

## 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

出售於該等有限合夥企業所持10%權益及應收貸款以及  
出售於Assets Builder所持10%權益的  
主要交易

本公司的財務顧問

ANGLO CHINESE 英高  
CORPORATE FINANCE, LIMITED

該等出售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

2025年1月17日

## 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業之估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

### 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](http://www.itcproperties.com)。

倘若已選擇收取本公司之公司通訊的印刷本之股東及本公司之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證券登記有限公司，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](mailto:itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com)，亦可填妥及交回更改選擇表格(表格可於本公司網站下載)予股份登記分處。

## 釋 義

於本通函，除文義另有規定外，以下詞彙具有下列涵義：

「1488 Alberni Holdings」	指	1488 Alberni Holdings Limited，一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司，並為Assets Builder的一間全資附屬公司
「1488 Alberni Investment」	指	1488 Alberni Investment Limited，一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司，並為Assets Builder的一間全資附屬公司
「Alberni JV」	指	Assets Builder及該等有限合夥企業之統稱
「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
「Assets Builder」	指	Assets Builder Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「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	具有上市規則所賦予之相同涵義
「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
「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	根據該等出售協議之條款及條件完成該等出售事項
「完成日期」	指	完成之原定及已發生的日期，為2024年10月31日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	該等出售事項的總代價為加幣5,360,000元(相當於約港幣30,552,000元)，即(i)Development LP出售單位為加幣512,728.05元；(ii) Investment LP出售單位為加幣17,453.15元；(iii)銷售貸款為加幣4,829,817.80元及(iv)普通合夥轉讓股份為加幣1.00元
「Development LP」	指	1488 Alberni Development Holdings Limited Partnership，根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律成立的一間有限合夥企業
「Development LP出售單位」	指	Development LP資本中十(10)個A類有限合夥人單位，佔於Development LP單位購買協議日期及完成時Development LP資本中所有已發行有限合夥人單位的10%

## 釋 義

「Development LP出售單位出售事項」	指	ITCP Alberni Holdings根據Development LP單位購買協議向Landa Alberni Holdings出售Development LP出售單位
「Development LP單位購買協議」	指	ITCP Alberni Holdings (作為賣方) 與Landa Alberni Holdings (作為買方) 及1488 Alberni Holdings (作為普通合夥人) 就買賣Development LP出售單位所訂立日期為2024年10月31日之協議
「董事」	指	本公司董事
「該等出售事項」	指	Development LP出售單位出售事項、Investment LP出售單位出售事項、銷售貸款出售事項及普通合夥股份轉讓之統稱
「該等出售協議」	指	Development LP單位購買協議、Investment LP單位購買協議、貸款轉讓協議及普通合夥股份轉讓協議之統稱
「陳博士」	指	陳國強博士，為董事及本公司之主要股東
「該等普通合夥人」	指	1488 Alberni Holdings及1488 Alberni Investment之統稱
「普通合夥股份轉讓」	指	定裕根據普通合夥股份轉讓協議向Landa Global Properties出售銷售股份
「普通合夥股份轉讓協議」	指	定裕 (作為賣方) 與Landa Global Properties (作為買方) 就買賣銷售股份所訂立日期為2024年10月31日之協議
「普通合夥轉讓股份」	指	Assets Builder之十(10)股普通股，佔於普通合夥股份轉讓協議日期及完成時Assets Builder資本中所有已發行普通股的10%
「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
「Investment LP」	指	1488 Alberni Investment Limited Partnership，一間根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律成立之有限合夥企業
「Investment LP出售單位」	指	Investment LP資本中十(10)個A類有限合夥人單位，佔於Investment LP單位購買協議日期及完成時Investment LP資本中所有已發行有限合夥人單位的10%
「Investment LP出售單位出售事項」	指	ITCP Alberni Holdings根據Investment LP單位購買協議向Landa Alberni Holdings出售Investment LP出售單位

## 釋 義

「Investment LP單位購買協議」	指	ITCP Alberni Holdings (作為賣方) 與Landa Alberni Holdings (作為買方) 及1488 Alberni Holdings (作為普通合夥人) 就買賣Investment LP出售單位所訂立日期為2024年10月31日之協議
「ITCP Alberni Holdings」	指	ITCP Alberni Holdings Limited，一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Landa Alberni Holdings」	指	Landa Alberni Holdings Limited，一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司
「Landa Global Properties」	指	Landa Global Properties Limited，一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司
「Landa Group」	指	Landa Global Properties、Landa Alberni Holdings及Xpec Investments之統稱
「最後實際可行日期」	指	2025年1月13日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「該等有限合夥企業」	指	Development LP及Investment LP之統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款轉讓協議」	指	定裕 (作為轉讓人) 與Xpec Investments (作為受讓人) 就銷售貸款轉讓所訂立日期為2024年10月31日之協議
「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	物業指兩幅獨立合法地塊，兩幅地塊均位於加拿大不列顛哥倫比亞省溫哥華，第一幅地塊位於1444 Alberni Street及711 Broughton Street，而第二幅地塊位於740 Nicola Street
「銷售貸款」	指	該等有限合夥企業結欠定裕之款項，總額為加幣23,737,661.84元
「銷售貸款出售事項」	指	由定裕根據貸款轉讓協議向Xpec Investments出售銷售貸款
「銷售股份」	指	Assets Builder股本中十(10)股普通股，佔於普通合夥股份轉讓協議日期及完成時Assets Builder之10%股權
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例 (香港法例第571章)

## 釋 義

「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
「定裕」	指	定裕有限公司，一間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
「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	Ryan ULC，一名物業估值師及獨立第三方
「Xpec Investments」	指	Xpec Investments Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

於本通函內，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。



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  
出售於該等有限合夥企業所持10%權益及應收貸款以及  
出售於Assets Builder所持10%權益的  
主要交易

緒言

茲提述本公司日期為2024年10月31日之公佈，內容有關該等出售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)該等出售事項及該等出售協議之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)物業之估值報告；及(iv)上市規則所規定之其他資料。

\* 僅供識別

## 該等出售協議

該等出售協議的主要條款如下：

### (I) Development LP單位購買協議

#### (1) 日期：

2024年10月31日（聯交所交易時段結束後簽署）

#### (2) 訂約方：

- (i) ITCP Alberni Holdings（作為賣方），一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司，為本公司的一間間接全資附屬公司，其唯一業務為於緊接完成Development LP單位購買協議前持有該等有限合夥企業資本中所有已發行有限合夥人單位之28%權益；
- (ii) Landa Alberni Holdings（作為買方），一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司，並為Development LP之有限合夥人，緊接完成Development LP單位購買協議前持有所有已發行有限合夥人單位之20%；及
- (iii) 1488 Alberni Holdings（作為普通合夥人），一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司，並為Assets Builder之一間全資附屬公司。

