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2025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少於港幣750,000,000元，相比截至2024年3月31日止年度（「**2024年度**」）約為港幣644,900,000元。

本年度淨虧損預期上升之主要因素如下：

(1) 位於香港及英國的若干物業已於本年度內出售，預計將導致本年度本公司擁有人應佔毛虧（包括物業存貨減值）不少於港幣250,000,000元（2024年度：港幣57,000,000元）。

(2) 本集團於本年度內已出售其於加拿大一間酒店物業的全部50%股權，以及出售於一組合營公司（即Assets Builder Investments Limited、1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership及1488 Alberni Investment Limited Partnership）的10%權益。該等出售事項預計將導致本年度出售合營公司權益之虧損總額不少於港幣320,000,000元。

* *僅供識別*

(3) 本集團與三亞市人民政府達成一項協議，給予本集團一筆補償金以收回一塊位於中華人民共和國海南省三亞市之土地。因此，預計本年度的補償金收益將不少於港幣 200,000,000 元。

(4) 本年度並無如 2024 年度錄得一間聯營公司的減值虧損約港幣 136,200,000 元。

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2025年6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，2025年6月20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。