

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

**UNI-DRAGON LIMITED 20% 權益**

及向其提供可能財務資助之

主要交易

及

恢復買賣

### 收購協議

董事會宣佈，於2019年10月14日聯交所交易時段後，Fine Intellect (本公司之間接全資附屬公司) 連同滿譽 (各自為買方)、Falloncroft (作為賣方) 及南岸 (作為賣方擔保人) 訂立收購協議，內容有關Falloncroft向Fine Intellect及滿譽各自出售Uni-Dragon之20%股權以及相應百分比之賣方貸款，每項交易之現金代價為300,000,000港元。於本公佈日期，Uni-Dragon間接擁有新聯生全部權益，而後者為該物業之唯一實益擁有人。

### 認購權

根據收購協議，Falloncroft須於完成時簽立授予Fine Intellect認購權之認購權契據，據此，Fine Intellect有權於認購權期間內要求Falloncroft將認購權股份及認購權貸款按認購權代價售予Fine Intellect。

### 逸領協議

於2019年10月15日，逸領 (作為買方)、Falloncroft (作為賣方) 及南岸 (作為賣方擔保人) 訂立逸領協議，內容有關Falloncroft向逸領出售Uni-Dragon另外之10%股權及相應百分比之賣方貸款，現金代價為150,000,000港元。

\* 僅供識別

收購協議及逸領協議之完成彼此乃互為條件。於收購協議及逸領協議完成後，Uni-Dragon將由Fine Intellect、滿譽、逸領及Falloncroft分別持有20%、20%、10%及50%。倘Fine Intellect全面行使認購權，Uni-Dragon將由Fine Intellect、滿譽、逸領及Falloncroft分別持有50%、20%、10%及20%。

### 可能財務資助

就下文「收購協議」一節項下「先決條件」一段所載第(v)及／或(vi)項先決條件而言：

- (i) 新聯生可能須就現有銀行貸款支付最多500,000,000港元之貸款服務金額。因此，於完成時，Falloncroft、Fine Intellect、滿譽及逸領各自須向Uni-Dragon墊付貸款服務金額，由Falloncroft、Fine Intellect、滿譽及逸領分別支付50%、20%、20%及10%作為股東貸款，因此，Fine Intellect須於完成時支付之貸款服務墊款最高金額將為100,000,000港元；及
- (ii) 本公司可按Fine Intellect在完成時於Uni-Dragon之股權百分比比例以個別基準就銀行融資提供公司擔保，當中本公司可同意提供之本金額最多為600,000,000港元(假設新聯生於完成時可動用之相關銀行融資本金額仍然與現有銀行融資本金額相同)。

Uni-Dragon股東可能亦須按其於Uni-Dragon中之股權比例提供額外墊款，以撥付與銀行融資有關之開支。

為免存疑，於考慮及決定上述先決條件是否達成時，收購協議或股東協議並無規定Fine Intellect、滿譽或逸領須接受Uni-Dragon集團目前或將來可動用財務融資有所減少，此仍然由Fine Intellect、滿譽及逸領全權絕對酌情決定。

### 股東協議

於完成時，Fine Intellect、滿譽、逸領、Falloncroft及Uni-Dragon將就Uni-Dragon集團於完成後之事務(包括但不限於營運、管理及業務)及規管Fine Intellect、滿譽、逸領及Falloncroft就完成後於Uni-Dragon集團所佔權益各自享有之權利及責任訂立股東協議，當中包括Falloncroft承諾於完成後三(3)年期間向Uni-Dragon集團提供Falloncroft墊款，以補足銀行融資之利息付款以及其他經營成本及開支之任何現金缺額。

## 租約

根據收購協議之條款，承租人、新聯生及南岸（擔任承租人之擔保人）將於完成時或之前訂立租約，據此，承租人將向新聯生租用該土地及該物業用作經營酒店，自完成日期起為期五(5)年。誠如本公佈「租約」一節所載，承租人根據租約所須支付之租金包括定額每月基本租金及表現租金。

## 上市規則之涵義

由於收購事項及財務資助（包括貸款服務墊款、公司擔保及與本集團可提供之銀行融資有關之開支）所涉及上市規則第14.07條項下之最高適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均低於100%，上述交易合計構成上市規則項下本公司之主要交易，故須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。倘Fine Intellect決定行使認購權及／或其他根據股東協議條文進一步收購Uni-Dragon權益之權利，本公司將遵守上市規則第14章之有關規則。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無本公司股東或其聯繫人於收購協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此，倘本公司須就批准收購協議及其項下擬進行交易召開股東大會，概無本公司股東須放棄表決。

於本公佈日期，陳博士直接持有191,588,814股股份，而Galaxyway Investments Limited（其全部已發行股份由陳博士間接擁有）則持有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）持有248,031,919股股份。伍女士為陳博士之配偶。本公司擬於寄發通函之前就收購協議及其項下擬進行交易向陳博士、Galaxyway Investments Limited及達穎控股有限公司（彼等合共持有515,807,012股股份，相當於本公司之現有已發行股本約53.38%）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給予之書面股東批准將獲接受代替召開本公司股東大會。因此，倘取得上述書面股東批准，本公司不會就批准收購協議及其項下擬進行交易舉行股東大會。

## 一般事項

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)有關收購協議之資料、本集團及Uni-Dragon集團之財務及其他資料、在假設落實完成下本集團之未經審核備考財務資料、有關該物業之估值報告及上市規則所規定其他資料之通函，將於本公佈刊發後十五(15)個營業日內寄予本公司股東。由於本公司需要更多時間編製相關資料(包括Uni-Dragon集團之財務及其他資料以及在假設落實完成下本集團之未經審核備考財務資料)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)條之規定及將本公司寄發通函之期限延後至2019年12月11日或之前。

## 恢復買賣

股份及由Treasure Generator Limited(本公司之全資附屬公司)發行並獲本公司擔保之債務證券(證券代號：5709)應本公司要求由2019年10月15日(星期二)上午9時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由2019年10月17日(星期四)上午9時正起恢復股份及上述債務證券之買賣。

## 緒言

董事會宣佈，於2019年10月14日聯交所交易時段後，Fine Intellect(本公司之間接全資附屬公司)連同滿譽(各自為買方)、Falloncroft(作為賣方)及南岸(作為賣方擔保人)訂立收購協議，內容有關Falloncroft向Fine Intellect及滿譽各自出售Uni-Dragon之20%股權以及相應百分比之賣方貸款，每項交易之現金代價為300,000,000港元。

