

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

須予披露、關連及 持續關連交易

於二零零七年十一月二十八日，本公司之間接全資附屬公司東迅就以下事項訂立框架協議及出售協議：

- (i) 東迅向買方出售其於番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之權益，合共現金代價為人民幣20,000,000元（相等於約20,500,000港元）；
- (ii) 番禺高爾夫球與Newco A在發展項目之合作，而本集團將有權分佔其餘值之65%。根據發展項目協議條款，本集團將向番禺高爾夫球提供貸款人民幣40,000,000元（相等於約41,100,000港元）用於發展項目；及
- (iii) 番禺高爾夫球向Newco B出租蓮花山高爾夫球度假村，自租賃協議日期起計為期三年，年租為人民幣5,000,000元（相等於約5,100,000港元），並可應Newco B的選擇而每三年續期，總年期最長為20年。

上述交易之完成乃互為條件。

作為有關新豐利於二零零六年二月二日收購於東迅之55.57%間接權益之永權協議之條件，其賣方已就東迅集團若干表現作出以新豐利作為受益人之承諾，並獲賴先生及陳先生擔保。新豐利與（其中包括）賴先生及陳先生已訂立將於完成後生效之補充契據，以就出售事項修改該等承諾。

根據上市規則第14章，出售事項構成一項須予披露交易。根據上市規則第14A章，由於番禺旅游及買方均受共同控制，且根據上市規則第14A.11(4)條，番禺高爾夫球屬關連人士，而框架協議下之一切協議乃互為條件，因此出售事項及提供貸款亦構成本公司之關連交易，並須獲獨立股東批准，方可作實。租賃協議項下擬進行之交易，根據上市規則構成本公司之持續關連交易。由於按全年基準計算之各百份比比例（溢利比例除外）低於2.5%，交易僅須受上市規則第14A.45至14A.47條有關呈報及公佈所限，並獲豁免獲取獨立股東批准之規定。

* 僅供識別

根據上市規則規定，載有（其中包括）框架協議、補充契據、股東特別大會通告及其他資料進一步詳情之通函將於切實可行情況下盡快寄發予股東。

背景

番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠均為中國合營企業，而本公司之間接全資附屬公司東迅於番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠分別擁有65%、64.83%及65%實際權益，而番禺旅游則分別於番禺高爾夫球及蓮翠擁有餘下權益以及於偉迪斯擁有34.91%權益。根據國家發展和改革委員會及中國商務部於二零零七年十一月七日聯合頒佈之外商投資產業指導目錄（2007年修訂），除非相關許可證於二零零七年十二月一日前已授出，否則外國投資者（包括香港投資者）不得在中國發展及經營高爾夫球場。番禺高爾夫球之合營企業之合約期應於二零零七年九月十七日屆滿，但為促使東迅與番禺旅游就因東迅於合約期屆滿後不可再成為番禺高爾夫球之外國投資者而須重新安排合營企業進行協商，經訂約各方互相同意後有關合約期延長六個月至二零零八年三月十七日。於二零零七年十一月二十八日，東迅與番禺旅游及買方廣州市番禺協誠實業有限公司（其與番禺旅游受共同控制）就下列事項訂立框架協議：

- (i) 東迅向買方出售其於番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之全部權益，合共現金代價為人民幣20,000,000元（相等於約20,500,000港元），有關詳情載於下文「出售協議」一節；
- (ii) 番禺高爾夫球與Newco A在發展項目之合作，而Newco A將有權分佔其餘值65%。根據發展項目協議條款，本集團將向番禺高爾夫球提供貸款人民幣40,000,000元（相等於約41,100,000港元）用於發展項目。有關發展項目協議之詳情載於下文「發展項目協議」一節；及
- (iii) 番禺高爾夫球向Newco B出租蓮花山高爾夫球度假村，自租賃協議日期起計為期三年，年租為人民幣5,000,000元（相等於約5,100,000港元），有關詳情載於下文「租賃協議」一節。

A. 出售協議

根據框架協議，東迅與買方分別就買賣番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之股份而於二零零七年十一月二十八日訂立三份獨立協議。各出售協議之完成乃互為條件。番禺高爾夫球協議、偉迪斯協議及蓮翠協議之主要條款概述如下：

