

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
非常重大收購
及
恢復買賣

收購

董事會宣佈，於二零零八年十二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255,400,000港元，金額根據賣方所提供目標公司之未經審核管理賬目而定。銷售股份相當於美貴、好機及Adventura全部已發行股本。美貴及好機各擁有堡捷一半已發行股本，而堡捷則擁有裕景物業。Adventura擁有捷毅全部已發行股本，而捷毅則擁有南峰物業。

根據上市規則第14.22條，收購倘與收購摩頓臺物業及悅華物業彙集計算，則構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購，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、物業及本集團其他物業之估值報告、本集團、美貴、好機、堡捷及Adventura集團之財務資料、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。

* 僅供識別

恢復買賣

應本公司要求，本公司之股份及認股權證已自二零零八年十二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二零零九年一月七日下午二時三十分恢復本公司之股份及認股權證於聯交所買賣。

協議

(1) 日期：

二零零八年十二月三十日(於聯交所交易時段後簽訂)

(2) 訂約方：

買方：

Macau Prime Property (Hong Kong) Limited，本公司間接全資附屬公司；及

賣方：

Vincent Asset，美貴、好機及Adventura全部已發行股本之合法實益擁有人。

除作為協議之訂約方外，據董事經作出一切合理查詢後所知、得悉及確信，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，且並非本公司關連人士。本公司及賣方或其聯繫人士於訂立協議當日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。

銷售股份指下列公司各自之全部已發行股本：

- (i) 美貴及好機，該等公司均為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於相關協議日期，美貴及好機各擁有堡捷一半已發行股本，而堡捷為於香港註冊成立之有限公司，乃為收購及持有裕景物業而成立之特別用途公司；及

- (ii) Adventura，其為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，於相關協議日期，擁有捷毅全部已發行股本，而捷毅為於香港註冊成立之有限公司，乃為收購及持有南峰物業而成立之特別用途公司。

銷售貸款為第一銷售貸款及第二銷售貸款之總和，而第一銷售貸款及第二銷售貸款分別指：

- (i) 美貴及好機於完成日期結欠Vincent Asset之全數股東貸款，於二零零八年十二月三十一日之總金額約為169,100,000港元。第一銷售貸款為無抵押、不計利息及無固定還款期。第一銷售貸款乃由於Vincent Asset分別透過美貴及好機向堡捷提供墊款用作收購裕景物業以及作為堡捷之營運資金而不時產生；及
- (ii) Adventura於完成日期結欠Vincent Asset之全數股東貸款，於二零零八年十二月三十一日之總金額約為76,300,000港元。第二銷售貸款為無抵押、不計利息及無固定還款期。第二銷售貸款乃由於Vincent Asset透過Adventura向捷毅提供墊款用作收購南峰物業以及作為捷毅之營運資金而不時產生。

於二零零八年十二月三十一日，銷售貸款總金額約為245,400,000港元。

(4) 代價及付款條款：

銷售股份及銷售貸款之代價如下：

- 銷售股份之代價為10,000,000港元，其中2,500,000港元用作收購Adventura及7,500,000港元用作收購美貴及好機；及
- 銷售貸款之代價將相當於銷售貸款於完成日期之等額面值。

代價已經／將會按下列方式支付：

- (i) 訂金45,000,000港元已於簽訂協議時由買方以現金支付予賣方，其中43,000,000港元用作收購Adventura及2,000,000港元用作收購美貴及好機；

- (ii) 第二銷售貸款之代價結餘約35,800,000港元將於完成時以現金支付；及
- (iii) 收購美貴及好機及第一銷售貸款之代價餘額將於完成時由買方發行票據之形式支付。

倘若協議由於賣方違約而終止，賣方須隨即向買方退還已付訂金(不計利息)，惟不會影響買方於協議項下任何其他申索及補償。

訂金以本集團內部資源支付。現時計劃於完成時支付之代價中另外約35,800,000港元之款項亦將以本集團內部資源撥付。

代價乃訂約雙方參考(其中包括)物業之商業潛力及未來前景、美貴、好機、堡捷及Adventura集團之合併未經審核資產淨值約300,000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於二零零八年十一月三十日之估值後經公平磋商釐定。董事會認為代價屬公平合理。

