

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

該等出售事項

董事會謹此宣佈，本集團已於2024年10月31日(聯交所交易時段結束後)進行下列交易，以出售其於Alberni JV所持10%權益。

(I) 出售於Development LP的有限合夥人單位

(i)本公司之一間間接全資附屬公司ITCP Alberni Holdings，(ii)Development LP之現有有限合夥人Landa Alberni Holdings，及(iii)Development LP之普通合夥人1488 Alberni Holdings訂立Development LP單位購買協議，據此，ITCP Alberni Holdings同意出售而Landa Alberni Holdings同意購買Development LP出售單位(佔Development LP資本中所有已發行有限合夥人單位之10%)，代價為加幣512,728.05元(相當於約港幣2,922,550元)。於2024年10月31日完成Development LP單位購買協議後，ITCP Alberni Holdings保留於Development LP資本中已發行有限合夥人單位之18%權益。

Development LP的主要業務為連同Investment LP持有物業的實益權益。

* 僅供識別

(II) 出售於Investment LP的有限合夥人單位

(i)ITCP Alberni Holdings，(ii)同為Investment LP之現有有限合夥人的Landa Alberni Holdings，及(iii)Investment LP之普通合夥人1488 Alberni Investment 訂立Investment LP單位購買協議，據此，ITCP Alberni Holdings同意出售而Landa Alberni Holdings同意購買Investment LP出售單位(佔Investment LP資本中所有已發行有限合夥人單位之10%)，代價為加幣17,453.15元(相當於約港幣99,483元)。於2024年10月31日完成Investment LP單位購買協議後，ITCP Alberni Holdings保留於Investment LP資本中已發行有限合夥人單位之18%權益。

Investment LP的主要業務為連同Development LP持有物業的實益權益。

(III) 轉讓來自該等有限合夥企業之應收貸款

本公司之一間間接全資附屬公司定裕與Landa Alberni Holdings之一名股東Xpec Investments訂立貸款轉讓協議，據此，定裕有條件地將銷售貸款(即該等有限合夥企業結欠有限合夥人及／或其聯屬公司之貸款及應計利息的10%)轉讓予Xpec Investments，總代價為加幣4,829,817.80元(相當於約港幣27,529,961元)。

(IV) 轉讓於Assets Builder之10%股權

為反映ITCP Alberni Holdings於該等有限合夥企業中的按比例權益，定裕(為ITCP Alberni Holdings之唯一股東)與Landa Global Properties(為Landa Alberni Holdings之一間聯屬公司及Assets Builder之一名現有股東)訂立普通合夥股份轉讓協議，據此，定裕同意出售而Landa Global Properties同意購買銷售股份，佔於Assets Builder的10%股權，代價為加幣1.00元(相當於約港幣5.7元)。

Assets Builder的唯一業務活動為持有1488 Alberni Holdings及1488 Alberni Investment各自之全部已發行股本。1488 Alberni Holdings及1488 Alberni Investment的唯一業務活動為擔任普通合夥人並分別持有Development LP及Investment LP之唯一已發行普通合夥人單位。於普通合夥股份轉讓協議完成後(其亦於2024年10月31日完成)，定裕保留於Assets Builder之18%股權。

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的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(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取得陳博士、Galaxyway Investments Limited及達穎控股有限公司(彼等合共擁有528,948,012股股份，相當於本公司現有已發行股本約58.3%)之書面股東批准。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，本公司將不會舉行股東大會以批准該等出售協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)有關該等出售事項之資料、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)個營業日內寄發予股東。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12月13日。

該等出售事項

董事會謹此宣佈，於2024年10月31日(聯交所交易時段結束後)，本集團訂立該等出售協議，包括(i)Development LP單位購買協議，(ii)Investment LP單位購買協議，(iii)貸款轉讓協議，及(iv)普通合夥股份轉讓協議，以出售其於Alberni JV的10%權益。該等出售協議的主要條款載列如下。

