

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份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)

有關收購
**MAKERSTON LIMITED 及
EAGLE SPIRIT HOLDINGS LIMITED**
股份及貸款之非常重大收購事項
及
恢復買賣

該等交易

Makerston 協議

董事會欣然宣佈，於二零一四年四月十一日聯交所交易時段後，Silver Infinite (本公司之一間直接全資附屬公司，作為買方)、MS 賣方 (珀麗之一間非全資附屬公司，作為賣方)、本公司與珀麗訂立 Makerston 協議。據此，Silver Infinite 有條件同意購買及接受轉讓而 MS 賣方有條件同意出售及轉讓 MS 銷售股份及 MS 銷售貸款。

MS 銷售股份相當於 Makerston 於 Makerston 協議日期及 MS 完成時之全部已發行股本。於 Makerston 協議日期，MS 集團實體主要資產或業務為於北京酒店 (現稱「北京珀麗酒店」) 之 20% 物業權益及該酒店之營運。

有關 MS 代價之詳情載於下文「Makerston 協議」一節「代價及付款條款」一段。根據 MS 集團實體於二零一三年十二月三十一日之未經審核管理賬目，MS 代價估計約為港幣 304,000,000 元。

* 僅供識別

Eagle Spirit 協議

董事會另欣然宣佈，於二零一四年四月十一日聯交所交易時段後，Silver Infinite (作為買方)、ES賣方(珀麗之一間直接全資附屬公司，作為賣方)、本公司與珀麗訂立Eagle Spirit協議。據此，Silver Infinite有條件同意購買及接受轉讓而ES賣方有條件同意出售及轉讓ES銷售股份及ES銷售貸款。

ES銷售股份相當於Eagle Spirit於Eagle Spirit協議日期及ES完成時之全部已發行股本。於Eagle Spirit協議日期，ES集團實體主要資產為於大角咀酒店之40%物業權益。此外，Eagle Spirit持有(其中包括)九龍珀麗之全部已發行股本，而九龍珀麗則為大角咀酒店(現稱「**九龍珀麗酒店**」)之承租人及營運商。

有關ES代價之詳情載於下文「Eagle Spirit協議」一節「代價及付款條款」一段。根據ES集團實體於二零一三年十二月三十一日之未經審核合併經調整管理賬目，ES代價估計約為港幣536,000,000元。

Makerston協議及Eagle Spirit協議各自並非互為條件。

上市規則之涵義

由於有關該等交易之適用百分比率(定義見上市規則第14章)合共超過100%，根據上市規則第14章，該等交易整體構成本公司之非常重大收購事項。因此，該等協議及據此擬進行之交易須獲股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過提呈之普通決議案，以批准該等協議及據此擬進行之交易。

此外，本公司獲德祥企業通知，於二零一四年四月十一日，德祥企業已訂立珀麗股份協議，內容有關建議向錦興之一間全資附屬公司出售德祥企業之一間全資附屬公司(其間接持有相關珀麗股份)之全部已發行股本。誠如德祥企業日期為二零一四年四月二十三日之公佈所述，珀麗股份協議須待Makerston協議及Eagle Spirit協議完成後，方可作實。因此，德祥企業被視為於該等交易中擁有重大權益。德祥企業及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易提呈之普通決議案放棄投票。陳國強博士(因彼為德祥企業之控股股東)及其配偶亦將於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易提呈之決議案放棄投票。於本公佈日期，德祥企業實益持有211,052,123股股份(相當於本公司已發行股本約30.65%)；及陳國強博士及其配偶實益持有合共147,360,405股股份(相當於本公司已發行股本約21.40%)。

據下文「Makerston協議」及「Eagle Spirit協議」兩節各自之「訂約方」各段所載資料，張先生、陳佛恩先生及陳耀麟先生並無出席董事會會議，而石先生及郭先生則於董事會會議上就批准訂立該等協議之相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)該等協議之詳情、北京酒店及大角咀酒店物業權益之估值報告、經擴大集團之未經審核備考財務資料、MS集團實體及ES集團實體之資料以及召開股東特別大會之通告之通函，連同代表委任表格及上市規則規定之其他資料，將於二零一四年六月二十日或之前寄發予股東，以讓本公司有充足時間編製載入通函之相關資料。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一四年四月十四日(星期一)上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一四年四月二十四日(星期四)上午九時正起恢復買賣。

緒言

茲提述錦興、德祥企業、本公司及珀麗日期為二零一四年三月十九日之聯合公佈，內容有關(其中包括)本公司可能收購珀麗持有酒店之若干少數股權。

董事會欣然宣佈，於二零一四年四月十一日聯交所交易時段後，(1) Silver Infinite、MS賣方、本公司與珀麗訂立Makerston協議，據此，Silver Infinite有條件同意購買及接受轉讓而MS賣方有條件同意出售及轉讓MS銷售股份及MS銷售貸款；及(2) Silver Infinite、ES賣方、本公司與珀麗訂立Eagle Spirit協議，據此，Silver Infinite有條件同意購買及接受轉讓而ES賣方有條件同意出售及轉讓ES銷售股份及ES銷售貸款。Makerston協議及Eagle Spirit協議各自並非互為條件。

此外，於二零一四年四月十一日，本公司獲德祥企業通知，德祥企業已訂立珀麗股份協議，內容有關建議向錦興之一間全資附屬公司出售德祥企業之一間全資附屬公司(其間接持有相關珀麗股份)之全部已發行股本。該等交易毋須受珀麗股份協議之條件所限，故珀麗股份協議並不影響ES完成及/或MS完成。有關珀麗股份協議之詳情載於德祥企業及錦興各自日期為二零一四年四月二十三日之公佈。

以下載列Makerston協議及Eagle Spirit協議之主要條款。

MAKERSTON 協議

日期：二零一四年四月十一日(聯交所交易時段後)

訂約方：

1. 買方 : Silver Infinite，為本公司之一間直接全資附屬公司；
2. MS賣方 : 珀麗酒店集團，由珀麗實益擁有其約88.64%之權益；
3. 買方之擔保人 : 本公司；及
4. MS賣方之擔保人 : 珀麗。

於本公佈日期，(1)德祥企業於珀麗實益持有195,706,000股股份(相當於珀麗已發行股本約29.76%)及陳國強博士(彼為德祥企業之控股股東)於珀麗持有1,132,450股股份(相當於珀麗已發行股本約0.17%)；(2)德祥企業實益持有211,052,123股股份(相當於本公司已發行股本約30.65%)及陳國強博士及其配偶合共實益持有147,360,405股股份(相當於本公司已發行股本約21.40%)；及(3)郭先生於珀麗持有7,500股股份(相當於珀麗已發行股本約0.001%)。除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於Makerston協議日期，MS賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方，且並非本公司關連人士。

此外，於該等協議日期，除身為董事外，(i)張先生亦為珀麗之執行董事兼主席；(ii)陳佛恩先生及陳耀麟先生亦為德祥企業之董事；(iii)石先生亦為德祥企業之獨立非執行董事；(iv)郭先生亦為珀麗及錦興之獨立非執行董事；(v)張先生及陳佛恩先生亦為MS賣方以及MS集團實體及ES集團實體旗下若干成員公司之董事；及(vi)陳耀麟先生亦為ES集團實體旗下若干成員公司之董事。

