

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)

**(1) 有關出售 VASTNESS INVESTMENT LIMITED  
之 50% 股本權益  
之主要交易  
及**

**(2) 有關提供股東貸款之須予披露交易**

**出售協議**

董事會宣佈，於二零一一年七月七日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購入銷售股份及銷售貸款，總代價為337,000,000港元(可予調整)。銷售股份相當於Vastness之50%股本權益，Vastness間接擁有展栢、捷毅及堡捷全部已發行股本，而其各自分別擁有悅華物業、南峰物業及裕景物業。

作為出售協議其中一項條款，於完成時，買方與資本策略(即買方最終控股公司)將簽立以賣方及本公司為受益人之反彌償保證契約，據此，買方與資本策略將承諾，倘於出售事項後並無根據融資文件調減本公司負債以反映其於Vastness之實際權益，就本公司於東亞銀行融資文件項下負債之50%向本公司提供彌償保證。

\* 僅供識別

## 股東協議

於完成時，賣方、買方與Vastness將訂立股東協議，據此(其中包括)賣方與買方將承諾按彼等之股權比例提供最多合共200,000,000港元之股東貸款，以撥付該等物業之發展及作為Vastness集團之營運資金。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，須由股東以投票表決方式批准，而提供股東貸款則構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則之申報及公佈規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售協議及據此擬進行之交易。由於買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，並無股東於出售事項中擁有與其他股東有別之任何重大權益，故概無股東須就建議批准出售協議及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

## 一般事項

一份載有(其中包括)出售協議及股東協議之詳情、該等物業之估值報告、召開股東特別大會之通告以及上市規則規定之其他資料之通函將於二零一一年七月二十八日或之前寄發予股東。

董事會欣然宣佈，於二零一一年七月七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)與買方就出售事項訂立出售協議。以下載列出售協議之主要條款。

## 出售協議

日期： 二零一一年七月七日

訂約方：

賣方： ITC Properties (Hong Kong) Limited，本公司之一間間接全資附屬公司；及

買方： Greatward Limited，資本策略之一間間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買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，亦非本公司之關連人士。買方之主要業務為投資控股。

#### 將出售之資產：

將出售之資產包括(i)銷售股份，相當於本公佈日期及完成時Vastness全部已發行股本之50%；及(ii)銷售貸款，相當於完成時Vastness結欠賣方之全數股東貸款之50%。於出售協議日期，銷售貸款本金額約為143,900,000港元。

#### 代價：

銷售股份及銷售貸款之總代價為337,000,000港元(可予調整)(即499,500,000港元減Vastness集團於東亞銀行融資項下尚未償還貸款本金總額約325,000,000港元之50%)，將如下分配：

- (i) 銷售貸款應佔之代價部份將相等於銷售貸款之面值；及
- (ii) 代價結餘將撥歸銷售股份。

買方已／須透過以下方式以現金支付代價：

- (i) 於簽訂出售協議時已支付100,000,000港元之按金(「**首筆按金**」)；
- (ii) 於出售協議日期起計兩(2)週內須進一步支付150,000,000港元之按金(「**第二筆按金**」)；及
- (iii) 於完成時支付代價餘額。

倘Vastness集團於完成時有任何進一步負債(上述東亞銀行融資項下本金額325,000,000港元除外)，代價須就有關額外負債下調50%。

倘買方未能悉數支付第二筆按金且未能於原有到期日起計七(7)個營業日內就此作出補救措施，則賣方在並無損害彼之其他權利及補救機會之情況下，有權沒收首筆按金及已付予賣方之第二筆按金任何部份，並以書面通知買方終止出售協議。

代價乃由賣方與買方經參考(其中包括)(i) Vastness集團於二零一一年六月二十七日之未經審核虧絀淨額約12,100,000港元；(ii)由獨立專業估值師按合併地盤之基準進行之該等物業於二零一一年三月三十一日估值1,200,000,000港元；(iii)於

出售協議日期尚未償還銷售貸款餘額約143,900,000港元及東亞銀行融資項下尚未償還貸款本金額325,000,000港元；(iv)其後本地物業市況變動；及(v)該等物業之現況後，以公平磋商釐定。董事認為，出售協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

