

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下德祥地產集團有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部分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
一間合資公司進一步權益之
須予披露交易

德祥地產集團有限公司之財務顧問


創越融資有限公司

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄 – 一般資料	8

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	擬根據收購協議購買銷售股份
「收購協議」	指	Maxter與United Sun就銷售股份訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司(股份代號：199)，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份及認股權證於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	根據收購協議就銷售股份支付之現金代價1港元
「董事」	指	本公司之董事
「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
「建毅」	指	建毅有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，United Sun及Maxter於收購前各自持有其50%股權
「最後可行日期」	指	二零零八年九月十一日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「Maxter」	指	Maxter Limited，一間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

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「物業」	指	香港摩頓臺7號(i)地下連閣樓及整個前部分露台，(ii)二樓A室，(iii)三樓B室，及(iv)四樓A及B室
「臨時協議」	指	建毅與多名物業及SP物業賣方於二零零八年五月二十八日至二零零八年六月十日期間簽訂之有條件臨時買賣協議
「銷售股份」	指	1股建毅已發行普通股
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「股東協議」	指	Maxter、United Sun與建毅於二零零八年七月三十一日就建毅訂立之股東協議
「SP物業」	指	香港摩頓臺7號(i)一樓A及B室及平台，(ii)二樓B室，(iii)三樓A室，及(iv)五樓A室及A部分主要天台
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「United Sun」	指	United Sun Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

董事會函件



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)

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

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3102室

敬啟者：

**有關收購
一間合資公司進一步權益之
須予披露交易**

緒言

於二零零八年九月三日，董事會宣佈，Maxter(本公司間接全資附屬公司)與United Sun於二零零八年九月二日訂立收購協議，據此Maxter同意以現金代價1港元向United Sun收購銷售股份(相當於建毅已發行股本50%)。

根據上市規則第14章，收購構成本公司須予披露交易。本通函旨在向股東提供(其中包括)收購協議詳情以及上市規則規定有關本集團之其他資料。

* 僅供識別

背景

建毅為Maxter與United Sun組成之合資公司，以於物業市場尋求投資機會。收購前，Maxter及United Sun各自擁有建毅50%股本權益，而建毅乃以權益會計法計入本集團之賬目內。

建毅組成後，建毅已訂立臨時協議，總代價約為134,000,000港元。於二零零八年七月三十一日，United Sun、Maxter及建毅訂立股東協議，據此，United Sun及Maxter各自同意(其中包括)提供或促使彼等各自之同系附屬公司向建毅提供不多於75,000,000港元之貸款，有關貸款將根據彼等各自於建毅之持股權益提供。該等貸款擬用作支付購入物業及SP物業之代價，以及購入及持有物業及SP物業所附帶或相關之其他開支。於最後可行日期，建毅已清償結欠United Sun之款項。

於二零零八年九月二日，Maxter與United Sun訂立收購協議，據此，Maxter同意以現金代價1港元向United Sun收購銷售股份(相當於建毅已發行股本之50%)。收購協議詳情如下。

收購協議

(1) 日期：

二零零八年九月二日

(2) 訂約方：

- (i) Maxter，銷售股份之買方；及
- (ii) United Sun，銷售股份之賣方。

United Sun為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，從事投資控股。除作為持有建毅50%權益之股東外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，United Sun及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

於二零零八年八月，Maxter就建毅之融資向United Sun墊付一筆約29,000,000港元之短期貸款(「短期貸款」)。短期貸款為無抵押、須按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠利率計息及並無固定還款期。鑑於短期貸款金額相對而言並不重大，且以最優惠利率計息，董事認為短期貸款之條款屬公平合理。於最後可行日期前，United Sun已清償短期貸款。

