

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份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

**收購保華建業集團有限公司45.76%權益之
須予披露交易**

收購保華建業

於二零一七年六月二十八日聯交所交易時段後，買方(本公司之直接全資附屬公司，作為買方)、賣方(十三集團之全資附屬公司，作為賣方)及十三集團(作為賣方擔保人)訂立收購協議，據此，買方有條件同意向賣方購買銷售股份，相當於保華建業全部已發行股本約45.76%，代價為265,200,000港元。

於收購協議同日，陳先生全資擁有之公司亨福(作為買方)、賣方(作為賣方)及十三集團(作為賣方擔保人)訂立亨福協議，據此，亨福有條件同意向賣方購買保華建業全部已發行股本約6%，代價為34,800,000港元。

收購協議及亨福協議之完成並非互為條件。

上市規則涵義

根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章之申報及公佈規定。

* 僅供識別

緒言

於二零一七年四月二十七日，本公司與十三集團就買賣保華建業全部已發行股本最多51.6%權益訂立諒解備忘錄。根據諒解備忘錄，本公司已向十三集團支付可退還誠意金30,000,000港元。其後，本公司與十三集團訂立補充諒解備忘錄，將諒解備忘錄之屆滿日期順延至二零一七年六月三十日。根據日期為二零一七年五月十九日之補充諒解備忘錄，本公司已向十三集團額外支付可退還誠意金30,000,000港元，以表示本公司真誠進行磋商。

於二零一七年六月二十八日聯交所交易時段後，買方(本公司之直接全資附屬公司，作為買方)、賣方(十三集團之全資附屬公司，作為賣方)及十三集團(作為賣方擔保人)訂立收購協議，據此，買方有條件同意向賣方購買銷售股份，相當於保華建業全部已發行股本約45.76%，代價為265,200,000港元。

以下載列收購協議之主要條款。

收購協議

(1) 日期：

二零一七年六月二十八日

(2) 訂約方：

買方： 本公司之直接全資附屬公司Precious Year Limited，主要業務為投資控股；

賣方： 十三集團之全資附屬公司The 13 (BVI) Limited，主要業務為投資控股；及

賣方擔保人： 十三集團，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：577)。十三集團為投資控股公司及其集團公司主要從事酒店發展、建築及工程業務。

於本公佈日期，本集團持有101,985,600股十三集團股份，相當於十三集團已發行股份總數約11.07%，而十三集團持有保華建業全部已發行股本約51.76%。執行董事兼董事總經理陳先生亦為保華建業執行董事兼副主席。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除本公佈所披露者外，十三集團及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

(3) 將予收購資產：

根據收購協議，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份（概不附帶完成時一切產權負擔及連同完成後任何時間應計之所有權利及利益）。銷售股份（即558,494,429股保華建業股份）相當於保華建業全部已發行股本約45.76%。有關保華建業集團之進一步資料載於下文「有關保華建業集團之資料」一節。

(4) 代價及付款條款：

代價為265,200,000港元，已／將由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 於簽署收購協議時，賣方會將為數60,000,000港元之誠意金用於支付部份初始訂金，而買方將於簽署收購協議後三(3)個營業日內向賣方支付初始訂金餘款46,000,000港元。初始訂金總額106,000,000港元將於完成時用作支付部份代價；
- (ii) 於買方信納盡職審查時，買方將向賣方支付進一步訂金53,000,000港元，進一步訂金將於完成時用作支付部份代價；及
- (iii) 代價餘額106,200,000港元將於完成時支付。

初始訂金已透過本集團內部資源撥付。本集團有意以內部資源撥付資金支付代價餘額。

代價乃由買方與賣方經參考保華建業集團於二零一六年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約878,461,000港元後公平磋商釐定，當中已考慮於香港從事建築及工程業務之若干上市公司綜合資產淨值與其市值之折讓，以及銷售股份所代表對保華建業之重大影響力。代價較銷售股份應佔保華建業集團綜合資產淨值折讓約34%，有關折讓介乎上述經挑選上市公司之範圍內。

於完成日期後三十(30)日內，買方可指示其核數師編製保華建業集團於二零一七年二月一日至完成日期止期間之經審核綜合財務報表（「**經審核賬目**」），費用及開支由買方承擔，而經審核賬目對訂約方均為最終、具約束力及決定性。倘經審核賬目所示資產淨值少於保華建業集團於完成日期之未經審核綜