**先決條件：**

出售協議須待以下條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方告完成：

- (i) 買方信納就Vastness集團各成員公司進行之盡職審查結果；
- (ii) 賣方於出售協議所作出之保證於完成時在各重大方面仍屬真實準確，且並無誤導成分；
- (iii) 由賣方向買方提交由英屬處女群島之相關註冊代理所發出且日期不早於完成日期前七(7)個營業日之良好信譽證明(受一般假設及保留意見所規限)，確認賣方及於英屬處女群島註冊成立之Vastness集團各集團公司為聲譽良好之企業；
- (iv) 展栢、捷毅及堡捷分別就悅華物業、南峰物業及裕景物業提供之妥善所有權；
- (v) 股東(根據上市規則或適用法律、規則及規例須放棄表決者除外)於股東特別大會上批准出售協議及據此擬進行之交易(如需要)；
- (vi) 賣方及／或本公司已就訂立及實行出售協議及據此擬進行之交易遵守上市規則一切其他相關規定、取得全部所需批准及符合相關機關之程序；及
- (vii) 已取得東亞銀行就有關出售協議及據此擬進行之交易之批准而並無附設條件，或如有附設條件，則按賣方與買方均接受之條款。

買方可全權酌情於任何時間透過向賣方發出書面通知豁免第(i)、(ii)、(iii)及(iv)項條件。賣方或買方均不得豁免第(v)及(vi)項條件。第(vii)項條件可於賣方與買方協定之情況下獲豁免。倘上述條件於最後完成日期或之前未能達成或獲豁免(視乎情況而定)及／或第(ii)項條件於完成日期未獲達成(及不獲買方豁免)，則出售協議訂約各方之權利及責任將告失效及不再具有進一步效力(除先前違反外)。在此情況下，賣方須於三(3)個營業日內不計任何利息向買方退回首筆按金及(如適用)第二筆按金。

#### 完成：

出售事項將於達成或獲豁免(視乎情況而定)上述最後一項條件後第三(3)個營業日或賣方與買方可能於書面共同協定之其他日期完成。

倘條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後因買方違約而未能完成出售事項，則賣方有權沒收首筆按金，並於三(3)個營業日內不計任何利息向買方退回第二筆按金，但不損害賣方根據出售協議可能擁有之權利及補救機會。倘賣方為違約方，則賣方須於三(3)個營業日內向買方退回首筆按金及第二筆按金，而不損害買方根據出售協議可能擁有之權利及補救機會。

#### 其他條款：

於二零一一年三月三十一日，展栢、捷毅及堡捷(作為借款人)以及本公司(作為擔保人)與東亞銀行(作為放款人)已就625,000,000港元之東亞銀行融資訂立融資協議，以供該等物業發展之用。除該等物業之按揭外，(其中包括)本公司已作出東亞銀行擔保，而本公司於完成後預備繼續提供東亞銀行擔保，條件為其於東亞銀行融資文件項下之50%負債須獲資本策略提供彌償保證。就此，作為出售協議其中一項條款，倘於出售事項後並無根據融資文件調減本公司負債以反映其於Vastness之實際權益，買方與資本策略須於完成時簽立以賣方及本公司為受益人之反彌償保證。於本公佈日期，上述融資項下之尚未償還本金額為325,000,000港元。

#### 稅務彌償：

賣方承諾就Vastness集團就該等物業於完成日期後不時應付之利得稅(經參考於完成日期該等物業賬面成本評估或計算)為(i) 600,000,000港元及(ii) 999,000,000港元之差額之50%向買方提供彌償保證，惟賣方於此項稅務彌償項下最高負債將不會超過25,000,000港元。

## 股東協議

於完成時，賣方、買方與Vastness將就彼等於完成後於Vastness集團之權益之事務(包括但不限於其營運、管理及業務)以及權利訂立股東協議。股東協議之主要條款載列如下：

董事會之組成： Vastness及Vastness集團各成員公司之董事會須由不超過六(6)名董事組成。賣方及買方各自有權提名及委任最多三(3)名董事。

股息政策： 就Vastness集團各成員公司而言，所有可供分派溢利(扣除稅項撥備及解除尚未償還銀行債項(包括本金、應計利息及其他款項)以及股東貸款後)將以股息形式分派予其股東。

