

此乃要件

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下德祥地產集團有限公司之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。



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

出售物業的

主要交易

該協議及其項下擬進行之交易已根據上市規則第14.44(2)條獲股東以書面形式批准，代替本公司之股東大會。本通函將寄予股東作提供資料之用，概無股東大會將會舉行。

* 僅供識別

2024年7月26日

公司通訊

本通函之英文及中文印刷本現已備妥，並以可供查索的格式載於本公司網站 www.itcproperties.com。

倘若已選擇收取本公司之公司通訊的印刷本之本公司股東及非登記股東欲更改其已選擇之所有日後發出的公司通訊的語文版本，可隨時發出最少七(7)日事先書面通知，送交本公司於香港之股份登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，或電郵至 itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com，亦可填妥及交回更改選擇表格予股份登記分處。

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	7
附錄二 – 該物業之估值報告	10
附錄三 – 一般資料	16

釋 義

於本通函，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就買賣該物業訂立日期為2024年4月30日的協議
「適用百分比率」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「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
「車位」	指	四(4)個分別編號為4043、4087、4088及4089的停車位，位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心4樓
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「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	根據該協議的條款及條件完成出售事項，於2024年6月12日落實
「完成日期」	指	完成落實的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	港幣260,000,000元，即買方根據該協議之條款就該物業應付賣方之代價
「按金」	指	買方於簽署該協議時已支付港幣26,000,000元
「指定租戶」	指	本公司根據售後回租安排提名為承租人的本公司全資附屬公司，即德祥地產管理有限公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款向買方出售該物業
「陳博士」	指	陳國強博士，為本公司之主要股東
「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之第三方

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2024年7月22日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「售後回租安排」	指	買方(作為業主)與指定租戶(作為租戶)就該物業訂立之租賃，初步租期為於完成日期起計一(1)年，指定租戶根據該協議可選擇按相同租金再續租一(1)年
「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及陳博士之配偶
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「物業」	指	香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓全層
「該物業」	指	物業及車位之統稱
「買方」	指	Mexfair Limited ，一間於香港註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「估值師」	指	中誠達資產評值顧問有限公司，為一間物業估值師，其為獨立第三方
「賣方」	指	Great Intelligence Limited ，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

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)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

周美華女士

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心30樓

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

敬啟者：

有關 出售物業的 主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2024年4月30日之公佈，內容有關該協議及其項下擬進行之交易，其構成上市規則第十四章項下之本公司主要交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關(i)該協議及出售事項之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)該物業之估值報告；及(iv)上市規則所規定之其他資料。

該協議

該協議的主要條款如下：

(1) 日期：

2024年4月30日(聯交所交易時段結束後簽署)

* 僅供識別

董事會函件

(2) 訂約方：

賣方：

Great Intelligence Limited，為本公司之間接全資附屬公司。其於完成前之主要業務為持有該物業。

買方：

Mexfair Limited，為一間於聯交所主板上市之物業發展商的全資附屬公司，並為獨立第三方。買方主要業務為投資控股。

(3) 將予出售的物業：

賣方將予出售的該物業包括(i)物業，即位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓全層，建築面積約為13,880平方呎；及(ii)車位，即位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心4樓分別編號為4043、4087、4088及4089的四(4)個車位。物業曾用作本集團於香港的總部。

(4) 代價及支付條款：

該物業的代價為港幣260,000,000元，已由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 按金已由買方於簽訂該協議時支付予賣方之律師(作為保管人)；及
- (ii) 代價餘額須於並已於完成時支付。

代價乃由賣方與買方參考(其中包括)當前市場情況及估值師對該物業進行之初步估值評估，經公平磋商後釐定。

(5) 完成：

根據該協議之條款，完成須於2024年7月31日或之前落實，惟賣方可於2024年5月24日或之後任何時間透過向買方發出不少於七(7)日之書面通知，將完成日期提前，在此情況下，完成日期應為有關書面通知所述者(惟完成日期應為該協議日期後至少六(6)個星期)。

