

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。

本公佈已根據並遵照上市規則及守則而編製，並不構成購買任何證券之建議或招攬出售或認購任何證券之建議，或訂立協議以作出任何該等事宜之邀請，且亦非購買、出售或認購任何證券之建議。



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)

(i) 創越融資有限公司

代表

德祥地產集團有限公司

提出之有條件自願收購建議

按每股股份2.60港元之價格

(即以現金0.60港元及2.00港元貸款票據方式)

購回最多260,000,000股股份；

(ii) SELECTIVE CHOICE INVESTMENTS LIMITED

申請清洗豁免；

及

(iii) 恢復買賣

德祥地產集團有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

\* 僅供識別

## 收購建議

董事會建議提出有條件自願收購建議，透過全面收購建議方式向合資格股東購回最多260,000,000股股份(相當於本公佈日期本公司全部已發行股本之約46.02%)。收購建議將由創越融資代表本公司提出，價格為每股股份2.60港元，其中0.60港元將以現金付款而餘額2.00港元將由本公司發行貸款票據方式支付。

收購價相當於股份於二零一一年十一月十八日(即股份於二零一一年十一月二十一日在聯交所暫停買賣以待刊發本公佈前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股1.720港元有溢價約51.16%。

本公司根據收購建議應付之最高現金款額為156,000,000港元，將以本集團內部資源撥付。貸款票據自發行日期起計滿36個月當日到期，且按固定年利率6厘計息。為向貸款票據持有人提供流通性，本公司將考慮於收購建議結束後之較後日期尋求貸款票據在聯交所或其他認可證券交易所上市。

Selective Choice及與其一致行動人士(保華除外)已個別向本公司承諾，於收購建議結束或失效前彼等將不會接納收購建議、收購任何股份、出售任何彼等各自合共持有之148,849,874股股份及/或本金總額378,400,000港元之二零一三年可換股債券，亦不會行使彼等持有上述二零一三年可換股債券之換股權及/或合共6,230,000份購股權(視情況而定)。於本公佈日期，保華董事會尚未決定或向本公司表明保華是否會接納收購建議。

本公司主席兼執行董事張漢傑先生已向本公司承諾，於收購建議結束或失效前彼將不會接納收購建議，亦不會出售任何彼持有之14,202,000股股份。

身兼董事及作為合共持有7,110,000份購股權之張漢傑先生、張志傑先生、馬志剛先生、王志強先生及郭嘉立先生已個別向本公司承諾，於收購建議結束或失效前將不會行使彼等各自持有之購股權。

本公司附屬公司若干董事合共持有1,950,000份購股權，已個別向本公司承諾，於收購建議結束或失效前將不會行使彼等各自持有之購股權。

基於上述承諾並假設於收購建議期間概無於本公佈日期尚未行使之二零一三年可換股債券及已歸屬購股權獲轉換及行使(視情況而定)，合資格股東將被確定於收購建議結束當日根據收購建議可向本公司出售彼等持有約64.70%之股份(下調至最接近股份整數)，即向每名合資格股東所持每手3,000股股份購回1,940股股份。

倘所有於本公佈日期尚未行使之二零一三年可換股債券及已歸屬購股權於收購建議期間獲持有人(Selective Choice及與其一致行動人士以及董事及本公司附屬公司若干董事除外)悉數轉換或行使(視情況而定)，保證配額將獲調整且合資格股東將被確定於收購建議結束當日根據收購建議可向本公司出售彼等持有之股份數目將減少至約50.66%(下調至最接近股份整數)，即向每名合資格股東所持每手3,000股股份購回1,519股股份。倘保證配額有任何變動，本公司將於實際可行情況下盡快另行刊發公佈。

### 清洗豁免

於本公佈日期，Selective Choice及與其一致行動人士實益持有合共155,026,874股股份(相當於本公司已發行股本約27.44%)。除於本公佈日期持有6,177,000股股份(相當於本公司已發行股本約1.09%)之保華外，Selective Choice及與其一致行動人士已個別向本公司承諾，彼等將不會接納收購建議。視乎收購建議接納水平而定，Selective Choice及與其一致行動人士於本公司已發行股本所持之實際權益將由現時水平約27.44%增加至最多約50.84%，因而觸發Selective Choice方面根據收購守則規則第26條提出強制性全面收購建議及根據收購守則規則第13條提出就Selective Choice及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有本公司已發行證券之相若收購建議之責任。Selective Choice將向執行理事申請清洗豁免。

