

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  
成康投資有限公司全部股權之  
須予披露交易**

**出售事項**

董事會謹此宣佈，於2026年3月10日(交易時段結束後)，賣方(本公司之一間間接全資附屬公司)及本公司(作為賣方的擔保人)與買方就向買方出售銷售股份(即成康的全部已發行股份)及銷售貸款訂立該協議，代價相當於(i)該物業的協定價值港幣410,000,000元；(ii)減去於完成時將仍未償還的未償還按揭貸款港幣241,300,000元；及(iii)加上於完成時的資產淨值(倘為正數)或減去資產淨值(倘為負數)。基於成康於2026年2月28日的未經審核財務資料，代價將為約港幣164,400,000元且無論如何不超過港幣168,700,000元。

成康為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。成康的主要資產為該物業，即位於香港灣仔，現稱「250 Hennessy」的建築物。

**上市規則之涵義**

由於一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守有關申報及公佈之規定。

由於出售事項須待該等條件達成後方可作實，故出售事項不一定會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

\* 僅供識別

## 出售事項

董事會謹此宣佈，於2026年3月10日(交易時段結束後)，賣方(本公司之一間間接全資附屬公司)及本公司(作為賣方的擔保人)與買方就向買方出售銷售股份(即成康的全部已發行股份)及銷售貸款訂立該協議。

該協議之主要條款如下：

### 該協議

#### (1) 日期：

2026年3月10日(聯交所交易時段結束後簽署)

#### (2) 訂約方：

(i) Westfountain Co. Ltd. (即賣方)，本公司之一間間接全資附屬公司；

(ii) 吉祥尊管理有限公司(即買方)；及

(iii) 本公司，作為賣方的擔保人。

#### (3) 將予出售之資產：

於完成時，賣方將予出售之資產包括(i)銷售股份(即兩(2)股由賣方實益及合法擁有之成康已繳足股款股份，相當於成康之全部已發行股份)；及(ii)銷售貸款(即成康欠付賣方之所有股東貸款，於本公佈日期金額約為港幣534,600,000元)。

#### (4) 代價及付款條款：

銷售股份及銷售貸款之總代價等於：

(a) 該物業的協定價值港幣410,000,000元；

(b) 減去於完成時將仍未償還的未償還按揭貸款港幣241,300,000元；及

(c) 加上於完成時的資產淨值(倘為正數)或減去資產淨值(倘為負數)。

基於成康於2026年2月28日的未經審核財務資料，成康的負資產淨值約為港幣4,300,000元，因此代價預期約為港幣164,400,000元且無論如何不超過港幣168,700,000元。

買方須按下列方式向賣方支付代價：

- (i) 港幣150,000,000元的款項將透過與買方貸款直接抵銷方式結算，餘額（資產淨值將根據成康的未經審核備考財務資料計算）則由買方於完成時向賣方支付；及
- (ii) 基於可得經審核完成賬目後計算資產淨值作出的任何代價調整，須由買方或賣方（視情況而定）於協定或釐定完成賬目後10個營業日內支付。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，當中參考獨立物業估值師評估之該物業於2026年2月28日現況初步估值港幣414,000,000元、於完成時將仍未償還的未償還按揭貸款港幣241,300,000元及於完成時的資產淨值。因此，該物業的協定價值港幣410,000,000元較該物業的所述估值折讓約1%。

**(5) 先決條件：**

完成須待(其中包括)下列條件(「**該等條件**」)獲達成(或由買方豁免)後，方可作實：

- (i) 成康能根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條展示及交付該物業的業權；
- (ii) 買方已完成對成康業務、財務、法律及其他方面(包括銷售股份及銷售貸款)的盡職審查，並合理信納審查結果；

