

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)

有關收購WESTFOUNTAIN CO. LTD.之股份 及其附屬公司之股東貸款之主要交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一五年七月二十七日(於聯交所交易時段後)，ITCPHK(為本公司間接全資附屬公司並作為買方)、卓能(作為賣方)、本公司(作為買方之擔保人)訂立協議，據此，ITCPHK有條件同意收購及接納待售股份及待售貸款之轉讓，且賣方有條件同意出售及轉讓前述待售股份及待售貸款，總代價不得超過800,000,000港元。

待售股份指於協議日期及完成時之Westfountain全部已發行股本。待售貸款指於完成日期成康結欠賣方之所有股東貸款以及其應計及未付利息。Westfountain集團之主要資產及業務活動為該物業之全部物業權益及租賃。

根據賣方提供之資料，該物業為位於香港軒尼詩道244至250號之31層商業大廈及25個停車位，總建築面積約為55,621平方呎，其持作租賃用途，目前每月產生之租金收入約為1,500,000港元(計及從卓能其他附屬公司之租金收入)。

上市規則涵義

由於收購事項涉及之若干適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但所有適用百分比率低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下股東批准之規定。

* 僅供識別

就董事所深知、全悉及確信，於協議日期，概無賣方或其任何聯繫人士持有任何股份，且因此概無股東須於股東大會上就有關批准協議及其項下擬進行的交易提呈的決議案放棄投票。

於協議日期，Selective Choice Investments Limited (德祥企業集團有限公司間接全資附屬公司)與達穎控股有限公司(由伍婉蘭女士全資擁有)分別持有260,856,514股股份及192,038,510股股份。陳國強博士為德祥企業集團有限公司之控股股東，而伍婉蘭女士為陳國強博士之配偶。本公司於寄發通函前擬向Selective Choice Investments Limited及達穎控股有限公司(合共持有452,895,024股股份，佔本公司現有已發行股本約56.62%)取得股東書面批准，以批准協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14.44(2)條，將接納Selective Choice Investments Limited及達穎控股有限公司之股東書面批准，替代舉行實體形式之股東大會以批准協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第14.41(a)條，通函載有(其中包括)(i)協議的進一步詳情；(ii)該物業的資料；(iii)Westfountain集團的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)該物業的估值報告；(vi)Westfountain集團的進一步資料；及(vii)上市規則規定的其他資料，須於本公佈刊發後十五(15)個營業日內寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製相關資料(包括Westfountain集團的財務資料及經擴大集團的未經審核備考財務資料)以供載入通函內，本公司將就延長通函寄發最後期限至不遲於二零一五年八月二十七日的日期向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一五年七月二十七日(於聯交所交易時段後)，ITCPHK、賣方及本公司訂立協議，據此，ITCPHK有條件同意收購及接納待售股份及待售貸款之轉讓，且賣方有條件同意出售及轉讓前述待售股份及待售貸款，總代價為不得超過800,000,000港元。Westfountain集團之主要資產為該物業，即位於香港軒尼詩道244至250號之卓能廣場。

收購事項

下列載述協議之主要條款。

日期：二零一五年七月二十七日（於聯交所交易時段後）

訂約方：

1. 買方：ITCPHK，為本公司間接全資附屬公司；
2. 賣方：卓能(集團)有限公司；及
3. 買方之擔保人：本公司

賣方為一間投資控股公司，其主要營運附屬公司之業務活動包括物業開發及投資，以及提供物業管理及相關服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人於協議日期均為獨立於本集團及其關連人士之第三方人士，且並非本公司之關連人士。

待收購之權益：

ITCPHK根據協議擬收購之資產包括(i)待售股份；及(ii)待售貸款。

待售股份包括於協議日期及完成時之Westfountain全部已發行股本，且連同其所有權利及應計利益（包括於完成日期或之後作出或宣派之股息或分派之權利）一併收購，免於一切產權負擔；及待售貸款將連同其於完成日期或之後所有權利、所有權、利益及其應計利息且免於一切產權負擔連同所附之所有權利一併轉讓。Westfountain擁有成康之全部已發行股本，而後者則擁有該物業。

待售貸款指成康於完成日期結欠賣方之總金額。預計賣方將於完成前將代表成康以部份代價償還銀行貸款。待售貸款之金額於二零一五年五月三十一日約為181,300,000港元（未計及於二零一五年五月三十一日本金額約為285,000,000港元之銀行貸款）。