#### (3) 將予出售之權益：

ITCP Alberni Holdings同意出售及Landa Alberni Holdings同意購買Development LP出售單位（即10個A類有限合夥人單位，佔Development LP資本中所有已發行有限合夥人單位之10%）連同其附帶的所有權利。

1488 Alberni Holdings，作為Development LP的普通合夥人，對上述買賣給予無條件同意。

#### (4) 代價及支付條款：

由Landa Alberni Holdings應付的Development LP出售單位代價為加幣512,728.05元（相當於約港幣2,922,550元），應於並已於Development LP單位購買協議完成時支付。

#### (5) 完成：

Development LP單位購買協議的完成應於並已於簽署該協議時同時進行。

## (II) Investment LP單位購買協議

(1) 日期：

2024年10月31日（聯交所交易時段結束後簽署）

(2) 訂約方：

(i) ITCP Alberni Holdings（作為賣方）；

(ii) Landa Alberni Holdings（作為買方），亦為Investment LP之有限合夥人，緊接完成Investment LP單位購買協議前持有所有已發行有限合夥人單位之20%；及

(iii) 1488 Alberni Investment（作為普通合夥人），一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司，並為Assets Builder之一間全資附屬公司。

(3) 將予出售之權益：

ITCP Alberni Holdings同意出售及Landa Alberni Holdings同意購買Investment LP出售單位（即10個A類有限合夥人單位，佔Investment LP資本中所有已發行有限合夥人單位之10%）連同其附帶的所有權利。

1488 Alberni Investment，作為Investment LP的普通合夥人，對上述買賣給予無條件同意。

(4) 代價及支付條款：

由Landa Alberni Holdings應付的Investment LP出售單位代價為加幣17,453.15元（相當於約港幣99,483元），應於並已於Investment LP單位購買協議完成時支付。

(5) 完成：

Investment LP單位購買協議的完成應於並已於簽署該協議時同時進行。

## (III) 貸款轉讓協議

(1) 日期：

2024年10月31日（聯交所交易時段結束後簽署）

(2) 訂約方：

(i) 定裕（作為轉讓人），一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司的一間間接全資附屬公司，其主要業務活動為持有ITCP Alberni Holdings的100%權益，及於完成普通合夥股份轉讓協議前持有Assets Builder的28%權益；及

(ii) Xpec Investments（作為受讓人），一間於香港註冊成立之有限公司，並為Landa Alberni Holdings的股東。

(3) 將予出售之權益：

定裕已有條件地將銷售貸款轉讓予Xpec Investments，即該等有限合夥企業結欠定裕的款項，總額為加幣23,737,661.84元，其中Development LP結欠加幣22,550,777.53元（加幣11,255,625.00元為本金，而加幣11,295,152.53元為應計利息），及Investment LP結欠加幣1,186,884.31元（加幣592,402.50元為本金，而加幣594,481.81元為應計利息），佔該等有限合夥企業結欠有限合夥人及／或其聯屬公司總額的10%，連同其附帶的所有權利。轉讓以加拿大皇家銀行（該等有限合夥企業的現有融資人）已簽署解除由定裕於2019年3月4日簽立的延期及次從屬協議項下的銷售貸款作為該等有限合夥企業獲授若干銀行融資的擔保為條件，並於此後生效。

(4) 代價及支付條款：

由Xpec Investments應付的銷售貸款代價為加幣4,829,817.80元（相當於約港幣27,529,961元），應於並已於貸款轉讓協議簽署時支付。

(IV) 普通合夥股份轉讓協議

(1) 日期：

2024年10月31日（聯交所交易時段結束後簽署）

(2) 訂約方：

- (i) 定裕（作為賣方），為Assets Builder的股東，緊接完成普通合夥股份轉讓協議前持有Assets Builder的28%股權；及
- (ii) Landa Global Properties（作為買方），一間於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司，並為Assets Builder的股東，緊接完成普通合夥股份轉讓協議前持有Assets Builder的20%股權。

(3) 將予出售之權益：

定裕同意出售及Landa Global Properties同意購買銷售股份，即10股普通股，相當於Assets Builder的10%股權，連同其附帶的所有權利。

(4) 代價及支付條款：

由Landa Global Properties應付的普通合夥轉讓股份代價為加幣1.00元（相當於約港幣5.7元），應於並已於普通合夥股份轉讓協議完成時支付。

(5) 完成：

普通合夥股份轉讓協議項下之買賣的完成應於並已於緊隨簽署該協議後進行。

## 釐定代價之基準

Landa Group就該等出售事項應付本集團的總代價金額為加幣5,360,000元(相當於約港幣30,552,000元)。代價乃由本集團與Landa Group經公平磋商後釐定。

本集團於Alberni JV持有10%權益的未經審核資產淨值總額(已就物業的公平值作出調整)(「經調整價值」)釐定如下：

	加幣百萬元
於2024年8月31日之Alberni JV的未經審核綜合資產淨值	239
物業之公平值調整(附註)	30
Alberni JV之經調整資產淨值	269
本集團應佔其10%	27
經調整價值(以港幣百萬元為單位)	154

附註：公平值調整乃根據於2024年8月31日採用餘值土地估值法對物業之初步估值約加幣348,000,000元(相當於約港幣1,984,000,000元)計算，其高於於2024年8月31日之物業賬面淨值約加幣318,000,000元(相當於約港幣1,808,000,000元)。就本通函而言，對物業於2024年10月31日之估值的估值報告載於本通函附錄二。

以下因素對本集團於磋商過程中的議價能力造成不利影響：

- Alberni JV所需的大量額外資本，包括但不限於：(i)一項由該等有限合夥企業結欠之本金額約為加幣86,000,000元的未償還銀行貸款將於2024年12月到期，該項貸款可能無法完全再融資，因此可能需要有限合夥人透過大額注資以償還大部分貸款，及(ii)為滿足重建物業的未來資本需求而進行的大量資本投資，該等資本投資需要有限合夥人持續進行注資。由於重建時間表的不確定性及下文所述重建單位潛在買家的限制，Alberni JV現階段無法確定不時所需的額外資本金額；
- 作為Alberni JV於2016年收購物業的主要目標，物業的擬議重建計劃已因下述情況而延遲，尚無法確定何時可以開始重建。物業原本被劃分為市中心區域，為推進將其重建為兩幢高密度住宅大樓，Alberni JV須申請將其重新劃分為新綜合發展區。重新分區申請於2018年9月獲溫哥華市議會批准，惟須支付若干現金社區設施捐款，以及於開發項目上興建托兒設施並於完成後將由溫哥華市擁有。Alberni JV隨後於2018年底提交開發許可證申請，並於2019年收到當地政府發出的多封先決條件信函，要求修改項目規格，特別是有關上述托兒設施的規格。由於2019冠狀病毒病大流行，Alberni JV多次重新提交計劃，並持續與當地政府進行討論，惟回應緩慢。Alberni JV於2023年12月再次提交開發許可證申請。目前，Alberni JV仍與溫哥華市就開發計劃進行持續磋商。該等因素加上重建項目的長期性，對該等有限合夥企業產生必要的收入以滿足本集團迫切的現金流需求構成重大障礙；