收購協議之主要條款載列如下。

## 收購協議

### (1) 日期：

2019年10月14日

### (2) 訂約方：

(i) Fine Intellect(本公司之間接全資附屬公司)；

(ii) 滿譽；

(iii) Falloncroft；及

(iv) 南岸。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信：

(i) 滿譽(於英屬處女群島註冊成立之公司)為投資控股公司；

(ii) Falloncroft(於英屬處女群島註冊成立之公司)為投資控股公司及南岸之全資附屬公司；

(iii) 南岸為投資控股公司，而其集團系內公司主要從事酒店經營、合同管理、物業發展管理及物業投資。於本公佈日期，本集團持有南岸之已發行股份106,190,260股，相當於其已發行股本總額約10.48%；及

(iv) 除上文所披露者外，滿譽、Falloncroft、南岸及其各自之實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

收購協議項下Fine Intellect及滿譽之責任屬個別及非共同或共同及個別性質，且任何一方均毋須對另一方出現任何違反情況而承擔責任，以根據收購協議完成收購。

### (3) 將予收購之資產：

(i) Fine Intellect有條件同意購買而Falloncroft有條件同意出售Fine Intellect銷售股份及Fine Intellect銷售貸款，Fine Intellect銷售股份(即200股已發行Uni-Dragon股份)相當於Uni-Dragon於收購協議日期及完成時之全部已發行股本20%；及

(ii) 滿譽有條件同意購買而Falloncroft有條件同意出售滿譽銷售股份及滿譽銷售貸款，滿譽銷售股份(即200股已發行Uni-Dragon股份)相當於Uni-Dragon於收購協議日期及完成時之全部已發行股本20%。

銷售股份將在不附帶一切產權負擔下連同所有累計權利及利益(包括有權享有於完成時或之後作出或宣派之股息或分派)一併購入。

### (4) 代價及支付條款：

收購Fine Intellect銷售股份及Fine Intellect銷售貸款之代價為300,000,000港元，Fine Intellect將按以下方式以現金支付：

(i) 於簽訂收購協議時支付訂金15,000,000港元，即代價之5%；及

(ii) 於完成後支付代價餘款285,000,000港元。

收購滿譽銷售股份及滿譽銷售貸款之代價及支付條款與上文所述收購Fine Intellect銷售股份及Fine Intellect銷售貸款之代價及支付條款相同。

訂金將存入以本公司全資附屬公司名義開立之指定銀行賬戶，並僅於完成後發放。

倘因Fine Intellect或滿譽違約以外之原因導致無法落實完成，指定銀行賬戶內訂金連同累計利息將分別退回予Fine Intellect及滿譽。倘因Fine Intellect及／或（視乎情況而定）滿譽違約導致無法落實完成，Falloncroft將有權沒收指定銀行賬戶內違約方之訂金（包括累計利息）。

此外，倘Falloncroft無法根據逸領協議當中條文完成，則Fine Intellect或滿譽可透過書面通知選擇撤銷收購協議，在有關情況下，指定銀行賬戶內訂金連同累計利息將分別退回予Fine Intellect及滿譽，惟不影響Fine Intellect或滿譽各自就其可能因有關違約所蒙受一切損害而可向Falloncroft提出之任何權利及補救措施。

收購協議之訂約方須促使於完成日期之後六十(60)日內審核Uni-Dragon集團於完成日期之綜合財務報表（「經審核賬目」），所需費用及開支由Falloncroft承擔。經審核賬目將為最終及對訂約方具約束力。倘經審核賬目所示總負債（不包括賣方貸款）超過3,342,000,000港元，Falloncroft須於發出經審核賬目之後十(10)個營業日內分別向Fine Intellect及滿譽支付一筆金額相等於有關超出部分20%之款項。

代價擬以本集團內部資源撥資。

代價及滿譽應付之代價乃根據Fine Intellect及滿譽將購入之Uni-Dragon權益百分比按比例計算，由訂約方經參考Uni-Dragon集團（假設已落實重組）於2019年3月31日之未經審核備考合併資產淨值約1,356,000,000港元計算後公平磋商釐定。上述備考合併資產淨值乃按Uni-Dragon集團之未經審核合併權益虧絀約5,667,000,000港元計算，並加回(i)結欠Falloncroft股東貸款金額約6,479,000,000港元；及(ii)所有其他負債（現有銀行貸款除外）約544,000,000港元（有關款項將由Falloncroft於完成時或之前悉數結清（包括動用收購協議及／或逸領協議項下銷售所得款項））。此等Uni-Dragon集團之未經審核財務資料乃摘錄自南岸

於2019年3月31日之經審核綜合賬目，該賬目已將南岸2019年報所披露由獨立估值師編製該物業於2019年3月31日之估值4,330,000,000港元入賬。董事會亦已計及該物業與聯生(本集團佔約35.48%實際權益)旗下毗鄰該土地之住宅發展項目產生之潛在協同效益，及上述聯生住宅發展項目所在地盤之估計價值。代價較上述Fine Intellect銷售股份應佔Uni-Dragon集團未經審核備考合併資產淨值有溢價約10.6%。

**(5) 先決條件：**

完成須待以下條件達成(或(視乎情況而定)獲豁免)後方可作實：

- (i) Falloncroft已向Fine Intellect及滿譽提交新聯生截至2019年3月31日止年度之經審核賬目；
- (ii) 南岸之股東(根據上市規則必須放棄表決者(如有)除外)遵照上市規則之規定通過所需決議案批准收購協議及其項下所擬進行交易，包括股東協議、租約、支付貸款服務墊款、授出認購權及於行使認購權時出售認購權權益，以及於Uni-Dragon其他股東行使其於股東協議項下相關權利時出售(或(視情況而定)視作出售)Falloncroft於Uni-Dragon之權益以及(如適用)Uni-Dragon結欠Falloncroft之款項；
- (iii) (倘適用)本公司股東(根據上市規則必須放棄表決者(如有)除外)遵照上市規則之規定通過所需決議案批准收購協議及其項下所擬進行交易；
- (iv) 逸領協議已成為無條件(規定收購協議必須成為無條件之任何條件除外)及以其他方式終止；
- (v) 現有銀行融資之貸款人已就收購協議項下所擬進行買賣交易、租約及於完成時由貸款人執行解除有關銷售股份之股份抵押無條件(或倘受條件約束，則該等條件須獲Fine Intellect及滿譽全權絕對酌情決定接受)給予書面同意，而有關同意在給予後並無撤回或(除獲Fine Intellect及滿譽全權絕對酌情決定接受外)以任何方式作出修改；

