

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

出售於 Bayshore Ventures JV Ltd. 所持 50% 股權的

主要交易

出售事項

董事會謹此宣佈，於2024年8月26日聯交所交易時段結束後，賣方(本公司之一間間接全資附屬公司)與買方(目標公司之現時股東)訂立該協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買銷售股份(相當於目標公司 Bayshore Ventures JV Ltd. 50% 股權)，總代價為加幣18,500,000元(相當於約港幣105,000,000元)。目標集團的主要資產為該物業，該物業以「溫哥華灣岸威斯汀酒店」營運。

於完成後，本集團將不再於目標集團中擁有任何權益。

上市規則的涵義

本公司已根據上市規則第14.20條向聯交所申請採用替代規模測試以計算出售事項之收益比率，且聯交所同意本公司觀點，即出售事項之收益比率產生異常結果，應予以忽略。由於根據替代規模測試計算之收益比率及一項其他適用百分比比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

* 僅供識別

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於該協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司須就批准該協議及其項下擬進行之交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。

於本公佈日期，陳博士直接擁有191,588,814股股份，並透過Galaxyway Investments Limited(其全部已發行股本由陳博士間接擁有)擁有76,186,279股股份。伍女士透過達穎控股有限公司(其全部已發行股本由伍女士間接擁有)擁有251,172,919股股份。伍女士為陳博士之配偶。本公司擬於本公司寄發通函前就該協議及其項下擬進行之交易向陳博士、Galaxyway Investments Limited及達穎控股有限公司(彼等合共擁有518,948,012股股份，相當於本公司現有已發行股本約57.2%)取得書面股東批准。根據上市規則第14.44(2)條，陳博士、Galaxyway Investments Limited及達穎控股有限公司發出之書面股東批准將獲接納以代替舉行股東大會。因此，倘獲得該等書面股東批准，本公司將不會就批准該協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)有關出售事項之資料、本集團之財務資料及其他資料以及上市規則所規定之其他資料之通函，須於本公佈刊發後十五(15)個營業日內寄予股東。由於本公司需要更多時間編製相關資料(包括本集團之財務資料及其他資料)以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定及將寄發通函之期限延後至2024年9月25日。

出售事項

董事會謹此宣佈，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方(目標公司之現時股東)於2024年8月26日聯交所交易時段結束後訂立有關出售事項的該協議。

該協議之主要條款如下：

該協議

(1) 日期：

2024年8月26日(聯交所交易時段結束後簽署)

(2) 訂約方：

賣方：

Rank Ace Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之一間間接全資附屬公司，其唯一業務活動為持有銷售股份；及

買方：

Caufield Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

(3) 將予出售的權益：

賣方將予出售的資產包括銷售股份，相當於目標公司50%股權，不附帶任何產權負擔及其所有附帶權利。

(4) 代價及付款條款：

銷售股份之代價為加幣18,500,000元(相當於約港幣105,000,000元)，將由買方以下列方式向賣方支付：

- (i) 第一期款項金額加幣6,000,000元須於完成時支付；
- (ii) 第二期款項金額加幣6,000,000元須於完成日期後兩(2)個月之日支付；及
- (iii) 第三期款項(即代價餘額)金額加幣6,500,000元須於完成日期後六(6)個月之日支付，前提是買方已從賣方收到由加拿大稅務局就出售事項發出之合規證書(表格T2068 – 非加拿大居民財產處置證書)副本，倘於上述付款日期之前未能提供該副本，則第三期代價之付款日期應推遲至提供副本證書予買方後的第十(10)個營業日。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後經參考(其中包括)以下事項釐定：

(i) 應佔目標集團經調整資產淨值如下所示：

	加幣百萬元
目標集團於2024年6月30日之未經審核綜合資產淨值	85
該物業公平值調整(附註1)	<u>(1)</u>
	84
資產淨值調整(附註2)	<u>(17)</u>
	67
目標集團經調整資產淨值	<u><u>67</u></u>
	33
本集團應佔之50% (「經調整價值」)	<u><u>33</u></u>
	190
經調整價值(港幣百萬元)	<u><u>190</u></u>

附註：

1. 公平值調整乃根據獨立專業估值師(「估值師」)於2024年6月30日以直接比較法進行之該物業初步估值計算約加幣255,000,000元(相當於約港幣1,454,000,000元)，其少於該物業賬面淨值約加幣256,000,000元(相當於約港幣1,459,000,000元)。
2. 估值師使用資產法推算銷售股份之市值，該方法基於目標集團之資產淨值，並經重新估值該物業以調整及隨後調整以考慮銷售股份缺乏市場流動性之折扣及本集團持有目標公司之股權比例。