## 董事會函件

- 由於加拿大當地政策變動，禁止非加拿大居民購買當地住宅物業，而該政策於2023年1月生效並預計至少維持至2027年，導致Alberni JV的利潤潛力下降；
- 於緊接該等出售事項前，本集團持有Alberni JV的28%權益，因缺乏多數控制權，意味著潛在買家將無法全權控制Alberni JV的策略性決策、管理及若干企業行動；及
- 轉讓限制條款(1)於該等有限合夥企業各自的有限合夥協議中規定，除須遵循其他有限合夥人的優先購買權外，除非事先獲得普通合夥人的同意，否則任何有限合夥人不得分配、轉讓或以其他方式處置任何有限合夥人單位，及(2)於Assets Builder的股東協議中規定，未經Assets Builder全體股東事先書面同意，任何股東不得出售、轉讓、分配或以其他方式處置Assets Builder的任何股份。

於過往的十個月，本集團致力尋找出售資產的潛在機會，以紓緩其持續經營問題及履行即時現金責任之壓力。執行董事首先接觸本公司的內部物業代理以評估該等出售事項的可行性，但僅收到不利反饋。執行董事隨後與全球性的物業代理進行了初步口頭討論；根據本公司與彼等合作的豐富經驗，彼等能夠為不同條件的物業找到不同的買家方面具備能力。然而，該等物業代理並未表示對該等出售事項具特別興趣，此進一步鞏固了市場缺乏需求是由於上述該等出售事項之獨特因素所致的事實。因此，本公司並未聘用任何物業代理。有見及此，執行董事利用彼等之業務關係接洽本集團資產的潛在買家，一如彼等於本集團過往數次出售事項中所作出之努力，並聯絡超過十名本集團及／或一名執行董事的業務夥伴，主要包括於香港及／或加拿大房地產市場擁有顯著利益及財務方法的知名商界人士，本公司相信，該等人士代表該等性質投資的廣泛潛在買家群體。根據因該等努力而收到的反饋，尤其是與多位潛在買家就本集團於Bayshore Ventures JV Ltd. (「Bayshore」) 的50%權益進行磋商(已於2024年8月28日完成)期間，執行董事注意到，基於上述因素，與過往交易(如Bayshore間接擁有的物業)相比，市場對Alberni JV類型的投資機會整體缺乏興趣。

如上所述，鑒於市場對具有Alberni JV特點的投資機會缺乏興趣，本公司尋求向現時的有限合夥人出售本集團於Alberni JV的權益。於三名有限合夥人中，僅Landa Group(於緊接完成前持有Alberni JV 20%權益)於2024年8月表示有限度興趣，惟明確表示，彼等無意於可見將來將其擁有權增加至30%以上。最終，於2024年9月，本集團接獲Landa Group提出以加幣5,310,000元(相當於約港幣30,267,000元)購買本集團於Alberni JV最多10%權益的要約，並於2024年10月初商定該等出售事項的最終代價為加幣5,360,000元(相當於約港幣30,552,000元)。

董事意識到，本集團急需現金流入以紓緩其持續經營問題及履行即時現金責任的壓力。因此，本集團相信接納Landa Group的要約乃唯一可行的最佳選擇，此舉可將資產變現為現金，以支持本集團的流動性及促進其財務穩定性。

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的整體利益。

有關該等有限合夥企業、普通合夥人及Assets Builder的資料

該等有限合夥企業

### ***Development LP***

Development LP為一間於2016年1月29日根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律成立的有限合夥企業。其主要業務為連同Investment LP持有物業的實益權益。

物業包括位於加拿大溫哥華Alberni Street 1400段南側全段、Broughton Street與Nicola Street之間的兩幅獨立合法地塊，總地盤面積約為43,282平方呎。

第一幅地塊位於Alberni Street與Broughton Street的西南角，目前為一個綜合用途高層發展項目，包括一棟19層、129個單位的出租公寓樓，並且面向Alberni Street設有一個四層高的辦公室部分。第二幅地塊位於Alberni Street與Nicola Street的東南角，現建有一幢三層高的辦公樓。提供三層地下停車場以服務該等建築物。

物業目前為出租物業，擬重建為一個高密度綜合體，包括住宅及商業部分。

於Development LP單位購買協議日期，Development LP擁有一個已發行普通合夥人單位及100個A類有限合夥人單位。唯一已發行普通合夥人單位由1488 Alberni Holdings擁有，於緊接Development LP單位購買協議完成前，已發行有限合夥人單位由(i)ITCP Alberni Holdings擁有28%，(ii)Landa Alberni Holdings擁有20%及(iii)兩名其他獨立第三方分別擁有40%及12%。

於2024年10月31日完成Development LP單位購買協議後，已發行有限合夥人單位變為由(i)ITCP Alberni Holdings擁有18%，(ii)Landa Alberni Holdings擁有30%及(iii)與完成前相同，兩名其他獨立第三方分別擁有40%及12%。

### ***Investment LP***

Investment LP為一間於2016年1月29日根據加拿大不列顛哥倫比亞省法律成立的有限合夥企業。其主要業務為連同Development LP持有物業的實益權益。

於Investment LP單位購買協議日期，Investment LP擁有一個已發行普通合夥人單位及100個A類有限合夥人單位。唯一已發行普通合夥人單位由1488 Alberni Investment擁有，於緊接Investment LP單位購買協議完成前，已發行有限合夥人單位由(i) ITCP Alberni Holdings擁有28%，(ii) Landa Alberni Holdings擁有20%及(iii)兩名其他獨立第三方分別擁有40%及12%。

於2024年10月31日完成Investment LP單位購買協議後，已發行有限合夥人單位變為由(i) ITCP Alberni Holdings擁有18%，(ii) Landa Alberni Holdings擁有30%及(iii) 與完成前相同，兩名其他獨立第三方分別擁有40%及12%。

該等普通合夥人

1488 Alberni Holdings及1488 Alberni Investment為於加拿大不列顛哥倫比亞省註冊成立之有限公司，並均由Assets Builder全資擁有。1488 Alberni Holdings及1488 Alberni Investment的唯一業務活動為分別擔任Development LP及Investment LP的普通合夥人，並持有Development LP及Investment LP的唯一已發行普通合夥人單位。