收購建議及清洗豁免須待獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式批准，方告作實。執行理事授出清洗豁免及獨立股東批准清洗豁免均為收購建議之條件。倘清洗豁免未獲獨立股東批准或倘執行理事不予授出，收購建議將告失效。

## 一般事項

收購建議須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式批准收購建議及清洗豁免，方告作實。本公司主席兼執行董事張漢傑先生於本公佈日期持有14,202,000股股份及3,900,000份購股權，將須於股東特別大會就批准收購建議及清洗豁免所提呈之決議案放棄投票。董事會已成立獨立董事委員會，成員包括非執行董事馬志剛先生及全體獨立非執行董事(身兼德祥獨立非執行董事之石禮謙，SBS, JP除外)王志強先生及郭嘉立先生，以向獨立股東就收購建議之條款及清洗豁免向獨立股東提供意見。本公司將於獨立董事委員會批准下委聘獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於委任獨立財務顧問後於實際可行情況下盡快另行刊發公佈。

載有(其中包括)收購建議之詳細條款、獨立董事委員會之推薦意見函件、獨立財務顧問之意見函件、貸款票據之估值報告、本集團所持物業之估值報告、股東特別大會通告以及其他根據守則及上市規則規定之資料之通函將於二零一二年一月三日或之前寄發予股東。接納表格亦將隨通函寄發予合資格股東，惟將不會向除外股東寄發接納表格。

## 涉及二零一三年可換股債券之調整

根據構成二零一三年可換股債券之文據條款，於收購建議完成時或需要就換股價作出調整。本公司將指示一名財務顧問以書面證明需予作出之調整(如有)，並根據上市規則就該等調整之進一步詳情刊發公佈。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零一一年十一月二十一日上午九時起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份自二零一一年十一月二十九日上午九時起在聯交所恢復買賣。

## 警告

收購建議須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會獲以按股數投票方式通過普通決議案批准收購建議及清洗豁免後，方告作實。倘收購建議或清洗豁免未能於股東特別大會獲獨立股東批准，收購建議將告失效。

股份將會在收購建議尚未成為無條件之時繼續買賣。在該段期間內，買賣股份之人士將會承擔收購建議可能失效之風險。

務請股東考慮收購建議之詳細條款，並細閱(其中包括)將會在通函載列之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問意見函件後，方始決定在股東特別大會上應投票贊成或反對就收購建議及清洗豁免而提呈之決議案。務請股東亦留意彼等對即將在股東特別大會上就收購建議及清洗豁免而提呈之有關決議案作出之投票決定不會影響彼等接納收購建議與否之投資決定。股東對收購建議之任何方面或應採取之任何行動如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。

董事會建議提出有條件自願收購建議，透過全面收購建議方式向合資格股東購回最多260,000,000股股份。收購建議之詳情載列如下。

## 收購建議

### 收購建議之主要條款

創越融資將代表本公司提出有條件自願收購建議，向合資格股東購回最多260,000,000股股份(相當於本公佈日期本公司全部已發行股本之約46.02%)，價格為每股股份2.60港元，其中0.60港元將以現金付款而餘額2.00港元將由本公司發行貸款票據方式支付。

根據收購建議將予購回之股份將不會附帶任何留置權、抵押、產權負擔、衡平權益、優先權或任何性質之其他第三方權利，並會連同在本公佈日期或其後日期所應隨附之一切權利(包括於本公佈日期或其後日期所宣派、作出或派付之一切股息及分派(如有))。

收購建議將會完全遵照購回守則而進行，而本公司根據收購建議應付之最高現金款額為156,000,000港元，將透過本集團內部資源撥付。創越融資確認，本公司有充裕之可供使用財務資源，使其在收購建議獲全數接納時提供所需資金。將予發行之貸款票據主要條款載於下文「貸款票據之條款」一段。

所有根據收購建議購回之股份將會註銷。

## 承諾

於本公佈日期，德祥之一間間接全資附屬公司Selective Choice及與其一致行動人士(包括陳國強博士、伍女士、周女士、陳佛恩先生、陳耀麟先生、黎國鴻先生及保華)合共持有155,026,874股股份、未兌換本金總額為378,400,000港元之二零一三年可換股債券及6,230,000份購股權。Selective Choice及與其一致行動人士(保華除外)已個別向本公司承諾，於收購建議結束或失效前彼等將不會接納收購建議、收購任何股份、出售任何彼等各自合共持有之148,849,874股股份及／或本金總額378,400,000港元之二零一三年可換股債券，亦不會行使彼等持有上述二零一三年可換股債券之換股權及／或合共6,230,000份購股權(視情況而定)。於本公佈日期，保華董事會尚未決定或向本公司表明保華是否會接納收購建議。