代價及支付條款：

代價將根據以下公式進行釐定：

$$\text{代價} = 790,000,000 \text{ 港元} + \text{於完成時之流動資產淨值}$$

其中：

1. 待售貸款應佔代價部份將相當於於完成日期按等值基準計算待售貸款之面值；及
2. 代價餘下部份將由待售股份分佔。

代價將由ITCPHK按如下方式以現金支付予賣方：

- (i) 按金79,000,000港元(「按金」)已於簽署協議時支付；及
- (ii) 代價餘款將於完成時支付，其中：
 - (a) 未償還銀行貸款款項(包括應償還本金及應償還利息)，惟賣方須於完成日期前至少兩(2)個營業日告知該未償還銀行貸款的金額；及
 - (b) 於完成日期前至少兩(2)個營業日向賣方或賣方可能以書面指定的其他人士支付的結餘淨額。

賣方將自費並動用ITCPHK所支付代價餘款相關所需部份支付及還清銀行貸款以令現有產權負擔於完成日期獲悉數解除及免除。

於完成時，代價將根據賣方編製之完成賬目草擬本進行釐定。倘賣方及ITCPHK在完成日期前至少五(5)個營業日未能同意完成賬目草擬本及完成時的該流動資產淨值，則於完成時應付代價結餘將按最新流動資產淨值(以取代完成時的流動資產淨值)計算。

賣方及ITCPHK將於完成日期後四十五(45)日內促成對當時完成賬目草擬本進行審核。於落實完成賬目後，須確定完成賬目草擬本中所示之流動資產淨值(或最新流動資產淨值，如適用)與經核數師審核後之完成賬目中所示之流動資產淨值間之差額，並於確定差額後十(10)個營業日內，超出已付代價部份須退還予ITCPHK，而任何短缺金額須由ITCPHK支付予賣方，惟就任何情況而言，代價總額將不得超過800,000,000港元。

根據Westfountain集團於二零一五年五月三十一日之未經審核綜合管理賬目計算，代價估計約為793,300,000港元。

代價乃經ITCPHK及賣方公平合理磋商並參照(其中包括)Westfountain集團於二零一五年五月三十一日之未經審核財務資料及經獨立物業估值師於二零一五年五月三十一日按市場比較法估值之該物業之初步估值785,000,000港元後進行釐定。

先決條件：

協議待以下條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方告完成：

- (a) 根據上市規則規定已取得卓能股東對有關協議及其項下擬進行之交易之批准；
- (b) 卓能遵守上市規則的所有規定或聯交所要求遵守有關協議及其項下擬進行交易的其他規定；
- (c) 根據上市規則的規定已取得股東對有關協議及其項下擬進行交易的批准；
- (d) 本公司遵守上市規則的所有規定或聯交所要求遵守有關協議及其項下擬進行交易的其他規定；
- (e) 並無違反尚未履行的保證且有關違反合併考慮對協議項下擬進行交易整體而言屬重大；
- (f) 卓能根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第219章)第13條及第13A條已證實成康對該物業擁有有效業權；
- (g) 概無以法律程序或律師事務所的訴訟前信函形式的申索或宣稱Westfountain或成康並無向ITCPHK披露及尚待了結，而其單獨或共同對本協議項下擬進行之交易而言屬重大；及
- (h) ITCCHK信納據協議對Westfountain集團作出之盡職審查結果。

賣方將盡一切合理努力促使履行及達成上述條件(a)、(b)、(e)、(f)及(g)且ITCPHK將盡一切合理努力促使達成上述條件(c)及(d)。賣方及ITCPHK將共同盡一切合理努力促使履行及達成上述條件(h)。

ITCPHK將於任何情況下自協議日期起四(4)週內書面通知賣方上述條件(h) 是否獲達成及履行或未獲達成及履行或豁免，否則該條件將被視為已達成及履行。

ITCPHK可全權酌情於任何時間透過向賣方發出書面通知方式豁免上述條件(e)、(f)、(g)及(h)。概無賣方或ITCPHK可豁免上述其他條件。

倘上述條件(h)於協議日期起計四(4)週內未獲達成或獲ITCPHK豁免或倘若任何上述條件(條件(e)、(f)及(g)除外，彼等須於完成前達成，惟獲ITCPHK豁免則另作別論)於最後完成日期或之前尚未履行或達成，則協議項下各訂約方之權利及責任將自動失效且並無進一步效用，惟先前違反另一訂約方於協議項下任何責任除外。在此情況下，賣方須於其後三(3)個營業日內將按金(不計息及不計任何費用或補償)退還予ITCPHK。