Assets Builder

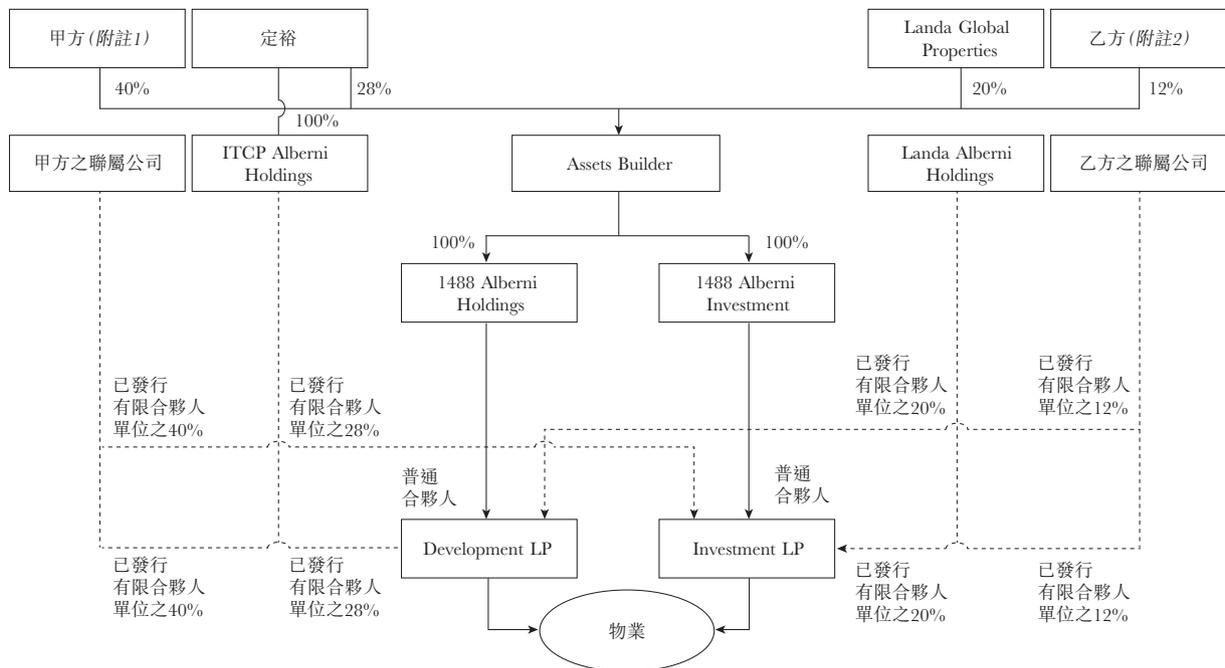
Assets Builder為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其唯一業務活動為持有該等普通合夥人各自之全部已發行股本。

緊接普通合夥股份轉讓協議完成前，Assets Builder的已發行股本由(i)定裕擁有28%，(ii) Landa Global Properties擁有20%及(iii)兩名其他獨立第三方分別擁有40%及12%。

於2024年10月31日普通合夥股份轉讓協議完成後，Assets Builder變為由(i)定裕擁有18%，(ii) Landa Global Properties擁有30%及(iii)與完成前相同，兩名其他獨立第三方分別擁有40%及12%。

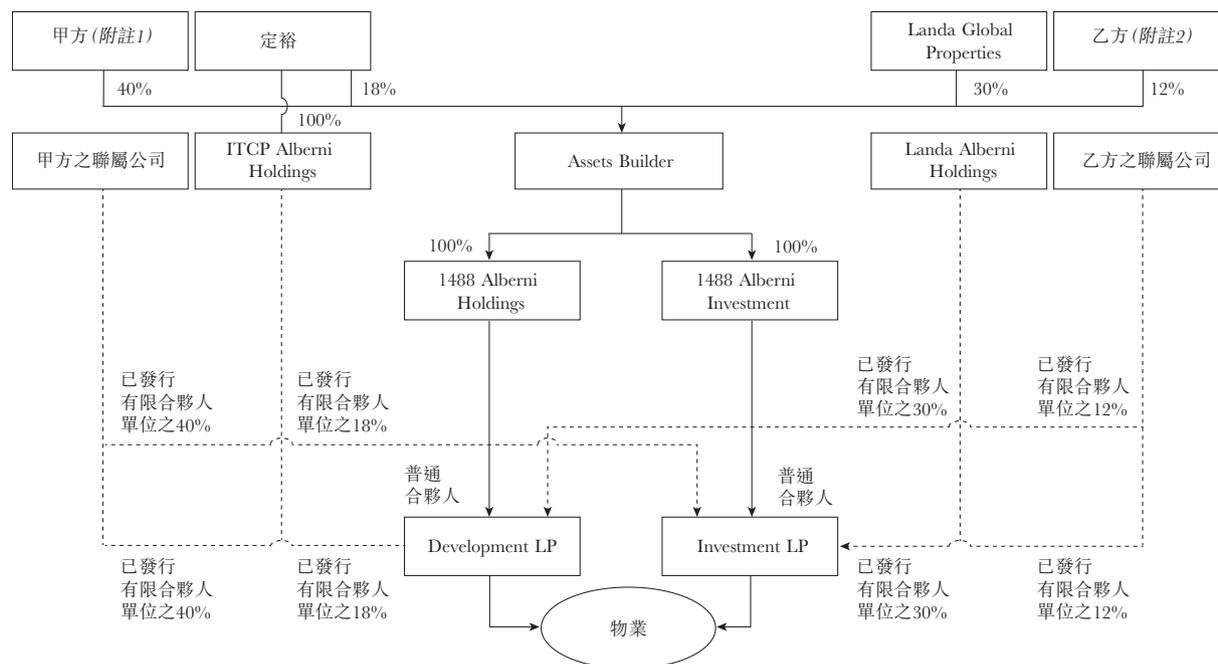
下圖說明Assets Builder、該等普通合夥人及該等有限合夥企業於完成前及緊隨完成後的公司架構：

(i) 完成前



## 董事會函件

### (ii) 緊隨完成後



附註：

1. 甲方為一間聯交所上市公司之全資附屬公司。
2. 乙方由一名香港居民投資者全資擁有，該投資者從事多種業務。

由於Alberni JV的另外兩名獨立第三方股東(即上述提及之甲方及乙方)並非該等出售事項的交易對手方，本公司認為，不披露甲方及乙方的身份及其最終實益擁有人不會導致本通函於任何重大方面失實、不完整或具誤導性或欺騙性。

