

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份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)

**有關收購位於加拿大酒店項目
之 50% 實際權益
及
提供貸款融資之主要交易**

背景

於二零一六年六月八日聯交所交易時段後，Rank Ace 與合營公司訂立認購協議，據此，Rank Ace 同意根據認購協議所載條款及條件認購 86,100,000 股新合營股份，認購價為 86,100,000 加元(相當於約 521,800,000 港元)。合營公司目前由 Caufield 全資擁有。於完成時，Rank Ace 及 Caufield 將各自持有合營公司經擴大已發行股本 50%。

股東協議

於完成時，Rank Ace、Caufield 及合營公司將訂立股東協議，內容有關合營集團於完成後之事務(包括但不限於營運、管理及業務)，以及 Rank Ace 及 Caufield 就彼等於合營集團權益之權利及責任。

* 僅供識別

融資

誠如貸款公佈所述，Rank Ace（作為貸款人）及 Caufield（作為借款人）訂立貸款協議，據此，Rank Ace 同意向 Caufield 授出最多 28,700,000 加元（相當於約 173,900,000 港元）之融資。Caufield 已於本公佈日期前提取為數 20,000,000 加元（相當於約 121,200,000 港元）之第一期融資，而為數 8,700,000 加元（相當於約 52,700,000 港元）之第二期融資有待完成及股東於股東大會或以書面決議案方式通過批准貸款協議及其項下擬進行交易之所需決議案後方可提取。融資本金金額連同所有應計利息須於完成日期後六十(60)個月當日償還，惟可按貸款協議所載條款額外延長六十(60)個月。

上市規則之涵義

根據上市規則，認購事項連同提供融資構成本公司之主要交易，故須遵守申報、公佈及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其聯繫人於認購協議、股東協議、貸款協議及其項下各自擬進行交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該等協議及其項下各自擬進行交易，概無股東須放棄投票。

於本公佈日期，Selective Choice Investments Limited(德祥企業集團有限公司之一間間接全資附屬公司)及達穎控股有限公司(由伍婉蘭女士全資擁有)分別持有 290,178,433 股及 209,757,748 股股份。陳國強博士為德祥企業集團有限公司之控股股東，而伍婉蘭女士為陳國強博士之配偶。本公司擬於寄發通函前就認購協議、股東協議、貸款協議及其項下各自擬進行交易取得 Selective Choice Investments Limited 及達穎控股有限公司(合共持有 499,936,181 股股份，佔本公司現有已發行股本約 58.12%)之股東書面批准。根據上市規則第 14.44(2)條，Selective Choice Investments Limited 及達穎控股有限公司之股東書面批准將獲接納以代替舉行股東大會。因此，倘取得有關股東書面批准，本公司將不會實際舉行股東大會以批准該等協議及其項下各自擬進行交易。

一般事項

根據上市規則第 14.41(a)條，載有(其中包括)有關認購協議、股東協議及貸款協議之資料、本集團及合營集團之財務及其他資料、本集團在假設完成落實情況下之未經審核備考財務資料以及上市規則所要求之其他資料的通函，將於刊發本公佈後十五(15)個營業日內寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製載入通函之相關資料(包括合營集團之財務及其他資料以及本集團在假設完成落實情況下之未經審核備考財務資料)，故本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a)條及將本公司寄發通函之期限延長至二零一六年七月二十九日或之前。

背景

茲提述本公司日期分別為二零一六年四月二十八日及二零一六年五月三十一日之公佈，內容有關 ITCP Overseas 可能收購位於加拿大之酒店項目 25% 實際權益及就此支付誠意金之諒解備忘錄以及延長諒解備忘錄之到期日；及日期為二零一六年五月二十五日之貸款公佈，內容有關 Rank Ace 向 Caufield 提供融資。