完成已於2024年6月12日落實。

(6) 售後回租安排：

根據該協議之條款，買方同意於完成後按每個曆月港幣650,000元的租金(不包括管理費、差餉及地租，全部均由指定租戶承擔)向指定租戶出租該物業，初步年期為自完成日期起計一(1)年，指定租戶可選擇按相同租金再續租一(1)年。

於完成時，買方及指定租戶就該物業訂立租賃協議，以反映上述商業條款，並納入類似性質租約中慣常的其他條款及條件。

出售事項的財務影響

該物業曾為並且現時繼續為本集團自用物業，於2024年3月31日在本集團賬目中分類為物業、機械及設備，經審核賬面值約為港幣260,000,000元。本集團於截至2024年3月31日止財政年度確認(根據估值師對該物業於2024年3月31日的估值)該物業之折舊及減值虧損約港幣33,500,000元。

基於該協議項下之代價、該物業於2024年3月31日之經審核賬面值約港幣260,000,000元及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後錄得出售虧損約港幣4,000,000元。本集團於完成日期的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。

出售事項產生的所得款項淨額(即代價扣除相關開支)約為港幣256,000,000元，並已悉數用於償還本集團之銀行貸款。於完成時，本集團不再確認賬面值約為港幣260,000,000元之物業、機械及設備，減少銀行及其他借貸港幣260,000,000元，而有關開支港幣4,000,000元已確認為其他應付款項，將由內部資源其後結付。由於本集團租回該物業，本集團於完成日期確認使用權資產約港幣14,600,000元及租賃負債約港幣14,600,000元。

有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，為聯交所主板上市之物業發展商信和置業有限公司(股份代號：83)的全資附屬公司。買方主要業務為投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、其控股公司及彼等各自的關連人士均為獨立第三方。

有關賣方的資料以及訂立該協議及出售事項的理由

賣方為本公司的間接全資附屬公司，其於完成前之主要業務為持有該物業。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；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。

董事會函件

經考慮現行物業市況、香港優質寫字樓市場競爭加劇及前景黯淡及本集團目前的財務、債務及流動資金狀況，董事會認為，出售事項將使本集團變現其於該物業的投資，並將所得款項淨額用於償還本集團銀行貸款，從而減少本集團的債務及融資成本，並減輕其流動資金壓力。售後回租安排（據此，買方於完成起出租該物業予本集團）將使本集團能夠繼續將其香港主要辦事處及總部保持在其目前位於香港中央商務及金融區的位置。

基於上文所述，董事會認為該協議的條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且賣方訂立該協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之最高適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均低於75%，故出售事項構成上市規則第十四章項下本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條計算有關售後回租安排的適用百分比率概無超過5%，故根據上市規則第十四章，售後回租安排並不構成本公司的須予公佈交易。

據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。

於該協議日期及直至最後實際可行日期，陳博士直接擁有191,588,814股股份，並透過Galaxyway Investments Limited（「Galaxyway」）（其全部已發行股份由陳博士間接擁有）擁有76,186,279股股份。伍女士透過達穎控股有限公司（「達穎」）（其全部已發行股份由伍女士間接擁有）擁有251,172,919股股份。伍女士為陳博士之配偶。於2024年5月14日，本公司就該協議及其項下擬進行之交易向陳博士、Galaxyway及達穎（彼等合共擁有518,948,012股股份，相當於本公司上述現有已發行股本總數約57.2%）已取得書面股東批准。

根據上市規則第14.44(2)條，陳博士、Galaxyway及達穎發出之書面股東批准已獲接納以代替舉行股東大會。因此，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。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載本集團之財務資料、該物業之估值報告以及一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

2024年7月26日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度之財務資料於以下文件內披露，並刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.itcproperties.com：

- 本公司於2022年7月26日在聯交所網站所刊發截至2022年3月31日止年度之年報（第74至191頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0726/2022072600436_c.pdf)
- 本公司於2023年7月27日在聯交所網站所刊發截至2023年3月31日止年度之年報（第69至179頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700260_c.pdf)
- 本公司於2024年6月28日在聯交所網站所刊發截至2024年3月31日止年度之全年業績公佈（於2024年7月4日修訂）（第11至23頁）
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0704/2024070401664_c.pdf)