### 該等有限合夥企業及Assets Builder之財務資料

#### *Development LP*

下文載列乃根據國際財務報告準則編製的Development LP截至2023年及2024年3月31日止年度之未經審核財務資料及截至2024年9月30日止六個月之未經審核財務資料：

	截至2024年9月30日 止六個月		截至3月31日止年度			
	加幣千元	相當於約 港幣千元	加幣千元	相當於約 港幣千元 (附註1)	加幣千元	相當於約 港幣千元 (附註2)
收入(附註3)	845	4,816	1,664	9,653	1,558	9,217
除稅前虧損	(152)	(868)	(1,125)	(6,526)	(261)	(1,544)
除稅後虧損	(152)	(868)	(1,125)	(6,526)	(261)	(1,544)

## 董事會函件

附註：

1. 加幣1.00元兌港幣5.801元的匯率已用於2024年未經審核財務數字的貨幣換算。
2. 加幣1.00元兌港幣5.915元的匯率已用於2023年未經審核財務數字的貨幣換算。
3. Development LP的收入指現有物業的租金收入。

於2024年9月30日，Development LP的未經審核資產淨值約為加幣1,290,000元（相當於約港幣7,354,000元）。

### **Investment LP**

下文載列乃根據國際財務報告準則編製的Investment LP截至2023年及2024年3月31日止年度之未經審核財務資料及截至2024年9月30日止六個月之未經審核財務資料：

	截至2024年9月30日		截至3月31日止年度			
	止六個月		2024年		2023年	
	相當於約		相當於約		相當於約	
	加幣千元	港幣千元	加幣千元	港幣千元	加幣千元	港幣千元
				(附註1)		(附註2)
收入(附註3)	44	254	88	508	82	485
除稅前虧損	(16)	(93)	(85)	(494)	(23)	(138)
除稅後虧損	(16)	(93)	(85)	(494)	(23)	(138)

附註：

1. 加幣1.00元兌港幣5.801元的匯率已用於2024年未經審核財務數字的貨幣換算。
2. 加幣1.00元兌港幣5.915元的匯率已用於2023年未經審核財務數字的貨幣換算。
3. Investment LP的收入指現有物業的租金收入。

於2024年9月30日，Investment LP的未經審核負債淨值約為加幣45,000元（相當於約港幣256,000元）。

## 董事會函件

### **Assets Builder**

下文載列乃根據國際財務報告準則編製的Assets Builder截至2023年及2024年3月31日止年度之未經審核財務資料及截至2024年9月30日止六個月之未經審核財務資料：

	截至2024年9月30日		截至3月31日止年度			
	止六個月		2024年		2023年	
	加幣千元	相當於約 港幣千元	加幣千元	相當於約 港幣千元 (附註1)	加幣千元	相當於約 港幣千元 (附註2)
收入	-	-	-	-	-	-
除稅前虧損	(9)	(49)	(7)	(41)	(3)	(15)
除稅後虧損	(9)	(49)	(7)	(41)	(3)	(15)

附註：

1. 加幣1.00元兌港幣5.801元的匯率已用於2024年未經審核財務數字的貨幣換算。
2. 加幣1.00元兌港幣5.915元的匯率已用於2023年未經審核財務數字的貨幣換算。

於2024年9月30日，Assets Builder的未經審核負債淨值約為加幣47,000元（相當於約港幣267,000元）。

### **有關該等出售事項交易對手的資料**

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，

- (i) Landa Alberni Holdings為一間投資控股公司，其最終實益擁有人為Kevin Cheung先生、Hai Ying Peng女士、Shun Fei Cheung先生及Guan Wang先生；
- (ii) Xpec Investments為一間投資控股公司，其最終實益擁有人為Shun Fei Cheung先生；
- (iii) Landa Global Properties為一間投資控股公司，其最終實益擁有人為Kevin Cheung先生及Guan Wang先生；及
- (iv) Landa Alberni Holdings、Xpec Investments、Landa Global Properties及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)Landa Group、其董事及法定代表及任何可對該等出售事項施加影響的Landa Group最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面的任何關連人士（以涉及該等出售事項的附屬公司為限）之間現時及於過去十二個月內並無訂立重大貸款安排。

## 有關本公司的資料及進行該等出售事項的理由

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；於中國從事酒店投資；證券投資及提供貸款融資服務。

誠如本公司截至2024年3月31日止年度的年報所披露，本集團一直面臨重大流動性壓力，並且於香港及中國房地產市場下行的情況下，難以透過慣常渠道取得融資。為改善流動資金及獲得資金以滿足其財務需求及承諾，本集團一直積極制定各種計劃及措施，包括按符合本公司及股東整體最佳利益的條款就其資產尋求潛在買家。

本集團已委聘估值師以餘值土地估值法對物業進行估值，該物業為一個發展地盤，並有明確的建築重建計劃。物業於2024年10月31日的估值約為加幣346,000,000元（相當於約港幣1,972,200,000元），其高於2024年9月30日本集團可用物業的最新賬面淨值約加幣319,114,000元（相當於約港幣1,818,950,000元）。該等出售協議項下之收購Alberni JV之10%權益的總代價加幣5,360,000元（相當於約港幣30,552,000元）較本集團於Alberni JV之10%權益經調整物業公平值後的未經審核資產淨值總額折讓約80%。

鑒於急需解決本集團的流動性狀況，尤其是考慮到市場對需要大量資本投資而增長潛力及營運控制權有限的少數股權持有的明顯反感，從本集團此前出售其於Bayshore之權益的經驗可見，儘管預期虧損巨大，Landa Group提出的要約為本集團出售其於Alberni JV權益的唯一可行選擇。

該等出售事項使本集團能夠變現其於該等有限合夥企業中的部分投資，並使現金資源回籠以償還優先債務及必要的付款責任。此外，該等出售事項減少本集團對上述該等有限合夥企業預期所需注資的風險，鑒於本集團目前的財務及流動資金狀況，本集團於短期至中期內將難以滿足該需求。儘管本集團保留於Alberni JV的18%權益乃由於Landa Group僅提出收購Alberni JV持有10%權益的有限要約，其令本集團可於重建策略及努力取得成功、市況改善或Alberni JV的收益較預期更早實現的情況下，保留部分潛在的未來上升空間。

