

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)

須予披露交易
有關BUSINESS ACTION HOLDINGS LIMITED建議發行股份及其合營安排

董事會宣佈，於二零一零年二月五日聯交所交易時段後，本公司之間接全資附屬公司ITC Golf及Business Action與Ocean Growth及宏能投資訂立認購協議，據此，ITC Golf、Ocean Growth及宏能投資同意進行認購股份之認購，以使ITC Golf、Ocean Growth及宏能投資分別持有Business Action經認購事項擴大股本權益之45%、45%及10%。完成已於緊隨認購協議簽訂後落實。

Ocean Growth及宏能投資進行之認購事項合共構成視作由本公司出售於Business Action之55%股權。由於適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故認購事項根據上市規則第十四章構成本公司之須予披露交易。

認購協議

訂立日期：

二零一零年二月五日(聯交所交易時段後)

發行人：

Business Action，於完成前為本公司之間接全資附屬公司

認購人：

(i) ITC Golf，本公司之間接全資附屬公司；

* 僅供識別

- (ii) Ocean Growth，永安之間接全資附屬公司，從事投資控股。永安及其附屬公司主要從事提供組辦旅行團、旅遊及其他相關服務、於香港及中國經營酒店及買賣證券。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Ocean Growth及永安以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及
- (iii) 宏能投資，為投資控股公司，由孫先生全資實益擁有。除孫先生為貴州宏能溫泉旅游開發有限公司之其中一名實益擁有人，貴州宏能溫泉旅游開發有限公司擁有貴州宏德置業有限公司之55%股權，而本集團擁有貴州宏德置業有限公司之45%股權外，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，宏能投資及其最終實益擁有人以及孫先生均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

認購事項

完成已於緊隨認購協議簽訂後落實。

根據認購協議之條款，Business Action已配發及發行，而ITC Golf、Ocean Growth及宏能投資已認購之認購股份，認購價為每股1美元，方式如下：

	ITC Golf	Ocean Growth	宏能投資	總計
Business Action緊接完成前之已發行及 繳足股份數目	1	—	—	1
於完成時予以配發及發行之 認購股份數目	<u>449</u>	<u>450</u>	<u>100</u>	<u>999</u>
Business Action緊隨完成後之已發行及 繳足股份數目	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>100</u>	<u>1,000</u>

Business Action配發及發行之認購股份為入賬列為繳足、不附帶任何產權負擔，且與Business Action所有已發行之股份享有同等地位，並附帶其後任何時間累計之一切權利及利益，包括有關於完成日期或之後作出或宣派之股息或分派之權利。

每股認購股份之代價為1美元，而認購股份的總代價已於完成時以現金支付予Business Action。

認購股份之代價乃認購協議訂約方參考Business Action於認購協議日期但於完成前之已發行及繳足股本，經公平磋商後釐定。於認購協議日期但於完成前，Business Action之已發行及繳足股本為一股面值1美元之股份。

董事會認為每股認購股份1美元之認購價(相等於認購股份之面值)屬公平合理，而認購事項符合本集團及股東之整體利益。

緊隨完成後，Business Action已不是本公司之附屬公司，並已成為合資經營公司，分別由ITC Golf、Ocean Growth及宏能投資擁有45%、45%及10%權益。因此，本集團將以權益法將Business Action的業績作為聯營公司入賬。

本集團已透過其內部資源為認購股份之認購價合共約港幣3,500元撥付。

股東協議

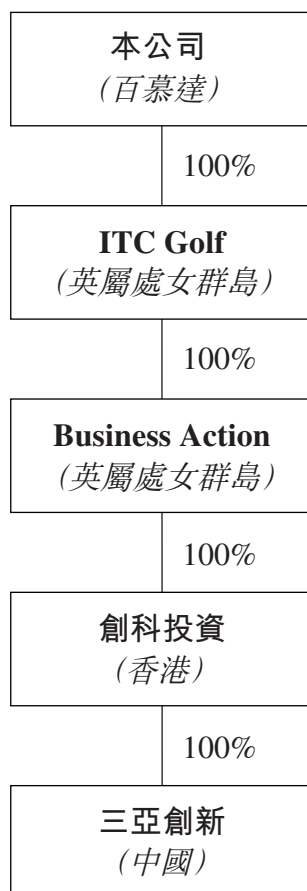
於完成時，ITC Golf、Ocean Growth、宏能投資與Business Action已訂立股東協議以規定營運、管理及控制Business Action Group之基準。於完成日期，Business Action Group結欠ITC Golf及一名獨立第三方分別約港幣79,900,000元及約港幣34,100,000元。根據股東協議，Ocean Growth及宏能投資同意於股東協議日期起計三十(30)日內分別向Business Action墊支約港幣52,200,000元及約港幣11,600,000元，以便Business Action悉數清償結欠獨立第三方之款項約港幣34,100,000元，以及部份償還結欠ITC Golf之款項約港幣27,700,000元。於償還有關款項後，Business Action結欠ITC Golf、Ocean Growth及宏能投資之款項將分別為約港幣52,200,000元、約港幣52,200,000元及約港幣11,600,000元，與彼等各自於Business Action之股權比例相同，為無息，無抵押及須待Business Action董事會批准後方為償還。本集團將從Business Action收取約港幣27,700,000元部份還款擬撥作本集團之一般營運資金用途。