- (vi) (a)應Fine Intellect及滿譽可能共同要求，現有銀行融資之貸款人就現有銀行融資發出新信貸函或Fine Intellect及滿譽(其各自可全權絕對酌情決定)所接受修改現有銀行融資之條款及條件(包括但不限於延遲償還本金)之其他文件；或(b)獲另一間財務機構發出信貸函承諾為現有銀行貸款全數(倘屬較小數額，則為Fine Intellect及滿譽(其各自可全權絕對酌情決定)接受之金額)進行再融資，在各情況下，在條款及條件以及所有方面(包括豁免有關現有銀行貸款之財務文件中過往違約及／或違反情況)均須獲Fine Intellect及滿譽全權絕對酌情決定信納，以及有關信貸函或文件未有撤回或終止，或(除獲Fine Intellect及滿譽全權絕對酌情決定接受外)以任何方式修改；
- (vii)已就訂立及／或執行收購協議及其項下擬進行交易(包括租約)取得有關當局之所有其他必要之批准及程序而不附帶任何條件，或倘受條件約束，則該等條件須獲Fine Intellect及滿譽全權絕對酌情決定接受，及倘任何有關條件須於完成前達成或遵守，則有關條件已獲達成及遵守；
- (viii)重組已按條款及條件完成，且在所有方面均獲Fine Intellect及滿譽信納；
- (ix) Fine Intellect及滿譽已就新聯生及其業務及資產(包括該物業、新聯生就該物業享有之權利及所有權以及於該物業經營酒店之相關牌照)，以及Fine Intellect及滿譽可能合理要求之其他事項，取得一間澳門律師行發出之法律意見，而其形式及內容獲彼等全權絕對酌情決定信納；
- (x) Fine Intellect及滿譽已就Falloncroft妥善簽立收購協議及據此所須簽立之其他文件、其有效性及可強制執行能力，以及Fine Intellect及滿譽可能合理要求有關Falloncroft、Uni-Dragon股份、Uni-Dragon集團及其各自之業務及資產之其他事項，取得一間英屬處女群島律師行發出之法律意見，有關法律意見之形式及內容獲彼等信納；
- (xi) Fine Intellect及滿譽行使其絕對酌情權信納就Uni-Dragon集團成員所作盡職審查及調查結果，包括(但不限於)在其各自之資產、負債、合約、承擔以及業務、財務、法律及稅務方面；



- (xii) Falloncroft在收購協議中作出之陳述及保證於收購協議日期在各重大方面均屬真實準確，且無誤導成分，且於完成時在各重大方面仍維持真實準確；
- (xiii) 承租人、南岸及新聯生正式簽立租約及Uni-Dragon集團已按Fine Intellect及滿譽信納之條款終止與十三酒店管理及(如適用)南岸之其他附屬公司及所有其他第三方之所有現存安排(包括現有租賃合同)；及
- (xiv) 並無存在、發生任何事件或情況或事實之發展形勢已導致或在合理情況下預期會對南岸、Uni-Dragon集團任何成員及／或Uni-Dragon集團整體財務狀況、資產及／或前景構成重大不利影響。

Fine Intellect及滿譽均可透過向Falloncroft發出書面通知，隨時全權酌情豁免全部或部分上述條件(第(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vii)項除外)，惟僅於條件同時獲Fine Intellect及滿譽兩方豁免時，條件方可被視為獲豁免。Falloncroft、Fine Intellect及滿譽均不得豁免上述第(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vii)項條件。倘上述任何一項條件於最後截止日期或之前尚未獲達成或豁免(視乎情況而定)，收購協議將自動終止，訂金連同應計利息將分別退回予Fine Intellect及滿譽，而除按上文所述退回訂金及協議項下其他訂約方先前違反任何責任外，概無訂約方可對收購協議項下其他訂約方提出任何申索。

#### (6) 完成：

除非作為交易一方之Falloncroft同時與作為交易另一方之Fine Intellect及滿譽完成買賣全部銷售股份及轉讓全部銷售貸款，否則收購協議各訂約方均毋須完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款或其任何部分。完成將於最後一項先決條件達成(或(視乎情況而定)獲豁免)之後第十(10)個營業日或收購協議訂約方可能書面協定之其他日期落實。

於完成後，Uni-Dragon集團之成員公司將成為本公司之聯營公司，其財務業績將由本集團按股權比例入賬。

#### (7) 可能財務資助：

就上文「先決條件」一段所載第(v)及／或(vi)項先決條件而言：

- (i) 新聯生可能須就現有銀行貸款支付最多500,000,000港元之貸款服務金額。因此，於完成時，Falloncroft、Fine Intellect、滿譽及逸領各自須向Uni-Dragon墊付貸款服務金額，由Falloncroft、Fine Intellect、滿譽及逸領分別

支付50%、20%、20%及10%作為股東貸款，因此，Fine Intellect須於完成時支付之貸款服務墊款最高金額將為100,000,000港元；及

- (ii) 本公司可按Fine Intellect在完成時於Uni-Dragon之股權百分比比例以個別基準就銀行融資提供公司擔保，當中本公司可同意提供之本金額最多為600,000,000港元(假設新聯生於完成時可動用之相關銀行融資本金額仍然與現有銀行融資本金額相同)。

Uni-Dragon股東可能亦須按其於Uni-Dragon中之股權比例提供額外墊款，以撥付與銀行融資有關之開支。

為免存疑，於考慮及決定上述先決條件是否達成時，收購協議或股東協議並無規定Fine Intellect、滿譽或逸領須接受Uni-Dragon集團目前或將來可動用財務融資有所減少，此仍然由Fine Intellect、滿譽及逸領全權絕對酌情決定。

另一方面，Falloncroft及南岸各自於收購協議中承諾，其不會終止其目前就現有銀行融資提供之現有抵押。

## 逸領協議

於2019年10月15日，逸領(作為買方)、Falloncroft(作為賣方)及南岸(作為賣方擔保人)訂立逸領協議，內容有關買賣Uni-Dragon另外之10%股權及相應百分比之賣方貸款，現金代價為150,000,000港元。

