

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

(認股權證代號：490)

涉及收購銷售股份及銷售貸款之  
主要交易  
及  
恢復買賣

**收購**

董事會宣佈，於二零零八年十月三十日聯交所交易時段後，買方與賣方(獨立第三方)訂立協議，據此買方同意購買，而賣方同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價約為189,800,000港元。銷售股份相當於展栢全部已發行股本，而展栢則擁有物業，並已訂立協議購入買賣物業。

根據上市規則第14章，收購構成本公司之主要交易，因此須待股東於股東特別大會批准後，方可作實。由於賣方為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且並無股東於收購擁有與其他股東有別之重大權益，概無股東須於股東特別大會放棄就提呈批准協議之普通決議案投票。

載有(其中包括)協議詳情、物業及買賣物業估值報告、本集團及展栢之財務資料、召開股東特別大會通告以及上市規則所規定其他資料之通函，將於適當時候寄發予股東。

**恢復買賣**

應本公司要求，股份及認股權證已自二零零八年十月三十一日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請於二零零八年十一月五日上午九時三十分恢復股份及認股權證於聯交所買賣。

\* 僅供識別

## 協議

### (1) 日期：

二零零八年十月三十日(聯交所交易時段後)

### (2) 訂約方：

(i) Mandung，本公司間接全資附屬公司，作為買方；及

(ii) Wang先生，展栢全部已發行股本之合法實益擁有人，作為賣方。

於二零零八年六月，本公司間接全資附屬公司祥泰財務向展栢提供墊款，作為收購物業及買賣物業之資金。墊款為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報港元最優惠利率計息及無固定還款期。於本公佈日期，墊款仍未償還。截至二零零八年十月三十一日，墊款之應計利息約為400,000港元。

據董事經作出一切合理查詢後所知、得悉及確信，Wang先生為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且並非本公司關連人士。除提供墊款外，本公司、賣方及展栢於訂立協議前十二個月期間並無進行或須根據上市規則第14.22條彙集計算之交易。

### (3) 將予收購之資產：

將予收購之資產包括銷售股份及銷售貸款。

銷售股份指於協議日期展栢全部已發行普通股本。展栢為於香港註冊成立之有限公司，為就收購及持有物業及買賣物業而成立之特別用途企業。

銷售貸款指展栢於完成日期結欠賣方之所有款項，於二零零八年十月三十一日之總金額約為194,800,000港元。銷售貸款為無抵押、不計利息及無固定還款期。銷售貸款乃由於賣方向展栢提供墊款用作收購物業及買賣物業以及作為展栢之營運資金而不時產生。

**(4) 代價及付款條款：**

銷售股份應佔之代價部分為100港元，相當於銷售股份之面值，而銷售貸款應佔之代價部分將相當於銷售貸款於完成日期之面值。

代價已經／將會按下列方式支付：

- (i) 訂金75,000,000港元已於簽訂協議時由買方以現金支付予賣方；及
- (ii) 代價餘額將於完成時由買方支付。

根據銷售貸款於二零零八年十月三十一日之尚未償還結餘約194,800,000港元計算，代價餘額估計約為119,800,000港元。

倘若協議由於買方違約以外之原因終止，賣方須隨即向買方退還訂金，惟不會影響買方於協議項下任何其他申索及補償。

由於買方同意支付訂金，賣方同意將銷售股份抵押予買方，作為彼根據協議之條款及條件準時履行及遵守退還訂金責任之持續保證。股份抵押將持續有效，直至(i)訂金已根據協議之條款及條件退還買方；或(ii)協議已根據其條款完成，以較早者為準。

訂金以本集團內部資源支付。現時計劃代價結餘將以本集團內部資源撥付。

代價乃訂約雙方參考(其中包括)展栢之未經審核股東淨虧絀約200,000港元，以及獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司對物業及買賣物業於二零零八年九月三十日之估值244,000,000港元後經公平磋商釐定。銷售貸款於二零零八年九月三十日及二零零八年十月三十一日之金額分別約為189,800,000港元及194,800,000港元。董事會認為代價屬公平合理。

**(5) 先決條件：**

協議須待買方履行或豁免下列條件後，方告完成：

- (i) 買方接納有關展栢之資產、負債、合約、承擔、業務、財務、法律及稅務方面之盡職審查結果；
- (ii) 賣方所作陳述、保證及承諾於完成時仍屬真確且於各重大方面均無誤導；

- (iii) 賣方向展栢出示及提供物業及買賣物業之良好業權證明，後者須待相關買賣協議完成後，方可提供；
- (iv) 獲股東(根據上市規則或適用法律、法規及規例須放棄投票之股東除外)遵照上市規則之規定，於股東特別大會批准收購及協議項下擬進行之所有其他交易；及
- (v) 買方及／或其控股公司就訂立及實行協議及其項下擬進行之交易達成、取得及／或遵守上市規則所有其他相關規定及／或相關部門一切所須批文及手續。

買方可全權酌情豁免第(i)至(iii)項條件。倘各項條件未能於二零零九年二月二十七日(或協議訂約方可能書面協定之任何其他日期)前達成或豁免，則訂約方於協議項下權利及責任將告失效及再無效力，惟先前違約除外。訂金將退還買方，而不會附帶利息、索償或賠償。