該等出售協議

(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，緊接簽署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，緊接簽署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：

定裕同意出售而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的代價為加幣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簽署該協議時同時進行。

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。董事考慮到本集團急需獲得現金流入，以紓緩其持續經營問題及滿足其即時現金責任之壓力及本集團於出售其於Alberni JV的權益所遇到之困難，原因(其中包括)如下：

- 一項由該等有限合夥企業結欠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；
- 物業的擬定重建計劃自2016年起一直在進行中，惟仍需取得相關發展許可證。此外，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，該政策於2023年1月生效，預計至少維持至2027年。該等因素，加上重建項目的長期性，已對該等有限合夥企業產生必需的收入以滿足本集團緊急現金流需求構成重大障礙；
- 將需要大量資本投資以滿足重建物業的未來資金需求，該情況可能需要有限合夥人注資；及
- 缺乏對本集團於緊接該等出售事項前所持Alberni JV 28%股權的相關控制權。

經考慮上述因素，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，現建有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單位購買協議及本公佈日期，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持有28%，(ii)Landa Alberni Holdings持有20%及(iii)兩名其他獨立第三方分別持有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由(i)ITCP Alberni Holdings持有18%，(ii)Landa Alberni Holdings持有30%及(iii)與完成前相同，兩名其他獨立第三方分別持有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單位購買協議及本公佈日期，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持有28%，(ii) Landa Alberni Holdings持有20%及(iii)兩名其他獨立第三方分別持有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由(i) ITCP Alberni Holdings持有18%，(ii) Landa Alberni Holdings持有30%及(iii) 與完成前相同，兩名其他獨立第三方分別持有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

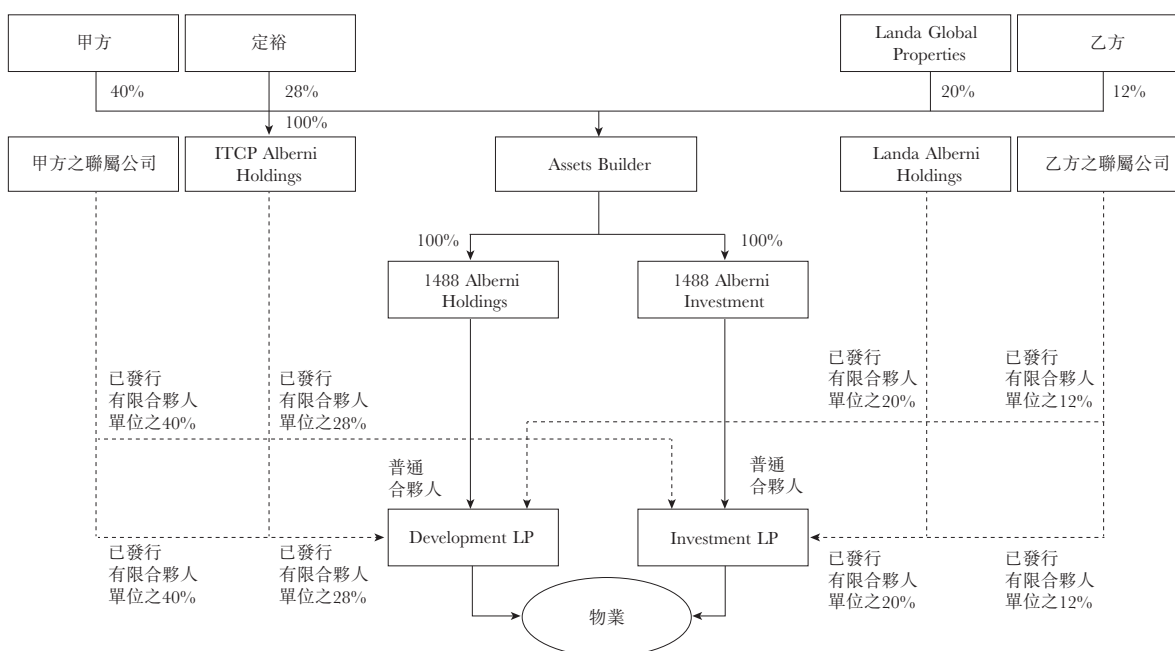
Assets Builder為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其唯一業務活動為持有該等普通合夥人各自之全部已發行股本。

