

此 乃 要 件    請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下德祥地產集團有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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、關 連 及  
持 續 關 連 交 易

德祥地產集團有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



第一上海融資有限公司

德祥地產集團有限公司謹訂於二零零八年二月四日星期一上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第58至59頁。無論閣下能否出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格所印備的指示填妥表格，並在任何情況下須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回德祥地產集團有限公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

# 目 錄

|                 | 頁次 |
|-----------------|----|
| 釋義 .....        | 1  |
| 董事會函件 .....     | 6  |
| 獨立董事委員會函件 ..... | 28 |
| 第一上海意見函件 .....  | 29 |
| 附錄 – 一般資料 ..... | 45 |
| 股東特別大會通告 .....  | 58 |

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

|             |   |                                                                                                                 |
|-------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「二零零五年八月票據」 | 指 | 本公司於二零零五年八月十一日發行於二零一零年到期，本金總額為1,000,000,000港元之零息率可換股票據，於最後可行日期，未償還本金總額為471,050,000港元                            |
| 「二零零六年六月票據」 | 指 | 本公司於二零零六年六月十五日發行於二零一一年到期，本金總額為1,000,000,000港元之1厘息可換股票據，於最後可行日期未償還本金總額為906,000,000港元                             |
| 「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子，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                                                                        |

## 釋 義

|           |   |                                                                  |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------|
| 「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                                                         |
| 「第一上海」    | 指 | 第一上海融資有限公司，就出售協議和發展項目協議之條款而言為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問                 |
| 「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 |

## 釋 義

|              |   |                                                       |
|--------------|---|-------------------------------------------------------|
| 「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                                             |
| 「獨立董事委員會」    | 指 | 由三名獨立非執行董事王志強先生、郭嘉立先生及崔世昌先生組成之獨立董事委員會                 |
| 「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                                |
| 「最後可行日期」     | 指 | 二零零八年一月十四日，即本通函付印前為確認所載若干資料的最後可行日期                    |
| 「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   |

## 釋 義

|            |   |                                                                                                               |
|------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣                                                                                |
| 「中國法律顧問」   | 指 | 廣東科德律師事務所；廣東省司法廳頒發的執業律師                                                                                       |
| 「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 | 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，股東特別大會通告載於本通函第58至59頁 |

## 釋 義

|         |   |                                                                                                                       |
|---------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「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、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                                                                                                                   |

於本公通函內，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，本通函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。



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)

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

註冊辦事處:

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點:

香港

九龍

觀塘

鴻圖道51號

保華企業中心29樓

獨立非執行董事:

王志強先生

郭嘉立先生

崔世昌先生

敬啟者:

## 須予披露、關連及 持續關連交易

### 緒言

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

\* 僅供識別

## 董事會函件

- (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。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，根據上市規則第14A章，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%，租賃協議項下擬進行之該項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。

番禺旅游、買方、番禺高爾夫球及彼等之聯繫人為上述交易中擁有重大權益之關連人士，故彼等須就出售協議及發展項目協議（包括提供貸款）之決議案放棄投票權。於最後可行日期，番禺旅游、買方及番禺高爾夫球於本公司並無擁有股權。

本公司已成立獨立董事委員會向獨立股東提供意見，並已委聘第一上海就出售協議和發展項目協議（包括提供貸款）的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）框架協議、出售協議、發展項目協議、租賃協議、補充契據、股東特別大會通告以及上市規則規定的其他資料。

## 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（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

## 董事會函件

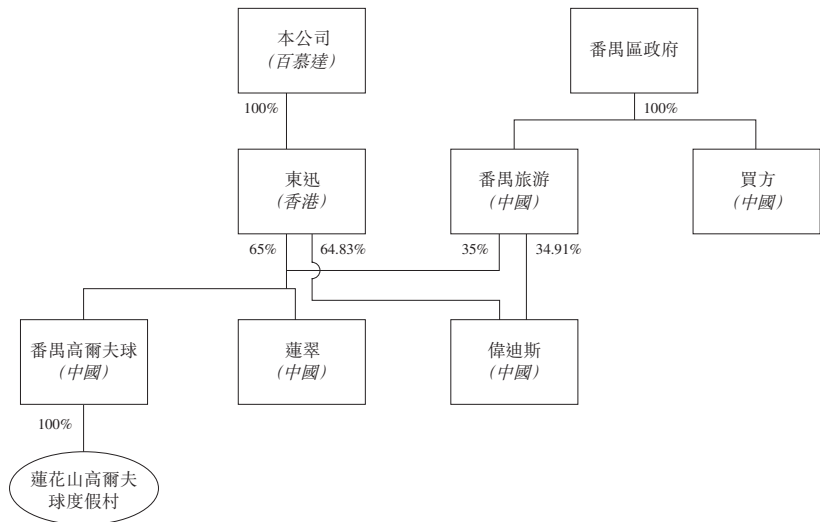
買方： 廣州市番禺協誠實業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，乃由中國番禺區政府控制之投資控股公司。番禺旅游亦由番禺區政府控制，現為本公司附屬公司番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之主要股東。因此，番禺旅游及買方均為本公司之關連人士。

### 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%。

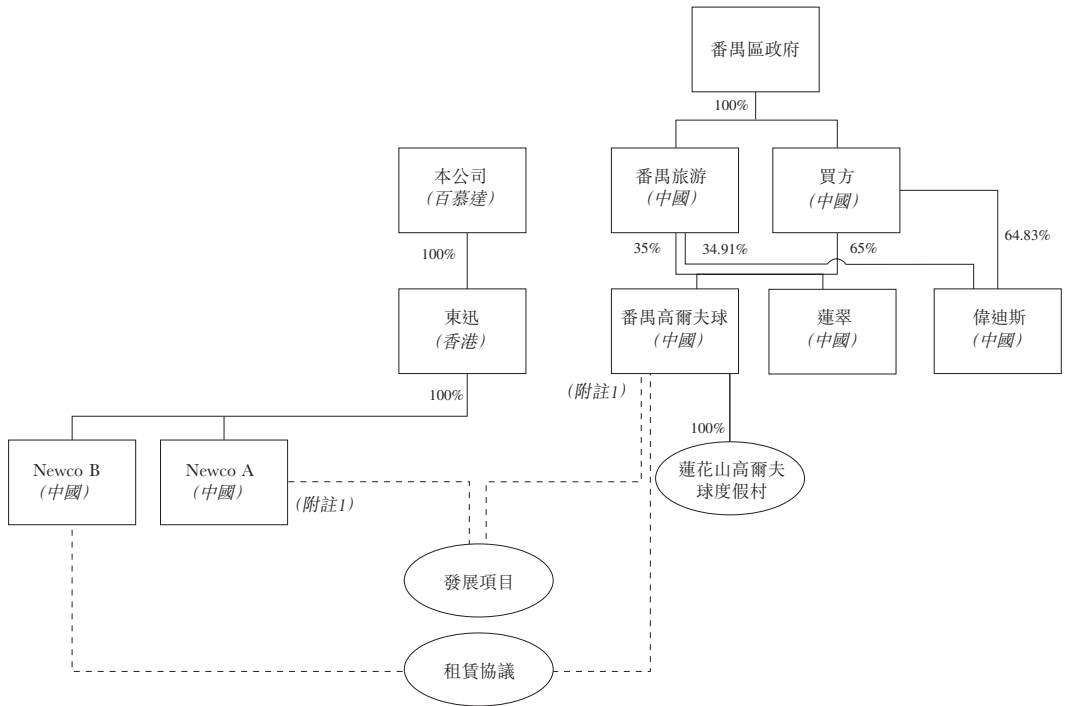
以下載列番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之公司結構：

#### 完成出售事項、簽訂發展項目協議及租賃協議前



# 董事會函件

## 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賃出租之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。

## 董事會函件

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<br>高爾夫球<br>百萬港元 | 偉迪斯<br>百萬港元 | 蓮翠<br>百萬港元 | 番禺<br>高爾夫球<br>百萬港元 | 偉迪斯<br>百萬港元 | 蓮翠<br>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<br>權益後溢利<br>（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<br>高爾夫球<br>百萬港元 | 偉迪斯<br>百萬港元 | 蓮翠<br>百萬港元 | 番禺<br>高爾夫球<br>百萬港元 | 偉迪斯<br>百萬港元 | 蓮翠<br>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<br>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。