將收購之權益：

買方根據Makerston協議將收購之資產包括(i) MS銷售股份；及(ii) MS銷售貸款。

MS銷售股份包括Makerston於Makerston協議日期及MS完成時之全部已發行股本。Makerston擁有日陽東方之全部已發行股本，日陽東方擁有中國公司20%股權，而中國公司則擁有北京酒店(現稱「北京珀麗酒店」)。中國公司餘下80%股權則由CPVL間接擁有。

MS銷售貸款相當於Makerston於MS完成日期結欠MS賣方之總金額。於Makerston協議日期，MS銷售貸款約為港幣207,800,000元。

有關根據Makerston協議將收購之權益之進一步詳情，請參閱「有關MS集團實體及ES集團實體之資料」一段。

代價及付款條款：

MS代價將按以下公式釐定，惟受限於本節下文「補償款項」一段所述之應付金額(如適用)：

$$\begin{aligned} \text{MS代價} &= \text{港幣256,000,000元} \\ &+ \text{Makerston之MS流動資產淨值} \\ &+ \text{日陽東方之MS流動資產淨值} \\ &+ \text{中國公司之MS流動資產淨值20\%} \\ &+ \text{中國公司於Makerston協議日期至MS完成日期止期間以其手持現金支付之土地出讓金20\%，} \end{aligned}$$

其中：

1. MS銷售貸款應佔之部份MS代價將相等於MS銷售貸款於MS完成日期按等額基準計算之面值；及

2. MS代價餘額將為MS銷售股份應佔部份。

MS代價將於MS完成時由買方向MS賣方支付：

1. 港幣250,000,000元透過發行MS票據之方式支付；及
2. 餘額以現金支付。

於MS完成時，MS代價將根據MS賣方編製之MS完成賬目草擬本釐定，而買方將有權不遲於MS完成起計三十(30)日，促使於MS完成日期起計兩(2)個月內審核當時之MS完成賬目草擬本。於MS完成賬目落實後，已付之任何超額MS代價須退還予買方，而任何缺額則須由買方於協定MS完成賬目可供查閱起計十(10)個營業日內向MS賣方支付，於任何情況下，MS代價總額將不超過港幣324,000,000元(不包括下文「補償款項」一段所述有關補償款項之任何應付金額)。

根據MS集團實體於二零一三年十二月三十一日之未經審核管理賬目，MS代價估計約為港幣304,000,000元。

MS代價乃由買方與MS賣方經參考(其中包括)MS集團實體於二零一三年十二月三十一日之未經審核財務資料，MS銷售貸款於Makerston協議日期約為港幣207,800,000元，及由獨立物業估值師資產評值顧問有限公司初步評估北京酒店於二零一四年三月三十一日之市值為港幣1,290,000,000元後，按公平磋商原則釐定。此外，買方亦考慮到北京旅遊業前景向好，有關詳情於下文「進行收購事項之原因及好處」一節論述。為免生疑問，本公司於釐定MS代價時並無計及珀麗股份協議。

先決條件：

Makerston協議須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方告完成：

- (a) 獲珀麗股東(根據上市規則或適用法律、規則及法規須放棄投票者(如有)除外)按照上市規則之規定於珀麗股東特別大會上批准Makerston協議及據此擬進行之交易；

- (b) 獲股東(根據上市規則或適用法律、規則及法規須放棄投票者(如有)除外)按照上市規則之規定書面批准或於股東特別大會上批准Makerston協議及據此擬進行之交易；
- (c) 買方信納Makerston集團及中國公司各自之盡職審查及調查結果；
- (d) 根據中國合營協議就根據Makerston協議轉讓MS銷售股份取得所需同意；
- (e) MS賣方根據Makerston協議所作各項保證於Makerston協議日期在各重大方面均屬真實及準確，亦無誤導成分，且於MS完成日期在各重大方面仍屬真實及準確，亦無誤導成分；及
- (f) Makerston集團及中國公司之財務狀況自二零一四年三月三十一日起至MS完成日期止及於該日並無出現重大不利變動。

買方可全權酌情隨時向MS賣方發出書面通知，豁免上述第(c)、(e)及(f)項條件。MS賣方及買方均不得豁免上述第(a)、(b)及(d)項條件。

倘上述第(a)、(b)及(d)項條件任何一項未能於MS最後截止日期或之前達成及／或上述第(c)、(e)及(f)項條件未能於MS完成日期持續達成(亦未獲買方豁免)，訂約各方於Makerston協議項下之權利及責任將告失效且再無任何效力，惟先前違反協議者則除外。

MS賣方之彌償保證：

根據Makerston協議之條款，MS賣方向買方承諾(其中包括)就增資協議及據此擬進行之交易所產生任何稅項及相關開支向買方、Makerston集團及中國公司全面作出彌償。倘任何MS集團實體接獲任何中國機關所發出有關增資協議或據此擬進行之任何交易所產生任何稅項及相關開支之通知或付款要求，本公司將有權從根據MS票據日後應付MS賣方之任何款項(應付利息除外)中，扣起相關金額，以待釐定MS賣方向買方支付有關款項之責任。任何據此從根據MS票據應付款項中扣除或抵銷之款項，將被視為本公司已支付據此結欠款項。

補償款項：

增資協議於二零一三年十一月二十九日完成，據此，中國公司註冊資本由17,200,000美元(相當於約港幣133,300,000元)增至86,000,000美元(相當於約港幣666,500,000元)，而Makerston於中國公司之股權則由100%攤薄至20%。根據增資協議，CPVL同意於增資協議完成起計六(6)個月(即二零一四年五月二十九日)或之前向日陽東方支付補償款項。有關補償款項之進一步詳情，請參閱珀麗所刊發日期為二零一三年七月二十六日之通函。於增資協議完成日期，補償款項約為人民幣528,000,000元(相當於約港幣665,000,000元)。

根據Makerston協議，計算MS代價時並無計入補償款項。買方同意，倘日陽東方於MS完成日期前收取補償款項，有關款項將以日陽東方股息及Makerston股息及／或償還結欠MS賣方之股東貸款方式向MS賣方支付。此外，買方承諾，倘日陽東方於MS完成後收取補償款項，買方將確保MS賣方於其後五(5)個營業日內以Makerston股息方式收取補償款項，倘Makerston股息低於補償款項，則會提高MS代價，上調金額相等於有關差額。

MS完成：

MS完成將於緊隨上述Makerston協議第(a)、(b)及(d)項先決條件達成或獲豁免(如適用)起計第七(7)個營業日或Makerston協議訂約各方可能書面協定之其他日期落實，前提為Makerston協議項下之所有先決條件均達成或獲豁免(視情況而定)。

MS完成時，Makerston集團將成為本公司之一間間接全資附屬公司，其業績及資產將於經擴大集團之財務報表內綜合入賬。中國公司將成為經擴大集團之一間聯營公司，其業績將由經擴大集團以權益會計法入賬。

EAGLE SPIRIT協議

日期：二零一四年四月十一日(聯交所交易時段後)

訂約方：

1. 買方：Silver Infinite；
2. ES賣方：Easy Vision，為珀麗之一間直接全資附屬公司；
3. 買方之擔保人：本公司；及
4. ES賣方之擔保人：珀麗。

