

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)

(1) 有關出售於
PARAGON WINNER COMPANY LIMITED
之權益之主要交易
及
(2) 恢復買賣

出售協議

董事會宣佈，於二零一零年七月二十一日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立出售協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為人民幣650,000,000元(按匯率換算支付約港幣746,300,000元)，可如本公佈「代價」一節披露者調整。銷售股份佔Paragon Winner已發行股本之65%，Paragon Winner則分別間接持有高爾夫球合營公司及酒店合營公司之80%及96%實際權益。

股東協議

於完成後，賣方、買方與Paragon Winner將就於完成後彼等於Paragon Winner集團之權益之事務(包括但不限於其營運、管理及業務)及權利訂立股東協議。訂立股東協議以規範彼此之間於完成後就Paragon Winner之事宜及彼等與Paragon Winner集團交易方面之關係(包括但不限於其營運、管理及業務)。

根據股東協議，買方向賣方授出認沽期權，代價為賣方向買方支付港幣10元。認沽期權可於行使期間由賣方酌情行使，以要求買方購入賣方持有之期權貸款及期權股份。期權股份及期權貸款之購買價與賣方按期權股份與銷售股份之比例收取之代價相同。

* 僅供識別

上市規則之涵義

出售事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，須獲股東以按股數表決形式批准。本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情批准出售協議、股東協議及其項下擬進行之交易。由於買方與其最終實益股東為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且並無股東於出售事項中擁有有別於其他股東所擁有之重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售協議、股東協議及其項下擬進行之交易之建議普通決議案放棄投票。

倘賣方根據股東協議之條款行使認沽期權，本公司將遵守適用之上市規則規定。

一般事項

本公司將於二零一零年八月十二日或之前向股東寄發載有(其中包括)出售協議及股東協議之詳情、本集團之財務資料、召開股東特別大會之通告及上市規則所規定之其他資料之通函。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零一零年七月二十二日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一零年七月二十三日上午九時三十分起恢復買賣。

董事會欣然宣佈，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方於二零一零年七月二十一日聯交所交易時段後就賣方出售銷售股份及銷售貸款訂立出售協議。以下載列出售協議之主要條款。

出售協議

日期： 二零一零年七月二十一日

訂約方：

- (i) 賣方： 永權投資有限公司，銷售股份及銷售貸款之賣方；及
- (ii) 買方： Million Cube Limited。

就董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，買方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。買方之主要業務為投資控股。

將出售之資產：

將出售之資產包括(i)銷售股份，即Paragon Winner股本中六十五(65)股每股面值1美元之股份，於本公佈日期及完成時佔Paragon Winner之全部已發行股本之65%；及(ii)銷售貸款。於出售協議日期，銷售貸款之本金約為港幣61,700,000元。

代價：

銷售股份及銷售貸款之代價將為(i)人民幣650,000,000元(按匯率換算支付約港幣746,300,000元)及(ii)相等於賣方可能向Paragon Winner墊付之所有額外貸款及／或Paragon Winner之兩間同系附屬公司自出售協議之日起至完成可能向中國公司墊付之所有額外貸款之65%之金額之總和(合共不可超過人民幣9,800,000元(相等於約港幣11,200,000元))。代價將如下分配：

- (i) 銷售貸款應佔之代價部份將相等於銷售貸款之面值；及
- (ii) 代價結餘將歸屬於銷售股份。

賣方與買方須共同促使完成賬目於完成日期後兩個月內刊發。倘買方於不遲於刊發完成賬目後三(3)個月提出要求，賣方與買方須共同委任一各執業會計師審核完成賬目。

代價將於在以下情況下按等額基準下調：

- (i) 倘經參考完成賬目(或經審核完成賬目(如適用))後計算得出Paragon Winner集團之總資產(不包括固定資產)之價值扣除總負債(不包括(a)賣方貸款；(b)工商銀行貸款；(c) Paragon Winner集團結欠Paragon Winner兩間同系附屬公司之負債；(d)出售協議所列賣方已簽立之若干彌償契約將涵蓋之負債；及(e)屬遞延收入性質並不超過港幣6,000,000元之項目)之虧絀(「虧絀」)超過港幣1,000,000元，代價將按虧絀之65%扣減，而賣方須於刊發完成賬目日期後五(5)個營業日內向買方償還相同金額之款項；及

