

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)

(認股權證代號：490)

**(1) 有關收購 NEWSKILL INVESTMENTS LIMITED  
之非常重大收購事項；**

**(2) 關連交易；**

**及**

**(3) 恢復買賣**

**收購事項**

於二零零九年十二月十五日聯交所交易時段後，買方(本公司之間接全資附屬公司)與BSP訂立BSP收購協議，據此，買方同意有條件購買，而BSP則同意有條件出售BSP待售股份及(如有)BSP待售貸款，總現金代價約為港幣883,200,000元。

另外，買方與CTL訂立CTL收購協議，據此，買方同意有條件購買，而CTL則同意有條件出售CTL待售股份及(如有)CTL待售貸款，現金總代價約為港幣76,800,000元。

待售股份相當於Newskill之全部已發行股本。於本公佈日期，Newskill擁有欣譽之全部已發行股本，欣譽連同獨立第三方廣州地下鐵，為項目公司之合營夥伴。項目公司之主要資產乃位於中國廣州市名為「捷榮項目」之物業開發項目。

\* 僅供識別

根據上市規則第14章，收購事項合計構成本公司之非常重大收購事項。由於CTL為錦興之間接全資附屬公司，而錦興則為本公司之主要股東，於本公佈日期間接持有已發行股本總額約16.22%，因此為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，CTL收購事項構成本公司之關連交易。BSP完成及CTL完成並非互為條件。BSP收購事項須經股東或(如有需要)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可進行，而CTL收購事項則須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可進行。本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准BSP收購協議、CTL收購協議及根據各自協議擬進行之交易之普通決議案。

本公司將成立獨立董事委員會，以就CTL收購事項向獨立股東提出推薦建議，此外，本公司將委任獨立財務顧問，以就CTL收購協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

載有(其中包括)收購協議詳情、經擴大集團之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、Newskill集團及物業開發項目之資料、獨立財務顧問就CTL收購協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件、獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議、股東特別大會通告連同代表委任表格，以及上市規則規定之其他資料之通函，將盡快寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司之股份及認股權證已自二零零九年十二月十六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二零零九年十二月二十四日上午九時三十分恢復本公司之股份及認股權證於聯交所買賣。

## 緒言

於二零零九年十二月十五日聯交所交易時段後，買方與BSP就買賣BSP待售股份及(如有)BSP待售貸款而訂立BSP收購協議，總現金代價約為港幣883,200,000元。另外，買方與CTL就買賣CTL待售股份及(如有)CTL待售貸款訂立CTL收購協議，現金總代價約為港幣76,800,000元。以下為BSP收購協議及CTL收購協議之主要條款。

## 日期為二零零九年十二月十五日之BSP收購協議

### 1. 訂約方

賣方： Bright Sino Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，持有Newskill之92股股份，從事投資控股業務。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，BSP及其最終實益擁有人為獨立第三方；

買方： Macau Prime Property (China) Limited，本公司之間接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司；

賣方之擔保人： 鄧賜明先生(「鄧先生」)，BSP之唯一股東，作為擔保人以擔保BSP於BSP收購協議下之責任及義務；及

買方之擔保人： 本公司，買方之最終實益擁有人，作為擔保人以擔保買方於BSP收購協議下之責任及義務。

據董事於作出審慎周詳查詢後所知、所悉及所信，鄧先生為(i)卓施金網有限公司(一間其股份於聯交所創業板上市之公司)執行董事兼一名從事物業投資之商人；及(ii)目前並未於本公司或錦興持有任何股份。鄧先生乃本集團通過其若干業務夥伴認識。除BSP收購事項外，鄧先生與本集團並無任何其他業務關係。

### 2. 將予收購之權益

將予收購之資產包括(i) BSP待售股份，即Newskill之92股股份，相當於Newskill已發行股本之92%；及(ii)(如有)BSP待售貸款。於BSP收購協議及本公佈刊發日期，並無未償還之BSP待售貸款。

於本公佈日期，Newskill擁有欣譽之全部已發行股本，欣譽為一間於香港註冊成立之有限責任投資控股公司。於本公佈日期，欣譽連同獨立第三方廣州地下鐵，為項目公司之合營夥伴。有關欣譽及項目公司之詳情，請參閱「有關Newskill集團之資料」一節。

