

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9月30日止六個月之

中期業績

財務摘要

(全部以港幣列示)

	截至9月30日止六個月	
	2025年	2024年
收益		
根據簡明綜合損益表	7百萬元	10百萬元
物業收入及酒店收益		
— 應佔聯營公司及合營公司	<u>163百萬元</u>	<u>297百萬元</u>
	<u>170百萬元</u>	<u>307百萬元</u>
本公司擁有人應佔本期間虧損	<u>(121)百萬元</u>	<u>(504)百萬元</u>
每股基本虧損	<u>(13)仙</u>	<u>(56)仙</u>
每股資產淨值	<u>2.3元</u>	<u>2.7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9月30日止六個月(「本期間」)之中期業績。

業務回顧

於本期間內，本集團繼續面對複雜且不穩定的營商環境。本集團不斷檢討其業務模式及提升其靈活性。由於在本期間並無出售物業存貨，本集團之收益維持於低水平為港幣7,000,000元，較去年同期的港幣9,700,000元輕微減少。

由於房地產市場依然低迷，尤其是商業房地產方面，本集團於本期間繼續錄得物業估值虧損。該虧損低於去年同期所錄得之虧損，此乃由於在本期間並無已確認為銷售成本的物業存貨減值虧損(2024年9月30日：港幣85,000,000元)，以及本集團投資物業的公平值減少港幣27,000,000元(2024年9月30日：港幣45,000,000元)，該減少部分被本集團應佔一間合營公司持有位於中華人民共和國(「中國」)的一個商業物業之公平值虧損港幣71,300,000元(2024年9月30日：港幣43,900,000元)所抵銷。

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，本集團於本期間的行政及一般費用減少至港幣55,200,000元(2024年9月30日：港幣106,500,000元)。此外，於去年同期因出售本集團間接擁有在加拿大一間酒店物業的合營公司之全部50%權益而確認港幣220,400,000元之虧損在本期間並不存在。

因此，本期間的本公司擁有人應佔淨虧損大幅減少至港幣120,700,000元，而去年同期則為港幣504,300,000元。

董事會已議決不派付本期間之中期股息(2024年：無)。

物業

本期間分部虧損減少至港幣119,700,000元，而去年同期則為港幣229,300,000元。如上文所披露，虧損乃因投資物業公平值減少港幣27,000,000元及應佔本集團一間合營公司所持有位於中國之一個商業物業之公平值減少港幣71,300,000元。

澳門

位於路環南岸的金峰名鑄為本集團一間聯營公司所發展之豪華住宅項目。澳門物業市場需求持續疲弱，該項目於本期間住宅單位成交量較去年同期略有下降。於本期間該項目對本集團之貢獻減少至港幣10,800,000元(2024年9月30日：港幣33,000,000元)。

香港

於本期間內，本集團訂立買賣協議，以代價港幣361,800,000元向獨立第三方出售其位於土瓜灣上鄉道21、23、25、27、29及31號之項目全部67%權益。該項出售已於2025年10月完成。本集團估計將錄得出售收益港幣800,000元。

寶峰為位於半山寶珊道23號之高級豪宅項目，本集團擁有其20%權益。於本期間內，已售出一個豪華住宅單位並已交付予最終買家。該項目繼續推售，並於本期間末後亦售出三個豪華住宅單位。

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。大樓之出租率於本期間保持穩定。

加拿大溫哥華

本集團擁有18%權益位於Alberni Street之住宅重建項目目前仍在向當地部門申請以取得發展及建築許可。

酒店及消閒

繼本集團於去年同期出售一間酒店「溫哥華灣岸威斯汀酒店」的全部50%權益而確認虧損為港幣220,400,000元後，於本期間此分部並無錄得收入及溢利(2024年9月30日：虧損為港幣225,600,000元)。

於中國之北京珀麗酒店有限責任公司的投資

本集團持有一間於中國成立的中外合資公司北京珀麗酒店有限責任公司(「北京珀麗」)的20%的股權，該公司持有一塊位於中國北京市朝陽區將台西路8號之土地(「該土地」)。