誠如上文所述，於本公佈日期，(1)德祥企業於珀麗實益持有195,706,000股股份(相當於珀麗已發行股本約29.76%)及陳國強博士(彼為德祥企業之控股股東)於珀麗持有1,132,450股股份(相當於珀麗已發行股本約0.17%)；(2)德祥企業實益持有211,052,123股股份(相當於本公司已發行股本約30.65%)及陳國強博士及其配偶合共實益持有147,360,405股股份(相當於本公司已發行股本約21.40%)；及(3)郭先生於珀麗持有7,500股股份(相當於珀麗已發行股本約0.001%)。除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於Eagle Spirit協議日期，ES賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方，且並非本公司關連人士。

此外，於該等協議日期，除身為董事外，(i)張先生亦為珀麗之執行董事兼主席；(ii)陳佛恩先生及陳耀麟先生亦為德祥企業之董事；(iii)石先生亦為德祥企業之獨立非執行董事；(iv)郭先生亦為珀麗及錦興之獨立非執行董事；(v)張先生及陳佛恩先生亦為MS集團實體及ES集團實體旗下若干成員公司之董事；及(vi)陳耀麟先生亦為ES集團實體旗下若干成員公司之董事。

將收購之權益：

買方根據Eagle Spirit協議將收購之資產包括(1) ES銷售股份；及(2) ES銷售貸款。

ES銷售股份包括Eagle Spirit於Eagle Spirit協議日期及ES完成時之全部已發行股本。於Eagle Spirit協議日期，Eagle Spirit擁有More Star已發行股本之40%，而More Star則擁有灝申之全部已發行股本。灝申為大角咀酒店(現稱「九龍珀麗酒店」)之擁有人。More Star餘下60%股權則由SHI擁有。Eagle Spirit亦擁有九龍珀麗、HMIL及Rosy之全部已發行股本。

ES銷售貸款相當於Eagle Spirit於ES完成日期結欠ES賣方之總金額。於Eagle Spirit協議日期，ES銷售貸款約為港幣45,500,000元。

有關根據Eagle Spirit協議將收購之權益之進一步詳情，請參閱「有關MS集團實體及ES集團實體之資料」一段。

代價及付款條款：

ES代價將按以下公式釐定：

$$\begin{aligned} \text{ES代價} &= \text{港幣530,000,000元} \\ &+ \text{More Star之綜合ES流動資產淨值40\%} \\ &+ \text{Eagle Spirit之ES流動資產淨值} \\ &+ \text{九龍珀麗之ES流動資產淨值} \\ &+ \text{HMIL之綜合ES流動資產淨值} \\ &+ \text{Rosy之合併ES流動資產淨值,} \end{aligned}$$

其中：

1. ES銷售貸款應佔之部份ES代價將相等於ES銷售貸款於ES完成日期按等額基準計算之面值；及
2. ES代價餘額將為ES銷售股份應佔部份。

ES代價將於ES完成時由買方向ES賣方支付：

1. 港幣250,000,000元透過發行ES票據之方式支付；及
2. 餘額以現金支付。

於ES完成時，ES代價將根據ES賣方編製之ES完成賬目草擬本釐定，而買方將有權不遲於ES完成起計三十(30)日，促使於ES完成日期起計兩(2)個月內審核當時之ES完成賬目草擬本。於ES完成賬目落實後，已付之任何超額ES代價須退還予買方，而任何缺額則須由買方於協定ES完成賬目可供查閱起計十(10)個營業日內向ES賣方支付，於任何情況下，ES代價將不得超過港幣566,000,000元。

根據ES集團實體於二零一三年十二月三十一日之未經審核合併經調整管理賬目，ES代價估計約為港幣536,000,000元。

ES代價乃由買方與ES賣方經參考(其中包括)ES集團實體於二零一三年十二月三十一日之未經審核財務資料，ES銷售貸款於Eagle Spirit協議日期約為港幣45,500,000元，及由獨立專業估值師評估大角咀酒店於二零一四年三月三十一日之估值為港幣1,285,000,000元後，按公平磋商原則釐定。此外，買方亦考慮到香港旅遊業前景向好，有關詳情於下文「進行收購事項之原因及好處」一節論述。為免生疑問，本公司於釐定ES代價時並無計及珀麗股份協議。

先決條件：

Eagle Spirit協議須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方告完成：

- (a) 獲珀麗股東(根據上市規則或適用法律、規則及法規須放棄投票者(如有)除外)按照上市規則之規定於珀麗股東特別大會上批准Eagle Spirit協議及據此擬進行之交易；
- (b) 獲股東(根據上市規則或適用法律、規則及法規須放棄投票者(如有)除外)按照上市規則之規定書面批准或於股東特別大會上批准Eagle Spirit協議及據此擬進行之交易；
- (c) 買方信納Eagle Spirit集團及More Star集團各自之盡職審查及調查結果；
- (d) ES賣方根據Eagle Spirit協議所作各項保證於Eagle Spirit協議日期在各重大方面均屬真實及準確，亦無誤導成分，且於ES完成日期在各重大方面仍屬真實及準確，亦無誤導成分；
- (e) Eagle Spirit集團及More Star集團之財務狀況自二零一四年三月三十一日起至ES完成日期止及於該日並無出現重大不利變動；及
- (f) 灝申書面同意根據總租約間接出售九龍珀麗。

買方可全權酌情隨時向ES賣方發出書面通知，豁免上述第(c)、(d)及(e)項條件。ES賣方及買方均不得豁免上述第(a)、(b)及(f)項條件。

倘上述條件任何一項未能於ES最後截止日期或之前達成及／或上述第(c)、(d)及(e)項條件未能於ES完成日期持續達成(亦未獲買方豁免)，訂約各方於Eagle Spirit協議項下之權利及責任將告失效且再無任何效力，惟先前違反協議者則除外。

總租約：

於ES完成時，九龍珀麗將成為本公司之一間間接全資附屬公司。九龍珀麗(作為承租人)與灝申(作為出租人)已就租賃大角咀酒店作經營酒店用途訂立總租約，年期自SHI協議完成起計為期六(6)年。SHI協議於二零一四年三月十四日完成，而總租約之年期已於二零一四年四月一日開始。九龍珀麗應付灝申之租金包括每月基本租金及營業額租金，計算如下：

1. 每月基本租金指下述各年度金額除以十二(12)之數額：

港幣百萬元

(i) 第一年	64.0
(ii) 第二年	67.2
(iii) 第三年	70.4
(iv) 第四年	73.6
(v) 第五年	76.8
(vi) 第六年	80.0

2. 於總租約年期內之任何年度，倘若總收益(於大角咀酒店經營業務產生之各類型全部收益及收入)超出有關年度之門檻數額，則九龍珀麗另須支付營業額租金，金額相等於有關年度總收益與門檻數額差額之60%。為免生疑問，倘若某個年度之總收益相等於或少於有關年度之門檻數額，則毋須就該年度支付任何營業額租金。下文載列各個年度之門檻數額：

港幣百萬元

(i) 第一年	140
(ii) 第二年	145
(iii) 第三年	150
(iv) 第四年	155
(v) 第五年	160
(vi) 第六年	165

上述租金並不包括政府機關向或就大角咀酒店或對大角咀酒店擁有人或佔用人作出評核、產生、施加或收取之所有年度或經常性評稅、徵稅、費用、罰款及支銷，全部由九龍珀麗承擔及支付。於總租約之年期內，灝申有責任承擔大角咀酒店之一切物業稅、地稅及差餉。