2. 債務聲明

(a) 借貸

於2024年5月31日營業時間結束時，本集團擁有有抵押及有擔保銀行及其他借貸約港幣1,055,700,000元、有抵押及無擔保銀行借貸約港幣328,300,000元、無抵押及有擔保其他借貸約港幣40,800,000元、無抵押及無擔保其他借貸約港幣31,000,000元，以及應付非控股權益之無抵押及無擔保款項約港幣186,600,000元。此外，本集團於當日擁有未償還有抵押及無擔保租賃負債約港幣2,900,000元。

本集團之有抵押銀行及其他借貸乃以下列本集團資產作抵押：(i)物業、機械及設備；(ii)投資物業；(iii)物業存貨；(iv)於聯營公司之權益；(v)於若干附屬公司之股權及(vi)其他應收賬款。此外，本集團之租賃負債由相關租賃之租金按金作擔保。

(b) 或然負債及擔保

於2024年5月31日營業時間結束時，本公司按個別基準就本集團分別擁有50%、50%及28%權益之三間合營公司所獲授銀行融資提供公司擔保最高金額約港幣537,700,000元、港幣91,100,000元及港幣225,700,000元。此外，本公司按個別基準就本集團擁有20%權益之一間聯營公司所獲授銀行融資提供公司擔保最高金額約港幣242,500,000元。

除上文所披露者，以及集團內部之負債外，本集團於2024年5月31日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款、債務工具、借貸或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經考慮本集團於2024年5月31日的負債情況及出售事項的財務影響後，董事已審慎考慮營運資金是否充足。為緩和本集團之流動資金狀況及改善本集團之財務狀況，董事已採取若干計劃及措施，包括：

(i) 出售物業／合營公司／聯營公司

本集團將考慮出售特定物業／合營公司／聯營公司作為一項策略性舉措，以變現佔用的資金及價值。此策略將使本集團能有效管理其資產，潛在提升其流動性並提供額外的財務資源。

(ii) 尋求再融資

本集團將繼續積極尋求於現有融資到期前進行再融資。此外，截至本通函日期，本集團尚未接獲任何要求即時償還其港幣396,000,000元借貸的要求，該借貸已於截至2024年3月31日止財政年度結束後逾期，且本集團一直並仍在積極與其他潛在貸款人商討再融資該等借貸。

(iii) 控制行政及經營成本

本集團將繼續透過多種渠道積極採取措施控制行政及經營成本。

董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團的流動資金需求將得到管理，財務狀況將有所改善。此外，本集團將擁有充足營運資金以資助其營運及履行自本通函日期起計十二個月內到期之財務責任。

儘管如此，有關本集團能否實現上述計劃及措施，仍存在重大不明朗因素。本集團營運資金是否足夠滿足其自本通函日期起計至少未來十二個月的現有需求，取決於該等計劃及措施的結果，包括：(i)成功為特定物業及投資找到買家；(ii)成功完成再融資及(iii)成功實施成本控制，以資助本集團的營運並於到期時滿足本集團的財務責任。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下規定的相關確認。

4. 重大不利變動

除上文所述外，董事並不知悉自2024年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來本集團之財務及經營狀況出現任何重大不利變動。

5. 財務及經營前景

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；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。

誠如截至2024年3月31日止年度之本公司全年業績公佈所披露，本集團預計在外部宏觀經濟因素（比如高企的利率及日益加劇的地緣政治緊張局勢，尤其是不僅有中東的緊張局勢，還有中美之間的緊張局勢）的影響下，本集團將持續面臨營商挑戰。全球營商環境中的該等不確定因素可能會導致經濟增長放緩。因此，作為物業發展商，來年本集團在該等狀況下會面臨重重挑戰。為應對該等不確定因素，本集團將繼續於檢討其業務策略、完善其業務模式以及提升其營運效率及效益時採取審慎的態度。本集團將專注於重建項目及澳門金峰名匯及金峰名鑄餘下單位之銷售工作，以變現佔用的資金及確保本集團的收益。所有該等舉措均可提升本集團的流動性及財務靈活性，使本集團能夠更好地應對當前充滿挑戰的營商環境。同時，除於中國、澳門、加拿大及英國的業務外，本集團將審慎探索潛在的物業發展項目，並密切評估及選擇具吸引力的機會以豐富本集團的投資組合。

