

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)

**有關出售事項
及就 ITC GOLF & LEISURE GROUP LIMITED 股份
授出期權
之須予披露交易**

協議

董事會欣然宣佈，於二零一四年二月十八日聯交所交易時段後，本公司、賣方（本公司之一間間接全資附屬公司）與買方訂立協議，據此 (i) 賣方同意出售而買方同意購買銷售權益，代價為港幣200,000,000元；及 (ii) 賣方授出認購期權予買方，以按代價港幣250,000,000元購買第一權益。於完成買賣認購期權（倘獲買方行使）項下之第一權益時，買方將授出認沽期權予賣方，以要求買方按代價港幣112,500,000元向賣方購買第二權益。

於協議日期，銷售權益、第一權益及第二權益分別相當於目標公司已發行股本之33.7%、46.3%及20.0%。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條計算有關出售事項及授出認購期權（包括於行使時出售第一權益）之適用百分比率超過 5%但少於 25%，故根據上市規則第 14 章，出售事項及授出認購期權構成本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則之申報及公佈規定。本公司須根據上市規則第 14.74 及 14.77 條就認購期權之行使或轉讓（如有）或到期另行刊發公佈，倘賣方行使認沽期權，則須遵守上市規則第 14.75(2) 條之規定。

董事會欣然宣佈，於二零一四年二月十八日聯交所交易時段後，本公司、賣方（本公司之一間間接全資附屬公司）與買方訂立協議，據此(i) 賣方同意出售而買方同意購買銷售權益；及(ii) 賣方就第一權益向買方授出認購期權，條款概述如下。

協議

日期

二零一四年二月十八日

訂約方

- (i) 賣方，為本公司之一間間接全資附屬公司；
- (ii) 買方；及
- (iii) 本公司。

買方之主要業務為投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將出售之資產

根據協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售權益，連同所有附帶權利，且不附帶任何留置權、抵押、產權負擔及第三方權利。銷售權益相當於目標公司於協議日期已發行股本之33.7%。

本公司作為保證方承諾於該協議日期，除目標集團於二零一三年十一月三十日的管理賬目中向買方披露為未償還借貸外，目標公司、新豐利、永權及聯營公司並無結欠任何第三方之未償還借貸。

於出售事項完成時，本集團仍保留目標公司已發行股本之66.3%。經考慮買方現時有意行使認購期權，以減少本集團於目標公司之權益至20%，目標公司將作為本集團之一間聯營公司入賬。然而，倘買方最終不行使認購期權，目標公司將於認購期權到期後重新分類為本集團之一間附屬公司。本公司將就認購期權之行使或到期另行刊發公佈。

代價及完成

銷售權益之代價為港幣200,000,000元，買方已於出售事項完成（於簽訂協議後隨即完成）時以現金支付。

認購期權

根據協議，賣方還授出認購期權予買方，代價為港幣1元由買方支付予賣方。根據認購期權，買方有權於出售事項完成後享有於二零一四年四月三十日或之前發出書面通知要求賣方按行使價港幣250,000,000元向其出售第一權益。行使價須於完成買賣第一權益（將於向賣方發出該通知當日後七(7)個營業日內（或訂約方可能協定之較後日期，但無論如何不遲於發出通知後十(10)個營業日）完成）時支付。第一權益相當於目標公司於協議日期已發行股本之46.3%。假設認購期權獲行使及據此完成買賣，本集團仍將持有目標公司之20%權益，而目標公司將作為本集團之一間聯營公司入賬。

賣方須於促使完成買賣第一權益或直至二零一四年四月三十日（倘認購期權未獲買方行使），目標公司將不會發行任何新股份或證券，且目標公司、新豐利、永權或任何聯營公司並沒有從任何第三方（根據股東協議及/或Paragon Winner股東協議之股東貸款除外）借貸。

