

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)

(認股權證代號：490)

### 主要交易

#### 涉及向貴陽合營公司作出最高進一步注資

於二零零九年十一月五日，董事會宣佈，德祥(中國)與宏能訂立該協議，內容有關成立合營公司。合營公司主要在中國貴陽從事發展及管理溫泉和度假村項目。由於根據上市規則第14.07條，初步承擔金額為人民幣90,000,000元(相等於約102,300,000港元)，其適用百分比率超過5%但少於25%，因此，根據上市規則第14章，根據該協議成立合營公司構成本公司之須予披露交易。

於二零一零年一月六日聯交所交易時段結束後，德祥(中國)與宏能訂立備忘錄，內容包括建議將合營公司之總投資額由人民幣200,000,000元(相等於約227,300,000港元)增加至人民幣500,000,000元(相等於約568,200,000港元)。備忘錄下之最高進一步注資為人民幣135,000,000元(相等於約153,400,000港元)。

由於最高進一步注資與初步承擔合計超過上市規則第14.07條項下之適用百分比率25%但少於其100%，故最高進一步注資根據上市規則構成本公司之主要交易，因此須獲股東於股東特別大會上以投票方式批准，方可落實。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，宏能及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且概無股東於備忘錄項下擬進行之交易中擁有與其他股東不同之重大利益，故概無股東須就將於股東特別大會上提呈以(其中包括)批准最高進一步注資之普通決議案放棄投票。

載有(其中包括)備忘錄之詳情、股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料之通函，將盡快寄發予股東。

\* 僅供識別

## 背景

於二零零九年十一月五日，董事會宣佈，德祥(中國)與宏能訂立該協議，內容有關成立合營公司。合營公司主要在中國貴陽從事發展及管理溫泉和度假村項目。根據該協議，合營公司之總投資額為人民幣200,000,000元(相等於約227,300,000港元)，其註冊資本為人民幣100,000,000元(相等於約113,600,000港元)。德祥(中國)及宏能分別按其各自之股權45%及55%之比例就合營公司之註冊資本分別注資人民幣45,000,000元(相等於約51,100,000港元)及人民幣55,000,000元(相等於約62,500,000港元)。訂約方協定總投資額與註冊資本之間之差額將由德祥(中國)與宏能按彼等各自於合營公司之股權比例以股東貸款之形式注資，或倘雙方同意，則將從外部融資撥付。因此，根據該協議，就合營公司之初步承擔為人民幣90,000,000元(相等於約102,300,000港元)。

如該公佈所披露，德祥(中國)及宏能之注資擬將用於透過公開掛牌及拍賣程序收購用於開發該項目之該土地。

## 有關合營公司之資料

合營公司乃於二零零九年十一月十八日在中國註冊成立。根據該協議之條款，德祥(中國)及宏能已分別向合營公司繳足所需注資額人民幣45,000,000元(相等於約51,100,000港元)及人民幣55,000,000元(相等於約62,500,000港元)之註冊資本。

於二零零九年十二月四日，合營公司成功投得該土地。該土地之應付土地出讓金約為人民幣104,500,000元(相等於約118,800,000港元)。該土地位於中國貴州省貴陽市烏當區東風鎮南部，距離貴陽市約15公里，可發展為住宅、商業、文化、娛樂及度假村用途。最高地積比率約介乎為1.0至1.5。

由於合營公司之初步繳足資本人民幣100,000,000元(相等於約113,600,000港元)已用於支付該土地之土地出讓金，故德祥(中國)及宏能並未選擇如該協議原先所擬定以股東貸款之形式進一步注資，而決定於二零零九年十二月二十三日就合營公司訂立一份新合營協議，藉以(其中包括)將合營公司之註冊資本由人民幣100,000,000元(相等於約113,600,000港元)增加至人民幣200,000,000元(相等於約227,300,000港元)。首次增加將由德祥(中國)及宏能按彼等各自於合營公司之股