出售事項使本集團得以變現其於該物業之投資，並將所得款項淨額用於償還本集團之銀行貸款，從而減少本集團之債務及財務成本，並減輕其流動資金壓力，如上文「營運資金」一節所述。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就該物業於2024年4月30日之估值而出具之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



Asset Appraisal Limited 中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 801, 8/F., On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈8字樓801室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3544 5854

敬啟者：

關於：香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓全層及4樓第4043號、第4087號、第4088號及第4089號之車位之估值

吾等遵照德祥地產集團有限公司（「貴公司」）發出的指示，對標題所述由Great Intelligence Limited（「賣方」，貴公司之一間間接全資附屬公司，而貴公司及其附屬公司統稱「貴集團」）持有之物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認已對該物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以就該物業於2024年4月30日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等之意見。

估值基準

吾等對該物業之估值乃指其市值，而吾等將市值定義為「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債之估計金額」。

業權

吾等已向相關土地註冊處就該物業進行查冊。然而，吾等並無核實該物業之擁有權或核實是否存在任何修訂而未有顯示在吾等所獲副本之上。所有文件僅供參考。

估值方法

於對該物業進行估值時，吾等已採納市場法，假設該物業以其現況出售，並參考市場上識別的類似物業的可資比較銷售交易。對規模、特徵及位置相若的可資比較物業進行分析，並審慎權衡各物業各自的所有優點及缺點，以達致資本價值的公平比較。

市場法是對物業進行估值時普遍採用的方法，因為有相關的可資比較交易作為銷售證據可作為參考，以得出市值。此方法以市場證據為基礎，作為可推斷出類似物業的最佳價值指標。於根據市場法進行估值的過程中，吾等已就多項因素（包括物業位置及交易時間）分析各項可資比較交易，並已就交易價格作出必要調整。倘可資比較物業遜於該物業，則作出向上調整，而倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。

假設

惟另有說明者除外，吾等之估值乃假設業主以該物業之現狀在市場上出售該物業，而並無憑藉遞延條款合約、合營公司、管理協議或任何足以影響該物業價值之類似安排而獲益。

吾等估值之其他特殊假設（如有）將於隨函附奉之估值證書附註中說明。

限制條件

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮持有該等項目而可能產生之任何開支或稅項。吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制、支銷及任何第三方權利。

吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃許可、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之樓面面積是否正確，惟已假設吾等所獲文件及正式圖則所示樓面面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅屬約數。

該物業最近於2024年5月14日由下述簽署人視察。彼已視察該物業之樓宇及構築物外牆，並在可能情況下視察其內部，惟並無進行結構測量。然而，吾等無法呈報彼視察之該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構性損壞。彼亦無測試任何樓宇設施及設備。在實地視察過程中，彼已確定該物業於實地視察日期之以下事宜：

- 該物業所在地區之一般環境及發展情況；
- 該物業之現有用途；
- 該物業之佔用情況；
- 該物業所提供之設施；及
- 該物業是否貼有任何封閉令及收回令。

本報告所載市值估計特別撇除因地震或其他原因引致之環境污染影響。閣下閱讀本報告時，應諮詢合資格環境評估師，以評估可對市值造成重大影響之潛在環境問題。

吾等並無獲指示進行或進行與本報告有關之土質分析或地質研究，亦無對任何水質、石油、燃氣或其他地下礦物使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等對該物業進行估值時已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及香港測量師學會所發佈之香港測量師學會評估準則(2020版本)所載之所有規定。