逸領協議完成受限於與上文「收購協議」一節「先決條件」一段所述收購協議相同之條件，其中所有有關Fine Intellect及滿譽之提述以逸領取代及第(iii)及(iv)項由下列條件取代：

- (i) (倘適用)中譽之股東(根據上市規則必須放棄表決者(如有)除外)遵照上市規則之規定通過所需決議案批准逸領協議及其項下所擬進行交易；及
- (ii) 收購協議已成為無條件(規定逸領協議必須成為無條件之任何條件除外)及並無另行終止。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)逸領為中譽之全資附屬公司；(ii)中譽及其附屬公司主要從事勘探、開發及開採礦物資源材料、金融工具投資、物業投資、放債及電子物流平台；及(iii)逸領及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

有關逸領協議之詳情載於中譽日期為2019年10月15日之公佈。

## 認購權契據

根據收購協議，Falloncroft須於完成時簽立授予Fine Intellect認購權之認購權契據，據此，Fine Intellect有權於認購權期間內要求Falloncroft按認購權代價向Fine Intellect出售認購權權益。Fine Intellect毋須就授出購股權向Falloncroft支付代價。

Fine Intellect可行使全部或部分認購權，及倘行使部分認購權，則於認購權期間可分開不超過3次行使，每次涉及之認購權股份連同認購權貸款之相關百分比相當於當時已發行Uni-Dragon股份之5%或其整數倍數(除非尚未行使認購權所涉及餘下之認購權股份少於有關數目，於該情況下則全部餘下之認購權股份)。

認購權代價由Fine Intellect與Falloncroft按代價之一定比例經公平磋商釐定，已考慮Falloncroft於完成時可能已作出之任何貸款服務墊款。

倘Fine Intellect悉數行使認購權，緊隨完成轉讓認購權股份後，Fine Intellect將擁有Uni-Dragon全部已發行股本之50%權益。

## 股東協議

於完成時，Fine Intellect、滿譽、逸領、Falloncroft及Uni-Dragon將就Uni-Dragon集團於完成後之事務(包括但不限於營運、管理及業務)及規管Uni-Dragon股東就完成後於Uni-Dragon集團所佔權益各自享有之權利及責任訂立股東協議。以下所載為股東協議之主要條款：

### (1) 目的及業務：

Uni-Dragon集團之唯一業務為持有該物業及將該物業出租及／或用作經營酒店，及在該物業或就該物業進行其他業務或活動(不論是否涉及改變該物業之用途)，而該等業務或活動須獲(i)合共持有已發行Uni-Dragon股份60%或以上之三(3)名Uni-Dragon股東；或(ii)由三(3)名Uni-Dragon不同股東提名及委任之

五(5)名Uni-Dragon董事(倘Fine Intellect於Uni-Dragon所佔股權增至40%或以上,則其中一名須為由Fine Intellect提名及委任之Uni-Dragon董事)批准。

(2) 融資：

- (i) Falloncroft承諾,倘及只要Uni-Dragon集團之財務資源(包括但不限於來自租約之收入)於自完成日期起計三(3)年內任何時間不足以支付Uni-Dragon集團於有關期間之利息付款、費用及開支及相關罰款、逾期付款及與銀行融資有關之融資文件規定之類似收費以及其他經營成本及開支(不包括資本開支,除非及僅限於需要資本開支修復該物業至可出租狀態而承租人未能如此行事),則其須按Uni-Dragon董事會不時要求,向Uni-Dragon集團提供現金墊款補足有關差額(「Falloncroft 墊款」),前提為Falloncroft將提供之所有Falloncroft 墊款總金額不得超過300,000,000港元。所有Falloncroft 墊款將為無抵押及將按銀行融資之放貸銀行所提供一個月存款利率計息。倘Falloncroft未能提供任何Falloncroft 墊款,Uni-Dragon之其他股東有權代Falloncroft提供墊款,而倘Falloncroft未能向彼等作出補償,有關其他股東亦可要求將彼等所提供之墊款金額資本化或要求Falloncroft向有關其他股東或第三方出售其於Uni-Dragon股權之若干百分比。本公司將於Fine Intellect擬進行有關資本化或購買時根據上市規則提供有關安排之進一步詳情。
- (ii) 誠如上文「收購協議」項下「可能財務資助」一節所披露,本公司可能提供公司擔保。據擬定,就銀行融資全數金額,滿譽亦可能提供相若公司擔保及南岸可能提供相若公司擔保或一項公司擔保。
- (iii) 倘本公司根據公司擔保作出任何付款(包括以抵銷方式作出),有關金額將被視為由Fine Intellect墊付予Uni-Dragon集團及將按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之最優惠港元貸款利率加5%或每年12%(以較高者為準)計息。此外,Falloncroft承諾,其將向Fine Intellect貢獻有關墊款之一定百分比(相等於所有Uni-Dragon股東(包括Falloncroft本身,不包括Fine Intellect)之股權百分比總數)連同其應計利息。倘Falloncroft未能於3個月內作出有關貢獻,Fine Intellect有權要求Falloncroft支付有關貢獻,方式為

向Fine Intellect出售Uni-Dragon股份及結欠Falloncroft之股東貸款，作價為將Falloncroft結欠之金額除以Uni-Dragon股份之公平值或Uni-Dragon結欠之股東貸款總金額(以較低者為準)之80%計算。本公司將於Fine Intellect擬行使有關權利時，根據上市規則提供有關安排之進一步詳情。

- (iv) 除上文披露者及於完成時作出之墊款外，概無Uni-Dragon股東有責任向Uni-Dragon集團提供任何其他資金或參與任何擔保、彌償或其他抵押。逸領已知會Fine Intellect、滿譽及Falloncroft，其將不會就銀行融資提供或促使其母公司提供任何公司擔保。

### **(3) 管理：**

於完成後，Uni-Dragon之董事會將由八(8)名董事組成。Falloncroft有權委任三(3)名董事，Fine Intellect及滿譽各有權委任兩(2)名董事，而逸領則有權委任一(1)名董事。

倘Fine Intellect於Uni-Dragon之股權增加至：

- (i) 30%或以上但少於40%，則Fine Intellect有權委任三(3)名董事；或
- (ii) 40%或以上，則Fine Intellect有權委任四(4)名董事。