### 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）。

# 董事會函件

買方將以下列方式以現金向賣方支付代價：

|       |                                             | 番禺                 |                   |                  | 合計<br>人民幣元 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------|
|       |                                             | 高爾夫球<br>協議<br>人民幣元 | 偉迪斯<br>協議<br>人民幣元 | 蓮翠<br>協議<br>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    |                                             | 19,000,000         | 800,000           | 200,000          | 20,000,000 |

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。

## 董事會函件

於最後可行日期，本集團向番禺高爾夫球塾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不超過人民幣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。根據發展項目協議，來自本集團之最高資本承擔為人民幣40,000,000元。倘因不能預測之原因導致任何額外資本要求超出人民幣40,000,000元，注資比率則須經發展項目管理委員會批准。本公司將於需要及適當時另行刊發公佈。

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。據獨立專業評值師永利行評值顧問有限公司所估價，發展項目於二零零八年一月二日價值為人民幣82,000,000元。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發展項目內別墅之長期租賃之應收租賃款項總額，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

倘日後關於蓮花山高爾夫球度假村之未來任何項目，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。

發展項目協議須待出售協議及訂立租賃協議完成後才生效。因此，根據發展項目協議提供貸款亦受限於出售協議之先決條件。

C. 租賃協議

為使本集團能繼續有興趣管理蓮花高爾夫球度假村之業務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。

誠如本公司之中國法律顧問之意見，根據中國相關法律，作為外資企業的Newco B可成為高爾夫球場設施之承租人。此外，根據外商投資產業指導目錄（2007年修訂），儘管Newco B經營高爾夫球場受到限制，但本公司之中國法律顧問進一步指出，Newco B在獲得番禺高爾夫球的允許下可將高爾夫球場分租予第三方。基於上述意見，本集團計劃將蓮花山高爾夫球度假村內之高爾夫球場分租予一名獨立第三方，該獨立第三方為中國一間內資企業，須負責高爾夫球場之營運。Newco B將繼續經營蓮花山高爾夫球度假村內之其他設施，包括酒店、俱樂部、餐廳、零售門市及其他康樂設施。本公司之中國法律顧問指出，上述安排並不違反中國適用之條例。

買方同意於完成後，促使番禺高爾夫球同意Newco B分租高爾夫球場。本集團與一名獨立第三方亦已進入最後商討階段，就分租蓮花山高爾夫球度假村之高爾夫球場業務訂立臨時分租協議，該協議初步為期三年，年租介乎人民幣4,000,000元（相等於約4,100,000港元）至人民幣5,000,000元（相等於約5,100,000港元），須受限於租賃協議之簽訂。作為擬訂臨時分租協議之條件，分租之承租人承諾將聘用現時高爾夫球業務之所有前線員工，而Newco B承諾就高爾夫球業務之管理向分租之承租人提供意見，以確保平穩過渡。根據擬進行之分租安排，分承租人將向高爾夫球場之會員收取會員費，及向使用高爾夫球場設施及服務之人士收取其他費用，而Newco B將從經營蓮花山高爾夫球場之其他設施及分租高爾夫球場賺取收入。Newco B須支付租賃協議項下之租賃款項及員工薪酬、公用設施等經營開支，以及因經營蓮花山高爾夫球度假村內其他設施而產生之其他雜項經營開支。董事會

認為，由於分租協議項下之年度租賃收入足以抵銷支付予番禺高爾夫球根據租賃協議之年度租賃付款數額，因此租賃協議將可產生溢利淨額。此外，本公司將保留經營蓮花山高爾夫球度假村內其他設施包括餐廳及其他文娛設施，這將繼續為本集團提供收入來源。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。由於擬訂臨時分租協議介乎人民幣4,000,000元（相等於約4,100,000港元）至人民幣5,000,000元（相等於約5,100,000港元）之年租經參考蓮花山高爾夫球度假村之高爾夫球業務之過往表現按公平磋商釐定，其將為本集團取得穩定之收入，收入將較少受業務波動影響。

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

## 董事會函件

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（即45,000,000港元減值虧損已就番禺高爾夫球作撥備之時）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22,500,000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43,000,000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，有關虧損可就根據框架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，而在未有框架協議項下擬進行交易之情況下，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%；應佔東迅65%權益之剩餘資產淨值約為39,000,000港元。根據二零零七年九月三十日番禺高爾夫球的未經審核管理賬目，未計入蓮花山高爾夫球度假村內的物業土地使用權價值時，番禺高爾夫球建築物之價值約達97,100,000港元。在計入(i)番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠其他非流動資產之估計可變現價值；及(ii)清算番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠以及出售蓮花山高爾夫球度假村物業土地使用權之估計費用後，預計再沒有應佔東迅65%權益之估計剩餘價值。由於應佔東迅65%權益之剩餘價值很可能極微，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；

## 董事會函件

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、租賃協議及建議分租高爾夫球場安排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. 透過租賃協議及建議分租高爾夫球場安排，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酒店及會所設施用戶之服務費以及上述租金收入）。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；

## 董事會函件

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。

本公司已就框架協議項下交易之法律影響及計劃分租高爾夫球場之事項向其中國法律顧問尋求法律意見，有關法律意見概述如下：

1. 根據中國相關法律，中外合作安排之各方均可各自決定及同意合作之投資條款和形式以及合作安排中分佔的盈虧及投資回報。因此，東迅或Newco A可透過提供貸款的方式投資發展項目協議項下之合作安排；
2. 根據中國相關法律及租賃協議，作為外資企業的Newco B可成為高爾夫球場及其他設施之承租人；及
3. 根據外商投資產業指導目錄（2007年修訂），儘管Newco B經營高爾夫球場受到限制，但可在獲得番禺高爾夫球之允許下可將高爾夫球場分租予第三方，而該第三方為中國成立之內資企業，可經營高爾夫球場並從中賺取收入。

倘上述安排因Newco A或Newco B鑑於在最後可行日期不能預測之理由未能在中國妥為成立，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。然而鑑於上述新安排之優點，董事認為繼續進行框架協議（受限於Newco A及Newco B之正式成立（如必要））符合本公司及股東利益。本公司已向有關政府當局提交申請註冊成立Newco B（暫時稱為廣州市東迅酒店管理有限公司），並盡力促使上文「出售協議」一節「先決條件」分段所指之條件(ii)之達成。

## 董事會函件

有鑒於上述因素，董事會認為訂立框架協議（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。

### 出售協議及發展項目協議之財務影響

#### 盈利

於完成後，本集團將不會在番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠擁有任何股本權益，並不再將其業績在本集團之賬目中綜合入賬。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22,500,000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43,000,000港元（經扣除減值虧損45,000,000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，有關虧損可就根據框架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。然而，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。

#### 資產與負債

於完成後，本集團資產及負債將減少。本集團之現金狀況將增加約人民幣20,000,000元（約20,500,000港元），即代價之現金流入。

然而，本集團將以貸款形式向發展項目作出現金注資。由於實際時間及金額將參考別墅工程及租賃之實際進度而決定，故不會對本集團緊隨完成發展項目協議後之現金狀況有影響。提供貸款本身將不會對本集團之資產及負債有任何即時影響。

資產負債比率

由於完成後，番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠不會被本公司綜合入賬，預料本集團的資產負債比率將輕微下降。

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二零一零年三月三十一日止。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平方米增加至約80,000平方米 |

## 董 事 會 函 件

| 現有承諾                                                                                                                                                              | 建議修訂                             | 理 據 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----|
| 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。

於最後可行日期，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。

## 董事會函件

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。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，根據上市規則第14A章，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。

番禺旅游、買方、番禺高爾夫球及彼等之聯繫人為交易中擁有重大權益之關連人士，彼等須就出售協議及發展項目協議（包括提供貸款）之決議案放棄投票權。於最後可行日期，番禺旅游、買方及番禺高爾夫球於本公司並無擁有股權。

## 董事會函件

本公司已成立獨立董事委員會，向獨立股東提供意見，並已委聘第一上海就出售協議和發展項目協議（包括提供貸款）條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將於二零零八年二月四日星期一上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行，大會通告載於本通函第58至59頁。會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情通過批准出售協議和發展項目協議（包括提供貸款）及據此擬進行之交易。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按代表委任表格印備之指示填妥表格，並在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 要求按股數投票表決之程序

