

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)

**有關出售  
PREMIER MAKER LIMITED 49% 權益之  
須予披露交易**

**出售事項**

董事會謹此宣佈，於2024年1月10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) 作為賣方與楊女士 (Premier Maker 之一名現有股東) 作為買方訂立該協議，據此，Beam Castle 同意出售而楊女士同意購買銷售股份 (相當於 Premier Maker 全部已發行股本之 49%) 及銷售貸款，代價為港幣 50,000,000 元。

於本公佈日期，Premier Maker 間接擁有中國公司 (該物業之擁有人) 之 50% 權益。於完成後，本集團將不再於 Premier Maker 集團擁有任何權益。

**上市規則之涵義**

由於根據上市規則第 14.07 條計算出售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%，故出售事項構成上市規則第十四章所界定本公司之須予披露交易，須遵守上市規則有關申報及公佈之規定。

\* 僅供識別

## 緒言

董事會謹此宣佈，於2024年1月10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)作為賣方與楊燕女士(「楊女士」，Premier Maker之一名現有股東)作為買方訂立該協議，據此，Beam Castle同意出售而楊女士同意購買銷售股份及銷售貸款，代價為港幣50,000,000元。

該協議之主要條款載列如下：

### 該協議

#### (1) 日期：

2024年1月10日

#### (2) 訂約方：

賣方： Beam Castle，本公司之一間間接全資附屬公司，其唯一業務為持有Premier Maker之權益；及

買方： 楊女士，於本公佈日期持有Premier Maker已發行股本之50%的股東。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，楊女士為一名商人，並為獨立於本公司及其關連人士之第三方。彼為組成Premier Maker集團的公司之董事及為該物業營運管理層之主要人員。

#### (3) 將予出售之資產：

Beam Castle同意出售而楊女士同意購買：

(i) 銷售股份，即49股Premier Maker已發行股份，相當於該協議日期及完成時Premier Maker全部已發行股本之49%；及

(ii) 銷售貸款，於該協議日期款項約港幣57,000.0元，

連同其所附一切權利，且兩者均不附帶任何產權負擔。

(4) 代價及付款條款：

代價為港幣50,000,000元，須由楊女士按如下方式支付：

- (i) 按金港幣30,000,000元(「按金」)已於簽署該協議時支付；及
- (ii) 須於完成時支付餘款港幣20,000,000元。

代價乃由Beam Castle與楊女士經公平磋商，並考慮以下因素後釐定：

- (i) 下文所示之應佔Premier Maker集團經調整價值：

	港幣百萬元
Premier Maker集團於2023年10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)(「Premier Maker負債淨額」)	(69.4)
該物業公平值之調整(附註)	<u>188.5</u>
Premier Maker集團之經調整價值	<u><u>119.1</u></u>
本集團應佔之49%(「本集團之賬面值」)	<u><u>58.3</u></u>

附註：公平值之調整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2023年10月31日作出之估值金額為人民幣638,000,000元(相當於約港幣684,500,000元)、超逾該物業之賬面淨值約人民幣286,600,000元(相當於約港幣307,500,000元)，及按應佔Premier Maker於中國公司之50%間接權益而計算；及

- (ii) 向持有Premier Maker 50%權益的現有股東楊女士進行出售事項乃被認為為本集團最具成本效益的方式以出售其於Premier Maker的投資。此舉減少在市場上尋找有興趣的第三方的相關複雜性及開支，包括節省代理佣金，並大幅減少本集團在向尚未擁有Premier Maker集團股權的一方進行出售事項情況下應產生的交易成本，例如處理盡職調查查詢的法律及其他專業費用。

經考慮上文所述及下文「進行出售事項之原因及裨益」一節所述因素，董事認為，儘管代價低於本集團之賬面值約港幣8,300,000元，但屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

**(5) 完成：**

完成將於完成日期落實。

倘若完成因楊女士違約而未能落實，則Beam Castle有權沒收按金港幣5,000,000元，而不影響其就任何進一步損失及損害向楊女士提出申索之權利。倘若違約方為Beam Castle，則Beam Castle須向楊女士退還按金，惟不得損害楊女士可能因Beam Castle違約而可能提出之任何申索。