(5) 票據之主要條款：

發行人： 買方

本金金額： 根據銷售股份之代價10,000,000港元及銷售貸款於二零零八年十二月三十一日之未償還結餘約245,400,000港元，票據之本金價值預計為約174,600,000港元。

利息： 將以香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠利率加1厘，並按一年365日之基準實際發行日數計算每半年應付之利息，利息將每日累計(包括票據發行日)。

到期日： 發行票據日期後18個月(即完成日期)。

抵押品： 票據將根據美貴、好機及堡捷之已發行股本之股份抵押作擔保。本公司、買方、美貴、好機及堡捷亦將於完成時執行以賣方為受益人之後償契據，且承諾在沒有得到賣方的同意下不會出售裕景物業或就裕景物業產生任何產權負擔。本公司亦將作為擔保人執行票據以保證買方履行票據之責任。

(6) 其他條款：

於協議日期，堡捷擁有結欠Bistrot Corp之無抵押貸款54,300,000港元。作為完成之先決條件之一，買方及Bistrot Corp須訂立以賣方為受益人之後償契據(契據之格式及內容須為獲訂約各方所合理接納)，據此Bistrot Corp及買方同意堡捷欠付Bistrot Corp之款項將不用償還，直至及除非欠付賣方之所有票據款項已悉數償還為止。

根據賣方提供之資料，Bistrot Corp的貸款乃為堡捷收購裕景物業而產生。貸款為不計息且並無固定還款期。除貸款外，Bistrot Corp、堡捷、賣方及其聯繫人士之間並無其他關係。

據董事作出所有合理查詢後所知、得悉及確信，Bistrot Corp為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且並非本公司之關連人士。

(7) 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) 買方接納有關美貴、好機、堡捷及Adventura集團之資產、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) 賣方已送達英屬處女群島法律執業律師行發出日期不遲於完成日期前7天之法律意見，確認根據英屬處女群島法律，賣方、Adventura、美貴及好機均有效存在且狀況良好，賣方可全權及獲授權訂立協議並簽立有關銷售貸款之轉讓文據、轉讓契據及稅項彌償契據，以及協議、轉讓文據、轉讓契據及稅項彌償契據於簽立時對賣方構成法律及具約束力之責任；
- (iv) 賣方分別向堡捷及捷毅出示及提供裕景物業及南峰物業之良好業權證明；
- (v) 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協議及協議項下擬進行之所有其他交易；

- (vi) 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；及
- (vii) Bistrot Corp與買方訂立以賣方為受益人之後償契據，詳情載於上文「其他條款」一段。

買方可全權酌情豁免第(i)至(iv)項及第(vii)項條件。倘各項條件未能於二零零九年四月三十日(或協議訂約方可能書面協定之任何其他日期)或之前達成或豁免，則訂約方於協議項下之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。

(8) 完成：

收購須於協議最後一項先決條件(須於完成時保持達成之條件(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其他日期完成。

協議與有關之完成互為條件。因此，任何一份協議未能完成將被視作其他協議未能完成。

有關美貴、好機、堡捷及ADVENTURA集團之資料

美貴以及好機及Adventura為投資控股公司，主要資產分別為堡捷及捷毅之全部股本權益。

堡捷為於二零零七年十一月二十二日註冊成立之特別用途公司，其主要資產為裕景物業(包括除四個單位外名為「裕景洋樓」之樓宇內之所有單位)，其座落於香港銅鑼灣銅鑼灣道35、37及39號，地盤面積約為4,500平方呎。裕景物業其中部分受五份與獨立第三方訂立之租約規限，每月租金收入合共為73,600港元。裕景物業之所有餘下部分為空置。租約將分別於二零零九年一月至二零一零年三月間屆滿。裕景物業之地面樓層用作商業用途，裕景物業之其他單位則用作住宅用途。