董事會欣然宣佈，於二零一六年六月八日聯交所交易時段後，Rank Ace 與合營公司訂立認購協議，據此，Rank Ace 同意認購 86,100,000 股新合營股份，認購價為 86,100,000 加元(相當於約 521,800,000 港元)。合營公司目前由 Caufield 全資擁有。於完成時，Rank Ace 及 Caufield 將各自持有合營公司經擴大已發行股本 50%。

認購協議

認購協議之主要條款載列如下：

日期：

二零一六年六月八日

訂約方：

- (a) Rank Ace (作為認購人)；及
- (b) 合營公司(作為發行人)。

認購事項：

根據認購協議，Rank Ace 有條件同意認購，而合營公司有條件同意向 Rank Ace 配發及發行 86,100,000 股新合營股份，認購價為 86,100,000 加元（相當於約 521,800,000 港元）。86,100,000 股新合營股份相當於緊隨完成後合營公司經擴大已發行股本之 50%。將由 Rank Ace 認購之合營股份將於各方面與現有已發行合營股份享有同地位，且並無附帶任何產權負擔。

認購價：

認購價 86,100,000 加元（相當於約 521,800,000 港元），由 Rank Ace 按以下方式向合營公司支付：

- (a) ITCP Overseas 根據諒解備忘錄已付合營公司約 41,600,000 加元（按支付誠意金時匯率為 1 加元兌 6.168 港元之基準相當於約 256,600,000 港元）之誠意金已用作訂金；
- (b) 進一步訂金 41,500,000 加元（相當於約 251,500,000 港元）將由 Rank Ace 於認購協議日期起計七(7)個營業日內支付予合營公司；及
- (c) 約 3,000,000 加元（相當於約 18,200,000 港元）之認購價餘額將由 Rank Ace 於完成時支付予合營公司。

認購價乃 Rank Ace 與合營公司經參考 CBHL 於二零一五年十一月三日就該酒店之收購價後公平磋商釐定，並與 Caufield 於合營公司之投資成本相同。

先決條件：

完成須待（其中包括）下列條件達成或豁免（視乎情況而定）後，方告作實：

- (a) 股東遵照上市規則規定於股東大會或以書面決議案方式通過批准認購協議及其項下擬進行交易之所需決議案；
- (b) 訂約各方（包括但不限於貸款人及酒店管理協議之相關訂約方）已就有關認購協議項下擬進行交易向任何第三方（包括但不限於政府或監管機構）取得一切必要之同意、批准（或豁免）、授權、許可或免除（惟英屬哥倫比亞省酒精管制與發牌局(Liquor Control and Licensing Branch)之同意則除外，該同意僅可於完成後取得），且有關同意、批准（或豁免）、授權、許可或免除仍然生效及具有十足效力；

- (c) 合營公司遵守英屬處女群島法例中所有適用於認購協議項下擬進行交易之法律及其他規定；
- (d) 經參考於完成日期仍然存在之事實及情況，合營公司於認購協議所作聲明、保證、承諾及彌償於該日在各方面均屬真實、準確及正確，且於任何方面均無誤導成分，及猶如於該日作出；
- (e) 根據加拿大競爭法(*Competition Act (Canada)*)之競爭署長(*Commissioner of Competition*) (「署長」) 就認購事項發出事先裁定證明或「暫不採取行動函件」，表示署長當時無意就認購事項根據加拿大競爭法(*Competition Act (Canada)*)第 92 節向競爭事務審裁處(*Competition Tribunal*)提出訴訟，及豁免加拿大競爭法(*Competition Act (Canada)*)第 IX 部項下向署長通知認購事項之義務；
- (f) Rank Ace 信納就合營集團及該酒店（包括但不限於合營集團之資產、負債、合約、業務、財務、法律、稅務及其他方面）進行之盡職審查及調查；
- (g) 對合營集團各成員公司經營業務屬重大之所有現有許可證、牌照、批准、授權或同意仍然有效及存續，且合營集團並無接獲任何實際或推定通知表示該等許可證、牌照、批准、授權或同意將終止、撤回、撤銷或吊銷；及
- (h) 於完成日期或之前，已向 Rank Ace 送交合營集團法律顧問（有關法律顧問將由合營公司挑選及由 Rank Ace 批准）就合營集團各成員公司之股權、其成立及存在、業務以及該酒店擁有權所發出日期為完成日期之意見，其形式及內容獲 Rank Ace 合理信納。