合管理賬目所示資產淨值超過20,000,000港元，賣方將於賣方向買方或其律師交付經審核賬目後七(7)個營業日內向買方支付有關總差額之45.76%。

(5) 先決條件：

完成須待以下條件獲達成(或豁免，視情況而定)後方可作實：

- (i) 買方遵照上市規則規定獲得股東(須根據上市規則放棄投票者除外(如有))批准訂立收購協議及進行其項下所有擬進行交易(如需要)；
- (ii) 賣方遵照上市規則規定獲得十三集團股東(須根據上市規則放棄投票者除外(如有))批准訂立收購協議及進行其項下所有擬進行交易；
- (iii) 股份抵押獲全面免除及解除；
- (iv) 賣方已證明保華建業集團擁有保華建業集團所擁有物業之有效業權，而買方亦已信納盡職審查；
- (v) 有關保華建業集團業務營運之所有現有許可證保持有效及存續；
- (vi) 賣方及買方就完成收購協議已取得一切必要同意、授權及批准(或豁免)；
- (vii) 賣方於收購協議作出之聲明及保證為真實、準確及正確且並無誤導成分；
- (viii) 賣方及十三集團已履行其各自於收購協議項下之一切責任；
- (ix) 保華建業集團之狀況(財務或其他方面)、業務、物業、盈利、營運業績、前景及／或資產、賣方或十三集團履行其各自於收購協議項下責任之能力，以及收購協議之有效性、合法性或可執行性或其項下買方之權利或補償並無重大不利變動；
- (x) 買方已接獲日期為完成日期有關賣方、十三集團及保華建業集團之法律意見，包括但不限於在其各自註冊成立地點之成立及存在、對有效經營保華建業集團業務而言屬必要之許可證之有效性及正式簽立收購協議；

- (xi) 賣方及十三集團已(a)結清或促使結清十三投資貸款協議項下截至完成日期止之所有應計利息；(b)就十三投資貸款協議項下所有應付款項簽立或促使簽立抵押文件作為抵押，而形式及內容獲買方合理信納；及(c)遵守或促使遵守有關須於完成時或之前遵守之抵押文件條款；
- (xii)十三集團就酒店建設合約項下新聯生之責任以保華建業集團為受益人簽立擔保；及
- (xiii)買方於完成後就十三集團因保華建業集團違約以致十三集團於當中作為擔保人及／或保證人及／或彌償方之履約保證而可能產生之任何負債、虧損、損害賠償、成本及開支，向十三集團提供反彌償保證，而形式及內容獲十三集團合理信納。

買方可於完成前透過向賣方發出書面通知隨時全權酌情豁免以上條件(iv)、(vii)、(viii)、(ix)、(x)、(xi)及(xii)。倘以上任何條件於最後截止日期或之前未獲達成或豁免(視情況而定)，賣方將於其後一(1)個營業日內向買方退還初始訂金及進一步訂金(如已支付)，以及倘第(ii)、(iii)、(vi)、(xi)或(xii)項先決條件未獲達成，賣方須連同上述退款，同時向買方另外支付為數32,000,000港元作為協定損害賠償，而收購協議之條文將不再具有效力及作用(惟任何先前違反者除外)。

(6) 盡職審查：

於簽署收購協議後，買方將有權對保華建業集團進行盡職審查，包括但不限於其資產、負債、合約、承擔、業務、財務、法律及稅務方面。盡職審查須於最後截止日期前七(7)個營業日完成。倘買方不信納盡職審查結果，其或會以書面通知賣方有關不足之處，以及：

- (i) 倘有關不足之處於最後截止日期前得以彌補致令買方信納，買方將落實完成，惟須待其他先決條件於完成前獲達成後方可作實；或
- (ii) 倘有關不足之處於最後截止日期前無法彌補致令買方信納，買方或會以書面通知賣方取消或終止收購協議，而賣方於自上述通知日期起計一(1)個營業日內向買方退還初始訂金，而收購協議將不再具有效力及作用(惟任何先前違反者除外)。

(7) 完成：

完成將於最後一項先決條件獲達成(或豁免，視情況而定)後第三(3)個營業日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期落實。