權比例注資，即人民幣45,000,000元(相等於約51,100,000港元)由德祥(中國)注資及人民幣55,000,000元(相等於約62,500,000港元)由宏能注資，其中20%須於就首次增加向相關中國機關備案及登記時支付，餘額須於合營公司反映首次增加之新營業執照發出後兩年內支付。首次增加正在由相關中國政府機關審批，新營業執照預計將於二零一零年一月底發出。根據新合營協議，合營公司之總投資額依然為人民幣200,000,000元(相等於約227,300,000港元)。

為應付合營公司日後發展該項目之需要，包括但不限於在該土地上發展該項目以及可能進一步收購毗鄰該土地之地塊，故於二零一零年一月六日聯交所交易時段結束後，德祥(中國)與宏能訂立備忘錄，以增加總投資額，並進一步增加合營公司之註冊資本。備忘錄之詳情載列如下：

## 備忘錄

### 日期

二零一零年一月六日

### 訂約方

- (i) 宏能，為一間於中國註冊成立之有限責任公司，從事投資控股；及
- (ii) 德祥(中國)，為本公司之間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除作為合營公司中本集團之合營夥伴以及本集團根據一份日期為二零零九年十一月二十六日之貸款協議而提供金額為人民幣20,000,000元(相等於約22,700,000港元)之短期貸款之貸方外，宏能及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且並非本公司之關連人士。

## 建議增加注資

### (i) 總投資額

合營公司之總投資額將由人民幣200,000,000元(相等於約227,300,000港元)增加至人民幣500,000,000元(相等於約568,200,000港元)。

## (ii) 註冊資本

合營公司之註冊資本將由人民幣200,000,000元(相等於約227,300,000港元)進一步增加至人民幣400,000,000元(相等於約454,500,000港元)。

德祥(中國)及宏能將按彼等各自於合營公司之股權比例45%及55%以現金注資以將註冊資本增加人民幣200,000,000元(相等於約227,300,000港元)，即人民幣90,000,000元(相等於約102,300,000港元)由德祥(中國)注資及人民幣110,000,000元(相等於約125,000,000港元)由宏能注資，其中20%須於就建議增加總投資額及註冊資本向相關中國機關備案及登記時支付，餘額須於合營公司反映前述增加之新營業執照發出之日後兩年內支付。

## (iii) 總投資額與註冊資本之間之差額

備忘錄規定，新總投資額人民幣500,000,000元(相等於約568,200,000港元)與新註冊資本人民幣400,000,000元(相等於約454,500,000港元)之間之差額，將按德祥(中國)與宏能之協定以該等方式及於該等時間繳入，亦可從外部融資撥付。備忘錄訂明，在合營公司之新的營業執照發出後四年內，倘未能取得外部融資，或德祥(中國)及宏能雙方未能接納外部融資的條款，除非訂約各方另行協定，差額將由德祥(中國)及宏能按彼等各自於合營公司之股權比例以股東貸款之形式注資，在此情況下，有關股東貸款將為免息、無抵押及無固定還款期。

除上文所載擬就註冊資本增加注資及潛在股東貸款外，截至本公佈日期，備忘錄訂約方概無其他向合營公司作出進一步注資的承擔。

## 先決條件

根據備忘錄之建議增加合營公司之總投資額及註冊資本須待取得有關事項所需之一切中國政府批文、首次增加已獲中國相關政府機關批准以及於股東特別大會上以投票表決形式取得前述增加之股東批准後，方可作實。

倘上述條件未能於簽訂備忘錄起計六個月(或備忘錄的訂約各方可能書面協定的其他日期)內達成，於備忘錄下之訂約方之權利與責任將失效及將告無效，任何一方概不得就此向另一方提出任何申索，惟德祥(中國)及宏能須進一步討論其他為合營公司取得融資之可能方法。

## 訂立備忘錄之原因及好處

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中國和香港從事物業開發和投資。本集團亦於中國從事高爾夫球度假村和消閒業務、證券投資及貸款融資服務。

