

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



GUOCANG GROUP LIMITED

國藏集團有限公司

(建議改名為 *De Tai New Energy Group Limited*)

德泰新能源集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：559)

涉及認購可換股債券之主要交易

於二零一五年九月四日(交易時段後)，認購方(本公司之直接全資附屬公司)與目標公司訂立認購協議，據此，在認購協議之條款及條件規限下，認購方同意認購而目標公司同意按認購價發行可換股債券。

目標集團之主要業務為持有及經營日本二世古之度假村大樓。

由於一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故認購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。由於需要更多時間編製目標集團之財務資料，有關認購事項並載有認購事項進一步詳情、目標集團財務資料、度假村大樓之物業估值報告及召開股東特別大會通告之通函，將於二零一五年十月三十日或之前寄交股東。

茲提述本公司日期為二零一四年九月五日、二零一四年十二月四日、二零一五年三月四日、二零一五年六月四日及二零一五年八月四日之公佈，內容有關就認購事項訂立諒解備忘錄。根據諒解備忘錄，認購方已向目標公司支付諒解備忘錄訂金。

緒言

於二零一五年九月四日(交易時段後)，認購方(本公司之直接全資附屬公司)與目標公司訂立認購協議，據此，在認購協議之條款及條件規限下，認購方同意認購而目標公司同意按認購價發行可換股債券。

認購協議

日期：二零一五年九月四日(交易時段後)

認購方：Noble Advantage Limited，為本公司之直接全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之公司

發行人：Integrated Capital Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由Key Vision全資實益擁有，而Key Vision則由張先生全資實益擁有

於本公佈日期，目標公司、Key Vision及張先生並無持有任何股份。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，目標公司、Key Vision及張先生以及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三方。

可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款概述如下：

發行人：目標公司。

認購方：認購方。

本金額：388,000,000港元。

利息：可換股債券將自其發行日期起就其未償還本金額按年息3.65厘計息。利息將按365日基準每日累計，並須於以下各個日期支付：(a)二零一六年九月三十日；(b)可換股債券發行日期兩(2)週年當日；及(c)到期日。

就所附未獲行使之兌換權而言，可換股債券將於以下最早日期不再計息：(a)其兌換為兌換股份當日；(b)可換股債券贖回日期；及(c)到期日。

到期日： 可換股債券發行日期滿三(3)週年當日，或如該日並非營業日，則下一個營業日。

可換股債券之地位： 可換股債券構成目標公司之直接、無條件、非後償及有抵押責任，並將於任何時候均在彼此之間享有同等地位且概無任何優先權。除適用法規可能規定之有關例外情況外，本公司於可換股債券項下之付款責任須在任何時候均最少與其他目前及日後有抵押及非後償責任享有同等地位。

抵押： 目標公司於可換股債券及文據項下之付款責任及履行一切責任將獲以下文件設立之抵押提供擔保：

- (i) 認購方與日本公司所訂立日期為二零一四年九月五日之按揭協議(「**按揭協議**」)，涉及日本公司將度假村大樓抵押予認購方；
- (ii) 認購方與日本公司將於完成時訂立之按揭協議修訂本，以進一步向認購方擔保目標公司於可換股債券項下之義務及責任；
- (iii) 認購方、目標公司與日本公司所訂立日期為二零一四年九月五日之股權質押協議(「**股權質押協議**」)，涉及將目標公司合法及實益擁有之日本公司全部股權質押予認購方；
- (iv) 認購方、目標公司與日本公司將於完成時訂立之股權質押協議修訂本，以進一步擔保目標公司於可換股債券項下之義務及責任並反映可換股債券之條款；