1. 各出售協議之訂約方

賣方： 東迅，本公司之間接全資附屬公司；及

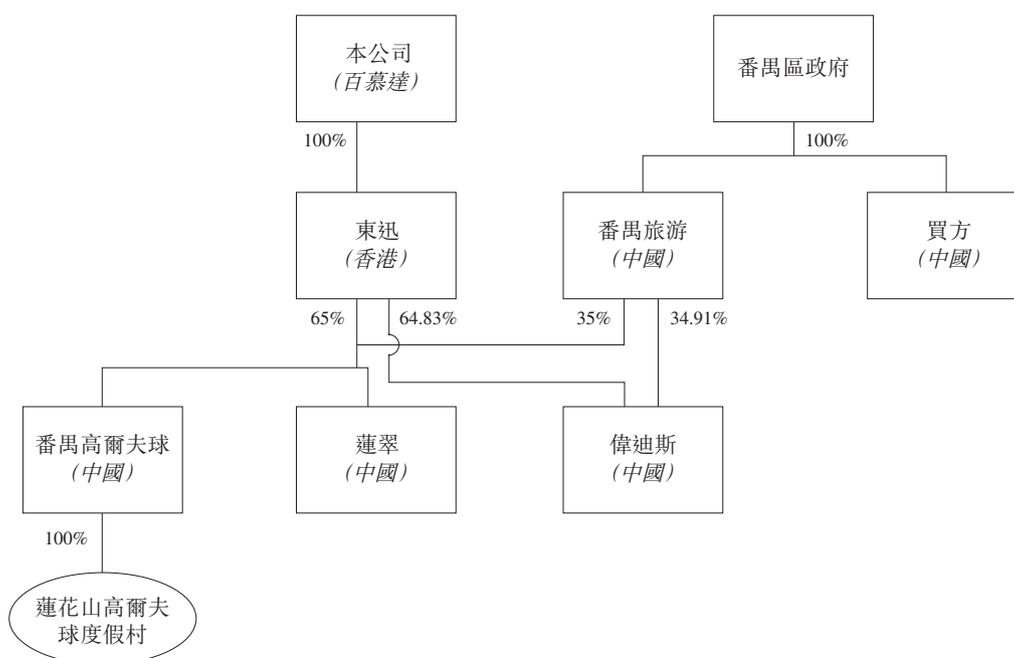
買方： 廣州市番禺協誠實業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，乃由中國番禺區政府控制之投資控股公司。番禺旅游亦由番禺區政府控制，現為本公司附屬公司番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之主要股東。因此，番禺旅游及買方均為本公司之關連人士。

2. 東迅將予出售之權益：

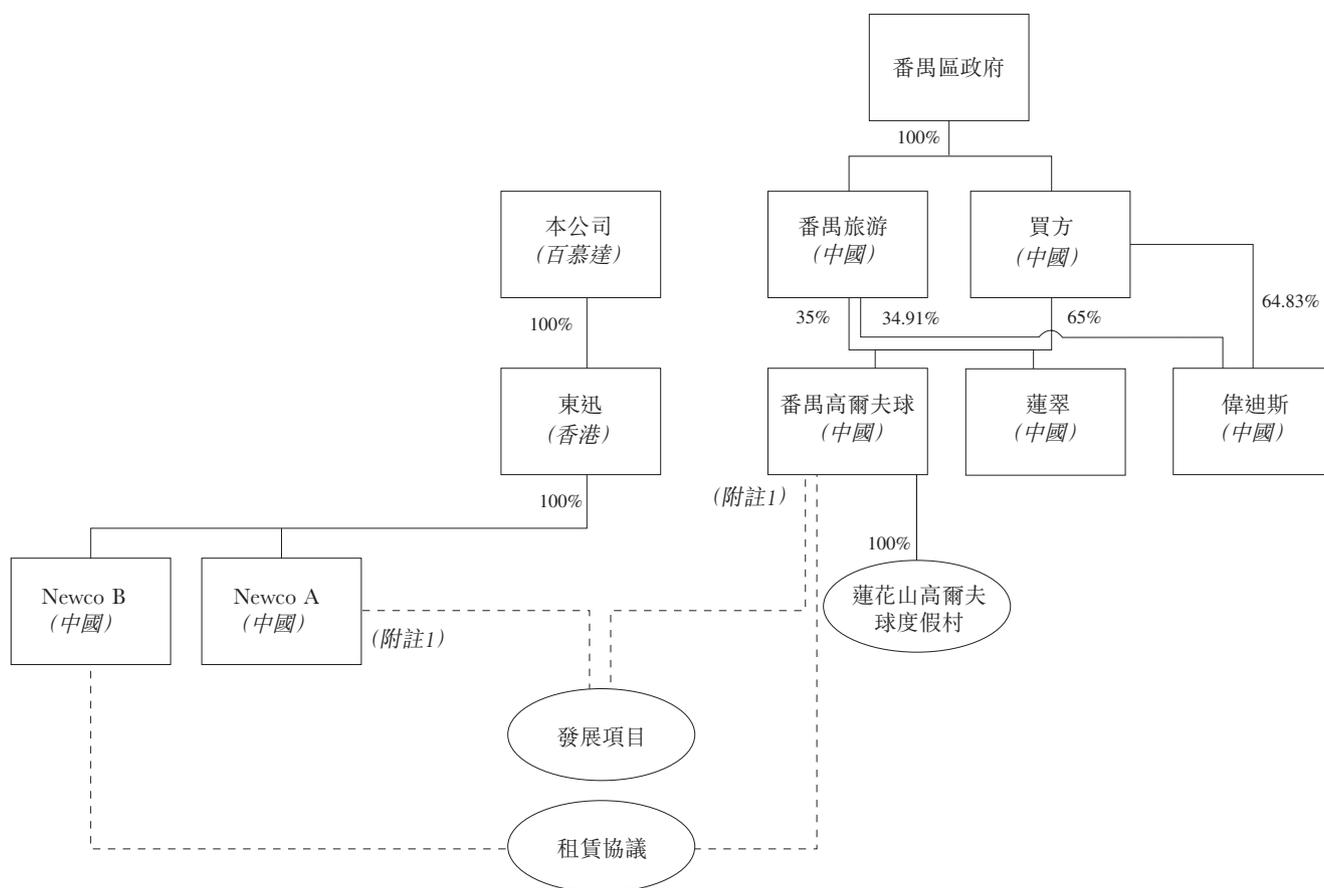
- (i) 根據番禺高爾夫球協議：東迅於番禺高爾夫球之全部權益，佔其註冊資本人民幣46,000,000元之65%；
- (ii) 根據偉迪斯協議：東迅於偉迪斯之全部權益，佔其註冊資本人民幣19,550,000元之64.83%；及
- (iii) 根據蓮翠協議：東迅於蓮翠之全部權益，佔其註冊資本人民幣500,000元之65%。