誠如本公司截至2025年3月31日止年度之年報所披露，本集團於2024年3月31日就其於北京珀麗之權益確認全數減值虧損港幣136,200,000元。此決定乃基於多項不利因素而作出，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。

儘管北京市朝陽區人民法院裁定本集團勝訴，但截至本公佈日期，本集團仍未收到北京珀麗及其主要股東的適當回應。經考慮上述事宜後，由於北京珀麗的情況並無改善，董事會決定評估於2025年9月30日本集團於北京珀麗權益之賬面值應維持為零(2025年3月31日：零)。

於本公佈日期，對本集團營運屬重大之本集團應佔物業權益概列如下：

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	306,700
香港			
位於灣仔軒尼詩道250號之250 Hennessy	辦公室／車位	100	55,600
位於半山寶珊道23號之寶峰	住宅	20	14,300
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
總計			769,200

附註：此指現時用途下之面積。

證券投資

於本期間內，投資市場波動。於2025年9月30日，市場水平高於2025年3月31日的水平，本集團並錄得本期間分部溢利港幣14,800,000元(2024年9月30日：虧損為港幣15,800,000元)，主要反映市場價格上升所產生之未變現收益。

於2025年9月30日，本集團所持之股權及基金投資總值為港幣60,700,000元，當中46%為以美元列值之非上市投資基金，而餘下54%則為以港幣列值之上市證券。

融資

於2025年9月30日，本集團之其他應收貸款為港幣66,100,000元(2025年3月31日：港幣79,100,000元)。

於本期間，本集團錄得分部溢利為港幣2,300,000元(2024年9月30日：虧損為港幣2,300,000元)，主要來自利息收入港幣3,500,000元(2024年9月30日：港幣5,100,000元)，其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)之預期信貸虧損而作出之虧損撥備港幣1,100,000元(2024年9月30日：港幣7,400,000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2025年9月30日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣752,700,000元。於扣除現金及現金等價物港幣17,400,000元後與本集團股東資金港幣2,054,000,000元相比，本集團於2025年9月30日之淨資產負債比率為0.36(2025年3月31日：0.41)。港幣691,600,000元之銀行借貸按浮動利率計息，而其他借貸港幣61,100,000元則按固定利率計息。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9月30日，本集團之借貸總額港幣752,700,000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。

對於現金流量以外幣計值的海外附屬公司、聯營公司、合營公司及其他投資，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。於本期間，未變現匯兌差異收益港幣20,900,000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及人民幣列值，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。

於本期間，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損港幣120,700,000元及於2025年9月30日，本公司之負債淨額為港幣294,400,000元。此外，於2025年9月30日，本集團之銀行及其他借貸總額為港幣752,700,000元，而本集團之現金及現金等價物為港幣17,400,000元。該等情況表明存在重大不確定性因素，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。為改善本集團之流動性風險及財務狀況，本集團已採取一系列包括下列計劃及措施：

(1) 出售物業

本集團將出售其物業作為策略性舉措，以變現佔用的資金及價值。該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

本集團預期透過出售物業存貨，於未來十二個月持續提升其流動性及經營現金流量。

(3) 尋求再融資及新資金

本集團已在現有融資到期前積極尋求再融資。截至本公佈日期，本集團概無接獲任何要求立即償還其自2024年4月起已逾期之港幣391,300,000元借貸之通知。本集團繼續與現有借貸之貸款人磋商再融資，並與其他投資者／貸款人磋商新資金。

(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，該預測涵蓋簡明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後，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簡明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，董事於批准簡明綜合財務報表時，合理預期本集團於可見將來有充足資源繼續現有營運。故此，董事於編製本集團簡明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9月30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390,000,000元之投資物業、港幣110,000,000元之物業、機械及設備、港幣860,400,000元之於聯營公司之權益及應收聯營公司款項，以及港幣172,400,000元之其他應收款項作抵押。