於完成後，保華建業集團將成為本集團之聯營公司，而本集團會將其業績以權益法入賬。

亨福協議

於收購協議同日，陳先生全資擁有之公司亨福(作為買方)、賣方(作為賣方)及十三集團(作為賣方擔保人)訂立亨福協議，據此，亨福有條件同意以代價34,800,000港元向賣方購買73,233,540股保華建業股份，相當於保華建業全部已發行股本約6%。上述代價乃賣方與陳先生經參考收購協議項下每股銷售股份之購買價後協定，並將於簽署亨福協議後三(3)個營業日內支付20,000,000港元作為訂金，其餘額14,800,000港元將於亨福協議完成時支付。

收購協議及亨福協議之完成並非互為條件。

有關保華建業集團之資料

(1) 股權及業務：

於收購協議日期，保華建業分別由賣方及股份於聯交所上市之公司保華集團有限公司(股份代號：498)持有約51.76%及約48.24%權益。保華建業集團為香港及澳門管理承辦商龍頭之一，主要從事土木工程、建築及基建工程、項目管理以及製造及買賣建材。

(2) 財務資料：

下文載列保華建業集團之經審核綜合財務資料，乃摘錄自保華建業截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度各年之年報：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
收益	9,960,043	10,695,573
除稅前溢利	79,509	119,394
除稅後溢利	57,025	85,538

根據保華建業截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告，於二零一六年九月三十日保華建業擁有人應佔之未經審核綜合權益約為878,461,000港元。

(3) 十三投資貸款協議：

於二零一六年四月二十五日，保華建業之全資附屬公司保華財務有限公司(作為貸款人)、十三集團之全資附屬公司十三投資有限公司(作為借款人)與十三集團(作為借款人之擔保人)訂立十三投資貸款協議(經多份補充協議修訂及修改)。根據十三投資貸款協議，保華財務有限公司向十三投資有限公司提供本金金額為319,000,000港元之貸款融資，須於二零一七年六月三十日償還。完成之先決條件之一為，倘十三投資貸款協議之還款日期延至完成日期之後，賣方及十三集團將於完成時或之前清償或促使清償十三投資貸款協議項下貸款累計至完成日期之所有利息。彼等亦將簽立或促使簽立其形式及內容獲買方合理信納之抵押文件，作為十三投資貸款協議項下全部應付款項之抵押，有關抵押包括(其中包括)十三集團之全資附屬公司Easy Fix Limited所擁有位於澳門之十三第酒店之若干傢俱、設備、裝置及藝術品之浮動押記。

(4) 酒店建築合約：

於二零一三年七月八日，十三集團之全資附屬公司新聯生及保華建業之全資附屬公司澳保營造承包有限公司訂立酒店建築合約。根據酒店建築合約，新聯生委聘澳保營造承包有限公司承接澳門十三第酒店之項目管理及建築工程。完成之先決條件之一為，十三集團將於完成時或之前向保華建業集團作出擔保，擔保(其中包括)新聯生履行其於酒店建築合約項下責任。

(5) 履約保證：

於本公佈日期，十三集團已為保華建業集團就其建築合約發行之若干履約保證作出彌償，彌償總金額約為106,100,000港元。相關建築合約已完成，而所有該等履約保證正進行註銷。完成之先決條件之一為，倘任何該等履約保證並未及時註銷，買方將就十三集團因保華建業集團違反在任何該等履約保證下之責任而產生之任何負債、虧損、損害賠償、成本及開支，向十三集團提供反彌償保證。

收購事項之原因

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要在澳門、中國、香港及加拿大從事物業發展及投資。本集團亦從事發展、投資及經營中國、香港及加拿大之酒店及消閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

保華建業集團為著名承建商，享譽業界逾70年，承造多項地標性發展項目，包括港鐵之地鐵站、香港海底隧道及汀九橋，以至城東誌、長江集團中心、中環中心及數碼港等星級商用物業。保華建業集團與本集團建立長遠關係，十多年來承建本集團旗下大部份發展項目，包括澳門之金峰南岸以及香港之金鑽璽、yoo Residence及香港珀麗尚品酒店。董事相信收購事項一方面令本集團可分佔保華建業集團之盈利業績，另一方面可鞏固本集團與保華建業集團之關係，令本集團之發展項目在完工時間及質素上有所保證。

