

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分內容而產生或因依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)

**有關出售香港物業之
非常重大出售事項
及
恢復買賣**

出售事項

於二零一二年十二月二十八日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立臨時協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售該物業，購買價為830,000,000港元。

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非常重大出售事項，須獲股東以投票表決方式批准後方可作實。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准臨時協議及(如適用)正式協議以及其項下擬進行之交易。於本公佈日期，資本策略持有544,600股股份(佔本公司已發行股本約0.14%)及本公司所發行價值26,400,000港元之二零一三年到期可換股票據。資本策略及其聯繫人士須於股東特別大會放棄表決。

由於需要更多時間編製及落實本集團之財務資料，以載入通函，故載有(其中包括)臨時協議及(如適用)正式協議詳情、該物業估值報告、本集團財務資料、股東特別大會通告連同代表委任表格及上市規則所規定其他資料之通函，預期將於二零一三年二月八日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一二年十二月三十一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一三年一月三日上午九時正起恢復買賣。

* 僅供識別

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一二年十二月二十八日(聯交所交易時段後)，賣方與買方訂立臨時協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售該物業，購買價為830,000,000港元。

臨時協議

以下為臨時協議之主要條款：

日期： 二零一二年十二月二十八日

訂約方：

(i) 買方： 駿舒有限公司；及

(ii) 賣方： 城威國際有限公司，為本公司從事物業發展及投資業務之一間間接全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信：(i)買方為資本策略(於本公佈日期持有544,600股股份(佔本公司已發行股本約0.14%)及本公司所發行價值26,400,000港元之二零一三年到期可換股票據，可按現行轉換價每股2.102港元轉換為新股份)之一間全資附屬公司；(ii)買方主要從事投資控股業務；(iii)資本策略為一間投資控股公司，主要透過其附屬公司從事物業重新定位及投資業務；及(iv)除持有上述股份及本公司可換股票據外，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(定義見上市規則)之第三方。

主體事項：

根據臨時協議，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售該物業。該物業位於香港九龍旺角彌敦道703及705號，佔地約2,432平方呎，目前由賣方所擁有，上址現正發展為一幢建築面積約為30,000平方呎之20層高零售綜合大樓，相關上蓋建築工程現正施工，預期於二零一三年四月前後落成。於本公佈日期，該物業並無附帶任何租賃協議。該物業於截至二零一二年及二零一一年三月三十一日止兩個年度各年未有產生任何租金收入，惟分別錄得發展中投資物業公平值增加約57,400,000港元及109,800,000港元。據賣方之管理賬目所記錄，該物業於二零一二年九月三十日之賬面值為498,000,000港元。

工銀融資以該物業之第一法定押記作抵押，旨在為該物業提供發展成本及作為賣方之一般營運資金。此外，本公司已就工銀融資作出公司擔保。於本公佈日期，工銀融資項下未償還本金額約為142,000,000港元，賣方預期將於完成前自工銀融資進一步提取本金額56,000,000港元，以支付該樓宇所需建築成本。工銀融資將於完成時獲悉數清還。

代價及付款條款：

該物業之代價為830,000,000港元，將由買方按下述方式以現金支付予賣方：

- (i) 訂金50,000,000港元已於簽立臨時協議時支付；
- (ii) 進一步訂金74,500,000港元將於二零一三年一月十一日或之前支付；及
- (iii) 代價餘額705,500,000港元將於完成時支付。

上述訂金已／將支付予賣方之律師(作為保管人)，並僅於代價餘額足以解除／免除該物業現有按揭之情況下方會發放予賣方。根據工銀融資之條款及條件，銷售該物業所得一切已收或應收款項，將存入以第一固定抵押形式抵押予工銀之銀行存款賬戶內，作為工銀融資之額外擔保。

代價乃由賣方與買方經參考(其中包括)獨立估值師採用餘值估值法於二零一二年九月三十日賦予該物業於落成階段之估值約701,000,000港元及目前房地產市況後按公平磋商原則釐定。

先決條件：

完成須待股東根據上市規則之規定於股東特別大會上批准臨時協議及(如適用)正式協議以及其項下擬進行交易後，方告落實。

為達成上述條件，賣方已促使而Selective Choice(於本公佈日期實益持有151,628,928股股份，佔本公司全部已發行股本約39.33%)已簽立承諾，保證表決贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准出售事項。倘上述條件未能於完成日期前達成，則臨時協議及(如適用)正式協議以及其項下擬進行之交易將告終止，賣方須向買方悉數退還已付之所有訂金(不計任何利息開支或賠償金)，訂約各方概不得向另一方提出任何申索。