捷毅為於二零零七年十二月十九日註冊成立之特別用途公司，其主要資產為南峰物業(包括名為「南峰樓」之樓宇內之所有單位)，其座落於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號，地盤面積約為1,147平方呎。南峰物業其中部分受一份與獨立第三方訂立之租約規限，每月租金收入為13,000港元。南峰物業之所有餘下部分為空置。租約將於二零零九年八月三十一日屆滿。南峰物業之地面樓層用作商業用途，南峰物業之其他單位則用作住宅用途。

於二零零八年十一月三十日，獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司按合併地盤之基準就物業作出之估值為321,000,000港元。南峰物業及裕景物業於二零零八年十一月三十日之市值分別為29,500,000港元及236,000,000港元。

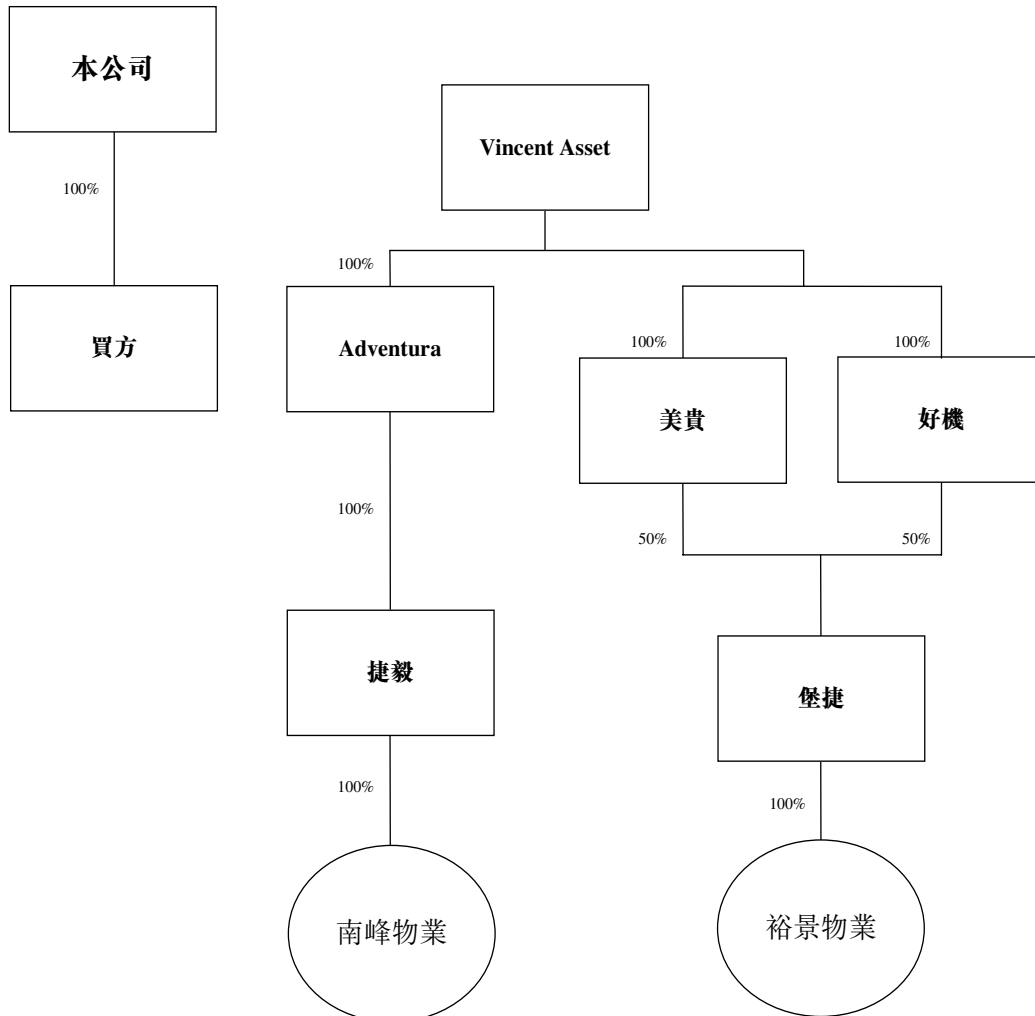
自好機註冊成立日期二零零七年十月二十九日至二零零八年十一月三十日止期間，美貴、好機及堡捷錄得未經審核除稅前及除稅後合併溢利分別約300,000港元及200,000港元。於二零零八年十一月三十日，美貴、好機及堡捷之未經審核合併資產淨值約為200,000港元。