根據股東協議，Business Action之董事會將由最多七名董事組成，ITC Golf及Ocean Growth各有權提名及委任最多三名董事，而宏能投資有權提名及委任一名董事。

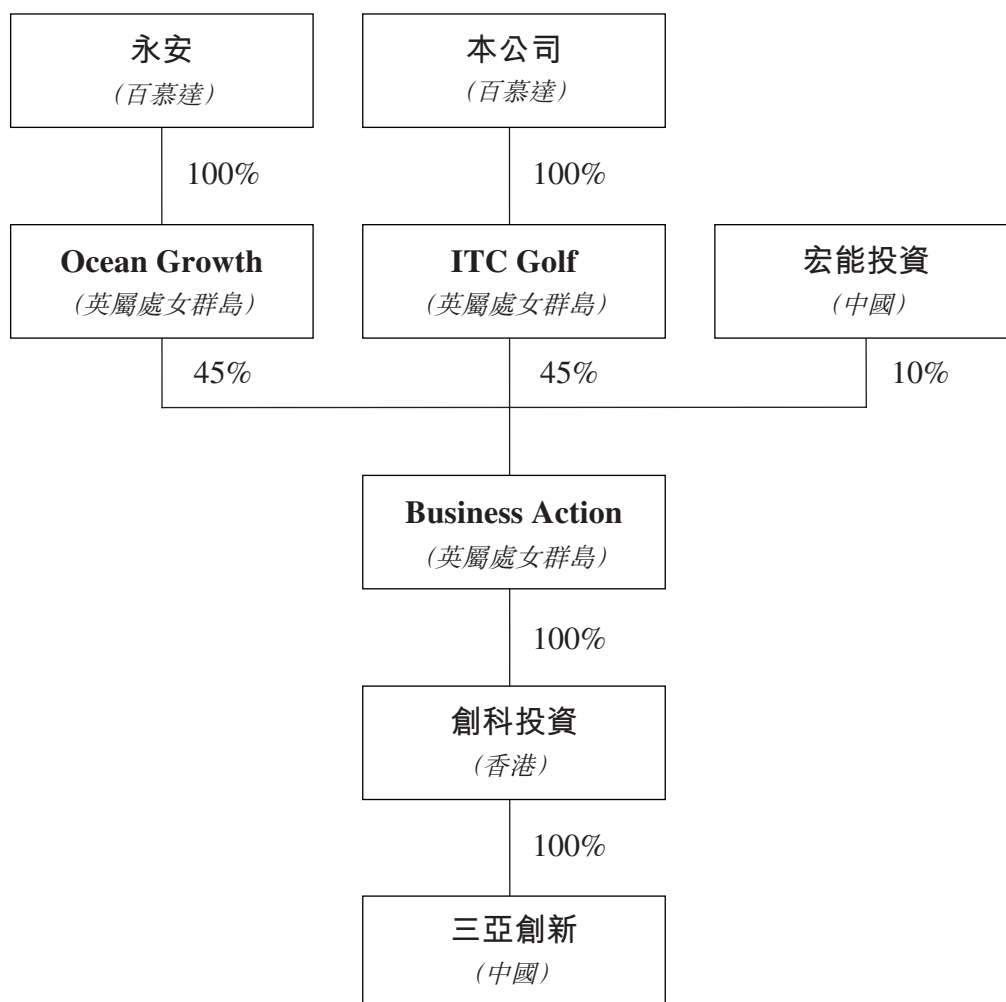
緊接完成前及緊隨完成後之公司架構

下文載列Business Action Group緊接完成前及緊隨完成後之架構簡圖：

緊接完成前



緊隨完成後



附註：括號內之地點指註冊成立地點。

有關 BUSINESS ACTION GROUP 之資料

於認購協議日期但於完成前，Business Action 擁有創科投資全部已發行股本，而創科投資則擁有三亞創新全部股權。Business Action 及創科投資分別於英屬處女群島及香港註冊成立，為僅就持有三亞創新而成立之特殊目的公司。目前意向為三亞創新將主要從事該項目之開發及管理，該項目由位於距中國海南省三亞市約40公里之寧遠河河口之體育消閒、遊艇碼頭及旅遊設施組成。該項目之發展須待(其中包括)三亞創新成功投標、收購及／或租賃指定作此用途之地塊後，方可作實。

下文載列Business Action Group由二零零九年六月八日(其註冊成立日期)起至二零零九年十二月三十一日期間之未經審核綜合財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

由二零零九年六月八日
(註冊成立日期)起
至二零零九年
十二月三十一日
港幣千元

營業額	117
除稅前虧損	(961)
除稅及少數股東權益後虧損	(961)

於
二零零九年
十二月三十一日
港幣千元

資產總值	80,379
負債淨額(除少數股東權益後)	(963)

進行認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。

基於Business Action Group於二零零九年十二月三十一日之未經審核綜合賬目，估計視作出售Business Action之55%股權將不會對本集團產生重大財務影響。

本集團致力擴充其於中國之物業、度假村及消閒業務。透過經營中國海南省三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部，本集團本身已建立有關中國海南省三亞物業、度假村及消閒市場之深厚認識及具體經驗。董事會認為，憑藉該項目內之遊艇碼頭設施和美麗風景，該項目為擴充於中國海南省三亞之物業、度假村及消閒業務之良好時機，而根據中國國家政策，中國海南省三亞正被塑造成國際旅遊島嶼。永安為著名旅遊及酒店營運商。就此而言，透過Ocean Growth引入永安作為Business Action之主要股東定必會進一步強化其競爭力，以爭取該項目之發展權。宏能投資亦於中國建立了強大的業務網絡，其成為Business Action之股東將進一步加強其股東基礎，並分散本集團於該項目之風險。

基於上文所述，董事會認為本集團訂立認購協議及進行認購事項符合本集團及股東之整體利益，且認購協議之條款屬公平合理。

一般資料

Ocean Growth及宏能投資進行之認購事項合共構成視作由本公司出售於Business Action之55%股權。由於適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故認購事項根據上市規則第十四章構成本公司之須予披露交易。

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：

