

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下德祥地產集團有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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)

有關向合資公司提供財務資助
之須予披露交易

德祥地產集團有限公司之財務顧問


創越融資有限公司

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	3
附錄 – 一般資料	7

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「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)，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
「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
「合資公司」或「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各自持有其50%股權
「合資公司董事會」	指	合資公司之董事會
「合資參與方」	指	United Sun及Maxter
「最後可行日期」	指	二零零八年八月十五日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後可行日期
「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，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣

釋 義

「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)一樓A及B室及平台，(iii)二樓A及B室，(iv)三樓A及B室，(v)四樓A及B室，及(vi)五樓A室及部分主要天台
「臨時協議」	指	合資公司與多名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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東協議」	指	Maxter、United Sun及建毅於二零零八年七月三十一日就有關合資參與方各自於建毅之權利及責任而訂立之股東協議
「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	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比



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)

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：

喬小東先生(副主席)
王志強先生
郭嘉立先生

註冊辦事處：

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3102室

敬啟者：

**有關向合資公司提供財務資助
之須予披露交易**

緒言

董事會宣佈於二零零八年七月三十一日，Maxter(本公司間接全資附屬公司)、United Sun及建毅之間已訂立股東協議，據此各合資參與方同意(其中包括)給予或促使其同系附屬公司給予建毅不多於75,000,000港元之貸款融資(包括於最後可行日期由合資參與方各自己墊付之約29,600,000港元)。建毅分別由Maxter及United Sun實益持有50%權益。

根據股東協議提供貸款構成上市規則第14章之本公司之須予披露交易。有關提供貸款之詳情亦根據上市規則第13.13至13.16條作出披露。本通函旨在向股東提供(其中包括)股東協議以及上市規則規定的其他資料。

* 僅供識別

背景

於二零零八年五月二十三日，本公司間接全資附屬公司Maxter與United Sun成立合資公司，以於物業市場尋求投資機會。Maxter及United Sun各自於建毅已發行股本中擁有50%權益，而建毅將以權益會計法計入本集團賬目。於成立合資公司時合資參與方均不需或概無資本承擔。基於Maxter認購金額為1港元之股本，根據上市規則第14章，成立合資公司並不構成本公司之須予公佈交易。

在成立合資公司後，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以收購物業。於最後可行日期，Maxter及United Sun各自已注資約29,600,000港元於合資公司(包括已繳付資本及股東貸款)，以為收購物業之進度款項提供融資。

股東協議

於二零零八年七月三十一日，United Sun、Maxter及建毅訂立股東協議，以監管合資參與方於建毅之權利及責任，包括(其中包括)各合資參與方向建毅提供貸款之責任，以就有關收購物業為其進一步付款責任作出融資。股東協議之主要條款載列如下：

(1) 日期：

二零零八年七月三十一日

(2) 參與方：

- (i) United Sun；
- (ii) 本公司間接全資附屬公司Maxter；及
- (iii) 建毅。

經作出所有合理諮詢後就董事所知、得悉及確信，United Sun為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，該公司從事投資控股業務。United Sun及其最終實益持有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

除成立建毅外，本公司與United Sun及其最終實益持有人過往概無進行交易。

(3) 融資：

Maxter及United Sun各自承諾提供或促使彼等之同系附屬公司提供不多於75,000,000港元之貸款(包括於最後可行日期由合資參與方各自已墊付予建毅約29,600,000港元之股東貸款)予建毅，該款項由合資參與方根據彼等各自於建毅之股權而撥款，以用作支付收購物業之代價餘額，以及收購及持有物業附帶或相關之其他開支。倘銀行或金融機構要求就建毅之借款作出任何擔保、彌償或其他抵押，合資參與方亦同意該等擔保或融資安排將由彼等根據其各自於建毅之股權按比例作出。貸款應為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司不時釐定之港元最優惠利率計息，且無固定還款日期。