項目公司之主要資產為物業開發項目，總地盤面積約為9,710平方米。物業

開發項目涉及在越秀區開發一個高檔商場，該區為中國廣州市之主要購物和商業黃金地區之一。

### 3. 代價及付款條款

BSP待售股份及(如有)BSP待售貸款之總代價約為港幣883,200,000元(可根據下文所述向下調整)，將按以下所述分配：

- (i) BSP待售貸款(如有)應佔之BSP代價之部分將相等於BSP待售貸款之面額；及
- (ii) BSP待售股份將佔BSP代價之餘額。

上述BSP待售股份及(如有)BSP待售貸款之總代價不會作出任何向上調整。

BSP代價已經及須按以下方式以現金支付：

- (i) 於簽訂BSP收購協議時已向BSP支付約港幣362,200,000元之訂金(「訂金」)；
- (ii) 於BSP完成時須向BSP再支付港幣371,000,000元(「進一步付款」)(須按相等於Newskill集團為BSP完成而編製之完成賬目所示Newskill集團綜合負債(不包括BSP待售貸款(如有)及Newskill集團應付廣州公司之任何金額)超過人民幣300,000,000元之92%之金額而作出扣減)；及
- (iii) BSP代價之餘額港幣150,000,000元須於本節下文「先決條件」所列之所有條件獲達成之日起計14日內，或BSP完成日期後18個月屆滿時支付予BSP，以較早發生者為準，惟該金額可按下文所述作出調整。

BSP代價將在以下情況下作出調整：

- (a) 就下文「完成後條件」一段所述之完成後條件而言：
  - (i) BSP代價將按相等於項目公司自BSP完成日期以來就拆遷安置而產生之成本及開支之金額(不設上限)作出相應扣減；
  - (ii) 於BSP完成日期後一年六個月結束前，如項目公司並未就該土地取得在當時有效之房屋拆遷許可證或未完成拆遷安置，則BSP代價將扣減港幣50,000,000元；及

- (iii) **BSP**代價將按相等於項目公司於**BSP**完成日期後就向有關之中國部門取得與發展計劃有關之所有批准、許可及同意(包括根據**BSP**收購協議而對責任協議作出相應之修訂(如有)及就該土地取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設用地批准書)而產生之成本和開支之金額(不設上限)作出扣減；
- (iv) 如上文第(iii)項所述之有關批准、許可、同意及修訂於**BSP**完成日期後一年六個月之期間結束前並未正式獲取或作修訂，**BSP**代價將扣減港幣50,000,000元；

(b) 就Newskill集團之綜合負債而言：

- (i) **BSP**代價將按相等於Newskill集團為**BSP**完成而編製之經審核後完成賬目所示Newskill集團之綜合負債(不包括**BSP**待售貸款(如有)及Newskill集團應付廣州公司之任何金額)超過未經審核完成賬目所示之綜合負債之該金額之92%之金額作出扣減。為清楚起見，已從上文所述之進一步付款中對**BSP**代價作出之任何扣減金額，不應計入本段所述之扣減金額內。

#### 4. 先決條件

**BSP**收購事項須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (a) **BSP**所作之保證於**BSP**完成時及由**BSP**收購協議日至**BSP**完成為止之期間在所有重大方面仍然真實準確，且不含誤導成份；
- (b) 股東(根據上市規則或適用法律、法規及規則須放棄投票之該等股東(如有)除外)於股東特別大會上根據上市規則之規定，通過所需之決議案，批准**BSP**收購協議及其項下擬進行之交易；
- (c) 買方及/或本公司已就訂立及執行**BSP**收購協議及其項下擬進行之交易達成、取得及/或遵守上市規則下之所有其他相關規定及/或有關部門之所有所需批准及程序；

- (d) 買方已信納Newskill集團之盡職審查結果；
- (e) 由買方接納之中國律師行就項目公司及其業務與資產發出形式和內容獲買方信納之法律意見，包括關於(i)(如買方有要求)查封令獲正式及有效之解除；及(ii)項目公司於該土地之權益；
- (f) 由買方接納之英屬處女群島律師行以買方信納之形式和內容向買方發出法律意見，內容關於BSP收購協議、BSP之轉讓貸款契據和稅務彌償保證契據已獲正式簽訂，以及該等協議及契據之有效性和可執行性。該法律意見將須於BSP完成日期前不多於10個營業日發出；
- (g) BSP向買方交付Newskill及BSP之存續證明書和在職證明書，日期須為BSP完成日期前不多於10個營業日；
- (h) 廣州地下鐵發出確認函(以買方接納之形式和內容發出)(「確認函」)，確認(i)廣州地下鐵已根據合作協議收到全數付款；(ii)廣州地下鐵無權對Newskill集團下之公司提出任何形式之索償；(iii)廣州地下鐵將(按欣譽指定之時間)將其於項目公司之權益轉讓予欣譽或欣譽所指定之公司，並指示其在項目公司提名之董事辭任董事職務；及(iv)廣州地下鐵不再於該土地及建於其上之樓宇擁有任何權益；
- (i) (如買方有要求)提供形式和內容獲買方信納之文件證明，顯示(i)查封令已獲正式解除；及(ii)廣州公司已同意向買方(或其代理人)轉授及轉讓Newskill集團欠付廣州公司之所有款項，代價為人民幣10元；及
- (j) 並無發生任何事件或情況而是合理預期將導致出現對Newskill集團整體而言重大不利之變動。