根據上市規則第14A章，出售協議和發展項目協議（包括提供貸款）及據此擬進行之交易均須經獨立股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准。

根據本公司之公司細則第66條，提呈股東大會表決之決議案須以舉手方式決定，除非上市規則規定或下列人士於宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他按股數投票表決要求時，要求以按股數投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權於大會投票之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或
- (c) 任何一名或多名代表全體有權於大會投票股東之總投票權不少於十分之一之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或
- (d) 任何一名或多名持有賦予大會投票權股份而該等股份之實繳股款總額不少於所有賦予該權利股份之實繳股款總額十分之一之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或

## 董事會函件

- (e) 倘上市規則規定，任何董事個別或共同持有該大會百分之五(5%)或以上總投票權之股份委派代表權，而倘於大會以舉手方式作出之表決與該等委派代表之表格指示者相反，惟倘按股數投票表決顯然不會推翻以舉手方式作出之表決，則董事毋須要求按股數投票表決。

根據上市規則之規定，於股東特別大會上，按股數投票表決之結果將於大會後於本公司及聯交所的網站以公佈形式發佈。

### 推薦意見

董事認為，出售協議和發展項目協議之條款及條件屬公平合理，而訂立出售協議和發展項目協議符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關決議案，以批准出售協議和發展項目協議（包括提供貸款）及據此擬進行之交易。

敬請 閣下垂注獨立董事委員會的推薦意見（見本通函第28頁所載）及第一上海就出售協議和發展項目協議（包括提供貸款）之條款提供之意見（見本通函第29至44頁所載）。

獨立董事委員會經考慮第一上海之意見後，認為出售協議和發展項目協議（包括提供貸款）之條款就本公司及獨立股東而言屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益，故推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售協議和發展項目協議（包括提供貸款）及其項下擬進行之普通決議案。

### 其他資料

敬請 閣下垂注獨立董事委員會函件、第一上海意見函件、本通函附錄所載一般資料及召開股東特別大會之通告。

此致

列位股東 台照

及僅供本公司可換股票據持有人 參照

代表董事會  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑  
謹啟

二零零八年一月十七日



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)

敬啟者:

### 關連交易

吾等謹提述本公司於二零零八年一月十七日刊發之通函(「通函」),本函件亦為通函的一部份。除文義另有所指外,通函所載的已界定詞彙與本函件所採用的詞彙具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員,以考慮出售協議及發展項目協議(包括提供貸款)之條款,並就該等條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理,以及訂立出售協議及發展項目協議(包括提供貸款)是否對本公司及股東整體有利,向閣下提供意見。

第一上海已獲委任為獨立財務顧問,就出售協議及發展項目協議(包括提供貸款)之條款向吾等及閣下提供意見。有關其意見的詳情連同其就所提供意見而考慮的主要因素及理由,載於通函第29至44頁。敬請閣下垂注董事會函件及通函附錄所載之附加資料。

經考慮出售協議及發展項目協議(包括提供貸款)之條款及第一上海的獨立意見後,吾等認為出售協議及發展項目協議(包括提供貸款)之條款對本公司及獨立股東而言乃公平合理及訂立出售協議及發展項目協議(包括提供貸款)乃符合本公司及股東整體利益。因此,吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准出售協議及發展項目協議(包括提供貸款)及據此擬進行交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
王志強

獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
郭嘉立  
謹啟

獨立非執行董事  
崔世昌

二零零八年一月十七日

\* 僅供識別

## 第一上海意見函件

以下為 貴公司所接獲第一上海發出之函件全文，當中載有其就出售協議及發展項目協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見，以供載入本通函。



第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

敬啟者：

### 須予披露及關連交易

#### 緒言

謹此提述吾等已獲委聘，專責就出售協議及發展項目協議以及據此擬進行之相關交易的條款，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零八年一月十七日致予股東之通函（「通函」，本函件為其中部份）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司日期為二零零七年十二月七日之公佈所披露，於二零零七年十一月二十八日， 貴公司（其中包括）(i)訂立出售協議，內容有關向買方（一間國有企業）出售 貴集團於番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠（「番禺高爾夫球公司」，為中國合營企業，由 貴公司之間接全資附屬公司東迅及一間國有企業番禺旅游所擁有）之權益；及(ii)與買方及番禺旅游訂立框架協議，據此，買方與番禺旅游將促使番禺高爾夫球於完成後三日內與東迅或Newco A訂立發展項目協議，以聯手發展位於蓮花山高爾夫球度假村內一幅土地； 貴集團將會因發展項目而提供不多於人民幣40,000,000元（相等於約41,100,000港元）貸款。

## 第一上海意見函件

由於番禺旅游及買方均受共同控制權益，根據上市規則第14A.11(4)條，番禺高爾夫球屬本公司關連人士。鑑於框架協議下之一切協議乃互為條件，根據上市規則第14A章，出售事項及根據發展項目協議提供貸款因此構成 貴公司之關連交易，並須獲（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決批准，方可作實。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事王志強先生、郭嘉立先生及崔世昌先生，專責就出售協議及發展項目協議以及據此擬進行之相關交易的之條款，向獨立股東提供意見。此外，吾等（即第一上海融資有限公司）亦已就此獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

在提呈吾等之意見及建議時，吾等依賴該通函所載以及董事與 貴公司向吾等所提供資料及陳述之準確性，並假設該通函所作出或提述以及董事與 貴公司向吾等所提供之所有該等資料及陳述，於作出之時均屬真確，並於本函件發出之日及直至股東特別大會當日仍屬真確。吾等亦倚賴獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司就發展項目而對有關土地部份所刊發之估值報告。此外，吾等亦假設董事於該通函提出之所有想法、意見及意向陳述，乃經妥善查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司向吾等提供之資料及陳述之真確性、準確性及完整性，而吾等亦已獲董事告知，該通函所提供或所述資料並無隱瞞或遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已考慮充足資料，足以達致知情意見，並認為該通函所載資料之準確性足可信賴，亦為吾等之意見提供合理基礎，吾等亦已採取上市規則第13.80條所規定之合理步驟以制定吾等之意見。吾等已尋求董事確認，於所提供之資料及／或所表達之意見中，並無遺漏任何重要事實或資料。然而，吾等並未對該通函所載以及由董事及 貴公司向吾等提供之資料進行任何獨立驗證，亦並未對 貴集團之業務、事務或前景進行任何形式的調查。

## 主要考慮因素及理由

於達致吾等有關出售協議及發展項目協議之條款是否屬公平合理之意見及建議時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

### 1. 出售協議及發展項目協議之背景及理由

#### (i) 背景

貴集團主要業務為(i)於澳門、中國及香港從事物業發展及投資；(ii)於中國經營高爾夫球度假村及消閒業務；(iii)證券投資；(iv)買賣摩托車；及(v)貸款融資服務。

於一九九二年五月十五日，東迅與番禺旅游訂立合作協議，以成立三間合營企業，即番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠，以聯手經營蓮花山高爾夫球度假村，為期十五年。該度假村包括高爾夫球場以及配備各項度假村設施（包括客人套房、食肆、健身中心及桑拿）之會所。

誠如 貴公司日期為二零零六年二月七日之公佈所披露，於二零零六年二月二日，貴集團與永權當時之實益擁有人訂立收購協議，內容有關收購（「首批收購」）(i)永權之全部已發行股本；及(ii)永權集團當時之股東貸款，總代價為140,000,000港元。永權持有卓駿投資有限公司之63.03%權益，而卓駿投資有限公司則持有東迅之88.17%權益。永權實際持有東迅全部已發行股本之55.57%權益。

誠如 貴公司日期為二零零七年一月五日之公佈所披露，於同日，永權訂立多份協議，內容有關收購（「第二批收購」）(i) Braniff Developments Limited之全部已發行股本，Braniff Developments Limited擁有卓駿投資有限公司之所有餘下的少數股東權益；(ii)東迅之餘下少數股東權益；及(iii) Braniff Developments Limited欠其當時之控股股東的貸款，總代價約為114,000,000港元。於第二批收購完成時，東迅已成為 貴公司之間接全資附屬公司。誠如 貴公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報（「二零零七年年報」）所述，首批收購與第二批收購已分別於二零零六年六月及二零零七年二月完成。