董事會函件

除於二零零八年五月二十三日組成建毅、短期貸款及股東協議外，本公司與United Sun及其最終實益擁有人過往概無進行交易。

(3) 將收購之資產：

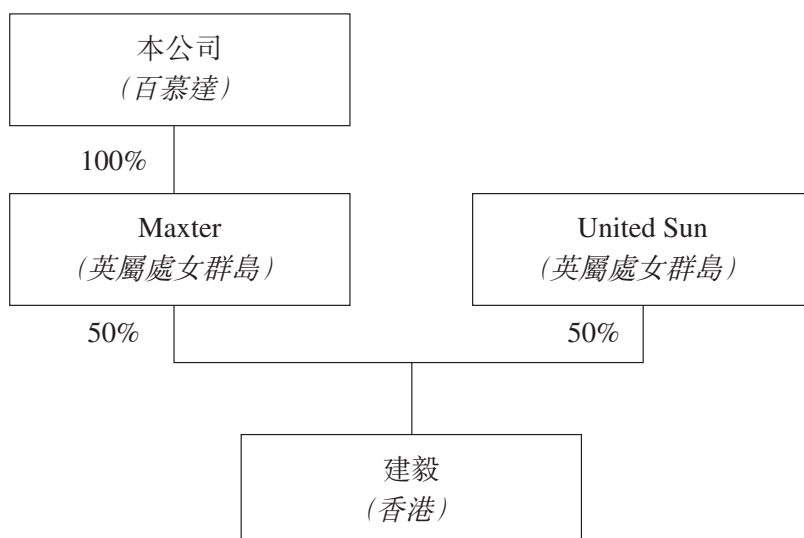
銷售股份，即United Sun所持建毅50%股本權益。

建毅為於二零零八年五月註冊成立之特殊目的公司。其主要資產為物業及於購買SP物業之有關協議項下之權益。物業及SP物業位於香港摩頓臺7號。物業連同與獨立第三方訂立之租約售予建毅。物業之地下連閣樓用作商業用途，而物業及SP物業之其他單位(整個前部分露台除外)則作住宅用途。

於最後可行日期，已完成購買物業，而已支付之購買成本約為97,500,000港元。就SP物業所支付之按金約為20,500,000港元。預期購買SP物業將於二零零八年十二月三十一日或之前完成，並預期將產生額外成本(包括印花稅)約22,000,000港元。建毅計劃持有物業及於完成交易後之SP物業作轉售或重建用途。獨立專業估值師按重建基準對物業及SP物業於二零零八年八月三十一日之估值為140,500,000港元。

下表列示建毅之股權架構：

收購前



董事會函件

收購後



於註冊成立日期二零零八年五月七日至二零零八年八月三十一日止期間，建毅錄得未經審核除稅前及後虧損約為400,000港元。建毅於二零零八年八月三十一日之未經審核股東虧絀淨額約為400,000港元。

(4) 代價：

銷售股份之代價為1港元，已於收購完成時由本集團內部資源以現金支付。

代價經訂約各方公平磋商釐定，並已考慮建毅之股東虧絀淨額、銷售股份之賬面值以及物業及SP物業最近期之估值，與其總收購成本相若。董事會認為代價屬公平合理。

本公司擬以內部資源撥付完成購買SP物業所需之進一步成本。

(5) 條件及完成：

收購協議為無條件。收購已於緊隨收購協議簽署後完成。

董事會函件

財務影響

收購完成後，建毅已成為本公司間接全資附屬公司。建毅之業績、資產及負債已綜合計入本集團賬目。因此，本集團之總資產及總負債有所增加，而本集團之業績並無受到任何即時重大影響。

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、中國及香港從事物業發展及投資。本集團亦於中國從事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。

誠如上文所述，建毅為Maxter及United Sun於二零零八年五月註冊成立之特殊目的公司，以購買及持有物業及SP物業。於組成建毅及訂立股東協議後，United Sun基於其自身之商業考慮，決定終止其於建毅之投資，並要求Maxter認購其於建毅之股本權益。董事認為，香港物業市場自年初以來交投淡靜，相信現時是以合理價格投資具重建潛力之物業之好時機，以於日後物業市場復蘇時賺取資本收益。收購完成後，建毅已成為本公司間接全資附屬公司。穩固於建毅之控制權可讓本集團日後更有效實施其轉售或重建物業及SP物業之策略及作出更佳計劃。董事會認為，收購協議之條款屬公平合理，且收購符合本公司及股東整體利益。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

及僅供本公司認股權證

及可換股票據持有人 參照

代表董事會
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

二零零八年九月十六日

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據本公司所採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及股本衍生工具（定義見證券及期貨條例第XV部）所涉及相關股份之權益