優先購買權及尾隨權： 倘股東有意向一名第三方出售其於Vastness之權益，所有其他股東擁有優先購買權，可按相同之價格及重大條款購買全部(但非部份)轉讓股東擬出售於Vastness之股份及提供予Vastness之貸款。

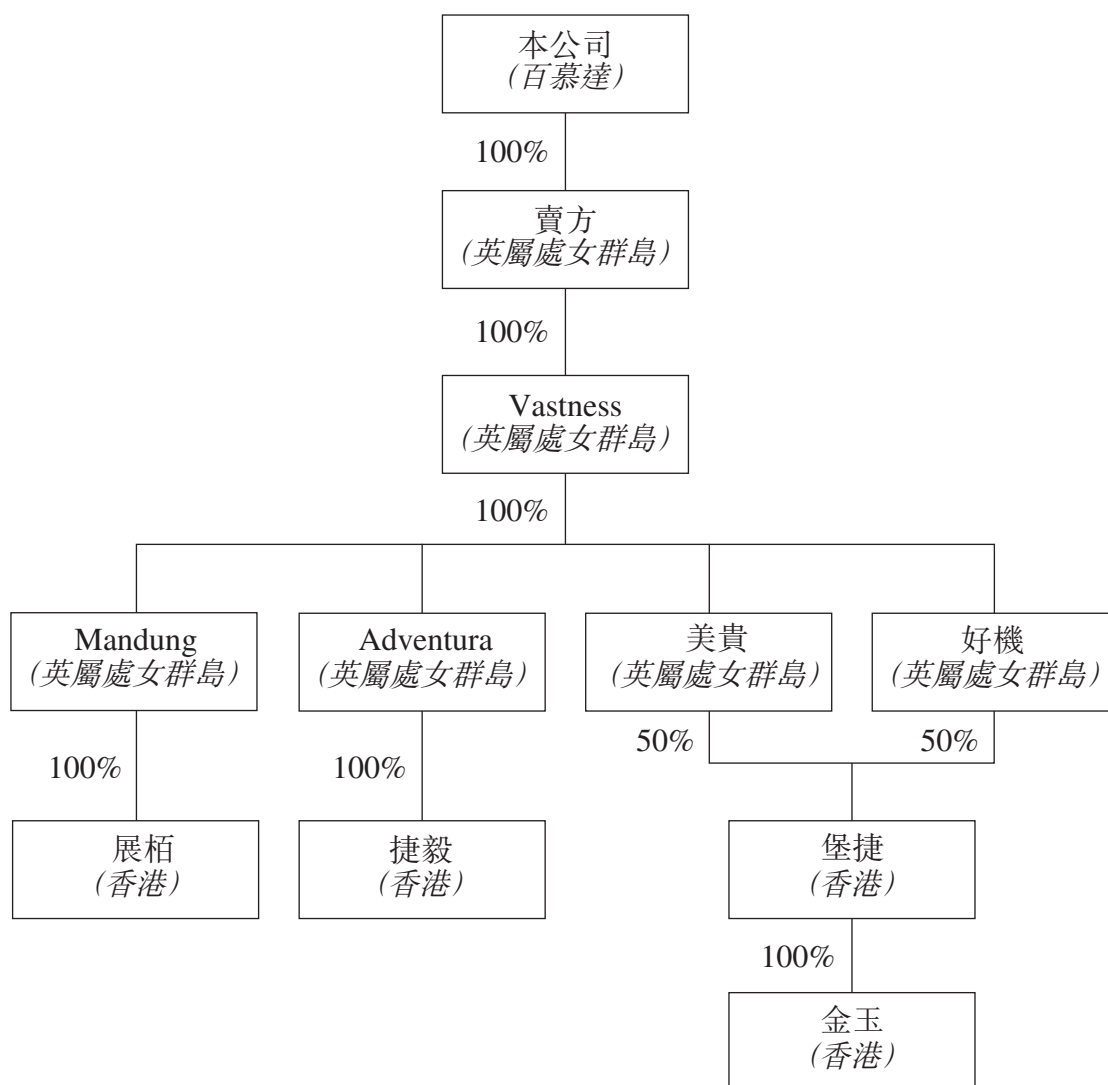
另外，其他股東亦獲賦予尾隨權，據此，彼等可按向售股股東提供之相同條款及條件出售彼等於Vastness之權益。