- (v) Key Vision向認購方所訂立日期為二零一四年九月五日之股份抵押(「股份抵押」)，涉及將目標公司之全部股權抵押予認購方；
- (vi) Key Vision與認購方將訂立之確認及修訂契據，涉及修訂股份抵押，以進一步反映可換股債券之條款；
- (vii) 目標公司與日本公司向認購方所訂立日期為二零一四年九月五日之以抵押方式轉讓契據(「抵押轉讓一」)，內容有關以抵押方式轉讓日本公司結欠目標公司之所有債務及負債以及目標公司於TK協議項下之權利及權益；
- (viii) 目標公司與日本公司將向認購方訂立之確認及修訂契據，內容有關修訂抵押轉讓一，以反映可換股債券之條款；
- (ix) 張先生與目標公司向認購方所訂立日期為二零一四年九月五日之以抵押方式轉讓契據(「抵押轉讓二」)，內容有關以抵押方式轉讓目標公司結欠張先生之所有債務及負債；及
- (x) 張先生、目標公司與認購方就修訂抵押轉讓二而將訂立之確認及修訂契據，以反映可換股債券之條款。

所得款項之用途：

目標公司將向認購方承諾將發行可換股債券所得款項餘款208,000,000港元撥作以下用途：

- (a) 首先用於清償張先生貸款及所有尚欠之應計利息；及
- (b) 然後將餘款根據Key Vision貸款協議之條款轉借及墊付予Key Vision。

於本公佈日期，目標公司已將諒解備忘錄訂金用作償付其借貸。

違約時贖回： 倘發生任何可換股債券之違約事件，債券持有人可向目標公司發出通知，表示可換股債券即時到期及須予償還。

向目標公司發出任何有關通知後，可換股債券將即時到期，並須按其本金額連同根據文據自有關通知日期至根據文據條文悉數支付可換股債券項下所有應付款項當日(判定前後)應計之利息償還。

到期時贖回： 可換股債券於到期日下午四時正仍未償還之任何金額將按其當時之未償還本金額(包括根據文據應計之利息)贖回。

提早贖回： 儘管文據有任何其他條文，債券持有人可全權酌情於二零一六年九月三十日後及截至緊接到期日前滿90日當日(包括該日)任何時間，向本公司發出不少於三十(30)日事先書面通知，要求本公司贖回全部可換股債券未償還本金額，或1,000,000港元完整倍數之較低金額可換股債券未償還本金額。

兌換： 債券持有人有權(僅於到期日方可行使)將登記於其名下之可換股債券全部(而非部分)未償還本金額兌換為根據以下公式釐定之有關數目兌換股份。

將予發行之兌換股份數目將按以下方式釐定：

$$N = 570 \times P / 388,000,000 \text{ 港元}$$

其中：

N為將予發行之兌換股份數目；及

P為將予兌換之可換股債券未償還本金額。

零碎兌換股份將不會於兌換時發行，而所涉及之款項將支付予有關之債券持有人。

於本公佈日期，目標公司有30股已發行目標股份。目標公司將向債券持有人聲明、保證及承諾，因兌換權獲悉數行使而配發及發行之兌換股份將相當於目標公司經配發及發行兌換股份而擴大之已發行股本95%。

兌換股份之地位： 兌換股份於配發及發行時將在各方面與目標公司於配發及發行兌換股份當日已發行之所有股份享有同等地位。

特定承諾： 目標公司承諾將於可換股債券之有效期內採取一切所需步驟，確保目標集團各成員公司不會進行（其中包括）以下任何行動，且目標集團有關成員公司之董事會或股東大會亦不會通過決議案批准進行有關行動，除非獲認購方書面同意：

- (i) 合併或拆細目標集團各成員公司之任何股份；
- (ii) 增設或發行目標集團任何成員公司之任何股份，或就目標集團任何成員公司之任何股份或未催繳股本授出任何期權，或發行可兌換為目標集團有關成員公司股份之任何認股權證、債權證、證券或其他債務，或就進行上述任何事宜訂立任何協議；
- (iii) 於贖回或購買目標集團有關成員公司之任何股份或進行任何其他股本重組時將列於目標集團任何成員公司任何進賬或儲備之款項撥充資本、償還或以其他方式分派；
- (iv) 更改目標集團任何成員公司任何股份附帶之權利；或
- (v) 修訂任何目標集團之組織章程大綱及細則。