ES-SHI 股東協議：

ES完成時，Eagle Spirit將成為本公司之一間間接全資附屬公司。Eagle Spirit已與SHI及More Star訂立ES-SHI股東協議，以規管Eagle Spirit與SHI有關管理及經營More Star集團之權利及責任。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於Eagle Spirit協議日期，SHI及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方，且並非本公司關連人士。ES-SHI股東協議之主要條文載列如下：

1. 融資

除非More Star股東一致書面同意，否則彼等並無責任向More Star集團進一步提供資金。

2. 委任董事

More Star及灝申之董事會將由最多五(5)名董事組成。SHI將有權提名及委任最多三(3)名董事，而Eagle Spirit將有權提名及委任最多兩(2)名董事。

3. SHI認沽期權及SHI認購期權

倘SHI或由其提名之董事提出有關於總租約屆滿或提早終止總租約之時或之後，(i)向九龍珀麗以外之人士租賃整項大角咀酒店或就此發出特許權；或(ii)委任九龍珀麗以外之任何人士為大角咀酒店之營運商或管理人之建議，而有關建議於向Eagle Spirit或由其提名之董事提供一切相關重大條款起計三十(30)個營業日內未獲Eagle Spirit批准，則將被視為出現僵局(「僵局」)，在此情況下，於出現僵局起計三十(30)個營業日期間(「退出期」)內，SHI將有權向Eagle Spirit發出通知(「退出通知」)：

- (i) SHI認沽期權：要求Eagle Spirit購買SHI於More Star持有之全部(而非僅部份)股份及More Star集團當時結欠SHI及其聯屬公司之股東貸款總額(須為全部而非僅部份)；或
- (ii) SHI認購期權：要求Eagle Spirit向SHI出售Eagle Spirit於More Star持有之全部(而非僅部份)股份及More Star集團當時結欠Eagle Spirit及其聯屬公司之股東貸款總額(須為全部而非僅部份)，

於上述各情況下均按估價進行買賣，惟倘上述Eagle Spirit出售或(視情況而定)購買股份及股東貸款之責任須待其最終控股公司(為一間聯交所上市公司)之股東批准(如需要)及最終控股公司遵守上市規則後方可作實，倘上述條件未能於釐定估價起計九十(90)日內達成，則退出通知將被視為失效且再無任何效力及作用，而任何More Star股東概不得就未有達成條件提出任何申索。

倘未有於退出期內發出退出通知，或於退出期內已發出退出通知但SHI認沽期權或SHI認購期權項下之條件未能於當中所訂期限內達成(視情況而定)，且於有關期間結束時僵局仍然存在，則任何More Star股東可於其後隨時向其他More Star股東發出書面通知，要求灑申參照估價向第三方出售大角咀酒店，並於其後將More Star清盤，屆時其股東須於實際可行情況下盡快共同促使通過將More Star清盤之相關決議案。

由於收購ES銷售股份及轉讓ES銷售貸款，SHI認沽期權及SHI認購期權將由本集團承繼。SHI認沽期權及SHI認購期權均非由本公及／或Silver Infinite(即Eagle Spirit協議項下之買方)授出。誠如上文所披露，當SHI認沽期權或SHI認購期權獲行使時，本公司將於適當時候遵守相關上市規則。

ES完成：

ES完成將於上述Eagle Spirit協議第(a)、(b)及(f)項先決條件達成或獲豁免(如適用)起計第七(7)個營業日或Eagle Spirit協議訂約各方可能書面協定之其他日期落實，前提為Eagle Spirit協議項下之所有先決條件均達成或獲豁免(視情況而定)。

ES完成時，Eagle Spirit集團將成為本公司之一間間接全資附屬公司，其業績將於本公司之財務報表內綜合入賬。More Star集團將成為經擴大集團之一間聯營公司，其業績將由經擴大集團以權益會計法入賬。

根據Eagle Spirit協議，ROHMI(作為特許授權人)須於ES完成時與九龍珀麗訂立特許權協議，以向九龍珀麗及受九龍珀麗共同控制之公司免費授出不可轉讓之非獨家特許權，就經營大角咀酒店使用商標，期限自ES完成日期起至總租約屆滿日期二零二零年三月三十一日止。

MS 票據及ES 票據

MS 票據及ES 票據均為無抵押，其主要條款載列如下：

- 發行人： 本公司
- 票據持有人： MS 票據之MS 賣方及ES 票據之ES 賣方或彼等各自之代名人
- 本金額： MS 票據為港幣250,000,000元及ES 票據為港幣250,000,000元
- 利息： 按年利率5厘每半年期末支付利息
- 到期日： MS 票據及ES 票據各自之發行日期起計兩(2)年，惟本公司可於到期日前任何時間透過向票據持有人發出不少於七(7)日之事先書面通知，預付全部或部份尚未支付本金額(最低金額港幣5,000,000元)連同將預付金額之全部應計利息，而毋須支付任何罰款、預付款項或其他費用
- 可轉讓性： 在未經本公司事先書面同意之情況下，票據持有人不得轉讓票據項下尚未支付金額或彼等於票據項下之任何權利、權益或利益

有關MS 集團實體及ES 集團實體之資料

珀麗酒店集團(即MS 賣方)為珀麗之一間間接附屬公司，由珀麗間接擁有88.64%權益，而Easy Vision(即ES 賣方)則為珀麗之一間全資附屬公司。珀麗酒店集團及Easy Vision均從事投資控股。有關MS 集團實體及ES 集團實體之進一步資料載列如下：

1. MS 集團實體

珀麗酒店集團擁有Makerston之全部已發行股本，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，擁有日陽東方之全部已發行股本。日陽東方為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，擁有中國公司繳足股本之20%。中國公司餘下80%股權則由CPVL間接擁有。除馬志剛先生(彼已辭任非執行董事職務，自二零一三年四月十七日起生效)於CPVL擁有超過30%股權外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於Makerston協議日期，CPVL及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士之第三方，且並非本公司關連人士。

於本公佈日期，中國公司為於中國成立之中外合資企業，註冊資本為86,000,000美元(相當於約港幣666,500,000元)。中國公司主要從事擁有及經營酒店，其主要資產為北京酒店之擁有權。目前，北京酒店總建築面積約為37,173平方米，設有462間客房及一個購物中心。於二零一三年一月，北京酒店獲北京市規劃委員會批准擴建。根據增資協議，訂約各方同意日陽東方就有關擴建向中國公司注資之最高金額不得超過人民幣30,000,000元(相當於約港幣37,800,000元)。

於增資協議於二零一三年十一月二十九日完成前，中國公司由Makerston間接全資擁有，其業績及資產於Makerston之財務報表內綜合入賬。自二零一三年十一月二十九日起，由於增資協議完成，Makerston於中國公司之股權由100%攤薄至20%，故中國公司不再為Makerston之一間附屬公司。因此，中國公司之業績及資產其後不再於Makerston之財務報表內綜合入賬。根據Makerston之未經審核財務資料，截至二零一三年十二月三十一日止年度，該公司錄得視作出售中國公司之一次性收益約港幣825,000,000元。下文載列Makerston集團之未經審核綜合財務資料，有關資料乃根據香港公認會計原則編製：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(18,443)	811,669
除稅後(虧損)/溢利	(12,488)	816,265