自Adventura註冊成立日期二零零八年二月六日至二零零八年十一月三十日止期間，Adventura集團錄得未經審核除稅前及除稅後綜合溢利約100,000港元。於二零零八年十一月三十日，Adventura集團之未經審核綜合資產淨值約為100,000港元。

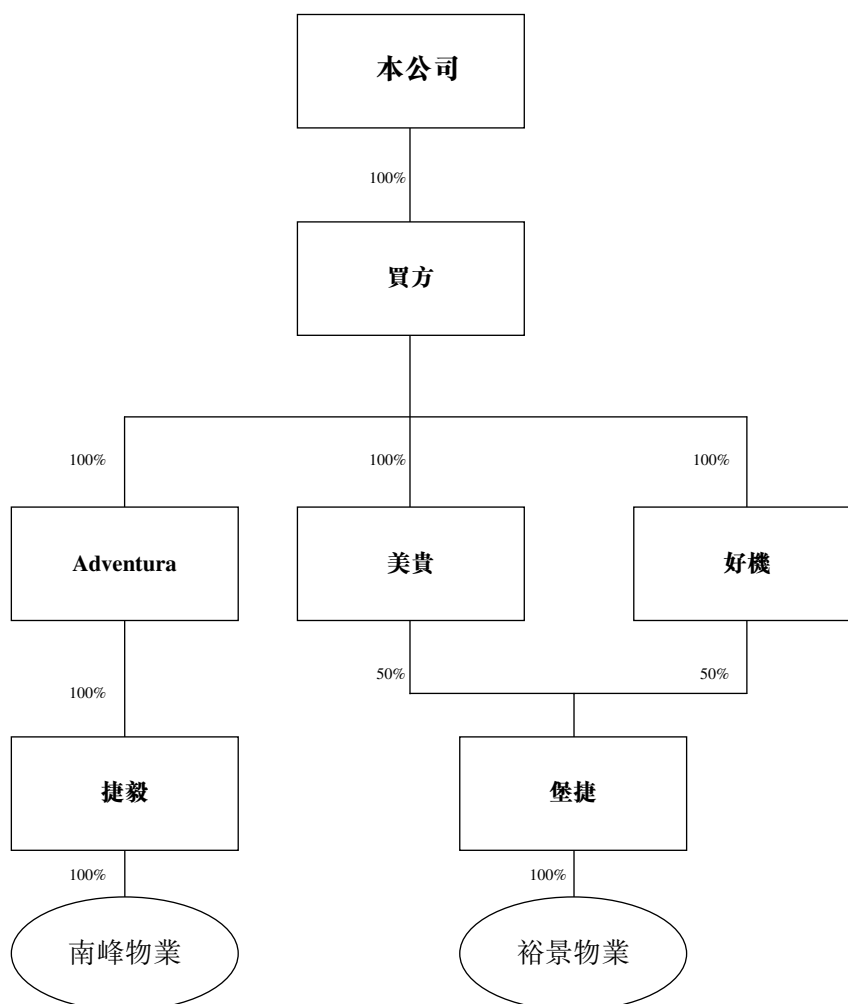
待完成後，美貴、好機、堡捷、Adventura及捷毅將成為本公司之間接全資附屬公司。

以下所載乃美貴、好機、堡捷及Adventura集團於收購完成前及完成後之控股架構：

於完成前



完成後



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。

香港之物業市場自二零零八年起交投轉趨淡靜，董事會相信，現時為以合理價格投資於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。誠如早前公佈，本集團最近購入毗鄰物業之摩頓臺物業及悅華物業之物業權益。董事會認為，收購為本公司提供擴大其於香港其中一個黃金地段銅鑼灣之物業組合，並併合土地以提升價值的良機。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。

