

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)

有關收購

PREMIER MAKER LIMITED 30% 權益之 須予披露交易

收購事項

董事會謹此宣佈，於2021年6月9日聯交所交易時段結束後，Beam Castle(本公司之一間間接全資附屬公司，作為買方)、本公司(作為買方之擔保人)、世祿(作為賣方)與劉先生(作為賣方之擔保人)訂立第二份協議，據此，Beam Castle已向世祿收購銷售股份(相當於Premier Maker全部已發行股本之30%)及銷售貸款，代價為港幣95,000,000元。於完成後，連同初始股權，Beam Castle合共擁有Premier Maker全部已發行股本之49%，而Premier Maker則間接擁有中國公司(為該物業之唯一實益擁有人)之50%權益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算收購事項之最高適用百分比率超過5%，而所有適用百分比率均低於25%，故收購事項構成上市規則所界定本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第十四章有關申報及公佈之規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於2021年6月9日聯交所交易時段結束後，Beam Castle(本公司之一間間接全資附屬公司，作為買方)、本公司(作為買方之擔保人)、世祿(作為賣方)與劉高原先生(「劉先生」，作為賣方之擔保人)訂立第二份協議，據此，Beam Castle已向世祿收購銷售股份及銷售貸款，代價為港幣95,000,000元。

* 僅供識別

第二份協議之主要條款載列如下：

第二份協議

(1) 日期：

2021年6月9日

(2) 訂約方：

買方： Beam Castle，本公司之一間間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股；

買方之擔保人： 本公司；

賣方： 世祿；及

賣方之擔保人： 劉先生。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，世祿為一間投資控股公司，由劉先生及其配偶(均為獨立於本公司及其關連人士之第三方)實益擁有。劉先生為一名商人、藍河控股有限公司之中國區行政總裁及嘉進投資國際有限公司之董事(兩間公司均為於聯交所主板上市之公司)，其配偶則為家庭主婦。

(3) 將予收購之資產：

Beam Castle同意購買而世祿同意出售：

- (i) 銷售股份，即30股Premier Maker已發行股份，相當於第二份協議日期及完成時Premier Maker全部已發行股本之30%；及
- (ii) 銷售貸款約港幣64,400,000元連同其所附一切權利，

兩者均不附帶任何產權負擔。

(4) 代價及付款條款：

代價港幣95,000,000元須按如下方式償付：

- (i) 港幣80,000,000元須於完成後5個營業日內償付；及
- (ii) 餘款港幣15,000,000元須於完成後3個月內償付。

代價乃由Beam Castle與世祿經公平磋商後釐定，較銷售股份及銷售貸款按下文計算之總評估價值港幣96,800,000元折讓約1.9%：

	港幣百萬元
Premier Maker集團於2020年12月31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會計法入賬後)	(214.1)
於2020年12月31日應付其股東之貸款	214.3
應佔重估盈餘(附註)	<u>322.5</u>
Premier Maker集團之評估價值	<u><u>322.7</u></u>
銷售股份及銷售貸款應佔之30%	<u><u>96.8</u></u>

附註：應佔重估盈餘乃按照獨立估值師漢華評值有限公司應用直接比較法對該物業於2021年3月19日作出之估值金額人民幣860,000,000元(相當於約港幣1,029,900,000元)超逾Premier Maker於中國公司之50%間接權益應佔該物業之賬面淨值約人民幣321,400,000元(相當於約港幣384,900,000元)而計算。

(5) 完成：

完成已於簽署第二份協議後隨即落實，而代價擬以本集團內部資源撥付。

連同初始股權，Beam Castle於緊隨完成後擁有Premier Maker之全部已發行股本合共49%。就此而言，Premier Maker作為聯營公司入賬，其業績、資產及負債將應用權益會計法綜合至本公司之綜合財務報表。

有關PREMIER MAKER集團之資料

(1) 股權及業務：

Premier Maker為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前(i)由一名個別人士(為獨立於本公司及其關連人士之第三方)持有50%；(ii)由世祿持有30%；(iii)由Beam Castle持有19%；及(iv)由世祿之唯一股東持有1%。Premier Maker之唯一資產為恒邦投資(一間於香港註冊成立之有限公司)之全部股權。中國公司為一間於中國成立之中外合資企業，其註冊及繳足資本為人民幣210,000,000元，並由恒邦投資及一個實體(為獨立於本公司及其關連人士之第三方)各自擁有50%股權。中國公司之主要資產及業務為擁有及經營該物業。

該物業為一幢樓高22層之五星級酒店，於2012年開始營運，目前以上海漕河涇萬麗酒店之名稱投入運作。該物業位於中國上海徐匯區漕河涇新興技術開發區內，與虹橋國際機場相距約10公里，其總建築面積約為64,500平方米，由地上面積約39,200平方米及兩層地下樓層面積約25,300平方米組成。該物業包括約380間客房及其他設施，例如餐廳、宴會廳、零售商店及停車場。

