

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
出售建毅有限公司及
珀麗尚品酒店有限公司
之主要交易**

董事會欣然宣佈，於2020年8月25日聯交所交易時段後，賣方(為本公司之一間間接全資附屬公司)、買方及本公司(作為賣方之擔保人)訂立協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，代價總額為港幣460,000,000元。

銷售股份包括銷售股份A及銷售股份B，分別為建毅及珀麗尚品於協議日期及完成時之全部已發行股本。銷售貸款包括銷售貸款A及銷售貸款B，分別為建毅及珀麗尚品於完成日期欠付賣方之全部股東貸款。建毅之主要資產為位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之物業，為一幢擁有94間客房及已租予珀麗尚品之酒店。珀麗尚品之主要業務為將該物業作為香港珀麗尚品酒店營運。

上市規則之涵義

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、公佈及股東批准之規定。

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。

* 僅供識別

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(其全部已發行股份由伍女士間接擁有)擁有248,031,919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515,807,012股股份，相當於本公司現有已發行股本約53.9%)索取書面股東批准。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，將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2020年10月23日。

緒言

董事會欣然宣佈，於2020年8月25日聯交所交易時段後，賣方、買方及本公司訂立協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，代價總額為港幣460,000,000元。

協議之主要條款載列如下：

日期： 2020年8月25日(聯交所交易時段後)

訂約方：

1. 賣方 : Maxter Limited，本公司之一間間接全資附屬公司；
2. 買方 : 博仁投資有限公司；及
3. 賣方擔保人 : 本公司。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為一間投資控股公司，連同其最終實益擁有人王丁本先生均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。王先生為一名商人，現時為中國新經濟投資有限公司(一間於開曼群島註冊成立之公司，而其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：80))之非執行董事。

將予出售之權益：

將予出售之資產包括(i)銷售股份A，即建毅全部已發行股份；(ii)銷售股份B，即珀麗尚品唯一已發行股份；(iii)銷售貸款A；及(iv)銷售貸款B。銷售貸款A及銷售貸款B於2020年7月31日之本金金額分別約為港幣126,400,000元及港幣17,300,000元。

代價及支付條款：

代價為港幣460,000,000元，其中：

1. 歸屬於銷售貸款之部分代價應等同於銷售貸款於完成日期按實際金額計值之面值；及
2. 其餘代價餘額應歸屬於銷售股份。

代價應由買方按以下方式以現金支付予賣方：

- (i) 港幣46,000,000元按金(「按金」)已於簽訂協議時支付予賣方之律師(作為利益相關人)；及
- (ii) 代價餘額須於完成時支付。

代價乃由賣方與買方參考(其中包括)(i)出售集團於截至2020年3月31日止年度之經審核財務報表及於2020年7月31日之未經審核財務資料；(ii)獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司採用直接比較法就該物業提供之初步指示性估值約港幣460,000,000元；(iii)本集團截至2020年3月31日止年度之綜合財務報表所載該物業之賬面值約港幣342,700,000元；(iv)於2020年7月31日之銷售貸款總金額約港幣143,700,000元及(v)近期本地對酒店物業之市場情緒等因素，經公平磋商後釐定。