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)定裕持有28%，(ii)Landa Global Properties持有20%及(iii)兩名其他獨立第三方分別持有40%及12%。

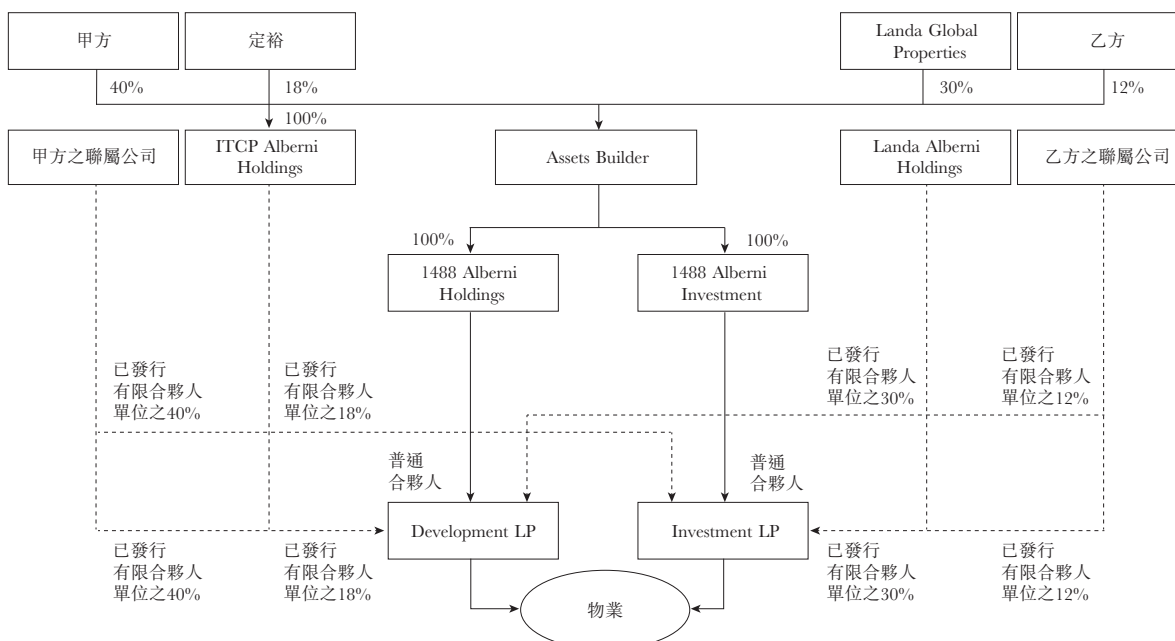
於普通合夥股份轉讓協議完成後，即於2024年10月31日進行，Assets Builder由(i)定裕持有18%，(ii)Landa Global Properties持有30%及(iii)與完成前相同，兩名其他獨立第三方分別持有40%及12%。

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



(ii) 緊隨完成後



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 8 月 31 日止五個月之未經審核財務資料：

	截至 2024 年 8 月 31 日 止五個月		截至 3 月 31 日止年度			
	加幣千元	相當於約 港幣千元	2024 年 加幣千元	相當於約 港幣千元 (附註 1)	2023 年 加幣千元	相當於約 港幣千元 (附註 2)
收入	704	4,010	1,664	9,653	1,558	9,217
除稅前虧損	(159)	(904)	(1,125)	(6,526)	(261)	(1,544)
除稅後虧損	(159)	(904)	(1,125)	(6,526)	(261)	(1,544)