Rank Ace 可隨時全權酌情向合營公司發出書面通知豁免上述第(d)、(f)及(h)項條件。Rank Ace 及合營公司均不得豁免上述第(a)、(b)、(c)、(e)及(g)項條件其中任何一項。

倘認購協議所載任何先決條件於二零一六年七月三十一日或 Rank Ace 與合營公司可能書面協定之其他日期或之前仍未獲達成或豁免（視乎情況而定），合營公司須向 Rank Ace 退還或促使退還不計任何利息之訂金及進一步訂金。屆時，訂約各方於認購協議項下之所有權利及義務將告失效及再無任何進一步效力及作用，且概無訂約方須就協議承擔任何責任，惟任何先前違反則除外。

完成：

完成將於認購協議所載所有先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後第三(3)個營業日或Rank Ace與合營公司可能書面協定之其他日期落實。

股東協議

於完成時，Rank Ace、Caufield 及合營公司將訂立股東協議，內容有關合營集團於完成後之事務(包括但不限於營運、管理及業務)，以及 Rank Ace 及 Caufield 就彼等於合營集團權益之權利及責任。

股東協議之主要條款載列如下：

合營集團之目的及業務：

合營集團之唯一業務為間接持有及經營該酒店。

根據資產管理協議，CBMI 將作為 Vancouver LP 之代表監督營運商及以其他方式管理該酒店，費用為每年約 600,000 加元，自二零一五年十一月三日起為期五十(50)年。資產管理協議將於該酒店因本身重新發展或與之有關之事宜而終止業務營運時自動終止。此外，Caufield 將自行或促使其聯屬公司向合營集團提供發展、建築、銷售管理及物業管理服務，以發展及推廣合營集團之業務，詳細條款將由相關訂約各方協定。

董事會組成：

合營公司之董事會將由四(4)名董事組成，Rank Ace 及 Caufield 各自有權委任其中兩(2)名董事。

轉讓合營公司之股份：

倘合營公司股東有意將其於合營公司之權益出售予第三方，另一名股東享有優先購買權可按相當或優於該第三方所提供之條款，購買轉讓股東擬出售之全部（而非部份）合營股份及向合營公司提供之貸款。優先購買權可於接獲轉讓股東之轉讓通知起計十五(15)日期間內行使。

未經另一名股東事先書面同意，合營公司之股東均不得向業務涉及於加拿大溫哥華並與合營集團或其聯屬公司所經營業務構成競爭之第三方出售其於合營公司之權益。

資金來源：

Rank Ace 及 Caufield 將互相決定及協定是否須以下列方式提供合營集團業務所需額外資金：

- (a) 首先向銀行或其他財務機構籌措資金；或
- (b) 其次為由 Rank Ace 及 Caufield 按彼等各自於合營公司之股權比例提供貸款，條款至少不遜於第三方貸款人向合營公司提供者；或
- (c) 其三為由 Rank Ace 及 Caufield 按彼等各自於合營公司之股權比例進一步認購合營股份；或
- (d) 任何其他方法。

不論上述各項，合營公司股東所提供任何資金或合營公司股東因合營公司或合營集團任何其他成員之責任或負債而向第三方提供擔保及／或抵押所產生任何負債，須由合營公司股東按個別（而非共同及個別）基準按彼等各自於合營公司之股權比例提供或產生（視乎情況而定）。