## 第一 上海意見函件

於二零零七年九月三十日，貴集團於番禺高爾夫球、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35%權益以及於偉迪斯擁有34.91%權益。

東迅為投資控股公司，其於中國經營兩個高爾夫球度假村，分別為位於東莞番禺的蓮花山高爾夫球度假村，以及位於海南三亞亞龍灣的高爾夫球度假村。此外，東迅亦為蓮花山高爾夫球度假村持有物業發展公司偉迪斯及物業管理公司蓮翠之權益。於蓮花山高爾夫球度假村內，屬第一期發展項目的86間別墅及76個公寓單位已經出售，而9間附有長期租約之別墅則仍未出售。目前已取得有關發展約60間可銷售總面積約23,000平方米的別墅之所有許可證及同意書。

參考二零零七年年報之資料，貴集團高爾夫球度假村及酒店業務之銷售額約為52,400,000港元，佔貴集團截至二零零七年三月三十一日止年度之總營業額約5.9%。根據貴公司截至二零零七年九月三十日止六個月之中期報告（「二零零七年中期報告」），貴集團高爾夫球度假村及酒店業務之銷售額約為25,000,000港元，佔貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月之總營業額約6.9%；而貴集團高爾夫球度假村及酒店業務於截至二零零七年九月三十日止六個月之分部業績為錄得約10,700,000港元之分部虧損。

### (ii) 理由

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。番禺高爾夫球為東迅與番禺旅游成立之合營企業，其經營期為十五年並應已於二零零七年九月屆滿。根據番禺高爾夫球之組織章程細則，於合約期屆滿後，番禺高爾夫球須由番禺高爾夫球成立之委員會進行清算。誠如通函內「董事會函件」所載，由於合營企業夥伴認為將番禺高爾夫球公司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

## 第一上海意見函件

個月，以方便雙方商討合營企業之重新安排。於二零零七年十一月二十八日，東迅與番禺旅游及買方就下列事項訂立（其中包括）出售協議及框架協議：

- (a) 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）；
- (b) 番禺旅游與買方將促使番禺高爾夫球於完成後三日內分別與東迅或Newco A及Newco B訂立發展項目協議及租賃協議，藉以達致：
  - 1. 番禺高爾夫球與東迅或（視情況而定）Newco A在發展項目之合作，當中 貴集團將向番禺高爾夫球提供貸款不超過人民幣40,000,000元（相等於約41,100,000港元）用於發展別墅，而番禺高爾夫球將出繳估值為人民幣82,000,000元（相等於約84,200,000港元）之相關土地部份，東迅或（視情況而定）Newco A與番禺高爾夫球則將按65:35之基準分佔發展項目之淨餘值；及
  - 2. 租回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），可應 貴集團之選擇而每三年續期，總年期最長為20年。

根據中國有關當局頒佈之新法規，除非取得相關許可證，否則 貴集團不得在中國發展及經營高爾夫球場。根據上文所述，吾等認為訂立出售協議及發展項目協議讓 貴集團有機會透過發展項目協議繼續享有其由蓮花山高爾夫球度假村內的物業之未來發展所得之經濟利益之應得權利。此外，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，而 貴集團將不能再從發展項目得到任何潛在利益。

## 2. 出售協議

### (i) 番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之業務及財務業績

#### (a) 業務

番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠為從事蓮花山高爾夫球度假村之發展、管理及經營的集團公司。

番禺高爾夫球擁有蓮花山高爾夫球度假村。該度假村包括高爾夫球場、配備各項設施之會所、目前以長期租約出租之9個住宅單位以及一幅空置土地。相關政府當局已批准於上述土地興建約60幢可銷售總面積約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，該等單位已於二零零六年六月首批收購完成前售出。

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。

#### (b) 財務業績

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

|                           | 截至十二月三十一日止年度      |            |           |                   |            |           |
|---------------------------|-------------------|------------|-----------|-------------------|------------|-----------|
|                           | 二零零六年             |            |           | 二零零五年             |            |           |
|                           | 番禺<br>高爾夫球<br>千港元 | 偉迪斯<br>千港元 | 蓮翠<br>千港元 | 番禺<br>高爾夫球<br>千港元 | 偉迪斯<br>千港元 | 蓮翠<br>千港元 |
| 營業額                       | 38,695.8          | 3,500.9    | 1,717.4   | 44,491.8          | 3,622.3    | 1,406.3   |
| 毛利                        | 27,636.2          | 405.2      | 1,717.4   | 35,689.7          | (337.5)    | 1,406.3   |
| 除稅前溢利／<br>(虧損)            | (4,756.5)         | 354.5      | (41.2)    | 2,473.5           | (217.0)    | 101.3     |
| 除稅及少數股東<br>權益後溢利／<br>(虧損) | (1,993.5)         | 229.9      | (26.8)    | 3,172.9           | (140.7)    | 16.3      |
| 毛利率                       | 71.4%             | 11.6%      | 100%      | 80.2%             | 不適用        | 100%      |

# 第一上海意見函件

於十二月三十一日

二零零六年

二零零五年

|                       | 番禺        |         |         | 番禺        |         |         |
|-----------------------|-----------|---------|---------|-----------|---------|---------|
|                       | 高爾夫球      | 偉迪斯     | 蓮翠      | 高爾夫球      | 偉迪斯     | 蓮翠      |
|                       | 千港元       | 千港元     | 千港元     | 千港元       | 千港元     | 千港元     |
| 總資產                   | 246,102.3 | 8,222.7 | 6,480.5 | 214,174.5 | 7,610.3 | 1,757.3 |
| 資產淨值                  | 154,379.7 | 5,006.7 | 362.0   | 137,728.8 | 4,488.9 | 388.4   |
| 除少數股東<br>權益後之<br>資產淨值 | 104,450.4 | 3,246.3 | 217.1   | 94,766.7  | 2,910.6 | 237.7   |

## 番禺高爾夫球

根據番禺高爾夫球截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核業績，番禺高爾夫球之營業額由截至二零零五年十二月三十一日止年度約44,500,000港元降至截至二零零六年十二月三十一日止年度約38,700,000港元，減少約5,800,000港元，減幅為13.0%。根據吾等與 貴集團管理層之討論，營業額減少主要是因為截至二零零六年十二月三十一日止年度內將別墅之業權轉讓予長期租戶（「業權金」）使到銷售所得款項減少以及番禺高爾夫球之高爾夫球收入減少所致。番禺高爾夫球截至二零零六年十二月三十一日止年度之毛利率下降，乃因為利潤較高之業權金的收入下降。

番禺高爾夫球於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得除稅前後及計及少數股東權益後溢利，惟於截至二零零六年十二月三十一日止年度大幅下降至錄得除稅前後及計及少數股東權益後虧損。吾等從 貴集團管理層得知，此主要是因為截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額、毛利率及其他收入均有所下降而導致。番禺高爾夫球截至二零零六年十二月三十一日止年度之其他收入減少，是因為番禺高爾夫球於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得一筆過的壞賬撥備撥回及存貨虧損調整所致。

就番禺高爾夫球於二零零六年十二月三十一日之總資產及資產淨值的增加而言，吾等從 貴集團管理層得知這主要是因為年內人民幣升值、根據首批收購之條款而產生之稅項賠償保證，以及土地之公平值增加所致。

### 偉迪斯

根據偉迪斯截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核業績，偉迪斯之營業額微跌約100,000港元至截至二零零六年十二月三十一日止年度約3,500,000港元。根據吾等與貴集團管理層之討論，營業額微跌主要是因為蓮花山高爾夫球度假村內物業之銷售減少，而毛利上升則主要是因為市況改善使到售價上升所致。

偉迪斯於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得除稅及少數股東權益前後之虧損，惟於截至二零零六年十二月三十一日止年度改善至錄得除稅及少數股東權益前後溢利。貴集團管理層表示，由於偉迪斯於截至二零零六年十二月三十一日止年度實行嚴控成本措施，以及獲豁免之股東貸款在截至二零零五年十二月三十一日止年度列作其他收入，故偉迪斯於截至二零零六年十二月三十一日止年度之行政開支及其他收入減少。然而，偉迪斯於截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務業績改善的主要原因是物業市道改善推動偉迪斯的毛利增長。