完成：

待上述條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，完成將於二零一五年十月三十日或協議項下各訂約方書面議定之其他相關日期落實。

於完成時，Westfountain集團將成為本公司之間接全資附屬公司，其業績及資產將綜合入賬至經擴大集團之財務報表。

WESTFOUNTAIN 集團之資料

卓能(作為賣方)擁有Westfountain之全部已發行股本，而後者則擁有成康之全部已發行股本。成康為位於香港軒尼詩道244至250號之該物業(即卓能廣場)之擁有人。根據賣方提供之資料，該物業為持作租賃用途之31層商業樓宇(附有25個停車位)，其總建築面積約為55,621平方呎，現時為Westfountain集團賺取之每月租金收入約為1,500,000港元(計及從卓能之其他附屬公司之租金收入)。誠如賣方進一步告知，該物業之現有佔用率約90%。另一方面，大多數現有租賃協議的租期為期兩(2)年，且有關租戶無權提早終止及大多數現有租賃協議僅將於2015年後到期。目前，該物業的部分辦公室及停車位由賣方佔作自用，預期賣方或賣方之全

資附屬公司將就若干辦公室單位、停車位及候車位置訂立期限由完成日期起至二零一五年十二月三十一日止之租賃協議。

下文載列根據香港財務報告準則編製之Westfountain集團之未經審核綜合財務資料：

	截至 二零一五年 五月三十一日 止十一個月 千港元	截至 二零一四年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千港元
除稅前溢利	68,411	175,403	87,681
除稅後溢利	68,411	175,403	87,679

截至二零一四年六月三十日止兩個年度及截至二零一五年五月三十一日止十一個月，除稅前溢利包括該物業未經審核公平值變動分別約85,000,000港元、175,200,000港元及59,700,000港元。

於二零一五年五月三十一日，Westfountain集團之未經審核綜合資產淨值約為245,300,000港元，其包括應付賣方款項約181,300,000港元（其按年利率0.2%計息）及銀行貸款約285,000,000港元。

經賣方告知，該物業現時由成康以中國建設銀行（亞洲）股份有限公司利益質押作抵押，而質押將由賣方以部份代價償還銀行貸款後解除。

於二零一五年五月三十一日的該物業賬面值為約699,900,000港元。該物業的初步估值由獨立物業估值師根據市場比較法釐定於二零一五年五月三十一日為785,000,000港元。

進行收購事項之理由及好處

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事澳門、中國及香港之物業開發及投資。本集團亦從事開發、投資及經營中國及香港酒店及度假村，以及證券投資及提供貸款融資服務。

根據差餉物業估值署的資料，有關香港甲、乙及丙級私人辦公室租金及價格最近保持增長勢頭。有關香港甲、乙及丙級私人辦公室租金指數由二零一三年十二月至二零一五年五月期間增加介乎約5.7%至12.0%；而同期香港甲、乙及丙級私人辦公室價格指標增加介乎約5.6%至8.7%。此外，根據差餉物業估值署所刊發的二

零一五年香港物業報告，由於香港仍保持全球最自由經濟體、跨國企業及其他海外業務至中國的戰略位置且視為全球市場具競爭力稅率穩定的地方，辦公室需求仍巨大。

同時，本公司認為收購事項為本集團帶來擴大其物業組合、拓寬其盈利基礎及為經擴大集團帶來穩定及經常性租金收入之良機。經考慮前述因素(包括物業之初步估值)，董事會認為，訂立協議(包括據其項下擬進行之交易)符合本公司及股東之整體利益，且協議之條款誠屬公平合理。

代價付款擬將由本集團之內部資源及／或借款進行撥付。

上市規則涵義

由於收購事項涉及之若干適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但所有適用百分比率低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下股東批准之規定。