(ii) 本集團出售銷售股份時遇到的困難，包括但不限於以下原因：

- 目標集團於2024年6月30日擁有約加幣175,000,000元(相當於約港幣998,000,000元)之銀行貸款，該貸款於2024年10月到期。本公司認為，銀行將再融資之部分存在重大不確定性。若目標集團未能為該銀行貸款之大部分獲得再融資，則需要在2024年10月前對目標集團進行重大注資；
- 先前計劃將該物業重建為住宅物業之計劃受到多種外部因素的重大影響，包括加拿大當地政策的變更，其禁止非加拿大居民購買當地住宅物業，該政策於2023年1月生效，預計至少持續至2027年。該等因素，加上與重建計劃相關之時間及合規問題，已對目標集團之重建計劃構成重大障礙。因此，目標集團一直僅倚賴其酒店營運作為收入來源，以應付其龐大的債務責任；
- 該物業最近一次裝修及升級是在相當長時間前完成。因此，保守估計，為滿足該物業未來之資本需求，將需要大量資本投資。其可能需要股東注資。結合上述資本需求以支持目標集團之運營，本公司預計需要向目標集團注入大量資本，且目標集團於短期內極不可能派發任何股息；
- 缺乏對持有50%股權之目標公司之控制權；
- 目標集團合營協議中的非競爭條款；及
- 目標集團合營協議中的優先購買權條款規定，若目標公司之任何一方股東有意出售其股份，必須先徵求另一方意見。

為此，本集團已花費逾六個月時間尋找其他潛在買家，並聯絡包括但不限於地產代理、涉足地產市場之資產管理基金以及本集團及董事之業務夥伴，但並無其他潛在買家表明其堅定興趣及／或與本公司進行具體條款的商議，特別是鑑於地產發展商及投資者面臨目前經濟環境之不確定性。

- (iii) 本公司急需收到大量現金流入，以緩解其持續經營問題及滿足其即時現金責任之壓力。

經考慮上述因素，董事認為代價(相當於較銷售股份應佔目標公司經調整價值折讓約45%)乃經與買方公平協商後所達成，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(5) 完成：

完成將於2024年8月28日或賣方與買方可能協定之其他日期進行。

(6) 其他：

倘買方未能根據該協議之條款支付任何部分之代價，則買方應在不損害賣方可能擁有之任何其他權利及補救措施之情況下，按加拿大皇家銀行不時報價之最優惠利率加年利率兩厘(2%)，向賣方支付逾期部分之利息，直至賣方實際收到該筆款項之日為止。

目標公司資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其唯一業務是透過其全資附屬公司持有及經營該物業之實益權益。

該物業位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華，以威斯汀品牌營運，設有一幢於1961年落成之九層高主大樓及一幢十八層高獨立大樓，合共提供499間客房。

截至本公佈日期，目標公司由買方及賣方各持有50%股權。於完成時，目標公司之全部股權將由買方持有。

下文載列目標集團截至2022年及2023年12月31日止年度之經審核財務資料以及目標集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核管理賬目，乃根據國際財務報告準則編製：

	截至2024年6月30日		截至2023年12月31日止年度			
	止六個月 (未經審核)		2023年(經審核)		2022年(經審核)	
	加幣千元	相當於約 港幣千元	加幣千元	相當於約 港幣千元 (按加幣1元= 港幣5.801元 之匯率計算)	加幣千元	相當於約 港幣千元 (按加幣1元= 港幣5.915元 之匯率計算)
收益	39,562	225,501	82,045	475,945	68,216	403,496
除稅前(虧損)溢利	(1,691)	(9,637)	1,374	7,972	16,490	97,537
除稅後(虧損)溢利	(1,692)	(9,647)	1,372	7,961	16,485	97,508

於2024年6月30日，目標集團之未經審核綜合資產淨值約為加幣85,000,000元(相當於約港幣484,000,000元)。

有關本公司、賣方及買方的資料

賣方為本公司的一間間接全資附屬公司，其唯一業務活動為持有銷售股份。本公司為投資控股公司，而本集團主要於澳門、香港、中國、加拿大及英國從事物業發展、銷售及投資業務；於中國及加拿大從事投資酒店及消閒業務；證券投資及提供貸款融資服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，持有目標公司50%股份。其最終控股股東為Hui Kau Mo先生，其是一名商人及在加拿大擁有豐富經驗之地產發展商；及(ii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售事項之理由