轉讓能力： 可換股債券不得轉讓。

表決權： 債券持有人無權僅因身為債券持有人而出席目標公司任何會議或於會上表決。

上市： 可換股債券不會申請在聯交所或任何其他證券交易所上市。

先決條件

交易須待(其中包括)以下先決條件獲達成(或豁免)方告完成:

- (1) 認購方全權酌情信納將就目標集團之資產、負債、營運及事務所進行有關財務、法律及其他方面之盡職審查結果;
- (2) 已取得目標集團任何成員公司須就認購協議取得之一切所需同意、牌照及批准,且維持十足效力;
- (3) 已取得認購方須就認購協議及其項下所擬進行交易取得之一切所需同意、牌照及批准,且維持十足效力;
- (4) 獲准投票且毋須放棄投票之股東於股東特別大會通過一切所需決議案批准認購協議及其項下所擬進行交易(包括(但不限於)認購可換股債券),並已取得及完成上市規則規定之所有其他同意及事項,或(視情況而定)已獲聯交所豁免遵守任何該等規則;
- (5) 本公司按上市規則之規定向股東刊發通函;
- (6) 目標公司根據認購協議提供之保證在各方面維持真實準確;及
- (7) 取得認購方所委聘日本法律顧問就認購協議及其項下所擬進行交易提供之律意見,包括(但不限於)以下各方面:(i)日本公司是否根據日本法例正式妥善註冊成立及有效存續;(ii)日本公司經營其規章文件所載業務之權力及授權;(iii)日本公司已發行股本之擁有權;(iv)日本公司於度假村大樓之所有權;及(v)認購方可能要求之任何其他事項。

目標公司將竭盡所能(i)就上述盡職審查協助認購方;及(ii)促使達成上文第(1)、(2)、(6)及(7)項條件。認購方將竭盡所能促使達成上文第(3)、(4)及(5)項條件。

認購方可隨時以書面豁免第(1)、(6)及(7)項條件。認購方或目標公司均不得豁免上文第(2)、(3)、(4)及(5)項條件。倘任何先決條件於截止日期中午十二時正或之前仍未獲達成或獲認購方豁免(視情況而定)，認購協議即告失效及終止，而除任何先前違反協議條款之情況外，任何一方均再無任何義務及責任。

完成

交易將於完成日期或認購協議訂約方書面協定之其他時間及日期完成，前提為上文「先決條件」一段所述之所有先決條件均獲達成或(倘適用)豁免。

代價

受認購協議之條款及條件所限，認購方將認購可換股債券，並須按以下方式向目標公司支付相等於認購價之款項，作為可換股債券之認購款項：

- (1) 其中180,000,000港元將於簽立認購協議時以諒解備忘錄訂金支付；及
- (2) 代價餘款208,000,000港元將由認購方於完成時以現金向目標公司支付。

倘基於任何理由完成未能根據認購協議落實，目標公司將向認購方退還諒解備忘錄訂金(不計利息)，以徹底及最終解除認購方與目標公司彼此須向對方履行之責任，屆時任何一方不得採取任何行動申索損害賠償或強制執行具體履約事宜或任何其他權利及補救措施。

考慮基準

認購事項之認購價388,000,000港元乃由認購協議訂約方按公平商業原則磋商，並經參考不同因素後釐定，包括(但不限於)度假村大樓於二零一五年八月之初步估值約6,515,000,000日圓(相當於約423,480,000港元)以及目標集團之財務業績及未來前景。

董事(包括獨立非執行董事)認為就發行可換股債券而須向目標公司支付之認購價公平合理。

管理協議

根據認購協議，目標公司及張先生或由張先生全資實益擁有之公司將就目標集團之管理及營運訂立管理協議，詳情將於本公司之通函中披露。

股東協議

根據認購協議，認購方、Key Vision及目標公司將就目標公司之營運及管理訂立股東協議，詳情將於本公司之通函中披露。

KEY VISION貸款協議

根據認購協議，目標公司(作為貸款方)與Key Vision(作為借款方)將於完成時就提供一筆三年期之免息定期貸款(本金額相當於上文「可換股債券之主要條款」一節「所得款項之用途」一段所述發行可換股債券之所得款項餘款)訂立貸款協議(「Key Vision貸款協議」)，詳情將於本公司之通函中披露。

