

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的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 出售物業的 主要交易

出售事項

董事會謹此宣佈，於2024年4月30日聯交所交易時段結束後，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該物業，代價為港幣260,000,000元。

根據該協議的條款，買方同意於完成後將該物業出租予指定租戶(本公司之全資附屬公司)，租金為每個曆月港幣650,000元(不包括管理費、差餉及地租，全部由指定租戶承擔)，自完成日期起計初步為期一年，指定租戶可選擇按相同租金再續租一年。

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、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。

* 僅供識別

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251,172,919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該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518,948,012股股份，相當於本公司現有已發行股本約57.2%)取得書面股東批准。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該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2024年6月30日。

出售事項

董事會謹此宣佈，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方於2024年4月30日聯交所交易時段結束後就出售事項訂立該協議。

該協議的主要條款如下：

該協議

(1) 日期：

2024年4月30日(聯交所交易時段結束後簽署)

(2) 訂約方：

賣方：

Great Intelligence Limited，為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為持有該物業；及

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，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／將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) 代價餘額將於完成時支付。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)現行市況；及獨立估值師對該物業估值進行的初步評估後公平磋商釐定。

(5) 完成：

完成將於完成日期(即2024年7月31日)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6個星期)。

倘完成因買方違約而未能落實，則賣方將有權沒收按金，而不損害賣方就賣方因買方違約而蒙受的損害及損失向買方提出申索的權利。另一方面，倘賣方未能完成買賣，則賣方須向買方退還按金(不計利息)，而買方亦有權向賣方追討買方因賣方未能完成買賣而可能蒙受的損害賠償(如有)。買方亦可就具體履行該協議採取行動。

(6) 售後回租安排：

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年，指定租戶可選擇按相同租金再續租一年。於完成時，買方及指定租戶應就該物業訂立租賃協議，以反映上述商業條款，並納入買方與指定租戶可能協定的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，未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(根據獨立估值師對該物業於2024年3月31日的初步估值)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日之未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)估計約為港幣256,000,000元，預期將用於償還本集團銀行貸款。

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的全資附屬公司，其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。

有關賣方的資料及訂立該協議的理由

賣方為本公司的間接全資附屬公司，其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。

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%，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。

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251,172,919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該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518,948,012股股份，相當於本公司現有已發行股本約57.2%)取得書面股東批准。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該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2024年6月30日。

釋義

於本公佈，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涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期一至星期五的日子(香港法例第149章公眾假期條例所界定的公眾假期，或上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛8號或以上颱風信號或黑色暴雨警告的日子除外)

「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
「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
「完成日期」	指	完成發生的日期，為2024年7月31日，惟賣方可於2024年5月24日或之後的任何時間，透過向買方發出不少於七(7)日的書面通知，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6個星期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	港幣260,000,000元，即買方根據該協議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將提名為承租人的本公司全資附屬公司
「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(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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「售後回租安排」	指	買方(作為業主)與指定租戶(作為租戶)就該物業將予訂立之租賃，初步租期為自完成日期起計一年，指定租戶可選擇按相同租金再續租一年
「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(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
「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
「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

「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

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2024年4月30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

本公佈中，英文版如有任何歧義，概以英文版為準。