(2) 財務資料：

Premier Maker集團於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年之未經審核綜合財務資料如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2020年
	港幣千元	港幣千元
收益	—	—
除稅前虧損	180	37,975
除稅後虧損	180	37,975

根據Premier Maker集團截至2020年12月31日止年度之綜合管理賬目(就中國公司之業績、資產及負債應用權益會計法入賬後)，於2020年12月31日，Premier Maker擁有人應佔未經審核綜合虧絀約為港幣214,100,000元。

進行收購事項之原因

本公司為一間投資控股公司，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及投資業務；於中國、香港及加拿大從事發展、投資、經營及管理酒店及消閒業務；證券投資及提供貸款融資服務。

根據第一份協議，Beam Castle已經向世祿收購Premier Maker之19%權益，並獲授予認購權，可按總代價港幣100,000,000元收購認購權股份及認購權貸款(即Premier Maker之額外13%權益)。認購權已於2021年5月29日屆滿。

由於上海是一個充滿活力的城市，揉合歷史景點、現代化基建、增長業務及便捷交通，董事會相信隨著接種疫苗逐漸遏制疫情，上海酒店業將會復甦。由於2019冠狀病毒病突然爆發，該物業之營運表現自2020年初起已受到不利影響，但董事相信收購事項對本集團而言，為於市況相對低迷下以現時市價增加其於具有資本價值升值潛力之該物業間接股權之投資良機。

基於上述各項，董事認為第二份協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而其項下擬進行之交易亦符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算收購事項之最高適用百分比率超過5%，而所有適用百分比率均低於25%，故收購事項構成上市規則所界定本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第十四章有關申報及公佈之規定。

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：

「收購事項」	指	Beam Castle根據第二份協議之條款收購銷售股份及銷售貸款
「Beam Castle」	指	Beam Castle Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理業務之日子(不包括星期六、星期日或公眾假期或於上午9時正至下午5時正期間懸掛或持續懸掛8號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號或香港政府公佈因超強颱風而引致「極端情況」且於下午5時正或之前仍未除下之任何日子)
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「完成」	指	緊隨簽署第二份協議後根據第二份協議完成買賣銷售股份及銷售貸款
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	港幣95,000,000元，即Beam Castle根據第二份協議條款就銷售股份及銷售貸款應付之總代價
「董事」	指	本公司董事
「恒邦投資」	指	恒邦投資發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「第一份協議」	指	Beam Castle與世祿就買賣19股Premier Maker股份及Premier Maker結欠之股東貸款約港幣40,800,000元以及授出認購權所訂立日期為2019年11月29日之買賣協議
「世祿」	指	世祿有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初始股權」	指	19股Premier Maker股份，相當於Beam Castle緊接完成前所擁有Premier Maker已發行股份總數之19%

「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
「認購權」	指	世祿根據第一份協議授予Beam Castle之認購權，據此，Beam Castle有權於2021年5月29日或之前按總代價港幣100,000,000元向世祿購買認購權股份及認購權貸款
「認購權貸款」	指	Premier Maker結欠世祿之部分金額，即(i)認購權項下完成時Premier Maker結欠其股東款項之13%或(ii)港幣27,900,204.32元(以較高者為準)
「認購權股份」	指	合共13股Premier Maker股份，相當於認購權項下完成日期Premier Maker已發行股份總數之13%
「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
「中國公司」	指	上海漕河涇開發區華港實業有限公司，一間於中國成立之中外合資企業
「Premier Maker」	指	Premier Maker Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Premier Maker集團」	指	Premier Maker、恒邦投資及中國公司之統稱
「該物業」	指	位於中國上海徐匯區漕河涇開發區田林路397號之建築物，包括名為上海漕河涇萬麗酒店之酒店及不少於214個車位
「銷售貸款」	指	於完成時Premier Maker結欠其股東之款項中之約30%
「銷售股份」	指	30股Premier Maker股份，相當於完成時Premier Maker全部已發行股本之30%
「第二份協議」	指	Beam Castle、本公司、世祿與劉先生就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為2021年6月9日之買賣協議

「股東」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	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，2021年6月9日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)、張志傑先生(董事總經理)、陳耀麟先生、黃禮順先生、林秀鳳女士(首席財務總監)

非執行董事：

陳佛恩先生

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)、陳百祥先生、葉瀚華先生

為方便參考，本公佈同時收錄中國公司及該物業之中文及英文名稱，而其英文名稱為其各自的官方中文名稱之英文譯本或其所使用之英文商號名稱。本公佈中，英文版如有任何歧義，概以英文版為準，惟倘英文名稱與其各自之官方中文名稱有任何歧義，則以官方中文名稱為準。