於本公佈日期，概無人士已不可撤回地承諾接納收購建議。

本公司主席兼執行董事張漢傑先生已向本公司承諾，於收購建議結束或失效前彼將不會接納收購建議，亦不會出售任何彼持有之14,202,000股股份。

身兼董事及作為合共持有7,110,000份購股權之張漢傑先生、張志傑先生、馬志剛先生、王志強先生及郭嘉立先生已個別向本公司承諾，於收購建議結束或失效前將不會行使彼等各自持有之購股權。

本公司附屬公司若干董事合共持有1,950,000份購股權，已個別向本公司承諾，於收購建議結束或失效前將不會行使彼等各自持有之購股權。

## 保證配額及超額接納之按比例分配安排

基於上述承諾並假設於收購建議期間概無於本公佈日期尚未行使之二零一三年可換股債券及已歸屬購股權獲轉換及行使(視情況而定)，合資格股東將被確定於收購建議結束當日根據收購建議可向本公司出售彼等持有約64.70%之股份(下調至最接近股份整數)，即向每名合資格股東所持每手3,000股股份購回1,940股股份。

倘所有於本公佈日期尚未行使之二零一三年可換股債券及已歸屬購股權於收購建議期間獲持有人(Selective Choice及與其一致行動人士以及董事及本公司附屬公司若干董事除外)悉數轉換或行使(視情況而定)，合資格股東將被確定於收購建議結束當日根據收購建議可向本公司出售彼等持有之股份數目將減少至約50.66%(下調至最接近股份整數)，即向每名合資格股東所持每手3,000股股份購回1,519股股份。倘保證配額有任何變動，本公司將於實際可行情況下盡快另行刊發公佈。

合資格股東可以就彼等所持之全部或部份股份接納收購建議，惟須接受下文所述之按比例分配安排。

倘有任何其他合資格股東不接納收購建議或就少於其保證配額之股份接納收購建議，則本公司向接納收購建議之某些合資格股東購回之股份數目或會超逾其有關保證配額。

倘根據收購建議接納本公司購回之股份總數逾260,000,000股股份，本公司將根據按比例下列計算方式向各有關接納收購建議之合資格股東購回超逾彼等保證配額之股份(惟在可行情況下，本公司可全權酌情將有關數目向上或向下調整以避免股東持有零碎股份或不足一股之股份)：

$$\frac{(260,000,000 - A) \times C}{B}$$

而

A = 合資格股東根據保證配額有效接納之收購建議之股份總數

B = 合資格股東有效接納超逾保證配額之收購建議之股份總數

C = 有關之合資格股東有效接納超逾保證配額之收購建議之股份總數

本公司就接納超逾保證配額之收購建議之任何按比例分配之方式及有關零碎股份處理之決定將為最終決定，對所有股東均具約束力。

倘接納收購建議之股份總數少於或相等於260,000,000股股份，則接納收購建議並超逾保證配額之股份數目將會獲全數收購。

## 零碎股份

收購建議後，現時每手3,000股股份之完整買賣單位將維持不變。務請合資格股東注意，接納收購建議或會導致彼等持有零碎股份。因此，本公司將委託指定股票經紀於收購建議結束後六(6)個星期內負責安排在市場內為零碎股份之買賣對盤(倘有關零碎股份因接受收購建議而產生)。有關安排之詳情將載於通函內。

## 印花稅

賣方從價印花稅按購回股份應付代價每1,000港元(或其部份)徵收1港元之稅率計算，並將於應付予接納收購建議之有關合資格股東的款額中扣除。本公司將代表接納收購建議之合資格股東根據印花稅條例(香港法例第117章)向印花稅署繳付印花稅。

## 海外股東

在事先獲執行理事同意之情況下，倘任何海外股東於就通函而言最後實際可行日期在股東名冊內所示地址所在司法權區之法律禁止向該等海外股東提出收購建議，或規定本公司須遵守董事於考慮該司法權區涉及之海外股東人數及彼等於本公司之持股量後認為過分繁重或繁瑣之額外規定，則不會向此等股東提出收購建議。