股息政策：

就發展該酒店之成本作出撥備後，合營集團之溢利將按以下優先順序應用：

- (a) 合營集團業務之營運資金需求；
- (b) 償還合營集團結欠之對外借款及所有應計利息以及合營集團應付任何第三方之一切費用、抵押、索償、稅項及任何性質之其他負債；
- (c) 按 Rank Ace 及 Caufield 各自於合營公司之股權比例向彼等償還股東貸款；及
- (d) 按 Rank Ace 及 Caufield 各自於合營公司之股權比例向其支付現金股息。

融資

誠如貸款公佈所述，Rank Ace（作為貸款人）及 Caufield（作為借款人）訂立貸款協議，據此，Rank Ace 同意向 Caufield 授出最多 28,700,000 加元（相當於約 173,900,000 港元）之融資。Caufield 已於本公佈日期前提取為數 20,000,000 加元（相當於約 121,200,000 港元）之第一期融資，而為數 8,700,000 加元（相當於約 52,700,000 港元）之第二期融資有待完成及股東於股東大會或以書面決議案方式通過批准貸款協議及其項下擬進行交易之所需決議案後方可提取。融資本金金額連同所有應計利息須於完成日期後六十(60)個月當日償還，惟可按貸款協議所載條款額外延長六十(60)個月。

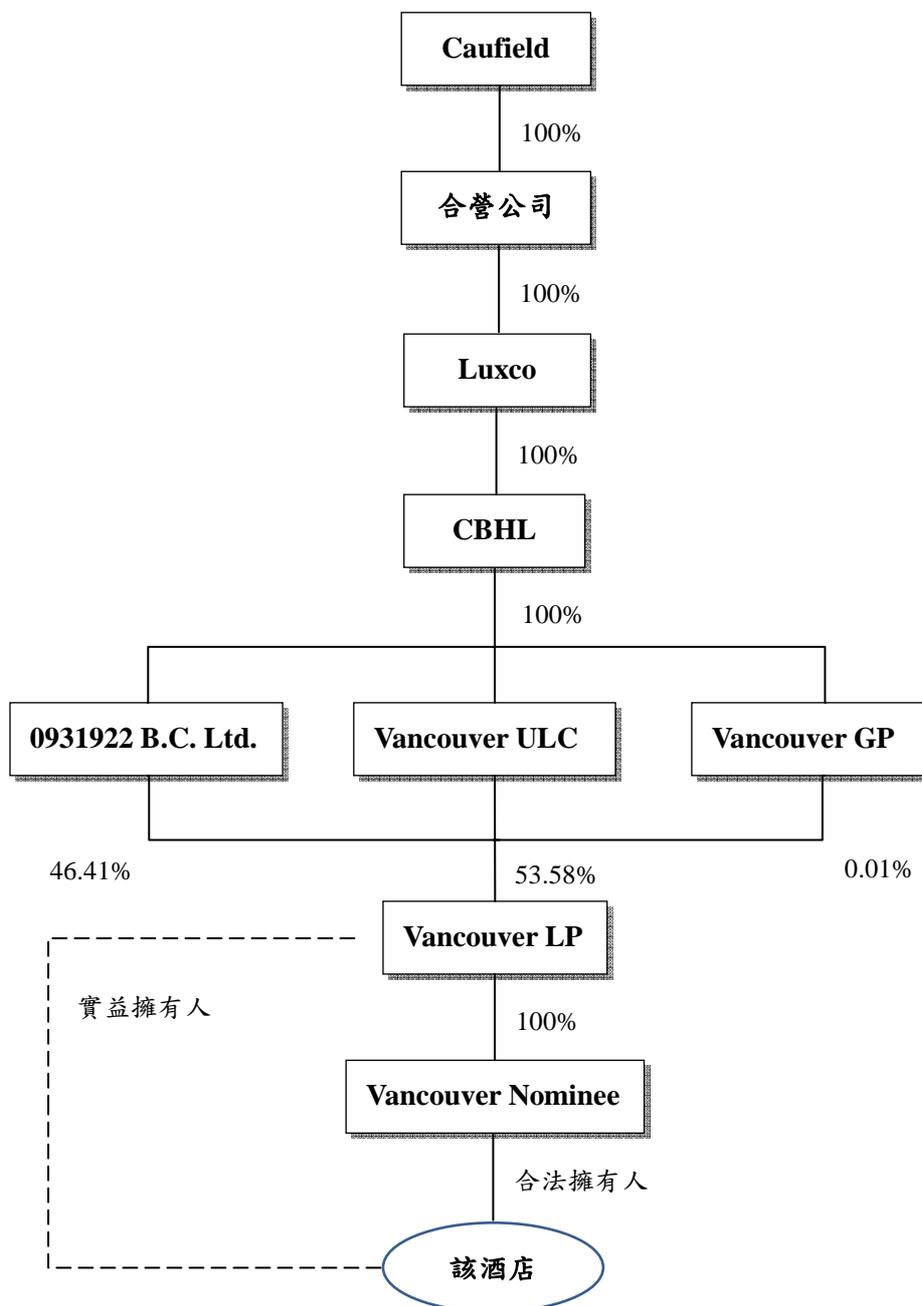
融資按加拿大最優惠利率加年利率 1.25% 計息。融資按 Caufield 所持 28,700,000 股合營股份（相當於貸款協議日期合營公司全部已發行股本約 33.3%）之第一股份抵押，以及由 Caufield 墊付予合營公司所有現有及未來股東貸款（連利息）約 33.3%（於貸款協議日期為數 4,075,725 加元（相當於約 24,600,000 港元））之第一轉讓及從屬作為擔保。