- (iii) 貸款人(a)已就該協議項下擬進行之買賣給予書面同意；(b)已簽訂及向賣方交付託管的責任解除書，該責任解除書將於完成時生效；(c)未要求償還未償還按揭貸款的任何部分；及(d)已書面確認其豁免成康於修訂及重列協議及／或任何其他擔保文件項下於完成前可能發生的任何違約或違反行為的責任，於各情況下，不論為無條件或倘在條款及條件之規限下，該等條款及條件對買方及賣方而言為買方及賣方可就彼等各自全權絕對酌情決定為可接受(為免生疑問，該協議各方明確同意，一方面，買方無須承擔賣方及／或本公司於其他擔保文件項下的責任或為未償還按揭貸款提供額外擔保，另一方面，賣方、本公司及任何彼等各自的聯屬公司概無責任為取得或促成上述任何事項而向貸款人支付任何款項)(第(a)及(b)項為「強制條件」)；
- (iv) 概無發生對成康的資產、狀況(財務或其他方面)或負債及／或該物業構成或可能構成重大不利變動的事宜、事件或情況，惟不包括該物業市值的任何波動，或與該物業實體狀態及狀況(包括於該協議日期或之後發出或接獲的任何建築令)或其重建潛力有關的事宜；及
- (v) 賣方根據該協議提供的保證在所有重大方面均屬真實、準確且不具誤導性。

買方可全權絕對酌情決定，在認為適當且依法有權行事的情況下，隨時以書面形式豁免任何該等條件(強制條件除外)。倘任何該等條件(先前未獲買方豁免)未能於完成日期或之前妥為達成，則(a)倘未獲達成的該等條件為任何強制條件，則該協議將自動終止，且該協議各方均不得基於或因該協議對該協議其他方提出任何申索或訴訟(除終止前任何先前違約者外)；(b)於任何其他情況下，買方可於該日期選擇向賣方發出書面通知：(i) (惟不影響其可能擁有的任何其他權利或補救措施)豁免未獲達成的該等條件；或(ii)終止該協議。

**(6) 完成：**

完成將於完成日期進行。

(7) 保證：

根據該協議，本公司(作為賣方的擔保人)向買方保證賣方將根據該協議及其他附屬文件履行責任。

有關賣方、成康及該物業之資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司的一間間接全資附屬公司。賣方的主要資產為其於成康之投資。成康為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為持有該物業，即位於香港灣仔，現稱「250 Hennessy」的建築物，為一幢32層的商業大樓，設有25個停車位，總建築面積約為55,678平方呎。

於本公佈日期，(i)建築面積約18.3%由本集團佔用作自用；(ii)建築面積約29.1%出租予獨立第三方及本集團的聯屬公司；及(iii)餘下的建築面積為空置。基於獨立物業估值師的初步評估，該物業根據現況於2026年2月28日的市值估計為港幣414,000,000元。

以下載列根據香港財務報告準則及／或香港財務報告準則會計準則編製的成康於截至2024年及2025年3月31日止年度各年的經審核財務資料及成康截至2026年2月28日止十一個月的未經審核財務資料：

	截至3月31日止年度		截至2026年
	2024年	2025年	2月28日止
	港幣千元	港幣千元	十一個月
	(經審核)	(經審核)	港幣千元
			(未經審核)
除稅前虧損	210,900	144,343	170,541
除稅後虧損	210,900	144,343	170,541

於2025年3月31日，成康之經審核負債淨額為約港幣189,319,000元。

## 有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。根據買方提供之資料，買方由商人Miao Zhengxi女士最終擁有90%。買方亦為該物業一部分的承租人，該部分的建築面積合共為12,396平方呎，並且亦為買方貸款的貸款人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 出售事項之理由

本公司為一間投資控股公司，本集團主要於澳門、香港、中國及加拿大從事物業發展、銷售及投資業務；證券投資及提供貸款融資服務。

鑑於香港(尤其是商業物業)和中國房地產市場低迷，本集團在取得常規融資渠道方面遇到了困難。如本公司截至2025年9月30日止期間的中期報告所披露，於2025年9月30日，本集團的流動負債淨額為約港幣294,400,000元，及銀行及其他借貸總額約為港幣752,700,000元。其中，約港幣391,300,000元的銀行借貸已逾期。

最近，上述逾期銀行借貸的原貸款人已將相關銀行借貸轉讓給貸款人，並要求本集團須償還未償還金額。為因應潛在的違約問題並緩解本集團的流動性壓力，本集團已從買方處獲得港幣150,000,000元的融資，用於償還部分借貸。償還上述借貸後，未償還借貸餘額減少至港幣241,300,000元(即未償還按揭貸款)。