(ii) 代價將按中國公司於完成日期結欠Paragon Winner之兩間同系附屬公司之總額之65%扣減。於本公佈日期中國公司結欠之總額約港幣9,800,000元。

買方須透過以下方式以現金支付代價：

- (i) 自完成及向相關機關存檔以買方所提名者替代Paragon Winner集團各成員公司一名現有董事所需之文件當日起計十(10)個營業日內支付人民幣50,000,000元(按匯率換算以港幣支付約港幣57,400,000元)之按金(「首期按金」)；
- (ii) 須於達成下文「先決條件」一段項下第(ii)及(iii)項條件當日起計五(5)個營業日內支付人民幣100,000,000元(按匯率換算以港幣支付約港幣114,800,000元)之按金(「第二期按金」)；
- (iii) 須於緊隨第二期按金到期付款日後三(3)個月屆滿前支付人民幣200,000,000元(按匯率換算以港幣支付約港幣229,600,000元)之按金；及
- (iv) 須於完成後支付代價結餘。

倘買方未能於各付款到期日支付代價之任何部份，而該等失誤未能於原來到期日七(7)個營業日內補救，賣方有權以書面通知買方終止出售協議，惟根據出售協議，買方可能向賣方承擔之總負債不得超過之首期按金及第二期按金之總額。

代價乃賣方與買方經參考(其中包括)計及高爾夫球度假村之現時營運及建議發展後對其增長前景之預測及銷售貸款於本公佈日期之面值後按公平磋商原則釐定。董事認為，代價屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

先決條件：

出售協議之完成須待達成或豁免(視乎情況而定)以下條件後，方告落實：

- (i) 賣方於出售協議所作出之擔保、聲明及承諾於完成時及自出售協議之日起至完成期間任何時間在所有重大方面繼續屬真實準確及於任何重大方面並無誤導成份；

- (ii) 股東(根據上市規則或適用法律、規則及法規(如需要)須放棄投票之股東除外)於股東特別大會上批准出售協議(包括賣方出售銷售股份及銷售貸款)、訂立股東協議及出售協議及股東協議項下擬進行之所有其他交易；
- (iii) 賣方及／或本公司遵守就出售協議項下擬進行之交易而言，於完成前任何時間須遵守之上市規則或聯交所之任何相關規定(如有)；及
- (iv) 賣方或Paragon Winner集團取得法律或合約安排所規定之任何第三方之同意以修訂Paragon Winner集團旗下任何公司之章程文件，藉此反映股東協議之條文。

買方可能豁免上文第(i)及(iv)項條件。賣方不可豁免任何其他條件。倘該等條件未於出售協議之日(或出售協議各訂約方可能書面協定之任何其他日期)起計四(4)個月內獲達成或豁免(視乎情況而定)，各訂約方在出售協議項下之權利及責任將失效及不再進一步具有效力(先前違反除外)。在此情況下，賣方須向買方退回已付代價之部分連同按香港上海滙豐銀行有限公司不時釐定之港幣最優惠利率加上2%之利率累計之利息，而買方須促使由買方提名之董事即時辭任，並出具蓋章書面確認，確認彼不會向Paragon Winner集團旗下任何公司作出任何形式之索償。

完成：

完成須於以下日期之較早者進行(i)首期按金到期付款日起計六(6)個月期間最後一日；或(ii)買方於所有先決條件獲達成或(視乎情況而定)獲正式豁免後書面通知賣方之日(不遲於建議完成日期前三(3)個營業日)或賣方與買方可能書面共同協定之其他日期。