有關貸款協議之進一步詳情，請參閱貸款公佈。

有關合營集團及該酒店之資料

集團架構：

下表列示緊接完成前合營集團之集團架構：



合營集團：

Caufield 為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限責任公司及其附屬公司主要業務為持有及發展房地產。合營公司為於二零一五年六月二十二日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，現時為 Caufield 之一間全資附屬公司。其透過 Luxco 間接全資擁有 CBHL。

於二零一五年十一月三日，CBHL 借助銀行貸款向前擁有人收購 Vancouver ULC 及 Vancouver GP 各自之全部權益（「過往酒店收購事項」）。當時 Vancouver ULC（作為有限合夥人）及 Vancouver GP（作為普通合夥人）各自於 Vancouver LP 持有 99.99% 及 0.01% 權益。於過往酒店收購事項完成後，CBHL 之另一間全資附屬公司 0931922 B.C. Ltd. 認購 Vancouver LP 之新股份致使 0931922 B.C. Ltd. 及 Vancouver ULC 各自作為 Vancouver LP 之有限合夥人分別擁有 46.41% 及 53.58% 股本權益。

Vancouver LP 為一間於二零一三年五月三十一日於曼尼托巴註冊成立之有限合夥公司，並為該酒店之實益擁有人。該酒店之合法擁有人為 Vancouver Nominee，其為 Vancouver LP 之一間全資附屬公司。Vancouver LP 及 Vancouver Nominee 於二零一三年收購該酒店。

除上文所述者外，合營集團成員公司自其各自之註冊成立日期以來並無持有任何其他資產或進行任何其他業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營集團之成員公司及其各自之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。

該酒店：

該酒店位於溫哥華市區之海濱地標，以 Westin 品牌營運，為頂級（四鑽）全服務酒店，設有一幢於一九六一年落成之九層高主大樓及一幢於一九七零年落成之十八層高大樓，合共提供 511 間客房。此外，該酒店亦設有容納六個船位之碼頭、超過 640 個停車位、超過 71,000 平方呎之會議及康樂活動空間以及超過 3,300 平方呎之零售空間。根據獨立專業估值師利用市場法編製之初步估值，該酒店於二零一六年五月三十一日之估值約為 305,000,000 加元（相當於約 1,848,300,000 港元）。

自二零一五年十月二十九日起，該酒店由 Caufield 之聯屬公司 CBMI 根據資產管理協議管理。根據資產管理協議，CBMI 監督營運商遵行酒店管理協議，而 Vancouver LP 則向 CBMI 支付年度管理費用及償付合理分配之經常性開支。

