

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)

**有關和解契約及
出售新藝投資有限公司全部權益
之須予披露交易**

和解契約及出售協議

於二零一五年六月十九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）與買方訂立和解契約及出售協議，據此(i)賣方應免除支付保留款項約324,400,000港元之責任；及(ii)賣方同意出售及買方同意購買待售股份及待售貸款，代價總額為595,000,000港元。

待售股份相當於新藝之全部已發行股本。新藝間接持有項目公司之全部權益，而項目公司則從事物業發展項目。於完成後，本集團不再持有新藝之任何權益及新藝將不再為本公司之附屬公司。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算按和解契約擬進行之交易（包括出售事項）適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，按和解契約擬進行之交易（包括出售事項）構成本公司之須予披露交易及因而須遵守上市規則之申報及公佈規定。

* 僅供識別

和解契約

誠如該公佈及該通函披露，賣方（作為買方）與買方（作為賣方）就買賣新藝之92%已發行股本於二零零九年十二月十五日訂立 BSP 協議。根據 BSP 協議，買方承諾履行完成後條件（定義見下文），以促使項目公司展開物業發展項目。在這方面，買方主要代表項目公司負責辦理相關事宜。於二零一五年五月，買方通知本集團，該土地已被當地政府根據公共利益及實施更新城市規劃需要收回，原於土地使用證規定之該土地使用由「辦公、商業及金融」現調整為「文化娛樂設施兼容商業金融」，但項目公司有權向當地政府收取貨幣補償（「補償」）。根據本集團中國法律顧問之意見，補償金額有待項目公司提出索償申請後方可確定。

根據 BSP 協議，買方須履行各項承諾，包括但不限於以下之完成後條件（「完成後條件」）（其詳情載列於該通函），而買方承認其未能履行：

- (a) 促使完成拆遷及安置；
- (b) 促使向相關中國部門取得物業發展項目內發展規劃之所有相關批准、許可及同意；及
- (c) 將該土地空置並交付予項目公司。

賣方於收購代價中保留了總金額約為 324,400,000 港元（「保留款項」）。

鑑於上述情況，於二零一五年六月十九日聯交所交易時段後，BSP 協議之訂約方訂立和解契約，據此，其中包括，(i) 根據出售協議之條款，買方承諾購回新藝全部已發行股本及結欠之股東貸款，代價總額為 595,000,000 港元；及 (ii) 買方豁免保留款項。

出售協議

日期

二零一五年六月十九日

訂約方

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

- (ii) 買方: Bright Sino Profits Limited, 從事投資控股。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為本公司及其關連人士之獨立第三方。

將出售資產

根據出售協議, 賣方將出售而買方將購入之資產包括 (i) 待售股份, 即於出售協議日期及完成時新藝全部已發行股本; 及 (ii) 待售貸款。於出售協議日期, 新藝結欠賣方之股東貸款金額約為359,700,000港元。

代價

待售股份及待售貸款之代價總額為595,000,000港元, 將如下分配:

- (i) 待售貸款應佔之部份代價將相等於待售貸款按等額基準計算之面值; 及
- (ii) 待售股份將佔代價剩下之餘款。

買方已/須透過以下方式以現金支付代價:

- (i) 於完成時支付200,000,000港元; 及
- (ii) 將於二零一五年十月三十日或之前支付代價之餘款。

代價之餘款透過買方簽訂有關之待售股份之抵押(包含轉讓待售貸款) 向賣方作出保證。

代價乃賣方與買方按公平原則磋商後釐定, 經參考載列於該公佈及該通函內根據該等收購協議收購新藝全部權益之收購代價為960,000,000港元, 扣除於出售協議日期保留款項淨額約為324,400,000港元, 並經考慮進行索償及收回補償可能產生之成本及時間。

完成

完成已於二零一五年六月十九日緊隨簽署出售協議後進行。

有關新藝集團之資料

新藝之主要業務為投資控股，及其唯一資產為投資於欣譽全部已發行股本。欣譽持有項目公司所有的股本權益。項目公司之主要業務為物業發展項目。

以下分別載列新藝集團於截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止兩個年度各年之未經審核綜合財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
營業額	-	-
除稅前虧損	1,793	1,582
除稅後虧損	1,793	1,582

於二零一五年三月三十一日，新藝集團之未經審核綜合淨資產金額約為603,500,000港元。

於完成後，本集團不再持有新藝之任何權益及新藝將不再為本公司之附屬公司。

出售事項之原因

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。本集團亦從事發展及投資並於中國及香港營運酒店及度假村、證券投資及貸款融資服務。

