、選擇性投資、策略合作及地域市場拓展。鑑於本集團目前對人工智能基礎設施行業的策略探索，董事會認為，經加強的資本基礎及可動用所得款項可為本集團提供財務靈活性，以支持現階段建立技術團隊、取得資源、商業合作及累積優質策略資源。

展望

展望未來，宏觀經濟環境及物業市場預期仍然複雜且充滿挑戰。本集團將繼續審慎管理現有物業發展及投資業務，同時積極檢討優化業務架構、資產組合及現金流狀況的機遇。在人工智能迅速發展及人工智能算力資源需求日增的背景下，本集團已將人工智能基礎設施確定為策略探索的重要領域。

自2026年3月起，本集團逐步探索人工智能基礎設施行業。本集團參與一項有關Nscale的策略投資。Nscale是一個總部設於英國並獲NVIDIA及其他全球知名投資者支持的人工智能基礎設施及新型雲端平台，讓本集團得以接觸海外人工智能算力基礎設施業務模式及全球人工智能算力生態系統，包括與NVIDIA相關的行業資源。在中國市場，本集團已聘用一支經驗豐富的人工智能數據中心技術及營運團隊，並由本集團於本年度新委任執行董事曹新偉先生領導。此外，本集團已與北京啟源智算數據科技有限公司訂立合作諒解備忘錄，探索於中國人工智能基礎設施、算力服務及相關數字基礎設施領域的合作機會，進一步拓展本集團於相關領域的發展布局。

在商業交付及行業合作方面，本集團已於2026年6月開始履行首份人工智能算力營運服務合約，並已建立人工智能算力營運能力，其理論峰值人工智能算力約為1,960 PFLOPS，涵蓋GPU算力資源、高頻寬網絡資源、海量儲存資源以及資訊科技運行及維護服務。本集團亦已與中國聯通(香港)就互聯網數據中心資源、網絡連接、人工智能算力資源及相關基礎設施服務建立策略合作，並與榮聯科技集團(股份代號：002642.SZ)共同探索人工智能算力基礎設施、系統整合及相關客戶資源方面的合作機會。

與此同時，本集團持續優化資產及負債架構。本集團的負債水平已大幅降低，所有到期銀行借貸均已償還，而有關本集團現有物業發展及投資業務的相關減值及公平值調整亦已大致反映。連同三次根據一般授權發行及／或配售新股份的所得款項，董事會相信本集團已提升財務靈活性，以支持其對人工智能基礎設施的策略探索、獲取資源及與優質策略夥伴合作。本集團將繼續積極推進，專注於具明確商業潛力及資源協同效益的機遇，並尋求擴闊業務基礎、開拓新的現金流來源及長遠逐步改善其財務狀況。

綜合損益表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
收益	3	<u>413,361</u>	<u>398,064</u>
物業收入		406,442	389,527
物業收入之直接成本		<u>(403,879)</u>	<u>(735,820)</u>
物業收入之毛利(毛損)		2,563	(346,293)
貸款融資利息收益		6,919	8,537
金融工具公平值淨收益(淨虧損)	4	3,134	(11,185)
其他收入、溢利及虧損	5	17,778	(41,570)
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		(28,166)	(28,093)
出售一間附屬公司之虧損	6	(5,062)	–
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)
投資物業公平值減少		(64,000)	(52,000)
行政及一般費用		(188,642)	(186,740)
財務費用	7	(81,870)	(126,159)
應佔聯營公司業績		617	99,896
應佔合營公司業績		<u>(222,884)</u>	<u>(68,595)</u>
除稅前虧損		(559,613)	(850,630)
稅項	8	<u>(3,508)</u>	<u>(59,138)</u>
本年度虧損	9	<u>(563,121)</u>	<u>(909,768)</u>
下列人士應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		(527,727)	(812,982)
非控股權益		<u>(35,394)</u>	<u>(96,786)</u>
		<u>(563,121)</u>	<u>(909,768)</u>
每股虧損	11		
— 基本(港幣)		<u>(0.56)</u>	<u>(0.90)</u>
— 攤薄(港幣)		<u>不適用</u>	<u>(0.90)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2026年3月31日止年度

