

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告的內容概不負責，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公告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。



ITC CORPORATION LIMITED

德祥企業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：372)

非常重大出售事項，涉及出售
透過LEAPTOP集團持有之
珀麗股份全部權益
及
恢復買賣

財務顧問

ANGLO CHINESE 英
CORPORATE FINANCE, LIMITED 高

出售事項

於二零一四年四月十一日聯交所交易時段後，賣方、買方、本公司及錦興訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方則有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為575,000,000港元。銷售股份相當於Leaptop之全部已發行股本，而該公司則擁有得普之全部已發行股本。得普為195,706,000股珀麗股份(佔聯交所官方網站所披露珀麗於本公告日期之已發行股本約29.76%)之擁有人。上述195,706,000股珀麗股份將透過下文所述之配售及／或捐贈而減持。銷售貸款相當於完成日期Leaptop結欠賣方之全數股東貸款。完成須待(其中包括)完成珀麗於二零一四年四月二十三日公告之珀麗出售協議及得普於完成前配售及／或捐贈47,200,000股(或訂約各方可能議定之其他數目)珀麗股份(詳見下文所述)後，方可作實。於完成後，本集團將不再持有任何珀麗股份。

* 僅供識別

上市規則之涵義

由於就出售事項根據上市規則第14.07條計算之部份適用百分比率超過75%，故出售事項構成上市規則第14章下本公司之非常重大出售事項，須經股東以股數表決方式批准。本公司將召開及舉行股東特別大會，讓股東考慮並酌情批准出售事項。

一般事項

為了有足夠時間編製將收錄於通函之相關資料，預期一份通函將於二零一四年六月二十日或之前向股東寄發，當中載有(其中包括)該協議之詳情、Leaptop集團之財務資料、股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一四年四月十四日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一四年四月二十四日上午九時正起恢復買賣。

謹此提述錦興、珀麗、德祥地產及本公司日期為二零一四年三月十九日之聯合公告，內容有關(其中包括)本公司可能向錦興出售珀麗之若干股份權益。於二零一四年四月十一日聯交所交易時段後，賣方(本公司之全資附屬公司)、買方(錦興之全資附屬公司)、本公司及錦興訂立有關出售事項之該協議。以下載列該協議之主要條款。

該協議

(1) 日期：

二零一四年四月十一日(於聯交所交易時段後簽訂)

(2) 訂約方：

賣方：

ITC Investment Holdings Limited，本公司之全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

買方：

Hanny Investment Group Limited，錦興之全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

賣方之擔保人：

本公司，就賣方履行其於該協議之責任提供擔保。

買方之擔保人：

錦興，就買方履行其於該協議之責任提供擔保。錦興及其附屬公司主要從事證券買賣、工業供水業務、物業發展及買賣以及其他策略性投資。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、錦興及其主要股東均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

(3) 賣方將出售之資產以及配售及／或捐贈珀麗股份：

賣方將出售予買方之資產包括銷售股份及銷售貸款。銷售股份相當於Leaptop之全部已發行股本，而該公司則擁有得普之全部已發行股本。得普為195,706,000股珀麗股份（佔聯交所官方網站所披露珀麗於本公告日期之已發行股本約29.76%）之擁有人。上述195,706,000股珀麗股份將透過下文所述之配售及／或捐贈而減持。

作為根據該協議擬進行之交易的不可或缺一部份，賣方將促使得普按賣方可能決定之有關條款及條件，於完成前配售及／或捐贈47,200,000股（或訂約各方可能議定之其他數目）珀麗股份（「**該安排之股份**」）予獨立第三方及／或有關慈善團體及／或同時予上述兩者（「**該安排**」），致使於緊接完成後，買方及其一致行動人士將不會持有珀麗合共30%或以上之表決權。該安排產生之任何所得款項淨額（「**配售所得款項**」）須支付予賣方及／或本公司之任何全資附屬公司。

