

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)

自願公佈

透過一間合營公司
出售於灝申國際有限公司之全部權益

此乃本公司之自願公佈。

於2022年4月4日聯交所交易時段後，More Star (一間由本集團持有40%及由運財集團持有60%權益之合營公司) 作為賣方、本公司及運財集團一同作為賣方之擔保人與買方作為買方訂立該協議，據此，More Star已有條件同意出售而買方已有條件同意購買銷售股份，代價約為港幣1,375,000,000元。

灝申之主要資產為該物業，該物業由More Star之另一間全資附屬公司以九龍珀麗酒店營運。

出售事項概不構成本公司根據上市規則第十四章須予公佈之交易或第十四A章之關連交易。

此乃本公司之自願公佈。

該協議

於2022年4月4日聯交所交易時段後，More Star作為賣方、本公司及運財集團一同作為賣方擔保人與買方作為買方訂立該協議，據此，More Star已有條件同意出售而買方已有條件同意購買銷售股份，代價約為港幣1,375,000,000元，而灝申結欠More Star之所有股東貸款 (於2022年2月28日約為港幣95,200,000元) 將於完成時資本化。

* 僅供識別

代價已經或(視情況而定)須由買方按以下方式以現金支付予More Star：

- (i) 初步按金港幣13,750,000元已於簽署該協議時支付予More Star之律師(作為保管者)；
- (ii) 進一步按金港幣123,750,000元須於該協議簽署日期後10個營業日內支付予More Star之律師(作為保管者)；及
- (iii) 代價餘額須於完成時支付。

代價乃由More Star與買方經公平磋商後釐定，並經參考(其中包括)灝申於2022年2月28日之財務資料、獨立物業估值師對該物業於2022年3月31日之估值港幣1,360,000,000元及近期本地酒店物業的市場行情。

完成將於2022年6月2日或More Star與買方可能書面協定之其他日期落實，惟須待達成或獲豁免(視情況而定)就此類交易而言屬慣常之若干先決條件後方可作實。

於完成後，灝申將不再為本公司之間接合營公司，而本集團將不再於當中擁有任何權益。

本公司及運財集團各自按彼等各自於More Star的股權比例作為擔保人，為More Star就該協議項下履行的責任提供擔保。

有關買方及運財集團之資料

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信：

1. 買方為一間投資控股公司，彼與其直接及間接股東以及彼等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；及
2. 運財集團為Shaw Trustee (Private) Limited之全資擁有之投資控股公司，彼與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。

有關灝申及該物業之資料

More Star (其全資擁有灝申) 由本公司之一間間接全資附屬公司Eagle Spirit Holdings Limited擁有40%權益及由運財集團擁有60%權益。

灝申為該物業之擁有人，該物業位於香港九龍大角咀道86號。該物業為一幢樓高27層之酒店，設有435間客房，現時由More Star之另一間全資附屬公司以九龍珀麗酒店營運。根據該協議之條款，灝申將於完成時交吉該物業，因此該物業將於完成前停止作為酒店營運。

該物業目前由灝申抵押予東亞銀行有限公司，作為銀行貸款之抵押品，於本公佈日期，該貸款之未償還結餘約為港幣704,000,000元。本公司及運財集團已按彼等各自於More Star的股權比例就銀行貸款各自提供個別擔保。部分代價將於完成後用於悉數償還銀行貸款，而屆時本公司將於適當時候取消上述提供的擔保。

出售事項之理由及裨益

本集團於2014年收購該物業之40%間接實益權益。九龍珀麗酒店之業績表現一直受惠於香港旅遊業蓬勃發展，直至2019年發生社會動盪為止，惟自2020年初2019冠狀病毒病爆發以來受到嚴重打擊。疫情的近期發展繼續為香港旅遊業及酒店業帶來不確定性。

估計出售事項將帶來：

1. 扣除估計直接開支及償還銀行貸款後，所得款項淨額約為港幣656,000,000元。有關所得款項淨額擬按本集團及運財集團各自於More Star的股權比例匯回彼等。本集團擬保留該等匯回資金作為其一般營運資金；及
2. 本集團應佔資本收益約港幣219,700,000元，乃參考代價、灝申於2022年2月28日之未經審核資產淨值及本集團於灝申之40%股權計算。

股東應注意，本集團應佔出售事項收益之實際金額將根據於完成日期之灝申資產淨值計算，並有待審核，因此可能與上述金額有所不同。經考慮上文所述，董事會認為代價屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

出售事項概不構成本公司根據上市規則第十四章須予公佈之交易或第十四A章之關連交易。

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：

「該協議」	指	More Star、本公司、運財集團及買方就買賣銷售股份訂立日期為2022年4月4日的有條件買賣協議
「銀行貸款」	指	灝申結欠東亞銀行有限公司之所有金額（包括本金及利息），並連同所有收費及費用
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港、新加坡共和國及盧森堡持牌銀行一般開門營業的日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正任何時間於香港、新加坡共和國或盧森堡（視情況而定）懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號（或同等信號）的任何日子，且於下午五時正或之前並無降級或取消）
「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（股份代號：199）於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議完成買賣銷售股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「代價」	指	買方根據該協議之條款就銷售股份應付More Star之代價

「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款出售銷售股份
「灝申」	指	灝申國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為 More Star 之直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「運財集團」	指	運財集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「More Star」	指	More Star Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本集團擁有其40%股權及運財集團擁有其60%股權
「該物業」	指	位於香港九龍大角咀道86號之九龍珀麗酒店
「買方」	指	TKTR Investment Pte. Ltd.，一間於新加坡共和國註冊成立的有限公司
「銷售股份」	指	灝申之唯一已發行股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份的持有人

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 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，2022年4月4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、林秀鳳女士(首席財務總監)、周美華女士

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (聯席副主席)、陳百祥先生、葉瀚華先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。