Key Vision貸款協議將載有一項條文，於可換股債券未償還本金額到期而獲悉數兌換時，Key Vision貸款協議項下之貸款金額將全數獲豁免。

認購方與目標公司進一步同意，Key Vision貸款協議將載有一項條文，倘根據可換股債券作出任何預付款項(「預付款項」)，Key Vision須向目標公司預付相等於作出預付款項前預付款項金額之款項。

商標

根據認購協議，於完成前，日本公司可將其於商標之一切權利、所有權、利益及權益按象徵式代價100日圓轉讓予Key Vision或Key Vision指定之實體，條件為有關商標之承讓人須於完成轉讓商標後隨即以象徵式特許權費100日圓授予日本公司一項獨家、不可撤回及不可轉讓之特許權，可使用商標直至二零二三年五月二十四日，即商標註冊屆滿當日。

進行認購事項之原因及裨益

本集團主要從事四個業務分類：(i)酒類業務；(ii)電動自行車業務；(iii)上市證券投資；及(iv)提供借貸業務。

本集團一向積極尋找合適商機，以擴充業務範圍、收入及資產基礎。

隨著日本央行推出連串財務方案刺激經濟，加上日本政府進一步推動旅遊業以增加非黃金地區(即東京、千葉、大阪及京都以外之地區)之遊客人數及鼓勵國外旅客(尤其是來自大中華及東南亞之旅客)增加重遊日本之次數，日本經濟呈現增長，在此利好因素帶動下，日本(包括北海道地區)之酒店及度假村行業展現利好發展趨勢及增長動力。

二世古為日本著名滑雪度假勝地之一，以厚厚細滑積雪及迷人鄉郊景致聞名於世。近年二世古成為全年均大受歡迎之度假熱點，外國旅客人數急升，尤其吸引來自大中華地區及東南亞之國外滑雪愛好者，令度假區其門如市。因此，前往二世古之度假村及酒店交通非常方便，深受外國遊客歡迎。除可在廣闊滑雪場盡情遨遊外，安排於滑雪後進行之活動亦愈來愈多。藻岩(位於二世古西邊並為度假村大樓所在地)之降雪量為二世古全區之冠，特別受滑雪初學者歡迎。

鑑於日本之酒店及度假村行業前景樂觀且具有發展潛質，董事認為現時乃本集團尋求投資於日本酒店及度假村行業之上佳時機。董事相信，認購事項將為本公司帶來具吸引力及獨一無二之機會，令本公司處於有利位置把握日本酒店及度假村行業之增長趨勢。

於完成後，董事擬保留目標集團之現有管理團隊。考慮到管理團隊具備豐富經驗以及目標集團目前之表現及盈利前景，董事相信認購事項將為本公司帶來可觀增長潛力，大大提升其業務營運及財務表現。

基於上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為認購協議之條款及條件公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