於二零一三年十二月三十一日(即增資協議完成後之日)，Makerston錄得未經審核綜合資產淨值約港幣722,200,000元(並未計及Makerston股息)。

下文概述中國公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料，有關資料乃根據中國公認會計原則編製：

	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	概約 港幣千元	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	概約 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(1,581)	(1,992)	28,608	36,046
除稅後(虧損)/溢利	(1,581)	(1,992)	28,608	36,046

於二零一三年十二月三十一日，中國公司錄得未經審核資產淨值約人民幣221,400,000元(相當於約港幣279,000,000元)。

2. ES集團實體

Easy Vision擁有Eagle Spirit之全部已發行股本，該公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於本公佈日期，Eagle Spirit擁有More Star已發行股本之40%。More Star為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並擁有灝申之全部已發行股本。灝申為一間於香港註冊成立之有限公司，並為大角咀酒店之擁有人。大角咀酒店為一間四星級酒店，位於香港九龍大角咀大角咀道86號，現稱「九龍珀麗酒店」，總建築面積約為10,300平方米，設有435間客房。

Eagle Spirit亦擁有九龍珀麗、HMIL及Rosy之全部已發行股本。九龍珀麗為一間於香港註冊成立之有限公司，並為大角咀酒店之承租人及營運商，有關詳情載於上文「總租約」一段。HMIL為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，擁有餐飲營運商珀麗餐飲之全部已發行股本。Rosy為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，分別擁有珀麗酒店管理及珀麗集團管理之全部已發行股本。珀麗酒店管理為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為提供酒店管理及顧問服務。珀麗集團管理為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事提供企業管理及秘書服務。

於二零一四年三月十四日，Eagle Spirit完成向SHI出售More Star已發行股本之60%。出售事項完成前，More Star由Eagle Spirit全資擁有及其業績及資產於Eagle Spirit之財務報表內綜合入賬。自二零一四年三月十四日起，由於該出售事項完成，Eagle Spirit於More Star之股權由100%攤薄至40%，故More Star不再為Eagle Spirit之一間附屬公司。因此，More Star集團之業績及資產

其後不再於Eagle Spirit之財務報表內綜合入賬。此外，上述出售事項完成前，九龍珀麗、HMIL集團及Rosy集團各自為Eagle Spirit之同系附屬公司。下文載列Eagle Spirit集團之未經審核合併財務資料，有關資料乃根據香港公認會計原則編製：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
除稅前溢利	18,161	36,796
除稅後溢利	18,161	36,796

於二零一三年十二月三十一日，Eagle Spirit集團錄得未經審核合併資產淨值約港幣71,000,000元。

為免生疑問，誠如上文所披露，More Star集團之未經審核財務資料已全部於Eagle Spirit之財務資料內綜合入賬。

於Eagle Spirit協議日期及自二零一三年五月發出大角咀酒店牌照起，九龍珀麗一直管理及經營大角咀酒店。ES完成時，經擴大集團將透過總租約繼續經營及管理大角咀酒店。下文概述九龍珀麗截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料，有關資料乃根據香港公認會計原則編製：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(2,211)	1,420
除稅後(虧損)/溢利	(2,211)	1,420

於二零一三年十二月三十一日，九龍珀麗錄得未經審核負債淨額約港幣1,600,000元。

下文概述More Star集團(經擴大集團將於ES完成時間接實益擁有其40%權益)截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料，有關資料乃根據香港公認會計原則編製：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註1)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港幣千元 (附註2)
除稅前溢利	485,041	19,422
除稅後溢利	485,041	19,422

附註：

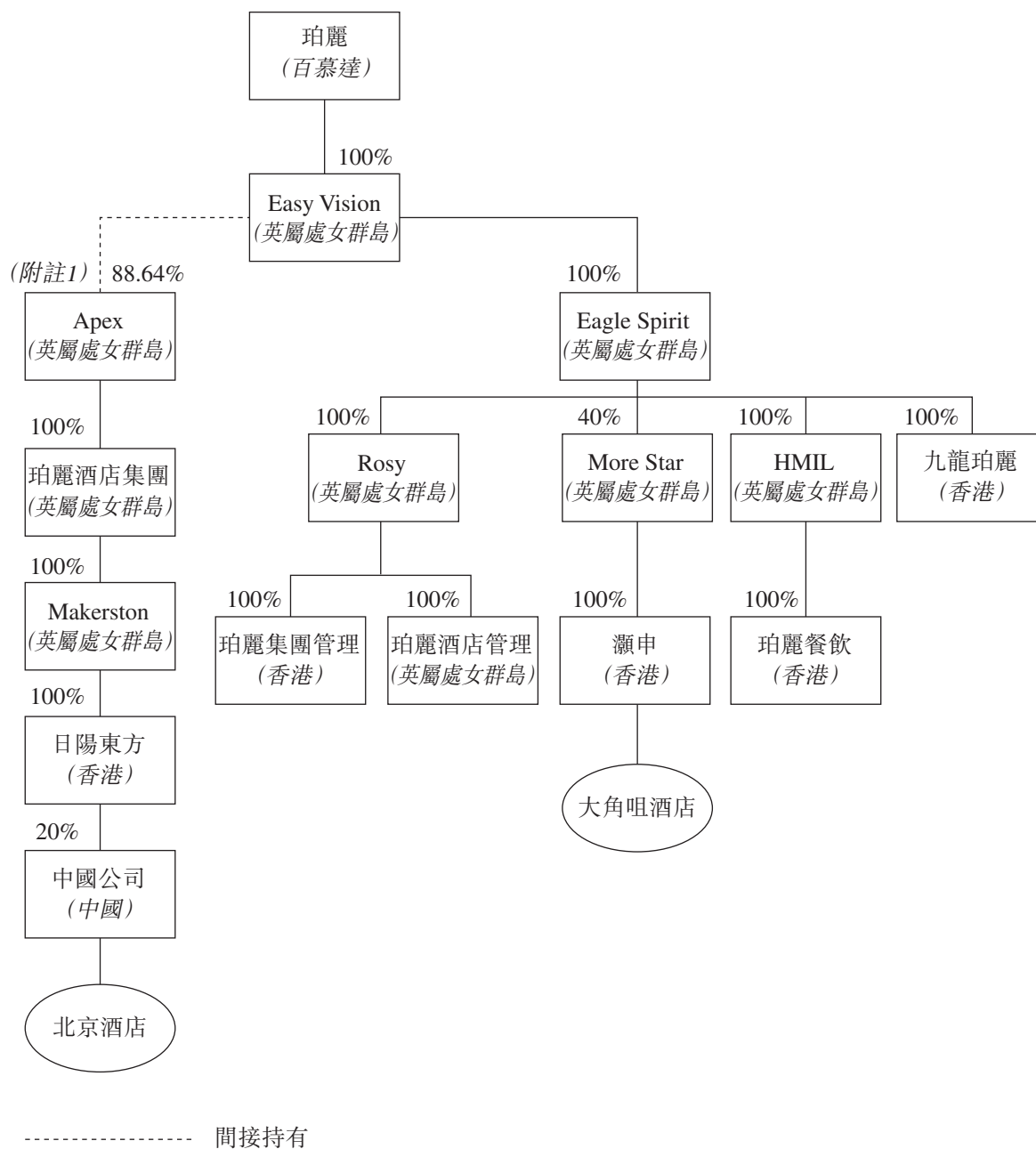
1. 該年度除稅前後溢利包括大角咀酒店公允值增加之收益約港幣472,800,000元，有關金額於More Star綜合賬目內入賬列為一項投資物業。由於大角咀酒店於Eagle Spirit之綜合賬目內入賬列為物業、機械及設備，該項公允值增加之收益於Eagle Spirit綜合入賬時撥回。
2. 該年度除稅前後溢利包括自九龍珀麗收取之租金收入約港幣52,000,000元，有關金額於Eagle Spirit綜合入賬時作為集團內公司間之交易對銷。