附註：

1. 加幣 1 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 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 8 月 31 日，Development LP 的未經審核資產淨值約為加幣 1,284,000 元(相當於約港幣 7,318,000 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8月31日止五個月之未經審核財務資料：

	截至2024年8月31日 止五個月		截至3月31日止年度			
	加幣千元	相當於約 港幣千元	2024年 加幣千元	相當於約 港幣千元 (附註1)	2023年 加幣千元	相當於約 港幣千元 (附註2)
收入	37	211	88	508	82	485
除稅前虧損	(8)	(48)	(85)	(494)	(23)	(138)
除稅後虧損	(8)	(48)	(85)	(494)	(23)	(138)

附註：

1. 加幣1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8月31日，Investment LP的未經審核負債淨值約為加幣37,000元(相當於約港幣211,000元)。

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8月31日止五個月之未經審核財務資料：

	截至2024年8月31日 止五個月		截至3月31日止年度			
	加幣千元	相當於約 港幣千元	2024年 加幣千元	相當於約 港幣千元 (附註1)	2023年 加幣千元	相當於約 港幣千元 (附註2)
收入	-	-	-	-	-	-
除稅前虧損	(6)	(32)	(7)	(41)	(3)	(15)
除稅後虧損	(6)	(32)	(7)	(41)	(3)	(15)

附註：

1. 加幣1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8月31日，Assets Builder的未經審核負債淨值約為加幣44,000元(相當於約港幣250,000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；
- (ii) Xpec Investments為一間投資控股公司；
- (iii) Landa Global Properties為一間投資控股公司；及
- (iv) 各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。

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。

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。

本集團已委聘獨立專業估值師以直接比較法對重建中的物業進行估值。物業於2024年8月31日的初步估值約為加幣348,000,000元(相當於約港幣1,983,600,000元)，高於物業的賬面淨值約加幣317,129,000元(相當於約港幣1,807,635,000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%。

經考慮本公佈上文「釐定代價之基準」一段所載之因素，董事認為經協定之代價(包括所述折讓)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

該等出售事項將使本集團能夠變現其於該等有限合夥企業中的部分投資，並回籠現金資源以償還優先債務及必要的付款責任。此外，該等出售事項將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，本集團將難以滿足該需求。

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及所得款項用途

於2024年8月31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8月31日本集團於Alberni JV的10%權益之未經審核賬面值約港幣686,000元，相當總賬面值為於Development LP的資產淨值約港幣732,000元、Investment LP的負債淨值約港幣21,000元及Assets Builder的負債淨值約港幣25,000元，(ii)有限合夥人貸款及應收利息約港幣135,305,000元，(iii)該等出售事項後重新分類之換算儲備約為港幣1,363,000元，及(iv)該等出售事項的相關開支約為港幣2,043,000元，本集團目前預期於完成時錄得出售虧損(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2,043,000元)估計約為港幣28,509,000元，並預計使用於償還借貸。

於完成後(其已落實)，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。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出售單位及Investment LP出售單位的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的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(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取得陳博士、Galaxyway Investments Limited及達穎控股有限公司(彼等合共擁有528,948,012股股份，相當於本公司現有已發行股本約58.3%)之書面股東批准。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，本公司將不會舉行股東大會以批准該等出售協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)有關該等出售事項之資料、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)個營業日內寄發予股東。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12月13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：

「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
「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%
「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(定義見上市規則)
「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Investment GP股份轉讓協議日期及完成時Assets Builder的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銷售單位
「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
「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(定義見上市規則)及陳博士之配偶
「物業」	指	物業指兩幅獨立合法地塊，兩幅地塊均位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華，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
「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
「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，於普通合夥股份轉讓協議日期及完成時佔Assets Builder之10%股權
「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
「Xpec Investments」	指	Xpec Investments Limited，於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

於本公佈內，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。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，2024年10月31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。