BSP須盡力促使上文所有先決條件獲達成(不包括第(b)及(c)項先決條件)，而買方須盡一切合理能力促使第(b)及(c)項先決條件獲達成。除第(b)及(c)項先決條件外，上述所有先決條件可由買方按其絕對酌情權予以豁免。

如上述任何先決條件於最後完成日期下午五時正或之前未獲達成或由買方透過向BSP發出書面通知而豁免(視乎情況而定)(惟第(b)及(c)項先決條件不可豁免除外)及/或上文第(a)及(j)項先決條件於BSP完成日期並無維持已

獲達成(或並無獲買方豁免)，BSP收購協議下之訂約方之責任及義務將告終止，訂約各方均不得向其他方提出任何索償，惟任何事先之違反除外，屆時BSP須不計利息立即將訂金退還予買方。

如於達成或豁免(視乎情況而定)上述先決條件後，因買方違約而導致BSP完成未能發生，BSP將有權沒收訂金之港幣50,000,000元，作為損害賠償，據此BSP將不可再對買方提出任何其他索償，並須於14日內將訂金之餘額退還予買方。

如於上述先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)後，由於買方違約以外之任何原因導致BSP完成未能發生，BSP須於14日內向買方全數退還訂金作為全面及最終解決與BSP收購協議有關之所有索償。然而，如該未能完成是因BSP違約而導致，BSP除了須如上文所述於14日內退還訂金外，亦須向買方支付港幣50,000,000元之損害賠償，以全面及最終解決買方可能就BSP收購協議而提出之所有索償。

## 5. 完成後條件

BSP向買方承諾：

- (a) BSP將促使拆遷安置完成，以使項目公司於BSP完成日期後一年六個月期內正式完成拆遷安置，而BSP將須負責拆遷安置之所有成本和開支；
- (b) BSP將促使有關之中國部門就發展計劃授出所有有關之批准、許可和同意，包括對責任協議作出相應之修訂(如有)及就該土地取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設用地批准書，以使項目公司可於BSP完成日期起計一年六個月之期間結束前正式獲取上述批准、許可、同意及修訂，而BSP則須承擔所產生之一切成本和開支；
- (c) 縱使BSP完成，BSP將就Newskill集團因查封令及解決查封令所產生之所有索償、負債、損失、成本和開支(包括以全數彌償基準償付法律開支)，對買方及Newskill集團作出彌償保證及使彼等獲得彌償；

- (d) BSP將清拆在該土地上為二零二零年亞運會所建設之臨時商舖和建築物及相關建築物，費用及開支由BSP負責，然後BSP將於發出該土地之施工許可證後三個月內向項目公司交付已交吉之該土地。BSP承諾就買方及Newskill集團之任何成員公司因或由於此等臨時商舖而可能招致或承擔或面臨之任何索償、負債、成本和開支(包括但不限於建設、管理及/或清拆該等臨時商舖及任何第三方就該等臨時商舖提出之任何索償)，向買方及Newskill集團作出彌償保證(包括以全數基準就法律費用作出彌償保證)；
- (e) 於達成上文第(b)項之完成後條件以及全數收到BSP代價(可根據BSP收購協議作出任何調整)後，BSP須竭盡所能就買方獲取有關開發該土地之進一步批准，提供所有必需和合理之協助；及
- (f) BSP將就Newskill集團之任何成員公司因或由於(i)民事訴訟判決及為解決該等判決；及(ii)項目公司持有之物業(該土地除外)而產生之所有索償、負債、損失、成本和開支，向買方及Newskill集團作出彌償保證及使彼等獲得彌償保證(包括以全數基準就法律費用作出彌償保證)。

## 6. 完成

BSP收購事項將於最後一項未達成的先決條件(惟第(a)及(j)項先決條件因須於BSP完成時保持獲達成而除外)獲達成(或獲豁免，視乎情況而定)後之第五個營業日，或訂約各方以書面協定之該較後日期完成。