融資： 除本公司目前根據東亞銀行融資文件提供之抵押，以及資本策略及買方將向賣方及本公司就本公司於東亞銀行融資文件項下負債之50%提供之反彌償保證外，賣方與買方將承諾按彼等之股權比例進一步向Vastness提供股東貸款最多合共不多於200,000,000港元。該等股東貸款須為無抵押、可按賣方與買方協定之利率計息及僅獲Vastness董事會批准後方可償還。

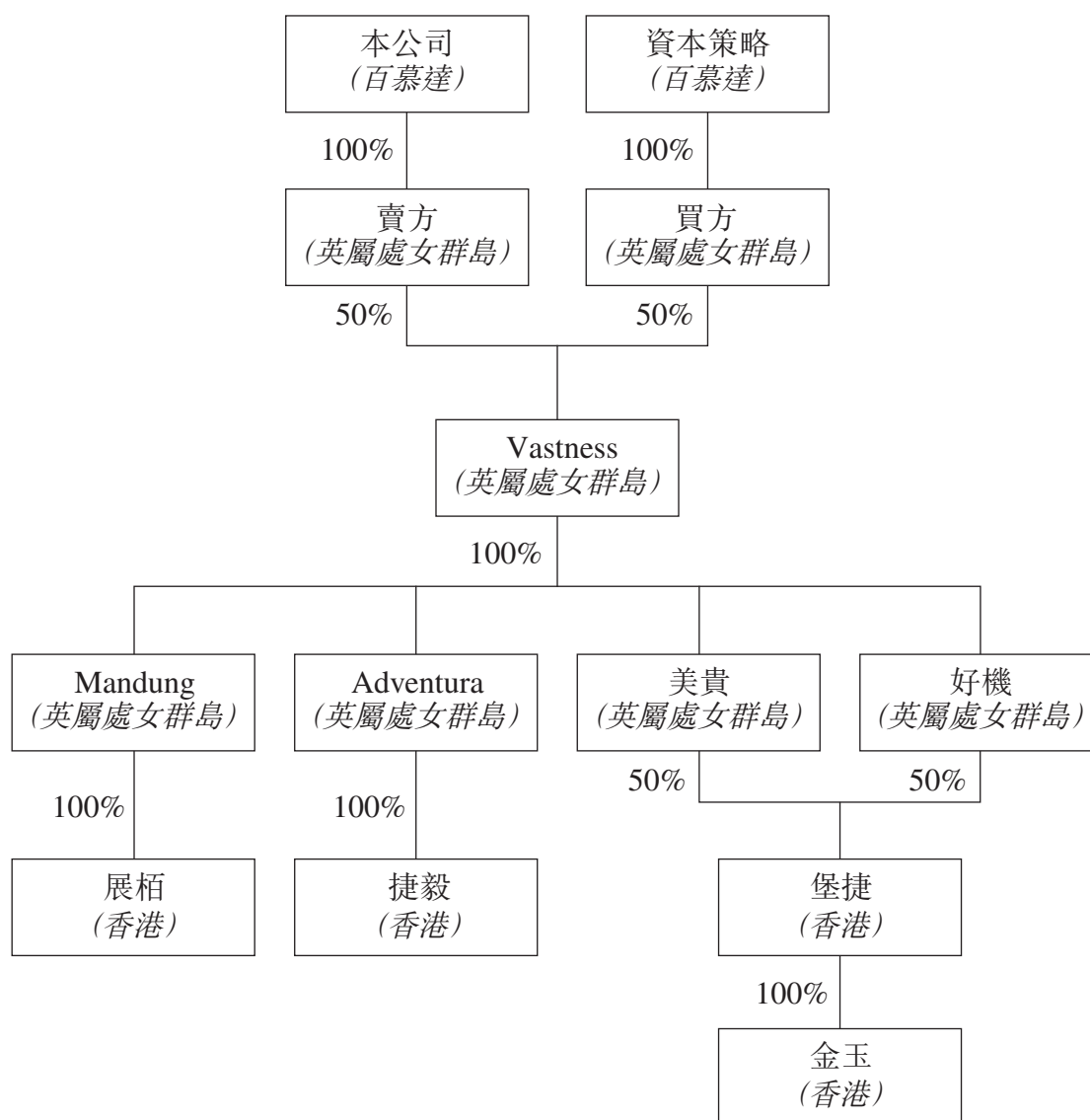
終止： 除非Vastness之全部已發行股本將由一名股東擁有或Vastness須清盤或不再作為企業實體存在，股東協議將繼續具有全面效力及有效。