倘Falloncroft於Uni-Dragon之股權減少至：

- (i) 40%或以下但高於30%，則Falloncroft僅有權委任兩(2)名董事；或
- (ii) 30%或以下，則Falloncroft僅有權委任一(1)名董事。

對Uni-Dragon集團而言屬重大之若干事項必須事先獲(i)合共持有已發行Uni-Dragon股份合共60%或以上之三(3)名Uni-Dragon股東；或(ii)由三(3)名Uni-Dragon不同股東提名及委任之五(5)名Uni-Dragon董事(倘Fine Intellect於Uni-Dragon所佔股權達40%或以上，則其中一名須為由Fine Intellect提名及委任之Uni-Dragon董事)書面批准。該等事項包括(但不限於)發行新股份或借貸資本、改變股本結構、修改Uni-Dragon股份附帶之權利、修訂公司組織章程大綱及細則、租賃或出售重大資產、訂立Uni-Dragon之重大合約及貸款安排。Uni-Dragon其他事項由其董事於正式召開之董事會會議上以簡單大多數票表決。

### **(4) 轉讓Uni-Dragon股份：**

倘Uni-Dragon股東擬將其名下之Uni-Dragon權益出售予一名第三方，其他股東享有優先權可按相同或較該第三方所提出者更優厚之條款購入轉讓股東擬出

售之全部(但非部分) Uni-Dragon股份及借予Uni-Dragon之股東貸款。上述優先權可於接獲轉讓股東發出之轉讓通知後三十(30)日內行使。

## 租約

根據收購協議之條款，承租人、新聯生及南岸(擔任承租人之擔保人)將於完成時或之前訂立租約。

根據租約，承租人將向新聯生租賃該土地及該物業用作經營酒店，自完成當日(包括該日)起計為期五(5)年。承租人須向新聯生支付之租金包括每月基本租金及表現租金，詳情如下：

### (1) 每月基本租金：

第一年	— 3,000,000 港元
第二年	— 4,000,000 港元
第三至第五年	— 5,000,000 港元

### (2) 表現租金：

於租約期內任何年度，倘錄得任何經營毛利(計算方法為於該物業經營業務所得全部收益及任何收入(包括一切來自承租人經營該物業範圍內之住宿設施、任何餐飲店、零售或其他空間之收益及收入，以及來自該物業範圍內零售空間及/或餐飲店特許使用人、承租人或寄賣專櫃之租金及特許使用費(但並非特許使用人、承租人或寄賣專櫃之收入毛額)及業務受阻所得保險賠償，減去承租人經營該物業範圍內住宿設施、任何餐飲店、零售或其他空間涉及之所有直接經營成本、間接未分配營運費用(包括行政及一般開支、銷售及營銷開支、物業營運及保養開支及公用設施開支，各項開支均根據香港公認會計原則及美國酒店業協會(American Hotel & Lodging Association)不時頒佈之酒店業統一會計制度釐定))，承租人亦須支付金額相等於有關年度經營毛利與就該年度所支付每月基本租金兩者間差額之50%之表現租金。為免存疑，倘回顧年度之經營毛利出現負數，則毋須就該年度支付任何表現租金。

上述租金不包括承租人負責支付澳門政府不時就使用及經營該物業所評定之所有稅項、評稅及徵稅(地租及物業稅除外)。新聯生只負責該物業之全部物業稅及地租。

基本租金須每月預先支付。承租人將於每六(6)個月租期結束後起計十四(14)日內向新聯生提交報表，當中顯示經營毛利之計算及支付上文(2)所述之表現租金(如有)。於各年度結束後九十(90)日內，承租人將向新聯生提交由承租人核數師發出之證明書，證明上一年度之經營毛利額及表現租金。經證明之表現租金及承租人已付之表現租金兩者間之任何差額，須在核數師發出證明書當日起計十四(14)天內償付。

承租人須支付及於整段租約期內維持一筆金額相當於三(3)個月適用每月基本租金之保證按金。倘出現承租人違反、不遵守或不履行規定之情況，除可能享有之任何其他權利及濟助外，新聯生有權(i)選擇終止租約，並從保證按金中扣除新聯生因承租人違反、不遵守或不履行規定而蒙受之損失，或(ii)選擇不終止租約，但從保證按金中扣除新聯生因承租人違反、不遵守或不履行規定而蒙受之損失。

倘新聯生有意重建該物業作酒店以外用途，其可於該物業之獲准許用途變動刊載於憲報後任何時間，透過向承租人發出不少於六(6)個月之書面通知終止租約。

租約項下之全年基本租金及表現租金乃由Fine Intellect、滿譽、Falloncroft及南岸經公平磋商後協定，並已考慮該物業於租約期內之預期營運回報、該物業之地點、於該物業經營之酒店於開業初期之規模及澳門酒店業之潛在增長。董事認為租約之條款(包括租金)均屬公平合理，而訂立租約符合本公司及其股東整體利益。

