

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之德興集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份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。



TACK HSIN HOLDINGS LIMITED
(德興集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：611)

須予披露交易
出售物業

本公司之財務顧問



東英亞洲有限公司

釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 買賣協議	4
3. 進行出售事項之理由及益處	5
4. 上市規則含義	5
5. 一般事項	6
附錄 一 一般資料	7

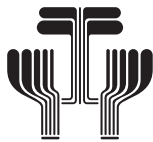
釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司就出售事項於二零零八年五月二十七日刊發之公佈
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	德興集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項（須於買賣協議日期起計三個月內，即二零零八年八月二十五日或之前完成）
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售該物業
「買賣協議」	指	賣方與買方將於二零零八年五月二十六日就出售事項訂立之買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方及／或其最終擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零零八年六月二日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	新界大嶼山東涌東涌丈量約份1號2902、2903、2904、2905、2906及2908號地段

釋 義

「買方」	指	Topbridge Industrial Company Limited，於香港註冊成立之有限公司，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉、所信，乃獨立第三方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	領豐發展有限公司，本公司一家全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



TACK HSIN HOLDINGS LIMITED
(德興集團有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：611)

執行董事：

陳樹傑先生

龔永堯先生

陳顯文先生

獨立非執行董事：

孔蕃昌先生

陳嘉齡先生

盧建章先生

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀東部

麼地道67號

半島中心

12樓1203室

敬啟者：

須予披露交易
出售物業

1. 緒言

謹此提述該公佈，董事會於當中宣佈於二零零八年五月二十六日，賣方（本公司一家全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業，現金代價為13,500,000港元。

根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司一項須予披露交易。因此，須遵守上市規則第14.34條及第14.38條所載之公佈及發出通函之規定。本通函旨在按照上市規則之規定向股東提供有關出售事項之資料。

* 僅供識別

2. 買賣協議

日期：

二零零八年五月二十六日

訂約各方：

1. 賣方：領豐發展有限公司，本公司之全資附屬公司，乃一家物業發展公司。
2. 買方：Topbridge Industrial Company Limited（一家於香港註冊成立之物業投資有限公司），經作出一切合理查詢後，據董事所知，所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售之資產：

該物業位於新界大嶼山東涌東涌丈量約份1號2902、2903、2904、2905、2906及2908號地段。該物業由樓宇及庭院組成，根據獨立物業估值師編製之獨立估值報告，該物業之總地盤面積約為0.22英畝(約為9,585平方呎)，並由金屬網圍欄包圍及基本上連同村屋廢墟空置。

代價：

買方就購買該物業應付予賣方之代價為13,500,000港元。代價已／將由買方按以下方式現金支付：

1. 於二零零八年五月二十六日簽訂買賣協議時，買方已向賣方支付首期1,350,000港元；及
2. 買方將於完成（將於買賣協議日期(即二零零八年八月二十五日)三個月內或之前完成）時向賣方支付餘額12,150,000港元。

估計出售事項之所得銷售淨額（經扣除法律及其他相關費用）將約為12,600,000港元，本公司擬將整筆所得款項用作本集團之一般營運資金。

該物業於二零零八年三月三十一日之估值為5,600,000港元，乃由本公司委任之獨立物業估值師估值。據此彼等利用直線比較法對該物業之現時市值進行估值，當中涉及匯集及分析鄰近地區性質類似之近期交易。根據該項估值及考慮到香港物業市場近日之增長，董事會認為此乃本公司透過出售事項之方式賺取溢利之良機。代價13,500,000港元乃賣方與買方按公平磋商釐定及為雙方之商業決定。董事認為其符合本公司及其股東之整體利益。

其他主要條款：

1. 買賣協議項下之出售事項乃以「按現況」之基準進行及並不承擔任何出售事項或與此有關之責任或請求。賣方或其代理並不就該物業或構成該物業之樓宇之實際狀態及狀況發表擔保或聲明。
2. 該物業乃交吉出售。物業有金屬網圍欄及村屋廢墟及垃圾。物業將如本文所述之現狀向買方交吉。

