

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的內容概不負責，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的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)

有關收購

PREMIER MAKER LIMITED 19% 權益

及轉讓目標貸款票據之

須予披露交易

收購 PREMIER MAKER

董事會謹此宣佈，於2019年11月29日聯交所交易時段結束後，Beam Castle(本公司之一間間接全資附屬公司，作為買方)與世祿(作為賣方)訂立收購協議，並已向世祿收購銷售股份(相當於Premier Maker全部已發行股本之19%)及銷售貸款，代價為港幣146,400,000元。於本公佈日期，Premier Maker間接擁有中國公司(該物業之唯一實益擁有人)之50%權益。

目標貸款票據轉讓

為償付部分代價港幣96,400,000元，科進(本公司另一間間接全資附屬公司)須向世祿轉讓本金金額為港幣180,000,000元之目標貸款票據(包括截至到期日止之應計利息約港幣12,800,000元)。

接納認購權

根據收購協議，世祿向Beam Castle授出認購權，據此，Beam Castle有權要求世祿於認購權期間內按認購權代價出售認購權權益予Beam Castle。

* 僅供識別

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算收購事項及目標貸款票據轉讓之最高適用百分比率各自超過5%，而所有適用百分比率均低於25%，故收購事項及目標貸款票據轉讓各自構成上市規則所界定本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公佈之規定。倘Beam Castle決定行使認購權，本公司將遵守上市規則第14章項下相關規則。

緒言

董事會謹此宣佈，於2019年11月29日聯交所交易時段結束後，Beam Castle（本公司之一間間接全資附屬公司，作為買方）與世祿（作為賣方）訂立收購協議，並已向世祿收購銷售股份及銷售貸款，代價為港幣146,400,000元。

收購協議之主要條款載列如下：

收購協議

(1) 日期：

2019年11月29日

(2) 訂約方：

買方： Beam Castle，本公司之一間間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股；及

賣方： 世祿。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，世祿為一間投資控股公司，連同其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。世祿由劉高原先生（「劉先生」）及其配偶實益擁有。劉先生為一名商人、南岸集團有限公司及保華集團有限公司之執行董事以及嘉進投資國際有限公司之非執行董事（上述公司均為於聯交所主板上市之公司），其配偶則為家庭主婦。

(3) 將予收購之資產：

Beam Castle同意購買而世祿同意出售：

- (i) 銷售股份，即19股Premier Maker已發行股份，相當於收購協議日期及完成時Premier Maker全部已發行股本之19%；及
- (ii) 銷售貸款約港幣40,800,000元連同其所附一切權利，

兩者均不附帶任何產權負擔。

(4) 代價及付款條款：

代價港幣146,400,000元須於完成時按如下方式償付：

- (i) 其中港幣96,400,000元透過向世祿轉讓本金金額為港幣180,000,000元之目標貸款票據而償付，詳情見下文「目標貸款票據轉讓」一節；及
- (ii) 餘款港幣50,000,000元以現金償付。

代價乃由Beam Castle與世祿經公平磋商後釐定，當中參考(i)Premier Maker集團於2019年11月12日之未經審核綜合負債淨額(就中國公司之業績、資產及負債應用權益法入賬後)約港幣126,900,000元；(ii)應付予其股東之貸款約港幣214,200,000元；及(iii)其應佔重估盈餘約港幣697,000,000元(按一家於中國之獨立物業估值師對該物業於2019年10月31日作出之估值人民幣1,600,000,000元(相當於約港幣1,776,000,000元))而計算。

(5) 完成：

完成已於簽署收購協議後隨即落實。科進已就目標貸款票據簽立所需轉讓表格，而代價之現金部分亦以本集團內部資源撥付。

本集團擬將Premier Maker集團入賬列作本集團一項長期投資。

(6) 其他條款：

倘世祿於完成後12個月內(「回收期」)透過收回目標貸款票據項下支付之本金及／或利息，及／或出售目標貸款票據或其任何部分，或以其他方式收回目標貸款票據之任何款項高於港幣96,400,000元(即目標貸款票據本金金額連同

其應計及未付利息之50%)，則就此收回總額超出港幣96,400,000元之餘額其中20% (「或然金額」) 須於回收期屆滿後五個營業日內支付予Beam Castle。

目標貸款票據轉讓

根據收購協議，科進(本公司另一間間接全資附屬公司)已經以轉讓本金金額為港幣180,000,000元之目標貸款票據(包括截至到期日(定義見下文)止之應計及未付利息約港幣12,800,000元)之方式償付部分代價港幣96,400,000元。