於二零一三年十二月三十一日，More Star錄得未經審核資產淨值約港幣503,600,000元。

MS集團實體及ES集團實體之架構

下圖說明於本公佈日期及緊隨完成後MS集團實體及ES集團實體之架構：

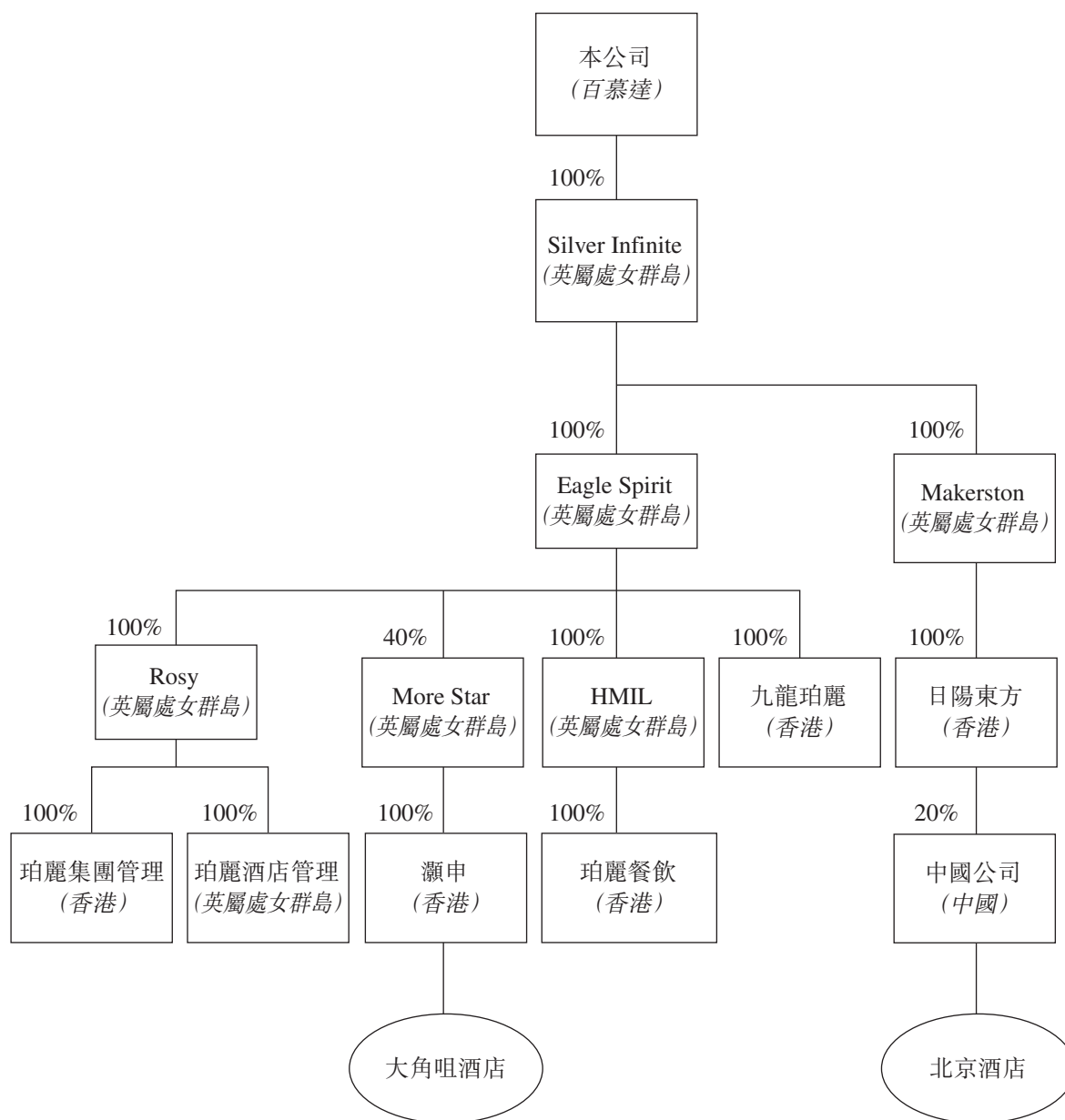
於本公佈日期



附註：

1. ES賣方分別直接及間接持有Apex約5.5%及約83.14%權益。
2. 括號內地點乃註冊成立地點。

緊隨完成Makerston協議及Eagle Spirit協議後



附註：括號內地點乃註冊成立地點。

進行收購事項之原因及好處

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資業務。本集團亦於中國從事開發及投資高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

本集團多年來於中國從事度假村及餐飲服務。最近，本集團購入中國海南省三亞市一幅地塊之土地使用權作酒店發展用途。另一項位於香港銅鑼灣摩頓台之酒店發展項目仍然在建設中，預期於二零一五年竣工。基於旅遊業前景向好，本集團積極物色其他投資機會，以擴展其度假村及餐飲服務。收購北京酒店及大角咀酒店部份權益乃擴展本集團酒店業務之良機。特別是，透過訂立總租約，本集團將於Eagle Spirit協議完成時管理及經營香港之大角咀酒店。就香港旅遊業方面，根據香港政府之資料，二零一三年全年訪港旅客再創新高，約達54,300,000人，較二零一二年增加約11.7%。香港旅遊發展局預期，訪港旅客於二零一四年可能進一步增加。根據香港旅遊發展局之資料，二零一三年與入境旅遊相關之總消費額較二零一二年增加約15.7%。其中酒店賬單佔過夜旅客之總消費額約18.4%，於二零一三年上半年約為港幣181億元，按金額計算較二零一二年同期增加約4.0%。就中國首都北京方面，根據北京市旅遊發展委員會之資料，二零一三年錄得旅遊總收入約人民幣3,960億元(相當於約港幣4,990億元)，較二零一二年增加約9.3%。上述委員會亦於二零一四年二月在其週年大會上宣佈，北京政府將透過改善入境旅遊市場以及提升城市形象及公共環境，進一步將北京打造為世界級主流城市。

此外，收購Eagle Spirit集團將為本集團引入優秀的管理團隊，彼等具備城市及商務酒店管理方面之專業知識及經驗。本集團亦可憑藉所得協同效應，提升所提供服務之整體質素，從而提高本集團所持度假村及酒店物業本身之價值。基於上述各項，董事(不包括張先生、陳佛恩先生、陳耀麟先生、石先生及郭先生)認為，訂立該等協議(包括據此擬進行之交易)符合本公司及股東整體利益，且該等協議之條款屬公平合理。

分別於MS完成及ES完成時，代價現金部份擬由本集團內部資源及／或借款支付。

上市規則之涵義

由於有關該等交易之適用百分比率(定義見上市規則第14章)合共超過100%，根據上市規則第14章，該等交易整體構成本公司之非常重大收購事項。因此，該等協議及據此擬進行之交易須獲股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過提呈之普通決議案，以批准該等協議及據此擬進行之交易。