股東協議

於出售事項完成時，買方、賣方及目標公司訂立股東協議，以規管各方作為目標公司股東應有之權利及義務，特別是股東協議載有下列條文：

- (i) 融資 — 倘目標公司之董事會議決需要更多資金發展目標集團之業務，有關額外資本需求將由賣方與買方應目標公司董事會要求根據彼等各自於目標公司所佔股權百分比按比例提供所需資金惟買方與賣方於二零一四年四月三十日或之前就該等額外資本之最大負擔將不超過港幣8,000,000元；
- (ii) 董事會代表 — 目標公司的董事會由三(3)名董事組成均由賣方提名。買方無權委任任何董事加入目標集團旗下任何成員公司之董事會；

- (iii) 優先購買及跟隨出售權 — 倘股東擬將其於目標公司之權益出售予第三方，其他股東享有優先購買權，可按相同之價格及主要條款購買上述轉讓股東擬出售之目標公司全部（而非僅其中一部份）股份及貸款。同樣地，彼／彼等亦享有跟隨出售權，據此，彼／彼等可按相同條款出售彼／彼等於目標公司之比例權益；及
- (iv) 發行新證券及貸款 — 於二零一四年四月三十日或之前任何時間，目標公司將不會發行任何新股份或證券，且目標集團的成員及聯營公司亦不會從任何第三方（根據股東協議及/或Paragon Winner股東協議之股東貸款除外）借貸。

重訂股東協議

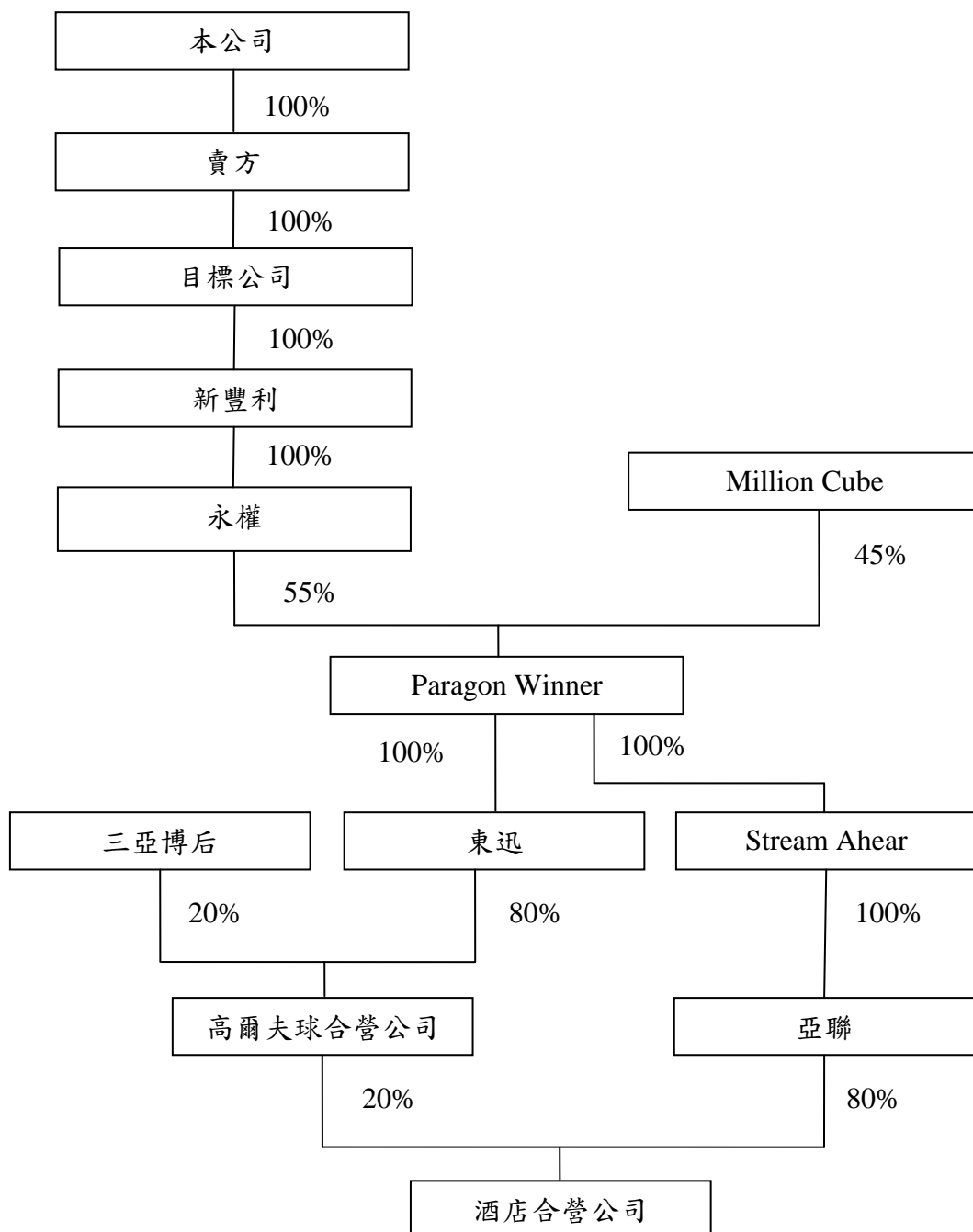
於完成買賣認購期權項下之第一權益時，賣方、買方及目標公司將訂立重訂股東協議以取代股東協議。除下文所載者外，重訂股東協議之條款與股東協議大致相同：