倘達成或豁免(視乎情況而定)上述條件後，完成因買方違約而並未發生，賣方有權沒收首期按金及第二期按金作為與出售協議有關之所有及任何索償之全數及全面清償，而買方須促使其提名之董事即時辭任，並出具蓋章書面確認，確認彼不會向Paragon Winner集團旗下任何公司作出任何形式之索償。

倘達成或豁免(視乎情況而定)上述條件後，完成因賣方違約而並未發生，賣方須於七(7)個營業日內向買方退回買方已付代價之部份，連同相等於首期按金及第二期按金之金額以作為向買方作出之損失賠償，並作為與出售協議有關之所有索償之全數及全面清償。

其他條款：

截至本公佈日期，本公司之間接全資附屬公司德祥地產管理有限公司已向工商銀行提供兩項公司擔保及兩項總金額為港幣42,200,000元之現金存款質押以作為就工商銀行向高爾夫球合營公司授出之工商銀行貸款之擔保。根據出售協議之條款，賣方同意及承諾於到期日或之前支付或促使償還高爾夫球合營公司就工商銀行貸款結欠及應付工商銀行之所有款項而不會向高爾夫球合營公司、Paragon Winner集團旗下之其他公司或買方進行追索及倘以賣方貸款以外之形式進行任何部份之償還，賣方同意及承諾就該付款向Paragon Winner集團及買方提供全面彌償，而賣方同意及承諾不會就該彌償向買方及Paragon Winner集團進行追索。

此外，賣方亦同意(i)就Paragon Winner集團之成員公司之現有或前僱員向其提出及與東迅過往訂立之若干之協議項下之任何潛在負債有關之任何索償向Paragon Winner集團及(ii)就Paragon Winner集團於完成前期間產生之稅項之65%向買方提供彌償保證。前述索償倘落實，加上與工商銀行貸款有關之彌償保證金額估計約為港幣121,000,000元。

股東協議

完成後，賣方、買方與Paragon Winner將就於完成後彼等於Paragon Winner集團之權益之事務(包括但不限於其營運、管理及業務)及權利訂立股東協議。股東協議之主要條款載列如下：

董事會之組成： Paragon Winner之董事會將有三(3)名董事，其中兩(2)名由買方委任及一名由賣方委任。Paragon Winner之董事會主席將由買方委任。賣方亦有權就Paragon Winner之每間附屬公司提名一(1)名董事。

股息政策： (i) 就Paragon Winner集團各成員公司而言(高爾夫球合營公司及酒店合營公司除外)，所有可供分派溢利將以股息形式分派予其股東；及

- (ii) 就高爾夫球合營公司與酒店合營公司而言，任何財政年度之可供分派溢利50%，

在各情況下均為解除結欠銀行債務及股東貸款後。

認沽期權：

按支付港幣10元之代價，買方向賣方授出認沽期權，以要求買方於行使期間任何時間購買期權股份及期權貸款。

期權股份及期權貸款之購買價與賣方按期權股份與銷售股份之比例收取之代價相同，但在股東協議之日起至完成買賣期權股份及期權貸款之日期間內作出以下調整(如有):

- (i) 增加賣方向Paragon Winner集團提供的額外墊款、資本投資及貨幣注資的總額；及
- (ii) 並扣除已向賣方支付之股息及分派總金額。

優先購買權及共同出售權利：

倘股東有意向一名第三方出售其於Paragon Winner之權益，所有其他股東擁有優先購買權，據此可按相同之價格及重大條款購買全部(但非部份)轉讓股東擬出售於Paragon Winner之股份及提供予Paragon Winner之貸款。

另外，彼等亦獲賦予共同出售權利，可按相同條款出售於Paragon Winner之比例權益。

優先購買權及共同出售權利均可於從出售股東收到轉讓通知後三十(30)日內行使。

終止：

除非Paragon Winner之全部已發行股本將由一名股東擁有，股東協議將繼續具有全面效力及有效。

有關Paragon Winner集團之資料

Paragon Winner、東迅、Stream Ahear及Asia Union均為本集團之全資附屬公司，並為就持有高爾夫球合營公司及酒店合營公司而成立之特殊目的公司。截至本公佈日期，高爾夫球合營公司分別由東迅擁有80%權益及由三亞博后擁有20%權益，而酒店合營公司則分別由Asia Union擁有80%權益及由高爾夫球合營公司擁有20%權益。因此，Paragon Winner分別透過東迅、Stream Ahear及Asia Union持有高爾夫球合營公司及酒店合營公司之80%及96%實際權益。