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
本年度虧損	<u>(563,121)</u>	<u>(909,768)</u>
其他全面收益(開支)		
其後可能會重新分類至損益的項目：		
換算海外業務產生的匯兌差異	44,017	(25,322)
換算聯營公司及合營公司產生的匯兌差異	(7,210)	2,160
出售海外業務後重新分類累計換算儲備	-	30,535
海外業務減資後重新分類累計換算儲備	-	49,387
	<u>36,807</u>	<u>56,760</u>
本年度其他全面收益	<u>36,807</u>	<u>56,760</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(526,314)</u></u>	<u><u>(853,008)</u></u>
下列人士應佔本年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(498,205)	(754,599)
非控股權益	<u>(28,109)</u>	<u>(98,409)</u>
	<u><u>(526,314)</u></u>	<u><u>(853,008)</u></u>

綜合財務狀況表

於2026年3月31日

	附註	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		13,641	133,812
投資物業		–	417,000
股權及基金投資	12	40,700	28,486
於合營公司之權益		24,933	56,885
應收合營公司款項		570,551	718,548
於聯營公司之權益		1,008,533	1,007,916
應收一間聯營公司款項		56,892	46,002
其他非流動資產		18,153	18,260
		<u>1,733,403</u>	<u>2,426,909</u>
流動資產			
物業存貨		10,600	390,300
其他應收貸款		55,323	79,105
應收賬款、按金及預付款項	13	108,820	566,228
應收聯營公司款項		35,657	35,657
股權及基金投資	12	32,601	19,463
受限制銀行結餘		6,148	–
現金及現金等價物		132,391	47,652
		<u>381,540</u>	<u>1,138,405</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支		138,130	288,752
應付一間合營公司款項		–	20,773
應付稅項		77,242	117,278
租賃負債		6,044	8,513
銀行及其他借貸		10,000	759,571
		<u>231,416</u>	<u>1,194,887</u>
流動資產(負債)淨額		<u>150,124</u>	<u>(56,482)</u>
總資產減流動負債		<u>1,883,527</u>	<u>2,370,427</u>

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	849	2,251
銀行及其他借貸	<u>125,468</u>	<u>166,670</u>
	<u>126,317</u>	<u>168,921</u>
	<u>1,757,210</u>	<u>2,201,506</u>
股本及儲備		
股本	10,195	9,072
儲備	<u>1,732,052</u>	<u>2,149,362</u>
本公司擁有人應佔權益	1,742,247	2,158,434
非控股權益	<u>14,963</u>	<u>43,072</u>
	<u>1,757,210</u>	<u>2,201,506</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。

在編製綜合財務報表時，董事已審閱並考慮本集團目前的財務狀況、現金流預測及可用財務資源，以評估本集團的持續經營能力。

截至2026年3月31日止年度，本集團錄得虧損港幣563,121,000元。儘管如此，本集團於本年度內成功完成兩次股份認購，因而於2026年3月31日錄得淨流動資產港幣150,124,000元。截至2026年3月31日止年度，本集團已全額償還於2025年3月31日已逾期的銀行借貸。

董事亦已考慮本集團已實施或將繼續實施的多項措施，包括：

- 審慎控制營運開支及資本開支；
- 密切監控本集團的流動資金狀況及營運資金需求；及
- 積極探索人工智慧基礎設施、算力服務及相關人工智慧業務的機遇，以拓寬本集團未來的收入來源。

鑑於上述情況，董事合理預期本集團將擁有充足資源在可預見的未來繼續營運。因此，綜合財務報表是在核准綜合財務報表時乃以持續經營為基礎編製。

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2025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：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

於本年度應用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. 收益及分部資料

(I) 收益

收益分類	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
來自客戶合約收益：		
物業		
來自大廈管理費收入之收益		
－ 隨時間確認	1,466	752
來自物業佣金收入之收益		
－ 於某一時間點確認	1,549	2,490
來自物業銷售之收益		
－ 於某一時間點確認	397,800	377,424
	<u>400,815</u>	<u>380,666</u>
來自其他來源收益：		
固定租賃收入	5,627	8,861
貸款融資利息收入	6,919	8,537
	<u>12,546</u>	<u>17,398</u>
收益總計	<u>413,361</u>	<u>398,064</u>

截至2026年3月31日止年度，來自客戶合約收益港幣400,815,000元(2025年：港幣380,666,000元)包括來自加拿大之物業佣金收入港幣1,337,000元(2025年：港幣2,021,000元)、來自英國之物業銷售收入為零(2025年：港幣369,424,000元)，而餘下港幣399,478,000元(2025年：港幣9,221,000元)乃來自香港產生。