以下載列番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之公司結構：

完成出售事項、簽訂發展項目協議及租賃協議前



緊隨完成出售事項、簽訂發展項目協議及租賃協議後



附註：

- 發展項目管理委員會將由四名人士組成，Newco A及番禺高爾夫球各有權委任兩名人士。發展項目之所有主要財務及營運政策均由管理委員會規管，並一般透過管理委員會會議成員大多數票而決定。本集團或番禺高爾夫球對管理委員會之組成或任何管理委員會會議之投票權概無單方面控制權。
- 括號內之地點代表註冊成立地點。

番禺高爾夫球擁有於一九九五年開業之蓮花山高爾夫球度假村。該度假村包括高爾夫球場、配備各項設施（包括客人套房、食肆、健身中心及桑拿）之會所以及目前以長期租約出租之9個住宅單位。除該等設施外，目前於蓮花山高爾夫球度假村內亦有一幅空置土地。於上述土地申請發展別墅已獲相關政府當局批准，並擬於其上興建60幢總建築面積約23,000平方米之別墅。

偉迪斯從事物業發展，並為位於蓮花山高爾夫球度假村內超過70個公寓單位之物業項目之發展商，該等單位已於過往年度售出。

蓮翠從事物業管理，其管理組合包括位於蓮花山高爾夫球度假村內之住宅物業。

以下載列根據香港公認會計準則編製之番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零零六年			二零零五年		
	番禺 高爾夫球 百萬港元	偉迪斯 百萬港元	蓮翠 百萬港元	番禺 高爾夫球 百萬港元	偉迪斯 百萬港元	蓮翠 百萬港元
營業額	38.7	3.5	1.7	44.5	3.6	1.4
除稅前溢利（虧損）	(4.8)	0.4	—	2.5	(0.2)	0.1
除稅及少數股東權益後 溢利（虧損）	(2.0)	0.2	—	3.1	(0.1)	—

	於十二月三十一日					
	二零零六年			二零零五年		
	番禺 高爾夫球 百萬港元	偉迪斯 百萬港元	蓮翠 百萬港元	番禺 高爾夫球 百萬港元	偉迪斯 百萬港元	蓮翠 百萬港元
總資產	246.1	8.2	6.5	214.1	7.6	1.8
資產淨值	154.4	5.0	0.3	137.7	4.5	0.4
除少數股東權益後資產淨值	104.5	3.2	0.2	94.8	2.9	0.2

於出售事項完成後，本集團將不再擁有番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠任何權益。然而，本集團將繼續透過其附屬公司於中國三亞從事高爾夫球消閒業務及透過租賃協議承租蓮花山高爾夫球度假村。

3. 代價及付款條款

出售事項之代價為人民幣20,000,000元（相等於約20,500,000港元）。

買方將以下列方式以現金向賣方支付代價：

	番禺高爾夫球 協議 人民幣元	偉迪斯 協議 人民幣元	蓮翠 協議 人民幣元	合計 人民幣元
(i) 將於簽訂有關出售協議起計十(10)個營業日內支付按金	1,900,000	80,000	20,000	2,000,000
(ii) 將於就有關出售協議取得所需中國政府及監管機構批准起計十(10)個營業日內支付進一步按金	15,200,000	640,000	160,000	16,000,000
(iii) 將於完成股東由賣方轉為買方之註冊起計十五(15)個營業日內支付餘額	1,900,000	80,000	20,000	2,000,000
合計	<u>19,000,000</u>	<u>800,000</u>	<u>200,000</u>	<u>20,000,000</u>

代價乃經與買方進行公平磋商後釐定，並經計及（其中包括）東迅於番禺高爾夫球之現有合營企業協議合約期屆滿後不合資格繼續成為投資者、於二零零六年十二月三十一日除番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠少數股東權益後之未經審核合併資產淨值約人民幣105,100,000元（相等於約107,900,000港元）以及番禺高爾夫球資產剩餘之價值（番禺高爾夫球之建築物除外）。番禺高爾夫球協議、偉迪斯協議及蓮翠協議各分攤之代價乃經考慮其相關規模及稅務影響後釐定。

