

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)

**有關出售於 SEA ORIENT LIMITED
之 40% 股本權益及股東貸款之
須予披露交易**

董事會宣佈，於二零一二年十一月二十三日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立出售協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為210,000,000港元。銷售股份為Sea Orient之40%已發行股本，Sea Orient持有Nation Field全部實際權益，為該等資產之擁有人。

由於根據上市規則第14.07條計算涉及出售事項適用之百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，因而須遵守上市規則之申報及公佈規定。

董事會宣佈，於二零一二年十一月二十三日聯交所交易時段後，賣方（本公司之一間間接全資附屬公司）與買方就有關賣方出售銷售股份及銷售貸款訂立出售協議。出售協議之主要條款載列如下。

* 僅供識別

出售協議

日期：二零一二年十一月二十三日（聯交所交易時段後）

訂約方：

- (i) 賣方： Oriental Mind Limited，其主要業務為投資控股；及
- (ii) 買方： Angel Moon Limited，其主要業務為投資控股。

Angel Moon 持有Sea Orient另外60%股權。除上述者外及據董事經作出合理查詢後所深知、確信及全悉，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方及非本公司之關連人士。

將出售資產：

將出售資產包括(i)銷售股份，即Sea Orient已發行股本中四（4）股每股面值1美元之普通股份，相當於本公佈日期及完成時Sea Orient之40%已發行股本；及(ii)銷售貸款。於出售協議日期，銷售貸款之本金金額約為140,200,000港元。

代價：

銷售股份及銷售貸款之總代價為210,000,000港元將分配如下：

- (i) 銷售貸款應佔之代價部分將相等於銷售貸款之面值；及
- (ii) 代價結餘將歸屬於銷售股份。

買方須透過以下方式以現金支付代價：

- (i) 於簽訂出售協議後七（7）個營業日內支付10,000,000港元（「訂金」）；
- (ii) 於出售協議日期後三（3）個月內支付100,000,000港元（「進一步訂金」）；及
- (iii) 代價結餘（「餘額」）須於完成時支付。

倘買方未能於到期日支付進一步訂金或全部餘額及因此失責並未於原到期日七（7）個營業日內作出補償，惟在不損害賣方根據出售協議項下的進一步權利及補償的情況下，賣方將有權沒收訂金及已支付予賣方的進一步訂金之任何部份並以書面通知買方終止出售協議。

代價乃由賣方與買方參考（其中包括）於二零一二年九月三十日銷售貸款之面值及預期該等資產之可收回金額經公平磋商後釐定。董事認為代價屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

完成：

完成將於二零一三年五月二十三日或賣方與買方可能以書面互相協定之其他日期進行。

倘因買方違約而無法完成交易，則賣方將有權沒收訂金；及倘賣方違約，則賣方須於接獲買方之書面通知後三（3）個營業日內，不計利息向買方退還訂金，惟在此不損害各等情況下無違約方可能就違約一方而作出之任何進一步索償。

有關SEA ORIENT集團資料

Sea Orient為一間投資控股公司，其唯一資產乃於Nation Field之全部權益，而Nation Field乃為收購及持有待其後變現或出售之該等資產而註冊成立之特殊目的公司。該等資產包括對廣東國投提出之多項以人民幣計值的債權人索償及抵押品，廣東國投自一九九九年進入破產法律程序，而破產法律程序仍在進行中。直至本公佈日期，仍未就債權人的索償訂出最終解決的日期或方案。

於本公佈日期，本集團於Sea Orient之投資總額約為140,200,000港元，作為Sea Orient集團用於收購該等資產之融資。

進行出售事項之理由

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資。本集團亦於中國經營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。

出售事項之所得款項淨額估計約為210,000,000港元。本公司擬將有關所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

估計於出售事項將產生未經審核收益約為69,800,000港元，此乃經參考代價約為210,000,000港元所得款項淨額，扣除於二零一二年九月三十日已計入本集團賬目之銷售股份及銷售貸款應佔賬面值約為140,200,000港元而計算。務請股東及投資者注意，出售事項之資本收益確實金額將參考銷售股份及銷售貸款於完成日期應佔之公平值，方可釐定。

誠如本公司日期為二零一二年五月二十八日之公佈所披露，Oriental Mind與Angel Moon就成立Sea Orient並透過持有Nation Field收購該等資產所訂立之具約束力之協議備忘錄。董事認為，出售事項為本集團帶來實現理想回報之良機，相當於本集團於Sea Orient之相關投資成本約為49.8%及為本集團帶來現金流入。出售事項後，Sea Orient將不再為本公司之聯營公司及本集團將不再於Sea Orient集團擁有任何權益。

基於以上所述，董事會認為，訂立出售協議乃符合本公司及股東之整體利益，且出售協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算涉及出售事項適用之百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，因而須遵守上市規則之申報及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「Angel Moon」或 「買方」	指	Angel Moon Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為Sea Orient全部已發行股份60%之持有人
「該等資產」	指	對廣東國投提出之多項以人民幣計值的債權人索償及抵押品
「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（不包括星期六、星期日、香港公眾假期及於上午九時正至正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或「黑色」暴雨警告訊號，且於正午十二時正或之前並無除下或終止該等訊號之任何日子）
「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，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
「完成」	指	完成出售協議項下銷售股份及銷售貸款之買賣
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	根據出售協議之條款及條件為銷售股份及銷售貸款之總代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議之條款及條件向買方出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指	賣方與買方就有關買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為二零一二年十一月二十三日之買賣協議
「廣東國投」	指	廣東國際信托投資公司，一間中國國有企業
「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
「Nation Field」	指	Nation Field Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Oriental Mind」或 「賣方」	指	Oriental Mind Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為本公司之一間間接全資附屬公司

「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
「銷售貸款」	指	於完成時Sea Orient應付賣方之所有股東貸款
「銷售股份」	指	Sea Orient股本中四（4）股每股面值1美元之普通股份，相當於本公佈日期及完成時Sea Orient之40%已發行股本
「Sea Orient」	指	Sea Orient Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Sea Orient集團」	指	Sea Orient及其附屬公司
「股份」	指	本公司普通股份
「股東」	指	股份持有人
「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
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	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，二零一二年十一月二十三日

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

非執行董事：

馬志剛先生

獨立非執行董事：

石禮謙，SBS, JP (副主席)

王志強先生

郭嘉立先生