(4) 合資公司之管理層：

合資公司董事會最多由四名董事組成。各合資參與方有權提名及委任兩名董事。

(5) 轉讓限制：

除合資參與方之間進行之任何轉讓，以及合資參與方向其全資附屬公司或控股公司或該控股公司之全資附屬公司作出之任何轉讓外，在並未取得另一方之書面同意前，合資參與方不可轉讓、出售、抵押、押記、分配或以其他方式處置其於建毅之全部或部分股權或任何股東貸款或以此設立產權負債。

(6) 終止：

除由合資參與方書面協定外，股東協議將繼續全面生效並具效力，直至建毅清盤或以其他方式終止為獨立公司實體，或直至建毅之全部已發行股本由建毅一名股東持有為止。

有關建毅及物業之資料

建毅為於二零零八年五月註冊成立之特殊目的公司，以收購及持有物業。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以收購物業，總代價約為134,000,000港元。

董事會函件

物業位於香港摩頓臺7號。根據臨時協議，地下連閣樓及整個前部分露台、二樓A室、三樓B室以及四樓A及B室售予建毅後仍須受獨立第三方之租約所限，每月總租金收入約為105,000港元。租約之條款將於二零零九年至二零一一年期間屆滿(地下連閣樓及整個前部分露台之租戶可選擇再續約三年除外)。物業之地下連閣樓用作商業用途，物業之其他單位(整個前部分露台除外)乃作住宅用途。

預期於二零零八年十二月三十一日或以前期間將完成收購物業。在完成收購後，合資參與方計劃持有物業作轉售或重建用途。

提供貸款之財務影響

該貸款透過本集團之內部資源撥付。鑑於本集團及United Sun各自持有合資公司50%權益，而該貸款乃按合資公司股東控股比例提供，提供該筆貸款預期將不會對本集團的業績、資產及債務產生任何影響，因為來自貸款的利息收入將被本集團所佔合資公司招致的利息支出抵銷，而向合資公司增加貸款將因本集團之現金及銀行結餘相對減少而抵銷。

貸款之理由

本公司為一間投資控股公司，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。

本集團於香港物業發展及投資具豐富經驗。董事會認為組成合資公司可使本集團進一步於香港之物業市場擴展，且預期物業之收購能為合資公司帶來資本性盈利。因此，董事會認為按本集團於建毅股權比例提供貸款以支援合資公司之資金需求符合本集團之利益。董事會亦認為股東協議之條款，包括提供貸款之條款屬公平及合理，且符合本公司及股東之整體利益。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照
及僅供本公司認股權證
及可換股票據持有人 參照

代表董事會
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

二零零八年八月十八日

1. 責 任 聲 明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函內表達之所有意見乃經審慎周詳考慮後作出，並無遺漏本通函以外之其他事實以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權 益 披 露

(a) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份及相關股份中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據本公司所採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)所涉及相關股份之權益

董事姓名	好倉／淡倉		已發行股份數目	本公司股本衍生工具所涉及相關之股份數目		權益總額	佔本公司已發行股本概約百分比(%)
	淡倉	身份		股份數目	股份數目		
張漢傑先生 (「張先生」)	好倉	實益擁有人	145,980,000	32,800,000	178,780,000	1.44	
賴贊東先生 (「賴先生」)	好倉	受控法團權益	—	76,987,563 (附註)	76,987,563	0.62	

附註：

由於執行董事賴先生實益擁有Green Label Investments Limited(「Green Label」)全部已發行股本權益，故擁有Green Label所持關於本公司於二零零六年六月八日發行二零一零年到期之零息而本金額為17,476,177港元經調整之兌換價為每股股份0.227港元之可換股票據所涉及之76,987,563股相關股份之權益。

(ii) 本公司購股權之權益

董事姓名	授出日期	購股權期限	經調整之 每股股份 行使價 港元	購股權數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	19,032,000	0.15
陳佛恩先生 (「陳先生」)	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	11,102,000	0.09
黃錦昌先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	4,758,000	0.04
張志傑先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	7,930,000	0.06
賴先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	4,758,000	0.04
馬志剛先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	14,274,000	0.12
王志強先生 (「王先生」)	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	2,379,000	0.02
郭嘉立先生	二零零七年七月二十七日	二零零七年七月二十七日至 二零一一年七月二十六日	0.422	2,379,000	0.02