基於上文所述，董事會認為各該等出售協議之條款（包括該等出售協議項下之總代價）屬公平合理，而本集團訂立該等出售協議符合本公司及股東的整體利益。

## 該等出售事項的財務影響

於2024年9月30日，Development LP出售單位及Investment LP出售單位分類為本集團於合營公司之權益。根據該等出售協議項下之總代價約為港幣30,552,000元，減去(i)於2024年9月30日本集團於Alberni JV的10%權益之未經審核賬面值約港幣683,000元，相當於總賬面值為於Development LP的資產淨值約港幣735,000元、Investment LP的負債淨值約港幣26,000元及Assets Builder的負債淨值約港幣26,000元，(ii)有限合夥人貸款及應收利息約港幣136,137,000元，(iii)該等出售事項後重新分類之換算儲備約港幣534,000元，及(iv)該等出售事項的相關開支約港幣2,043,000元，本集團目前預期於完成後錄得出售虧損(包括出售合營公司權益及終止確認應收合營公司款項)約港幣108,845,000元。本集團於完成日期的該等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。

該等出售事項產生的所得款項淨額(即代價扣除相關開支約港幣2,000,000元)約為加幣5,000,000元(相當於約港幣28,500,000元)，已悉數用於償還於2024年10月31日到期而尚未償還本金額為港幣31,000,000元之貸款。

於完成後(其已發生)，本集團保留於Alberni JV中的18%權益以及於Assets Builder及該等普通合夥人各自的董事會席位。如上文所述，由於本集團保留於Alberni JV的18%權益，預期將對該等有限合夥企業作出資本投資，特別是透過其營運資金及建設再融資以彌補現有銀行貸款再融資的不足。本集團正與其他有限合夥人就本集團的出資金額及支付時間進行磋商。由於根據Assets Builder的股東協議，該等有限合夥企業活動的若干重大決策須取得相關該等普通合夥人全體董事的一致同意，本集團可對該等有限合夥企業的相關活動行使共同控制權。因此，預期本集團將於Development LP及Investment LP的18%權益分類為本集團於合營公司之權益。

## 上市規則的涵義

由於最高適用百分比率超過25%而所有適用百分比率均低於75%，故根據上市規則第十四章，該等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等出售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等出售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。

於該等出售協議日期及截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(「達穎」，其全部已發行股本由伍女士間接擁有)擁有261,172,919股股份。伍女士為陳博士之配偶。本公司已就該等出售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528,948,012股股份，相當於上述本公司現有已發行股本約58.3%)取得股東書面批准。

## 董事會函件

根據上市規則第14.44(2)條，陳博士、Galaxyway及達穎發出之股東書面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等出售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、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

2025年1月17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日止年度以及截至2024年9月30日止六個月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](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.itcproperties.com](http://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](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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700260_c.pdf))
- 本公司於2024年7月25日在聯交所網站所刊發截至2024年3月31日止年度之年報（第74至180頁）  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500417\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500417_c.pdf))
- 本公司於2024年12月23日在聯交所網站所刊發截至2024年9月30日止六個月之中期報告（第18至50頁）  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1223/2024122300326\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1223/2024122300326_c.pdf))

## 2. 債務聲明

### (a) 借貸

於2024年11月30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816,200,000元、有抵押及無擔保銀行借貸約港幣328,600,000元、無抵押及有擔保其他借貸約港幣16,700,000元、無抵押及無擔保其他借貸約港幣26,800,000元，以及應付非控股權益之無抵押及無擔保款項約港幣182,100,000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13,100,000元以及無抵押及無擔保租賃負債約港幣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，本集團之若干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11月30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%及18%權益之兩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91,100,000元及港幣145,000,000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219,000,000元。

除上文所披露者，以及集團內部之負債外，本集團於2024年11月30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11月30日的負債情況及該等出售事項的財務影響後，董事已仔細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，董事已決定採取以下計劃及措施：

#### (i) 出售物業／合營公司／聯營公司

本集團繼續出售特定物業／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

本集團繼續積極尋求於現有融資到期前進行再融資。直至本通函日期，本集團並無接獲任何要求即時償還其於截至2024年9月30日止六個月內逾期的港幣396,000,000元借貸的通知，其中港幣4,700,000元已於其後償還。本集團繼續與其他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，本集團的財務狀況將得到改善且本集團將擁有充足的營運資金以撥付其營運所需及履行其財務責任（倘若財務責任自本通函日期起計十二個月內到期）。

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)成功為出售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履行本集團的財務責任。

倘若本集團未能達成上述計劃及措施，本集團可能並無充足的營運資金以應付自本通函日期起計未來十二個月內的需求。

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（即本集團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；於中國從事酒店投資；證券投資及提供貸款融資服務。

誠如本公司截至2024年9月30日止六個月之中期報告所披露，在複雜的經濟形勢下，全球環境市場面臨重大挑戰。由於經濟環境普遍惡化，本集團預期全球物業市場將持續存在不確定性。此外，美國或會徵收關稅，可能致使更高的通脹及於一段時間內保持高利率，從而可能抑制全球增長。本集團於下半年無可避免地持續面臨業務挑戰。為此，本集團將繼續採取審慎態度、檢討其業務策略、完善其業務模式及提升其營運效率及效益。本集團將專注於出售物業項目，以變現佔用的資金及確保本集團的收益。此等舉措均可提升本集團的流動資金及財務的靈活性，使本集團能夠更好地應對當前充滿挑戰的營商環境。同時，除在中國、澳門、加拿大及英國的業務外，本集團將審慎發掘潛在物業發展項目，並仔細評估及選擇具吸引力的機遇以豐富本集團的投資組合。

該等出售事項使本集團得以變現其於該等有限合夥企業之部分投資，並將所得款項淨額用於償還本集團之借貸，從而減少本集團之債務及財務成本，並緩和其流動資金壓力。

以下為估值師Ryan ULC就物業於2024年10月31日之估值而出具之函件全文及估值報告，乃為載入本通函而編製。本報告所定義之詞彙僅適用於本報告。



吾等的參考編號：2411-0024LA

2025年1月17日

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

有關：發展中之待售物業之估值報告執行摘要  
不列顛哥倫比亞省溫哥華1444 Alberni Street及740 Nicola Street

吾遵照閣下之指示，對德祥地產集團有限公司（「貴公司」）連同其附屬公司（統稱「貴集團」）於其中擁有權益的物業（地址為不列顛哥倫比亞省溫哥華1444 Alberni Street及740 Nicola Street）（詳情見隨附之估值摘要，下稱「物業」）進行估值，吾確認曾視察物業、作出相關查詢並收集更多吾認為屬必要之有關資料，以便向閣下提供吾對物業權益於2024年10月31日（「估值日期」）的價值之意見。本文件乃遵照收件人要求作為執行摘要而編製，僅作資產評估用途，未事先徵求函件簽署人的意見，不得將結論傳達至其他各方。