或然負債

於2025年9月30日，本集團按個別基準(i)就本集團分別擁有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3月31日：港幣41,300,000元)及港幣86,500,000元(2025年3月31日：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3月31日：港幣84,600,000元)及港幣141,000,000元(2025年3月31日：港幣137,000,000元)；及(ii)就本集團擁有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191,700,000元(2025年3月31日：港幣218,200,000元)提供公司擔保最高負債金額為港幣191,700,000元(2025年3月31日：港幣218,200,000元)。

展望

展望未來，儘管疲弱經濟指標顯示挑戰持續，但全球經濟仍持續復甦。雖然美國關稅措施帶來不確定因素依然存在，但香港或可受惠於預期的全球減息。然而，中美貿易緊張局勢加劇、地緣政治不確定性增加，以及貿易保護主義抬頭，將繼續對本地及全球經濟復甦構成重大挑戰。

為此，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。本集團亦將專注實施嚴格的現金流管理、出售物業項目以釋放被佔用之資金、有效管理營運成本，以及尋求提升投資組合價值的方法。此等措施可增強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，並積極向投資者及資本市場尋求新資金，以支持未來增長。

簡明綜合損益表

截至2025年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
	附註	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<u>7,042</u>	<u>9,697</u>
物業收入		3,522	4,631
物業收入之直接成本		<u>(2,696)</u>	<u>(87,164)</u>
物業收入之毛利(毛虧)		826	(82,533)
貸款融資利息收益		3,520	5,066
金融工具公平值淨收益(虧損)		15,228	(15,108)
其他收入、溢利及虧損		9,792	9,580
根據預期信貸虧損模式減值虧損(確認)			
撥回淨額		(1,134)	14,366
出售一間合營公司權益之虧損	11	–	(220,408)
投資物業公平值減少		(27,000)	(45,000)
行政及一般費用		(55,221)	(106,503)
財務費用	4	(37,852)	(65,870)
應佔聯營公司業績		12,193	25,841
應佔合營公司業績		<u>(64,777)</u>	<u>(49,068)</u>
除稅前虧損		(144,425)	(529,637)
稅項	5	<u>–</u>	<u>(43)</u>
本期間虧損	6	<u>(144,425)</u>	<u>(529,680)</u>
下列人士應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(120,671)	(504,298)
非控股權益		<u>(23,754)</u>	<u>(25,382)</u>
		<u>(144,425)</u>	<u>(529,680)</u>
每股虧損	8		
– 基本(港幣)		<u>(0.13)</u>	<u>(0.56)</u>
– 攤薄(港幣)		<u>(0.13)</u>	<u>(0.56)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
本期間虧損	<u>(144,425)</u>	<u>(529,680)</u>
其他全面收益(開支)		
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	20,917	22,630
換算聯營公司及合營公司產生之匯兌差異	(2,387)	(1,337)
出售海外業務後重新分類累計換算儲備	<u>—</u>	<u>29,182</u>
本期間其他全面收益	<u>18,530</u>	<u>50,475</u>
本期間全面開支總額	<u><u>(125,895)</u></u>	<u><u>(479,205)</u></u>
下列人士應佔本期間全面開支總額：		
本公司擁有人	(104,407)	(457,443)
非控股權益	<u>(21,488)</u>	<u>(21,762)</u>
	<u><u>(125,895)</u></u>	<u><u>(479,205)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年9月30日

	附註	2025年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機械及設備		121,266	133,812
投資物業		390,000	417,000
股權及基金投資	9	27,782	28,486
於合營公司之權益		58,042	56,885
應收合營公司款項		683,000	718,548
於聯營公司之權益		1,020,109	1,007,916
應收一間聯營公司款項		52,268	46,002
其他非流動資產		18,209	18,260
		<u>2,370,676</u>	<u>2,426,909</u>
流動資產			
物業存貨		400,900	390,300
其他應收貸款		66,068	79,105
應收賬款、按金及預付款項	10	330,574	566,228
應收聯營公司款項		35,657	35,657
股權及基金投資	9	32,890	19,463
現金及現金等價物		17,392	47,652
		<u>883,481</u>	<u>1,138,405</u>
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支		283,507	288,752
應付一間合營公司款項		20,773	20,773
應繳稅項		118,495	117,278
租賃負債		2,349	8,513
銀行及其他借貸		752,715	759,571
		<u>1,177,839</u>	<u>1,194,887</u>
流動負債淨值		<u>(294,358)</u>	<u>(56,482)</u>
總資產減流動負債		<u>2,076,318</u>	<u>2,370,427</u>