於本報告之所有貨幣金額均以港幣列示。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心30樓
德祥地產集團有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司

董事
劉詩詠
MHKIS AAPI RPS(GP)
謹啟

2024年7月26日

劉詩詠為香港測量師學會會員、澳洲物業學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值證書

貴集團持作自用的物業

該物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年4月30日 之現狀下市值 港幣元
香港中環夏慤道12號 美國銀行中心30樓全層 及4樓第4043號、 第4087號、第4088號及 第4089號之車位	該物業包括美國銀行中心30樓的所有 辦公室物業及4樓的四個停車位，此乃 一幢37層高連同一層地庫之商業樓宇。	該物業於估值 日期由業主佔 用。	260,000,000
第8294號內地段 第144/10,000號份 額(「該地段」)	美國銀行中心於1975年竣工，北鄰夏 慤道、東鄰紅棉路、南鄰琳寶徑、西 鄰和記大廈。該地區位於港島商務中 心區內，著名寫字樓發展項目密集， 並具備酒店及購物中心等商業配套設 施。該地區為金融中心，眾多跨國金 融服務公司之總部、若干國家之領事 館及政府辦事處均位於此。車輛可經 由琳寶徑駛入美國銀行中心內。其鄰 近港鐵中環站，並透過行人天橋系統 與港鐵金鐘站相連接。		
	該物業辦公室部分之總樓面面積約為 13,880平方呎。		
	該地段已根據賣地條件第UB10225號 授出，自1972年9月29日起計為期75 年，並可續約75年。該地段現時之應 付地租為每年港幣8,306元。		

附註：

1. 於估值日期，該物業之登記擁有人為Great Intelligence Limited (賣方，貴公司之間接全資附屬公司)，參閱日期為2004年12月30日之註冊摘要編號UB9451557。
2. 除第4043號車位外，該物業於估值日期當天受以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓(分別以日期均為2014年11月12日之註冊摘要編號14112002480531及14112002480546登記)所規限。
3. 以該物業登記之日期為1981年6月5日之公契，註冊摘要編號為UB2095606。
4. 以該物業登記之日期為1993年11月30日之補充公契，註冊摘要編號為UB5856626。
5. 根據城市規劃條例(第131章)，於2019年5月24日展示供公眾查閱之中環(港島規劃區第4區)分區計劃大綱草圖(編號S/H4/17)，該物業位於「商業」用途之區域內。
6. 根據該協議(「該協議」)之條款(據此，賣方已同意出售而Mexfair Limited(「買方」，貴公司之獨立第三方)已同意購買該物業)，於根據該協議完成交易後，買方已同意根據售後回租安排將該物業出租予賣方指定之貴公司全資附屬公司。鑒於估值日期之市場狀況，吾等認為上述售後回租安排對吾等於估值日期對該物業市值之評估並無任何正面或負面影響。
7. 於吾等採用市場法對該物業進行估值中，吾等已基於以下篩選準則識別及參考相關的可資比較交易：
 - 交易時間—於2024年及2023年下半年內
 - 物業位置—位於中環核心商業區，且沿主要交通幹道，包括夏慤道、干諾道中及德輔道中
 - 物業性質—單一商業樓宇內的整層辦公室單位

8. 鑒於上述篩選準則，於吾等之估值中已考慮符合該等準則之以下可資比較交易。彼等的價格單位（即交易價格除以總樓面面積（港幣／平方呎））已被採用作為就分析用途而言的量化基準：

可資比較物業	1	2	3
交易日期	24年4月30日	23年11月16日	23年9月29日
辦公室單位	23樓全層	12樓全層	14樓全層
樓宇名稱	美國銀行中心	恒和中心	永安集團大廈
地點	夏慤道12號	德輔道中238號	德輔道中71號及干諾道中38號
交易價格（港幣百萬元）	250.00	46.64	347.00
總樓面面積（平方呎）	13,880	1,780	15,946
單位價格（港幣／平方呎）	18,012	26,200	21,761
資料來源	土地註冊處	土地註冊處	土地註冊處
調整（%）	0%	-26%	-15%
經調整單位價格（港幣／平方呎）	18,012	19,388	18,497