BSP收購事項之完成並非以CTL收購事項之完成為條件。



## 日期為二零零九年十二月十五日之CTL收購協議

### 1. 訂約方

賣方： CTL，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為錦興之間接全資附屬公司，持有Newskill之8股股份。CTL為一間投資控股公司。於本公佈日期，錦興間接持有本公司已發行股本總額約16.22%，因此，CTL為本公司之關連人士；及

買方： Macau Prime Property (China) Limited。

### 2. 將予收購之權益

將予收購之資產包括(i) CTL待售股份，即Newskill之8股股份，相當於Newskill已發行股本之8%；及(ii) (如有) CTL待售貸款。於CTL收購協議日期及本公佈日期，並無尚未償還CTL待售貸款。

於二零零九年三月三十一日，上述Newskill轉讓予CTL之股份之原購入成本及上述Newskill轉讓予CTL之股份之賬面值皆約為港幣75,000,000元。

### 3. 代價及付款條款

CTL待售股份及(如有)CTL待售貸款之總代價約為港幣76,800,000元(可根據下文所述向下調整)，本公司須於CTL完成時以現金向CTL支付，當中之分配如下：

- (i) CTL待售貸款(如有)應佔之CTL代價之部分，將相等於CTL待售貸款之面額；及
- (ii) CTL待售股份將佔CTL代價之餘額。

如Newskill集團為CTL完成之目的編製之完成賬目所示之綜合負債(不包括CTL待售貸款(如有)及Newskill集團欠付廣州公司之任何款項)超出人民幣300,000,000元，CTL代價將按相當於該等超出金額之8%之金額作出扣減。

上述CTL待售股份及(如有)CTL待售貸款之總代價不會作出任何向上調整。

#### 4. 先決條件

CTL收購事項須待達成以下條件後，方告完成：

- (a) CTL所作之保證於CTL完成時及由CTL收購協議日至CTL完成為止之期間在所有重大方面仍然真實準確，且不含誤導成份；
- (b) 股東(根據上市規則或適用法律、法規及規則須放棄投票之該等股東(如有)除外)於將為此目的召開的股東特別大會上根據上市規則之規定，通過所需之決議案，批准CTL收購協議及其項下擬進行之交易；
- (c) (如適用)錦興之股東(根據上市規則或適用法律、法規及法規須放棄投票之該等錦興股東(如有)除外)於將為此目的召開的錦興之股東特別大會上根據上市規則之規定，通過所需之決議案，批准CTL收購協議及其項下擬進行之交易；
- (d) 買方及／或CTL及／或本公司及／或錦興已就訂立及執行CTL收購協議及其項下擬進行之交易達成、取得及／或遵守上市規則下之所有其他相關規定及／或有關部門之所有所需批准及程序；
- (e) 買方已信納Newskill集團之盡職審查結果；
- (f) 由買方接納之中國律師行就項目公司及其業務與資產，向買方發出形式和內容獲買方信納之法律意見，包括關於(i)(如買方有要求)查封令獲正式及有效解除；及(ii)項目公司於該土地之權益；
- (g) 買方已獲得Newskill之存續證明書和在職證明書，日期須為CTL完成日期前不多於10個營業日；
- (h) 廣州地下鐵發出確認函；
- (i) (如買方有要求)提供形式和內容獲買方信納之文件證明，顯示(i)查封令已獲正式解除；及(ii)廣州公司已同意向買方(或其代理人)轉授及轉讓Newskill集團欠付廣州公司之所有款項，代價為人民幣10元；及

(j) 並無發生任何事件或情況而可合理預期將導致出現對Newskill集團整體而言重大不利之變動。

CTL須盡力促使上文所有條件獲達成(不包括第(b)及(d)項條件)，而買方須盡一切合理能力促使第(b)及(d)項條件獲達成。除第(b)、(c)及(d)項條件外，上述所有條件可由買方按其絕對酌情權予以豁免。

如上述任何條件於最後完成日期下午五時正或之前未獲達成或由買方透過向CTL發出書面通知而豁免(視乎情況而定)及/或上文第(a)及(j)項條件於CTL完成日期並無保持已獲達成(或並無獲買方豁免)，CTL收購協議下之訂約方之責任及義務將告失效及終止，訂約各方均不得向其他方提出任何索償，惟任何事先之違反除外。

如於達成或豁免(視乎情況而定)上述條件後，因任何一方違約而導致CTL完成未能發生，並無違約之一方將有權終止或取消CTL收購協議，但不損害其因違約方之該等違約行為而享有之該等其他權利或補救。

