

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

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2024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500,000,000元，相比截至2023年9月30日止六個月（「**2023期間**」）約為港幣161,000,000元。

本期間淨虧損預期升幅之主要因素如下：

- (1) 於2024年8月，本集團出售其全部於Bayshore Ventures JV Ltd.的50%權益，該公司間接持有及經營於加拿大的酒店溫哥華灣岸威斯汀酒店。有關該出售詳情已於日期分別為2024年8月26日及2024年9月25日之本公司公佈及通函內披露。預計本期間出售合營公司權益之虧損不少於港幣220,000,000元。
- (2) 由於全球投資市場放緩及不明朗因素，加上商用物業領域面對根本性的挑戰，本集團預計於本期間本集團之物業價值下降，將導致(i) 已確認為銷售成本之商業物業存貨（包括香港及海外物業）之減值虧損不少於港幣80,000,000元（2023期間：無）；(ii) 確認本集團的一個投資商業物業之公平值減少不少於港幣40,000,000元（2023期間：港幣35,000,000元）；(iii) 本集團物業、廠房及設備減值虧損不少於港幣10,000,000元（2023期間：無）及(iv) 應佔本集團一間合營公司持有一個於中華人民共和國的商業物業之公平值減少不少於港幣40,000,000元（2023期間：港幣60,800,000元）（統稱「**該項減少 / 虧損**」）。

* 僅供識別

該項減少／虧損為非現金項目，因此將不會影響本集團之現金流。

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將經由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2024年11月27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，2024年11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）

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。