銷售貸款相當於完成日期Leaptop結欠賣方之全數股東貸款。於二零一四年二月二十八日，Leaptop結欠賣方之股東貸款約為227,000,000港元。

此外，在不構成該協議一部份之情況下，陳博士已表示彼擬於完成前按彼可能決定之有關條款及條件，在市場上出售、向獨立第三方配售及／或捐贈予慈善團體（及／或同時運用上述方式）彼擁有之全部1,132,450股珀麗股份。

(4) 代價及付款條款：

銷售股份及銷售貸款之代價為575,000,000港元。代價乃分配如下：

(i) 銷售貸款之代價部分將相等於銷售貸款之面值；及

(ii) 代價餘額將撥歸銷售股份。

買方已／須以如下方式支付代價予賣方：

(i) 於簽訂該協議時已支付現金100,000,000港元作為訂金（「訂金」）；

(ii) 於完成時支付175,000,000港元；及

(iii) 於完成時錦興以交付承付票據之方式結付代價餘額300,000,000港元（「餘額」）。承付票據之主要條款如下：

發行人： 錦興

發行日期： 完成日期

利息： 年利率為5厘，須於每半年期末支付

到期日： 承付票據發行日期後滿一週年之日

提前付款： 錦興可於承付票據到期日前任何時間，透過向承付票據持有人發出不少於七天的事先書面通知而提前支付承付票據之全部或部份未償還本金金額，其毋須為此支付任何罰款、預付款項或其他費用

逾期利息： 倘若錦興未能支付承付票據到期應付之任何款項，錦興須從實際付款到期日（在判定前以及判定後）起（及包括該日），就有關款項按年利率8厘支付利息，而在仍未付款期間，相關利率將於其後按相同基準重新計算，並須每個季度複息計算

代價乃由賣方與買方按以下基準協定：

- (i) 於完成日期，Leaptop擁有之唯一資產是其於得普之投資（免除所有產權負擔）而Leaptop將並無負債（銷售貸款除外）；
- (ii) 於完成日期，得普擁有之唯一資產是目標珀麗股份（免除所有產權負擔）而得普將並無負債（結欠Leaptop之集團內公司間貸款除外）；及
- (iii) 於完成前任何時間，賣方須進行該安排及相關事宜。並不會因為進行該安排而對代價作出調整。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i) Leaptop集團於二零一四年二月二十八日之未經審核綜合資產淨值約361,000,000港元；及(ii) Leaptop於二零一四年二月二十八日結欠賣方之股東貸款約為227,000,000港元。

董事會認為，該協議之條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

(5) 先決條件：

完成取決於買方達成或獲豁免（如適用）以下條件：

- (i) 本公司遵守上市規則之所有適用規定，包括股東（根據上市規則須放棄表決者除外）於股東特別大會上批准出售事項，以符合上市規則之規定；
- (ii) 錦興遵守上市規則之所有適用規定，包括錦興股東於錦興股東特別大會上批准出售事項，以符合上市規則之規定；
- (iii) 完成珀麗於二零一四年四月二十三日之公告所披露之珀麗出售協議；
- (iv) 實行及完成該安排；
- (v) 珀麗股份繼續在聯交所主板上市而珀麗股份目前之上市並無被撤回；

- (vi) 賣方於該協議之各項保證在各主要方面為真實準確；
- (vii) 賣方、買方、本公司及錦興為完成出售事項已取得全部必要認許及批准(或豁免)；
- (viii) 目標珀麗股份連同買方及被推定為(或於完成將被推定為)買方之一致行動人士所持有之珀麗股份將不會合共超過珀麗表決權之30%或以上；及
- (ix) 買方並無收到證監會表示買方須根據收購守則規則26提出強制性全面要約。

買方可全權酌情於完成前任何時間透過向賣方發出書面通知豁免上述條件第(iii)及(vi)項或直接達致完成。倘任何上述條件於最後完成日期或之前未達成或獲豁免(視乎情況而定)，則賣方須向買方退還訂金(不計利息)，且該協議將不再具任何效力(除任何先前違約行為外)。