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據本公司所採納標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權：

(i) 股份權益

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Loyal Concept Limited (「Loyal Concept」)	好倉	實益擁有人	1,910,069,088 (附註1)	15.43
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited (「Hanny Magnetics」)	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
錦興集團有限公司 (「錦興」)	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
其威投資有限公司 (「其威」)	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
Mankar Assets Limited (「Mankar」)	好倉	受控法團權益	1,910,069,088 (附註1)	15.43
Selective Choice Investments Limited (「Selective Choice」)	好倉	實益擁有人	914,835,000 (附註1)	7.39
ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」)	好倉	受控法團權益	2,824,904,088 (附註1)	22.81

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
德祥企業集團有限公司 (「德祥」)	好倉	受控法團權益	2,824,904,088 (附註1)	22.81
陳國強博士 (「陳博士」)	好倉	受控法團權益	2,824,904,088 (附註1)	22.81
	好倉	實益擁有人	151,660,000 (附註1)	1.22
			2,976,564,088	24.04
伍婉蘭女士(「伍女士」)	好倉	配偶權益	2,976,564,088 (附註1)	24.04
Stark Master Fund, Ltd. (「Stark Master」)	好倉	實益擁有人	570,055,268	4.60
Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark」)	好倉	投資經理	930,870,900 (附註2)	7.52
Brightstar Global Capital Inc. (「Brightstar」)	好倉	實益擁有人	1,127,368,421 (附註3)	9.10
Bradford Allen先生 (「Allen先生」)	好倉	受控法團權益	1,127,368,421 (附註3)	9.10

(ii) 於股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)所涉及相關股份之權益

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	本公司股本 衍生工具所涉及 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Loyal Concept	好倉	實益擁有人	2,583,680,747 (附註1)	20.87
Hanny Magnetics	好倉	受控法團權益	2,583,680,747 (附註1)	20.87
錦興	好倉	受控法團權益	2,583,680,747 (附註1)	20.87
其威	好倉	受控法團權益	2,583,680,747 (附註1)	20.87
Mankar	好倉	受控法團權益	2,583,680,747 (附註1)	20.87
Selective Choice	好倉	實益擁有人	244,802,493	1.98
ITC Investment	好倉	受控法團權益	2,828,483,240 (附註1)	22.84
德祥	好倉	受控法團權益	2,828,483,240 (附註1)	22.84
陳博士	好倉	受控法團權益	2,828,483,240 (附註1)	22.84
	好倉	實益擁有人	19,048,000 (附註1)	0.15
			2,847,531,240	23.00
伍女士	好倉	配偶權益	2,847,531,240 (附註1)	23.00

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身份	本公司股本 衍生工具所涉及 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Stark Master	好倉	實益擁有人	596,888,402	4.82
Stark	好倉	投資經理	902,344,389 (附註2)	7.29
Gandhara Master Fund Limited	好倉	投資經理	334,285,715	2.70
Brightstar	好倉	實益擁有人	300,631,579 (附註3)	2.43
Allen先生	好倉	受控法團權益	300,631,579 (附註3)	2.43