高爾夫球合營公司參與高爾夫球度假村之營運及於高爾夫球土地上開發及經營高爾夫球或酒店相關物業。酒店合營公司計劃於酒店土地上發展酒店項目，且其自其註冊成立日期起並未經營任何其他業務。

高爾夫球度假村位於中國海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區博後村，其現有業務包括營運一個27洞高爾夫球場及一個設有食肆及精品店的會所。根據當地政府目前授出之批文，高爾夫球度假村內擬發展約250幢水療別墅及酒店設施，總建築面積約143,500平方米，以為會員提供專享的住宿設施。

以下載列Paragon Winner集團已計入本集團之經審核財務報表及根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料：

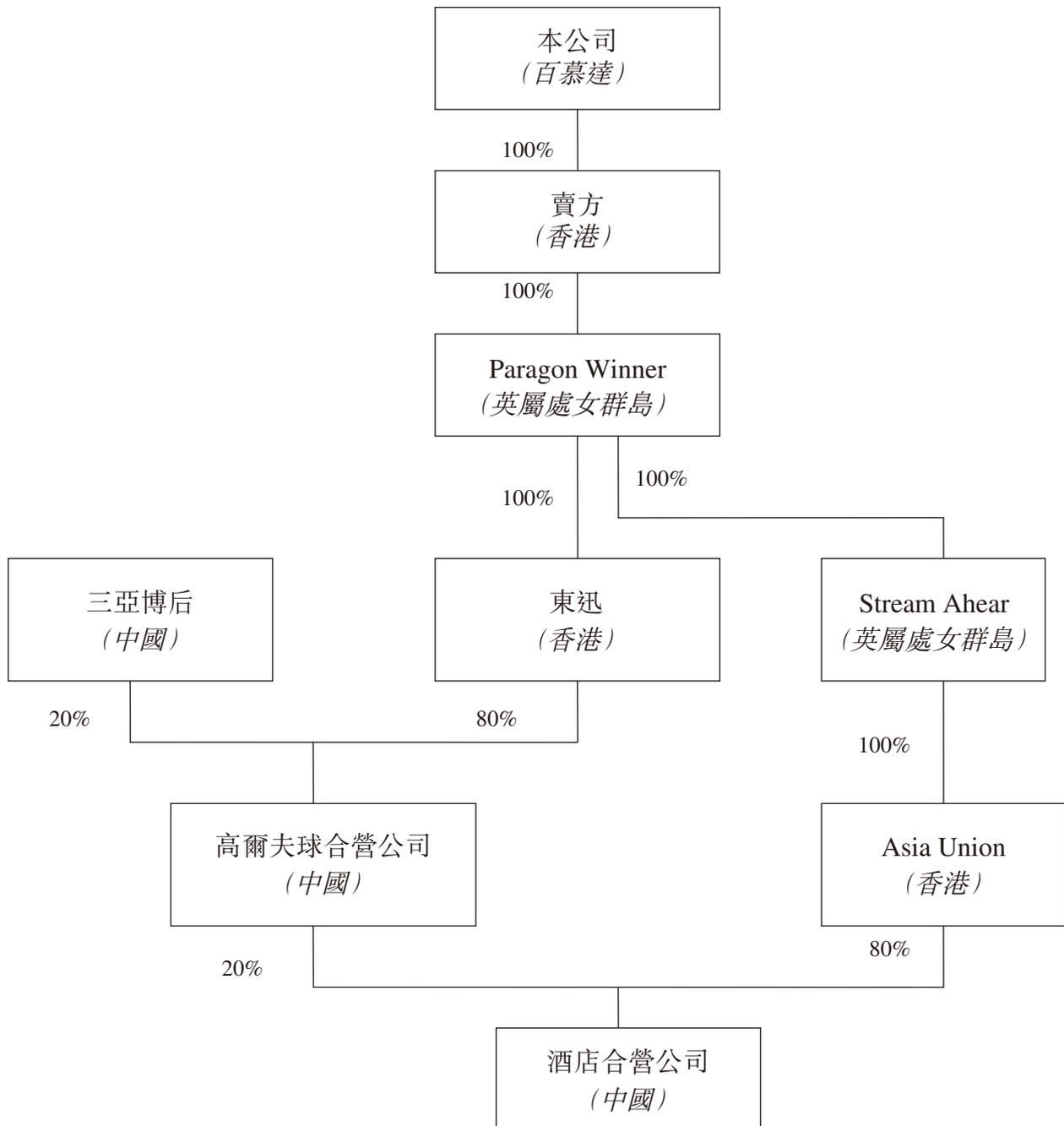
	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港幣百萬元	自二零零八年 十月十日 (註冊成立日期) 至二零零九年 三月三十一日 港幣百萬元
營業額	29.8	11.1
除稅前(虧損)/溢利	(19.6)	34.4
除稅及少數股東權益後(虧損)/溢利	(19.6)	34.4
		於二零一零年 三月三十一日 港幣百萬元
資產淨值(除少數股東權益後)		31.2