- (i) 融資 — 除獲目標公司股東一致同意外，股東毋須向目標集團提供進一步融資；
- (ii) 董事會代表 — 買方將有權委任目標公司董事會三名董事其中兩名、高爾夫球合營公司董事會七名董事其中三名及酒店合營公司董事會五名董事其中三名；目標公司旗下所有全資附屬公司董事會三名董事其中兩名，至於目標公司之非全資附屬公司方面，其董事會組成受有關非全資附屬公司各自與第三方股東所訂股東協議約束，倘目標公司（或其附屬公司）有權委派三名或以上董事加入有關非全資附屬公司之董事會，則其中一名董事將由賣方委任，其餘則由買方委任；及
- (iii) 認沽期權 — 買方將以收取期權金港幣1元作為代價，向賣方授出可於協議日期一週年當日起至協議日期二週年當日止期間行使之權利，要求買方按港幣112,500,000元之代價購買第二權益。該代價須於完成買賣認沽期權項下之第二權益時支付。倘獲行使，買賣認沽期權項下之第二權益將於發出行使通知後七(7)個營業日內（或訂約方可能協定之較後日期，但無論如何不遲於發出該通知後十(10)個營業日）完成。

第二權益相當於目標公司於協議日期已發行股本之20.0%。於認沽期權獲行使後及據此完成買賣，本集團將不再持有目標公司任何權益。倘賣方決定行使認沽期權，本公司將遵守上市規則之規定。

目標公司之資料

目標公司為一間投資控股公司，其主要資產為於Paragon Winner之55%間接權益。新豐利、永權、Paragon Winner、東迅、Stream Ahear及亞聯為就持有高爾夫球合營公司及酒店合營公司之權益而成立之特殊目的公司。高爾夫球合營公司分別由東迅及三亞博后擁有80%及20%權益。酒店合營公司分別由亞聯及高爾夫球合營公司擁有80%及20%權益。因此，本集團分別擁有高爾夫球合營公司及酒店合營公司之44%及52.8%實際權益。下表載列目標集團於本公佈日期之扼要股權架構：



高爾夫球合營公司參與經營位於中國海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區博后村數幅土地（地盤面積合共約為2,580,192.90 平方米）之高爾夫球度假村及在上址開發和營運高爾夫球或酒店相關物業。酒店合營公司擬於中國三亞市亞龍灣一幅土地（地盤面積約192,270.45平方米）開發和營運已計劃之酒店發展項目，而酒店合營公司自註冊成立以來並無進行任何其他業務。高爾夫球度假村目前營運一個27 洞高爾夫球場及一個設有食肆及精品店之會所。

