

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)

**須予披露交易
成立一間合營公司**

於二零零九年十一月五日，德祥(中國)及宏能就成立合營公司訂立該合同。現擬合營公司將主要於中國貴州省會貴陽從事發展及管理溫泉及渡假村項目。合營公司之註冊資本為人民幣100,000,000元(相等於約113,600,000港元)，德祥(中國)及宏能將分別以現金按其各自於合營公司之股權45%及55%之比例分別就該註冊資本注資人民幣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)。

根據上市規則第14章，擬根據該合同成立合營公司及作出注資承諾構成本公司之須予披露交易。

董事會宣佈，於二零零九年十一月五日，德祥(中國)及宏能訂立該合同，內容有關成立合營公司，該公司將主要在中國貴州省會貴陽從事發展及管理溫泉及渡假村項目。該合同的主要條款載列如下。

日期為二零零九年十一月五日之該合同

訂約方

- (i) 貴州宏能溫泉旅游開發有限公司，為一間於中國註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股；及
- (ii) 德祥(中國)地產集團有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為於香港註冊成立之有限公司。

* 僅供識別

據董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，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，且並非本公司之關連人士。本集團與宏能或其聯繫人士於該合同日期前過去12個月並無進行任何先前交易而須根據上市規則第14.22條合併計算。

合營公司之業務範圍

合營公司將主要在中國貴陽從事發展及管理溫泉及渡假村項目。特別是，建議宏能將協助合營公司透過公開掛牌及拍賣程序取得用作發展該項目之該土地之國有土地使用權證。該項目可能涉及在中國貴州省貴陽市烏當區東風鎮南部距離貴陽市約15公里之地方開發住宅、商業、體育和渡假村設施。

該項目之開發須受限於(其中包括)合營公司成功投得該土地。於本公佈日期，除下文「註冊資本及投資額」段所載外，合營公司及德祥(中國)均並無就該項目作出任何承諾。

合作之條款

合營公司之年期由發出營業執照之日起，為期五十年。合作期可透過於屆滿前六個月向貴陽商務部申請予以延長。

於本公佈日期，由於合營公司須待有關之中國政府部門批准，方可予以成立，故尚未成立。預期將於二零零九年十一月底前後獲得有關之批准。

註冊資本及投資額

合營公司之註冊資本為人民幣100,000,000元(相等於約113,600,000港元)。德祥(中國)及宏能將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以現金注資人民幣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)。訂約方協定德祥(中國)及宏能各自之注資將於成立合營公司後四個月內分期支付，而相等於註冊資本不少於50%之首期將於合營公司成立後兩個月內注資。

德祥(中國)之注資人民幣45,000,000元(相等於約51,100,000港元)將以現金形式作出，並以本集團之內部資源撥付。

現擬德祥(中國)及宏能之注資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。倘合營公司未能投得該土地，現擬該等注資將用於收購位於貴陽之其他土地以開發與該項目類似之項目。

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)。已協定總投資額與註冊資本人民幣100,000,000元(相等於約113,600,000港元)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出資或倘雙方同意將從外部融資撥付。

除上述之注資外，截至本公佈日期，該合同之訂約方並無作出其他進一步之出資承諾。

董事會代表

合營公司之董事會將由五名董事組成。德祥(中國)及宏能將有權分別提名兩名董事及三名董事。合營公司之董事長將由宏能委任。

於成立後，合營公司將成為本公司之聯營公司，其業績將採用權益法計入本集團賬目內。

溢利或虧損分攤及償付

德祥(中國)及宏能將按其各自於合營公司之股權比例分攤合營公司之溢利或虧損。

訂約方已協定合營公司須向宏能償付宏能就該項目之初步工程所產生之支出(須獲德祥(中國)確認)，金額不超過人民幣160,000,000元(相等於約181,800,000港元)，其中約人民幣60,000,000元(相等於約68,200,000港元)僅會按合營公司在收購該土地中獲得政府部門就收購該土地而退還、抵銷或豁免款項的款項償付。

優先購買權及要求尾隨權

於合營公司成立日期起計兩年內，任何股東將合營公司之權益轉讓予第三方，須獲另一股東事先書面同意。合營公司成立兩年後，任何股東轉讓合營公司之權益，須受該合同所訂明之另一股東享有優先購買權及要求尾隨權之條文規限。

成立合營公司之原因及好處

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發展和投資。本集團亦於中國經營高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及貸款融資服務。

本集團銳意在三亞及廣州以外擴展其於中國之物業、渡假村和消閒業務。繼貴陽地方政府於二零零九年年初公佈整體城市建設計劃(當中涉及將烏當區發展成為中國一個著名之渡假點)後，本集團一直在貴陽發掘投資機會。憑著其天然溫泉和優美風景，董事會相信，貴陽有龐大潛力發展成為一個旅遊景點。

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、體育和渡假村設施。宏能已在貴陽建立一個鞏固之業務網絡，並一直積極就該項目與當地政府部門進行商討。鑑於本集團在物業、高爾夫球和消閒業務領域累積了豐富的經驗和知識，本集團及宏能均認為，透過合營公司進行之合作將為訂約雙方帶來協同效益。因此，德祥(中國)及宏能經過按公平原則磋商後，訂立該合同，以就用於開發該項目之該土地進行投標。

德祥(中國)及宏能擬於出現合適機會時收購該土地鄰近之土地，以加大該項目之規模至包括酒店及水療設施。該項目之開發及進一步收購土地，可能需要德祥(中國)與宏能作出額外注資。倘除了上文「註冊資本及投資額」一節所述之注資外需要德祥(中國)作出任何額外注資，本公司將於適當時候遵守上市規則之有關規定。

董事認為，本集團參與投資於合營公司，乃本集團擴展其物業、渡假村和消閒業務之良機。

基於上文所述，董事會認為，訂立該合同(包括該合同項下擬進行之交易)符合本公司及股東之整體利益，該合同之條款屬公平合理。

一般資料

由於有關成立合營公司及注資承諾之其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，因此，根據上市規則第14章，前述事項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，下列詞彙具有以下涵義：

「該合同」	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合同
-------	---	-----------------------------------

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
--------	---	--------------

「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
「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
「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，為一間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，為將根據該合同而於中國成立之中外合資合營有限責任公司
「該土地」	指	位於中國貴州省貴陽市烏當區面積約347,054平方米的土地，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
「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」之溫泉渡假村發展項目
「股東」	指	本公司之股東
「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，不應被視為相關貨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，二零零九年十一月五日

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

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