所有上述可資比較交易於交易時間、地點及物業性質方面均符合前述篩選準則。吾等相信，符合篩選準則的交易均未被剔除，且可資比較交易的清單乃完整及詳盡，對其進行分析可作為對該物業的市場估值代表性的參考。

可資交易的調整由時間因素及物業的總樓面面積構成。關於時間因素，據觀察，香港的寫字樓行業於過去12個月期間經歷市場低迷，其如差餉物業估價署發佈的寫字樓物業市場價格指數所示反映了下行趨勢。由於可資比較物業2及3於估值日期前的8個月內成交，因此需要對其價格進行下調。關於面積因素，由於面積較小的物業具有較高的市場吸引力及相對較廣泛的潛在可負擔買家群，其價格比面積較大的物業相對較高，特別是在需求疲弱的市場情況下。於所選擇的可資比較項目中，可資比較物業2的總樓面面積小於該物業，因此優於該物業，而需要對其價格向下調整，而可資比較物業1及3則與該物業相當，因此無需進行調整。

9. 根據上述分析，該物業的市值計算如下：

採納之單位價格(A)	:	港幣18,632元（即可資比較單位經調整後價格的樣本平均值）
總樓面面積(B)	:	13,880平方呎
市值(A × B)	:	港幣258,613,682元
取整	:	港幣260,000,000元

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及本公司最高行政人員權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	所持股份數目	所持相關 股份數目 (附註2)	總計	百分比 (附註4)
張漢傑先生（「張漢傑先生」）	48,800,000	2,600,000	51,400,000	5.66%
陳博士	518,948,012 (附註3)	—	518,948,012	57.20%
陳耀麟先生（「陳耀麟先生」）	4,075,781	1,000,000	5,075,781	0.55%
周美華女士（「周美華女士」）	11,952,564	—	11,952,564	1.31%
石禮謙， <i>GBS</i> ， <i>JP</i>	322,347	500,000	822,347	0.09%
葉瀚華先生	—	300,000	300,000	0.03%

附註：

1. 除陳博士外，所有董事均為於上文所披露股份及／或本公司相關股份中擁有個人權益之實益擁有人。上述披露的全部權益均為好倉。
2. 此乃本公司於2021年9月28日根據本公司於2021年9月10日採納之購股權計劃按行使價每份購股權港幣1.03元向董事授出之購股權合計數目（被視為以實物交收之非上市股本衍生工具）。該等購股權可予行使之期間為2022年4月1日至2025年9月30日（包括首尾兩日），惟25%的購股權可分別於以下期間行使：(i)2022年4月1日至2025年9月30日（包括首尾兩日）；(ii)2022年10月1日至2025年9月30日（包括首尾兩日）；(iii)2023年4月1日至2025年9月30日（包括首尾兩日）；及(iv)2023年10月1日至2025年9月30日（包括首尾兩日）。購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始為止。
3. 就證券及期貨條例第XV部而言，陳博士於合共518,948,012股股份中擁有及被視為擁有權益，詳情如下：
 - (i) 彼為於191,588,814股股份中擁有個人權益的實益擁有人；
 - (ii) 彼被視為於其全資擁有之公司所擁有之76,186,279股股份中擁有公司權益；及
 - (iii) 彼被視為於其配偶伍女士全資擁有之公司所擁有之251,172,919股股份中擁有家族權益。上述(ii)及(iii)項之詳情於下文「主要股東及其他人士之權益」一節內披露。
4. 此乃代表佔於最後實際可行日期已發行股份總數之概約百分比。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)須根據標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，本公司主要股東或其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及本公司之相關股份中擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，以及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益及淡倉如下：