完成：

完成將於入伙紙簽發後落實，惟(i)完成日期不得早於二零一三年六月三十日及不得遲於二零一三年十二月三十一日；(ii)賣方須就完成日期向買方發出不少於一個月書面通知；及(iii)倘賣方未能於二零一三年十二月三十一日或之前完成銷售，則賣方有權將完成日期押後至不遲於二零一四年三月三十一日(不影響上文所述賣方向買方發出一個月通知之責任)，而倘賣方於二零一四年三月三十一日前仍然未能完成銷售，則買方有權向賣方發出書面通知撤銷買賣，於此情況下，賣方須即時將買方根據臨時協議及(如適用)正式協議已付之所有訂金及其他款項退還予買方，訂約各方概不得向另一方提出任何進一步申索。

其他：

臨時協議屬具約束力協議。根據其條款，訂約各方須於二零一三年一月十一日或之前訂立正式買賣協議。如未有訂立正式協議，臨時協議將成為正式協議，於買賣該物業方面對訂約各方構成監管作用。

進行出售事項之原因及好處

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業務。本集團亦於中國從事高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

除本集團於二零一二年九月三十日前就該物業公平值增長所確認之總收益175,600,000港元(以賣方於二零一二年九月三十日之未經審核賬目為依據)外，出售事項將產生額外資本收益約265,000,000港元，計算方法為代價830,000,000港元減出售事項應佔估計開支11,000,000港元、該物業於二零一二年九月三十日之賬面值498,000,000港元及估計完成該樓宇建築工程所需成本(將由賣方承擔)約56,000,000港元。出售事項之實際收益金額將視乎該物業於完成日期之賬面值及完成該樓宇建築工程所需實際成本而定。

出售事項之所得款項淨額(扣除相關開支)估計約為819,000,000港元。本公司擬於完成後將該等所得款項淨額用作償還工銀融資項下一切債務，餘額則保留作本集團一般營運資金。

董事認為，出售事項為本集團提供變現可觀資本收益之良機，同時為本集團帶來現金流入以降低債務水平及改善日後營運資金狀況。基於上述原因，董事會認為臨時協議之條款(包括代價)屬公平合理，而訂立臨時協議亦符合本公司及股東整體利益。

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非常重大出售事項，須獲股東以投票表決方式批准後方可作實。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准臨時協議及(如適用)正式協議以及其項下擬進行之交易。於本公佈日期，資本策略持有544,600股股份(佔本公司已發行股本約0.14%)及本公司所發行價值26,400,000港元之二零一三年到期可換股票據。資本策略及其聯繫人士須於股東特別大會放棄表決。

由於需要更多時間編製及落實本集團之財務資料，以載入通函，故載有(其中包括)臨時協議及(如適用)正式協議詳情、該物業估值報告、本集團財務資料、股東特別大會通告連同代表委任表格及上市規則所規定其他資料之通函，預期將於二零一三年二月八日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一二年十二月三十一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零一三年一月三日上午九時正起恢復買賣。

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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	該物業所在地上之在建樓宇
「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(股份代號：199)於聯交所主板上市

「完成」	指	根據臨時協議及(如適用)正式協議完成買賣該物業
「完成日期」	指	落實完成之日期
「代價」	指	買方根據臨時協議之條款就銷售該物業應付之購買價合共830,000,000港元
「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(股份代號：497)於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議及(如適用)正式協議之條款及條件向買方出售該物業
「正式協議」	指	根據臨時協議賣方與買方將就買賣該物業簽立之正式買賣協議
「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
「工銀」	指	中國工商銀行(亞洲)有限公司
「工銀融資」	指	根據賣方(作為借方)、工銀(作為貸方)與本公司(作為擔保人)所訂立日期為二零零九年七月二十八日之貸款協議(經日期為二零一二年三月三十日之補充協議修訂及補充)工銀向賣方提供200,400,000港元之貸款融資
「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
「入伙紙」	指	建築事務監督根據建築物條例之條文就將入伙之該樓宇發出之書面批准
「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

「該物業」	指	位於香港九龍旺角彌敦道703及705號並於土地註冊處登記為九龍內地段第1263號B段及九龍內地段第1263號餘段之土地連同建於或將建於其上之所有樓宇
「臨時協議」	指	賣方與買方就買賣該物業所訂立日期為二零一二年十二月二十八日之臨時買賣協議
「買方」	指	駿舒有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「Selective Choice」	指	Selective Choice Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為德祥企業集團有限公司(其已發行股份(股份代號：372)於聯交所主板上市)之一間間接全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准臨時協議及(如適用)正式協議以及其項下擬進行之交易
「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
「賣方」	指	城威國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之一間間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方呎」	指	平方呎
「%」	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，二零一三年一月二日

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