## 有關UNI-DRAGON集團之資料

### (1) 集團架構：

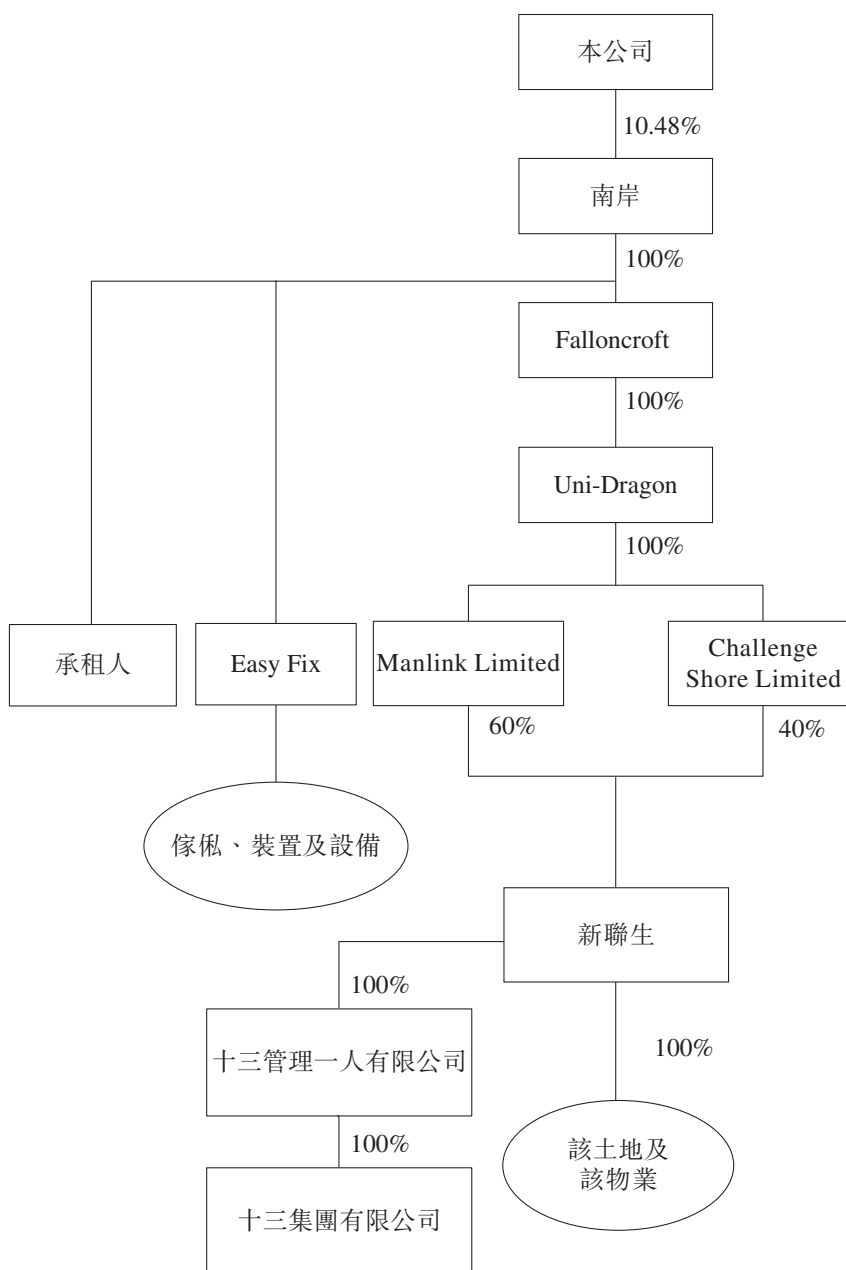
Uni-Dragon為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為Falloncroft之全資附屬公司，而Falloncroft則為南岸之間接全資附屬公司。Uni-Dragon之唯一資產為分別於Manlink Limited及Challenge Shore Limited全部股權之投資，該兩間公司均為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其唯一資產為於新聯生所佔分別60%及40%之股權。新聯生為該物業之唯一實益擁有人。

於本公佈日期，新聯生擁有十三管理一人有限公司之全部股權，後者為發展該物業之項目主管。此外，Easy Fix(南岸之間接全資附屬公司)擁有於該物業經營酒店所用之若干傢俬、裝置及設備。根據收購協議，Falloncroft須在各情況下按照Fine Intellect、滿譽及逸領信納之條款及條件促使於最後截止日期

前完成重組，致使(i)新聯生將十三管理一人有限公司之全部股權及結欠股東貸款出售；及(ii)Uni-Dragon將購入Easy Fix之全部股權及結欠股東貸款。

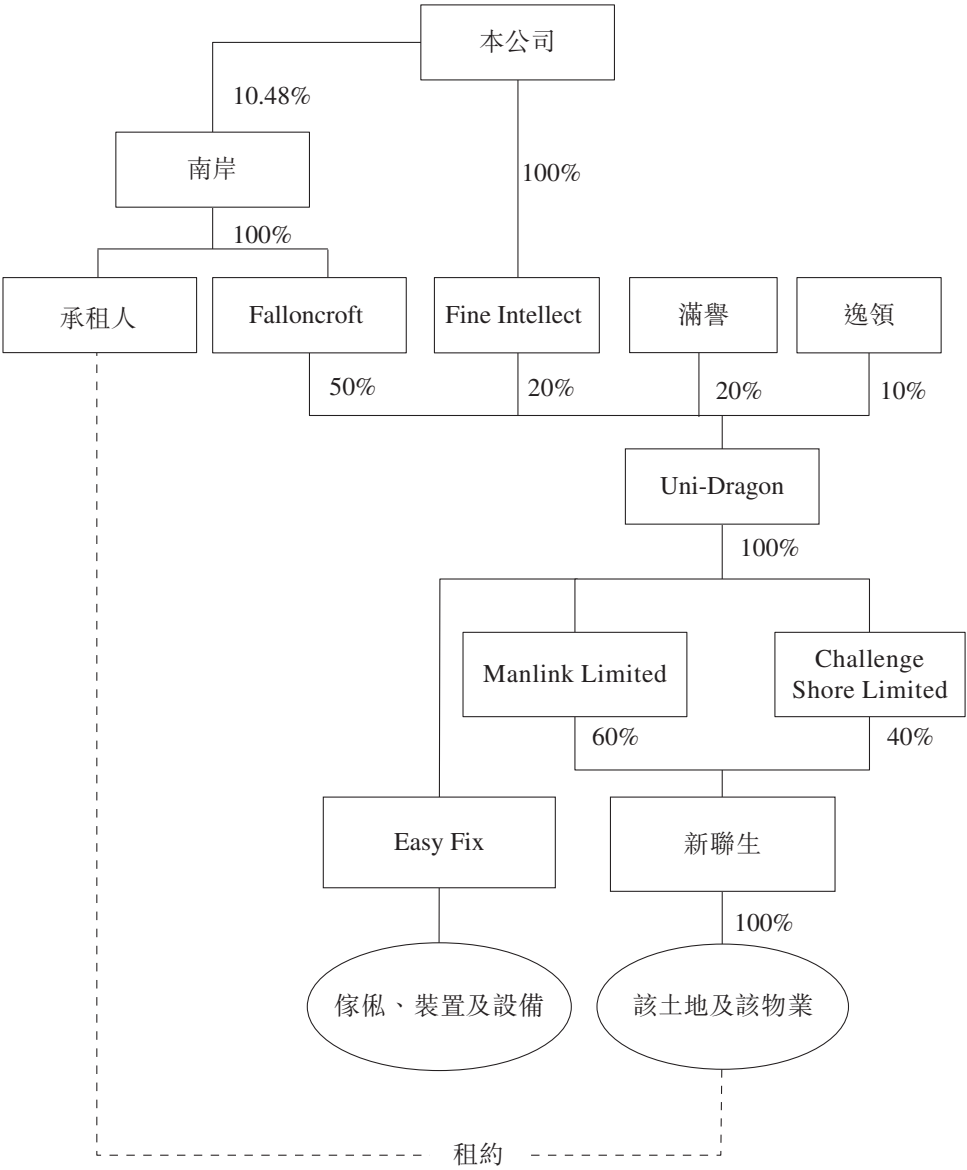
下圖展示Uni-Dragon集團於本公佈日期及緊隨完成後之股權架構：

(i) 於本公佈日期





(ii) 緊隨完成後



## (2) 該物業：

該物業位處澳門路氹金光大道，為一間建於該土地上樓高22層之5星級豪華酒店。該物業之總建築面積約為945,079平方呎，包括地面以上面積約799,658平方呎及地庫面積約145,422平方呎。該物業包括約200間套房及其他設施，如餐廳、健身中心、宴會廳及零售店。該物業於2018年8月開業。