由於向非香港居民提出收購建議可能會受到相關司法權區之法例影響，海外股東應自行了解及遵守所有適用之法律或監管規定及在必要時諮詢法律意見。

擬接納收購建議之各海外股東有責任全面遵守相關司法權區之法例，就此而言，包括取得任何可能需要之政府或其他同意或辦理其他必要之正式手續或符合其他必要之法律規定。

各除外股東均有權出席(不論親身或委派代表)股東特別大會並於會上投票。通函將寄發予於最後實際可行日期之除外股東(僅供出席股東特別大會並於會上投票用途)，惟不會向除外股東寄發接納表格。



## 收購建議之條件

收購建議將待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式通過批准收購建議及其項下擬進行交易以及清洗豁免之普通決議案；
- (b) 二零一三年可換股債券持有人同意就(其中包括)收購建議及本公司因此而削減之已發行股本持有不少於二零一三年可換股債券之未兌換本金額之75%；
- (c) 執行理事授出清洗豁免及其附帶之所有條件(如有)已達成；及
- (d) 本公司遵守上市規則、守則及百慕達法律項下適用於收購建議及其項下擬進行交易之所有法律及其他規定。

上述條件一概不得豁免。倘於二零一二年三月三十一日前未能達成任何上述條件，收購建議將予作廢。

合資格股東一經接納收購建議將不可撤回，亦不得在收購建議宣佈成為無條件後撤銷(除非執行理事根據守則另有決定，則作別論)。

收購建議不設任何接納股份數目下限。

## 收購價

收購價為每股股份2.60港元，按此計算，本公司於本公佈日期之全部已發行股本約為1,468,800,000港元。收購價：

- (a) 比二零一一年十一月十八日(即股份於二零一一年十一月二十一日在聯交所暫停買賣待刊發本公佈前之最後交易日)在聯交所所報每股股份之收市價1.720港元有溢價約51.16%；
- (b) 比截至及包括二零一一年十一月十八日止最後十個連續交易日在聯交所所報每股股份之平均收市價約1.692港元有溢價約53.66%；
- (c) 比截至及包括二零一一年十一月十八日止最後三十個連續交易日在聯交所所報每股股份之平均收市價約1.727港元有溢價約50.55%；

- (d) 比二零一一年三月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值約4.206港元(根據於二零一一年三月三十一日之本公司擁有人應佔經審核綜合權益約2,376,300,000港元以及於二零一一年三月三十一日及本公佈日期之已發行股份564,919,597股計算)折讓約38.18%；及
- (e) 比二零一一年九月三十日之未經審核綜合每股股份資產淨值約4.272港元(根據於二零一一年九月三十日之本公司擁有人應佔未經審核綜合權益約2,413,300,000港元以及於二零一一年九月三十日及本公佈日期之已發行股份564,919,597股計算)折讓約39.14%。

## 貸款票據之條款

貸款票據之主要條款如下：

- 發行人： 本公司
- 面值： 每份面值2.00港元
- 本金總額： 最多260,000,000份貸款票據，本金總額為520,000,000港元
- 到期日： 貸款票據將於發行日期後滿36個月當日到期，並自動按其本金金額加應計利息贖回。
- 利息： 貸款票據將按固定年利率6厘計息，該利息將於每年十二月三十一日支付，最後一次付款將於到期日作出。
- 上市地位： 為向貸款票據持有人提供流通性，本公司將於收購建議完成後，考慮會否將貸款票據在聯交所或其他認可證券交易所上市。然而，由於未能於收購建議完成前確定接納收購建議申請數目，故此本公司未能確定貸款票據是否符合聯交所或其他認可證券交易所之上市規定。本公司將於收購建議完成後研究將貸款票據上市之可能性，並保留貸款票據上市之權利。因此，股東務應注意，貸款票據可能於其到期日前仍未獲上市。倘本公司尋求將貸款票據上市，則會於適當時候就此另行刊發公佈。

## 本公司之發行在外證券

於本公佈日期，除564,919,597股已發行股份外，本公司有下列已發行證券：

- (a) 未兌換本金總額為619,050,000港元之二零一三年可換股債券，當中涉及589,050,000港元已於二零一一年五月二十五日發行，並將於二零一三年十一月二十五日到期，而30,000,000港元已於二零一一年六月十日發行，並將於二零一三年十二月十日到期。二零一三年可換股債券可按當前轉換價每股2.20港元(可予調整)轉換為新股份，並按年利率3.25厘計息，將於到期日按未兌換本金金額之105%贖回，目前由以下人士持有：

姓名／名稱	港元
Selective Choice	70,400,000
伍女士	297,000,000
周女士	11,000,000
其他八名獨立於Selective Choice且並非 與其一致行動人士之二零一三年可換股債券持有人	<u>240,650,000</u>
總計	<u>619,050,000</u>