## 5. 完成

CTL收購事項之完成將於最後一項未達成之條件獲達成(或獲豁免，視乎情況而定)之日後第五個營業日，或訂約各方以書面協定之該較後日期發生。

CTL收購事項之完成並非以BSP收購事項之完成為條件。

## 有關NEWSKILL集團之資料

### 1. Newskill及欣譽

Newskill為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。Newskill之主要業務活動為投資控股，其唯一資產為於欣譽(一間於香港註冊成立之有限公司)之全部已發行股本中之投資。欣譽及廣州地下鐵(其為廣州市政府屬下規模龐大之國有企業，主要從事廣州市軌道運輸系統之營運管理)為項目公司之唯一合營夥伴，而項目公司為於中國成立之合作經營企業。合作協議並無規定合營夥伴於項目公司內之權益百分比，但規定於上述物業開發項目完成時，廣州地下鐵可享有已發展物業1,420平方米之建築面積(「應得部份」)。除應得部份外，廣州地下鐵並不享有項目公司任何溢利，亦不會承擔其任何風險。再者，廣州地下鐵亦無責任向項目公司注入任何資本或融資。

鑑於廣州地下鐵於合作協議下之應得部份，BSP完成及CTL完成之先決條件均為廣州地下鐵將提供獲買方信納之確認函，確認其(i)已根據合作協議接獲全數款項；(ii)無權向Newskill集團之任何成員公司提出任何索償；(iii)按欣譽指定之時間將其於項目公司之權益轉讓予欣譽或欣譽所指定之公司，並指示其提名加入項目公司之董事辭去董事職務；及(iv)其不再於該土地及其上所建之樓宇擁有任何權益。據董事於作出審慎周詳查詢後所知、所悉及所信，根據合作協議欣譽將須向廣州地下鐵支付全數約港幣108,600,000元款項(將以BSP之股東貸款撥資)，以促使廣州地下鐵放棄其於合作協議下之全部權利，包括但不限於應得部份。於廣州地下鐵按BSP收購協議之規定簽立確認函及將於項目公司之權益轉讓予欣譽或其所指定之公司(須為欣譽之附屬公司)後，欣譽將享有項目公司之全部經濟權益。

以下為Newskill集團截至二零零九年九月三十日止九個月以及截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料，乃分別按香港公認會計原則編製：

	截至 二零零九年 九月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
營業額	—	—	—
除稅前(虧損)溢利	(1,992)	1,520	(831)
除稅後(虧損)溢利	(1,992)	1,520	(831)
	於二零零九年 九月三十日 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
總資產	695,570	773,543	712,204
負債淨額	(44,858)	(41,690)	(63,855)

## 2. 項目公司

項目公司為於中國註冊成立之有限責任公司，註冊及繳足股本約為港幣324,100,000元。項目公司之主要資產為物業開發項目，該項目位於越秀區中山五路與教育路交界，為中國廣州市之黃金購物及商業區之一。

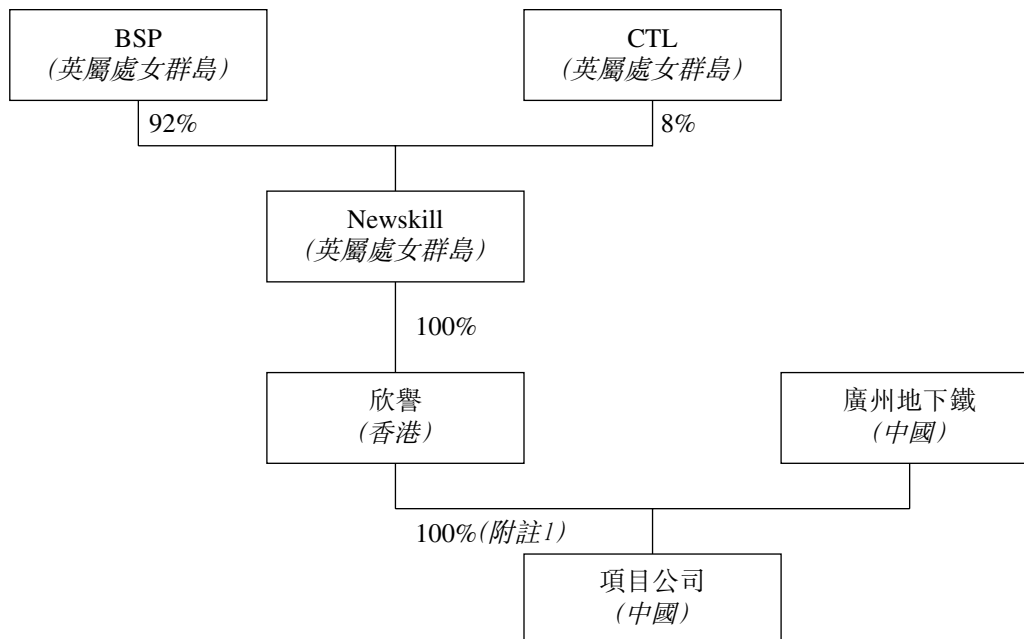
根據日期為一九九四年十一月四日之土地使用權證，該土地之地盤面積為7,594平方米。該地盤面積其後根據一項由廣州市國土資源和房屋管理局與項目公司於二零零六年八月一日訂立之補充土地出讓合同增至9,710平方米。據董事於作出審慎周詳查詢後所知、所悉及所信，目前該土地上尚餘少於50名個人或實體擁有或使用之若干樓宇(主要為住宅樓宇)，有待拆遷安置。根據BSP收購協議之條款，BSP承諾於BSP完成後一年零六個月內完成拆遷安置。否則，BSP代價將扣減港幣50,000,000元。