(6) 目標珀麗股份及該安排之股份享有之股息權利：

賣方有權享有珀麗(或記錄日期)在完成日期當日或之前就目標珀麗股份及該安排之股份所宣派、公告或建議派發之全部股息，而買方承諾將於收到有關目標珀麗股份及該安排之股份之上述股息五個營業日內將有關股息支付予賣方。

(7) 完成：

完成須於上述最後一項先決條件達成或獲豁免(如適用)後第七個營業日(惟上文段(5)(iv)至(vi)、(viii)及(ix)所載之先決條件須於緊接完成前達成，但獲買方豁免則除外)(或該協議各訂約方以書面議定之其他日期)發生。

如於全部先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，因買方違約而完成沒有發生，則賣方有權沒收訂金(連一切應計利息)作為算定損害賠償，惟不損害賣方就相關違約事宜可享有之任何其他權利或補救機會。如違約方為賣方，則賣方須向買方退還訂金，惟不損害買方就相關違約事宜可享有之任何其他權利或補救機會。

(8) 買方之承諾：

買方及錦興已向賣方保證及承諾：

- (i) 買方、錦興以及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士於該協議日期合共擁有48,660,424股珀麗股份；及
- (ii) 於簽訂該協議後及直至付清餘額為止，買方、錦興以及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士均不會收購其他珀麗股份(就完成而收購目標珀麗股份除外)，致使買方、錦興以及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士將不會持有合共30%或以上之珀麗表決權。

LEAPTOP集團之資料

Leaptop為投資控股公司，其主要資產為得普之全部股權，而得普則為195,706,000股珀麗股份(佔聯交所官方網站所披露於本公告日期之全部已發行珀麗股份約29.76%)之擁有人。

以下載列Leaptop集團於二零一四年二月二十八日，以及分別截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個年度按照香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	-	-
除稅前及除稅後(虧損)溢利	(42,615)	183,229
		於二零一四年 二月二十八日 千港元
資產總值		588,049
資產淨值		361,090

緊隨完成後，Leaptop集團將不再為本公司之全資附屬公司。

珀麗之資料

珀麗為投資控股公司，其附屬公司主要從事酒店業務及證券買賣。

根據珀麗二零一三年年報，珀麗於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合除稅前溢利及除稅後溢利分別約為502,200,000港元及443,100,000港元，而珀麗於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合除稅前虧損及除稅後虧損分別約為148,100,000港元及149,000,000港元。

進行出售事項之理由

本公司為一間投資控股公司，直接及間接持有多間上市公司之策略性投資。本集團之主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。

假設全部該安排之股份按二零一四年四月十一日（即該協議之日期）聯交所所報珀麗股份之收市價每股0.590港元予以配售，則代價連同配售所得款項（扣除估計開支後）估計約為599,800,000港元。本公司擬將有關所得款項淨額用作本集團之一般營運資金及（如適合）作為日後遇上合適機會時之未來投資（如有）之用。

就說明而言，假設上述約599,800,000港元之金額除以得普擁有之全部195,706,000股珀麗股份（包括該安排之股份），則出售事項下的每股珀麗股份之代價約為3.065港元，較：

- (a) 於二零一四年四月十一日聯交所所報珀麗股份之收市價每股0.590港元溢價約419.5%；
- (b) 截至及包括二零一四年四月十一日最後十個連續交易日聯交所所報珀麗股份之平均收市價每股約0.613港元溢價約400.0%；
- (c) 截至及包括二零一四年四月十一日最後三十個連續交易日聯交所所報珀麗股份之平均收市價每股約0.640港元溢價約378.9%；
- (d) 截至及包括二零一四年四月十一日最後六十個連續交易日聯交所所報珀麗股份之平均收市價每股約0.629港元溢價約387.3%；及
- (e) 截至及包括二零一三年十二月三日（即本公司有關可能進行出售事項之首份公告前的最後交易日）最後三十個連續交易日聯交所所報珀麗股份之平均收市價每股約0.448港元溢價約584.2%。