## (3) 財務資料：

以下載列Uni-Dragon集團截至2018年及2019年3月31日止兩個年度各年之未經審核備考財務資料(假設重組已於2017年4月1日完成)：

	截至3月31日止年度	
	2019年 百萬港元	2018年 百萬港元
收益	—	—
除稅前虧損	(4,368)	(1,299)
除稅後虧損	(4,368)	(1,299)

於2019年3月31日，Uni-Dragon擁有人應佔未經審核合併權益虧拙約為5,667,000,000港元(假設已完成重組)。於收購協議日期，Uni-Dragon結欠Falloncroft之股東貸款總額約為6,577,000,000港元。

## 進行收購事項及認購權之理由

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、投資及經營酒店及消閒業務；證券投資及提供貸款融資服務。

繼港珠澳大橋通車後，澳門旅遊業績有不俗表現。根據澳門政府所公佈統計數據，到訪澳門總人次由2017年增加9.8%至2018年約35,800,000人次。於2018年，酒店賓客人數超逾14,000,000名，當中約7,900,000名入住5星級酒店，按年增長約11.6%。於2018年，澳門5星級酒店平均入住率達92%。隨著位處該物業之酒店於2019年8月全面投入營運後，本集團預期該物業之業務將隨著澳門旅遊及酒店業逐步改善。憑藉透過聯生(本集團擁有其約35.48%實際權益)獲得之知識及經驗，董事認為收購事項乃一項理想投資，有助本集團購入澳門物業項目權益並擴大其於澳門物業市場之版圖。此外，該土地鄰近聯生所成功開發之住宅項目，預期可享受該物業酒店營運所帶來協同效應。認購權則為本集團提供機會，使本集團得

以於日後在該物業若進行重建時，可按預定價格增加其於該物業之權益至最多50%，從而擴大其可分佔利益及好處。由於貸款服務墊款將由Uni-Dragon全體股東按其於Uni-Dragon之股權比例提供，董事認為儘管貸款服務墊款屬免息，惟有關條款屬公平合理。公司擔保(倘由本公司提供)將按Fine Intellect於Uni-Dragon之股權百分比比例以個別基準提供。儘管Uni-Dragon之其他股東不一定會提供與其於Uni-Dragon股權相應之擔保，惟倘本公司須根據公司擔保作出超逾其於Uni-Dragon之股權比例之現金開支，則有關現金開支須計息，而本公司則進一步受股東協議之條文保障，有關條文賦予Fine Intellect權利以Uni-Dragon股份公平值折扣後之作價向Falloncroft進一步收購其他Uni-Dragon股份。預期租約於完成後首五(5)年為新聯生提供穩定租金收入。

基於上文所述，董事會認為收購協議及其項下擬進行交易(包括收購事項、提供Fine Intellect所佔部份之貸款服務墊款及公司擔保)屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

### 上市規則之涵義

由於收購事項及財務資助(包括貸款服務墊款及、公司擔保及與本集團可提供之銀行融資有關之開支)所涉及上市規則第14.07條項下之最高適用百分比率超過25%，而所有適用百分比率均低於100%，上述交易合計構成上市規則項下本公司之主要交易，故須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無本公司股東或其聯繫人於收購協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此，倘本公司須就批准收購協議及其項下擬進行交易召開股東大會，概無本公司股東須放棄表決。

於本公佈日期，陳博士直接持有191,588,814股股份，而Galaxyway Investments Limited(其全部已發行股份由陳博士間接擁有)則持有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)持有248,031,919股股份。伍女士為陳博士之配偶。本公司擬於寄發通函之前就收購協議及其項下擬進行交易向陳博士、Galaxyway Investments Limited及達穎控股有限公司(彼等合共持有515,807,012股股份，相當於本公司之現有已發行股本約53.38%)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給予之書面股東批准將獲接受代替召開本公司股東大會。因此，倘取得上述書面股東批准，本公司不會就批准收購協議及其項下擬進行交易舉行股東大會。

倘Fine Intellect決定行使認購權及／或其他根據股東協議條文進一步收購Uni-Dragon權益之權利，本公司將遵守上市規則第14章之有關規則。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)有關收購協議之資料、本集團及Uni-Dragon集團之財務及其他資料、在假設落實完成下本集團之未經審核備考財務資料、有關該物業之估值報告及上市規則所規定其他資料之通函，將於本公佈刊發後十五(15)個營業日內寄予本公司股東。由於本公司需要更多時間編製相關資料(包括Uni-Dragon集團之財務及其他資料以及在假設落實完成下本集團之未經審核備考財務資料)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)條之規定及將本公司寄發通函之期限延後至2019年12月11日或之前。

## 恢復買賣

股份及由Treasure Generator Limited(本公司之全資附屬公司)發行並獲本公司擔保之債務證券(證券代號：5709)應本公司要求由2019年10月15日(星期二)上午9時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由2019年10月17日(星期四)上午9時正起恢復股份及上述債務證券之買賣。

## 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	Fine Intellect根據收購協議之條款及條件收購Fine Intellect銷售股份及Fine Intellect銷售貸款
「收購協議」	指	Fine Intellect、滿譽、Falloncroft及南岸就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為2019年10月14日之買賣協議
「滿譽」	指	滿譽發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司