科進於2016年11月認購本金總額為港幣500,000,000元之貸款票據。貸款票據按年利率9.5%計息，自2016年11月28日起每三個月支付一次，並已於2019年11月27日(「到期日」)到期。截至收購協議日期，凱華仍未償付貸款票據之未償還本金金額港幣500,000,000元以及其於2019年5月27日、2019年8月27日及到期日到期之應計利息合共約港幣35,500,000元。本集團一直與凱華商討收回逾期款項，並要求凱華提供資料以便評估其償付有關款項之財政能力，惟迄今仍未接獲答覆。本集團已於截至2019年9月30日止六個月之未經審核綜合財務報表就貸款票據及其應計利息計提預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備約港幣316,800,000元。經計及目標貸款票據連同應計利息之推算價值合共約港幣96,400,000元(「推算價值」)及其於本公佈日期之相應賬面值約港幣77,100,000元後，估計本集團將於完成時錄得收益約港幣19,300,000元。

推算價值較目標貸款票據及其應計未付利息之相應面值折讓約50%，此乃經本集團與世祿公平磋商後釐定，當中參考(i)凱華於其日期為2019年3月27日之通函所披露之流動資金狀況，當中指出在未有延長借款及/或再融資之情況下，凱華自該通函日期起計未來12個月可能缺乏足夠營運資金；(ii)凱華未有回應本集團催收逾期利息及提供資料之要求；(iii)凱華就其於2016年及2017年發行之票據所產生未償還逾期債務接獲三名公司票據持有人發出之三份清盤呈請(誠如其日期為2019年11月27日之公佈所披露)；(iv)凱華於2018年9月30日之後未有更新財務資料，並由於未能按上市規則於規定期限內刊發其截至2019年3月31日止年度之全年業績，導致其股份自2019年7月2日起暫停買賣；及(v)一家獨立專業估值師初步評估指出預期信貸虧損相當於貸款票據面值約50%尚屬恰當。

此外，倘目標貸款票據於回收期內全部悉數收回，則本集團有權收取或然金額約港幣19,300,000元。

於目標貸款票據轉讓後，科進所持餘下貸款票據之本金金額為港幣320,000,000元及未償付應計利息約為港幣22,700,000元，而相應賬面總值則約為港幣137,100,000元。本集團將持續與凱華接洽以收回餘下貸款票據之未償還本金金額及利息，並要求凱華提供資料以便評估其償付有關款項之財政能力。

認購權

根據收購協議，世祿向Beam Castle授出認購權，據此，Beam Castle有權要求世祿於認購權期間內按認購權代價出售全部或部分認購權權益予Beam Castle，有關權利可行使一次以上但不得多於三次。Beam Castle毋須就授出認購權向世祿支付任何代價。

認購權代價乃由世祿與Beam Castle經公平磋商後釐定，並與代價成比例。

倘Beam Castle全面行使認購權，緊隨認購權股份轉讓完成後，Beam Castle將於Premier Maker已發行股本總額中擁有32%權益。

有關PREMIER MAKER集團之資料

(1) 股權及業務：

Premier Maker為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由世祿及一名個別人士(獨立於本公司及其關連人士之第三方)各自持有50%。Premier Maker之唯一資產為恒邦投資(一間於香港註冊成立之有限公司)之全部股權。中國公司為一間於中國成立之中外合資企業，其註冊及繳足資本為人民幣210,000,000元，並由恒邦投資及一個實體(獨立於本公司及其關連人士之第三方)各自擁有50%股權。中國公司之主要資產及業務為擁有及經營該物業。

該物業為一幢樓高22層之五星級酒店，於2012年開始營運，目前以上海漕河涇萬麗酒店之名稱投入運作。該物業位於中國上海徐匯區漕河涇新興技術開發區內，與虹橋國際機場相距約10公里，其總建築面積約為64,500平方米，

由地上面積約39,200平方米及兩層地下樓層面積約25,300平方米組成。該物業包括約380間客房及其他設施，例如餐廳、宴會廳、零售商店及停車場。

(2) 財務資料：

Premier Maker集團於截至2017年及2018年12月31日止兩個年度各年之未經審核綜合財務資料如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 港幣千元	2018年 港幣千元
收益	-	-
除稅前(虧損)溢利	(9,965)	63,668
除稅後(虧損)溢利	(9,965)	63,668

根據Premier Maker集團自2019年1月1日起至2019年11月12日止期間之綜合管理賬目(就中國公司之業績、資產及負債應用權益法入賬後)，於2019年11月12日，Premier Maker擁有人應佔未經審核綜合虧絀約為港幣126,900,000元。