- (b) 購股權賦予持有人權利按行使價每股2.22港元認購合共19,300,000股股份。根據購股權計劃之條款及條件，50%購股權於二零一一年三月二十九日至二零一四年三月二十八日止期間內歸屬及可予行使，其餘未歸屬之購股權則於二零一二年三月二十九日至二零一四年三月二十八日止期間內可予行使。購股權目前由下列人士持有：

姓名	附註	購股權數目
張漢傑先生	1	3,900,000
陳佛恩先生	2	2,900,000
陳耀麟先生	3	1,500,000
張志傑先生	4	2,100,000
馬志剛先生	5	370,000
王志強先生	6	370,000
郭嘉立先生	6	370,000
本公司附屬公司若干董事		1,950,000
周女士	7	1,500,000
黎國鴻先生	8	330,000
其他獨立於Selective Choice且並非 與其一致行動人士之購股權持有人		<u>4,010,000</u>
總計		<u>19,300,000</u>

附註：

1. 張漢傑先生為本公司主席、執行董事兼德祥前執行董事(於二零一一年八月十九日退任)。
2. 陳佛恩先生為本公司董事總經理、執行董事兼德祥執行董事。
3. 陳耀麟先生為執行董事、德祥及保華執行董事及保華非執行董事陳國強博士之替代董事及陳國強博士與伍女士之兒子。
4. 彼為執行董事。
5. 彼為非執行董事。
6. 彼等為獨立非執行董事。
7. 周女士為德祥副主席、董事總經理兼執行董事。
8. 黎國鴻先生為 *Selective Choice* 董事。

除上文披露者外，於本公佈日期，本公司並無就本公司證券持有任何未平倉衍生工具，亦無借入或借出任何本公司相關證券。

除上文披露者外，於本公佈日期，*Selective Choice* 及與其一致行動人士並無持有本公司任何其他相關證券(定義見收購守則)，包括就本公司證券持有之任何未平倉衍生工具，或於當中擁有控制或指揮權。*Selective Choice* 及與其一致行動人士並無借入或借出任何本公司相關證券。

## 本公司之股權架構

下表顯示根據本公司於本公佈日期所得公開資料連同下述假設之本公司於本公佈日期之股權架構及於收購建議完成後之可能變動：

	於本公佈日期		於收購建議完成時 (假設(i)收購建議僅獲公眾 股東全數接納；及 (ii)於收購建議結束前 並無轉換二零一三年 可換股債券及行使已歸屬 購股權)		於收購建議完成時 (假設(i)收購建議 獲全體合資格股東 (包括保華)全數接納；及 (ii)於收購建議結束前 全數轉換二零一三年 可換股債券及行使已歸屬 購股權)	
	(股份)	(概約百分比)	(股份)	(概約百分比)	(股份)	(概約百分比)
Selective Choice	139,583,474	24.71	139,583,474	45.78	139,583,474	33.53
保華(附註1)	6,177,000	1.09	6,177,000	2.02	3,047,937	0.73
陳國強博士	6,066,400	1.07	6,066,400	1.99	6,066,400	1.46
周女士	3,200,000	0.57	3,200,000	1.05	3,200,000	0.77
<b><i>Selective Choice</i> 及與 其一致行動人士(附註2)</b>	<b>155,026,874</b>	<b>27.44</b>	<b>155,026,874</b>	<b>50.84</b>	<b>151,897,811</b>	<b>36.49</b>
張漢傑先生(附註3)	14,202,000	2.51	14,202,000	4.66	14,202,000	3.41
公眾股東	395,690,723	70.05	135,690,723	44.50	250,211,147	60.10
<b>總計</b>	<b>564,919,597</b>	<b>100.00</b>	<b>304,919,597</b>	<b>100.00</b>	<b>416,310,958</b>	<b>100.00</b>

附註：

1. 保華為德祥之聯營公司。
2. **Selective Choice**及與其一致行動人士(包括陳國強博士、伍女士、周女士、陳佛恩先生、陳耀麟先生及黎國鴻先生，惟不包括保華)個別向本公司承諾，於收購建議結束或失效前，其不會接納收購建議，收購任何股份，出售其各自持有之任何股份及二零一三年可換股債券(視情況而定)，亦不會行使其分別持有之二零一三年可換股債券之換股權及/或購股權(視情況而定)。
3. 本公司主席兼執行董事張漢傑先生已向本公司承諾不會接納收購建議，亦不會於收購建議結束或失效前出售彼所持股份之任何股權。
4. 張漢傑先生、張志傑先生、馬志剛先生、王志強先生及郭嘉立先生均為董事及購股權持有人，彼等已各自向本公司承諾不會於收購建議結束或失效前行使彼等各自所持購股權。
5. 本公司附屬公司若干董事個別向本公司承諾，不會於收購建議結束或失效前，行使彼等各自持有之購股權。