該協議之其中一項先決條件為完成珀麗出售協議，此為買方之條件，亦可由買方豁免。股東務請留意，預期珀麗出售協議將不會對珀麗資產淨值造成顯著影響。有關對珀麗之財務影響的進一步資料，請參閱其日期為二零一四年四月二十三日之公告。由於在珀麗股份之權益以權益法在Leaptop之賬目入賬，本公司認為上述先決條件之達成或豁免將不會對Leaptop集團之資產淨值造成顯著影響。

按珀麗截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發經審核財務報表，以及珀麗日期為二零一四年二月二十八日之通函所披露出售其於九龍珀麗酒店之60%權益及九龍珀麗酒店之餘下40%權益的公平值收益為珀麗帶來之估計收益（已於二零一四年三月完成），本集團將分佔之估計收益約為139,000,000港元。計及調整本集團於珀麗之權益的賬面值（主要因為上述來自九龍珀麗酒店之估計收益），根據出售事項之所得款項淨額及特別股息，估計出售事項將產生約124,000,000港元之虧損。此虧損將由本集團在截至二零一四年三月三十一日止年度確認為其於珀麗之權益的減值虧損，而於完成時將不會確認進一步的顯著收益或虧損。出售事項之實際收益或虧損金額將參考（其中包括）本集團於珀麗之權益在完成日期之賬面值而釐定。

考慮到出售事項下的每股珀麗股份之代價與上文所述之珀麗股份收市價之比較，出售事項為本集團提供良機，以較市值可觀溢價（參考本公司有關可能進行出售事項之首份公告前當時的珀麗股份買賣價而言）的水平變現上述195,706,000股珀麗股份之投資，收取重大現金以增強本集團之流動資金狀況以及就可能不時出現之未來潛在投資機遇增加可動用現金資源。緊隨完成後，本公司將不再持有任何珀麗股份而珀麗將不再為本公司之聯營公司。

基於上述，董事會認為該協議之條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而賣方及本公司訂立該協議亦符合本公司及股東整體之利益。

於該協議日期，買方及其一致行動人士持有48,660,424股珀麗股份，佔聯交所官方網站所披露珀麗於本公告日期之表決權約7.40%。倘若買方須在並無該安排之情況下收購Leaptop集團，其持股量連同上述由得普持有之195,706,000股珀麗股份將合共佔珀麗之表決權約37.16%，觸發其須負上根據收購守則規則26對並非由其或其一致行動人士持有之全部珀麗股份提供全面要約的責任。因此，該協議須待(其中包括)實行及完成該安排後，方可作實。根據該安排，得普將於完成前配售及／或捐贈47,200,000股(或訂約各方可能議定之其他數目)珀麗股份，致使買方及其一致行動人士於緊隨完成後將持有珀麗表決權之30%以下。得普現擬首先安排配售該安排之股份。然而，倘若無法適時地將全部或部份的該安排之股份配售，得普將把全部或部份的該安排之股份捐贈予慈善團體，以符合該協議之該項先決條件。該安排之所得款項淨額(如有)將撥歸賣方及／或本公司任何全資附屬公司所有。基於上述以及即使全部該安排之股份予以捐贈，出售事項下的每股珀麗股份之代價較上述195,706,000股珀麗股份之市價有可觀溢價，董事會認為該安排亦符合本公司及股東之整體利益。

承上所述，由於向本集團發行承付票據以支付部份代價，本公司於完成後可能因依據收購守則所訂之第9類別定義而被推定為與買方一致行動。雖然「一致行動」之第9類別定義並無將陳博士歸入被推定為買方之一致行動人士，惟彼已決定出售及／或捐贈其於珀麗股份之權益，以消除因其作為本公司控股股東此地位而產生之任何疑問。

上市規則之涵義

由於就出售事項根據上市規則第14.07條計算之部份適用百分比率超過75%，故出售事項構成上市規則第14章下本公司之非常重大出售事項，須經股東以股數表決方式批准。本公司將召開及舉行股東特別大會，讓股東考慮並酌情批准出售事項。