此外，本公司獲德祥企業通知，於二零一四年四月十一日，德祥企業已訂立珀麗股份協議，內容有關建議向錦興之一間全資附屬公司出售德祥企業之一間全資附屬公司(其間接持有相關珀麗股份)之全部已發行股本。誠如德祥企業日期為二零一四年四月二十三日之公佈所述，珀麗股份協議須待Makerston協議及Eagle Spirit協議完成後，方告作實。因此，德祥企業被視為於該等交易中擁有重大權益。德祥企業及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易提呈之普通決議案放棄投票。陳國強博士(因彼為德祥企業之控股股東)及其配偶亦將於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易提呈之決議案放棄投票。於本公佈日期，德祥企業實益持有211,052,123股股份(相當於本公司已發行股本約30.65%)；及陳國強博士及其配偶合共實益持有147,360,405股股份(相當於本公司已發行股本約21.40%)。

因上文「Makerston協議」及「Eagle Spirit協議」兩節各自之「訂約方」一段所載資料，張先生、陳佛恩先生及陳耀麟先生並無出席董事會會議，而石先生及郭先生則於董事會會議上就批准訂立該等協議之相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)該等協議之詳情、北京酒店及大角咀酒店物業權益之估值報告、經擴大集團之未經審核備考財務資料、MS集團實體及ES集團實體之資料以及召開股東特別大會之通告之通函，連同代表委任表格及上市規則規定之其他資料，將於二零一四年六月二十日或之前寄發予股東，以讓本公司有充足時間編製載入通函之相關資料。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一四年四月十四日(星期一)上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一四年四月二十四日(星期四)上午九時正起恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬借款人」	指	就More Star股東而言，由有關股東全資擁有之任何實體或有關股東之最終控股公司
「該等協議」	指	Makerston協議及Eagle Spirit協議之統稱
「Apex」	指	Apex Quality Group Limited，珀麗之一間間接非全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京酒店」	指	位於中國北京朝陽區將台西路8號之酒店，現以「北京珀麗酒店」之名義經營
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(星期六、星期日、公眾假期或八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號在香港於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或維持懸掛且並無於中午十二時正或之前除下或取消之任何日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「增資協議」	指	由日陽東方、CPVL、中國公司與珀麗所訂立日期為二零一三年五月三十一日之增資協議，內容有關(其中包括)CPVL之一間中國附屬公司於中國公司註冊資本注資68,800,000美元(相當於約港幣533,200,000元)
「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(股份代號：199)於聯交所主板上市
「補償款項」	指	約港幣665,000,000元，即日陽東方於增資協議完成時應收CPVL之補償款項
「完成」	指	MS完成及ES完成之統稱

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	MS代價及ES代價之統稱
「CPVL」	指	China Private Ventures Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「域名」	指	域名「kowloon.rosedalehotels.com」，包括使用有關域名之電郵地址，即「@rosedalehotels.com」
「日陽東方」	指	日陽東方投資有限公司，珀麗酒店集團之一間間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「日陽東方股息」	指	日陽東方將於MS完成前向Makerston宣派之股息，金額相等於日陽東方全部可供分派儲備及補償款項(以較少者為準)，於收訖補償款項時派付
「Eagle Spirit」	指	Eagle Spirit Holdings Limited，Easy Vision之一間全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Eagle Spirit協議」	指	由(其中包括)買方與ES賣方所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議，內容有關買賣ES銷售股份及ES銷售貸款
「Eagle Spirit集團」	指	Eagle Spirit及其附屬公司之統稱
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「ES完成」	指	根據Eagle Spirit協議完成買賣ES銷售股份及轉讓ES銷售貸款

「ES完成賬目」	指	(i) Eagle Spirit之未經審核管理賬目(按非綜合基準)；(ii) More Star(包括作為其附屬公司之灝申)之未經審核綜合管理賬目；(iii)九龍珀麗之未經審核管理賬目；(iv) HMIL(包括作為其附屬公司之珀麗餐飲)之未經審核綜合管理賬目；及(v) Rosy(包括作為其附屬公司之珀麗酒店管理及珀麗集團管理)之未經審核合併管理賬目，各賬目包括由二零一四年一月一日起至ES完成日期止期間之收益表及於ES完成日期之財務狀況表或綜合報表(視情況而定)
「ES完成日期」	指	落實ES完成當日
「ES代價」	指	根據Eagle Spirit協議之條款，ES銷售股份及ES銷售貸款之總代價
「ES集團實體」	指	Eagle Spirit、More Star、灝申、九龍珀麗、HMIL、珀麗餐飲、Rosy、珀麗酒店管理及珀麗集團管理
「ES最後截止日期」	指	Eagle Spirit協議日期起計滿六(6)個月當日或買方與ES賣方可能書面協定之較後日期
「ES流動資產淨值」	指	就任何公司而言，於ES完成日期有關公司之全部流動資產總值(包括所有銀行及手持現金，惟不包括遞延稅項資產及大角咀酒店)，減有關公司之全部負債(包括但不限於ES集團實體就發展大角咀酒店取得入伙紙編號KN39/2011及大角咀酒店牌照產生之全部未付專業費用以及其他成本及開支，惟不包括遞延稅項負債及ES銷售貸款)
「ES票據」	指	本公司於ES完成時將向ES賣方或其代名人發行本金額為港幣250,000,000元之5厘兩年期承兌票據，以支付部份ES代價
「ES銷售貸款」	指	Eagle Spirit於完成時結欠ES賣方之款項
「ES銷售股份」	指	Eagle Spirit已發行股本中一(1)股每股面值1美元之普通股股份，相當於Eagle Spirit協議日期及ES完成時之全部已發行股本

「ES-SHI股東協議」	指	由Eagle Spirit、SHI與More Star所訂立日期為二零一四年三月十四日之股東協議
「ES賣方」或 「Easy Vision」	指	Easy Vision Holdings Limited，珀麗之一間直接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「每股More Star股份 公平值」	指	More Star一股股份之公允值，由經More Star股東同意之獨立執業會計師行核實，並經參考由兩名獨立估值師(其中一名由More Star之買股股東提名，另一名則由More Star之售股股東提名)就大角咀酒店之公開市值編製之聯合估值報告，而全部售股股東貸款(超出任何More Star股東股權比例者除外)不予理會
「灝申」	指	灝申國際有限公司，More Star之一間全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「錦興」	指	錦興集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：275)於聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公認會計原則」	指	一般接納適用於香港之公認會計原則
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「HMIL」	指	Hongkong Macau (International) BVI Limited，Eagle Spirit之一間直接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「HMIL集團」	指	HMIL及其附屬公司之統稱
「德祥企業」	指	德祥企業集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：372)於聯交所主板上市
「特許權協議」	指	由ROHMI(作為特許授權人)與九龍珀麗(作為特許承授人)將於ES完成時訂立之特許權協議