陳先生在本港建築界積逾43年經驗，擅長策劃建造業務。於本公佈日期，陳先生為保華建業之執行董事兼副主席。陳先生為執行董事兼董事總經理，並無出席就批准買方訂立收購協議及進行其項下所擬進行交易而召開之董事會會議。

於完成後，本公司計劃除陳先生外再提名一(1)名董事加入保華建業董事會。倘本集團於保華建業之利益與陳先生之個人利益存有衝突，陳先生將就本集團相關成員公司董事會因應相關業務提呈之決議案放棄表決。

董事認為收購協議之條款屬公平合理，且其項下所擬進行交易符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章之申報及公佈規定。

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：

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款建議收購銷售股份
「收購協議」	指	買方、賣方及十三集團於二零一七年六月二十八日就買賣銷售股份訂立之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌商業銀行於香港開門營業為公眾辦理一般銀行業務之日，不包括星期六、星期日或公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間在香港發出八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號之日
「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，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	根據收購協議完成買賣銷售股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	265,200,000港元，即根據收購協議之條款銷售股份之總代價
「董事」	指	本公司董事
「盡職審查」	指	買方根據收購協議之條款及條件將對保華建業集團進行之盡職審查

「誠意金」	指	本公司根據諒解備忘錄(經補充諒解備忘錄加以修訂)向十三集團支付合共60,000,000港元之可退還誠意金
「進一步訂金」	指	買方須於信納盡職審查結果時向賣方支付進一步之訂金53,000,000港元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「酒店建設合約」	指	新聯生與保華建業之全資附屬公司澳保營造承包有限公司於二零一三年七月八日訂立之建築合約，內容有關澳門十三第酒店之項目管理及建築工程
「初始訂金」	指	買方根據收購協議之條款應付賣方之初始訂金106,000,000港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一七年十二月二十八日或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「諒解備忘錄」	指	十三集團與本公司於二零一七年四月二十七日訂立之諒解備忘錄
「陳先生」	指	本公司執行董事兼董事總經理陳佛恩先生
「新聯生」	指	新聯生酒店有限公司，於澳門註冊成立之有限公司及為十三集團之全資附屬公司
「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
「買方」	指	Precious Year Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之直接全資附屬公司

「保華建業」	指	保華建業集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「保華建業集團」	指	保華建業及其附屬公司
「保華建業股份」	指	保華建業股本中每股面值0.1港元之普通股
「銷售股份」	指	558,494,429股保華建業股份，相當於保華建業全部已發行股本約45.76%，於收購協議日期由賣方合法及實益擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份抵押」	指	賣方之控股公司The 13 Hotel (BVI) Limited於二零一六年十二月五日簽立之股份抵押契，將賣方全部已發行股份抵押予一名獨立第三方
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充諒解備忘錄」	指	十三集團與本公司就順延諒解備忘錄之屆滿日期而先後於二零一七年五月十日、二零一七年五月十九日、二零一七年五月二十六日、二零一七年六月二日、二零一七年六月九日、二零一七年六月十六日、二零一七年六月二十一日及二零一七年六月二十七日訂立之補充諒解備忘錄
「十三集團」	指	十三集團有限公司，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：577)
「十三投資貸款協議」	指	保華財務有限公司(作為貸款人)、十三投資有限公司(作為借款人)及十三集團(作為借款人之擔保人)於二零一六年四月二十五日訂立之貸款協議，據此，保華財務有限公司根據當中所載條款及條件(經日期分別為二零一六年九月三十日、二零一六年十一月二十九日、二零一七年二月二十八日及二零一七年四月七日之四份補充協議加以修訂)向十三投資有限公司提供本金金額為319,000,000港元之貸款融資
「十三集團股份」	指	十三集團股本中每股面值2.0港元之普通股

「十三集團股東」	指	十三集團股份持有人
「亨福協議」	指	賣方、亨福及十三集團於二零一七年六月二十八日就買賣73,233,540股保華建業股份(相當於保華建業全部已發行股本約6%)訂立之有條件買賣協議
「亨福」	指	亨福有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，陳先生為其唯一實益擁有人
「賣方」	指	The 13 (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為十三集團之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	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，二零一七年六月二十八日

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

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