進行收購事項、目標貸款票據轉讓及接納認購權之原因

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、香港、中國、加拿大及英國從事物業發展及投資業務；於中國、香港及加拿大從事發展、投資及經營酒店及消閒業務；證券投資及提供貸款融資服務。

上海是一個充滿活力的城市，揉合歷史景點、現代化基建、增長業務及便捷交通。隨著上海迪士尼度假區及國家會展中心等新景點相繼落成，上海成為國內外休閒及商務旅客熱捧之地。董事認為，收購事項為本集團在上海收購物業股權之投資良機，而該項投資亦將為本集團提供穩定收入來源。此外，認購權為本集團提供機會，日後可以預先協定價格增持該物業之權益至16%，讓本集團得以盡享該物業旗下酒店業務增長所帶來之利益。

根據有關凱華之最新資料，董事認為能否收回貸款票據之金額存在重大不確定因素，並相信目標貸款票據轉讓一方面讓本集團收回目標貸款票據之面值及其應計未付利息至少50%，另一方面，倘世祿可於回收期內悉數全部收回款項，將為本

集團提供機會進一步收取目標貸款票據之面值及截至到期日止之應計未付利息之10%。

基於上述各項，董事認為收購協議之條款(包括目標貸款票據轉讓)屬公平合理，而其項下擬進行之交易亦符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於按上市規則第14.07條計算收購事項及目標貸款票據轉讓之最高適用百分比率各自超過5%，而所有適用百分比率均低於25%，故收購事項及目標貸款票據轉讓各自構成上市規則所界定本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公佈之規定。

倘Beam Castle決定行使認購權，本公司將遵守上市規則第14章項下相關規則。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	Beam Castle根據收購協議之條款收購銷售股份及銷售貸款
「收購協議」	指	Beam Castle與世祿就買賣銷售股份及銷售貸款以及授出認購權所訂立日期為2019年11月29日之買賣協議
「科進」	指	科進有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
「Beam Castle」	指	Beam Castle Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理業務之日(不包括星期六、星期日或公眾假期或於上午9時正至下午5時正期間懸掛或持續懸掛8號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號且於下午5時正或之前仍未除下之任何日子)

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：199）
「完成」	指	緊隨簽署收購協議後根據收購協議完成買賣銷售股份及銷售貸款
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	港幣146,400,000元，即Beam Castle根據收購協議條款就銷售股份及銷售貸款應付之總代價
「董事」	指	本公司董事
「恒邦投資」	指	恒邦投資發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「世祿」	指	世祿有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款票據」	指	科進於完成前持有由凱華根據其所簽立日期為2016年11月28日之契據所發行本金金額為港幣500,000,000元之三年期9.5%貸款票據
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「凱華」	指	凱華集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：275）
「認購權」	指	世祿根據收購協議授予Beam Castle之認購權，據此，Beam Castle有權於認購權期間內向世祿購買認購權權益

「認購權代價」	指	港幣100,000,000元，即Beam Castle就認購權權益應付世祿之代價
「認購權權益」	指	認購權股份及認購權貸款
「認購權貸款」	指	Premier Maker結欠世祿之部分金額，即(i)於轉讓認購權股份完成時Premier Maker結欠其股東款項之13%或(ii)港幣27,900,204.32元(以較高者為準)
「認購權期間」	指	完成後18個月期間
「認購權股份」	指	合共13股Premier Maker股份，相當於完成時Premier Maker已發行股份總數之13%
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「中國公司」	指	上海漕河涇開發區華港實業有限公司，一間於中國成立之中外合資企業
「Premier Maker」	指	Premier Maker Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Premier Maker集團」	指	Premier Maker、恒邦投資及中國公司
「該物業」	指	位於中國上海徐匯區漕河涇開發區田林路397號之建築物，包括名為上海漕河涇萬麗酒店之酒店及不少於214個車位
「銷售貸款」	指	於完成時Premier Maker結欠其股東之款項約19%
「銷售股份」	指	19股Premier Maker股份，相當於完成時Premier Maker已發行股份總數之19%
「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標貸款票據」	指	貸款票據項下本金金額為港幣180,000,000元之其中一部分

「目標貸款票據 轉讓」	指	轉讓目標貸款票據(包括其應計及未付利息)以償付部分代價港幣96,400,000元
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2019年11月29日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生(首席財務總監)

陳耀麟先生

黃禮順先生

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP*(副主席)

郭嘉立先生

陳百祥先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。