於本公佈日期，本集團向番禺高爾夫球墊支免息且無抵押之股東貸款約人民幣13,200,000元（相等於約13,600,000港元）。此外，本集團亦就番禺高爾夫球一項人民幣7,000,000元（相等於約7,200,000港元）之銀行貸款提供8,000,000港元之擔保。有關貸款及擔保將由買方或由番禺高爾夫球以來自發展項目之日後應佔溢利償付。

董事認為，代價屬公平合理，而經計及發展項目協議及租賃協議條款，出售事項符合本公司及股東整體利益。代價將保留作為本集團一般營運資金用途。

4. 先決條件

出售事項須待下列各項達成後，方可作實：

- (i) 出售協議已獲有關中國政府機關批准；
- (ii) Newco A及Newco B已正式於中國成立為本公司之全資附屬公司，以分別作為發展項目之參與者及租賃協議之承租人；
- (iii) 根據上市規則之規定，股東（或獨立股東（如需要））於股東特別大會上批准出售事項及框架協議項下擬進行之所有交易（包括出售協議、發展項目協議及租賃協議）；及
- (iv) 廣州市番禺番發集團公司（買方之控股公司）及番禺區政府批准。

賣方須盡一切合理可能促使達成上述第(ii)及(iii)項條件。買方須盡一切合理可能促使達成上述第(i)及(iv)項條件。倘第(ii)、(iii)或(iv)項條件中任何條件於最後限期或之前未能達成或獲豁免或第(i)項條件於各方確認達成第(iii)及(iv)項條件後六十日內未能達成或倘變更股東之註冊於達成第(i)項條件後三十日內未能完成，出售協議項下訂約各方之權利及責任將告失效及不會再有其他效力（先前違反除外），而賣方已收取之按金須不計息退還予買方。

B. 發展項目協議

作為東迅訂立番禺高爾夫球協議之進一步代價，買方同意促使番禺高爾夫球於出售協議完成後三日內訂立發展項目協議，以發展位於蓮花山高爾夫球度假村內一幅土地。發展項目為一項合作安排，而東迅或Newco A將不會就發展項目與番禺高爾夫球成立任何法律實體。發展項目協議之主要條款如下：

1. 訂約方

- (i) 東迅或本公司之全資附屬公司Newco A；及
- (ii) 番禺高爾夫球。

2. 目的

發展項目協議載列東迅或Newco A及番禺高爾夫球有關發展一幅位於蓮花山高爾夫球度假村面積約為48,000平方米之土地之合作安排。該幅土地將初步興建約60幢可銷售總面積約23,000平方米之別墅。已取得有關發展該60幢別墅之所有許可證及同意書。預期興建工程於二零零八年初展開，並將預期大約於二零零九年初完成。該等別墅將以長期租賃方式提供予蓮花山高爾夫球度假村之會員。

3. 資本承擔

東迅或（視乎情況而定）Newco A將向番禺高爾夫球提供貸款人民幣40,000,000元（相等於約41,100,000港元），有關款項將主要用作撥付發展上述別墅。貸款為無抵押，並將按中國人民銀行不時公佈之現行借貸利率計息。營運資金之提供將以本集團之內部資源撥付。貸款金額根據扣除估計已收或應收所得款項的估計建築成本（即將由發展別墅之承租人支付之首期或定金）而釐訂。貸款將分期注入，實際時間及金額將由發展項目管理委員會（本集團於其中擁有兩名代表）根據別墅之實際建築及租賃進度而不時批准之現金預算、建築及銷售計劃而釐定。

番禺高爾夫球將無須作出任何現金貢獻，但將就發展項目貢獻有關土地。董事認為有關安排屬中國此類物業發展合作之一般商業做法。董事亦認為貸款按現行市場貸款利率計息，此條款屬一般商業條款。

4. 溢利分佔安排

東迅或（視乎情況而定）Newco A與番禺高爾夫球將初步分別有權享有發展項目之餘值淨額65%及35%，有關數字乃計算為由長期租賃發展項目內之別墅所得款項，並經扣除：

- (i) 發展項目之建築成本；
- (ii) 有關發展項目之其他開支；
- (iii) 有關發展項目之所有稅務開支；及
- (iv) 償還貸款之本金及所計利息。

蓮花山高爾夫球度假村之土地使用權證目前為僅可用於高爾夫球設施。倘若番禺高爾夫球可就上述別墅更改土地使用權證之用途致使別墅之土地使用權可以轉讓，任何來自有關出售之額外利益淨額（即倘若土地使用權證之用途可由高爾夫球設施更改為物業發展，而出售別墅之額外所得款項扣除領取有關更改批文之成本後），將由東迅或（視乎情況而定）Newco A與番禺高爾夫球分別按40%及60%比例攤分。此額外利益攤分（如有）為本集團之額外利益。番禺高爾夫球將主要負責獲取上述土地使用權證工作之一方。董事認為攤分比例雖與初步攤分溢利比例不同，但可作為番禺高爾夫球就獲取別墅土地使用權證之獎勵措施以及反映番禺高爾夫球在上述方面之努力，為公平合理。