除上文披露者外，概無董事擁有、控制或管有任何股份。董事確認，於本公佈日期，(i)概無就股份或**Selective Choice**及與其一致行動人士之股份作出收購守則規則第22條註釋8所指之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式進行)；及(ii)本公司、**Selective Choice**或與**Selective Choice**一致行動人士概無訂立協議或安排，從而可能或不可能援引或尋求援引收購建議之先決條件或條件之情況。

## 清洗豁免

於本公佈日期，**Selective Choice**及與其一致行動人士實益持有合共155,026,874股股份，相當於本公司已發行股本約27.44%。除保華於本公佈日期持有6,177,000股股份(相當於本公司已發行股本約1.09%)外，**Selective Choice**及與其一致行動人士已個別向本公司承諾，彼等將不會接納收購建議。誠如上表所示，視乎收購建議接納水平而定，**Selective Choice**及與其一致行動人士於本公司已發行股本所持之權益將由現時水平約27.44%增加至最多約50.84%。

收購守則規則第32條及購回守則規則第6條規定，倘股東應佔購回公司投票權權益因股東購回而增加，則就收購守則而言，有關增加將視為收購投票權。由於**Selective Choice**及與其一致行動人士於本公司已發行股本之權益於收購建議完成後可能增至30%或以上，故可能產生收購守則規則第26條項下就**Selective Choice**及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出強制性全面收購建議之責任。**Selective Choice**亦須按照收購守則規則第13條就彼及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部二零一三年可換股債券及購股權提出相若之收購建議。就此而言，**Selective Choice**將向執行理事申請清洗豁免。

收購建議及清洗豁免須待獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式批准後，方告作實。執行理事授出清洗豁免及獨立股東批准清洗豁免均為收購建議之條件。倘清洗豁免未獲獨立股東批准或倘執行理事不予授出，收購建議將告失效。

## 有關本集團之資料

本公司為一家投資控股公司，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高爾夫球度假村及休閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

下表載列本集團截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一一年九月三十日止六個月之綜合業績概要：

	截至三月三十一日		截至
	二零一零年	二零一一年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
營業額	314,358	260,987	96,747
除稅前溢利／(虧損)	102,960	100,126	(90,399)
股東應佔溢利／(虧損)	102,852	80,455	(89,165)

於二零一一年九月三十日，本公司擁有人應佔未經審核綜合權益約為2,413,300,000港元，相當於本公司擁有人應佔未經審核綜合權益約每股股份4.272港元。

## 提出收購建議之理由

近年來，股份一直以較每股股份資產淨值大幅折讓之價格買賣。根據本集團之綜合財務報表，於二零一一年三月三十一日，本公司擁有人應佔每股經審核綜合權益約為4.206港元及於二零一一年九月三十日，本公司擁有人應佔每股未經審核綜合權益約為4.272港元。然而，過去十二個月內，股份一直以介乎2.24港元至1.60港元之價格買賣，比二零一一年九月三十日每股股份未經審核綜合資產淨值折讓約47.57%至62.55%不等。

於二零一一年九月三十日，本集團之銀行結餘及現金超過600,000,000港元。就此而言，董事(不包括非執行董事及獨立非執行董事(身兼德祥獨立非執行董事

之石禮謙，SBS, JP除外)，於獨立財務顧問發表意見後，該等董事之意見將載於通函)認為，收購建議之條款(包括收購價)屬公平合理，而透過收購建議將部分剩餘資金退還合資格股東亦符合本公司及股東利益，原因為有關事宜將：

- (a) 增加每股股份綜合資產淨值及每股股份盈利；
- (b) 為有意但因股份買賣流通量少而未能出售其任何股份之合資格股東提供機會，可將其於本公司之部份投資按超出股份市價之溢價變現；
- (c) 為有意維持股權及參與本集團未來發展之合資格股東提供機會，可藉增加每股股份資產淨值及其於收購建議後所持每股股份應佔未來盈利，增加其於本公司之應佔權益；及
- (d) 透過貸款票據支付部份收購價，藉以確保本集團可保留足夠資金應付未來擴展。