本集團目前計劃探討有關重建物業(於收購裕景洋樓中同等不分割份數剩餘6½部份後，其包括三個住宅單位及一個店舖單位)連同摩頓臺物業及悅華物業作為服務式公寓及高檔餐飲食肆或酒店之可行性建議，旨在併合土地以提升物業價值。

倘進行重建計劃，有關之重建計劃將僅於現有租約已屆滿及／或被終止以及已獲取裕景洋樓及摩頓臺7號全部權益後始會展開。有關重建計劃之預計完成日期因未有具體重建計劃，故未能確定。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.22條，收購倘與收購摩頓臺物業及悅華物業彙集計算，構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購，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協議之普通決議案投票。

一般資料

載有(其中包括)協議詳情、物業及本集團其他物業之估值報告、本集團、美貴、好機、堡捷及Adventura集團之財務資料、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，本公司之股份及認股權證已自二零零八年十二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二零零九年一月七日下午二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」 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

「Adventura」	指	Adventura International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Adventura 集團」	指	Adventura 及其附屬公司，即捷毅
「協議」	指	(i)由賣方與買方就買賣Adventura全部已發行股本及結欠之股東貸款而訂立日期為二零零八年十二月三十日之協議；及(ii)同樣由賣方與買方就買賣美貴及好機全部已發行股本及結欠之股東貸款而訂立日期亦為二零零八年十二月三十日之另一份協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業日子，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
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「美貴」	指	美貴集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「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

「董事」	指	本公司董事
「好機」	指	好機集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「第一銷售貸款」	指	於完成時美貴及好機結欠賣方之全部股東貸款總額
「堡捷」	指	堡捷國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於協議日期由美貴及好機分別擁有50%權益
「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
「摩頓臺物業」	指	本集團於二零零八年九月收購位於香港摩頓臺7號之物業，詳情載列於本公司日期分別為二零零八年八月十八日及二零零八年九月十六日之通函
「南峰物業」	指	(i)內地段第1580號(「地段」)A段第一分段中C段第一分段之全部三個同等不分割份數第七部份或等份，以及於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號所建於本公佈日期稱為「南峰樓」之住宅及樓宇，連同佔用及享用南峰樓一樓及平台、三樓及五樓之獨家權利及專利；及(ii)地段中全部四個同等不分割份數第七部份或等份連同佔用及享用南峰樓地下及閣樓、二樓及四樓之獨家權利及專利
「票據」	指	買方將發行以支付部份代價之承兌票據

「物業」	指	裕景物業及南峰物業之統稱
「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
「買方」	指	Macau Prime Property (Hong Kong) 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
「銷售貸款」	指	第一銷售貸款及第二銷售貸款之統稱
「銷售股份」	指	(i) 美貴及好機全部已發行股本，於協議日期由Vincent Asset擁有；及(ii) Adventura全部已發行股本，於協議日期由Vincent Asset擁有
「第二銷售貸款」	指	於完成時Adventura結欠賣方之全部股東貸款
「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
「捷毅」	指	捷毅投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為Adventura之直接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」或 「Vincent Asset」	指	Vincent Asset Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司

- 「裕景物業」 指 內地段第1580號A段第一分段中C段餘下部份全部103¹/₂個同等不分割份數第110部份或等份，內地段第1580號A段第2分段中B段餘下部份，內地段第1580號A段第2分段中B段第一分段，及於香港銅鑼灣銅鑼灣道35、37及39號所建於本公佈日期稱為「裕景洋樓」之住宅及樓宇，連同佔用及享用裕景洋樓地下1-A、1-B、1-C、1-D及2號舖、一樓1、2、3及5室、二樓1、2、3、4及5室、三樓1、2、3及4室、四樓1、2、3、4及5室、五樓1、2、3、4及5室、六樓1、2、3及5室、七樓1、2、3、4及5室、八樓1、2、3、4及5室以及九樓1、2、3、4及5室之獨家權利及專利
- 「悅華物業」 指 本集團於二零零八年十二月收購位於香港銅鑼灣信德街19-21號之物業，詳情載列於本公司日期為二零零八年十一月二十五日之通函
- 「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，二零零九年一月七日

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