除非所有銷售股份及銷售貸款之買賣同時完成，買方及賣方均無責任完成買賣任何銷售股份或銷售貸款。

#### (6) 完成：

收購須於協議最後一項先決條件(須於完成時達成之條件(ii)除外)獲達成或豁免(如適用)後第三個營業日或協議訂約方可能書面協定之該等其他日期完成。

#### 有關展栢之資料

展栢為於二零零八年一月註冊成立之特別用途企業，其主要資產為物業及其於收購買賣物業之相關協議項下權益。物業及買賣物業座落於香港銅鑼灣信德街19-21號，地盤面積約為3,800平方呎。物業及買賣物業其中部分受三份與獨立第三方訂立之租約規限，每月租金收入合共約為27,200港元。物業及買賣物業之所有餘下部分為空置。其中一份租約可透過發出一個月通知終止，其餘兩份租約將分別於二零零九年三月及二零零九年十二月屆滿。物業之地面樓層用作商業用途，物業及買賣物業之其他單位則用作住宅用途。

於本公佈日期，展栢已就收購買賣物業訂立有效及具約束力之買賣協議，並支付訂金約13,700,000港元。預期收購買賣物業將於二零零八年十二月三十一日或之前完成，而展栢須額外支付(包括印花稅)約29,300,000港元完成收購買賣物業。倘買賣物業於完成日期前完成買賣，則收購買賣物業之餘款將由賣方透過向展栢提供額外股東貸款之方式支付。在此情況下，銷售貸款之面值將會增加。鑑於銷售貸款將由買方按定額基準收購，

銷售貸款結餘之任何增加均會成為代價其中部分。倘買賣物業未能於完成日期前完成買賣，則本集團將負責為餘款提供資金。於二零零八年九月三十日，獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司按重建基準就物業及買賣物業作出之估值為244,000,000港元。

自註冊成立日期二零零八年一月三十日至二零零八年九月三十日止期間，展栢錄得未經審核除稅前及除稅後虧損約200,000港元。於二零零八年九月三十日，展栢之未經審核股東淨虧絀約為200,000港元。

待完成後，展栢將成為本公司之間接全資附屬公司。墊款連同墊款利息將於展栢之賬冊中計入為一家同系附屬公司(即祥泰財務)之貸款，並按綜合基準於本集團賬目中對銷。

## 進行收購之原因

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中國及香港經營物業發展及投資業務。本集團亦於中國經營高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及貸款融資服務。

香港之物業市場自年初起交投轉趨淡靜，董事會相信，現時為以合理價格投資具轉售及重建潛力物業之良機，待日後物業市場復甦時進一步取得資本收益。董事會認為，收購為本集團提供擴大其於香港最繁盛地區之一銅鑼灣之物業組合的良機，誠如先前所公佈，本集團最近已收購附近一項位於摩頓臺之物業。董事會亦認為，協議之條款及條件屬公平合理，且收購符合本公司及股東之整體利益。

本集團擬按其現有狀況及狀態持有整棟物業及買賣物業作轉售用途。於完成及收購買賣物業後，本集團將取得整棟物業之業權及重建有關地盤之權利。在本集團將會重建或重售整棟物業作未來重建之假設下，獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司確認，物業及買賣物業作為單一實體之估值將不會出現重大轉變。然而，本集團現階段並無就重建有關地盤制定任何計劃，以進一步作出資本承擔。

## 股東特別大會

根據上市規則第14章，收購構成本公司之主要交易，因此須待股東於股東特別大會批准後，方可作實。本公司將會召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。由於賣方為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且並無股東於收購擁有與其他股東有別之重大權益，概無股東須於股東特別大會放棄就提呈批准收購之普通決議案投票。

## 一般資料

載有(其中包括)協議詳情、物業及買賣物業估值報告、本集團及展栢之財務資料、召開股東特別大會通告以及上市規則所規定其他資料之通函，將於適當時候寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份及認股權證已自二零零八年十月三十一日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請於二零零八年十一月五日上午九時三十分恢復股份及認股權證買賣。

## 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：

「收購」	指	買方根據協議之條款及條件向賣方收購銷售股份及銷售貸款
「墊款」	指	祥泰財務向展栢提供約19,800,000港元之短期墊款
「協議」	指	賣方及買方就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為二零零八年十月三十日之協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般公開營業日子，星期六及香港其他公眾假期及於上午九時正至中午十二時正任何時間懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號於上午九時正至中午十二時正任何時間生效或持續生效，且該等警告訊號並未於中午十二時正或之前除下或取消之任何日子除外
「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(股份代號：199)及認股權證(認股權證代號：490)於聯交所主板上市
「完成」	指	收購完成
「完成日期」	指	完成日期

「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	根據協議就銷售股份及銷售貸款支付之代價總額
「訂金」	指	買方於簽訂協議時向賣方支付之訂金75,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「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
「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
「Mandung」或「買方」	指	Mandung Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「祥泰財務」	指	澳門祥泰財務有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Wang先生」或「賣方」	指	George Wang先生
「展栢」	指	展栢有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「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
「物業」	指	香港銅鑼灣信德街19-21號(i)地下，(ii)一樓B室及平台，(iii)二樓A室及B室，(iv)三樓A室及B室，(v)四樓B室，(vi)五樓B室，(vii)六樓A室，(viii)七樓B室，(ix)八樓A室及B室，(x)九樓A室及B室(B室連平台)，(xi)十樓A室，(xii)十一樓A室及平台，(xiii)十二樓A室及B室及(xiv)十三樓A室及B室以及天台A及B
「銷售貸款」	指	於完成日期展栢結欠賣方之全部股東貸款金額
「銷售股份」	指	展栢全部已發行股本，於協議日期全部由賣方擁有

「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣物業」	指	香港銅鑼灣信德街19-21號(i)一樓A室及平台，(ii)四樓A室，(iii)五樓A室，(iv)六樓B室，(v)七樓A室，(vi)十樓B室，及(vii)十一樓B室及平台
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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  
公司秘書  
忻霞虹

香港，二零零八年十一月四日

於本公佈刊登日期，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

賴贊東先生

馬志剛先生

獨立非執行董事：

喬小東先生(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生