營運商根據經修訂及重列營運服務協議代表 Vancouver LP 監察、指引及控制該酒店之日常營運，自二零一三年五月三十一日起為期三十(30)年。根據系統許可協議，Vancouver LP 亦獲提供 Westin 品牌相關知識產權之許可權，自二零一三年五月三十一日起為期三十(30)年。該酒店目前使用 Starwood 根據中央服務協議提供之訂房系統及其他監控服務。Vancouver LP 根據該酒店總營運收益之若干百分比向營運商支付經營費用及牌照費。其亦就提供訂房系統及其他中央服務以及經常性開支向 Starwood 收回成本。

財務資料：

合營公司、Luxco 及 CBHL 乃於二零一五年六月註冊成立。合營集團於二零一五年六月二十二日（合營公司之註冊成立日期）起至二零一五年十二月三十一日期間之未經審核綜合虧損淨額（除稅前及除稅後）約為 22,100,000 加元（相當於約 133,900,000 港元），其中包括過往酒店收購事項完成時 Vancouver ULC 與 Vancouver LP 就提早清還若干貸款而支付之一次性罰款 21,100,000 加元（相當於約 127,900,000 港元）。合營集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合負債淨值（其中未計及 Caufield 於二零一六年三月將其為數 86,100,000 加元（相當於約 521,800,000 港元）之貸款轉化為股本）約為 2,000,000 加元（相當於約 12,100,000 港元）。經考慮 Caufield 之貸款轉化為股本及該酒店之初步估值為 305,000,000 加元，合營集團經調整後之未經審核綜合資產淨值約為 101,100,000 加元（相當於約 612,700,000 港元）。

由於 Vancouver ULC 乃於二零一五年十一月被 CBHL 收購，上述合營集團之未經審核綜合淨虧損僅包括 Vancouver ULC 及其附屬公司自二零一五年十一月以來之業績。Vancouver ULC 及其附屬公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年錄得綜合虧損（除稅前及除稅後）分別約為 4,600,000 加元（相當於約 27,900,000 港元）及 21,600,000 加元（相當於約 130,900,000 港元）。

完成後，合營公司將入賬列作合營企業，其業績、資產及負債將使用權益會計法納入本公司之綜合財務報表。

於二零一五年十一月三日，CBHL（作為借款人）、Vancouver LP、Vancouver Nominee 及 One West Holdings Ltd.（「One West」）（作為擔保人）與貸款人就銀行貸款訂立融資協議。One West 為 Caufield 之實益擁有人。本公司將於完成時就銀行貸款向貸款人作出最多 60,000,000 加元（相當於約 363,600,000 港元）之擔保，致使本公司及 One West 各自之擔保乃以個別基準及按其各自於合營公司之權益比例而作出。

訂立認購協議、股東協議及貸款協議之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要於澳門、中華人民共和國、香港及加拿大從事物業發展及投資。本集團亦於中華人民共和國及香港從事發展、投資及營運酒店及消閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

董事認為，訂立認購協議、股東協議及貸款協議使本集團可投資於一間位於加拿大主要城市之著名酒店，並將擴大本集團酒店物業組合以及擴闊其經常性收入來源。本集團亦可與 Caufield（其為加拿大資深房地產開發商）探索該酒店之重新發展潛力。誠如貸款公佈所述，貸款協議促進本集團與 Caufield 有關認購協議及股東協議之磋商。

董事認為，認購協議、股東協議及貸款協議各自之條款均屬公平合理，而據此擬進行之各項交易亦符合本公司及股東整體利益。

本公司計劃透過其內部資源撥付認購價及提供第二期融資所需資金。

上市規則之涵義

根據上市規則，認購事項連同提供融資構成本公司之主要交易，故須遵守申報、公佈及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其聯繫人於認購協議、股東協議、貸款協議及其項下各自擬進行交易中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准該等協議及其項下各自擬進行交易，概無股東須放棄投票。