(II) 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
酒店及消閒	－	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2026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 附屬公司之 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)溢利 港幣千元 (附註(b))
物業(附註(c))	406,442	(141,031)	(5,062)	617	(220,512)	(67,279)	(433,267)
證券投資	-	2,011	-	-	-	-	2,011
融資	6,919	(11,831)	-	-	-	-	(11,831)
分部總計	413,361	(150,851)	(5,062)	617	(220,512)	(67,279)	(443,087)
未分配部分	-	(99,563)	-	-	(2,372)	(14,591)	(116,526)
集團總計	413,361	(250,414)	(5,062)	617	(222,884)	(81,870)	(559,613)

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 使用權的 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	398,064	(657,344)	223,544	(220,073)	(101,899)	99,896	(68,595)	(126,159)	(850,630)

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) 物業分部的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2026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64,000,000元(2025年：港幣52,000,000元)、若干物業、機械及設備減值虧損港幣58,752,000元(2025年：港幣34,305,000元)，以及計入應佔合營公司業績的應佔一間合營公司投資物業公平值減少(扣除稅項後)人民幣96,256,000元(相當於港幣106,126,000元)及應佔合營公司物業存貨撇減港幣127,752,000元(2025年：應佔一間合營公司投資物業公平值減少(扣除稅項後)人民幣59,813,000元(相當於港幣64,592,000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	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
物業	1,752,718	3,255,597	198,538	963,248
酒店及消閒	29,598	67,938	1,500	1,993
證券投資	73,301	47,953	476	951
融資	83,858	111,683	73	48
分部總計	1,939,475	3,483,171	200,587	966,240
未分配部分：				
現金及現金等價物	132,391	47,652	-	-
受限制銀行結餘	6,148	-	-	-
銀行及其他借貸	-	-	135,468	364,351
其他	36,929	34,491	21,678	33,217
總計	2,114,943	3,565,314	357,733	1,363,808

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、受限制銀行結餘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、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:

	來自外部客戶收益		非流動資產賬面值	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
香港	412,024	23,280	226,184	799,781
澳門	-	-	827,867	821,548
英國	-	372,763	-	-
中國	-	-	11,207	10,610
加拿大	1,337	2,021	2	1,934
	<u>413,361</u>	<u>398,064</u>	<u>1,065,260</u>	<u>1,633,873</u>

有關主要客戶之資料

於本年度，本集團有一名(2025年：一名)客戶的交易額超過本集團總收益的10%：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
客戶A—物業	361,800	-
客戶B—物業	-	369,424
	<u>361,800</u>	<u>369,424</u>

4. 金融工具公平值淨收益(淨虧損)

	2026年 港幣千元	2025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增加(淨減少)(「按公平值列賬及計入損益」) — 於報告期末持有	<u>3,134</u>	<u>(11,185)</u>

5. 其他收入、溢利及虧損

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	437	749
應收合營公司款項之利息收入	15,598	17,745
其他	926	1,538
	<u>16,961</u>	<u>20,032</u>
其他收益及虧損：		
應收一間合營公司款項公平值減少(附註)	(748)	(6,415)
匯兌溢利(虧損)淨額	1,335	(5,800)
削減海外業務股本後之匯兌虧損	-	(49,387)
租賃修訂收益	230	-
	<u>817</u>	<u>(61,602)</u>
	<u>17,778</u>	<u>(41,570)</u>

附註：截至2026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748,000元(2025年：港幣6,415,000元)，其公平值乃經參考合營公司所持相關資產於不活躍市場上之報價計量。

6. 出售一間附屬公司之虧損

於2026年3月10日，本公司一間間接全資附屬公司Westfountain Co. Ltd. 與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，以現金代價港幣167,539,000元出售其在成康投資有限公司(「成康」)的全部權益及相關股東貸款。成康主要持有位於香港灣仔的一幢商業大廈。該出售已於2026年3月31日完成，並於損益中確認虧損港幣5,062,000元。有關出售成康的詳情，請參閱本公司日期為2026年3月10日的公佈。

7. 財務費用

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
銀行及其他借貸之利息	81,498	125,342
租賃負債之利息	372	817
	<u>81,870</u>	<u>126,159</u>