附註：

- 由於Loyal Concept為Hanny Magnetics之全資附屬公司，而Hanny Magnetics為錦興之全資附屬公司，故錦興與Hanny Magnetics被視為在Loyal Concept所持4,493,749,835股股份中(其中2,583,680,747股股份與其衍生工具權益相關)擁有權益。Mankar之全資附屬公司其威為錦興之控股股東。Mankar為ITC Investment的全資附屬公司，而ITC Investment為德祥之全資附屬公司。其威及Mankar均被視為於Loyal Concept所持有4,493,749,835股股份(其中2,583,680,747股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。ITC Investment之全資附屬公司Selective Choice，亦即為德祥之全資附屬公司，持有1,159,637,493股股份(其中244,802,493股股份與其衍生工具權益相關)。ITC Investment及德祥被視為於Loyal Concept和Selective Choice所持有的5,653,387,328股股份(其中2,828,483,240股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。陳博士為德祥的控股股東，伍女士為陳博士之配偶。陳博士持有170,708,000股股份(其中19,048,000股股份與其衍生工具權益相關)，及被視為在Loyal Concept及Selective Choice所持有5,653,387,328股股份(其中2,828,483,240股股份與其衍生工具權益相關)擁有權益。伍女士被視為在陳博士、Loyal Concept及Selective Choice所持有的5,824,095,328股股份(其中2,847,531,240股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。
- Stark作為投資經理被當作擁有Centar Investments (Asia) Ltd.、Shepherd Investments International, Ltd.、Stark Asia Master Fund, Ltd.及Stark International所持有1,833,215,289股股份(其中902,344,389股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。
- 由於Allen先生擁有Brightstar之全部實益權益，故被視為於Brightstar所持有的1,428,000,000股股份(其中300,631,579股股份與其衍生工具權益相關)中擁有權益。

(iii) 本集團其他成員公司

於最後可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	佔現有 已發行股本／ 註冊資本 概約百分比 (%)
三亞亞龍灣風景高爾夫 文化公園有限公司	三亞博后經濟開發 有限公司	20

除上文披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權。

(c) 競 爭 權 益

於最後可行日期，董事及彼等各自之聯繫人士於競爭業務之權益如下：

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張先生	永安旅遊(控股)有限公司及其附屬公司	香港及中國物業業務及酒店業務	作為董事總經理
	中之傑發展有限公司	香港物業投資	作為一名董事及股東
	Artnos Limited	香港物業投資	作為一名董事及股東
	互勵發展有限公司	香港物業投資	作為一名董事及股東
	Orient Centre Limited	香港物業投資	作為一名股東
	Super Time Limited	香港物業投資	作為一名董事及股東
	Asia City Holdings Ltd.	香港物業投資	作為一名董事及股東
	Supreme Best Ltd.	香港物業投資	作為一名股東
	東田集團有限公司	香港物業投資	作為一名董事及股東
	聚寶國際有限公司	香港物業投資	作為一名董事及股東
王先生	銀鎮有限公司	香港物業投資	作為一名董事及股東
	北海集團有限公司及其附屬公司	香港及中國物業投資及發展	作為一名執行董事

張先生為本公司主席，主要負責本集團策略規劃及管理董事會運作。彼之職務與董事總經理陳先生之職務清晰劃分，陳先生主要負責本集團營運及業務發展。獨立非執行董事王先生並無參與本集團日常管理。

此外，本集團任何重大業務決策均由董事會決定。倘董事於所議決事項擁有任何權益，彼將須放棄投票。基於上述各項，董事會認為，張先生及王先生於其他公司之權益不會對彼等出任董事職務構成任何重大影響，亦不會犧牲本公司及股東利益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或其各自之聯繫人士概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

(d) 其他權益

除上文披露者外，於最後可行日期，董事概無於自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零八年三月三十一日以來本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

除上文披露者外，董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

3. 申索及訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未完結或面臨重大訴訟、仲裁或申索。

4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬簽訂任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內予以終止而毋須賠償(法定賠償除外)之合約。

5. 其 他 資 料

- 本公司之合資格會計師為張志傑先生。彼為香港會計師公會(CPA)、香港特許秘書公會(ACS)及英國特許秘書及行政人員公會(ACIS)會員。
- 本公司之公司秘書為忻霞虹小姐。彼持有工商管理碩士學位(MBA)，為香港特許秘書公會(ACS)及英國特許秘書及行政人員公會(ACIS)會員(執業者認可證明)。
- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- 本公司之香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室。
- 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本通函之中英文本如有歧義，概以英文版本為準。