5. 發展項目之管理

發展項目將成立管理委員會，並由四人組成，其中每方各自有權委任兩人。發展項目之所有主要財務及營運政策均由管理委員會決定，並一般透過管理委員會會議成員大多數票而決定。本集團或番禺高爾夫球對管理委員會之組成或任何管理委員會會議之投票權概無單方面控制權。

6. 擔保

番禺旅游將擔保番禺高爾夫球盡職遵守及履行發展項目協議所載番禺高爾夫球之所有責任、承擔及承諾。

7. 其他條件

倘日後有任何關於蓮花山高爾夫球度假村之項目，東迅或（視乎情況而定）Newco A將有優先權利按與發展項目協議相同之初步攤分溢利基準參與該等新項目。

根據發展項目協議提供貸款受限於完成出售協議及訂立租賃協議。

C. 租賃協議

為使本集團能繼續其管理蓮花高爾夫球度假村之高爾夫球場及相關設施以及賺取經常性收入，東迅或Newco B與番禺高爾夫球將於完成出售事項後按下列條款訂立租賃協議：

1. 訂約方

承租人：東迅或本公司之全資附屬公司Newco B；及

出租人：番禺高爾夫球。

2. 目標物業

位於蓮花山高爾夫球度假村內之高爾夫球場及會所設施。

3. 租賃期間

自租賃協議日期起計三年，並可應承租人之選擇而每三年續期，總年期最長為20年，惟每三年租金將遞增10%。本公司將於首三年租賃期間屆滿後，遵守重續租賃期時所適用之上市規則規定。

4. 租賃付款

年租為人民幣5,000,000元（相等於約5,100,000港元），按照每月平均基準支付（即每月約人民幣416,667元或427,789港元）。

5. 按金

於簽訂租賃協議五(5)日內支付人民幣1,500,000元（相等於約1,540,000港元），惟將於租賃協議屆滿或終止時，而承租人沒有違約的情況下退還予承租人。

訂立租賃協議受限於完成出售協議及簽訂發展項目協議。

本集團計劃聘任現時由番禺高爾夫球所聘任之同一隊伍管理層及員工，以管理蓮花山高爾夫球度假村之日常業務。東迅或Newco B將從蓮花山高爾夫球度假村設施之用戶收取費用，並產生經營成本，例如根據租賃協議之租賃款項、員工薪金以及

其他經營開支。如上文「出售協議」一節中「東迅將予出售之權益」分段所披露，本集團分佔番禺高爾夫球截至二零零五年十二月三十一日止年度之除稅及少數股東權益後溢利約3,100,000港元，而本集團分佔番禺高爾夫球截至二零零六年十二月三十一日止年度之除稅及少數股東權益後虧損約2,000,000港元。

就上市規則第14A章而言，本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個財政年度各年根據租賃協議應付年度租賃付款上限為人民幣5,000,000元（相等於約5,100,000港元）。上限乃參考租賃協議之年度租賃付款而釐定。由於番禺高爾夫球現時為蓮花山高爾夫球度假村之擁有人及經營商，根據租賃協議之年度租賃付款人民幣5,000,000元乃由各方參考番禺高爾夫球過往營業額而按公平磋商原則而釐訂，並已考慮番禺現時之經濟狀況及蓮花山高爾夫球度假村之業務潛力。

D. 意向書

本集團將於完成後與番禺高爾夫球簽訂不具約束力之意向書，內容有關建議成立新合營企業，以在蓮花山高爾夫球度假村發展及經營新酒店，惟須事先獲得所需政府機關之有關同意及批准。倘訂立具約束力之協議，本公司將根據上市規則向股東提供有關此建議合營企業之其他資料。

訂立框架協議之原因

番禺高爾夫球為東迅與番禺旅游成立之合營企業，合約期已於二零零七年九月十七日屆滿。根據國家發展和改革委員會及中國商務部於二零零七年十一月七日聯合頒佈之外商投資產業指導目錄（2007年修訂），除非相關許可證於二零零七年十二月一日前已授出，否則外國投資者（包括香港投資者）不得在中國發展及經營高爾夫球場。於合約期屆滿後，番禺高爾夫球須由番禺高爾夫球根據其組織章程細則而將予成立之委員會進行清算。由於合營企業夥伴認為清算並不符合雙方最佳利益，故雙方同意暫時延長合營企業合約期六個月至二零零八年三月十七日，以方便雙方商討合營企業之重新安排。鑒於東迅不可再成為番禺高爾夫球之外國投資者，經公平磋商後，雙方於二零零七年十一月二十八日就訂立框架協議，載列涉及上文所述出售事項、發展項目之新合作安排及租賃之新安排框架。

假設於二零零七年九月三十日落實完成，預期扣除出售事項之任何開支前之整體財務影響將導致出現虧損約67,500,000港元（乃參考(i)番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠於二零零七年九月三十日之未經審核資產淨值約88,000,000港元；及(ii)根據出售協議之總現金代價人民幣20,000,000元（約20,500,000港元）計算）。然而，有關虧損可就根據番禺高爾夫球協議可能分佔發展項目之剩餘價值作為遞延代價而減少。根據發展項目之現有發展計劃，以及來自發展項目預期發展之別墅之長期租賃之應收預期租金，董事估計本集團所佔65%剩餘價值之金額應超過20,000,000港元。股東應注意出售事項之實際整體財務影