偉迪斯於二零零六年十二月三十一日之總資產及資產淨值增加，主要是因為蓮花山高爾夫球度假村內物業的銷售上升，使到年內所得利潤增長所致。

### 蓮翠

根據蓮翠截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核業績，蓮翠之營業額於截至二零零六年十二月三十一日止年度增長約300,000港元至約1,700,000港元，主要是因為蓮翠於二零零五年底管理額外住宅項目。由於截至二零零六年十二月三十一日止年度內的薪金及其他開支增加，相比起截至二零零五年十二月三十一日止年度之除稅前後及計及少數股東權益後溢利，蓮翠於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得除稅前後及計及少數股東權益後虧損。

## 第一上海意見函件

蓮翠截至二零零六年十二月三十一日止年度之總資產增加約4,700,000港元，主要是因為就一個住宅項目之維修基金而向其客戶收取現金，而由於此筆現金已與蓮翠之應付款項的增加相抵銷，因此對蓮翠資產淨值之影響並不重要。

### (ii) 代價之評估

誠如通函內「董事會函件」所披露，代價為人民幣20,000,000元（相等於約20,500,000港元），乃經與買方進行公平磋商後釐定，並經計及（其中包括）(i)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；(ii)番禺高爾夫球公司除少數股東權益後之未經審核合併資產淨值；及(iii)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）。

#### (a) 代價與剩餘價值之比較

以下為番禺高爾夫球公司之估計淨剩餘價值之計算：

|                                                                                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                 | 千港元              |
| 番禺高爾夫球公司於二零零七年九月三十日<br>之未經審核合併資產淨值                                              | 98,827           |
| 減：番禺高爾夫球之所有建築物                                                                  | <u>(97,130)</u>  |
| 未計番禺高爾夫球公司其他非流動資產能否<br>收回之撥備；以及清算番禺高爾夫球公司之<br>開支及出售蓮花山高爾夫球度假村內物業之<br>土地使用權的剩餘價值 | 1,697            |
| 減：番禺高爾夫球公司其他非流動資產能否<br>收回之撥備；以及清算番禺高爾夫球公司之<br>開支及出售蓮花山高爾夫球度假村內物業之<br>土地使用權      | <u>&gt;1,697</u> |
| 淨剩餘價值                                                                           | <u><u>0</u></u>  |

## 第一 上海意見函件

誠如二零零七年年中期報告所載，鑑於 貴集團將不合資格繼續成為番禺高爾夫球之投資者，以及於評估收回番禺高爾夫球資產之成數後，於 貴集團截至二零零七年九月三十日止六個月之簡明綜合收益表中， 貴集團就番禺高爾夫球支銷租賃土地之預付租賃支出的減值虧損及租賃土地之預付租賃支出的權金約45,000,000港元。因此，根據番禺高爾夫球公司於二零零七年九月三十日之未經審核管理賬目，番禺高爾夫球公司之未經審核資產淨值約為98,800,000港元。

根據番禺高爾夫球之合營企業協議，番禺高爾夫球一旦須予清算，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。根據番禺高爾夫球於二零零七年九月三十日之未經審核管理賬目，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97,100,000港元。

從上表可見，經撇除番禺高爾夫球之所有建築物並計及番禺高爾夫球公司的其他非流動資產之估計剩餘價值、清算番禺高爾夫球公司之估計開支及出售蓮花山高爾夫球度假村內物業之土地使用權後，貴集團於東迅之權益應佔的估計淨剩餘價值將為極微。

吾等已經與 貴集團之管理層討論達致估計淨剩餘價值之基準，並且留意到(i)番禺高爾夫球公司之其他非流動資產主要是廠房及機器、設備、傢俱及固定裝置、汽車及用具；及(ii)清算番禺高爾夫球公司之估計開支以及出售蓮花山高爾夫球度假村內物業之土地使用權符合相關政策、規則及規例。

經與管理層討論，吾等得知倘番禺高爾夫球公司須予清算，(i)番禺旅游亦將需支付清算番禺高爾夫球公司之開支；(ii)番禺旅游未必能夠保留其於蓮花山高爾夫球度假村內物業之土地使用權權益，因此權

益將被公開競投；及(iii)蓮花山高爾夫球度假村內高爾夫球會之經營執照將被吊銷。因此，誠如通函之「董事會函件」所載，聯營合夥人認為清算番禺高爾夫球公司並不符合其最佳利益，並與 貴集團按公平原則磋商後達致代價。

從上文所述可見，倘若番禺高爾夫球公司須予清算， 貴集團享有的剩餘價值將為極微。因此，以人民幣20,000,000元（相等於約20,500,000港元）之代價出售 貴集團於番禺高爾夫球公司之權益乃符合 貴公司及股東之整體利益。

### (b) 股東貸款

誠如通函內「董事會函件」所披露， 貴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）；並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。

誠如框架協議所載，番禺高爾夫球將以來自發展項目之日後應佔溢利償付股東貸款，而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或解除。根據吾等與 貴集團管理層之討論，考慮到預期發展項目將於二零零九年落成以及蓮花山高爾夫球度假村內其他別墅之往績，董事對發展項目未來表現感到樂觀，並對償還股東貸款及解除擔保有信心。

考慮到(i) 貴集團不合資格繼續成為番禺高爾夫球之投資者；(ii)一旦番禺高爾夫球公司須予清算，則 貴集團應佔的估計淨剩餘價值將為極微；(iii)訂立出售協議將讓 貴集團有機會參與董事預期將為有利可圖的發展項目；及(iv)墊支予番禺高爾夫球之股東貸款將以來自發展項目之日後應佔溢利償付，而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或解除，吾等認為出售協議之條款為公平合理，而訂立出售協議符合 貴公司及其股東之整體利益。

### 3. 發展項目協議

誠如通函內「董事會函件」所披露，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。發展項目協議載列東迅或（視情況而定）貴集團將成立之全資附屬公司Newco A與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。預期有關別墅之興建工程將於二零零八年年初展開，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。

#### (i) 資本承擔

根據發展項目協議之條款，貴集團將提供無抵押貸款不超過人民幣40,000,000元（相等於約41,100,000港元）以撥付發展項目。貸款將按中國人民銀行不時公佈之現行無抵押借貸利率計息。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。預期貸款將根據由發展項目管理委員會按別墅之實際建築及租賃進度而不時監察之方式分期注入。

貸款並無固定還款期，貴集團將於分佔發展項目任何溢利前償還本金及應計利息。根據發展項目協議之條款，番禺旅游將擔保番禺高爾夫球妥為履行（包括但不限於）有關貸款之責任，而番禺高爾夫球將承諾不會以相關土地部份設立任何產權負擔。按上文所述，儘管貸款之本金及累計利息將於分派由發展項目所得溢利前償還，貸款之償還並無保證，完全取決於發展項目之未來表現，吾等認為未能確定是否可收回貸款。然而，根據發展項目協議之條款，倘發展項目須被清算，貸款將於從發展項目的剩餘價值淨額中扣除薪酬、員工保險及其他應付稅項後償還。

番禺高爾夫球將就發展項目出繳相關部份之土地而毋須作出現金出資。該部份土地於二零零八年一月二日由獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司評值為人民幣82,000,000元（相等於約84,200,000港元）。誠如通函內「董事會函件」所述，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之條款屬一般商業條款。經審閱 貴集團於中國三亞之高爾夫球項目投資的組織章程細則後，吾等留意到與有關地方政府的合作安排與發展項目之安排相若。

經考慮 貴集團與番禺高爾夫球分別向發展項目提供人民幣40,000,000元（即貸款）及人民幣82,000,000元（即土地費用）之比率為33:67， 貴集團與番禺高爾夫球將以65:35之比率分佔發展項目之剩餘價值淨額，吾等認為發展項目項下之資本承擔安排乃根據一般商業條款訂立，屬公平合理，符合 貴公司及其股東之整體利益。

### (ii) 溢利分佔

貴集團與番禺高爾夫球將按65:35之基準（即 貴集團目前於番禺高爾夫球所佔之股權比例）分佔發展項目之餘值淨額。

倘若番禺高爾夫球可就發展項目下之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 貴集團與番禺高爾夫球按40:60之基準攤分。誠如通函內「董事會函件」所述，董事認為此發展項目之應佔額外利益攤分為 貴集團之額外利益，並可作為番禺高爾夫球就獲取別墅更改土地使用權證之獎勵措施。此外，董事認為，若無番禺高爾夫球股東之協助，即屬國有企業之買方與番禺旅游，則能成功就發展項目下之別墅更改土地使用權證之用途的機會甚微。