「滿譽銷售貸款」	指	賣方貸款之20%
「滿譽銷售股份」	指	滿譽根據收購協議收購之200股Uni-Dragon股份，相當於收購協議日期及完成時Uni-Dragon全部已發行股本之20%
「銀行融資」	指	現有銀行融資(可能經不時修訂)或重置銀行融資
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及澳門持牌銀行一般開門營業之任何日子(不包括(i)星期六、星期日以及香港及澳門之公眾假期；及(ii)於上午9時正至下午5時正期間任何時間8號或以上熱帶氣旋警告信號在香港或澳門懸掛及持續懸掛或「黑色」暴雨警告信號在香港懸掛及持續懸掛，而於下午5時正或之前仍未除下或取消之任何日子)
「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	完成買賣收購協議項下之銷售股份及銷售貸款
「聯生」	指	聯生發展股份有限公司，於澳門註冊之公司，本公司擁有其約35.48%實際權益
「代價」	指	300,000,000港元，即Fine Intellect根據收購協議之條款就Fine Intellect銷售股份及Fine Intellect銷售貸款已付或應付之總代價
「公司擔保」	指	本公司可能按個別基準按Fine Intellect於Uni-Dragon之股權比例而提供本金額最多為600,000,000港元之公司擔保，以作為銀行融資之抵押
「中譽」	指	中譽集團有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：985)

「訂金」	指	Fine Intellect及滿譽根據收購協議應付之訂金合共30,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「陳博士」	指	陳國強博士，本公司之主要股東(定義見上市規則)
「逸領」	指	逸領投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為中譽之全資附屬公司
「逸領協議」	指	逸領、Falloncroft及南岸就買賣Uni-Dragon之10%股權及相應百分比之賣方貸款所訂立日期為2019年10月15日之買賣協議
「Easy Fix」	指	Easy Fix Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，於完成前為南岸之間接全資附屬公司
「現有銀行融資」	指	交通銀行股份有限公司香港分行及交通銀行股份有限公司澳門分行授予新聯生本金額為3,045,000,000港元之現有定期貸款融資
「現有銀行貸款」	指	現有銀行融資項下未償還本金額，於收購協議日期約為2,942,000,000港元
「Falloncroft」	指	Falloncroft Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為南岸之間接全資附屬公司
「Fine Intellect」	指	Fine Intellect Limited，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
「Fine Intellect銷售貸款」	指	賣方貸款之20%
「Fine Intellect銷售股份」	指	Fine Intellect根據收購協議收購之200股Uni-Dragon股份，相當於收購協議日期及完成時Uni-Dragon全部已發行股本之20%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「該土地」	指	該物業所處位於澳門路環聯生填海區及石排灣馬路1號地段之地塊
「租約」	指	新聯生、承租人及南岸將於完成時就該土地及該物業訂立之租約
「承租人」	指	十三酒店管理或南岸另一間全資附屬公司，於完成前獲澳門旅遊局就將該物業作為酒店經營發出牌照
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款服務金額」	指	根據現有銀行融資須支付之金額或(視乎情況而定)重置銀行融資與現有銀行貸款項下本金額之缺額，而Fine Intellect、滿譽及逸領接納為達成本公佈「收購協議」一節項下「先決條件」一段所載第(v)及(vi)項先決條件，合共最多500,000,000港元
「貸款服務墊款」	指	Falloncroft、Fine Intellect、滿譽及逸領於完成時各自墊付予Uni-Dragon之金額以支付實際貸款服務金額
「最後截止日期」	指	就本公佈「收購協議」一節項下「先決條件」一段第5(i)段所載先決條件而言，收購協議日期起計一(1)個月或訂約方可能書面協定之其他日期；及(ii)就其他先決條件而言，由收購協議日期起計六(6)個月屆滿當日或訂約各方可能書面協定之其他日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「伍女士」	指	伍婉蘭女士，本公司之主要股東(定義見上市規則)
「新聯生」	指	新聯生酒店有限公司，於澳門註冊之有限責任公司，為Uni-Dragon之間接全資附屬公司

「認購權」	指	Falloncroft將根據認購權契據之條款向Fine Intellect授出之認購權，據此，Fine Intellect將有權於認購權期間內向Falloncroft購買認購權股份及認購權貸款
「認購權代價」	指	Fine Intellect就認購權權益應付Falloncroft之代價，為代價最終金額x3/2，另加認購權益內包括之Falloncroft貸款服務墊款相關款項之面值
「認購權契據」	指	Falloncroft、Fine Intellect及南岸將於完成時就授出認購權簽立之認購權契據
「認購權權益」	指	認購權股份及認購權貸款之統稱
「認購權貸款」	指	緊接完成後Uni-Dragon結欠Falloncroft之全部股東貸款之60%，為免存疑，包括Falloncroft之貸款服務墊款但不包括Falloncroft墊款
「認購權期間」	指	完成後兩(2)年期間
「認購權股份」	指	合共300股Uni-Dragon股份，相當於認購權契據日期已發行Uni-Dragon股份之30%
「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	該土地及建於該土地名為十三酒店之酒店
「重置銀行融資」	指	上文「先決條件」一節第(vi)項所指用於現有銀行貸款再融資之新貸款
「重組」	指	於完成前，新聯生出售其於十三管理一人有限公司之全部股權及十三管理一人有限公司結欠之股東貸款，以及Uni-Dragon收購Easy Fix之全部股權及Easy Fix結欠之股東貸款
「銷售貸款」	指	滿譽銷售貸款及Fine Intellect銷售貸款之統稱
「銷售股份」	指	滿譽銷售股份及Fine Intellect銷售股份之統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股



「股東協議」	指	Fine Intellect、滿譽、逸領、Falloncroft及Uni-Dragon將於完成時就Uni-Dragon訂立之股東協議
「南岸」	指	南岸集團有限公司，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：577）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「十三酒店管理」	指	十三酒店管理一人有限公司，於澳門註冊之有限責任公司，為該物業之目前營運商
「Uni-Dragon」	指	Uni-Dragon Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為Falloncroft之全資附屬公司
「Uni-Dragon集團」	指	Uni-Dragon及其於完成時之附屬公司，即Manlink Limited、Challenge Shore Limited、新聯生及Easy Fix
「Uni-Dragon股份」	指	Uni-Dragon之普通股
「賣方貸款」	指	於完成時Uni-Dragon結欠Falloncroft之所有款項，不包括Falloncroft之貸款服務墊款
「年度」	指	租約期內自完成當日起計各十二(12)個曆月期間
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	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，2019年10月16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。