## 估值基準

吾對物業的估值將作為其市值，且估值工作的範圍乃按照擬定用途、道德操守及專業行為準則以及加拿大估價協會(AIC)的加拿大專業評估執業統一準則(CUSPAP)作出。

AIC成立於1938年，是加拿大房地產評估師的專業組織。其負責制定加拿大房地產評估專業的標準，並得到加拿大官方機構的廣泛認可，包括但不限於(i)加拿大稅務局，加拿大政府負責管理稅務法律及計劃、涉稅財產評估的聯邦部門，(ii)加拿大公共服務和採購部門（加拿大政府的聯邦部門，負責中央採購和管理政府房地產持有量、聯邦財產評估），及(iii)其他省級政府部門和機構，負責財產評估、土地徵用和房地產結算等事項。此外，AIC是多個國際評估組織的成員，其中包括國際估值標準委員會（「IVSC」），該委員會是一個負責制定及設立國際估值技術和道德標準的國際組織。據吾所知，英國皇家特許測量師學會(RICS)及香港測量師學會(HKIS)受到證券及期貨事務監察委員會共同認可，均為IVSC的成員組織。

AIC和RICS有互認安排，允許(i)自AIC取得AACI認證的人士直接進入MRICS，及(ii)身為RICS資深成員（「FRICS」）或MRICS的人士透過完成指定程序獲得AIC的AACI認證。

對物業進行估值時，吾已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「上市規則」）第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2020年版）所載規定。

本執行摘要乃結合之前的估值報告2411-0024AA編製，其中包含物業於2024年10月31日的價值。關於最高及最佳用途、估值方法、定義、街區描述等所有相關資料均載於完整估值報告內，並將與本函件一併審議。

吾於對物業進行估值的過程中，吾依賴 貴公司所提供的資料及意見。

## 執行摘要

本摘要乃為完整估值報告的一部分，應與估值報告一併閱讀。

地址： 不列顛哥倫比亞省溫哥華1444 Alberni Street及740 Nicola Street。

物業類型： 1444 Alberni Street及740 Nicola Street為高密度住宅再開發用地。物業由兩個獨立合法地段組成，坐落於Alberni Street 1400號街區（Broughton Street與Nicola Street之間的街區）整個南側。該合法地段目前改建成一幢19層的建築物，包括129個單位的老式出租公寓及四層面向Alberni Street的辦公室部分。其位於溫哥華市西端社區發展規劃（West End Community Development Plan）的區域，該規劃將允許大幅增加建築密度及高度。

佔地面積： **1444 Alberni Street及740 Nicola Street。**  
43,282平方呎。

分區分類： **1444 Alberni Street及740 Nicola Street。**  
CD-1（綜合開發）。

市議會已在2018年9月18日的公開聆訊上批准重新分區申請。

註冊擁有人： **1444 Alberni Street及740 Nicola Street。**

Alberni Street Nominee Ltd., Inc. BC0993876號。

貴公司曾對Alberni Street Nominee Ltd.擁有28%間接所有權。

估值摘要：

<b>1444 Alberni Street及740 Nicola Street – 估值結論</b>			
佔地面積(平方呎)	43,282		
	<b>價值</b> (每可建平 密度 方呎價格)		<b>總價值</b>
<b>總密度</b>	623,924	加幣625元	加幣389,789,276元
<b>容積率(FSR)</b>	<b>14.42</b>		
土地總值	加幣389,789,276元		
加迄今為止成本	加幣21,076,874元		
減社區設施捐款	(加幣65,032,700元)		
淨值	加幣345,833,450元		
<b>約整至：</b>	<b>加幣346,000,000元</b>		

密度是當地開發行業使用的術語，與擬建建築物的總樓面面積與地盤面積的比率有關。

終值結論：

**1444 Alberni Street及740 Nicola Street。**

加幣346,000,000元或相當於約  
港幣1,931,302,800元。

除非另有說明，否則吾之估值所述的所有款項均以加幣計值。吾估值所採用的匯率約為加幣(加幣)1元 = 港幣(港幣)5.5818元，約為估值日期的通行匯率。

估值生效日期： 2024年10月31日。

## 估值方法

### **1444 Alberni Street及740 Nicola Street。**

於估值日期，物業為兩個獨立的合法地塊，改建成兩個獨立的開發項目。一幢坐落Alberni Street與Broughton Street交界的高層多用途建築物(包括出租公寓部分及多租戶辦公室部分)及一幢坐落Alberni Street與Nicola Street交界的多租戶低層丙級辦公樓。因物業的最高及最佳用途已獲釐定為再開發用地，故本報告並未包含關於目前改建的進一步詳情。

本報告涉及基於擬建發展計劃的基礎土地價值，如果土地目前正在開發或具有直接發展潛力，則須遵守上市規則的規定，此外還提供估值日期現狀下的公開市場價值。

- 建議項目的估計總建築成本約為加幣646,000,000元(或相當於約港幣3,605,842,800元)，其中約加幣21,000,000元(或相當於約港幣117,217,800元)於估值日期已支付。

- 於估值日期房地產(猶如已竣工)的市場價值約為加幣1,190,000,000元(或相當於約港幣6,642,342,000元)。
- 根據溫哥華市批准的日期為2018年9月18日的重新分區申請,兩幢高層住宅樓的擬建開發獲法律允許。

業主建議於共用的平台上另建立兩座高層住宅建築物。有關開發將採用被動式住宅設計,以減少建築的生態足跡。有關開發將包括622個市場分層單位、116個市場租賃單位及13個中等收入單位(平台內)以及一座市屬托兒設施。

於對一項物業進行估值時,直接比較法通常為首選的估值方法。然而,於對具有明確的建築計劃及詳細預計報表的開發用地進行估值時,餘值土地估值法成為首選及適當的估值方法。就餘值土地估值法而言,開發成本從項目猶如完成的終值中扣除,而剩餘價值為開發商可以為相關土地支付的價值部分。

吾已採納餘值土地估值法作為主要的估值方法,其已由開發用地的市場銷售可比數據交叉核對。

就物業進行估值時,吾已考慮餘值土地估值法並獲 貴公司提供詳細的硬性成本估算。此外,吾亦已研究過往兩年的多宗土地銷售個案,並就投資者對當前市場中物業一類物業的預期與代理商進行討論。

下文載列吾於估值中使用的主要假設:

就餘值土地估值法分析的輸入。

- (i) 待售住宅公寓(分層):加幣1,059,062,750元或每平方呎加幣2,350元,乃基於溫哥華市中心新預售和轉售項目的市場證據(或相當於約港幣5,911,476,458元或每平方呎港幣13,117元)。
- (ii) 住宅市場租金:加幣128,152,100元或每平方呎加幣1,464元,乃基於溫哥華市中心新租賃項目的租賃證據和溫哥華都會區新專用租賃項目的銷售(或相當於約港幣715,319,390元或每平方呎港幣8,170元)。
- (iii) 中等收入租金:加幣3,778,979元或每平方呎加幣466元(或相當於約港幣21,093,504元或每平方呎港幣2,600元)。
- (iv) 硬性成本:加幣402,789,941元或每平方呎加幣581元,另加應急及服務開支計算(或相當於約港幣2,248,292,891元或每平方呎港幣3,244元)。

