

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分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LINKTOP LIMITED  
全部股本權益  
及股東貸款之須予披露交易**

**出售協議**

董事會宣佈，於二零一一年十二月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，總代價為人民幣230,000,000元(相當於約港幣279,600,000元)。銷售股份為Linktop之全部已發行股本，Linktop間接持有貴州合營公司45%實際權益。

**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。

董事會宣佈，於二零一一年十二月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：二零一一年十二月十三日(於聯交所交易時段後簽訂)

訂約各方：

- (i) 賣方：ITC Properties Investment (China) Limited，為銷售股份及銷售貸款之賣方。賣方之主要業務為投資控股；及
- (ii) 買方：鴻昇有限公司，為銷售股份及銷售貸款之買方，由孫先生實益全資擁有。買方之主要業務為投資控股。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，孫先生除身為宏能(該公司擁有貴州合營公司55%股本權益)其中一名實益擁有人外，買方及其最終實益擁有人(即孫先生)為獨立於本公司及其關連人士之第三方，亦非本公司之關連人士。

將出售之資產：

將出售之資產包括(i)銷售股份，即Linktop已發行股本中一(1)股面值1美元之股份，相當於本公佈日期及完成時Linktop全部已發行股本；及(ii)銷售貸款。於出售協議日期，銷售貸款之本金金額約為港幣205,010,000元。

代價：

銷售股份及銷售貸款之總代價為人民幣230,000,000元(相當於約港幣279,600,000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。

買方已／須透過以下方式以現金支付代價：

- (i) 簽訂出售協議前已支付總數人民幣85,000,000元(相當於約港幣101,500,000元)(「訂金」)，於簽訂出售協議時已轉為訂金；及
- (ii) 代價餘額，即人民幣145,000,000元(按於本公佈日期之匯率1.2283計算相當於約港幣178,100,000元)，將於完成時以港幣支付，乃按中國外匯交易中心系統於完成日期前七(7)個營業日所報之人民幣兌港幣匯率中間價計算。

代價乃由賣方與買方參考(其中包括)Linktop集團於二零一一年十月三十一日減去銷售貸款前之資產淨值約港幣198,300,000元經公平磋商後釐定。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：**

完成將自出售協議日期起計滿三(3)個月當日內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，則賣方將有權在不損害其就任何進一步虧損及損失向買方索償之權利下沒收訂金中港幣30,000,000元，訂金餘額由賣方保留用以支付賣方的損失；倘賣方違約，則賣方須於接獲買方之退款通知書後三(3)個營業日內，不計利息向買方退還訂金，惟不影響買方就賣方違約而可能作出之任何進一步索償。倘賣方延緩退還訂金，則買方有權就到期日起至實際付款當日止之逾期款項，按香港上海滙豐銀行有限公司所報之最優惠貸款利率收取利息。上述退款及／或付款須按協定匯率人民幣1元兌港幣1.1817元以港幣支付。

## **LINKTOP集團之資料**

Linktop為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其唯一資產乃於宏德置業之全部權益。宏德置業為一間於香港註冊成立之有限公司，為就持有貴州合營公司(於中國成立之中外合營有限公司)45%權益而成立之一間特殊目的公司。於出售協議及本公佈日期，貴州合營公司分別由宏德置業及宏能持有45%及55%的權益。

貴州合營公司主要從事中國貴州省貴陽市一個溫泉及度假村項目之發展及管理。貴州合營公司透過公開掛牌及招標程序取得中國貴州省貴陽市烏當區數幅地塊，總地盤面積約為697,746平方米(「該土地」)，該土地發展之初步最高地積比率介乎1.0至1.5。該土地擬發展作住宅、商業、文化、消閒及度假村用途，於本公佈日期，建築工程正在分階段進行。

以下載列Linktop集團根據香港財務報告準則編製分別截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
營業額	—	—
除稅前虧損	7,609	1,643
除稅後虧損	7,609	1,643

於二零一一年三月三十一日，Linktop集團之未經審核綜合負債淨額約為港幣8,400,000元。

### 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。

出售事項之所得款項淨額(即扣除相關開支後之代價)估計約為港幣279,600,000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。

根據Linktop集團於二零一一年十月三十一日之未經審核綜合賬目，預期出售事項將產生未經審核資本收益約港幣81,300,000元，此金額乃經參考約港幣279,600,000元代價之所得款項淨額，扣除於二零一一年十月三十一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港幣198,300,000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。

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Linktop之相關投資成本約為39.6%及為本集團帶來現金流入。出售事項後，Linktop將不再為本公司之附屬公司，及本集團將不再於Linktop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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行一般公開營業日子(星期六、星期日以及香港及／或中國其他一般假期及於上午九時正至下午五時正懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號之任何日子除外)
「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之銷售股份及銷售貸款之總代價
「董事」	指	本公司董事
「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二零一一年十二月十三日之買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「貴州合營公司」	指	貴州宏德置業有限公司，一間於中國註冊成立之中外合資有限責任公司
「宏德置業」	指	宏德置業(香港)有限公司(前稱德祥(中國)地產集團有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司及為Linktop之一間直接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「宏能」	指	貴州宏能溫泉旅游開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「Linktop」	指	Linktop Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為賣方之一間全資附屬公司
「Linktop集團」	指	Linktop及其附屬公司
「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
「孫先生」	指	孫永林先生，買方之唯一實益擁有人
「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	鴻昇有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「銷售貸款」	指	於完成時Linktop應付賣方之所有股東貸款
「銷售股份」	指	Linktop股本中一(1)股面值1美元之股份，相當於本公佈日期及完成時Linktop全部已發行股本
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」	指	ITC Properties Investment (China) 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
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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  
忻霞虹

香港，二零一一年十二月十三日

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