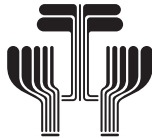

此乃要件 請即處理

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

* 僅供識別

二零零八年三月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 臨時協議	4
3. 進行出售事項之理由及益處	6
4. 上市規則含義	6
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二月十八日刊發之公佈
「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	根據臨時協議及正式協議完成出售事項（須於二零零八年三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
「正式協議」	指	賣方與買方於二零零八年二月二十八日就出售事項訂立之正式協議
「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	二零零八年二月二十六日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	新界大嶼山丈量約份332號710號地段，由「甲」屋及「乙」屋組成
「臨時協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零零八年二月十五日之臨時買賣協議

釋 義

「買方」	指	Charter Supreme International Limited，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	長偉發展有限公司
「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
龔永堯
陳顯文

獨立非執行董事

孔蕃昌
陳嘉齡
盧建章

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及香港

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二月十五日，賣方（本公司一家全資附屬公司）與買方訂立臨時協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業，現金代價為24,920,000港元。

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。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. 臨時協議

日期：

二零零八年二月十五日

訂約方：

1. 賣方：長偉發展有限公司，本公司之全資附屬公司，乃一家投資控股公司。
2. 買方：Charter Supreme International Limited，經作出一切合理查詢後，據董事所知，所悉及所信，(i)買方為一家於香港註冊成立之有限公司及(ii)買方及其最終實益擁有人為獨立第三方，其主要業務為貿易。

將予出售之資產：

該物業位於新界大嶼山丈量約份332號710號地段，由「甲」屋及「乙」屋組成。該物業為住宅樓宇，根據獨立物業估值師編製之獨立估值報告，該物業之地盤面積約為10,333平方呎（包括停車位），建築面積則約為4,060平方呎。

代價：

買方就購買該物業應付予賣方之代價為24,920,000港元。代價已／將由買方按以下方式支付：

1. 於二零零八年二月十五日簽訂臨時協議時，買方已向賣方支付首期747,600.00港元；
2. 於二零零八年二月二十八日簽訂正式協議時，買方已向賣方再支付1,744,400.00港元；及
3. 買方將於完成（將於二零零八年三月二十五日或之前完成）時向賣方支付餘額22,428,000.00港元。

董事會函件

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24,200,000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。

該物業於二零零七年九月三十日之估值為20,500,000港元，乃由本公司委任之獨立物業估值師估值。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，24,920,000港元乃賣方與買方經公平磋商後最後達成之價格。

其他主要條款：

1. 賣方與買方將於二零零八年二月二十八日下午五時正前訂立正式協議。
2. 臨時協議及正式協議項下之出售事項乃以「按現況」之基準進行。將予出售之該物業之「甲」屋（按賣方於二零零七年十月四日訂立之現有租約（「現有租賃協議」）出租）及根據該現有租約支付予賣方之有關租金按金將在完成時轉交買方。根據現有租賃協議，賣方同意以月租28,000港元出租「甲」屋，租期由二零零七年十月二十日至二零零八年十月十九日（包括首尾兩日），而二零零八年十月二十日至二零零九年十月十九日（包括首尾兩日）則為選擇期。在租戶租用「甲」屋不少於13個月之情況下，租戶將有權以不少於一個月之書面通知終止現有租賃協議。
3. 該物業之「乙」屋乃交吉出售。
4. 賣方及買方同意，買方不得在完成時或之前更改其現有股東及／或委派任何第三方負責轉讓該物業及／或該物業之轉售。

完成：

出售事項將於二零零八年三月二十五日或之前完成。

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3,700,000港元（按出售事項之所得款項淨額與該物業於二零零七年九月三十日之賬面淨值之差額計算）。在完成前，該物業被視為投資物業，完成後，出售事項所得款項淨額則於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3,700,000港元，而董事確認，出售事項將不會對本集團之負債造成任何影響。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

二零零八年三月三日

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			佔本公司 已發行 股本百分比
	直接實益擁有	透過受控法團	合計	
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	佔本公司已發行	
		普通股數目	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，彼為註冊會計師、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。