根據本公司截至2024年3月31日止年度之年報披露，本集團於香港及中國房地產市場下行期間面臨重大流動性壓力及難以獲得典型融資渠道。為改善流動資金及獲取資金以滿足財務需求及承諾，本集團一直積極制定各種計劃及措施，包括尋求潛在買家以符合本公司及股東整體最佳利益之條款出售其資產。

出售事項將使本集團能夠變現其於目標公司之投資，並回籠現金資源以償還優先債務及必要支付義務。此外，出售事項將使本集團免除上述對目標集團預期之資金需求，鑑於本集團目前的財務及流動資金狀況，本集團將難以應付此等需求。

基於上文所述，董事會認為該協議的條款(包括代價)乃屬公平合理，且賣方訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於2024年6月30日出售股份被分類為本集團於一間合營公司之權益。根據代價約港幣105,000,000元，減去(i)目標集團於2024年6月30日之未經審核資產淨值約港幣242,000,000元，(ii)收購事項之溢價調整減值約港幣50,000,000元，(iii)出售事項後重新分類之換算儲備約港幣33,000,000元，以及(iv)出售事項之相關開支約港幣4,000,000元，本集團目前預期於完成時錄得約港幣224,000,000元之出售一間合營公司之虧損。本集團於完成日期出售事項實際虧損有待審核，因此可能與上述金額有所不同。

出售事項產生之所得款項淨額(即代價扣除相關開支約港幣4,000,000元)估計約為加幣17,800,000元(相當於約港幣101,000,000元)，預期將用於償還銀行及其他借款以及支付營運開支。

於完成後，本集團將不再於目標集團中擁有任何權益。

上市規則的涵義

本公司已根據上市規則第14.20條向聯交所申請採用替代規模測試以計算出售事項之收益比率，且聯交所同意本公司觀點，即出售事項之收益比率產生異常結果，應予以忽略。由於根據替代規模測試計算之收益比率及一項其他適用百分比比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於該協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘本公司須就批准該協議及其項下擬進行之交易召開股東大會，概無股東須放棄投票。

於本公佈日期，陳博士直接擁有191,588,814股股份，並透過Galaxyway Investments Limited(其全部已發行股本由陳博士間接擁有)擁有76,186,279股股份。伍女士透過達穎控股有限公司(其全部已發行股本由伍女士間接擁有)擁有251,172,919股股份。伍女士為陳博士之配偶。本公司擬於本公司寄發通函前就該協議及其項下擬進行之交易向陳博士、Galaxyway Investments Limited及達穎控股有限公司(彼等合共擁有518,948,012股股份，相當於本公司現有已發行股本約57.2%)取得書面股東批准。根據上市規則第14.44(2)條，陳博士、Galaxyway Investments Limited及達穎控股有限公司發出之書面股東批准將獲接納以代替舉行股東大會。因此，倘獲得該等書面股東批准，本公司將不會就批准該協議及其項下擬進行之交易舉行股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)有關出售事項之資料、本集團之財務資料及其他資料以及上市規則所規定之其他資料之通函，須於本公佈刊發後十五(15)個營業日內寄予股東。由於本公司需要更多時間編製相關資料(包括本集團之財務資料及其他資料)以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定及將寄發通函之期限延後至2024年9月25日。

釋義

於本公佈，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份訂立日期為2024年8月26日的協議
「適用百分比比率」	指	具有上市規則第14.07條所賦予之相同涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌商業銀行一般開放營業的日子(不包括星期六、星期日、其他公眾假期或於上午9時正至下午5時正期間懸掛或持續懸掛或生效之8號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號的任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「加幣」	指	加拿大法定貨幣加幣
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成發生的日期
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	加幣18,500,000元(相當於約港幣105,000,000元)，即買方根據該協議的條款及條件就銷售股份應付賣方之總代價
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件向買方出售銷售股份
「陳博士」	指	陳國強博士，為本公司之主要股東(定義見上市規則)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「伍女士」	指	伍婉蘭女士，為本公司之主要股東(定義見上市規則)及陳博士之配偶
「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
「該物業」	指	位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華Bayshore Drive 1601號，並以「溫哥華灣岸威斯汀酒店」營運之物業
「買方」	指	Caufield Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「銷售股份」	指	目標公司之八千六百一十萬(86,100,000)股普通股，相當於該協議日期及完成時目標公司全部已發行股本之50%
「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	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	Bayshore Ventures JV Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期由賣方及買方各持有50%股權
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司之統稱
「賣方」	指	Rank Ace Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公佈內，除非另有所指，以加幣計值之金額乃按加幣1元兌港幣5.7元之匯率換算為港幣。此兌換率僅作說明用途，並不表示有關金額已經、可以或應可按任何特定匯率或以其他方式實際兌換。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2024年8月26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、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。