## 本公司之意向

本公司擬維持股份於聯交所之上市地位。於收購建議結束或失效(視情況而定)後，本公司擬繼續從事本集團之現有業務。本公司不擬僅因收購建議而就本集團現時之營運及管理架構引入任何重大變動，包括持續僱用本集團僱員及調配本集團固定資產。

## 買賣股份

本公司於(i)二零一一年十一月十八日(即董事會批准就收購建議提出之建議當日)前過去六個月；及(ii)自二零一一年五月十八日(即董事會批准有關收購建議當日前滿六個月當日)起至本公佈日期為止，並無購回或買賣任何股份，且自本公佈日期起直至收購建議結束、失效或撤回(視情況而定)當日止(包括該日)，亦將不會在市場上購回任何股份。

除(i) Selective Choice及周女士於二零一一年五月認購未行使本金額分別為70,400,000港元及11,000,000港元之二零一三年可換股債券；(ii)陳國強博士於二零一一年九月購買未行使本金額297,000,000港元之二零一三年可換股債券；及(iii)陳國強博士其後於二零一一年十一月向伍女士出售未行使本金額297,000,000港元之二零一三年可換股債券外，Selective Choice及與其一致行動人士向本公司確認，自二零一一年五月十八日(即董事會批准有關收購建議之建議當日前滿六個月當日)起至本公佈日期止，彼等並無買賣本公司證券。

根據收購守則規則第3.8條，謹此提醒本公司(定義見收購守則)之聯繫人士(定義見收購守則及包括於任何類別有關證券擁有或控制5%或以上之人士)須按收購守則披露彼等買賣本公司證券之資料。

根據收購守則規則第3.8條，收購守則規則第22條註釋11全文轉載如下：

### **「股票經紀、銀行及其他中介人的責任**

代客戶買賣股份之股票經紀、銀行及其他人士，都負有一般責任在彼等能力所及之範圍內，確保客戶知悉收購守則規則第22條的規則下聯繫人士(見收購守則之定義)及其他人士應有之披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易之自營買賣商及交易商(見收購守則之定義)應同樣地在適當情況下，促請投資者注意收購守則項下之有關規則。但假如在任何7日之期間內，代客戶進行之任何有關股份之交易之總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於1,000,000港元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人士及其他人士自發地披露本身之交易之責任，不論交易所涉及之總額為何。

對於執行理事就交易而進行之查詢，中介人必須給予合作。因此，進行有關股份交易之人士應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行理事合作之過程中，將會向執行理事提供該等交易之有關資料，包括客戶之身分。」

### **一般事項**

收購建議須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式批准收購建議及清洗豁免，方告作實。本公司主席兼執行董事張漢傑先生於本公佈日期持有14,202,000股股份及3,900,000份購股權，將須於股東特別大會就批准收購建議及清洗豁免所提呈之決議案放棄投票。董事會已成立獨立董事委員會，成員包括非執行董事馬志剛先生及全體獨立非執行董事(身兼德祥獨立非執行董事之石禮謙，SBS, JP除外)王志強先生及郭嘉立先生，以向獨立股東就收購建議之條款及清洗豁免向獨立股東提供意見。本公司將於獨立董事委員會批准下委聘獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於委任獨立財務顧問後於實際可行情況下盡快另行刊發公佈。



載有(其中包括)收購建議之詳細條款、獨立董事委員會之推薦意見函件、獨立財務顧問之意見函件、貸款票據之估值報告、本集團所持物業之估值報告、股東特別大會通告以及其他根據守則及上市規則規定之資料之通函將於二零一二年一月三日或之前寄發予股東。接納表格亦將隨通函寄發予合資格股東，惟將不會向除外股東寄發接納表格。

## 涉及二零一三年可換股債券之調整

根據構成二零一三年可換股債券之文據條款，於收購建議完成時或需要就換股價作出調整。本公司將指示一名財務顧問以書面證明需予作出之調整(如有)，並根據上市規則就該等調整之進一步詳情刊發公佈。

## 警告

收購建議須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會獲以按股數投票方式通過普通決議案批准收購建議及清洗豁免後，方告作實。倘收購建議或清洗豁免未能於股東特別大會獲獨立股東批准，收購建議將告失效。