響及發展項目將參考番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠完成賬目所載之資產淨值賬面值、將予產生之實際總建築成本以及於完成發展項目後就有關別墅之已收及應收所得款項而釐訂。儘管出現有關虧損，董事決定根據番禺高爾夫球之現有合作企業協議之條款進行出售事項，因除框架協議外，本集團未有其他重組途徑，而在未有框架協議之情況下，將番禺高爾夫球清算是唯一的後果。董事會在評估新安排之優點時，已考慮以下因素：

1. 根據現有之番禺高爾夫球合營企業協議，一旦清算，番禺高爾夫球之所有樓宇（包括會所）將無償轉讓予番禺旅游，而餘下之資產經扣除一切負債後（包括但不限於稅項）分別按65%及35%之比例分配予東迅及番禺旅游。根據番禺高爾夫球之未經審核賬目，在計入蓮花山高爾夫球度假村內物業之土地使用權之價值前，番禺高爾夫球之樓宇約值100,000,000港元，佔番禺高爾夫球於二零零六年十二月三十一日總資產及資產淨值分別約41%及65%；東迅應佔65%權益之剩餘資產淨值約為39,000,000港元。有鑒於東迅65%權益應佔之剩餘價值之價值，董事會認為番禺高爾夫球按此方式清算可能不符合本公司及股東之最佳利益；
2. 倘番禺高爾夫球清算，其將失去於蓮花山高爾夫球度假村內經營高爾夫會所之牌照及發展物業之權利。由於目前中國對授出新高爾夫經營商牌照採取嚴厲管制，失去牌照，在蓮花山高爾夫球度假村內現有物業之價值可能大幅地下降，而其可變現淨值亦將受極大之不明朗因素影響。故此，根據現有用途賦予番禺高爾夫球物業任何公平值為不切實際。此外，本集團將不能再從蓮花山高爾夫球度假村內之未來發展物業中得到任何潛在利益；
3. 完成出售協議後，番禺旅游及其聯繫人將最終擁有番禺高爾夫球及蓮翠之全部實際權益及擁有偉迪斯超過99%實際權益。在新安排下，儘管東迅不再擁有於蓮花山高爾夫球度假村內物業之權益且本集團會因出售事項而錄得虧損，但董事認為新安排仍為可行方案，因為東迅能夠透過發展項目協議及租賃協議按現有合營企業安排之相同百分比保障其由蓮花山高爾夫球度假村未來發展及經營所得之經濟利益之應得權利；
4. 本集團須就發展項目向番禺高爾夫球提供貸款。倘番禺高爾夫球繼續經營及發展別墅，東迅（作為合營企業夥伴）亦須提供資金，故董事認為該安排在商業上為合理。貸款須按中國人民銀行不時公佈之貸款利率計息，並於攤分發展項目任何剩餘價值前償還，而董事亦認為有關條款屬公平合理。此外，本集團將有優先權參與蓮花山高爾夫球度假村內之未來項目（包括新酒店）；

5. 本集團獲授權委任兩名人士加入發展項目管理委員會，即佔委員總人數之一半，故此，在制訂發展項目之策略及營運上參與度甚高，包括取得（其中包括）發展項目之發展計劃、估計建築成本及市場推廣計劃之所有資料；
6. 透過租賃協議，蓮花山高爾夫球度假村之營運預期能為本集團帶來穩定之收入（即應收蓮花山高爾夫球度假村設施用戶之服務費）。董事相信蓮花山高爾夫球度假村之營運會受惠於該等新發展（而本集團根據發展項目協議有優先參與權），乃因新發展會吸引更多遊客及高爾夫愛好者，及進一步改善蓮花山高爾夫球度假村內設施之使用率，從而帶來更多收入；
7. 透過租賃協議持續參與蓮花山高爾夫球度假村預期能為本集團在中國三亞的其他高爾夫球及消閑業務帶來協同效應；及
8. 新安排使本集團能與番禺旅游及其聯繫人維持夥伴關係。鑒於番禺旅游及其聯繫人之背景，董事認為與彼等之持續關係將對本集團在中國之業務發展有利，特別是高爾夫球及消閑相關業務。此外，鑒於就進一步延長番禺高爾夫球合約年期之要求，東迅出售其於番禺高爾夫球之權益予番禺旅游及其聯繫人以外人士並不可行。

本公司現正諮詢中國法律顧問有關成立Newco A及Newco B分別作為發展項目之參與者及租賃協議承租人之事宜。倘上述安排因Newco A或Newco B鑑於國家發展和改革委員會及中國商務部聯合公佈之外商投資產業指導目錄（2007年修訂）而未能根據中國適用之規則及規例在中國妥為成立，則「出售協議」一節中「先決條件」分段所述之條件(ii)不能達成，框架協議將告失效，及番禺高爾夫球將被清算。儘管有關成立Newco A及Newco B之不明朗因素，然而鑑於上述新安排之優點，董事認為繼續進行框架協議（受根據中國適用規則及規例妥為成立Newco A及Newco B所限）符合本公司及股東利益。本公司將與其中國法律顧問緊密合作，並致力促使達成上文「出售協議」一節中「先決條件」分段所述之條件(ii)，並就建議安排（包括但不限於發展項目協議及租賃協議）之合法性獲取法律顧問意見，且會在通函內加入有關成立Newco A及Newco B之最新狀況及／或中國法律顧問就此事宜之法律意見。