就董事所深知、全悉及確信，於協議日期，概無賣方或任何其聯屬人士持有任何股份，且因此概無股東須於股東大會上就有關批准協議及其項下擬進行的交易提呈的決議案放棄投票。

於協議日期，Selective Choice Investments Limited(德祥企業集團有限公司間接全資附屬公司)與達穎控股有限公司(由伍婉蘭女士全資擁有)分別持有260,856,514股股份及192,038,510股股份。陳國強博士為德祥企業集團有限公司之控股股東，而伍婉蘭女士為陳國強博士之配偶。本公司於寄發通函前擬向Selective Choice Investments Limited及達穎控股有限公司(合共持有452,895,024股股份，佔本公司現有已發行股本之約56.62%)取得股東書面批准，以批准協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則第14.44(2)條，將接納Selective Choice Investments Limited及達穎控股有限公司之股東書面批准，替代舉行實體形式之股東大會以批准協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第14.41(a)條，通函載有(其中包括)(i)協議的進一步詳情；(ii)該物業的資料；(iii)Westfountain集團的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)該物業的估值報告；(vi)Westfountain集團的進一步資料；及(vii)上市規則規定的其他資料，須於本公佈刊發後十五(15)個營業日內寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製相關資料(包括Westfountain集團的財務資料及經擴大集團

的未經審核備考財務資料)以供載入通函內，本公司將就延長通函寄發最後期限至不遲於二零一五年八月二十七日的日期向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

釋義

於本公佈內，除非文義另有規定，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據協議之條款收購待售股份及待售貸款
「協議」	指	由(其中包括)ITCPHK 與賣方就買賣待售股份及待售貸款訂立的日期為二零一五年七月二十七日之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「銀行貸款」	指	成康結欠中國建設銀行(亞洲)股份有限公司及／或(如適用)其不時之業權繼承人及承讓人之全部款項，包括本金及利息連同所有收費及費用
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行通常開門營業之日期(不包括星期六、星期日、公眾假期及任何於上午九時正至下午五時正在香港懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，或「黑色」暴雨警告信號且於下午五時正或之前並無除下或取消之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「卓能股東」	指	卓能之股份持有人
「通函」	指	本公司將予發行之通函，當中載有(其中包括)協議、該物業、Westfountain集團之財務資料、經擴大集團之未經審核備考財務資料及該物業之估值報告之進一步資料

「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	根據協議完成買賣待售股份及待售貸款
「完成賬目」	指	Westfountain於二零一五年六月一日至完成日期期間之綜合收益表及Westfountain於完成時之綜合財務狀況表，彼等按大致相同的形式及與成康截至二零一四年六月三十日止年度經審核財務報表相同一致的會計政策（適用會計準則產生的任何變動除外）編製
「完成日期」	指	完成發生之日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	根據協議條款就待售股份及待售貸款釐定之總代價
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「ITCPHK」	指	ITC Properties (Hong Kong) Limited，本公司之一間間接全資附屬公司，其於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「最新流動資產淨值」	指	約3,300,000港元，即根據Westfountain編製截至二零一五年五月三十一日之未經審核綜合財務狀況表及Westfountain於二零一四年七月一日至二零一五年五月三十一日（預測之完成日期）止期間之未經審核綜合損益表計算之流動資產淨值
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後完成日期」	指	二零一五年十月二十三日或ITCPHK與賣方可能以書面方式釐定之較後日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「流動資產淨值」	指	在任何既定時間，該物業之應收租金總額(於完成日期未付不超過九十(90)天)、預付公用事業公司、該物業之保險保費、政府地租及差餉及Westfountain集團之銀行與手頭現金(為免生疑，惟不包括有關該物業損壞產生的保險補償的應收款、證券投資、遞延稅資產及該物業)減所有負債總額(包括但不限於Westfountain集團因解除該物業之現有產權負擔而產生之所有未付費用與開支，惟不包括(i)待售貸款；(ii)遞延稅項負債；及(iii)於協議日期後發行或接獲之任何建築命令產生之負債)
「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	位於香港軒尼詩道244至250號總建築面積約為55,621平方呎之31層商業樓宇(現稱卓能廣場)及25個停車位
「待售貸款」	指	成康於完成日期結欠賣方之所有股東貸款以及其應計及未付利息
「待售股份」	指	Westfountain已發行股本中一(1)股每股面值1美元之股份，即於協議日期及完成時全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成康」	指	成康投資有限公司，Westfountain之一間直接全資附屬公司，其於香港註冊成立之有限公司

「賣方」或「卓能」	指	卓能(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：131)
「Westfountain」	指	Westfountain Co. Ltd.，卓能之一間直接全資附屬公司，其於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Westfountain集團」	指	Westfountain及成康
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「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
主席
張漢傑

香港，二零一五年七月二十七日

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

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