於本公佈日期，Selective Choice Investments Limited(德祥企業集團有限公司之間接全資附屬公司)及達穎控股有限公司(由伍婉蘭女士全資擁有)分別持有290,178,433股及209,757,748股股份。陳國強博士為德祥企業集團有限公司之控股股東，而伍婉蘭女士為陳國強博士之配偶。本公司擬於寄發通函前就認購協議、股東協議、貸款協議及其項下各自擬進行交易取得 Selective Choice Investments Limited 及達穎控股有限公司(合共持有499,936,181股股份，佔本公司現有已發行股本約58.12%)之股東書面批准。根據上市規則第14.44(2)條，Selective Choice Investments Limited 及達穎控股有限公司之股東書面批准將獲接納以代替舉行股東大會。因此，倘取得有關股東書面批准，本公司將不會實際舉行股東大會以批准該等協議及其項下各自擬進行交易。

一般事項

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)有關認購協議、股東協議及貸款協議之資料、本集團及合營集團之財務及其他資料、本集團在假設完成落實情況下之未經審核備考財務資料以及上市規則所要求之其他資料的通函，將於刊發本公佈後十五(15)個營業日內寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製載入通函之相關資料(包括合營集團之財務及其他資料以及本集團在假設完成落實情況下之未經審核備考財務資料)，故本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條及將本公司寄發通函之期限延長至二零一六年七月二十九日或之前。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「經修訂及重列營運服務協議」 指 該酒店前擁有人與 Westin Hotel Management, L.P. 所訂立日期為二零一三年五月三十一日並於二零一三年九月二十日轉讓予 Vancouver LP 之經修訂及重列營運服務協議(可能不時經修訂或補充)

「資產管理協議」	指	CBMI 與 CBHL 所訂立日期為二零一五年十月二十九日之協議，據此 CBMI 獲委任監督營運商遵行酒店管理協議及另行管理該酒店，該協議已於二零一六年三月二十一日由 CBHL 轉讓予 Vancouver LP（可能不時經修訂或補充）
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「銀行貸款」	指	貸款人提供予 CBHL 之貸款融資 120,000,000 加元（相當於約 727,200,000 港元），以撥付過往酒店收購事項所需部份資金
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及英屬哥倫比亞省溫哥華持牌商業銀行於香港及英屬哥倫比亞省溫哥華向公眾開放進行一般銀行業務之日，不包括星期六、星期日或公眾假期或香港於上午九時正至下午五時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或發出黑色暴雨警告訊號之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Caufield」	指	Caufield Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司
「CBHL」	指	Concord Bayshore Holdings Ltd.，一間根據英屬哥倫比亞法例註冊成立之有限責任公司
「CBMI」	指	Concord Bayshore Management Inc.，一間根據英屬哥倫比亞法例註冊成立之有限責任公司，為 Caufield 之一間聯屬公司
「中央服務協議」	指	該酒店前擁有人與 Starwood 所訂立日期為二零一三年五月三十一日並於二零一三年九月二十日轉讓予 Vancouver LP 之中央服務協議（可能不時經修訂或補充）

「本公司」	指 德祥地產集團有限公司（股份代號：199），一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指 根據認購協議所載條款及條件完成認購協議
「完成日期」	指 完成發生當日
「關連人士」	指 具上市規則所賦予之涵義
「訂金」	指 已於簽訂認購協議作為訂金之誠意金
「董事」	指 本公司董事
「誠意金」	指 ITCP Overseas 根據諒解備忘錄向合營公司支付之可退還誠意金約 41,600,000 加元（按支付誠意金時匯率為 1 加元兌 6.168 港元之基準相當於約 256,600,000 港元）
「融資」	指 Rank Ace 授予 Caufield 最多為 28,700,000 加元（相當於約 173,900,000 港元）之貸款融資
「進一步訂金」	指 Rank Ace 於認購協議日期起計七(7)個營業日內應付予合營公司之款項 41,500,000 加元（相當於約 251,500,000 港元）
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指 位於 1601 Bayshore Drive, Vancouver, BC V6G 2V4, Canada 之地塊連同建於其上名為「The Westin Bayshore Vancouver」之酒店
「酒店管理協議」	指 中央服務協議、經修訂及重列營運服務協議及系統許可協議之統稱