有鑒於上述因素，董事認為訂立框架協議（包括出售協議、發展項目協議、租賃協議及其各自項下擬進行之交易）符合本公司及股東之整體利益，並認為框架協議、出售協議、發展項目協議及租賃協議之條款屬公平合理。

補充契據

作為有關新豐利於二零零六年二月二日收購於東迅之55.57%間接權益之永權協議之條件，其賣方（即Magnum Company Limited、浩力發展有限公司、Green Label Investments Limited及顧悅勤先生）已就東迅集團若干表現作出以新豐利作為受益人之承諾，並獲賴先生及陳先生擔保。新豐利與（其中包括）賴先生及陳先生已訂立將於完成後生效之補充契據，以就出售事項修改該等承諾。修訂詳情如下：

現有承諾	建議修訂	理據
東迅集團於二零零六年一月一日起至二零零八年三月三十一日止二十七個月期間內將取得不少於50,000,000港元之除稅及少數股東權益前溢利（「擔保溢利」）	將二十七個月期間遞延至由二零零八年一月一日起至二零零九年三月三十一日止。為免除疑慮，擔保溢利之計算將計及來自框架協議之交易之虧損（不論框架協議項下交易是否於二零零八年一月一日前完成）	本集團決定修改海南省三亞內之酒店及消閒發展項目業務計劃（即東迅集團主要業務之一），以便擴大項目規模及為本集團帶來最大之利益。由於上述酒店及消閒發展業務計劃已原本由本集團與賣方於簽訂永權協議時協定，對承諾之修訂乃由本集團建議，作為賣方同意本集團建議之經修訂業務計劃之獎勵。發展面積很有可能由初步計劃之29,000平方米增加至60,000平方米
倘東迅集團由二零零六年四月一日起至二零零九年三月三十一日止三個年度之除稅及少數股東權益前綜合溢利合共超過200,000,000港元（「解除擔保溢利」），或東迅於上述期間之融資活動前經營及投資活動綜合現金流入量淨額合共超過300,000,000港元（「解除擔保現金流入量」），則賣方在永權協議所載之保證及承諾下將再無任何責任	將三年期間遞延至由二零零七年四月一日起至二零一零年三月三十一日止	同上

除上文所述之建議修訂外，賣方根據永權協議之所有承諾均會維持有效，其中包括：

1. 可於蓮花山高爾夫球度假村內合法興建之別墅及公寓銷售面積分別不少於40,000平方米及30,000平方米，並將於永權收購事項完成起計四年內取得一切有關中國政府機關同意及批准興建該等物業。

截至本公佈日期，興建約23,000平方米別墅之一切事項已經獲得有關中國政府機關同意及批准。倘於二零一零年六月七日前，蓮花山高爾夫球度假村再無任何發展供本集團根據發展項目協議下之優先參與權而參與，賣方根據永權協議之條件計算根據永權協議應付之補償約為22,400,000港元，將以本公司發行之可換股票據及存於託管之現金按金26,700,000港元抵償。

2. 賴先生及陳先生就違反永權協議所載各項保證及承諾之一切申索，須實益對賣方（顧悅勤先生除外）承擔之最高索償責任金額合共不得超過60,000,000港元。

由於上述修訂僅涉及押後東迅集團指定表現之期間，而不涉及放寬賣方之責任或本集團放棄涉及金錢之權利，董事並不認為根據補充契據之修訂屬重大而會影響之前股東於二零零六年五月就永權協議作出之批准。為免除疑慮，各方明文協定賴先生及陳先生將根據永權協議實益對賣方彌償來自框架協議項下擬進行之交易之任何虧損，除非：

1. 擔保溢利不少於50,000,000港元；或
2. 東迅集團可達到解除擔保溢利或解除擔保現金流入量的規定。

永權收購事項之代價為140,000,000港元。東迅集團達致擔保溢利、解除擔保溢利或解除擔保現金流入量中任何一項均可視為本集團從永權收購事項中取得公平合理之回報。董事會（包括獨立非執行董事，且賴先生已放棄投票）認為訂立補充契據（包括其項下擬進行之交易）符合本公司及股東之整體利益，且補充契據之條款屬公平合理。

股東特別大會

根據上市規則第14章，出售事項構成一項須予披露交易。根據上市規則第14A章，由於番禺旅游及買方均受共同控制權益，且根據上市規則第14A.11(4)條，番禺高爾夫球屬關連人士，而框架協議下之一切協議乃互為條件，因此出售事項及提供貸款亦構成本公司之關連交易，並須獲獨立股東批准，方可作實。租賃協議項下擬進行之交易，根據上