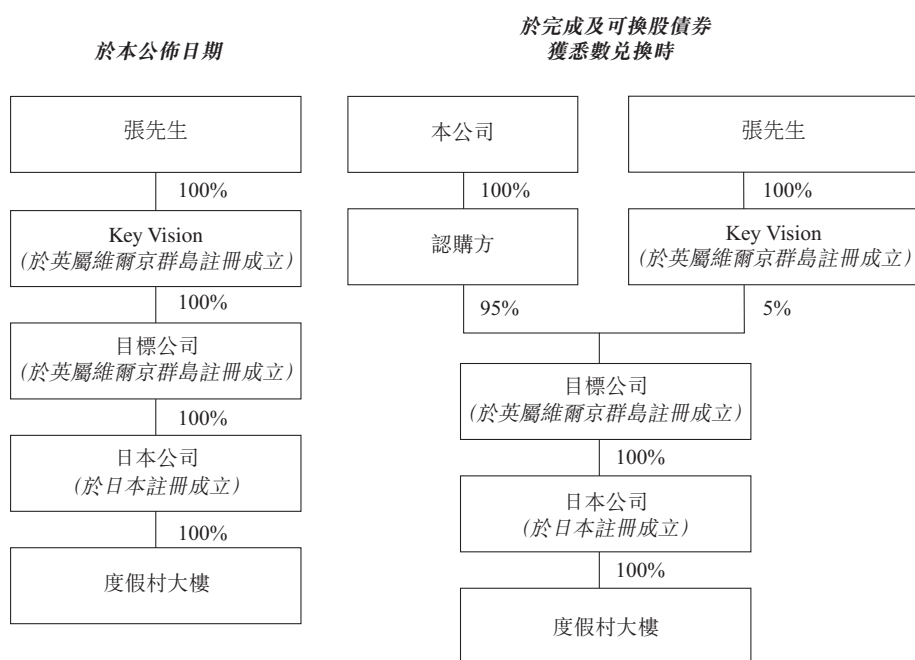
有關目標集團之資料

目標公司於英屬維爾京群島註冊成立，其主要業務為投資控股。

日本公司為目標公司之全資附屬公司，於日本註冊成立，其主要業務為在日本北海道二世古經營酒店、餐廳及配套娛樂設施。日本公司目前擁有及經營位於日本北海道二世古之度假村大樓。

(i) 目標集團之集團架構

目標集團(i)於本公佈日期；及(ii)於完成及可換股債券獲悉數兌換時之股權結構載列如下：



(ii) 有關度假村大樓之資料

度假村大樓之主要規格如下：

度假村名稱：	One Niseko Resort Towers
地點：	日本北海道虻田郡二世古町二世古453-5、455-3及455-4號
客房數目：	110個單位(零售：1個單位及住宿：109個單位)
層數：	由一座兩層高之中心大樓連接之10層高及11層高公寓大樓，坐落於兩幅總面積約5,168.56平方米之地塊
地盤面積：	三幅總面積約9,199.56平方米之土地
建築面積：	約11,586.32平方米

設施： 大堂酒吧、畫廊咖啡廳、滑雪用具儲物櫃、洗衣房、更衣室、溫泉、按摩及桑拿室、餐廳、雪茄吧及後勤辦公室

泊車位： 53個

落成時間： 一九九一年

(iii) 財務資料

目標集團

據目標集團根據香港財務報告準則編製截至二零一五年五月三十一日止八個月之未經審核綜合財務報表所載，目標集團於二零一五年五月三十一日之負債淨額(包括列為負債之諒解備忘錄訂金)約為143,000,000港元。

以下所載為根據香港財務報告準則編製目標集團截至二零一四年九月三十日止兩個年度及截至二零一五年五月三十一日止八個月之財務表現：

	截至 二零一五年 五月三十一日 止八個月 (約百萬港元)		
	截至九月三十日止財政年度 二零一三年 (約百萬港元)	二零一四年 (約百萬港元)	
未經審核除稅前 綜合(虧損)/溢利	(36.3)	(25.4)	1.7
未經審核除稅後 綜合(虧損)/溢利	(36.3)	(25.4)	1.7

上市規則之涵義

由於一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故認購事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於認購事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會就批准認購事項之決議案放棄表決。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)認購協議及其項下所擬進行交易。

由於需要更多時間編製目標集團之財務資料，載有(其中包括)認購事項詳情、目標集團財務資料、度假村大樓之物業估值報告及召開股東特別大會通告之通函，將於二零一五年十月三十日或之前寄交股東。

由於認購事項須待認購協議所載先決條件獲達成或豁免(視情況而定)方可作實，故認購事項未必完成。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「債券持有人」	指	可換股債券之持有人
「營業日」	指	香港持牌銀行於其日常營業時間一般開放營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	國藏集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據認購協議之條款及條件完成認購事項
「完成日期」	指	落實完成當日，即所有條件達成或獲認購方豁免(視情況而定)後之第三個營業日或目標公司與認購方可能協定之其他日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	可換股債券認購價388,000,000港元