「ITCP Overseas」	指	ITC Properties (Overseas) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之一間間接全資附屬公司
「合營公司」	指	Bayshore Ventures JV Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，於完成前為 Caufield 之一間全資附屬公司
「合營集團」	指	合營公司及其附屬公司
「合營股份」	指	合營公司股本中之普通股
「貸款人」	指	HSBC Bank Canada 及 The Bank of Nova Scotia 之統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	Rank Ace（作為貸款人）與 Caufield（作為借款人）就融資所訂立日期為二零一六年五月二十五日之貸款協議
「貸款公佈」	指	本公司就貸款協議所作出日期為二零一六年五月二十五日之公佈
「Luxco」	指	Bayshore (Luxembourg) Sarl，一間根據盧森堡大公國法律註冊成立之私人有限責任公司，為合營公司之一間全資附屬公司
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「諒解備忘錄」	指	ITCP Overseas 與合營公司所訂立日期為二零一六年四月二十八日之諒解備忘錄（經日期為二零一六年五月三十一日之補充諒解備忘錄修訂），內容有關 ITCP Overseas 於合營公司進行可能投資
「營運商」	指	Westin Hotel Management, L.P. 及其聯屬公司之統稱
「Rank Ace」	指	Rank Ace Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之一間間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元之普通股

「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	Rank Ace、Caufield 及合營公司將於完成時訂立之協議，內容有關合營集團之事務（包括但不限於營運、管理及業務），以及 Rank Ace 及 Caufield 就彼等於合營集團權益之權利及責任
「Starwood」	指	Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc.
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	Rank Ace 根據認購協議認購 86,100,000 股新合營股份
「認購協議」	指	Rank Ace（作為認購人）與合營公司（作為發行人）所訂立日期為二零一六年六月八日之協議，據此，Rank Ace 已同意以認購價認購 86,100,000 股新合營股份
「認購價」	指	86,100,000 加元（相當於約 521,800,000 港元），即 Rank Ace 根據認購協議就 86,100,000 股新合營股份應付合營公司之總認購價
「系統許可協議」	指	該酒店前擁有人與 Westin Hotel Management, L.P. 所訂立日期為二零一三年五月三十一日並於二零一三年九月二十日轉讓予 Vancouver LP 之系統許可協議（可能不時經修訂或補充）
「第一期融資」	指	Caufield 根據貸款協議於二零一六年五月二十六日提取融資當中 20,000,000 加元（相當於約 121,200,000 港元）
「第二期融資」	指	Caufield 根據貸款協議於完成時或完成後提取融資當中 8,700,000 加元（相當於約 52,700,000 港元）
「Vancouver GP」	指	SCG Aquarius Vancouver Hotel, Inc.，一間根據英屬哥倫比亞省法例存續之有限公司

「Vancouver LP」	指	SWA Vancouver L.P.，一間根據曼尼托巴省法例存續之有限合夥公司
「Vancouver Nominee」	指	SWA Vancouver Hotel Nominee Inc.，一間根據英屬哥倫比亞省法例存續之有限公司
「Vancouver ULC」	指	SWA Vancouver Hotel ULC，一間根據英屬哥倫比亞省法例存續之無限責任公司
「加元」	指	加拿大法定貨幣加元
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

於本公佈內，除另有指明者外，加元款項乃按1加元兌6.06港元之基準兌換為港元。此兌換率僅作說明用途，並不表示加元可按該匯率或其他匯率或以其他方式實際兌換為港元。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
 主席
張漢傑

香港，二零一六年六月八日

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

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