先決條件：

完成須待以下條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方可作實：

- (a) 建毅於完成日期前至少七(7)個營業日，根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條及第13A條，出示及提供該物業妥善的業權；
- (b) 賣方於完成日期前至少七(7)天，向買方交付一份由其註冊代理以常用格式發出有關賣方之職權證明草擬本，當中不得載有於協議項下與賣方之保證不符之資料；
- (c) 賣方於完成日期前至少七(7)個營業日，向買方交付一份由合資格英屬處女群島律師就有關英屬處女群島法律以常用格式發出之法律意見草擬本，涉及賣方以及協議及賣方於完成時將予簽訂之完成文件之簽立，其內容不得載有與賣方於協議下之保證不符之意見；
- (d) 除租約外，賣方向買方交付顯示由珀麗尚品訂立之所有存續合約於完成或之前均已終止之證明；
- (e) 買方已完成有關出售集團之業務、財務、法律及所有其他方面之盡職審查，並信納審查結果；
- (f) 賣方之陳述、承諾及保證在所有要項上於協議日期及截至完成日期為止(該日包括在內)之任何時間一直為真實、準確及正確，且無誤導性；
- (g) 於完成日期或之前，除該物業之折舊、該物業市價之任何波動，以及珀麗尚品業務之縮減或終止外，出售集團之資產、狀況(財務或其他)概無發生重大不利變動；
- (h) 珀麗尚品於完成日期前已完成將其公司名稱更改為買方指定並經賣方同意之名稱(不得無理拒絕有關同意)，且珀麗尚品已完成將其酒店牌照之牌照持有人名稱更改為新名稱(根據酒店牌照之條款及條件及任何其他香港相關法律及法規下如有需要)；及
- (i) 賣方在各重大方面履行及遵守其於協議下之承諾及義務。

買方可隨時按其絕對酌情決定權，透過向賣方發出書面通知，豁免上述任何條件，此舉不會損及彼於協議下之其他權利及補救措施。

除非獲買方豁免，否則倘上述任何條件於完成日期前尚未獲達成或獲滿足，買方可向賣方發出書面通知終止協議，協議將隨即終止，而除先前之違反外，協議之訂約方不得向其他訂約方提出任何申索，而已付按金應立即退還予買方。

完成：

待上述條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，完成將於2020年12月31日落實。

於完成後，本集團將不再於出售集團中擁有任何權益。

其他條款：

賣方將促使珀麗尚品可於完成後就該物業之營運繼續使用現有酒店品牌名稱「香港珀麗尚品酒店」，直至現有酒店牌照於2024年9月到期為止。

違約：

倘買方未能根據協議條款支付按金或代價餘額或完成購買(因未能達成任何先決條件除外)，賣方有權沒收按金作為違約賠償金，且協議將告終止，而賣方不得就蒙受或產生的損害、損失及成本或其他方面向買方提出任何申索。

倘賣方於收取按金後未能根據協議條款完成出售(因未能達成任何先決條件除外)，賣方須立即向買方退還按金，以及支付相等於按金金額之違約賠償金，而買方不得就蒙受或產生的損害、損失及成本或其他方面向賣方或本公司(作為賣方之擔保人)提出任何申索。

有關出售集團之資料

賣方直接擁有出售集團之全部已發行股本。建毅為一間於2008年5月7日在香港註冊成立之公司，其主要資產為該物業(即位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之香港珀麗尚品酒店)。該物業為一幢31層高之酒店，擁有94間客房，現時租予珀麗尚品。珀麗尚品為一間於2015年11月26日在香港註冊成立之公司，其主要業務為於該物業營運酒店。

下文載列出售集團根據香港財務報告準則編製之經審核財務資料：

	截至2020年3月31日		截至2019年3月31日	
	止年度		止年度	
	建毅	珀麗尚品	建毅	珀麗尚品
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入	12,187	14,732	12,209	27,239
除稅前(虧損)/溢利	(39,392)	(9,847)	11,277	(904)
除稅後(虧損)/溢利	(39,392)	(9,847)	11,277	(904)

建毅於截至2019年及2020年3月31日止兩個年度之收入均為根據租約由珀麗尚品提供之租金收入，因此已於本集團之綜合財務報表內對銷。此外，建毅於截至2019年及2020年3月31日止兩個年度之除稅前虧損/溢利，分別包括該物業之公平值增加港幣10,000,000元及該物業之公平值減少港幣40,000,000元。由於該物業乃按成本減折舊基準，而非如於建毅之財務報表按公平值基準呈列，故此該物業之該等公平值變動已於本集團之綜合財務報表中終止確認。

於2020年3月31日，建毅錄得經審核資產淨值約港幣63,100,000元，當中包括應付賣方款項約港幣118,000,000元，而珀麗尚品則錄得經審核淨負債約港幣15,800,000元，當中包括應付賣方款項約港幣13,900,000元。