緊隨完成後，Paragon Winner將終止為本公司之附屬公司並成為本公司之聯營公司。因此，本集團將於完成後將Paragon Winner之業績於權益項目入賬。

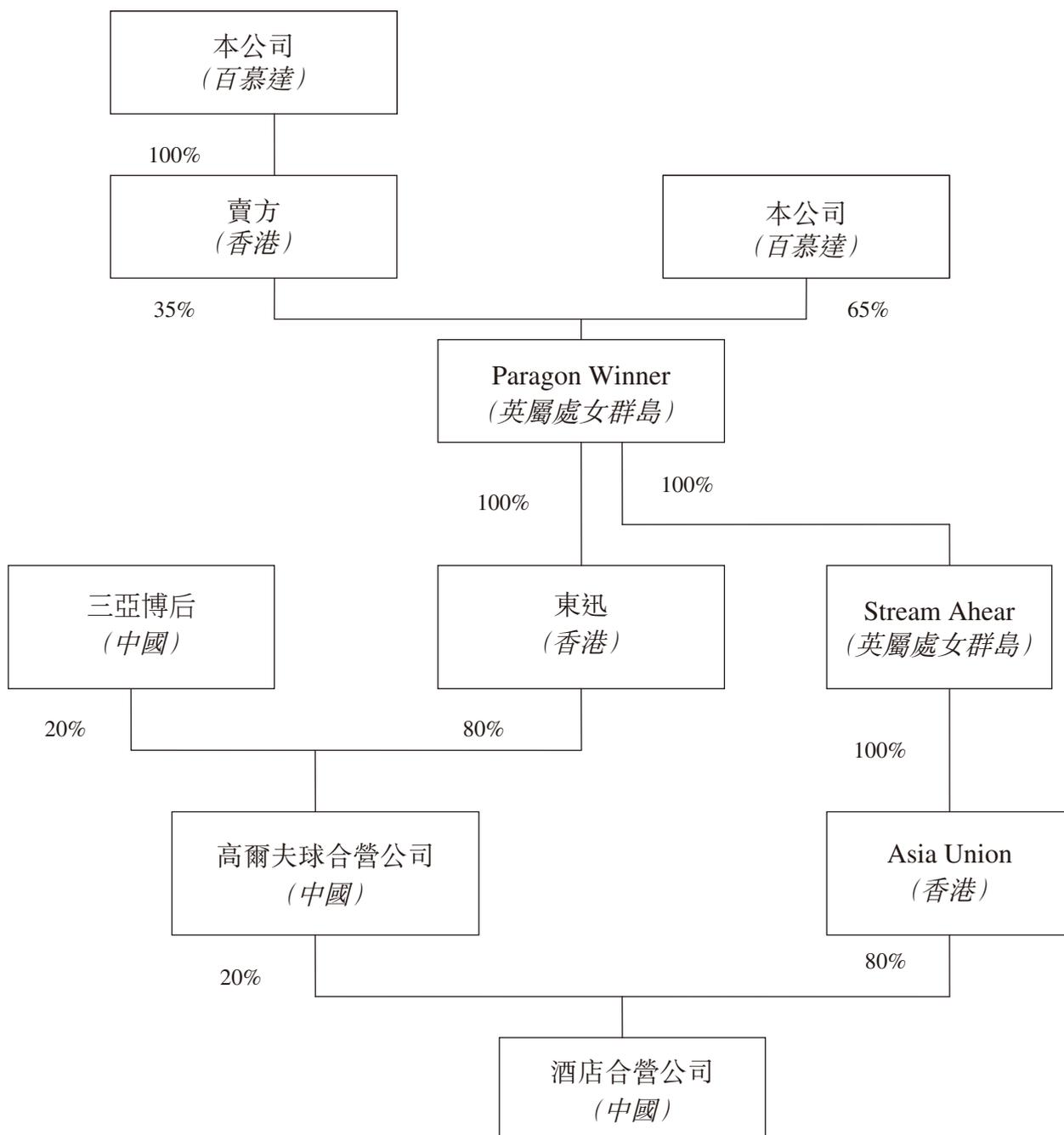
Paragon Winner 集團於完成前及後之架構

下圖說明緊接完成前及緊隨完成後Paragon Winner集團之架構：

於本公佈日期及緊接完成前



緊隨完成後



附註：括號內之地點為註冊成立地點。

進行出售事項之理由

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業開發及進行投資。本集團亦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。

出售事項之所得款項淨額(經扣除相關開支及計及Paragon Winner之兩間同系附屬公司於本公佈日期向中國公司墊付之貸款之65%)估計約為港幣737,000,000元。本公司擬動用該所得款項淨額以為償還工商銀行貸款及本集團之一般營運資金撥資。

根據Paragon Winner集團於二零一零年五月三十一日之未經審核綜合賬目，預期出售事項將產生約港幣490,900,000元之收益，此金額乃經參考港幣737,000,000元之代價之所得款項淨額(扣除於二零一零年五月三十一日分別約港幣64,700,000元及港幣60,400,000元之已計入本集團賬目之銷售股份及銷售貸款應佔賬面值)，以及約港幣121,000,000元之賣方根據出售協議而作出之彌償保證之估計撥備而計算。股東及投資者應注意，出售事項之確實收益金額將參考銷售股份及銷售貸款於完成日期之公平值而釐定。

董事認為，出售事項為本集團帶來從於Paragon Winner之投資取得可觀收益及為本集團帶來現金流入，但於開發及經營高爾夫球度假村之高爾夫球及酒店相關業務中保留重大權益之良機。可由賣方(倘其有意)酌情行使之認沽期權亦為本集團帶來按預定價格處置其於Paragon Winner之餘下權益之靈活性。

基於以上所述，董事會認為，訂立出售協議及股東協議符合本公司及股東之整體利益，且出售協議及股東協議之條款屬公平合理。

上市規則之涵義

出售事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，須獲股東以按股數表決形式批准。本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情批准出售協議、股東協議及其項下擬進行之交易。由於買方與其最終實益股東為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且並無股東於出售事項中擁有有別於其他股東所擁有之重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售協議、股東協議及其項下擬進行之交易之建議普通決議案放棄投票。

倘賣方根據股東協議之條款行使認沽期權，本公司將遵守適用之上市規則規定。

一般事項

本公司將於二零二零年八月十二日或之前向股東寄發載有(其中包括)出售協議及股東協議之詳情、本集團之財務資料、召開股東特別大會之通告及上市規則所規定之其他資料之通函。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零二零年七月二十二日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零二零年七月二十三日上午九時三十分起恢復買賣。

