

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。



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)

**有關收購
一間合資公司進一步權益之
須予披露交易**

董事會宣佈於二零零八年九月二日，Maxter(本公司間接全資附屬公司)與United Sun訂立收購協議，據此Maxter同意以現金代價1港元向United Sun收購銷售股份(相當於建毅已發行股本之50%)。

於訂立收購協議前，Maxter持有建毅50%權益。收購協議於簽署後隨即完成，建毅即成為本公司之間接全資附屬公司。

收購構成上市規則第14章之本公司須予披露交易。

載有收購協議詳情及本公司其他資料之通函將根據上市規則之規定於適當時候寄發予股東。

緒言

茲提述本公司日期為二零零八年八月四日之公佈及日期為二零零八年八月十八日之通函，內容有關向本集團持有50%權益之合資公司建毅提供財務資助之須予披露交易。

誠如前述公佈及通函所披露，建毅為本公司間接全資附屬公司Maxter與United Sun組成之合資公司，以於物業市場尋求投資機會。Maxter及United Sun各自擁有建毅50%股本權益，而建毅乃以權益會計法計入本集團之賬目內。

* 僅供識別

於組成建毅後，建毅已於二零零八年五月二十八日至二零零八年六月十日期間訂立臨時協議購買物業及SP物業，總代價約為134,000,000港元。於二零零八年七月三十一日，United Sun、Maxter及建毅訂立股東協議，據此，United Sun及Maxter各自同意(其中包括)提供或促使彼等各自之同系附屬公司向建毅提供不多於75,000,000港元之貸款，有關貸款將根據彼等各自於建毅之持股權益提供。該等貸款擬用作支付購入物業及SP物業之代價，以及購入及持有物業及SP物業所附帶或相關之其他開支。

於二零零八年九月二日，Maxter與United Sun訂立收購協議，據此Maxter同意以現金代價1港元向United Sun收購銷售股份(相當於建毅已發行股本之50%)。收購協議之詳情如下。

收購協議

(1) 日期：

二零零八年九月二日

(2) 訂約方：

(i) 本公司間接全資附屬公司Maxter，即銷售股份之買方；及

(ii) United Sun，即銷售股份之賣方。

United Sun為一間於英屬處女群島註冊成立、從事投資控股之公司。除作為持有建毅50%權益之股東外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，United Sun及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

於二零零八年八月，Maxter就建毅之融資向United Sun墊付一筆約29,000,000港元之短期貸款(「短期貸款」)。短期貸款為無抵押、須按香港上海滙豐銀行有限公司不時所報之港元最優惠利率計息及並無固定還款期。鑒於短期貸款金額相對而言並非重大，而且以最優惠利率計息，董事認為短期貸款之條款屬公平合理。

除於二零零八年五月二十三日組成建毅、短期貸款及日期為二零零八年七月三十一日之股東協議外，本公司與United Sun及其最終實益擁有人過往概無進行交易。

(3) 將收購之資產：

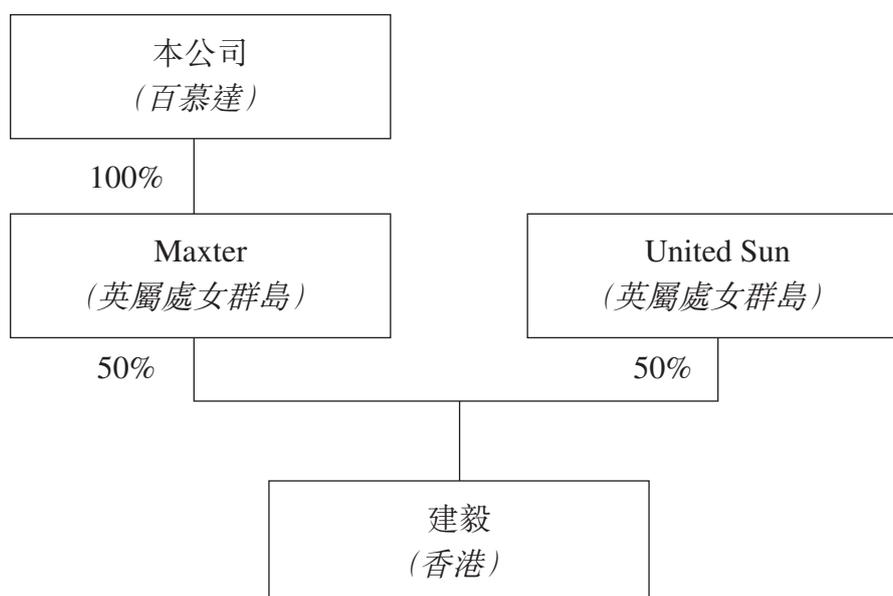
銷售股份，即United Sun所持之建毅50%股本權益。

建毅為於二零零八年五月註冊成立之特殊目的公司。其主要資產為物業及於購買SP物業之有關協議項下之權益。物業及SP物業位於香港摩頓臺7號。物業連同與獨立第三方訂立之租約售予建毅。物業之地下連閣樓用作商業用途，而物業及SP物業之其他單位(整個前部分露台除外)乃作住宅用途。