銷售股份A及建毅之資產(包括該物業)目前押記予香港上海滙豐銀行有限公司，作為銀行貸款之一部分抵押品。部分代價於完成時將用於支付及清償銀行貸款。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454,500,000元。於償還銀行貸款(其於本公佈日期為約港幣300,200,000元)後，代價餘額約港幣154,300,000元將用作本集團之一般營運資金。

出售事項之理由及裨益

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及投資業務；於中國、香港及加拿大從事發展、投資及營運酒店及消閒業務；證券投資及提供貸款融資服務。

該物業自2016年建成後開始作為香港珀麗尚品酒店營運。其表現一直受惠於香港旅遊業蓬勃發展，直至2019年社會出現動盪為止，惟自今年年初2019冠狀病毒病爆發起受到沉重打擊。於償還銀行貸款後，出售事項將產生約港幣154,300,000元之淨現金回報予本集團。該現金回報將加強本集團之財務資源以償還其到期債務及把握投資機會。此外，估計出售事項產生未經審核資本收益約港幣110,000,000元，將記入本集團截至2021年3月31日止年度之綜合財務報表。該資本收益乃經參考所得款項淨額約港幣454,500,000元，當中已扣除將於完成時自本集團之綜合財務報表中終止確認之出售集團之未經審核資產淨值(其於2020年7月31日為約港幣44,300,000元)，以及將由賣方解除之銀行貸款(其於本公佈日期為約港幣300,200,000元)後計算得出。股東應注意，本集團由出售事項實現之收益／虧損之確切金額將根據於完成日期出售集團之資產淨值計算，並有待審計，故此可能與上述金額不同。考慮到上文所述，董事會認為協議條款(包括代價)屬公平合理，且其項下擬進行之交易符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

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、公佈及股東批准之規定。

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(其全部已發行股份由伍女士間接擁有)擁有248,031,919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515,807,012股股份，相當於本公司現有已發行股本約53.9%)索取書面股東批准。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，將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2020年10月23日。

釋義

於本公佈內，除非文義另有規定，以下詞彙具有下列涵義：

「協議」	指	由賣方、買方及本公司(作為賣方之擔保人)就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為2020年8月25日之有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「銀行貸款」	指	建毅欠付香港上海滙豐銀行有限公司之所有款項，包括本金及利息，連同所有收費及費用
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行於正常營業時間開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期)
「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責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「完成」	指	完成協議項下銷售股份及銷售貸款之買賣
「完成日期」	指	完成落實當日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	港幣460,000,000元，即買方就出售事項應付之總代價
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	根據協議之條款及條件，出售銷售股份及銷售貸款
「出售集團」	指	建毅及珀麗尚品之統稱
「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
「建毅」	指	建毅有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，為賣方之直接全資附屬公司
「租約」	指	建毅(作為業主)與珀麗尚品(作為承租人)就租賃該物業所訂立日期為2016年11月11日之租約
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「珀麗尚品」	指	珀麗尚品酒店有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，為賣方之直接全資附屬公司
「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	位於香港銅鑼灣摩頓臺7號之香港珀麗尚品酒店
「買方」	指	博仁投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司
「銷售貸款」	指	銷售貸款A及銷售貸款B之統稱
「銷售貸款A」	指	建毅於完成日期欠付賣方之全部股東貸款

「銷售貸款B」	指	珀麗尚品於完成日期欠付賣方之全部股東貸款
「銷售股份」	指	銷售股份A及銷售股份B之統稱
「銷售股份A」	指	建毅之兩(2)股普通股，即建毅於協議日期及完成時之全部已發行股本
「銷售股份B」	指	珀麗尚品之一(1)股普通股，即珀麗尚品於協議日期及完成時之全部已發行股本
「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
「賣方」	指	Maxter Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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，2020年8月25日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生(首席財務總監)

陳耀麟先生

黃禮順先生

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)

郭嘉立先生

陳百祥先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。