

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)

關連交易 成立一間合營公司

於二零一一年六月二十八日，本公司一間間接全資附屬公司Global Wave與TC Capital訂立協議，內容有關成立合營公司。合營公司由Global Wave及TC Capital各自擁有50%權益。合營公司擬主要用作投資控股工具，以透過認購TicketChina新股份收購TicketChina集團90%權益，總代價為20,000,000港元。TicketChina集團於中國從事研發、營銷、促銷及銷售票券、售票以及透過電話、互聯網、觸屏售票機、讀卡器、多媒體、電子應用程式及其他方式訂票之業務。

根據協議：

- (i) Global Wave及TC Capital各自同意分別認購合營公司四十九(49)股新股份，代價相等於該等新股份之總面值。該四十九(49)股新股份將相當於在完成時合營公司經擴大已發行股本之49% (而Global Wave及TC Capital合共持有之新股份將相當於98%)；及
- (ii) Global Wave及TC Capital各自進一步同意，按彼等分別於合營公司之股權比例各50%，分別以現金向合營公司墊付一筆最多達30,000,000港元之無抵押、免息股東貸款，其中於完成時或之前由Global Wave及TC Capital各自支付10,000,000港元，以及由Global Wave及TC Capital各自支付一筆最多達20,000,000港元之進一步無抵押、免息股東貸款，為TicketChina集團之營運及進一步投資提供資金。

於完成時，合營公司將由Global Wave及TC Capital各自持有50%權益，而合營公司將擁有TicketChina當時經擴大已發行股本90%。

* 僅供識別

於本公佈日期，TC Capital由執行董事陳先生全資擁有。因此，根據上市規則，TC Capital為本公司之關連人士，而協議項下擬進行之成立合營公司及Global Wave給予之注資承諾共同構成本公司之一項關連交易。由於有關協議之各相關百分比率均少於5%，協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公佈規定，惟獲豁免上市規則第14A章所載之獨立股東批准。

協議

協議日期

二零一一年六月二十八日

訂約方

協議由下列各方訂立：

- (A) 本公司一間間接全資附屬公司Global Wave；
- (B) TC Capital；及
- (C) 合營公司。

成立合營公司

Global Wave及TC Capital已各自以面值1美元(相等於7.8港元)認購合營公司一(1)股股份。

根據協議，Global Wave及TC Capital各自同意進一步認購合營公司四十九(49)股新股份，代價分別相等於該等新股份之總面值382.2港元。該四十九(49)股新股份將相當於在完成時合營公司經擴大已發行股本之49%(而Global Wave及TC Capital合共持有之新股份將相當於98%)。

Global Wave及TC Capital各自進一步同意，按彼等分別於合營公司之股權比例各50%，分別以現金向合營公司墊付一筆最多達30,000,000港元之股東貸款，其中於完成時或之前由Global Wave及TC Capital各自支付10,000,000港元(「首筆貸款」)，以及由Global Wave及TC Capital各自支付一筆最多達20,000,000港元之進一步股東貸款(「第二筆貸款」)，為TicketChina集團之營運及進一步投資提供資金。首筆貸款及第二筆貸款均將為無抵押、免息且須按要求償還。

於完成時，合營公司將運用首筆貸款資金，以透過總代價20,000,000港元認購TicketChina新股份以完成收購TicketChina集團90%之權益（「收購」）。

完成預期於二零一一年十月三十一日（即收購完成之相同日期）或之前發生，或協議訂約各方可能以書面協定之其他日期。於完成時，合營公司將由Global Wave及TC Capital各自持有50%權益，而合營公司將擁有TicketChina當時經擴大已發行股本90%。

注資承諾乃由Global Wave及TC Capital主要參考合營公司業務之建議資本需求，經公平磋商後釐定。本集團擬以其內部資源為其對合營公司之注資承諾提供資金。

合營公司之目的及業務範圍

合營公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。合營公司之法定股本為50,000美元，分為每股1美元之50,000股股份，其中兩(2)股已按面值1美元（相等於7.8港元）發行及配發，而於協議日期，Global Wave及TC Capital各自分別擁有一(1)股合營公司股份。

合營公司擬主要用作投資控股工具，以進行收購。TicketChina集團於中國從事研發、營銷、促銷及銷售票券、售票以及透過電話、互聯網、觸屏售票機、讀卡器、多媒體、電子應用程式及其他方式訂票之業務。