「董事會」	指	董事會
「Business Action」	指	Business Action Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Business Action Group」	指	Business Action及其附屬公司
「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(股份代號：199)於聯交所主板上市
「完成」	指	完成認購協議
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「宏能投資」	指	貴州宏能投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「ITC Golf」	指	ITC Golf & Leisure Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「Ocean Growth」	指	Ocean Growth Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為永安之間接全資附屬公司
「創科投資」	指	創科投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Business Action之全資附屬公司
「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	「三亞創意新城體育公園及游艇碼頭」，由遊艇碼頭、河流觀光及體育消閒設施組成之發展項目，位於距中國海南省三亞市約40公里之寧遠河河口
「三亞創新」	指	三亞創新休閒產業投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	股份之持有人
「股東協議」	指	ITC Golf、Ocean Growth、宏能投資與Business Action於二零一零年二月五日就於完成後規定營運、管理及控制Business Action Group之基準而訂立之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據認購協議進行認購股份之認購
「認購協議」	指	ITC Golf、Ocean Growth、宏能投資與Business Action於二零一零年二月五日就進行認購股份之認購而訂立之認購協議
「認購股份」	指	Business Action股本中合共999股每股面值1美元之股份，其中449股、450股及100股將分別由ITC Golf、Ocean Growth及宏能投資認購

「永安」	指	永安旅遊(控股)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(股份代號：1189)於聯交所主板上市
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

於本公佈內，美元金額乃按1美元兌港幣7.8元之基準轉換。此一兌換率乃僅作參考之用，不應被視為相關貨幣實際上可按有關兌換率兌換或最終可兌換為港幣之聲明。

作為參考，本公佈載有於中國成立之公司及實體或於中國開發之項目之中、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，二零二零年二月五日

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