股份將會在收購建議尚未成為無條件之時繼續買賣。在該段期間內，買賣股份之人士將會承擔收購建議可能失效之風險。

務請股東考慮收購建議之詳細條款，並細閱(其中包括)將會在通函載列之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問意見函件後，方始決定在股東特別大會上應投票贊成或反對就收購建議及清洗豁免而提呈之決議案。務請股東亦留意彼等對即將在股東特別大會上就收購建議及清洗豁免而提呈之有關決議案作出之投票決定不會影響彼等接納收購建議與否之投資決定。股東對收購建議之任何方面或應採取之任何行動如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零一一年十一月二十一日上午九時起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份自二零一一年十一月二十九日上午九時起在聯交所恢復買賣。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下相關涵義：

「二零一三年 可換股債券」	指	本公司於二零一一年發行於本公佈日期尚未行使本金額合共619,050,000港元二零一三年到期之3.25厘可換股票據
「一致行動」	指	守則所賦予之涵義
「保證配額」	指	根據收購建議將由本公司購回各合資格股東所持股份之最少數目
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	本公司將就收購建議向股東發出之通函，包括收購建議文件及股東特別大會通告
「守則」	指	收購守則及購回守則
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，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)
「董事」	指	本公司董事
「陳國強博士」	指	陳國強博士，德祥主席及執行董事兼控股股東以及保華非執行董事
「除外股東」	指	在事先獲執行理事同意之情況下，於就通函而言最後實際可行日期在股東名冊內所示地址所在司法權區之法律禁止向該等海外股東提出收購建議，或規定本公司須遵守董事於考慮該司法權區涉及之海外股東人數及彼等於本公司之持股量後認為過分繁重或繁瑣之額外規定所涉及之任何海外股東

「執行理事」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事或其任何授權代表
「接納表格」	指	供合資格股東接納收購建議時採用之接納表格
「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
「獨立董事委員會」	指	成員包括非執行董事馬志剛先生及兩名獨立非執行董事王志強先生及郭嘉立先生之獨立董事委員會已告成立，以就收購建議之條款及清洗豁免向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」	指	本公司將於獨立董事委員會批准下委任之獨立財務顧問，以就收購建議之條款及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	(i) <b>Selective Choice</b> 及與其一致行動人士以及彼等各自的聯繫人士；及(ii)該等於收購建議及清洗豁免擁有重大權益或參與收購建議及清洗豁免之股東，並須根據守則及上市規則於股東特別大會就批准收購建議及清洗豁免所提呈之決議案放棄投票之股東以外之股東
「德祥」	指	德祥企業集團有限公司，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：372)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款票據」	指	本公司將予發行最多260,000,000股每股面值2.00港元之貸款票據，本金總額為520,000,000港元，其主要條款載於本公佈「貸款票據之條款」一段
「陳耀麟先生」	指	陳耀麟先生，執行董事、德祥及保華執行董事及保華非執行董事陳國強博士之替任董事及陳國強博士與伍女士之兒子
「黎國鴻先生」	指	黎國鴻先生，Selective Choice董事
「陳佛恩先生」	指	陳佛恩先生，本公司董事總經理、執行董事兼德祥執行董事
「周女士」	指	周美華女士，德祥副主席、董事總經理兼執行董事
「伍女士」	指	伍婉蘭女士，為陳國強博士之配偶
「收購建議」	指	由創越融資根據通函及接納表格所載之條款及條件，代表本公司向合資格股東提出按收購價購回最多260,000,000股股份之有條件自願收購建議
「收購期間」	指	具守則所賦予適用於收購建議之涵義
「收購價」	指	每股股份2.60港元
「創越融資」	指	創越融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為本公司有關收購建議之財務顧問
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出之購股權
「海外股東」	指	於股東名冊內所登記地址位於香港境外之股東
「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

「保華」	指	保華集團有限公司，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：498)
「合資格股東」	指	於就通函而言最後實際可行日期名列股東名冊之股東(不包括Selective Choice及與其一致行動人士(保華除外)以及除外股東)
「股東名冊」	指	本公司之股東名冊
「購回守則」	指	香港公司股份購回守則
「Selective Choice」	指	Selective Choice Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為德祥之一間間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，藉以考慮並批准(其中包括)收購建議及清洗豁免
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年八月二十六日所採納之購股權計劃
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「清洗豁免」	指	執行理事豁免Selective Choice根據收購守則規則第26條須就其及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份提出強制性全面收購之責任，及因收購建議完成而可能產生之責任，按照收購守則規則第13條須就其及與其一致行動人士尚無擁有或同意收購之二零一三年可換股債券及購股權提出相若之收購建議

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「%」 指 百分比

代表董事會  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑

香港，二零一一年十一月二十八日

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

董事對本公佈所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始發表，本公佈並無遺漏任何其他事實，致使本公佈所載之任何陳述產生誤導。