截至二零一二年三月三十一日止年度，目標集團錄得來自持續經營業務之溢利約為港幣35,000,000元（除稅前及除稅後）。截至二零一三年三月三十一日止年度，目標集團錄得來自持續經營業務之虧損約為港幣25,600,000元（除稅前及除稅後）。

目標集團於二零一三年十一月三十日之資產淨值約為港幣114,800,000元。

代價的釐定

誠如先前公佈及通函所述，本集團於二零一零年七月二十一日與Million Cube訂立買賣協議，以出售Paragon Winner之65%權益，代價為人民幣650,000,000元（須以港幣支付，金額約為港幣746,300,000元）（「先前出售事項」）。誠如先前公佈及通函所披露，由於Million Cube碰到財政困難，最終祇有Paragon Winner之45%權益於二零一二年五月出售予Million Cube。銷售權益之代價及認購期權及認沽期權各自之行使價，乃經賣方與買方在參考(i) 先前出售事項之代價；及(ii) 銷售權益（相當於Paragon Winner約18.5%實際權益）、第一權益相當於Paragon Winner約25.5%實際權益）及第二權益（相當於Paragon Winner之11.0 %實際權益）分別應佔目標公司之百分比權益比例後按公平原則磋商釐定；並已考慮到二零一零年後中國之房地產市場普遍下跌及銷售權益為於Paragon Winner之間接權益，而Million Cube直接持有Paragon Winner之重大股權權益。

出售事項、認購期權及認沽期權之財務影響

按銷售權益之代價為港幣200,000,000元，而銷售權益應佔目標集團於二零一三年十一月三十日之資產淨值約為港幣38,700,000元計算，預期出售事項將產生收益（除稅及開支前）約港幣161,300,000元。

按認購期權之行使價為港幣250,000,000元，而第一權益應佔目標集團於二零一三年十一月三十日之資產淨值約為港幣53,100,000元計算，倘認購期權獲行使，預期本集團將錄得收益（除稅及開支前）約港幣196,900,000元。

按認沽期權之行使價為港幣112,500,000元，而第二權益應佔目標集團於二零一三年十一月三十日之資產淨值約為港幣23,000,000元計算，倘認沽期權獲行使，預期本集團將錄得收益（除稅及開支前）約港幣89,500,000元。

本公司股東及投資者務請注意，出售事項及行使認購期權及認沽期權將錄得之確實收益金額須參考銷售權益、認購期權、第一權益、認沽期權及第二權益於各自完成日期之應佔公平值而釐定。此外，認購期權及認沽期權不一定獲行使及上述收益未必能變現。

進行出售事項之理由

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

誠如先前公佈及通函所披露，本公司已減持其於Paragon Winner之權益，以變現其投資於高爾夫球合營公司及酒店合營公司所得之資本增值。董事認為，協議為本公司造就機會藉以進一步減持其於高爾夫球合營公司及酒店合營公司之間接權益及變現由此而產生之價值，並為本集團帶來現金流入。由於Million Cube碰到財政困難，故在完成先前出售事項上多翻出現重大延誤，最終將45%權益（而非最初有關買賣協議所協定之65%權益）出售予Million Cube。董事認為，協議涵蓋認購期權讓本集團得以分階段變現其於目標公司之投資，並配合買方之資金安排時間表，從而避免在完成上如先前出售事項般遇到任何不必要延誤。股東協議之條款使本集團能夠對目標集團之管理保留控制權，直至買方行使認購期權購入目標公司的多數股權。認沽期權亦在處理餘下第二權益上賦予本集團靈活性。基於上述情況，董事認為，協議之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