### (iii) 發展項目之管理

根據發展項目協議之條款，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。貴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。

### (iv) 其他條件

根據發展項目協議，倘日後關於蓮花山高爾夫球度假村之未來任何項目，貴集團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（即65:35之基準）參與該等新項目。

經計及(i)番禺高爾夫球將出繳估值約人民幣82,000,000元（相等於約84,200,000港元）之相關土地部份；(ii)番禺高爾夫球妥為履行（包括但不限於）有關貸款之責任得到一間國有企業番禺旅游之擔保，並且不得將土地質押；及(iii)貴集團有權享有發展項目餘值淨額之65%，相等於貴集團目前於番禺高爾夫球之權益；(iv)與貴集團及番禺高爾夫球對發展項目之出資比例相比，發展項目之溢利分佔比率有利於貴集團；及(v)貴集團可優先參與蓮花山高爾夫球度假村未來任何項目，吾等認為發展項目協議之條款為公平合理，而訂立發展項目協議符合貴公司及股東之整體利益。

## 4. 出售事項及訂立發展項目協議之財務影響

### (i) 盈利

於完成後，番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠將不再是貴集團之非全資附屬公司，而有關公司之業績均不再綜合計入貴集團之賬目。誠如通函內「董事會函件」所述，假設完成於二零零七年九月三十日（即貴公司最近期公佈財務資料之日期）作實，預期貴集團將就出售事項確認虧損約22,500,000港元，此為(i)貴集團於番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之權益應佔於二零零七年九月三十日之未經審核資產淨值約43,000,000港元（已計及45,000,000港元之減值虧損）；及(ii)合共現金代價人民幣20,000,000元（相等於約20,500,000港元）的差額。然而，此虧損乃從屬於出售事項，並預期不會對貴集團之未來盈利構成重大影響。

就發展項目而言，貴集團享有發展項目餘值之65%，預期此對貴集團之盈利具正面影響。

### (ii) 資產淨值

於完成後，番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之資產及負債將不再綜合計入貴集團之賬目。因此，貴集團之資產及負債將會減少，而貴集團之現金水平將按代價增加約人民幣20,000,000元（相等於約20,500,000港元）。根據二零零七年中期報告所示，貴集團於二零零七年九月三十日之資產淨值約1,877,600,000港元，貴集團於番禺高爾夫球、偉迪斯及蓮翠之權益應佔於二零零七年九月三十日的合共未經審核資產淨值約為43,000,000港元，僅佔貴集團資產淨值約2.3%。因此，預期出售事項將不會對貴集團之資產淨值構成重大影響。

根據發展項目協議，貴集團將以貸款的方式撥付發展項目。貸款為人民幣40,000,000元（相當於約41,100,000港元），佔貴集團於二零零七年九月三十日之資產淨額約2.2%，將由貴集團內部資源提供資金。由於向發展項目注入貸款之實際時間及金額將根據別墅之實際建築及租賃進度而釐定，預期根據發展項目協議提供貸款不會對貴集團之資產及負債（包括現金水平）構成即時的影響，並且不會即時對貴集團之現金流量造成壓力。

### (iii) 資本負債情況

根據二零零七年中期報告，貴集團於二零零七年九月三十日之淨資本負債比率約為0.68，此為貴集團之淨債務約1,283,300,000港元（即貴集團之總借貸，包括對外借貸及可換股票據之債務部份減去貴集團之現金及現金等值項目）除以貴集團之股東資金約1,877,600,000港元的百分比。假設完成於二零零七年九月三十日已經作實，而於二零零七年九月三十日尚未就發展項目授出貸款，貴集團之資本負債比率將得以改善。

## 第一上海意見函件

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為出售協議及發展項目協議之條款為公平合理。因此，吾等認為訂立出售協議及發展項目協議（包括提供貸款）符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議並推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准出售協議及發展項目協議以及據此擬進行之相關交易的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

第一上海融資有限公司

董事總經理

董事

徐閔

李崢嶸

謹啟

二零零八年一月十七日

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函內表達之所有意見乃經審慎周詳考慮後作出，並無遺漏本通函以外之其他事實以致本通函所載任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後可行日期，董事、本公司主要行政人員及／或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份及相關股份中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據本公司所採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份及股本衍生工具所涉及相關股份之權益（定義見證券及期貨條例第XV部）

| 董事姓名             | 好倉／<br>淡倉 | 身份         | 已發行<br>股份數目 | 本公司<br>股本衍生<br>工具所涉<br>及相關<br>股份數目 |            | 權益總額 | 佔本公司<br>已發行股本<br>概約百分比<br>(%) |
|------------------|-----------|------------|-------------|------------------------------------|------------|------|-------------------------------|
|                  |           |            |             |                                    |            |      |                               |
| 張漢傑先生<br>（「張先生」） | 好倉        | 實益擁有人      | 10,000,000  | —                                  | 10,000,000 |      | 0.32                          |
| 賴贊東先生<br>（「賴先生」） | 好倉        | 受控法團<br>權益 | —           | 39,718,584<br>(附註)                 | 39,718,584 |      | 1.28                          |

附註：由於執行董事賴先生實益擁有Green Label Investments Limited（「Green Label」）全部已發行股本權益，故擁有Green Label所持本公司二零一零年到期零息可換股票據所涉及39,718,584股相關股份之權益，該等票據於二零零六年六月八日發行，合共17,476,177港元，初步兌換價為每股股份0.44港元。

## (ii) 於本公司購股權之權益

| 董事姓名             | 授出日期        | 購股權期限                       | 每股份<br>行使價<br>港元 | 購股權數目      | 佔本公司<br>已發行股本<br>概約百分比<br>(%) |
|------------------|-------------|-----------------------------|------------------|------------|-------------------------------|
| 張先生              | 二零零六年八月十五日  | 二零零六年八月十五日至<br>二零零八年八月十四日   | 0.50             | 10,000,000 | 0.32                          |
|                  | 二零零七年七月二十七日 | 二零零七年七月二十七日至<br>二零一一年七月二十六日 | 0.67             | 12,000,000 | 0.39                          |
|                  |             |                             |                  | 22,000,000 | 0.71                          |
| 陳佛恩先生<br>(「陳先生」) | 二零零六年八月十五日  | 二零零六年八月十五日至<br>二零零八年八月十四日   | 0.50             | 6,000,000  | 0.19                          |
|                  | 二零零七年七月二十七日 | 二零零七年七月二十七日至<br>二零一一年七月二十六日 | 0.67             | 7,000,000  | 0.23                          |
|                  |             |                             |                  | 13,000,000 | 0.42                          |
| 黃錦昌先生            | 二零零六年八月十五日  | 二零零六年八月十五日至<br>二零零八年八月十四日   | 0.50             | 2,000,000  | 0.06                          |
|                  | 二零零七年七月二十七日 | 二零零七年七月二十七日至<br>二零一一年七月二十六日 | 0.67             | 3,000,000  | 0.10                          |
|                  |             |                             |                  | 5,000,000  | 0.16                          |
| 張志傑先生            | 二零零六年八月十五日  | 二零零六年八月十五日至<br>二零零八年八月十四日   | 0.50             | 2,000,000  | 0.06                          |
|                  | 二零零七年七月二十七日 | 二零零七年七月二十七日至<br>二零一一年七月二十六日 | 0.67             | 5,000,000  | 0.16                          |
|                  |             |                             |                  | 7,000,000  | 0.22                          |
| 賴先生              | 二零零七年七月二十七日 | 二零零七年七月二十七日至<br>二零一一年七月二十六日 | 0.67             | 3,000,000  | 0.10                          |
| 馬志剛先生            | 二零零七年七月二十七日 | 二零零七年七月二十七日至<br>二零一一年七月二十六日 | 0.67             | 9,000,000  | 0.29                          |

| 董事姓名             | 授出日期        | 購股權期限                       | 每股份       | 佔本公司      |                       |
|------------------|-------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------------------|
|                  |             |                             | 行使價<br>港元 | 購股權數目     | 已發行股本<br>概約百分比<br>(%) |
| 王志強先生<br>(「王先生」) | 二零零六年八月十五日  | 二零零六年八月十五日至<br>二零零八年八月十四日   | 0.50      | 1,500,000 | 0.05                  |
|                  | 二零零七年七月二十七日 | 二零零七年七月二十七日至<br>二零一一年七月二十六日 | 0.67      | 1,500,000 | 0.05                  |
|                  |             |                             |           | 3,000,000 | 0.10                  |
| 郭嘉立先生            | 二零零七年七月二十七日 | 二零零七年七月二十七日至<br>二零一一年七月二十六日 | 0.67      | 1,500,000 | 0.50                  |
| 崔世昌先生            | 二零零六年八月十五日  | 二零零六年八月十五日至<br>二零零八年八月十四日   | 0.50      | 1,500,000 | 0.05                  |
|                  | 二零零七年七月二十七日 | 二零零七年七月二十七日至<br>二零一一年七月二十六日 | 0.67      | 1,500,000 | 0.05                  |
|                  |             |                             |           | 3,000,000 | 0.10                  |