董事姓名	好倉/ 淡倉	身分	已發行 股份數目	本公司 股本衍生 工具所涉 及相關 股份數目	本公司 權益總額	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張漢傑先生 (「張先生」)	好倉	實益擁有人	159,660,000	32,800,000	192,460,000	1.55
賴贊東先生 (「賴先生」)	好倉	受控法團 權益	—	76,987,563 (附註)	76,987,563	0.62

附註：

由於執行董事賴先生實益擁有Green Label Investments Limited（「Green Label」）全部已發行股本權益，故擁有Green Label所持關於本公司於二零零六年六月八日發行二零一零年到期本金額為17,476,177港元及經調整兌換價為每股股份0.227港元之零息可換股票據所涉及之76,987,563股相關股份之權益。

(ii) 本公司購股權之權益

董事姓名	授出日期	購股權期限	經調整之 每股股份 行使價 港元	購股權數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	19,032,000	0.15
陳佛恩先生 (「陳先生」)	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	11,102,000	0.09
張志傑先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	7,930,000	0.06
賴先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	4,758,000	0.04
馬志剛先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	14,274,000	0.12
王志強先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	2,379,000	0.02
郭嘉立先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	2,379,000	0.02

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條列入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據本公司所採納標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利，可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權：

(i) 股份權益

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身分	已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Loyal Concept Limited (「Loyal Concept」)	好倉	實益擁有人	1,910,069,088 (附註1)	15.43
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited (「Hanny Magnetics」)	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
錦興集團有限公司 (「錦興」)	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
其威投資有限公司 (「其威」)	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
Mankar Assets Limited (「Mankar」)	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
Selective Choice Investments Limited (「Selective Choice」)	好倉	實益擁有人	914,835,000 (附註1)	7.39
ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」)	好倉	受控法團權益	2,824,904,088 (附註1)	22.81

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身分	已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
德祥企業集團有限公司 (「德祥」)	好倉	受控法團權益	2,824,904,088 (附註1)	22.81
陳國強博士 (「陳博士」)	好倉	受控法團權益	2,824,904,088 (附註1)	22.81
	好倉	實益擁有人	151,660,000 (附註1)	1.22
			2,976,564,088	24.04
伍婉蘭女士 (「伍女士」)	好倉	配偶權益	2,976,564,088 (附註1)	24.04
Stark Master Fund, Ltd. (「Stark Master」)	好倉	實益擁有人	570,055,268	4.60
Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark」)	好倉	投資經理	930,870,900 (附註2)	7.52
Brightstar Global Capital Inc. (「Brightstar」)	好倉	實益擁有人	1,127,368,421 (附註3)	9.10
Bradford Allen 先生 (「Allen 先生」)	好倉	受控法團權益	1,127,368,421 (附註3)	9.10

(ii) 於股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)所涉及相關股份之權益

股東姓名/名稱	好倉/淡倉	身分	本公司股本 衍生工具所涉及 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Loyal Concept	好倉	實益擁有人	2,583,680,747 (附註1)	20.87
Hanny Magnetics	好倉	受控法團權益	2,583,680,747 (附註1)	20.87
錦興	好倉	受控法團權益	2,583,680,747 (附註1)	20.87
其威	好倉	受控法團權益	2,583,680,747 (附註1)	20.87
Mankar	好倉	受控法團權益	2,583,680,747 (附註1)	20.87
Selective Choice	好倉	實益擁有人	244,802,493	1.98
ITC Investment	好倉	受控法團權益	2,828,483,240 (附註1)	22.84
德祥	好倉	受控法團權益	2,828,483,240 (附註1)	22.84
陳博士	好倉	受控法團權益	2,828,483,240 (附註1)	22.84
	好倉	實益擁有人	19,048,000 (附註1)	0.15
			2,847,531,240	23.00
伍女士	好倉	配偶權益	2,847,531,240 (附註1)	23.00

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身分	本公司股本 衍生工具所涉及 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Stark Master	好倉	實益擁有人	596,888,402	4.82
Stark	好倉	投資經理	902,344,389 (附註2)	7.29
Gandhara Master Fund Limited	好倉	投資經理	334,285,715	2.70
Brightstar	好倉	實益擁有人	300,631,579 (附註3)	2.43
Allen先生	好倉	受控法團權益	300,631,579 (附註3)	2.43