董事預料，中國蓬勃之經濟發展及消費額增長將繼續推動中國物業市場及消閒業務之發展，並致力將本集團之中國物業、度假村及消閒業務拓展至三亞及廣州以外。自貴陽市地方政府於二零零九年初宣佈整體城市發展計劃，當中包括將烏當區發展為中國度假熱點後，本集團一直尋找於貴陽市投資之商機。憑藉其天然溫泉及美麗景色，董事會深信貴陽市具有龐大潛力，可發展為中國著名旅遊景點之一。

誠如該公佈所披露，本集團有意將該土地及鄰近地區發展為一個綜合式多功能項目，設有住宅、酒店、商業、水療、體育和度假村設施。收購該土地為合營公司開展該項目之第一步。合營公司已知會德祥(中國)，該項目初步階段之總規劃及設計工作即將展開，建築工程預計將於二零一一年五月或前後展開。建議德祥(中國)及宏能增加注資將適時為合營公司提供充足資金以發展該項目，並藉此於合適之機會出現時收購其他鄰近該土地之土地以擴大該項目。合營公司將參與下一次土地拍賣以就該項目進一步收購其他鄰近該土地之土地。

鑑於以上所述，董事會認為，訂立備忘錄(包括據此作出之最高進一步注資)乃符合本公司及股東之整體利益，而備忘錄之條款亦屬公平合理。

最高進一步注資人民幣135,000,000元(相等於約153,400,000港元)擬以本集團之內部資源及/或銀行借貸(如有需要)撥資。

## 一般資料

由於最高進一步注資與初步承擔合計超過上市規則第14.07條項下之適用百分比率25%但少於其100%，故最高進一步注資根據上市規則構成本公司之主要交易，因此須獲股東於股東特別大會上以投票方式批准，方可落實。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，宏能及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且概無股東於備忘錄項下擬進行之交易中擁有與其他股東不同之重大利益，故概無股東須就將於股東特別大會上提呈以(其中包括)批准最高進一步注資之普通決議案放棄投票。

載有(其中包括)備忘錄之詳情、股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料之通函，將盡快寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	德祥(中國)與宏能於二零零九年十一月五日就成立合營公司而訂立之協議
「該公佈」	指	本公司於二零零九年十一月五日就成立合營公司而刊發之公佈
「董事會」	指	董事會
「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(股份代號：199)及認股權證(認股權證代號：490)於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司之董事
「首次增加」	指	根據德祥(中國)與宏能於二零零九年十二月二十三日就合營公司訂立之合營協議將合營公司之註冊資本由人民幣100,000,000元(相等於約113,600,000港元)增加至人民幣200,000,000元(相等於約227,300,000港元)
「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
「宏能」	指	貴州宏能溫泉旅游開發有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司

「初步承擔」	指	該協議所載由德祥(中國)作出之總資本承擔人民幣90,000,000元(相等於約102,300,000港元)
「德祥(中國)」	指	德祥(中國)地產集團有限公司，本公司之間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「合營公司」	指	貴州宏德商務諮詢有限公司(更名為貴州宏德置業有限公司)，根據該協議於中國成立之中外合資有限責任公司
「該土地」	指	位於中國貴州省貴陽市烏當區之數幅土地，總地盤面積約為347,054平方米，目前計劃將該項目建於其上
「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
「最高進一步注資」	指	由德祥(中國)根據備忘錄向合營公司作出之最高額外資本注資人民幣135,000,000元(相等於約153,400,000港元)
「備忘錄」	指	德祥(中國)與宏能於二零一零年一月六日就建議增加向合營公司注資而訂立之備忘錄
「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
「該項目」	指	合營公司擬開發現名為「樂灣國際溫泉城建設項目」之溫泉度假村發展項目
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准最高進一步注資和根據備忘錄之建議增加合營公司之總投資額及註冊資本

「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公佈內，人民幣金額乃按1港元兌人民幣0.88元之基準轉換。此一兌換率乃僅作參考之用，不應被視為人民幣實際上可按有關兌換率兌換或最終可兌換為港元之聲明。

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英文商標名稱。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  
公司秘書  
忻霞虹

香港，二零一零年一月六日

於本公佈刊登日期，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

賴贊東先生

非執行董事：

馬志剛先生

獨立非執行董事：

喬小東先生(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生