該土地之總地盤面積為9,710平方米，計劃發展為擁有4層地庫和7層高地面建構物、總樓面面積約為64,514平方米之高檔商場。物業開發項目預期將包括商舖、食肆、戲院和停車場，並設有直接連接其中一個最繁忙之交匯站公園前地鐵站之走廊。建築工程目標於二零一零年年底展開，建築期約為三年。本公司現擬將於落成後持有物業開發項目作租賃用途。

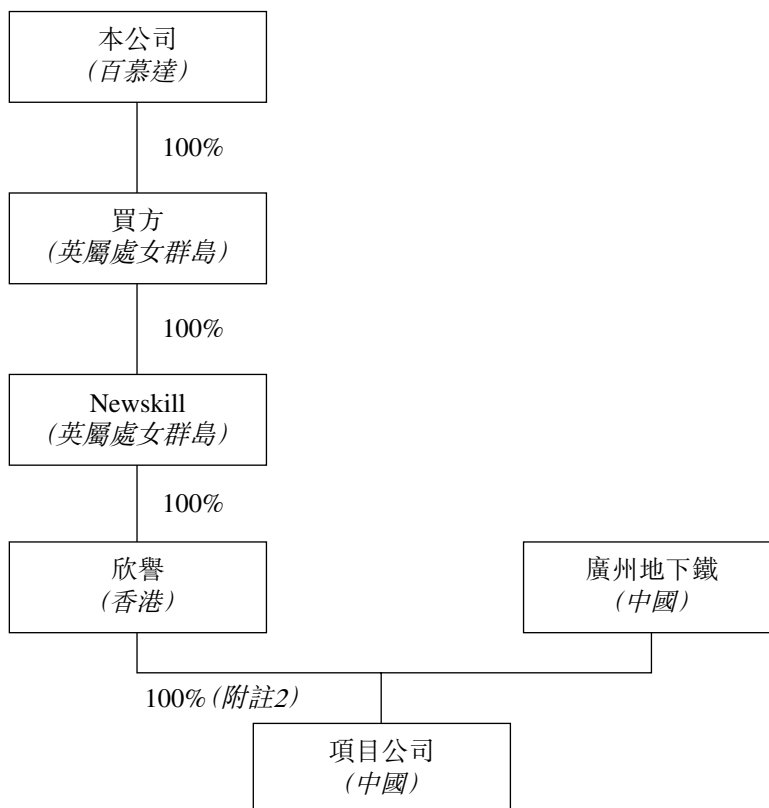
### 3. Newskill 集團之架構

以下列示Newskill集團之架構：

*BSP完成及CTL完成前*



*緊隨BSP完成及CTL完成後*



附註：

1. 欣譽及廣州地下鐵為項目公司之合營夥伴，合共持有項目公司之100%權益。
2. BSP完成及CTL完成之先決條件之一為廣州地下鐵提供確認函。於廣州地下鐵根據BSP收購協議簽立確認函及向欣譽或其指定之公司(須為欣譽之附屬公司)轉讓其於項目公司之權益後，欣譽將享有項目公司之100%經濟權益。
3. 括號內的地點為註冊成立地點。