出售事項所得款項（扣除直接應計開支）約為港幣200,000,000元，擬用作本集團之營運資金。透過行使認購期權及認沽期權出售第一權益及第二權益所得款項（扣除直接應計開支）預期分別約為港幣250,000,000元及港幣112,500,000元，亦擬用作本集團之營運資金。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項及授出認購期權（包括於行使時出售第一權益）之適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項及授出認購期權構成本公司之須予披露交易，因而須遵守上市規則之申報及公佈規定。本公司須根據上市規則第14.74及14.77條就認購期權之行使或轉讓（如有）或到期另行刊發公佈，倘賣方行使認沽期權，則須遵守上市規則第14.75(2)條之規定。

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：

「協議」	指	本公司、賣方與買方就有關出售事項及授出認購期權於二零一四年二月十八日訂立之協議
「亞聯」	指	亞聯投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司及為Stream Ahear之一間全資附屬公司
「聯營公司」	指	Paragon Winner、東迅、Stream Ahear、亞聯、高爾夫球合營公司及酒店合營公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業之日子（星期六、星期日及香港其他公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「認購期權」	指	買方於二零一四年四月三十日或之前可酌情行使以向賣方購買第一權益之認購期權
「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及其已發行股份於聯交所主板上市

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據協議向買方出售銷售權益
「東迅」	指	東迅（國際）發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司及為Paragon Winner 之一間全資附屬公司
「永權」	指	永權投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司及為新豐利之一間全資附屬公司
「高爾夫球合營公司」	指	三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司，於中國註冊成立之公司，由東迅擁有80%及三亞博后擁有20%
「高爾夫球度假村」	指	位於中國海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區博后村之Sanya Sun Valley Golf Resort
「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
「酒店合營公司」	指	三亞亞龍灣紅峽谷度假酒店有限公司，於中國註冊成立之公司，分別由高爾夫球合營公司擁有20%及亞聯擁有80%
「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
「Million Cube」	指	Million Cube Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「新豐利」	指	新豐利有限公司，於香港註冊成立之有限公司及為目標公司之一間全資附屬公司
「Paragon Winner」	指	Paragon Winner Company Limited，其55%權益由目標公司間接擁有

「Paragon Winner 股東協議」	指	永權與Million Cube就Paragon Winner訂立日期為二零一二年九月十九日之股東協議
「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
「先前公佈及通函」	指	日期分別為二零一零年七月二十二日、二零一零年八月二十六日、二零一一年五月十六日、二零一一年十一月一日、二零一一年十一月十一日、二零一一年十二月五日、二零一二年一月三日、二零一二年一月十八日、二零一二年二月二十日、二零一二年三月二十日、二零一二年四月二日、二零一二年五月二日、二零一二年五月十四日、二零一二年七月三十一日及二零一二年九月十九日之本公司公佈及日期為二零一零年八月十日及二零一二年四月二十六日之本公司通函
「買方」	指	康成控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「認沽期權」	指	根據重訂股東協議之條款賣方可授予及酌情行使以將第二權益出售予買方之期權
「重訂股東協議」	指	賣方、買方及目標公司將於完成透過行使認購期權買賣第一權益時就目標集團訂立之重訂股東協議，以取代股東協議
「銷售權益」	指	賣方根據協議售予買方之目標公司股本中每股面值1美元之股份337股
「三亞博后」	指	三亞博后經濟開發有限公司
「股東協議」	指	賣方、買方及目標公司就目標集團訂立日期為二零一四年二月十八日之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Stream Ahear」	指	Stream Ahear International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及為Paragon Winner之一間全資附屬公司
「目標公司」	指	ITC Golf & Leisure Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及於協議日期為本公司之一間間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「第一權益」	指	目標公司股本中每股面值1 美元之已發行股份463 股，相當於目標公司之已發行股本46.3%（受認購期權規限）
「第二權益」	指	目標公司股本中每股面值1 美元之已發行股份200 股，相當於目標公司之已發行股本20%（受認沽期權規限）
「賣方」	指	ITC Properties (PRC) Limited，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
「港元」	指	香港法定貨幣港幣
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

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
黃建文

香港，二零一四年二月十八日

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

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS, JP（副主席）

王志強先生

郭嘉立先生

* 僅供識別