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員，於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份或相關股份中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據本公司所採納標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## (b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權：

## (i) 股份權益

| 股東姓名／名稱                                                   | 好倉／淡倉 | 身份     | 已發行股份數目              | 佔本公司<br>已發行股本<br>概約百分比<br>(%) |
|-----------------------------------------------------------|-------|--------|----------------------|-------------------------------|
| Loyal Concept Limited<br>（「Loyal Concept」）                | 好倉    | 實益擁有人  | 477,517,272<br>（附註1） | 15.43                         |
| Hanny Magnetics (B.V.I.)<br>Limited（「Hanny<br>Magnetics」） | 好倉    | 受控法團權益 | 517,517,272<br>（附註1） | 16.72                         |
| 錦興集團有限公司<br>（「錦興」）                                        | 好倉    | 受控法團權益 | 517,517,272<br>（附註1） | 16.72                         |
| 其威投資有限公司<br>（「其威」）                                        | 好倉    | 受控法團權益 | 517,517,272<br>（附註1） | 16.72                         |
| Mankar Assets Limited<br>（「Mankar」）                       | 好倉    | 受控法團權益 | 517,517,272<br>（附註1） | 16.72                         |
| ITC Investment<br>Holdings Limited<br>（「ITC Investment」）  | 好倉    | 受控法團權益 | 590,592,272<br>（附註1） | 19.08                         |
| 德祥企業集團有限公司<br>（「德祥」）                                      | 好倉    | 受控法團權益 | 716,162,272<br>（附註1） | 23.14                         |

| 股東姓名／名稱                                                     | 好倉／淡倉 | 身份     | 已發行股份數目              | 佔本公司                  |
|-------------------------------------------------------------|-------|--------|----------------------|-----------------------|
|                                                             |       |        |                      | 已發行股本<br>概約百分比<br>(%) |
| 陳國強博士（「陳博士」）                                                | 好倉    | 受控法團權益 | 716,162,272<br>(附註1) | 23.14                 |
|                                                             | 好倉    | 實益擁有人  | 3,810,000<br>(附註1)   | 0.12                  |
|                                                             |       |        | 719,972,272          | 23.26                 |
| 伍婉蘭女士（「伍女士」）                                                | 好倉    | 配偶權益   | 719,972,272<br>(附註1) | 23.26                 |
| Shepherd Investments<br>International, Ltd.<br>(「Shepherd」) | 好倉    | 實益擁有人  | 96,418,727<br>(附註2)  | 3.11                  |
| Stark Master Fund, Ltd.<br>(「Stark Master」)                 | 好倉    | 實益擁有人  | 134,978,817          | 4.36                  |
| Stark Investments<br>(Hong Kong)<br>Limited (「Stark HK」)    | 好倉    | 投資經理   | 214,252,725<br>(附註2) | 6.92                  |
| Harmony Investment<br>Fund Limited<br>(「Harmony」)           | 好倉    | 實益擁有人  | 52,135,000           | 1.68                  |

## (ii) 於股本衍生工具（定義見證券及期貨條例第XV部）所涉及相關股份之權益

| 股東姓名／名稱         | 好倉／淡倉 | 身份     | 本公司股本<br>衍生工具所涉及<br>相關股份數目 | 佔本公司<br>已發行股本<br>概約百分比<br>(%) |
|-----------------|-------|--------|----------------------------|-------------------------------|
| Loyal Concept   | 好倉    | 實益擁有人  | 1,135,714,285<br>(附註1)     | 36.69                         |
| Hanny Magnetics | 好倉    | 受控法團權益 | 1,135,714,285<br>(附註1)     | 36.69                         |
| 錦興              | 好倉    | 受控法團權益 | 1,135,714,285<br>(附註1)     | 36.69                         |
| 其威              | 好倉    | 受控法團權益 | 1,135,714,285<br>(附註1)     | 36.69                         |
| Mankar          | 好倉    | 受控法團權益 | 1,135,714,285<br>(附註1)     | 36.69                         |
| ITC Investment  | 好倉    | 受控法團權益 | 1,178,571,427<br>(附註1)     | 38.07                         |
| 德祥              | 好倉    | 受控法團權益 | 1,178,571,427<br>(附註1)     | 38.07                         |
| 陳博士             | 好倉    | 受控法團權益 | 1,178,571,427<br>(附註1)     | 38.07                         |
| 伍女士             | 好倉    | 配偶權益   | 1,178,571,427<br>(附註1)     | 38.07                         |
| Shepherd        | 好倉    | 實益擁有人  | 200,016,234<br>(附註2)       | 6.46                          |

| 股東姓名／名稱                         | 好倉／淡倉 | 身份    | 本公司股本                | 佔本公司                  |
|---------------------------------|-------|-------|----------------------|-----------------------|
|                                 |       |       | 衍生工具所涉及<br>相關股份數目    | 已發行股本<br>概約百分比<br>(%) |
| Stark Master                    | 好倉    | 實益擁有人 | 264,594,155          | 8.55                  |
| Stark HK                        | 好倉    | 投資經理  | 391,623,375<br>(附註2) | 12.65                 |
| Gandhara Master<br>Fund Limited | 好倉    | 投資經理  | 334,285,715          | 10.80                 |
| Harmony                         | 好倉    | 實益擁有人 | 114,285,714          | 3.69                  |

## 附註：

- 於最後可行日期，由於Loyal Concept與Cyber Generation Limited（「Cyber」）均為Hanny Magnetics之全資附屬公司，而Hanny Magnetics為錦興（其已發行股份於聯交所上市）之全資附屬公司，故錦興與Hanny Magnetics被視為在Loyal Concept所持517,517,272股股份中（其中Loyal Concept持有477,517,272股股份，Cyber持有40,000,000股股份），以及在Loyal Concept所持的1,135,714,285股相關股份中（就根據二零零五年八月票據的本金金額330,000,000港元和根據二零零六年六月票據的本金金額270,000,000港元而言）擁有權益。Mankar全資附屬公司其威為錦興之控股股東。Mankar為ITC Investment的全資附屬公司，而ITC Investment為德祥之全資附屬公司。其威及Mankar均被視為於Loyal Concept及Cyber所持有517,517,272股股份中，及於Loyal Concept所持有的1,135,714,285股相關股份（就根據二零零五年八月票據的本金金額330,000,000港元和根據二零零六年六月票據的本金金額270,000,000港元而言）擁有權益。ITC Investment之全資附屬公司Selective Choice Investments Limited（「Selective」）擁有73,075,000股股份及42,857,142股相關股份（就根據二零零六年六月票據的本金金額30,000,000港元而言）。ITC Investment被視為於Loyal Concept、Cyber和Selective所持有的590,592,272股股份中，在Loyal Concept所持有的1,135,714,285股相關股份中，以及在Selective所持有的42,857,142股相關股份中均擁有權益。ITC Management Group Limited的全資附屬公司Great Intelligence Holdings Limited（「Great Intelligence」）亦為德祥的全資附屬公司。陳博士為德祥的控股股東，伍女士為陳博士之配偶。Great Intelligence持有125,570,000股股份。德祥被視為於Loyal Concept、Cyber、Selective和Great Intelligence所持有的716,162,272股股份中，在Loyal Concept所持有的1,135,714,285股相關股份中，以及在Selective所持有的42,857,142股相關股份中均擁有權益。陳博士持有3,810,000股股份，及被視為在Loyal Concept、Cyber、Selective及Great Intelligence所持有的716,162,272股股份中，在Loyal Concept所持有的1,135,714,285股相關股份中，以及在Selective所持有的42,857,142股相關