姓名／名稱	權益性質	身份	所持 股份數目	百分比 (附註2)
(a) 主要股東				
伍女士	公司權益	受控制法團權益	251,172,919	27.68%
	家族權益	配偶權益	267,775,093	29.52%
			518,948,012 (附註3)	57.20%
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	251,172,919 (附註3)	27.68%
達穎	個人權益	實益擁有人	251,172,919 (附註3)	27.68%
(b) 其他人士				
德祥集團有限公司 (「德祥集團」)	公司權益	受控制法團權益	76,186,279 (附註4)	8.39%
Galaxyway	個人權益	實益擁有人	76,186,279 (附註4)	8.39%

附註：

1. 上文所披露之所有股份權益均為好倉。此外，概無本公司相關股份由上述本公司主要股東和其他人士持有。
2. 此乃代表佔於最後實際可行日期已發行股份總數之概約百分比。
3. 達穎擁有251,172,919股股份，其為Record High之全資附屬公司，而Record High則由伍女士全資擁有。故此，就證券及期貨條例第XV部而言，Record High及伍女士被視為於達穎所擁有之251,172,919股股份中擁有權益。

此外，就證券及期貨條例第XV部而言，伍女士作為執行董事兼本公司聯席副主席陳博士之配偶而被視為於Galaxyway所擁有載於下文附註4之76,186,279股股份及陳博士實益擁有之191,588,814股股份中擁有權益。

因此，就證券及期貨條例第XV部而言，伍女士被視為於合共518,948,012股股份中擁有權益。

4. Galaxyway擁有76,186,279股股份，其為德祥集團之全資附屬公司，而德祥集團則由陳博士全資擁有。故此，就證券及期貨條例第XV部而言，德祥集團及陳博士被視為於Galaxyway所擁有之76,186,279股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無獲悉任何其他於股份及本公司相關股份中已根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益及淡倉。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務之權益如下：

- (i) 執行董事兼本公司主席張漢傑先生於多間在澳門、香港、中國及加拿大從事物業投資及／或在中國從事酒店投資之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務；
- (ii) 執行董事兼本公司聯席副主席陳博士及／或彼之緊密聯繫人於多間在香港從事物業投資及／或在加拿大從事酒店投資及／或證券投資之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務；
- (iii) 執行董事陳耀麟先生於多間從事證券投資之公司中擁有個人權益及／或擔任董事職務；及
- (iv) 非執行董事周美華女士於一間從事證券投資之公司中擔任董事職務。

董事深知彼等對本公司負上誠信責任，並且明白在履行其董事職務時，必須避免實際及潛在的利益和職務衝突，以確保其行事符合股東及本公司整體最佳利益。此外，本集團任何重大業務決策須由董事會決定。任何董事須就彼擁有重大權益之任何決議事項放棄投票。基於以上所述，董事會認為上述董事於其他公司之權益不會影響其出任董事職務，亦不會妄顧本集團及股東利益。此外，董事會認為本集團在獨立非執行董事仔細審閱之配合下能獨立於上述董事被視為擁有權益的業務，並能按公平基準經營其業務。

5. 於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，董事自2024年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來概無於本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一(1)年內屆滿或不可由本集團於一(1)年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內所訂立重大或可能屬重大之合約（於日常業務過程中訂立者除外）：

- (i) Beam Castle Limited（「**Beam Castle**」，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）作為賣方與楊燕女士作為買方訂立日期為2024年1月10日之買賣協議，內容有關買賣Premier Maker Limited（「**Premier Maker**」）之49%股權及Premier Maker結欠Beam Castle之款項，總代價為港幣50,000,000元；及
- (ii) 該協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉尚未了結或構成威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

以下為於本通函提出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中誠達資產評值顧問有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就刊發本通函發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載彼之函件及引述彼之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，上述專家自2024年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日）以來概無於本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

10. 展示文件

下列文件之副本由本通函日期起十四(14)日期間內於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.itcproperties.com刊載：

- (i) 該協議；
- (ii) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (iii) 該物業之估值報告，全文載於本通函附錄二。

11. 一般資料

- 本公司之公司秘書為黃少敏女士。彼為香港公司治理公會及英國之特許公司治理公會之會士。
- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- 本公司之香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。
- 本公司於香港之股份登記及過戶分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- 本通函之中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。