市規則構成本公司之持續關連交易。由於按全年基準計算之各百份比比例（溢利比例除外）低於2.5%，交易僅須受上市規則第14A.45至14A.47條有關呈報及公佈所限，並獲豁免獲取獨立股東批准之規定。本公司將成立獨立董事委員會，以就出售協議及發展項目協議之條款向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。載有有關框架協議、出售協議、發展項目協議、租賃協議及補充契據之資料、獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件、股東特別大會通告以及上市規則所規定其他資料之通函，將於可行情況下盡快寄交股東。

一般事項

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資。本集團亦從事於中國經營高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資、買賣摩托車及貸款融資服務之業務。

本公佈所用之詞彙

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行正常開門營業之日，不包括星期六及於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛且截至中午十二時正或之前仍未除下「黑色」暴雨警告訊號之任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，一間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
「完成」	指	就根據各出售協議轉讓股份而完成股東由賣方轉為買方之註冊
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項合共人民幣20,000,000元（相等於約20,500,000港元）之現金代價

「發展項目」	指	涉及發展一幅在蓮花山高爾夫球度假村內地盤面積約48,000平方米之土地之物業項目
「發展項目協議」	指	東迅或Newco A與番禺高爾夫球就發展項目之合作安排而將訂立之協議
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	東迅向買方出售於番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之權益
「出售協議」	指	番禺高爾夫球協議、偉迪斯協議及蓮翠協議之統稱
「東迅」或「賣方」	指	東迅（國際）發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「東迅集團」	指	東迅及其附屬公司
「永權」	指	永權投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「永權收購事項」	指	根據永權協議收購永權全部已發行股本
「永權協議」	指	新豐利與多名人士（包括賴先生）就永權收購事項於二零零六年二月二日簽訂之協議，詳情載於本公司於二零零六年四月二十六日刊發之通函內
「永權集團」	指	永權及其附屬公司
「框架協議」	指	東迅、番禺旅游與買方就出售事項、發展項目之合作安排及租賃蓮花山高爾夫球度假村於二零零七年十一月二十八日簽訂之具法律約束力框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公認會計原則」	指	於香港適用之公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除番禺旅游、買方及彼等各自之聯繫人以外之股東

「租賃協議」	指	東迅或Newco B（作為承租人）與番禺高爾夫球（作為出租人）就租賃蓮花山高爾夫球度假村訂立之協議
「蓮翠」	指	廣州市蓮翠房產物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之公司，東迅擁有其註冊資本65%權益
「蓮翠協議」	指	東迅與買方就出售東迅於蓮翠之全部權益而於二零零七年十一月二十八日訂立之協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	東迅或Newco A向番禺高爾夫球提供以用於發展項目之營運資金貸款
「最後限期」	指	二零零八年一月三十一日或有關各方可能以書面互相協議之其他日期
「蓮花山高爾夫球度假村」	指	稱為「廣州蓮花山高爾夫球度假村」之高爾夫球度假村，包括中國廣東省廣州市番禺區內之高爾夫球場及高爾夫會所
「陳先生」	指	陳正秋，為Magnum Company Limited全部已發行股本之當時實益擁有人兼浩力發展有限公司之控股股東，而Magnum Company Limited及浩力發展有限公司為永權協議之兩名賣方
「賴先生」	指	賴贊東，一名執行董事
「新豐利」	指	新豐利有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「Newco A」	指	本公司將於中國註冊成立之全資附屬公司，作為發展項目之一方
「Newco B」	指	本公司將於中國註冊成立之全資附屬公司，作為租賃協議之承租人
「番禺旅游」	指	廣州市番禺旅游總公司
「番禺高爾夫球」	指	廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部有限公司，一間於中國註冊成立之公司，東迅擁有其註冊資本65%權益

「番禺高爾夫球協議」	指	東迅與買方就出售東迅於番禺高爾夫球之全部權益而於二零零七年十一月二十八日訂立之協議
「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
「買方」	指	廣州市番禺協誠實業有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會或其任何續會，以便獨立股東考慮及酌情按股數投票表決批准框架協議、番禺高爾夫球協議、偉迪斯協議、蓮翠協議、發展項目協議及該等協議項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充契據」	指	新豐利、Green Label Investments Limited，浩力發展有限公司及Magnum Company Limited、賴先生與陳先生於二零零七年十一月二十八日就修訂賣方於永權協議內提供之若干保證及擔保而訂立之修訂契據
「偉迪斯」	指	廣州市番禺偉迪斯高爾夫房地產有限公司，一間於中國註冊成立之公司，東迅擁有其註冊資本64.83%權益
「偉迪斯協議」	指	東迅與買方就出售東迅於偉迪斯之全部權益而於二零零七年十一月二十八日訂立之協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

於本公佈內，人民幣乃按1港元兌人民幣0.974元之匯率轉換為港元，以供參考。

為方便參考，本公佈載有於中國成立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正式中文名稱之英文譯名或其採用之英文商號。英文名稱及其各自之正式中文名稱如有任何歧義，皆以中文名稱為準。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零零七年十二月七日

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）

黃錦昌先生（副董事總經理）

張志傑先生

賴贊東先生

馬志剛先生

獨立非執行董事：

王志強先生

郭嘉立先生

崔世昌先生