股份中均擁有權益。伍女士被視為在陳博士、Loyal Concept、Cyber、Selective和Great Intelligence所持有的719,972,272股股份中，在Loyal Concept所持有的1,135,714,285股相關股份中，以及在Selective所持有的42,857,142股相關股份中均擁有權益。

2. 於最後可行日期，Stark HK作為投資經理被當作擁有Centar Investments (Asia) Ltd.、Shepherd、Stark Asia Master Fund, Ltd.及Stark International所持214,252,725股股份、本金金額95,000,000港元二零零五年八月票據及本金金額123,000,000港元二零零六年六月票據之權益。

(iii) 本集團其他成員公司

於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上權益：

| 附屬公司名稱                   | 股東名稱         | 佔現有已發行股份／<br>註冊股本概約百分比<br>(%) |
|--------------------------|--------------|-------------------------------|
| 廣州番禺蓮花山高爾夫球<br>度假俱樂部有限公司 | 廣州市番禺旅游總公司   | 35                            |
| 廣州市蓮翠房產物業<br>管理有限公司      | 廣州市番禺旅游總公司   | 35                            |
| 廣州市番禺偉迪斯高爾夫<br>房地產有限公司   | 廣州市番禺旅游總公司   | 34.91                         |
| 三亞亞龍灣風景高爾夫<br>文化公園有限公司   | 三亞博后經濟開發有限公司 | 20                            |

除上文披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權。

(c) 競爭權益

於最後可行日期，董事及彼等各自之聯繫人士於競爭業務之權益如下：

| 董事姓名 | 公司名稱                    | 競爭業務性質         | 權益性質    |
|------|-------------------------|----------------|---------|
| 張先生  | 永安旅遊（控股）有限公司及其附屬公司      | 香港及中國物業業務及酒店業務 | 作為董事總經理 |
|      | 中之傑發展有限公司               | 香港物業投資         | 作為董事及股東 |
|      | Artnos Limited          | 香港物業投資         | 作為董事及股東 |
|      | 互勵發展有限公司                | 香港物業投資         | 作為董事及股東 |
|      | Orient Centre Limited   | 香港物業投資         | 作為股東    |
|      | Super Time Limited      | 香港物業投資         | 作為董事及股東 |
|      | Asia City Holdings Ltd. | 香港物業投資         | 作為董事及股東 |
|      | Supreme Best Ltd.       | 香港物業投資         | 作為股東    |
|      | 東田集團有限公司                | 香港物業投資         | 作為董事及股東 |

| 董事姓名 | 公司名稱               | 競爭業務性質           | 權益性質   |
|------|--------------------|------------------|--------|
| 王先生  | 北海集團有限公司<br>及其附屬公司 | 香港及中國物業<br>投資及發展 | 作為執行董事 |

張先生為本公司主席，主要負責本集團策略規劃及管理董事會運作。彼之職務與董事總經理陳先生之職務清晰劃分，陳先生主要負責本集團營運及業務發展。獨立非執行董事王先生並無參與本集團日常管理。

此外，本集團任何重大業務決策將由董事會決定。倘董事於所議決事項擁有任何權益，彼將須放棄投票。基於上述各項，董事會認為，張先生及王先生於其他公司之權益不會對彼等出任董事職務構成任何重大影響，亦不會犧牲本公司及股東利益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或其各自之聯繫人士概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務（本集團業務除外）中擁有權益。

#### (d) 其他權益

除上文披露者外，於最後可行日期，董事概無於自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零七年三月三十一日以來本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

除上文披露者外，董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

### 3. 申索及訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未完結或面臨之重大訴訟或申索。

### 4. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬簽訂任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內予以終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約。

### 5. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函作出意見或建議之專家之資格：

| 名稱          | 資格                                    |
|-------------|---------------------------------------|
| 第一上海        | 根據證券及期貨條例可進行當中所載第6類（企業融資顧問）受規管活動之持牌法團 |
| 中國法律顧問      | 廣東省司法廳頒發的執業律師                         |
| 永利行評值顧問有限公司 | 專業評值師                                 |

上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

於最後可行日期，自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零七年三月三十一日以來，上述專家概無於本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大不利變動

董事並不知悉，自二零零七年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務及經營狀況出現任何重大不利變動。

## 7. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會召開日期止期間一般辦公時間內，在本公司之香港主要營業地點可供查閱，地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心29樓：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 二零零八年一月十七日之獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」內；
- (c) 二零零八年一月十七日之第一上海意見函件，全文載於本通函「第一上海意見函件」內；
- (d) 二零零八年一月十四日由中國法律顧問發出之法律意見；
- (e) 本公司截至二零零七年三月三十一日止兩年各個年度之已刊發經審核合財務報表；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (g) 框架協議（附有發展項目協議及租賃協議之草稿）和出售協議；及
- (h) 估值日期為二零零八年一月二日永利行評值顧問有限公司之估值報告。

## 8. 其他資料

- 本公司之合資格會計師為張志傑先生。彼為香港會計師公會(CPA)、香港特許秘書公會(ACS)及英國特許秘書及行政人員公會(ACIS)會員。
- 本公司之公司秘書為忻霞虹小姐。彼持有工商管理碩士學位(MBA)，為香港特許秘書公會(ACS)及英國特許秘書及行政人員公會(ACIS)會員（執業者認可證明）。

- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心29樓。
- 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本通函、股東特別大會通告及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文版本為準。

## 股東特別大會通告



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)

茲通告德祥地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年二月四日星期一上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論經修訂與否)下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議：

- (i) (a)謹此批准本公司之間接全資附屬公司東迅(國際)發展有限公司(「東迅」)作為賣方(「賣方」)與廣州市番禺協誠實業有限公司作為買方(「買方」)均於二零零七年十一月二十八日就以下項目簽訂之三項協議(「出售協議」，其各註有「A」、「B」及「C」字樣之副本已由大會主席簽署以資識別)：向買方出售其於廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部有限公司(「番禺高爾夫球」)、廣州市番禺偉迪斯高爾夫房地產有限公司及廣州市蓮翠房產物業管理有限公司之權益，合共現金代價為人民幣20,000,000元；及(b)番禺高爾夫球、東迅或本公司一間將於中華人民共和國註冊成立之全資附屬公司，就涉及發展一幅於蓮花山高爾夫球度假村內地盤面積約48,000平方米土地作為該物業發展項目之一方，按照於東迅、買方及廣州市番禺旅游總公司於二零零七年十一月二十八日訂立框架協議附有之草議發展項目協議(「發展項目協議」，註有「D」字樣之協議草稿已呈交本大會，並由大會主席簡簽以資識別)之條款合作；以及據此分別擬進行之所有交易，包括根據發展項目協議就對番禺高爾夫球的營運資金提供貸款；及
- (ii) 謹此授權本公司董事簽立彼等認為就致使出售協議完成屬必需及適宜之任何文件及文據，以及作出彼等認為就實行出售協議、發展項目協議及據此擬進行之任何交易屬必需、適宜及有利之一切行動及事宜。」

承董事會命  
德祥地產集團有限公司  
公司秘書  
忻霞虹  
謹啟

香港，二零零八年一月十七日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
九龍觀塘  
鴻圖道51號  
保華企業中心29樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均可委任一名受委代表代其出席及投票，該受委代表毋須為本公司股東。隨函附奉適用於大會之代表委任表格。
- (2) 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件，或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，送抵本公司之香港股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (3) 填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任代表之授權將被視為已撤銷論。
- (4) 倘為任何股份之聯名持有人，如超過一名該等聯名持有人出席任何大會，則僅排名首位之聯名持有人有權投票，其他聯名持有人之投票不予計算。就此而言，排名以股東名冊中就該等聯名股份之排名先後而定。
- (5) 決議案將會以按股數投票方式表決。廣州市番禺旅游總公司、買家及彼等各自之聯繫人士將放棄就決議案投票。

於本通告日期，本公司董事如下：

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