## VASTNESS 集團於完成前後之架構

(i) 以下載列 Vastness 集團於本公佈日期及緊接完成前之架構



(ii) 以下載列Vastness集團緊隨完成後之架構



附註：括號內之地點為註冊成立地點

## 有關VASTNESS集團之資料

Vastness為於二零一零年一月二十日在英屬處女群島註冊成立之特殊目的機構，擁有Mandung、Adventura、美貴及好機之全部已發行股本。Mandung擁有展栢之全部已發行股本，而展栢則擁有悅華物業。Adventura擁有捷毅之全部已發行股本，而捷毅則擁有南峰物業。美貴及好機各自擁有堡捷之50%已發行股本，而堡捷則擁有裕景物業。於出售協議及本公佈日期，金玉為並無業務活動之公司。



悅華物業包括座落於香港銅鑼灣信德街19-21號前稱「悅華閣」之樓宇內所有單位，地盤面積約為3,842.5平方呎。

南峰物業包括座落於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號前稱「南峰樓」之樓宇內所有單位，地盤面積約為1,146.7平方呎。

裕景物業包括座落於香港銅鑼灣銅鑼灣道35、37、39-39A、39B及39C號前稱「裕景洋樓」之樓宇內所有單位，地盤面積約為4,498.8平方呎。

該等物業擬發展為豪華時尚住宅高樓，總可售面積約90,000平方呎。

於本公佈日期，現正拆卸該等物業上之現有樓宇。

該等物業由專業估值師韋堅信測量師行按合併地盤之基準進行估值，於二零一一年三月三十一日為1,200,000,000港元。

以下載列Vastness集團截至二零一零年三月三十一日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，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元
營業額	523	890
除稅前(虧損)/溢利	(8,062)	52,918
除稅後(虧損)/溢利	(8,062)	52,918
		於二零一一年 三月三十一日 千港元
負債淨額		(10,738)

緊隨完成後，Vastness將不再為本公司之一間附屬公司，而成為本公司之一間聯營公司。因此，本集團將於完成後以權益會計法就Vastness集團入賬。

## 進行出售事項之理由

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。本集團亦在中國從事高爾夫球度假村及消閒經營業務、證券投資及貸款融資服務。

出售事項所得款項淨額(即代價扣除相關開支)估計約為334,000,000港元。本公司擬將有關所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

根據Vastness集團於二零一一年六月二十七日之未經審核綜合賬目，預期出售事項將產生未經審核收益約171,200,000港元，此乃經參考來自代價之所得款項淨額334,000,000港元、計入本集團賬目之銷售股份及銷售貸款於二零一一年六月二十七日應佔之賬面值合共約137,800,000港元以及賣方根據出售協議提供之估計稅務彌償撥備約25,000,000港元。務請股東及投資者注意，出售事項之實際收益確實金額須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，並可能有別於上述數字。

董事認為，出售事項為本集團帶來變現可觀收益之良機，相當於本集團於Vastness為期兩年之相關投資回報超過120%，並將為本集團產生龐大現金流入且仍保留發展該等物業之重大權益。此外，資本策略為專注於香港及中國發展之活躍物業集團。引入此合營夥伴預期可為經重新發展之該等物業發展及未來銷售帶來額外價值。

基於上文所述，董事會認為，出售協議及股東協議(包括提供股東貸款以及本公司於東亞銀行融資文件項下100%責任及負債(受買方及資本策略所提供反彌償保證所限))之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而賣方訂立出售協議及股東協議(包括提供股東貸款)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條就出售事項計算之適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，須由股東以投票表決方式批准。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售協議及據此擬進行之交易。由於買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，並無股東於出售事項中擁有與其他股東有別之重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就建議批准出售協議及據此擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

