

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

須予披露交易之

進一步資料

茲提述本公司日期為2019年11月29日之公佈(「該公佈」)，內容有關收購Premier Maker之19%權益及目標貸款票據轉讓。除另有界定外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供有關收購事項及目標貸款票據轉讓之進一步資料。

收購協議

誠如該公佈所披露，代價乃參考(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(「Premier Maker負債淨額」)；(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(以北京世城嘉業房地產土地評估有限責任公司(「估值師」，一間在中國之獨立估值師)對該物業於2019年10月31日作出之估值為依據)而釐定。

該物業之估值乃採用成本法進行，並以收入法作複核，再按這兩種方法所得出之平均值而釐定。估值採納之主要假設包括：

- 該物業按照土地使用權證作酒店用途；
- 該物業之業權可自由轉讓，且不附帶任何產權負擔；及

* 僅供識別

- 於估值報告有效期內，房地產市場穩定，而有關房地產市場之政府政策亦無重大變動。

採用成本法需要估計該物業之重置成本，再從中扣除適當之折舊。該物業之重置成本包括收購具有類似規模及用途之土地使用權所需成本(通過分析相似地塊之類似銷售或開價所得出之市場證據而釐定)、規格相若房屋之建築成本以及其他相關費用、開支及稅項。採用收入法需要根據平均入住率、平均房價、回報期以及資本化率等資料計算該物業之預期經濟利益，並轉換為現值。

本公司已與估值師討論對該物業作出估值所採用之方法及假設(尤其是成本法所採用者，因為本公司認為有關資料與收購物業權益更為相關)，並認為有關方法及假設乃普遍用於持作長期投資之中國酒店物業之估值，因此鑑於本集團對投資於該物業之策略而言屬公平合理。

Premier Maker負債淨額乃以Premier Maker集團於2019年11月12日之管理賬目為依據，當中該物業僅應用權益法按其應佔賬面淨值之50%(即約人民幣172,000,000元)入賬，而未有就重估該物業之最新價值作出調整。因此，於釐定代價時已按Premier Maker應佔該物業之重估盈餘份額調整Premier Maker負債淨額。

此外，Premier Maker負債淨額乃經扣減Premier Maker所結欠全部股東貸款後而得出。該等股東貸款為免息、無抵押且並無固定還款日期。基於Premier Maker集團之財務狀況，董事相信Premier Maker將有能力於適當時候償還其股東貸款(包括於收購事項下Beam Castle收購之銷售貸款)，因此認為就釐定代價而言，於計算Premier Maker集團之未經審核綜合資產(負債)淨額時應加回股東貸款之總金額。

經考慮上述調整後，Premier Maker集團於收購事項當日之未經審核綜合資產淨值將約為港幣784,300,000元。有關金額之計算方式載列如下：

港幣百萬元

Premier Maker負債淨額	(126.9)
加回：Premier Maker所結欠之股東貸款	214.2
加上以作調整：該物業之重估盈餘	697.0
 Premier Maker集團之經調整綜合資產淨值 (「經調整資產淨值」)	 784.3

代價較銷售股份應佔經調整資產淨值低約1.7%。經考慮上述各項後，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因為認購權代價乃按相同基準釐定，董事亦認為認購權代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

本集團擬將Premier Maker集團入賬列作一項長期投資，並按成本減去任何減值，而所產生之股息將於本集團損益表內確認。由於中國公司之賬目顯示中國公司之酒店業務近年產生正向現金流，本集團預期中國公司能夠於不久將來按照與其權益擁有人訂立之中外合資協議作出分派。因此，本集團預計以股息或償還股東貸款之方式作出有關分派為本集團帶來穩定的收入來源。

目標貸款票據轉讓

誠如該公佈所披露，貸款票據之未償還本金金額及其未付利息分別為港幣500,000,000元及港幣35,500,000元。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計提預期信貸虧損撥備約港幣316,800,000元。自2019年9月30日起至該公佈日期止期間，本集團已就貸款票據及其應計利息進一步計提撥備港幣4,500,000元，致使貸款票據及其應計利息之賬面值為港幣214,200,000元。因此，於該公佈日期，目標貸款票據按比例之賬面值為港幣77,100,000元。

目標貸款票據之推算價值港幣96,400,000元(i)相當於目標貸款票據本金金額港幣180,000,000元及應計未付利息港幣12,800,000元之總和約50%，相等於普敦國際評估有限公司(一間在香港之獨立估值師)根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2017年版)、國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(2017年版)及香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第9號—金融工具之規定及準則所作初步評估內指出之預期信貸虧損約50%，當中以穆迪投資者服務(Moody's Investors Service)所發表市場研究內參數及統計數據、貸款票據之條款及凱華所作還款為依據；及(ii)高出目標貸款票據連同其應計利息於該公佈日期之賬面值港幣77,100,000元，導致目標貸款票據轉讓產生估計收益約港幣19,300,000元，同時減少收購事項所需現金支出。基於上述原因，董事認為目標貸款票據轉讓屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

或然金額乃由Beam Castle與世祿經公平磋商後釐定，而本公司亦已考慮目標貸款票據於2019年9月30日之賬面值港幣77,100,000元及有關凱華還款能力之所有可得資料。由於目標貸款票據之推算價值港幣96,400,000元已高於其於2019年9月30日之賬面值港幣77,100,000元，或然金額純粹為本集團提供潛在上行空間，因假若發生本集團於上述評估目標貸款票據之預期可收回成效時任何本集團未能知悉之事情，世祿能夠收回高於推算價值之金額。因此，在收購事項的範疇上，董事認為或然金額屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上述資料並不影響該公佈所披露之資料。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2020年1月9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。