董事會代表

合營公司之董事會將由四(4)名董事組成。Global Wave及TC Capital各自將有權分別提名兩(2)名董事。

合營公司為本集團之聯營公司，其財務業績將由本集團採用權益法入賬。

轉讓

任何股東將合營公司之股權轉讓予第三方，須獲其他股東事先書面同意。倘合營公司之股份轉讓，合營公司之股東將享有優先購買權及要求尾隨權。

溢利或虧損分攤

Global Wave及TC Capital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。

成立合營公司之理由及好處

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事於澳門、中國及香港之物業發展及投資。本集團亦於中國經營高爾夫球度假村及消閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

TC Capital主要從事投資控股業務，於本公佈日期，其唯一投資為其於合營公司之權益。

由於本集團於中國開展其業務，董事會注意到，電影及網上銷售均為中國快速增長行業。陳先生個人熟悉TicketChina集團之管理層，而彼可能可以引入其他卓越投資者於合營公司及／或TicketChina集團投資，以促進其進一步發展。鑑於TicketChina集團之低啟動資金要求及高增長潛力，本公司認為透過TC Capital與陳先生成立合營公司乃投資良機，以透過認購TicketChina新股份收購TicketChina集團90%股本權益，並向TicketChina集團提供資金擴展其業務。由於TicketChina集團大部分現任管理人員及現任股東將於收購後留任，本集團無意參與TicketChina集團之日常營運及管理，惟將利用本集團於中國之網絡助其日後擴張。

董事會認為，本集團參與投資合營公司為本集團之投資良機，亦可擴大本集團業務。董事(包括獨立非執行董事)認為，於合營公司之投資及協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，而該等條款就本公司及股東而言屬公平合理，且協議及於合營公司投資符合本公司及股東之整體利益。

由於TC Capital之最終實益擁有人陳先生為執行董事並於協議擁有重大利益，陳先生已就批准協議項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

於本公佈日期，TC Capital由執行董事陳先生全資擁有。因此，根據上市規則，TC Capital為本公司之關連人士，而協議項下擬進行之成立合營公司及Global Wave之注資承諾共同構成本公司之一項關連交易。由於有關協議之各相關百分比率均少於5%，協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A.45至14A.47條之申報及公佈規定，惟獲豁免上市規則第14A章所載之獨立股東批准。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	合營公司透過認購TicketChina之新股份收購TicketChina集團90%權益
「協議」	指	Global Wave、TC Capital與合營公司於二零一一年六月二十八日就成立合營公司訂立之合營公司協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六及香港其他一般假期以及任何上午九時正至中午十二時正期間懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號，且於中午十二時正或之前警告信號並無降低之日或於任何上午九時正至中午十二時正期間懸掛或持續懸掛「黑色」暴雨警告信號且於中午十二時正或之前警告信號並無除下之日)
「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	協議完成
「關連人士」	指	具備上市規則所賦予之涵義
「注資承諾」	指	Global Wave及TC Capital各自向合營公司作出之初步承諾總額最多達30,000,390港元，包括390港元用作按面值發行及配發五十(50)股合營公司股份、提供首筆貸款及(如需要)提供第二筆貸款，為Global Wave及TC Capital各自於TicketChina集團之營運及進一步投資提供資金

「控制」	指	該實體指(i)擁有該實體之已發行股份或其他股本權益或註冊資本多於50%；或(ii)具有對該實體之管理或政策之直接控制權力，不論是否透過擁有該實體之投票權多於50%，或透過具有對該實體之董事會或類似監管組織過半數成員之委任權，或透過合約安排(例如在不損害合約安排之前提下，該等合約安排產生實際投資實體)、提名人所持權益或其他方式
「董事」	指	本公司董事
「首筆貸款」	指	本公佈賦予該詞之涵義，而「首筆貸款」指來自TC Capital或Global Wave之任何首筆貸款
「Global Wave」	指	Global Wave Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
「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
「合營公司」	指	Golden Fruit Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由TC Capital及Global Wave各自擁有50%權益
「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
「陳先生」	指	本公司之執行董事兼關連人士陳耀麟先生
「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)
「第二筆貸款」	指	本公佈賦予該詞之涵義，而「第二筆貸款」指來自TC Capital或Global Wave之任何第二筆貸款
「股東」	指	本公司股東

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TC Capital」	指	TC Capital Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由陳先生全資擁有
「TicketChina」	指	TicketChina Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「TicketChina集團」	指	TicketChina，其附屬公司及受TicketChina控制之任何其他公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零一一年六月二十八日

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)

張志傑先生

陳耀麟先生

非執行董事：

馬志剛先生

獨立非執行董事：

石禮謙，SBS, JP(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生