於BSP完成及CTL完成後，Newskill及欣譽將成為本公司之間接全資附屬公司；於廣州地下鐵根據BSP收購協議向欣譽或欣譽指定之公司(須為欣譽之附屬公司)轉讓於項目公司之權益後，本公司將享有項目公司之100%經濟權益。因此，於完成後，Newskill、欣譽及項目公司之業績、資產與負債將由本集團綜合入賬。

## 代價之基準

買方分別與BSP及CTL按公平原則及經參考(其中包括)Newskill集團於二零零九年九月三十日之未經審核虧絀淨額約港幣44,900,000元、由獨立專業估值師就物業開發項目於二零零九年七月二十四日現行狀況下進行之估值約為人民幣1,100,000,000元(相等於約港幣1,247,900,000元)，以及對物業開發項目之未來前景後，透過磋商釐定BSP代價及CTL代價。鑑於BSP代價及CTL代價總額約為港幣960,000,000元，相當於物業開發項目之估值港幣1,247,900,000元折讓約23.1%，董事認為，BSP代價及CTL代價屬公平合理。

BSP代價之訂金已以本集團之內部資源支付，而BSP代價的餘額將擬以本集團的內部資源及(如需要)銀行借款支付，CTL代價則將擬以本集團的內部資源支付。

經考慮於二零零九年九月三十日，本集團之流動資產(包括約港幣187,900,000元之現金及銀行存款)及流動資產淨值分別約為港幣2,116,000,000元及港幣1,480,000,000元，本公司認為，本集團將擁有足夠內部財務資源以於變現如(其中包括)持作銷售物業及其他應收貸款之若干流動資產後支付BSP代價的餘額及CTL代價。本集團亦可能就物業開發項目尋求銀行融資，有關款項可能用作支付部份BSP代價及CTL代價。

## 進行收購事項之原因及好處

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中國和香港從事物業開發和投資。本集團亦於中國從事高爾夫球渡假村和消閒業務、證券投資及貸款融資服務。

廣州是華南最大之商貿中心。於廣州市實行行政區重組後，越秀區成為廣州市人口最多之區份。特別是，廣州市內四個主要商業中心其中三個位於越秀區，中山五路為其中之一。收購事項對本集團而言是一個擴展覆蓋至廣州市其中一個黃金購物和商業區之良機。鑑於廣州市之經濟前景，董事相信，物業開發項目將在日後產生經常性租金收入和資本增值上為本集團帶來裨益。

基於上文所述，董事會認為，訂立BSP收購協議(包括其項下擬進行之交易)符合本公司及股東之整體利益，BSP收購協議之條款乃屬公平合理。董事(不包括獨立非執行董事，其將於考慮獨立財務顧問之意見後達致其意見)亦認為，訂立CTL收購協議可讓本集團鞏固於Newskill集團之100%之控制權，符合本公司及股東之整體利益，而CTL收購協議之條款對獨立股東而言乃屬公平合理。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項合計構成本公司之非常重大收購事項。由於CTL為錦興之間接全資附屬公司，而錦興則為本公司之主要股東，於本公佈日期間接持有已發行股本總額約16.22%，因此為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，CTL收購事項構成本公司之關連交易。完成BSP收購事項及CTL收購事項並非互為條件。BSP收購事項須經股東或(如有需要)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可進行，而CTL收購事項則須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可進行。本公司將召開及舉行股東特別大會，以分別考慮及酌情通過批准BSP收購協議、CTL收購協議及根據各自協議擬進行之交易之普通決議案。

本公司將成立獨立董事委員會，以就CTL收購事項向獨立股東提出推薦建議，此外，本公司將委任獨立財務顧問，以就CTL收購協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。



## 一般事項

載有(其中包括)收購協議詳情、經擴大集團之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、Newskill集團及物業開發項目之資料、獨立財務顧問就CTL收購協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件、獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議、股東特別大會通告連同代表委任表格，以及上市規則規定之其他資料之通函，將盡快寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司之股份及認股權證已自二零零九年十二月十六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二零零九年十二月二十四日上午九時三十分恢復本公司之股份及認股權證於聯交所買賣。

## 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：

「收購協議」	指	BSP收購協議及CTL收購協議之統稱
「收購事項」	指	BSP收購事項及CTL收購事項之統稱
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「BSP」	指	Bright Sino Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「BSP收購事項」	指	買方根據BSP收購協議收購BSP待售股份及(如有)BSP待售貸款
「BSP收購協議」	指	買方、BSP、鄧先生與本公司於二零零九年十二月十五日就BSP收購事項訂立之協議
「BSP完成」	指	BSP收購事項之完成