一般事項

為了有足夠時間編製將收錄於通函之相關資料，預期一份通函將於二零一四年六月二十日或之前向股東寄發，當中載有(其中包括)該協議之詳情、Leaptop集團之財務資料、股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零一四年四月十四日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一四年四月二十四日上午九時正起恢復買賣。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	收購守則所賦予之涵義
「該協議」	指	賣方、買方、本公司及錦興所訂立日期為二零一四年四月十一日之有條件協議，內容有關買賣銷售股份及銷售貸款
「適用百分比率」	指	上市規則所賦予之涵義
「得普」	指	得普有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為Leaptop之全資附屬公司
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「慈善團體」	指	根據香港法例第112章稅務條例獲豁免繳稅之慈善團體
「本公司」	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(股份代號：372)於聯交所主板上市
「完成」	指	按照該協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	完成發生之日期
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據該協議之條款及條件，銷售股份及銷售貸款之總代價575,000,000港元

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	訂立該協議及履行據此擬進行之交易(包括得普配售及／或捐贈47,200,000股(或訂約各方可能協定之其他數目)珀麗股份)
「陳博士」	指	陳國強博士，本公司之主席、執行董事及控股股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「錦興」	指	錦興集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：275)於聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「德祥地產」	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(股份代號：199)於聯交所主板上市
「Leaptop」	指	Leaptop Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為賣方之全資附屬公司
「Leaptop集團」	指	Leaptop及得普
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一四年十月十日，或訂約各方可能以書面協定之其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「承付票據」	指	錦興將發行予本公司或其任何全資附屬公司之本金金額300,000,000港元之承付票據，作為部份結付代價
「買方」	指	Hanny Investment Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為錦興之全資附屬公司

「珀麗」	指	珀麗酒店控股有限公司(股份代號：1189)，於百慕達註冊成立之有限公司，其珀麗股份於聯交所主板上市
「珀麗出售協議」	指	<p>以下各項之統稱：</p> <p>(a) 珀麗酒店集團有限公司(「珀麗酒店集團」)(作為賣方)、Silver Infinite Limited(「SIL」)(作為買方)、珀麗(作為珀麗酒店集團之擔保人)及德祥地產(作為SIL之擔保人)所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議，據此，珀麗酒店集團有條件同意出售及轉讓而SIL有條件同意購買及接納Makerston Limited之全部已發行股本及其應付之相關股東貸款的轉讓；及</p> <p>(b) Easy Vision Holdings Limited(「EVHL」)(作為賣方)、SIL(作為買方)、珀麗(作為EVHL之擔保人)及德祥地產(作為SIL之擔保人)所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議，據此，EVHL有條件同意出售及轉讓而SIL有條件同意購買及接納Eagle Spirit Holdings Limited之全部已發行股本及其應付之相關股東貸款的轉讓</p>
「珀麗股份」	指	珀麗股本中每股面值0.01港元之普通股
「銷售貸款」	指	於完成時Leaptop結欠賣方之全數無抵押及免息貸款，於二零一四年二月二十八日之金額為226,959,522港元。為免生疑問，該安排之所得款項淨額(如有)可能用於在完成前減少有關貸款
「銷售股份」	指	Leaptop股本中一(1)股面值1美元之股份，即於本公告日期及於完成時Leaptop之全部已發行股本
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，讓股東考慮並酌情批准出售事項及賣方履行據此擬進行之交易

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「特別股息」	指	珀麗董事會擬向於任何一項珀麗出售協議之完成日期(以較早者為準)前之日名列珀麗股東名冊之珀麗股東宣派之特別股息每股珀麗股份0.1港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標珀麗股份」	指	得普擁有之148,506,000股珀麗股份
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則
「賣方」	指	ITC Investment Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
德祥企業集團有限公司
公司秘書
甘雪芬

香港，二零一四年四月二十三日

於本公告日期，董事會成員如下：

執行董事：

陳國強博士(主席)

周美華女士(副主席兼董事總經理)

陳國銓先生

陳佛恩先生

陳耀麟先生

獨立非執行董事：

卓育賢先生

李傑華先生

石禮謙，*GBS, JP*