「兌換權」	指	債券持有人在文據之條款及條件規限下將登記於其名下之可換股債券未償還本金額兌換為目標股份之權利
「兌換股份」	指	兌換權獲行使時可予發行最多570股新目標股份
「可換股債券」	指	目標公司將向認購方發行388,000,000港元於發行日期三週年到期之3.65厘(3.65%)息票可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方
「文據」	指	目標公司將於完成時以平邊契約方式簽立且構成可換股債券之文據
「日本公司」	指	Cambridge Venture Partners Kabushiki Kaisha，根據日本法例註冊成立之公司，為目標公司之全資附屬公司及度假村大樓之擁有人
「Key Vision」	指	Key Vision Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由張先生全資實益擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Key Vision貸款協議」	指	具本公佈「Key Vision貸款協議」一節所界定相同涵義
「截止日期」	指	二零一五年十二月三十一日或認購方可能同意之較後日期
「到期日」	指	可換股債券發行日期滿三(3)週年當日，或如該日並非營業日，則下一個營業日

「諒解備忘錄」	指	目標公司(作為發行人)與認購方(作為認購方)所訂立日期為二零一四年九月五日之不具法律約束力諒解備忘錄(經日期為二零一四年十二月四日、二零一五年三月四日、二零一五年六月四日及二零一五年八月四日之四份延後函件修訂)之統稱，當中載列有關認購事項之初步共識
「諒解備忘錄訂金」	指	認購方根據諒解備忘錄之條款及條件已向目標公司支付之180,000,000港元
「張先生」	指	張亮航先生，為Key Vision之現有唯一股東
「張先生貸款」	指	目標公司於完成時或之前任何時間結欠張先生之一切債務、負債及債項(不論屬實際、或然或遞延性質，及不論是否於完成時到期應付)，於二零一五年五月三十一日之金額為81,800,000港元
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「預付款項」	指	具本公佈「Key Vision貸款協議」一節所界定相同涵義
「度假村大樓」	指	由兩座大樓組成(東座及西座)名為「One Niseko Resort Towers」之已落成滑雪度假酒店及住宅發展項目之所有物業、場所、傢俬及固定裝置，合共提供110間全面裝修妥當之單位，另有設施及公共空間，位於日本北海道虻田郡二世古町二世古之永久業權土地
「股東特別大會」	指	本公司將根據上市規則召開之股東特別大會，以批准、實施及執行認購事項(包括但不限於訂立認購協議)及任何附帶事宜
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購方」	指	Noble Advantage Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「認購事項」	指	認購可換股債券
「認購協議」	指	目標公司與認購方就認購事項所訂立日期為二零一五年九月四日之認購協議
「認購價」	指	可換股債券之認購價，金額相等於可換股債券之本金額388,000,000港元
「目標公司」	指	Integrated Capital Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股
「目標集團」	指	目標公司與日本公司之統稱
「目標股份」	指	目標公司股本中每股面值1美元之普通股
「TK協議」	指	日本公司與目標公司所訂立日期為二零一二年四月三十日之匿名夥伴協議(tokumei kumiai agreement)(經日期為二零一四年九月五日之補充協議補充)，內容有關目標公司向日本公司投資600,000,000日圓作為日本公司收購度假村大樓之資金
「商標」	指	日本註冊編號為5584638之註冊商標「ONE NISEKO」及註冊編號為5584637之註冊商標「ONE NISEKO RESORT TOWERS AND DEVICE」
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

為方便參考且除本公佈另有註明外，於本公佈內，日圓金額及港元金額乃按1.0日圓兌0.065港元之匯率換算，並不表示日圓可按上述匯率兌換為港元，反之亦然。

承董事會命
國藏集團有限公司
主席兼執行董事
王顯碩

香港，二零一五年九月四日

於本公佈日期，執行董事為王顯碩先生及季志雄先生；及獨立非執行董事為招偉安先生、萬國樑先生及黃潤權博士。