

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)

有關租約之 持續關連交易

於二零一四年十一月十四日，業主（為本公司之一間間接全資附屬公司）與承租人（為德祥企業之一間間接全資附屬公司）就由二零一四年十一月十六日開始為期三（3）年租賃香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之部份及兩（2）個停車位而訂立租約。

於本公佈日期，德祥企業為一名主要股東，實益持有237,210,438股股份（相當於本公司已發行股本約31.12%）；及德祥企業同時為陳國強博士（為一名主要股東並與其配偶合共實益持有165,624,613股股份（相當於本公司已發行股本約21.73%））之一名緊密聯繫人士。因此，承租人（由於作為德祥企業之一間間接全資附屬公司）為本公司之一名關連人士。租賃將按持續基準及於本公司一般及日常業務過程中進行，根據上市規則第14A章構成本公司之一項持續關連交易。

由於（i）根據上市規則第14A.77條所界定之若干適用百分比率（盈利比率除外）就有關租金及其他費用按年度基準之最高總額超過5%，但所有適用百分比率（盈利比率除外）少於25%；及（ii）本集團根據租約應收之租金及其他費用按年度基準之最高總額少於10,000,000港元，故租約及項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章所載的申報、公佈及年度審核的規定，並根據第14A章上市規則獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

董事會宣佈於二零一四年十一月十四日，業主（為本公司之一間間接全資附屬公司）與承租人（為德祥企業之一間間接全資附屬公司）就由二零一四年十一月十六日開始為期三（3）年租賃香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之部份及兩（2）個停車位而訂立租約。

* 僅供識別

日期為二零一四年十一月十四日之租約

租約之主要條款載列如下：

業主： Great Intelligence Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之一間間接全資附屬公司，從事物業投資。

承租人： 德祥企業管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為德祥企業之一間間接全資附屬公司，從事提供管理及財務服務以及庫務投資。

基於下文「上市規則之涵義」段落所述之原因，根據上市規則之定義，承租人為本公司之一名關連人士。

除過往租約外，本集團與承租人或其緊密聯繫人士於租約日期前十二個月期間概無進行其他先前交易而可能需根據上市規則第14A.81條合併計算。

物業： 位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之部份物業（總租賃面積約3,450平方呎）及兩（2）個位於4樓之停車位（編號為4088及4089）。

租期： 由二零一四年十一月十六日至二零一七年十一月十五日止三（3）年。

業主或承租人均有權於租約年期首兩（2）年屆滿後發出一（1）個月事先書面通知終止租約。

租金及其他費用： 承租人須支付（i）固定租金每月217,000港元；及（ii）管理費及空調費合共每月15,870港元（可予調整）。承租人亦須向業主償付有關租賃物業之差餉及地租（估計每月約7,263港元）。訂約方乃參照市場價格按公平原則磋商後釐定租金及其他費用。

按金： 465,740港元，相等於兩（2）個月租金加兩（2）個月管理費及空調費。

於簽訂租約後，根據過往租約所付按金總額450,340港元已協定轉移作為支付租約之部份按金，而餘額15,400港元已由承租人以現金支付。

年度上限

由二零一四年四月一日至二零一四年十一月十五日(為過往租約屆滿日)期間，本集團根據過往租約應收之租金及其他費用預期約為2,000,000港元。於截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團根據過往租約及租約應收之租金及其他費用按年度上限作為計算基礎之最高總額將不會超過3,000,000港元。於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩(2)個財政年度各年及由二零一七年四月一日至二零一七年十一月十五日期間，本集團根據租約應收之租金及其他費用按年度上限作為計算基礎之最高總額分別將不會超過3,000,000港元、3,000,000港元及2,000,000港元。

訂立租約之原因

業主於二零一一年與承租人訂立過往租約為從租賃物業衍生租金收入。過往租約將於二零一四年十一月十五日屆滿及業主與承租人訂立租約的目的以於過往租約期滿時作出重續及調整有關物業之每月租金至市場租金水平。

租約條款乃參考市場上可提供之當時相若租賃交易後，按公平磋商基準訂立。董事會(包括兩名獨立非執行董事黃志強先生及郭嘉立先生，但不包括兩名執行董事陳佛恩先生及陳耀麟先生以及一名獨立非執行董事石禮謙，*GBS, JP*，彼等已就批准租約及項下擬進行之交易之有關決議案的相關董事會會議上放棄投票)認為租約條款屬一般商業條款並且公平合理，而租約乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，且符合本集團及股東之整體利益。

由於陳佛恩先生、陳耀麟先生及石禮謙，*GBS, JP*作為董事及德祥企業的董事，彼等已就批准租約及項下擬進行之交易之有關決議案的相關董事會會議上放棄投票。

上市規則之涵義

承租人為德祥企業之一間間接全資附屬公司，德祥企業為一名主要股東，於本公佈日期，實益持有237,210,438股股份(相當於本公司已發行股本約31.12%)；及德祥企業同時為陳國強博士(為一名主要股東並與其配偶合共實益持有165,624,613股股份(相當於本公司已發行股本約21.73%))之一名緊密聯繫人士，及因此承租人為本公司一名關連人士。

租賃將按持續基準及於本公司一般及日常業務過程中進行，根據上市規則第14A章構成本公司之一項持續關連交易。

由於 (i) 根據上市規則第14A.77條所界定之若干適用百分比率 (盈利比率除外) 就有關租金及其他費用按年度基準之最高總額超過5%，但所有適用百分比率 (盈利比率除外) 少於25%；及 (ii) 本集團根據租約應收之租金及其他費用按年度基準之最高總額少於10,000,000港元，故租約及項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章所載的申報、公佈及年度審核的規定，並根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

一般資料

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。本集團亦從事發展及投資酒店及消閒經營業務、證券投資及提供貸款融資服務。

德祥企業為一間投資控股公司，其於若干上市公司直接及間接持有策略性投資，及其附屬公司主要從事投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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

「德祥企業」	指	德祥企業集團有限公司，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：372）在聯交所主板上市
「業主」	指	Great Intelligence Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之一間間接全資附屬公司
「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
「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
「物業」	指	租約所載位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之部份（總租賃面積約3,450平方呎）及兩（2）個位於4樓之停車位（編號為4088及4089）
「過往租約」	指	業主與承租人就租賃物業所訂立日期為二零一一年十一月十六日之租約，詳情於本公司與德祥企業日期為二零一一年九月九日之聯合公佈中披露
「租金及其他費用」	指	根據過往租約或租約（視情況而定）由業主應收之所有費用，包括租金、管理費及空調費、差餉及地租
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃」	指	根據租約條款就物業之租賃
「租約」	指	業主與承租人就租賃物業所訂立日期為二零一四年十一月十四日之租約
「承租人」	指	德祥企業管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為德祥企業之一間間接全資附屬公司

「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
陳少薇

香港，二零一四年十一月十四日

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