於完成後，本集團將不再於Premier Maker集團擁有任何權益。

**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，於該協議日期由楊女士持有50%、由Beam Castle持有49%及由獨立於本公司及其關連人士之第三方擁有之實體持有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，而該公司則持有中國公司之股權。

中國公司由恒邦投資及上海市漕河涇新興技術開發區發展總公司(「上海發展」)各自擁有50%權益。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)上海發展由上海市國有資產監督管理委員會間接擁有約73%權益及由五間其他實體擁有約27%權益，而該五間實體概無任何一間擁有上海發展超過15%權益；及(ii)上海發展為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

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，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：

根據香港財務報告準則編製的Premier Maker集團截至2022年及2023年3月31日止年度以及截至2023年10月31日止七個月的未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至2023年 10月31日止七個月 港幣千元	截至3月31日止年度 2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收益	—	—	—
除稅前虧損	43,599	53,556	86,081
除稅後虧損	43,599	53,556	86,081

根據Premier Maker集團於2023年10月31日之綜合管理賬目，Premier Maker的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)約為港幣69,400,000元。

### 進行出售事項之原因及裨益

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、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。

出售事項之所得款項淨額(即代價扣除相關開支)估計約為港幣49,800,000元。本公司擬將該所得款項淨額用作本集團的營運資金。

根據Premier Maker集團於2023年10月31日的未經審核綜合管理賬目，預計出售事項將產生出售一間聯營公司之虧損約港幣8,500,000元，此乃參考代價所得款項淨額約港幣49,800,000元減去於2023年10月31日本集團之賬面值約港幣58,300,000元計算。出售事項虧損的實際金額將根據於完成日期Premier Maker集團之經調整價值而計算，並有待審核，因此可能與上述金額有所不同。

於2019冠狀病毒病疫症突然爆發前，本集團於2019年11月以港幣146,400,000元收購Premier Maker的19%權益，疫症爆發使該物業的營運表現從2020年初起受到重大影響。於2021年6月，本集團以港幣95,000,000元的大幅度降低價格收購Premier Maker的額外30%權益，當時預計2019冠狀病毒病疫症逐漸消退後上海的酒店業務會迎來反彈回升。

然而，於2022年上海的2019冠狀病毒病疫症意外反彈導致全市封鎖，嚴重影響該物業的營運。因此，該物業出現減值虧損，而本集團因該減值於截至2022年3月31日止年度錄得應佔一間聯營公司之虧損約港幣38,300,000元。

董事認為，即使2019冠狀病毒病疫症於2023年受到控制，但由於利率高企以及全球經濟持續放緩，中國酒店物業市場的復甦之路預計仍將充滿挑戰，且不排除有需要向Premier Maker集團注資以支持其營運資金及融資成本，這無可避免將對本集團的現金流量造成不利影響。因此，董事認為出售事項使本集團可以變現被捆綁資本，而出售事項所得的現金款項將提高本集團的流動資金及財務靈活性。

基於上文所述，董事認為該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的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算出售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%，故出售事項構成上市規則第十四章所界定本公司之須予披露交易，須遵守上市規則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：

「該協議」	指	Beam Castle與楊女士就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為2024年1月10日之買賣協議
「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
「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	根據該協議完成買賣銷售股份及銷售貸款
「完成日期」	指	完成之日期，即2024年3月31日或Beam Castle及楊女士可能書面協定的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	港幣50,000,000元，即楊女士根據該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
「出售事項」	指	根據該協議之條款出售銷售股份及銷售貸款
「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，並為Premier Maker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
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「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，於本公佈日期由楊女士擁有50%權益及由Beam Castle擁有49%權益
「Premier Maker集團」	指	Premier Maker、恒邦投資及(就本公佈而言)中國公司之統稱
「該物業」	指	位於中國上海徐匯區漕河涇新興技術開發區田林路397號之建築物，包括名為上海漕河涇萬麗酒店之酒店及車位
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	於完成時Premier Maker結欠Beam Castle之款項
「銷售股份」	指	49股Premier Maker之股份，相當於本公佈日期及完成時Premier Maker全部已發行股本之49%
「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
「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，2024年1月10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

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。

於本公佈內，人民幣已按人民幣0.932元兌港幣1.0元之匯率換算為港幣，僅供說明用途。概不表示任何人民幣或港幣金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。