其他輸入

- (i) 迄今產生的成本:加幣21,076,874元(或相當於約港幣117,646,895元)。
- (ii) 應付溫哥華市的社區設施捐款:加幣65,032,700元(或相當於約港幣362,999,525元)。

## 資料來源

就1444 Alberni Street及740 Nicola Street而言，吾依據 貴公司提供的最新開發統計數據及各種用途的密度分配資料。整體建議與溫哥華市通過的一般土地用途規劃（西端社區規劃）一致，同時注意到重新分區申請已於2018年9月18日獲得溫哥華市批准。特別是，該主題乃於西端社區的佐治亞走廊(Georgia Corridor)B區確定，該區域要求增加密度，最大高度為500英尺，最大密度乃按各個地點確定。總體而言，該主題的重新分區申請乃根據西端規劃考慮，總體擬議發展符合一般土地用途規劃中設定的指引。吾依賴 貴公司於2023年6月22日提供的硬性成本估算，且並無理由懷疑有關估算不準確或並非為當期估算。所提供的成本數字涵蓋價值工程，且吾之剩餘土地分析亦以此為據。整體而言，根據吾在溫哥華市中心審查的其他預計報表，所提供的硬性成本數據被認為處於市場水平。

客戶已向吾提供迄今為止產生的各種顧問、管理及市政費用以及其他雜項費用及利息等總開支明細。該等開支被認為準確可靠。

就所有物業而言，吾已接納 貴公司向吾提供的有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇落成日期、泊車位數量、租用詳情、預售詳情、租金收入及收益、合營公司協議、開發或再開發計劃、開發時間表、施工成本、場地及樓面面積、 貴公司應佔權益及所有其他相關事宜提出之意見。

估值報告內所載的尺寸、量度及面積乃基於提供予吾的資料，因此僅為近似值。吾概無任何理由懷疑 貴公司提供予吾對估值屬重大的資料之真實性及準確性。吾亦獲 貴公司知會，其提供的資料內概無遺漏任何重要事實。

## 業權調查

吾已獲出示各種文件的副本，包括房地產業權證明書、買賣合約及其他與物業權益有關的正式許可證，並已作出有關查詢。在可能的情況下，吾已檢視原始文件，以核實物業權益的現有所有權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。

## 實地視察

估值師於2024年9月16日對物業進行外觀檢查，物業的所有照片均於當日拍攝。實地及物業描述以及客戶提供的任何相關資料為本文所載物業描述的基礎。

## 貨幣

除另有說明外，吾的估值所述所有總額均以加幣元（「加幣」）計值。

**認證**

本人證明，據本人所深知及確信：

1. 本報告所載事實的陳述屬真實無誤。
2. 所呈報的分析、意見及結論僅限於報告假設及限制條件，且為本人公正及不偏不倚的專業分析、意見及結論。
3. 本人並無於本報告的標的物業中擁有過往、現有或潛在的利益，且本人對涉及估值工作的各方並無個人及／或職業利益或衝突。
4. 本人對本報告標的物業或參與估值工作的各方並無任何偏見。
5. 本人的委任及報酬並非取決於預定結果的發展及報告、價值估計金額、有利於客戶的結論或後續事件的發生。
6. 本人得出分析、意見及結論以及本報告的編製乃符合CUSPAP。
7. 本人具備勝任完成估值工作的知識及經驗，且在適用情況下，本報告乃根據CUSPAP共同簽署。
8. 除本文所披露者外，概無人士向簽署本報告的人士提供重要的專業協助。
9. 截至本報告日期，署名人符合AIC持續專業進修課程規定。
10. 署名人為(均為)加拿大估價協會的資深會員。

**共同簽署AIC估值師證書：**倘AIC估值師共同簽署本估值報告，即表示彼保證並同意「本人已直接監督編製本估值報告並審閱報告的估值師，同意估值師的陳述及結論，同意受估值師證書的約束，並對評估及估值報告承擔全部責任。」

## 物業鑒定

地址	不列顛哥倫比亞省溫哥華1444 Alberni Street及740 Nicola Street。
法定描述	土地區36地區地段185圖則VAP 92 Part 1E第55座地段24至26。
	PID #011-520-973, 012-357-545, 012-357-570。

根據本報告所載數據、分析及結論，所述物業權益的市場價值。

於2024年10月31日，

如本報告其他章節所述，本報告受限於若干假設及限制條件，而其驗證並不屬於本報告範疇。

估值師：

Ryan H. Wong  
B.Comm, AACI, P.App  
董事，估值  
AIC會員 # 901127  
**直線電話：(604) 788-7720**  
**電郵：[ryan.wong@ryan.com](mailto:ryan.wong@ryan.com)**

查察物業：是

查察日期：2024年9月16日。

簽署日期：2025年1月17日。

註：本評估須親筆簽名或受密碼保護的數碼簽名方為有效。

## 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	528,948,012 (附註3)	—	528,948,012	58.30%
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528,948,012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261,172,919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)
<b>(a) 主要股東</b>				
伍女士	公司權益	受控制法團權益	261,172,919	28.78%
	家族權益	配偶權益	267,775,093	29.52%
			528,948,012 (附註3)	58.30%
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	公司權益	受控制法團權益	261,172,919 (附註3)	28.78%
達穎	個人權益	實益擁有人	261,172,919 (附註3)	28.78%
<b>(b) 其他人士</b>				
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及其他人士持有。
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261,172,919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261,172,919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528,948,012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／或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之緊密聯繫人於多間在香港從事物業投資及／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及職務衝突，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年內屆滿或不可由本集團於一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；
- (ii) Great Intelligence Limited（一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之一間間接全資附屬公司）作為賣方與Mexfair Limited（一間於香港註冊成立之有限公司及為獨立第三方）作為買方訂立日期為2024年4月30日之買賣協議，內容有關買賣香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓全層及位於4樓的四(4)個編號分別為4043、4087、4088及4089的停車位，總代價為港幣260,000,000元；
- (iii) Rank Ace Investments Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司）（作為賣方）與Caufield Investments Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及獨立第三方）（作為買方）於2024年8月26日就買賣Bayshore之50%股權訂立之買賣協議，總代價為加幣18,500,000元；及
- (iv) 該等出售協議。

## 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
Ryan ULC	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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.itcproperties.com](http://www.itcproperties.com)刊載：

- (i) 該等出售協議；
- (ii) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (iii) 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證券登記有限公司，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。