

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，概不會就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。



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)

有關出售於PARAGON WINNER COMPANY LIMITED 之權益之主要交易最新狀況

董事會謹此宣佈，賣方與買方已於二零一一年五月十六日訂立補充協議，以修訂出售協議中有關代價付款時間表及認沽期權之若干條款，並將完成日期延遲至二零一一年六月三十日。

茲提述本公司日期為二零一零年七月二十二日之公佈(「該公佈」)及本公司日期為二零一零年八月十日之通函(「該通函」)，內容有關涉及賣方(本公司之一間間接全資附屬公司)出售於Paragon Winner之65%權益及Paragon Winner集團結欠賣方全部款項65%之主要交易。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該公佈及該通函所界定者具有相同涵義。

誠如該公佈及該通函所述，代價將由買方按照出售協議訂明之付款時間表分期支付。然而，買方未能按照付款時間表支付分期付款。基於出現有關情況，及經訂約各方磋商後，賣方與買方已於二零一一年五月十六日訂立補充協議(「補充協議」)，以修訂出售協議中有關代價付款時間表及認沽期權之若干條款，並將完成日期延遲至二零一一年六月三十日。

* 僅供識別

補充協議之主要條款如下：

補充協議

日期：二零一一年五月十六日

訂約各方：

(i) 賣方：永權投資有限公司；及

(ii) 買方：Million Cube Limited。

據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，買方及其最終實益擁有人均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。

於本公佈日期，賣方已收取代價之部分付款港幣185,574,326元及逾期付款之利息合共港幣6,830,955元。訂約各方已同意：

- (i) 買方須於二零一一年五月二十七日或之前向賣方進一步支付不少於港幣100,000,000元之款項，否則賣方將有權即時終止出售協議(經補充協議修改及修訂)，並沒收買方當時已支付之所有款項(即不少於港幣185,574,326元)，而毋須另行通知；
- (ii) 於完成時，買方須支付賣方代價之餘額，連同(i)直至二零一一年五月十二日(包括該日)止按年率7厘所計算全部逾期款項之利息合共約港幣6,500,000元；及(ii)自二零一一年五月十三日起至新完成日二零一一年六月三十日(包括該日)止按年率10厘計算於補充協議日期代價未付結餘之利息合共約港幣6,600,000元；及
- (iii) 完成日期將延遲至二零一一年六月三十日。

倘買方未能按上文第(ii)段及第(iii)段所述支付款項及/或完成出售協議，則賣方將有權發出書面通知終止出售協議(經補充協議修改及修訂)，並沒收買方當時已支付之所有款項。

作為賣方同意延遲代價付款時間表及完成日期之代價，賣方與買方進一步同意就認沽期權進行以下各項修訂：

- (i) 行使期間將修訂為自股東協議日期一週年(而非兩週年)當日開始之期間，到期日則維持不變，即股東協議日期五週年當日；及

- (ii) 倘賣方行使認沽期權，而買方未能按照股東協議之條款完成購買賣方所持於Paragon Winner之全部股份及給予Paragon Winner之股東貸款，則買方將促使：
- (a) Paragon Winner按面值向賣方發行及配發若干數目之Paragon Winner股份，以使賣方持有Paragon Winner當時經發行有關股份所擴大之已發行股份51%；及
 - (b) Paragon Winner委任賣方指定之公司擔任高爾夫球度假村發展項目、高爾夫球合營公司及酒店合營公司營運之經理，酬金按市價支付，

及賣方將重新取得Paragon Winner集團各公司董事會之控制權。

倘認沽期權獲行使，則本公司將遵照適用之上市規則規條。

訂立補充協議之原因

誠如買方告知，由於中國政府實施多項措施收緊國內融資，故買方(其大部分業務在中國進行)需要遠較預期為長之時間方可取得足夠資金支付代價。就此，買方要求本公司同意延遲支付餘下代價之分期付款及將完成日期延遲至二零一一年六月三十日。本公司於接受買方要求時，已考慮以下因素：

- (i) 買方已就出售合共支付港幣185,574,326元，相當於約代價之25%，而倘買方未能支付餘下之代價或完成出售協議(經補充協議修改及修訂)，賣方可沒收該金額。若沒有訂立補充協議，賣方根據出售協議就買方違約而未能達致完成將有權沒收港幣172,215,844元之款項，作為所有索償之全數及最終賠償；
- (ii) 延遲支付餘下代價之分期付款及將完成日期延遲至二零一一年六月三十日，均不會對本集團之財務產生重大影響；及
- (iii) 對認沽期權條款作出之修訂，可讓本集團：
 - (a) 於完成日期後處理其於Paragon Winner餘下35%權益時更具靈活性，此乃由於賣方可提前行使認沽期權；及

- (b) 得到更大保障，此乃由於倘買方於賣方行使認沽期權時未能完成購買賣方所持於Paragon Winner之全部股份及給予Paragon Winner之股東貸款，則賣方可選擇重新取得Paragon Winner集團之管理控制權。

基於以上所述，董事會認為，訂立補充協議符合本公司及股東整體利益，而補充協議之條款屬公平合理。

董事會認為上述修訂並不構成根據出售協議項下擬進行之出售條款及條件的重大變動，而出售協議已獲股東於股東特別大會上批准。

除上述修訂外，出售協議之所有其他重大條款及條件維持不變，並持續全面有效。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零一一年五月十六日

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