本集團已積極制定各項計劃和措施，包括以符合本公司及股東整體最佳利益的條款，尋求潛在買家出售其資產。該出售事項將使本集團能夠(i)解除未償還按揭貸款項下的未來融資責任以及與該物業相關的其他支出，並(ii)償還買方貸款(鑑於本集團目前的財務及流動性狀況，本集團難以履行這些融資責任)，亦可立即收回現金，用於其他必要的支付責任。

基於上文所述，董事會認為該協議的條款(包括代價)乃屬公平合理，且賣方訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。

## 出售事項之財務影響

於完成後，成康將不再為本公司之附屬公司，其財務業績亦將不再於本公司財務報表綜合入賬。

由於出售事項，本集團預期確認虧損約港幣9,000,000元，乃參考代價扣除估計直接開支及成康於2026年2月28日之未經審核資產淨值計算得出(基於獨立物業估值師於2026年2月28日對該物業進行的初步估值，本集團將額外確認截至2026年3月31日止財政年度該物業公平值虧損／減值虧損約港幣86,000,000元)。股東務請注意，本集團因出售事項之虧損確切金額將根據成康於完成日期之資產淨值計算且有待審核，因此可能與上述金額有所不同。

## 所得款項擬作用途

基於代價為約港幣164,400,000元(假設於完成時資產淨值為約港幣4,300,000元)及出售事項之相關估計直接成本約為港幣3,500,000元，出售事項之估計所得款項淨額約為港幣160,900,000元。本集團可用所得款項淨額用於償還買方貸款港幣150,000,000元及其他借款約港幣6,000,000元，餘下約港幣4,900,000元計劃用作本集團一般營運資金。

## 上市規則之涵義

由於一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守有關申報及公佈之規定。

由於出售事項須待該等條件達成後方可作實，故出售事項不一定會進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

## 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：

「修訂及重列協議」	指	貸款人(作為貸款人)、成康(作為借款人)、賣方(作為股東)及本公司(作為原擔保人)訂立日期為2026年3月4日之融資協議之修訂及重列協議
「該協議」	指	賣方、買方及本公司就買賣銷售股份及銷售貸款訂立日期為2026年3月10日的協議
「該物業的協定價值」	指	與買方協定的該物業價值
「適用百分比率」	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	於香港之銀行向公眾開放進行業務，且上午9時正至下午5時30分內任何時間香港並無懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號之日(星期六或星期日除外)
「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	根據該協議的條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指	成康於2025年4月1日起至完成日期期間經審核財務報表，包括2025年4月1日起至完成日期(但緊接完成前)期間的損益及其他全面收益表及於完成(但緊接完成前)的財務狀況表

「完成日期」	指	2026年3月31日，或賣方與買方可能以書面形式協定的有關其他日期
「該等條件」	指	具有於本公佈「該協議—(5)先決條件」一節所界定的相同涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	該協議項下買方就銷售股份及銷售貸款應付的總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件向買方出售銷售股份及銷售貸款的出售事項
「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
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士並與彼等概無關連之第三方
「貸款人」	指	Mission City Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「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
「資產淨值」	指	根據該協議條文計算的成康的資產淨值(不包括該物業的價值、未償還按揭貸款及銷售貸款)
「未償還按揭貸款」	指	成康欠付貸款人的未償還金額，於該協議日期金額為港幣241,300,000元
「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	所有於土地註冊處註冊為內地段第2769號D段第1分段餘段、內地段第2769號D段餘段及內地段第2769號餘段的地段及地塊，以及於本公佈日期稱為「250 Hennessy」的宅院建築及樓宇，即香港軒尼詩道244、246、248及250號
「買方」	指	吉祥尊管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「買方貸款」	指	買方於2026年2月27日至2026年3月3日向賣方提供本金總額為港幣150,000,000元的貸款
「責任解除書」	指	貸款人將簽立的責任解除書，以解除(i)(其中包括)本公司及賣方於修訂及重列協議項下的所有職責及責任；及(ii)本公司及賣方為未償還按揭貸款及其項下本公司與賣方的職責及責任所提供之所有擔保
「銷售貸款」	指	於完成時成康結欠賣方之貸款
「銷售股份」	指	成康之兩(2)股已發行股份，相當於其於該協議日期及完成時之全部已發行股份
「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
「成康」	指	成康投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於該協議日期為本公司的間接全資附屬公司

「賣方」 指 Westfountain Co. Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，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，2026年3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)、吳堯先生

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、陳鎮洪先生

本公佈中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。