於本公佈日期，物業之購買經已完成，而截至本公佈日期所支付之購買成本約為97,500,000港元。就SP物業所支付之按金約為20,500,000港元。預期購買SP物業將於二零零八年十二月三十一日或之前完成，並預期將產生額外成本(包括印花稅)約為22,000,000港元。於完成SP物業之購買後，建毅計劃持有物業及SP物業作轉售或重建用途。獨立專業估值師以重建基準對物業及SP物業於二零零八年八月三十一日之估值為140,500,000港元。

下表列示建毅之架構：

收購前



收購後



於二零零八年五月七日(註冊成立日期)至二零零八年八月三十一日止期間，建毅錄得未經審核除稅前及後虧損約為400,000港元。建毅於二零零八年八月三十一日之未經審核股東虧絀淨額約為400,000港元。

(4) 代價：

銷售股份之代價為1港元，其已於收購完成時由本集團內部資源以現金支付。

代價經訂約各方公平磋商釐定，並已考慮建毅之虧絀淨額、銷售股份之賬面值以及物業及SP物業最近期之估值，與彼等之總收購成本相若。董事會認為代價屬公平合理。

於本公佈日期，United Sun根據股東協議向建毅墊付本金額約為58,500,000港元之貸款(其應計利息約為200,000港元)，當中約為29,000,000港元以短期貸款融資。本公司擬以內部資源償還United Sun墊付予建毅之貸款(連應計利息)以及完成購買SP物業所需之進一步成本。

(5) 條件及完成：

收購協議為無條件。收購已緊隨收購協議簽署後完成。

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、中國及香港從事物業發展及投資。本集團亦於中國從事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。

誠如上文所述，建毅為Maxter及United Sun於二零零八年五月註冊成立之特殊目的公司，以購買及持有物業及SP物業。於組成建毅及訂立股東協議後，United Sun基於其自身之商業考慮，決定終止其於建毅之投資，並要求Maxter認購其於建毅之股本權益。董事認為，香港物業市場自年初以來交投淡靜，相信現時是以合理價格投資具重建潛力之物業之好時機，以於日後物業市場復蘇時賺取資本收益。於收購完成後，建毅將成為本公司全資附屬公司。穩固於建毅之控制權可讓本公司日後更有效實施其轉售或重建物業及SP物業之策略及作出更佳計劃。董事會認為，收購協議之條款屬公平合理，且收購符合本公司及股東整體利益。

一般資料

收購構成上市規則第14章之本公司須予披露交易。

載有收購協議詳情及本公司其他資料之通函將根據上市規則之規定於適當時候寄發予股東。

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 | 擬根據收購協議購買銷售股份 |
| 「收購協議」 | 指 | Maxter與United Sun就銷售股份訂立之買賣協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「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，其已發行股份及認股權證於聯交所主板上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之相同涵義 |

| | | |
|--------------|---|--|
| 「代價」 | 指 | 根據收購協議就銷售股份支付之現金代價1港元 |
| 「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 |
| 「建毅」 | 指 | 建毅有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，United Sun及Maxter於收購前各自持有其50%股權 |
| 「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 |
| 「Maxter」 | 指 | Maxter Limited，一間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 |
| 「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 | 香港摩頓臺7號(i)地下連閣樓及整個前部分露台，(ii)二樓A室，(iii)三樓B室，及(iv)四樓A及B室 |
| 「臨時協議」 | 指 | 建毅與多名物業及SP物業賣方於二零零八年五月二十八日至二零零八年六月十日期間簽訂之有條件臨時買賣協議 |
| 「銷售股份」 | 指 | 1股建毅已發行普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「股東協議」 | 指 | Maxter、United Sun及建毅於二零零八年七月三十一日就建毅訂立之股東協議 |
| 「SP物業」 | 指 | 香港摩頓臺7號(i)一樓及平台A及B室，(ii)二樓B室，(iii)三樓A室，及(iv)五樓A室及A部分主要天台 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「United Sun」 | 指 | United Sun Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司 |

「港元」 指 香港之法定貨幣港元

「%」 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，二零零八年九月三日

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