本集團認為考慮到進行索償以及收回補價時會產生時間和成本，尋求索償不符合其最佳利益。於該等情況下，及經考慮完成後條件尚未達成，作為和解契約之一部份，賣方及買方同意根據出售協議之條款售回物業發展項目予買方。除出售事項外，根據和解契約，賣方亦免除其支付約為324,400,000港元保留款項之責任。

本集團於出售事項所得款項（扣除直接應計開支）預期約為594,000,000港元，擬用作本集團之一般營運資金及本集團現正進行或將要進行的其他物業和酒店發展項目。

出售事項預期為本集團錄得之虧損（除稅及開支前）約為43,800,000港元，其根據 (i) 代價595,000,000港元；(ii) 買方豁免保留款項金額約為324,400,000港元；(iii) 於二零一五年三月三十一日新藝集團之淨資產約為603,500,000港元；及 (iv) 於二零一五年三月三十一日新藝集團結欠賣方股東貸款之餘款約為359,700,000港元而計算。

基於上述情況，董事認為和解契約之條款（包括出售事項），可促使本集團收回接近全數其於物業發展項目的投資成本，並可將其資源投放於目前現正進行或將要進行的其他物業項目，和解契約之條款（包括出售事項）符合本公司及股東之整體利益，且屬公平合理。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算按和解契約擬進行之交易（包括出售事項）適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，按和解契約擬進行之交易（包括出售事項）構成本公司之須予披露交易及因而須遵守上市規則之申報及公佈規定。

釋義

於本公佈內，以下詞彙具有以下涵義：

「該等收購協議」	指	BSP 協議及 Cango 協議之統稱
「收購代價」	指	根據該等收購協議賣方支付該等賣方之現金代價總額為960,000,000港元
「該公佈」	指	本公司就該等收購協議所刊發日期為二零零九年十二月二十三日之公佈
「BSP 協議」	指	由賣方（作為買方）、Bright Sino Profits Limited（即買方）（作為賣方）、本公司（作為賣方之擔保人）及鄧賜明（作為買方之擔保人）就買賣新藝之92%已發行股本及相應股東貸款（如有）所訂立日期為二零零九年十二月十五日之協議及可能作出之修訂及補充

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Cango 協議」	指	由賣方（作為買方）與 Cango Trading Limited（作為賣方）就買賣新藝之8%已發行股本及相應股東貸款所訂立日期為二零零九年十二月十五日之協議
「該通函」	指	本公司就該等收購協議日期為二零一零年五月三十一日之通函
「索償」	指	項目公司就有關收回該土地向中國當地政府就補償提出之索償
「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）
「完成」	指	完成出售協議
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	根據出售協議之條款待售股份及待售貸款之總代價
「拆遷及安置」	指	根據拆許字(2006)第27號《房屋拆遷許可證》，遵守所有有關之中國部門之相關法律和法規和規定，以及在項目公司之所有合約責任下，清拆該土地上所有建構物及在其上拆遷安置所有居民
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議之條款及條件由賣方出售待售股份及待售貸款
「出售協議」	指	賣方及買方就有關出售事項所訂立日期為二零一五年六月十九日之協議
「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
「欣譽」	指	欣譽投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為新藝之一間全資附屬公司
「該土地」	指	位於中國廣州市越秀區中山五路與教育路交界之地塊
「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
「新藝」	指	新藝投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及於完成前為賣方之一間全資附屬公司
「新藝集團」	指	新藝及其附屬公司
「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
「項目公司」	指	廣州捷榮房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，其為欣譽與廣州市地下鐵道總公司之合營夥伴
「物業發展項目」	指	項目公司將於該土地上進行名為「捷榮項目」之物業發展項目
「買方」	指	Bright Sino Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「待售貸款」	指	新藝於完成時可能結欠賣方之全部款項
「待售股份」	指	新藝股本中壹佰 (100) 股每股面值1美元之股份，即於出售協議日期及完成時新藝已發行全部股本
「和解契約」	指	賣方、買方、本公司及鄧賜明就有關 BSP 協議所訂立和解契約

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01 港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	ITC Properties (China) Limited，一間於英屬處女群島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
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

作為參考，本公佈載有於中國成立之公司及實體之中、英文名稱，而該等公司及實體之英文名稱為其各自之官方中文名稱之英譯或其各自使用之商標名稱。如英文名稱與其各自之官方中文名稱存在歧義，概以中文名稱為準。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，二零一五年六月十九日

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

黃禮順先生

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS, JP（副主席）

王志強先生

郭嘉立先生