附註：

- 由於Loyal Concept為Hanny Magnetics之全資附屬公司，而Hanny Magnetics為錦興之全資附屬公司，故錦興與Hanny Magnetics被視為於Loyal Concept所持4,493,749,835股股份(其中2,583,680,747股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。Mankar之全資附屬公司其威為錦興之控股股東。Mankar為ITC Investment之全資附屬公司，而ITC Investment為德祥之全資附屬公司。其威及Mankar均被視為於Loyal Concept所持4,493,749,835股股份(其中2,583,680,747股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。ITC Investment(其為德祥之全資附屬公司)之全資附屬公司Selective Choice，持有1,159,637,493股股份(其中244,802,493股股份與其衍生工具權益相關)。ITC Investment及德祥被視為於Loyal Concept及Selective Choice所持5,653,387,328股股份(其中2,828,483,240股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。陳博士為德祥之控股股東，伍女士為陳博士之配偶。陳博士持有170,708,000股股份(其中19,048,000股股份與其衍生工具權益相關)，及被視為於Loyal Concept及Selective Choice所持5,653,387,328股股份(其中2,828,483,240股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。伍女士被視為於陳博士、Loyal Concept及Selective Choice所持5,824,095,328股股份(其中2,847,531,240股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。
- Stark作為投資經理，被當作擁有Centar Investments (Asia) Ltd.、Shepherd Investments International, Ltd.、Stark Asia Master Fund, Ltd.及Stark International所持1,833,215,289股股份(其中902,344,389股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。
- 由於Allen先生擁有Brightstar之全部實益權益，故被視為於Brightstar所持1,428,000,000股股份(其中300,631,579股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。

(iii) 本集團其他成員公司

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)直接或間接擁有附帶權利，可於任何情況下在本集團其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	佔現有 已發行股本／ 註冊資本 概約百分比 (%)
三亞亞龍灣風景高爾夫 文化公園有限公司	三亞博后經濟開發 有限公司	20

除上文披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利，可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益，或持有涉及有關股本之任何購股權。

(c) 競爭權益

於最後可行日期，一名董事及彼之聯繫人士於競爭業務之權益如下：

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張先生	永安旅遊(控股)有限公司 及其附屬公司	香港及中國物業 業務及酒店業務	作為董事 總經理
	中之傑發展有限公司	香港物業投資	作為一名董事 及股東
	Artnos Limited	香港物業投資	作為一名董事 及股東
	互勵發展有限公司	香港物業投資	作為一名董事 及股東
	Orient Centre Limited	香港物業投資	作為一名股東
	Super Time Limited	香港物業投資	作為一名董事 及股東
	Asia City Holdings Ltd.	香港物業投資	作為一名董事 及股東
	Supreme Best Ltd.	香港物業投資	作為一名股東
	東田集團有限公司	香港物業投資	作為一名董事 及股東
	聚寶國際有限公司	香港物業投資	作為一名董事 及股東
	銀鎮有限公司	香港物業投資	作為一名董事 及股東

張先生為本公司主席，主要負責本集團策略規劃及管理董事會運作。彼之職務與董事總經理陳先生之職務清晰劃分，陳先生主要負責本集團營運及業務發展。

此外，本集團任何重大業務決策均由董事會決定。倘董事於所議決事項擁有任何權益，彼將須放棄表決。基於上述各項，董事會認為，張先生於其他公司之權益不會對彼出任董事職務構成任何損害，亦不會影響本集團及股東利益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或其各自之聯繫人士概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

(d) 其他權益

除上文披露者外，於最後可行日期，董事概無於自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零八年三月三十一日以來本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

除上文披露者外，董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

3. 申索及訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未完結或面臨之重大訴訟、仲裁或申索。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂有任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之合約。

5. 其他資料

- 本公司之合資格會計師為張志傑先生。彼為香港會計師公會(CPA)、香港特許秘書公會(ACS)及英國特許秘書及行政人員公會(ACIS)會員。
- 本公司之公司秘書為忻霞虹小姐。彼持有工商管理碩士學位(MBA)，為香港特許秘書公會(ACS)及英國特許秘書及行政人員公會(ACIS)會員(執業者認可證明)。
- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- 本公司之香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室。
- 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本通函之中英文本如有歧義，概以英文版本為準。