

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

須予披露交易 收購香港物業

董事會謹此宣佈，本公司之間接全資附屬公司城威分別於二零零七年十二月十日及二零零七年十二月十一日與該等賣方訂立臨時買賣協議，以總代價229,800,000港元收購該等物業。

根據上市規則第14章，收購事項合共構成本公司一項須予披露交易。

載有收購事項進一步詳情之通函將於切實可行情況下盡快寄發予股東。

緒言

董事會謹此宣佈，城威分別於二零零七年十二月十日及二零零七年十二月十一日與該等賣方訂立臨時買賣協議，以總代價229,800,000港元收購該等物業。

臨時買賣協議

各項臨時買賣協議之主要條款大致相同，茲列如下：

(1) 日期：

- 就703號物業而訂立之臨時買賣協議日期為二零零七年十二月十日；及
- 就705號物業而訂立之臨時買賣協議日期為二零零七年十二月十一日。

* 僅供識別

(2) 訂約方：

賣方： 703號物業為皆福有限公司；及
705號物業為包卓有限公司，

兩者均由同一名地產代理介紹予城威。就董事在作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信：

- (i) 該等賣方之主要業務為投資控股；
- (ii) 該等賣方並無共同股權或共同董事；
- (iii) 該等賣方、彼等各自之最終實益擁有人及該名地產代理均獨立於本公司及其關連人士，亦非本公司之關連人士；及
- (iv) 該等賣方與本公司於過去12個月內進行之收購事項之賣方並無任何關連。

買方： 城威，為本公司之間接全資附屬公司。

(3) 該等物業：

703號物業為位於彌敦道與快富街交界之街角地盤，地盤總面積約為1,060平方呎，而705號物業則位於彌敦道，毗鄰703號物業，地盤總面積約為1,372平方呎，兩項物業之可重建樓面建築面積合共約30,000平方呎。根據臨時買賣協議，705號物業乃以交吉形式售予城威，而703號物業則連同數份與獨立第三者簽訂之租約一併售予城威，每月租金收入總額約為220,000港元。部份租約賦予業主權利可用重建為理由在事先發出六個月書面通知下終止租約。除上述租約外，縱使城威曾提出要求，惟該等賣方並無向城威提供有關該等物業之租金及/或支銷總額以及賬面值之資料，故本集團無法確定該等物業於過去兩個財政年度之應計純利及該等物業之賬面值。

(4) 有關代價：

703號物業及705號物業之購買價分別為166,300,000港元及63,500,000港元。有關代價合共為229,800,000港元，須按如下方式支付：

- (a) 城威已於簽訂臨時買賣協議時支付22,980,000港元（佔有關代價之10%）作為首期訂金（「首期訂金」）；
- (b) 城威將於二零零七年十二月十九日或之前支付22,980,000港元（佔有關代價之10%）作為進一步訂金（「進一步訂金」）；及
- (c) 城威將於完成交易時（二零零八年一月八日或之前）支付有關代價餘款183,840,000港元。

倘城威無法完成交易，首期訂金及進一步訂金（或法律容許之金額）可遭該等賣方沒收。另一方面，倘該等賣方無法完成交易，城威將可行使選擇權要求強制履行或取消臨時買賣協議（或據此訂立之正式協議），在此情況下，城威將獲退還首期訂金及進一步訂金。

首期訂金及進一步訂金均以本集團之內部資源撥款支付。預期有關代價另外10%亦將由內部資源撥款支付，餘款則以銀行貸款提供。

有關代價乃與該等賣方按公平交易原則磋商釐定。董事認為，由於有關代價乃透過獨立地產代理參考該等物業毗鄰同類物業之市價商議，故有關代價屬公平合理。703號物業之代價較705號物業高，因前者為一個街角地盤，(i)地下兩邊臨街，吸引較多顧客人流；(ii)上層擁有較多窗戶，故景觀角度較佳；及(iii)貼近地鐵站入口，交通較為方便。

獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司評估該等物業於二零零七年十二月十一日之價值為232,000,000港元，此乃該等物業在現有狀況及條件下於當日按重建基準釐定之市值。

(5) 完成交易：

將於二零零八年一月八日或之前完成交易。

各項臨時買賣協議之完成交易乃互為條件。收購事項並無其他先決條件。

進行收購事項之原因

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。本集團亦於中國經營高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資、買賣摩托車及貸款融資服務等業務。

董事會向來積極物色物業投資機會。董事會認為，鑒於香港物業市道暢旺，收購事項正好為本公司提供投資於該等物業之良機。該等物業現擬持作轉售用途，惟截至本公佈日期止並未就轉售事宜與任何第三者進行磋商。

一般資料

根據上市規則第14章，收購事項合共構成本公司一項須予披露交易。載有收購事項進一步詳情之通函將於切實可行情況下盡快寄發予股東。

本公佈所用之詞彙

「收購事項」	指	城威收購該等物業
「董事會」	指	董事會
「城威」	指	城威國際有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，於香港註冊成立
「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，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成交易」	指	根據臨時買賣協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「有關代價」	指	城威根據臨時買賣協議就收購事項所須支付之代價，合共229,800,000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
「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，就本公佈而言並不包括香港、澳門及台灣
「該等物業」	指	703號物業及705號物業之統稱
「703號物業」	指	在土地註冊處登記為九龍內地段1263號B部份之地塊及上址所建全部建築物，即香港九龍旺角彌敦道703號
「705號物業」	指	在土地註冊處登記為九龍內地段1263號餘段之地塊及上址所建全部建築物，即香港九龍旺角彌敦道705號

「臨時買賣協議」	指	(i)皆福有限公司以賣方名義與城威以買方名義就買賣703號物業而於二零零七年十二月十日訂立之臨時買賣協議及(ii)包卓有限公司以賣方名義與城威以買方名義就買賣705號物業而於二零零七年十二月十一日訂立之臨時買賣協議
「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
「賣方」	指	任何一名賣方
「該等賣方」	指	皆福有限公司及包卓有限公司，兩者均為在香港註冊成立之公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方英尺

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零零七年十二月十三日

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）

黃錦昌先生（副董事總經理）

張志傑先生

賴贊東先生

馬志剛先生

獨立非執行董事：

王志強先生

郭嘉立先生

崔世昌先生