由於根據上市規則第14.07條就提供股東貸款計算之相關百分比率超過5%但低於25%，提供股東貸款構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則之申報及公佈規定。

## 一般事項

一份載有(其中包括)出售協議及股東協議之詳情、該等物業之估值報告、召開股東特別大會之通告以及上市規則規定之其他資料之通函將於二零一一年七月二十八日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「Adventura」	指	Adventura International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之全資附屬公司
「東亞銀行」	指	東亞銀行有限公司
「東亞銀行融資」	指	根據日期為二零一一年三月三十一日之融資協議，東亞銀行(作為放款人)向展栢、捷毅及堡捷(作為借款人)及本公司(作為擔保人)提供定期及循環信貸融資625,000,000港元
「東亞銀行融資協議」	指	展栢、捷毅及堡捷(作為借款人)、本公司(作為擔保人)與東亞銀行(作為放款人)就東亞銀行融資所訂立日期為二零一一年三月三十一日之融資協議，及據此訂立之所有抵押文件，作為有關借款人於有關協議項下之責任及負債之抵押
「東亞銀行擔保」	指	由本公司就東亞銀行融資項下之結欠東亞銀行之債項向東亞銀行作出之擔保

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行一般公開營業日子(星期六、星期日及香港及／或中國其他公眾假期及於上午九時正至下午五時正懸掛或繼續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「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
「美貴」	指	美貴集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之全資附屬公司
「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(股份代號：199)
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成發生之日
「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總代價
「資本策略」	指	資本策略地產有限公司，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(股份代號：497)
「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	賣方與買方就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為二零一一年七月七日之買賣協議
「好機」	指	好機集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之全資附屬公司
「堡捷」	指	堡捷國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由美貴及好機分別擁有50%權益
「金玉」	指	金玉投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Vastness之一間間接全資附屬公司。於本公佈日期，其為一間並無業務活動之公司
「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
「最後完成日期」	指	出售協議日期起計滿四(4)個月當日，或賣方與買方可能以書面協定之其他日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Mandung」	指	Mandung Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之一間全資附屬公司
「南峰物業」	指	內地段第1580號A段第1分段中C段第1分段，連同香港銅鑼灣道33號前稱「南峰樓」之宅院
「展栢」	指	展栢有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Mandung之一間全資附屬公司
「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

「該等物業」	指	南峰物業、悅華物業及裕景物業之統稱
「買方」	指	Greatward Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為資本策略之一間間接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	於完成日期Vastness欠付賣方之股東貸款全數之50%
「銷售股份」	指	Vastness股本中五十(50)股每股面值1美元之股份，於本公佈日期及於完成日期相當於Vastness已發行股本之50%
「股東特別大會」	指	將召開及舉行之本公司股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售協議及據此擬進行之交易
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	買方、賣方與Vastness將於完成時就Vastness集團於完成後之權益之Vastness事務(包括但不限於其營運、管理及業務)以及權利及責任訂立之股東協議
「股東貸款」	指	於完成日期後將由本集團根據股東協議向Vastness墊付之貸款最多100,000,000港元
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「捷毅」	指	捷毅投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Adventura之一間全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Vastness」	指	Vastness Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，現於完成前為本公司之一間間接全資附屬公司

「Vastness 集團」	指	於完成時 Vastness 及其附屬公司
「賣方」	指	ITC Properties (Hong Kong) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之一間間接全資附屬公司
「裕景物業」	指	內地段第1580號A段第1分段中C段餘下部份、內地段第1580號A段第2分段中B段及內地段第1580號A段第2分段中B段第1分段餘下部份，連同香港銅鑼灣道35、37、39-39A、39B及39C號前稱「裕景洋樓」之宅院
「悅華物業」	指	內地段第1580號A段第1分段中餘下部份及內地段第1580號A段第2分段中餘下部份，連同香港信德街19-21號前稱「悅華閣」之宅院
「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
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎

承董事會命  
德祥地產集團有限公司  
公司秘書  
忻霞虹

香港，二零一一年七月七日

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