8. 稅項

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
香港利得稅：		
本期稅項	<u>-</u>	<u>-</u>
中國企業所得稅：		
本期稅項	-	59,114
預扣稅	<u>3,696</u>	<u>-</u>
	<u>3,696</u>	<u>59,114</u>
加拿大企業稅：		
本期稅項	-	24
過往年度超額撥備	<u>(188)</u>	<u>-</u>
	<u>(188)</u>	<u>24</u>
	<u>3,508</u>	<u>59,138</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2025年3月31日止年度，已確認稅項撥備港幣59,114,000元(2026年：無)，原因為中國因收回土地使用權之補償收益而產生。

9. 本年度虧損

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
本年度虧損已扣除：		
確認為費用之存貨成本(包括物業存貨撇減為零 (2025年：港幣170,527,000元))	390,300	720,607
物業、機械及設備折舊	14,686	16,028
物業、機械及設備之減值虧損(包括行政及一般費用)	59,660	34,305
出售物業、機械及設備之虧損	<u>-</u>	<u>302</u>

10. 分派

本集團於截至2026年及2025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2026年3月31日止年度之股息。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
虧損：		
用於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>(527,727)</u>	<u>(812,982)</u>
股份數目：		
用於計算每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股數目	<u>935,697,040</u>	<u>907,198,410</u>

本公司之購股權獲行使之影響並未於計算截至2025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。由於沒有發行任何潛在普通股，因此並無截至2026年3月31日止年度每股攤薄虧損列示。

12. 股權及基金投資

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
香港上市股本證券	32,601	19,463
中國非上市投資(附註)	-	-
海外非上市投資基金	<u>40,700</u>	<u>28,486</u>
	<u>73,301</u>	<u>47,949</u>

附註：非上市投資指本集團於北京珀麗的20%股權，其已於截至2026年3月31日止年度內以港幣500,000元代價出售。

13. 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(2025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：

	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	318	615
61至90日	-	300
超過90日	<u>3</u>	<u>-</u>
	<u>321</u>	<u>915</u>

其他資料

股東周年大會

本公司將於2026年8月21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2026年8月18日(星期二)至2026年8月21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，相關記錄日期則為2026年8月21日(星期五)。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2026年8月17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2026年3月31日，本集團之僱員總數為118名(2025年：119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、購股權及退休福利計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

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。

已發行股份變動

截至2026年3月31日止年度，本公司已發行股份數目由2025年4月1日的907,198,410股增加至2026年3月31日的1,019,498,410股。增加主要由於：(i)於2025年12月22日根據一般授權按每股港幣0.70元的認購價向The Reynold Lemkins Group (Asia) Limited配發及發行100,800,000股新股份；及(ii)於2026年3月4日根據一般授權按每股港幣1.14元的認購價向吳傑莊博士配發及發行11,500,000股新股份。除上文所披露者外，本公司已發行股份於本年度概無其他變動。

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」一職懸空。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。

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•關黃陳方會計師行的工作範圍

本初步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2026年6月29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。

「保留意見

吾等認為，除吾等的報告「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2026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。

保留意見的基準

誠如綜合財務報表附註17(b)所詳述，於2024年3月31日及2025年3月31日，貴集團持有北京珀麗酒店有限責任公司（「北京珀麗」）20%的股權。

截至2025年3月31日止年度，貴集團對北京珀麗的權益分類為聯營公司，直至貴集團不再對北京珀麗擁有重大影響之日（「終止確認日期」）；此後，貴集團將北京珀麗的權益分類為按公平值列賬及計入損益的股權投資，其詳情載於貴集團截至2025年3月31日止年度的綜合財務報表。正如吾等於2025年6月27日就貴集團截至2025年3月31日止年度綜合財務報表出具的審計報告中所述，鑑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，截至該報告日期，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。由於該事項可能影響本年度數據與相應數據的可比較性，吾等對本年度綜合財務報表所發表的審計意見亦因此受到影響。

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須承擔之責任」一節中作進一步闡述。本行根據香港會計師公會的職業會計師道德守則(「守則」)(適用於公眾利益實體財務報表審計)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發表保留意見提供基準。」

上述「綜合財務報表附註17(b)」於本公佈披露為附註12。

管理層對保留意見的基準所持觀點

本年度的保留意見源自於缺乏充分且適當的審計憑證支持上年度的北京珀麗的會計處理。核數師的本年度意見已作出修訂僅由於此事項可能影響綜合損益表的本年度數字與相應數字的可比性。

由於本集團已於本年度出售北京珀麗，本集團不再持有北京珀麗的任何權益。因此，本集團認為此事項不會對本集團未來年度的綜合財務報表造成進一步影響。

刊發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，2026年6月29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)、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。