	2025 年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025 年 3月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	707	2,251
銀行及其他借貸	—	166,670
	<u>707</u>	<u>168,921</u>
	<u><u>2,075,611</u></u>	<u><u>2,201,506</u></u>
股本及儲備		
股本	9,072	9,072
儲備	<u>2,044,955</u>	<u>2,149,362</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>2,054,027</u>	<u>2,158,434</u>
非控股權益	<u>21,584</u>	<u>43,072</u>
	<u><u>2,075,611</u></u>	<u><u>2,201,506</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2025年9月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定編製。簡明綜合財務報表應與根據香港財務報告準則會計準則編製之截至2025年3月31日止年度之年度經審核綜合財務報表一併閱讀。

於編製簡明綜合財務報表時，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。於截至2025年9月30日止六個月，本集團錄得虧損港幣144,425,000元，而於該日，本集團的流動負債超出其流動資產港幣294,358,000元。於2025年9月30日，本集團的銀行及其他借貸總額為港幣752,715,000元，其須於十二個月內結付並分類為流動負債，而本集團的現金及現金等價物為港幣17,392,000元。於2025年9月30日，本集團若干銀行借貸的賬面值為港幣391,300,000元已逾期。

鑒於上述情況，為持續緩和本集團之流動性風險及財務狀況，本集團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，以變現佔用的資金及價值。該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

本集團預期透過出售物業存貨，於未來十二個月持續提升其流動性及經營現金流量。

(iii) 尋求再融資及新資金

本集團已在現有融資到期前積極尋求再融資。截至簡明綜合財務報表批准日期，本集團概無接獲任何要求立即償還其自2024年4月起已逾期之港幣391,300,000元借貸之通知。本集團繼續與現有借貸之貸款人磋商再融資，並與其他投資者／貸款人磋商新資金。

(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，該預測涵蓋簡明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後，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簡明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，董事於批准簡明綜合財務報表時，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，董事於編製本集團簡明綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基礎。

本集團將能否實現其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。倘上述計劃及措施未能按計劃順利推行，則本集團將無法為其營運籌集資金或履行其於日常業務過程中到期的財務責任。上述事件及情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑問。倘本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續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，或就可能已變得繁重的合約承擔確認負債(如適用)。該等調整的影響並未在簡明綜合財務報表中反映。

2. 重要會計政策資料

除投資物業及若干金融工具按公平值計量(如適用)外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

除因應用香港財務報告準則會計準則之修訂而導致之額外會計政策外，截至2025年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至2025年3月31日止年度之年度綜合財務報表所列示的相同。

應用香港財務報告準則會計準則之修訂

於本中期期間，本集團就編製簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈，並於本集團2025年4月1日開始之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	缺乏可轉換性
---------------	--------

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 分部資料

根據由執行董事(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定期審閱之內部資料劃分的本集團之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	–	酒店投資
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9月30日止六個月(未經審核)

	分部收益 港幣千元	經營 (虧損)溢利 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
物業	3,522	(37,814)	12,193	(64,722)	(29,371)	(119,714)
證券投資	–	14,759	–	–	–	14,759
融資	3,520	2,306	–	–	–	2,306
分部總計	7,042	(20,749)	12,193	(64,722)	(29,371)	(102,649)
未分配部分	–	(33,240)	–	(55)	(8,481)	(41,776)
集團總計	7,042	(53,989)	12,193	(64,777)	(37,852)	(144,425)

截至2024年9月30日止六個月(未經審核)

