

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)

**有關進一步收購一間合資公司股份
及授出額外擔保之
須予披露交易**

董事會宣佈，於二零一三年九月五日(聯交所交易時段後)，Cheery Paradise，本公司之一間間接全資附屬公司，以代價約55,300,000港元收購銷售股份。銷售股份為Expert Dragon之20%已發行股本，而於收購前，Cheery Paradise已擁有Expert Dragon之30%已發行股本。Expert Dragon持有Land Express全部實際權益，為該物業之擁有人。收購後，Cheery Paradise持有Expert Dragon 50%之股權。

本公司及Land Express其他最終實益擁有人須向中國工商銀行就有關之銀行貸款按個別基準及彼等各自於Land Express之股權權益按比例提供擔保。收購後，本公司就對Land Express之銀行貸款全部負債之擔保由30%增加至50%。在這方面，本公司於擔保項下最高之或然負債由69,800,000港元增加至116,400,000港元。

由於根據上市規則第14.07條計算涉及(a) 收購(包括相應之增加擔保); 及(b)擔保之總或然負債(包括本公司於二零一二年十二月十九日之公佈所披露之負債)適用之百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，本公司就收購及增加擔保各自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。

* 僅供識別

協議

(1) 日期:

二零一三年九月五日 (聯交所交易時段後)

(2) 訂約方:

(i) Cheery Paradise，本公司一間間接全資附屬公司，為買方；及

(ii) Red Treasure，於收購前為Expert Dragon之30%已發行股本之法定實益擁有人，為賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣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。賣方主要從事投資控股業務。

(3) 收購資產:

收購資產為銷售股份，相當於Expert Dragon之20%已發行股本。

Expert Dragon為一間於二零一二年十月成立的合資公司，由Giant Sino (直至收購時)、賣方及買方分別持有40%、30%及30%股權。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Giant Sino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。Expert Dragon擁有Land Express之全部實際權益，為該物業之擁有人。收購後，Cheery Paradise擁有Expert Dragon之50%股權。

收購於二零一三年九月五日完成。

(4) 代價及付款條款:

代價約為55,300,000港元，於完成收購時由本集團內部資源支付。

代價經賣方及買方公平磋商後釐定，當中經參考: (i) 於二零一三年七月三十一日止，Expert Dragon集團之未經審核綜合淨資產約為274,000,000港元；及(ii)由一獨立估值師於二零一三年三月三十一日為該物業估值507,000,000港元。

銀行貸款之擔保

Land Express之銀行貸款用作為收購該物業之部份融資，其最後還款日期於二零一七年十二月。除Land Express提供之保證外，所有合資方之最終實益擁有人須向中國工商銀行就有關銀行貸款按個別基準及彼等各自於Land Express之股權權益按比例提供擔保。收購後，本公司就對Land Express之銀行貸款全部負債之擔保由30%增加至50%。

於本公佈日期，未償還銀行貸款本金金額為232,800,000港元。在這方面，本公司於上述擔保項下最高之或然負債增加約46,600,000港元，由約69,800,000港元增加至約116,400,000港元。

有關EXPERT DRAGON集團之資料

Land Express為Expert Dragon之一間全資附屬公司，由買方、賣方及Giant Sino於收購前分別持有30%、30%及40%股權。Expert Dragon的唯一業務為持有Land Express，Land Express是一間主要為收購及持有該物業而註冊成立之特殊目的公司。該物業之建築面積約為21,000平方呎，現時賺取租金收入每月約為1,200,000港元。

以下為Expert Dragon集團截至二零一三年七月三十一日止以及由二零一二年二月二十八日(Expert Dragon之成立日)至二零一三年三月三十一日止及由二零一三年四月一日至二零一三年七月三十一日止之未經審核綜合財務資料，乃分別按香港財務報告準則編製：

	由二零一二年 二月二十八日 至二零一三年 三月三十一日 港幣千元	由二零一三年 四月一日 至二零一三年 七月三十一日 港幣千元
收益	4,815	5,433
除稅前溢利	2,164	2,334
除稅後溢利	2,164	2,334
		於二零一三年 七月三十一日 港幣千元
總資產		509,723
淨資產		273,980

於收購後，本集團繼續將Expert Dragon以聯營公司入賬。

收購之理由

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，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。

於Land Express之重大間接權益為本集團於物業投資業務之擴展。收購為本集團於處於良好地段之香港物業作進一步投資良機。董事會認為協議之條款及因此而增加擔保屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算涉及(a) 收購(包括相應之增加擔保); 及(b) 擔保之總或然負債(包括本公司於二零一二年十二月十九日之公佈所披露之負債)適用之百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，本公司就收購及進一步授出銀行貸款擔保各自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：

「收購」	指	根據協議之條款及條件收購銷售股份
「協議」	指	賣方與買方就有關買賣銷售股份所訂立日期為二零一三年九月五日之買賣協議
「銀行貸款」	指	根據貸款文件日期為二零一二年十二月十七日一項由中國工商銀行給予Land Express本金金額為240,000,000港元之定期貸款融資
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Cheery Paradise」或「買方」	指	Cheery Paradise Company Limited，一間於英屬處女群島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

「本公司」	指	德祥地產集團有限公司（股份代號：199），一間於百慕達註冊成立之有限公司，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
「代價」	指	根據協議之條款及條件為買方支付予賣方之銷售股份之總代價
「董事」	指	本公司之董事
「Expert Dragon」	指	Expert Dragon Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其持有Land Express全部已發行股份
「Expert Dragon集團」	指	Expert Dragon及Land Express
「Giant Sino」	指	Giant Sino Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及於Expert Dragon持有40%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司就Land Express結欠中國工商銀行之銀行貸款負債履行之擔保，日期為二零一二年十二月十九日
「增加擔保」	指	本公司就對Land Express結欠中國工商銀行之銀行貸款所擔保之或然負債由30%增加至50%
「香港」	指	中國香港特別行政區
「中國工商銀行」	指	中國工商銀行（亞洲）有限公司
「Land Express」	指	Land Express (Golden Centre) Limited，前稱Land Express Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「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
「該物業」	指	香港九龍深水埗欽州街94號，福榮街145號黃金中心之地庫、地下、一樓(連同上層之「黃金閣」，稱為「該樓宇」)、該樓宇之天台、平台、住宅外牆及商業外牆
「Red Treasure」或「賣方」	指	Red Treasure Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及於收購前擁有Expert Dragon之30%權益
「銷售股份」	指	Expert Dragon 股本中二十 (20) 股每股面值1美元之股份
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	本公司之股東
「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
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
黃建文

香港，二零一三年九月五日

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