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：

「Asia Union」	指	Asia Union Investments Limited，於香港註冊成立之有限公司及為Stream Ahear之全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行一般公開營業日子(星期六、星期日及香港其他公眾假期及於上午九時正至中午十二時正懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號及於中午十二時正或之前並未除下或停止有關訊號之任何日子除外)
「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，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(股份代號：199)
「完成」	指	完成出售協議項下銷售股份及銷售貸款之買賣
「完成賬目」	指	將根據香港財務報告準則編製之Paragon Winner集團自二零一零年六月一日至完成日期期間之未經審核綜合損益賬及Paragon Winner集團於完成日期之綜合資產負債表
「完成日期」	指	完成發生之日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	根據出售協議之條款之銷售股份及銷售貸款之代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據出售事協議之條款及條件向買方出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份及銷售貸款而於二零一零年七月二十一日訂立之買賣協議
「東迅」	指	東迅(國際)發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司及Paragon Winner之全資附屬公司
「匯率」	指	出售協議所協定支付代價之固定匯率港幣1元兌人民幣0.871元
「行使期間」	指	股東協議日期兩周年至股東協議五周年屆滿當日止之期間
「高爾夫球合營公司」	指	三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司，於中國註冊成立之公司，由東迅擁有80%權益

「高爾夫球土地」	指	位於中國三亞亞龍灣之數幅土地，總地盤面積約為2,580,192.90平方米，其營運權根據各獨立第三方訂立之各份協議授予高爾夫球合營公司
「高爾夫球度假村」	指	位於中國海南省三亞市亞龍灣國家旅遊度假區博後村之Sanya Sun Valley Golf Resort
「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
「酒店合營公司」	指	三亞亞龍灣紅峽谷度假酒店有限公司，於中國註冊成立之公司，分別由Asia Union及高爾夫球合營公司擁有80%及20%權益
「酒店土地」	指	位於中國三亞亞龍灣之土地，地盤面積約192,270.45平方米
「工商銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司三亞分行
「工商銀行貸款」	指	工商銀行向高爾夫球合營公司授出本金總額為人民幣30,000,000元(相等於約港幣34,100,000元)之兩筆貸款
「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
「期權貸款」	指	Paragon Winner集團於行使認沽期權時結欠賣方、其附屬公司及聯屬人士之所有貸款
「期權股份」	指	賣方於行使認沽期權時有於Paragon Winner之所有股份

「Paragon Winner」	指	Paragon Winner Company Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及現為賣方之全資附屬公司
「Paragon Winner集團」	指	Paragon Winner及其附屬公司
「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
「中國公司」	指	高爾夫球合營公司及酒店合營公司
「買方」	指	Million Cube Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「認沽期權」	指	買方將於行使期間內任何時間根據股東協議向賣方授出及可由賣方行使之認沽期權，以要求買方於行使期間任何時間根據股東協議所載列之條款購買所有期權股份及期權貸款
「銷售貸款」	指	賣方貸款之65%連同所有據此未付累計利息
「銷售股份」	指	Paragon Winner股本中六十五(65)股每股面值1美元之股份，佔於完成時Paragon Winner全部全部已發行股本之65%
「三亞博后」	指	三亞博后經濟開發有限公司
「股東特別大會」	指	將召開及舉行以供股東考慮及酌情批准出售協議、股東協議及其項下擬進行之交易之本公司股東特別大會
「股東協議」	指	將由賣方、買方與Paragon Winner於完成時訂立之股東協議
「股份」	指	本公司每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「Stream Ahear」	指	Stream Ahear International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為Paragon Winner之全資附屬公司
「賣方」	指	永權投資有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「賣方貸款」	指	Paragon Winner集團於完成時可能結欠賣方之所有金額
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

於本公佈內，除另有指明外，人民幣乃按港幣1元兌人民幣0.879元之基準兌換為港幣。此一兌換率乃僅作說明之用，不應被視為人民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，二零一零年七月二十二日

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

賴贊東先生

陳耀麟先生

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