「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
「Makerston」	指	Makerston Limited，珀麗酒店集團之一間全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Makerston協議」	指	由(其中包括)買方與MS賣方所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議，內容有關買賣MS銷售股份及MS銷售貸款
「Makerston股息」	指	Makerston將於MS完成前向MS賣方宣派之股息，金額相等於Makerston全部可供分派儲備及日陽東方股息(以較少者為準)，須待收訖日陽東方股息後方可作實
「Makerston集團」	指	Makerston及其附屬公司之統稱
「總租約」	指	由九龍珀麗(作為承租人)與灝申(作為出租人)所訂立日期為二零一四年三月十四日之租約，內容有關出租大角咀酒店
「More Star」	指	More Star Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，Eagle Spirit擁有其已發行股本之40%
「More Star集團」	指	More Star及其附屬公司之統稱
「陳佛恩先生」	指	陳佛恩先生，為本公司執行董事兼董事總經理及德祥企業之執行董事
「陳耀麟先生」	指	陳耀麟先生，為本公司執行董事，亦為德祥企業之執行董事
「張先生」	指	張漢傑先生，為本公司及珀麗之執行董事兼主席
「郭先生」	指	郭嘉立先生，為本公司、珀麗及錦興之獨立非執行董事
「石先生」	指	石禮謙， <i>GBS, JP</i> ，為本公司及德祥企業之獨立非執行董事
「MS完成」	指	根據Makerston協議完成買賣MS銷售股份及轉讓MS銷售貸款

「MS完成賬目」	指	(i) Makerston之未經審核管理賬目(按非綜合基準)； (ii)日陽東方之未經審核管理賬目(按非綜合基準)； 及(iii)中國公司之未經審核管理賬目，各賬目包括由二零一四年一月一日起至MS完成日期止期間之收益表及於MS完成日期之財務狀況表
「MS完成日期」	指	落實MS完成當日
「MS代價」	指	根據Makerston協議之條款，MS銷售股份及MS銷售貸款之總代價
「MS集團實體」	指	Makerston、日陽東方及中國公司
「MS最後截止日期」	指	Makerston協議日期起計滿六(6)個月當日或買方與MS賣方可能書面協定之較後日期
「MS流動資產淨值」	指	就任何公司而言，於MS完成日期有關公司之之全部流動資產總值(包括所有銀行及手持現金，惟不包括於一間聯營公司之權益、遞延稅項資產、補償款項、增資協議及北京酒店項下之應收資產淨值調整)，減有關公司之全部負債(不包括MS集團實體就建議擴建及翻新北京酒店產生之全部未付土地出讓金、專業費用以及其他成本及開支(金額最多為中國公司可動用之現金)、根據增資協議出售中國公司80%權益產生之中國稅項負債、遞延稅項負債及MS銷售貸款)
「MS票據」	指	本公司於MS完成時將向MS賣方或其代名人發行本金額為港幣250,000,000元之5厘兩年期承兌票據，以於MS完成時支付部份MS代價
「MS銷售貸款」	指	Makerston於完成時結欠MS賣方之款項
「MS銷售股份」	指	Makerston已發行股本中一(1)股每股面值1美元之普通股股份，相當於Makerston協議日期及MS完成時之全部已發行股本

「MS賣方」或 「珀麗酒店集團」	指	珀麗酒店集團有限公司，Apex之一間全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「平方米」	指	平方米
「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
「中國公司」	指	北京珀麗酒店有限責任公司，一間於中國成立之中外合資公司，日陽東方擁有其20%股權
「中國合營協議」	指	由日陽東方與CPVL之一間附屬公司所訂立日期為二零一三年十月十八日之股東協議
「買方」或 「Silver Infinite」	指	Silver Infinite Limited，本公司之一間直接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「珀麗餐飲」	指	珀麗餐飲有限公司，Eagle Spirit之一間間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「相關珀麗股份」	指	珀麗股本中195,706,000股每股面值港幣0.01元之普通股股份(相當於其已發行股本約29.76%)
「珀麗集團管理」	指	珀麗集團管理有限公司，Rosy之一間直接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「珀麗酒店管理」	指	珀麗酒店管理國際有限公司，Rosy之一間直接全資附屬公司，為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「ROHMI」	指	Rosedale Oriental Hotel Management Inc.，珀麗酒店集團之一間直接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「珀麗」	指	珀麗酒店控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：1189)於聯交所主板上市
「九龍珀麗」	指	九龍珀麗酒店有限公司，Eagle Spirit之一間直接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司

「珀麗股東特別大會」	指	珀麗將召開及舉行之股東特別大會，以供珀麗股東考慮及酌情批准該等協議及據此擬進行之交易
「珀麗股份協議」	指	由德祥企業、ITC Investment Holdings Limited (作為賣方)、錦興與Hanny Investment Group Limited (作為買方)所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議，內容有關買賣Leaptop Investments Limited (德祥企業之一間全資附屬公司)之全部已發行股本，該公司透過其一間全資附屬公司持有相關珀麗股份
「珀麗股東」	指	珀麗股本中每股面值港幣0.01元之股份持有人
「Rosy」	指	Rosy Universe Limited，Eagle Spirit之一間全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Rosy集團」	指	Rosy及其附屬公司之統稱
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該等協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「SHI」	指	Shaw Holdings Inc.，一間於諾魯共和國註冊成立之公司
「SHI協議」	指	由Eagle Spirit (作為賣方)與SHI (作為買方)所訂立日期為二零一三年十一月五日之買賣協議，內容有關買賣於More Star之60%權益
「SHI認購期權」	指	要求Eagle Spirit根據ES-SHI股東協議向SHI出售SHI認購期權權益之期權
「SHI認購期權權益」	指	Eagle Spirit於More Star持有之全部(而非僅部份)股份及More Star集團當時結欠Eagle Spirit及其聯屬借款人之股東貸款總額(須為全部而非僅部份)

「SHI認沽期權」	指	要求Eagle Spirit根據ES-SHI股東協議購買SHI認沽期權權益之期權
「SHI認沽期權權益」	指	SHI於More Star持有之全部(而非僅部份)股份及More Star集團當時結欠SHI及其聯屬借款人之股東貸款總額(須為全部而非僅部份)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「大角咀酒店」	指	於土地註冊處註冊，位於九龍內地段第11208號香港九龍大角咀大角咀道86號之酒店，現以「 九龍珀麗酒店 」之名義經營
「大角咀酒店牌照」	指	旅館業監督向灝申所發出日期為二零一三年五月二十四日之酒店牌照，牌照編號為H/4644
「商標」	指	(i)有關「 珀麗 」品牌(ROHMI為註冊擁有人)於香港之商標註冊；(ii)不時以ROHMI或其任何不時之全資附屬公司之名義使用、擁有、註冊及／或申請註冊以及九龍珀麗及受九龍珀麗共同控制之公司在ROHMI與九龍珀麗不時書面同意之情況下使用之其他標誌；及(iii)域名
「該等交易」	指	該等協議項下擬進行交易之統稱
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「估價」	指	每股More Star股份公允值乘以(i)將買賣之More Star股份數目，另(ii)倘超出及高於More Star股東各自於More Star之股權比例之任何部份股東貸款乃結欠More Star售股股東及／或其聯屬借款人，則加上相等於其面值及應計利息之金額
「%」	指	百分比

於本公佈內，除另有指明者外，人民幣乃按人民幣1元兌港幣1.26元之基準兌換為港幣，而美元則按1美元兌港幣7.75元之基準兌換為港幣。匯率僅供說明用途，不應被視為人民幣實際上可按有關匯率兌換或最終可兌換為港幣之聲明。

作為參考，本公佈載有於中國成立之公司及實體之中、英文名稱，而該等公司及實體之英文名稱為其各自之官方中文名稱之英譯或其各自使用之英文商標名稱。英文名稱與其各自之官方中文名稱如有歧義，概以中文名稱為準。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
黃建文

香港，二零一四年四月二十三日

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

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (副主席)

王志強先生

郭嘉立先生