	分部收益 港幣千元	經營虧損 港幣千元	出售一間 合營公司 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
物業	4,631	(164,613)	–	25,841	(37,422)	(53,140)	(229,334)
酒店及消閒	–	(11)	(220,408)	–	(5,203)	–	(225,622)
證券投資	–	(15,801)	–	–	–	–	(15,801)
融資	5,066	(2,342)	–	–	–	–	(2,342)
分部總計	9,697	(182,767)	(220,408)	25,841	(42,625)	(53,140)	(473,099)
未分配部分	–	(37,365)	–	–	(6,443)	(12,730)	(56,538)
集團總計	9,697	(220,132)	(220,408)	25,841	(49,068)	(65,870)	(529,637)

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(即分部業績)評估經營分部之表現。提供予主要營運決策者之財務資料按與編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策一致之方式計算。

4. 財務費用

	截至9月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	37,651	65,468
租賃負債之利息	201	402
	<u>37,852</u>	<u>65,870</u>

5. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本期稅項	—	—
加拿大企業稅：		
本期稅項	—	43
	<u>—</u>	<u>43</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)，而不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體的溢利則繼續按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。

6. 本期間虧損

截至9月30日止六個月

2025年	2024年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

本期間虧損已扣除(計入)：

確認為費用之存貨成本(包括物業存貨撇減

港幣零元(截至2024年9月30日止六個月：

港幣84,951,000元))

物業、機械及設備折舊

物業、機械及設備之減值虧損(包括在行政及一般費用)

出售物業、機械及設備之虧損

銀行利息收入

其他利息收入

-	84,951
7,651	7,890
7,293	11,525
-	276
(152)	(392)
(7,775)	(10,172)

7. 分派

董事會決定不宣派截至2025年9月30日止六個月之中期股息(截至2024年9月30日止六個月：無)。

8. 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：

截至9月30日止六個月

2025年	2024年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

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期間虧損

(120,671)	(504,298)
-----------	-----------

截至9月30日止六個月

2025年	2024年
(未經審核)	(未經審核)

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	907,198,410
-------------	-------------

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9月30日止六個月之每股攤薄虧損時獲考慮，因為該等購股權之行使價高於股份之平均市價。

9. 股權及基金投資

	2025年 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 3月31日 港幣千元 (經審核)
香港上市股本證券	32,890	19,463
中國非上市投資(附註)	—	—
海外非上市投資基金	27,782	28,486
	<u>60,672</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，該投資先前被歸類為聯營公司。

於截至2025年9月30日止六個月內，本集團重新評估其對北京珀麗行使重大影響力之能力。經重新評估後，董事會認為，本集團對北京珀麗的重大影響力仍然受到限制，並決定評估於2025年9月30日其於北京珀麗權益的賬面值應維持為零。

10. 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3月31日：60日)。

以下為貿易應收賬款(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 9月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 3月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收賬款賬齡：		
0至60日	560	615
61至90日	100	300
超過90日	700	—
	<u>1,360</u>	<u>915</u>

11. 出售一間合營公司權益之虧損

於截至2024年9月30日止六個月內，本集團出售其全部於Bayshore Ventures JV Ltd.的50%股權予獨立第三方合營夥伴，代價為加幣18,500,000元(相當於港幣106,781,000元)。該出售事項導致出售一間合營公司權益之虧損港幣220,408,000元。

其他資料

僱員人數及薪酬政策

於2025年9月30日，本集團之僱員總人數為121名(2025年3月31日：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期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

已發行股份之變動

於本期間內，本公司概無發行或註銷任何本公司股份(「股份」)。於2025年9月30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，務求為本公司股東帶來最大回報及利益，同時提高對本公司持份者之透明度及問責性。

於本期間內，本公司一直遵守於上市規則附錄C1第二部分所載適用的《企業管治守則》之所有守則條文及應用當中所載之原則，惟「行政總裁」一職從缺。本集團營運及業務發展之職責則由執行董事分擔。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及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，所有董事均確認彼等於本期間內一直遵守標準守則所載之規定標準。

中期業績之審閱

本公司審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，包括審閱本期間之中期業績，並討論財務申報及內部監控事宜。本期間之中期業績乃未經本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審核或審閱。

刊載中期業績公佈及中期報告

本中期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期間之中期報告，將適時寄發予本公司股東，並將刊載於聯交所及本公司之網站。

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17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。