完成：

出售事項將於買賣協議日期三個月內或之前完成(即二零零八年八月二十五日或之前)。

3. 進行出售事項之理由及益處

本公司之主要業務為投資控股。有見及香港物業市場之市況有所改善，董事會認為本集團應把握機會出售該物業。

預期本集團透過出售事項所得之收益淨額約為8,000,000港元(按出售事項之所得款項淨額(即12,600,000港元)與該物業於二零零七年三月三十一日之賬面淨值(即4,600,000港元之差額計算)。在完成前，該物業被視為投資物業，惟於完成後則在本集團之財務報表上以現金列賬。在完成後，預期本集團之資產將增加約8,000,000港元，而本公司之負債將無變動。董事會相信出售事項之交易條款為公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

4. 上市規則含義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易。因此，須遵守上市規則第14.34條及第14.38條所載之公佈及發出通函之規定。

5. 一般事項

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
德興集團有限公司
主席
陳樹傑

二零零八年六月五日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之內容有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事及行政總裁之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文而被當作擁有或被視為擁有之權益及淡倉）；根據證券及期貨條例第352條規定本公司設置之登記名冊所載之權益及淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則向本公司及聯交所提交之通知中所載之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	所持普通股數目、身份及權益性質			合計	佔本公司 已發行 股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團			
陳樹傑	—	114,240,000 (附註)		114,240,000	31.70%
龔永堯	7,802,000	—		7,802,000	2.16%

附註：

- (1) 此等股份由Hoylake Holdings Limited持有。根據證券及期貨條例，陳樹傑持有Hoylake Holdings Limited之100%股本權益，被視為於Hoylake Holdings Limited持有之相同114,240,000股普通股中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或行政總裁所知，概無董事及行政總裁在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文而被當作擁有或被視為擁有之權益及淡倉）；根據證券及期貨條例第352條規定本公司設置之登記名冊所載之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益及主要股東權益

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定本公司設置之登記名冊所載，以及根據本公司董事或行政總裁所知或經合理查詢後所確定，下列人士（董事或本公司行政總裁除外）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露於本公司股份及相關股份之權益或淡倉，或彼等直接或間接於附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上之權益，而該等人士各自於該等證券或該等股本之任何購股權中之權益數目如下：

於本公司普通股之好倉

名稱	權益性質／身份	普通股數目	佔本公司已發行股本百分比
Hoylake Holdings Limited (附註)	直接實益擁有	114,240,000	31.70%

附註：

- (1) 此項權益已在上文「董事及行政總裁之權益」中作為陳樹傑之權益予以披露。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事及行政總裁所知，概無股東（董事或本公司行政總裁除外）於本公司股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司披露，彼等亦無直接或間接於附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值擁有10%或以上之權益。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而董事亦不知悉本集團任何成員有任何未了結或正面臨之任何重大訴訟或索償。

4. 服務合約

本公司各執行董事已於二零零七年四月一日與本公司訂立一項為期兩年之服務協議，並須根據本公司之細則於本公司每屆股東週年大會上退任及膺選連任。

本公司各獨立非執行董事已與本公司訂立一項服務協議，自二零零七年四月一日起生效，並須根據本公司之細則於本公司每屆股東週年大會上退任及膺選連任，而有關委任可進一步延長至另一個曆年，直至二零零九年三月三十一日。

於最後實際可行日期，除上文披露者外，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或建議訂立任何服務協議（不包括於一年內到期或可由本集團在毋須賠償下終止之合約）。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士直接或間接於與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

6. 其他資料

- a. 本公司之公司秘書及合資格會計師為譚卓豪先生，彼為香港會計師公會之資深會員及特許公認會計師公會之資深會員。
- b. 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- c. 本公司之總辦事處為香港九龍尖沙咀東部麼地道67號半島中心12樓1203室。
- d. 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- e. 本通函之中、英版本如有歧義，概以英文本為準。