「BSP完成日期」	指	BSP完成發生之日
「BSP代價」	指	BSP收購協議下BSP待售股份及(如有)BSP待售貸款之總代價
「BSP待售貸款」	指	Newskill集團於BSP完成時欠付BSP之股東貸款
「BSP待售股份」	指	BSP於Newskill已發行股本中持有之92股每股面值1.00美元之股份，相當於BSP收購協議日期及BSP完成日期其已發行股本之92%
「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
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「合作協議」	指	廣州地下鐵與協望(集團)有限公司於一九九三年八月十八日就項目公司訂立之合作協議，經以下補充協議補充：(i)協望(集團)有限公司、欣譽與廣州地下鐵於一九九八年三月二日訂立之補充協議；(ii)欣譽與廣州地下鐵於二零零六年六月九日訂立有關項目公司之補充協議；(iii)欣譽與廣州地下鐵於二零零六年九月二十二日訂立之補充協議；(iv)欣譽與廣州地下鐵於二零零七年一月三十日訂立之補充協議；(v)欣譽與廣州地下鐵於二零零九年九月二十八日訂立之補充協議；及(vi)欣譽與廣州地下鐵於二零零九年九月二十八日簽訂之項目公司之補充公司章程

「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	收購事項之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	BSP代價及CTL代價之統稱
「CTL」	指	Cango Trading Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為錦興之全資附屬公司
「CTL收購事項」	指	買方根據CTL收購協議收購CTL待售股份及(如有)CTL待售貸款
「CTL收購協議」	指	買方與CTL於二零零九年十二月十五日就CTL收購事項訂立之協議
「CTL完成」	指	CTL收購事項之完成
「CTL完成日期」	指	CTL完成發生之日
「CTL代價」	指	CTL收購協議下CTL待售股份及(如有)CTL待售貸款之總代價
「CTL待售貸款」	指	於CTL完成時Newskill集團欠付CTL之股東貸款
「CTL待售股份」	指	CTL於Newskill之已發行股本中持有之8股每股面值1.00美元之股份，相當於於CTL收購協議日期及CTL完成日期其已發行股本之8%
「拆遷安置」	指	根據拆許字(2006)第27號《房屋拆遷許可證》，遵守所有有關之中國部門之相關法律和法規和規定，以及在項目公司之所有合約責任下，清拆該土地上所有建構物及在其上拆遷安置所有居民

「發展計劃」	指	發展總建築面積不少於60,000平方米之該土地，其中不少於45,000平方米將供商業用途，不少於15,000平方米將作為停車位用途，將在其上興建的樓宇將設有直接連接地下火車站之入口
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「查封令」	指	廣州市中級人民法院就查封該土地而發出之(2003)穗中法民二初字第460號民事裁定書及(2005)穗中法執字第1905號民事裁定書
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州公司」	指	廣州宏峰投資諮詢有限公司
「廣州地下鐵」	指	廣州市地下鐵道總公司
「錦興」	指	錦興集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：275)及認股權證(認股權證代號：749)在聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公認會計原則」	指	香港適用之公認會計原則
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會
「獨立股東」	指	除錦興及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於及並非與本公司或其任何關連人士有關連之第三方及其最終實益擁有人，亦非本公司之關連人士

「欣譽」	指	欣譽投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「該土地」	指	位於中國廣州市越秀區中山五路與教育路交界之地塊，由項目公司擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	收購協議日期起計六個月期間屆滿之日期，或買方與各賣方可能書面協定之該較後日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Newskill」	指	Newskill Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Newskill集團」	指	Newskill及其附屬公司
「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
「項目公司」	指	廣州捷榮房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「物業開發項目」	指	項目公司將於該土地上進行名為「捷榮項目」之物業開發項目
「買方」	指	Macau Prime Property (China) Limited，本公司之間接全資附屬公司，為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「責任協議」	指	廣州地下鐵與協望(集團)有限公司於一九九三年八月十八日訂立之保護地下鐵道的責任及技術規定
「待售股份」	指	BSP待售股份及CTL待售股份之統稱

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供股東／獨立股東(視乎情況而定)考慮及酌情批准BSP收購協議、CTL收購協議及根據各協議項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	BSP與CTL之統稱
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公佈內，人民幣乃按港幣1元兌人民幣0.8815元之基準轉換，美元乃按1美元兌港幣7.80元之基準轉換，僅供說明。

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。如英文名稱與其各自之官方中文名稱存在歧義，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  
忻霞虹

香港，二零零九年十二月二十三日

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