

**此 乃 要 件 請 即 處 理**

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通函之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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(「本公司」)之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。



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)

主要交易—

(i) 有關出售於

**PARAGON WINNER COMPANY LIMITED 之權益**

之第二份補充協議；

及

(ii) 向 **MILLION CUBE LIMITED 墊款**

本公司謹訂於二零一二年五月十四日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣信德街8號香港珀麗酒店33樓雙子廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉代表委任表格以供股東特別大會之用。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡早交回本公司於香港之股份登記及過戶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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	7
出售協議之背景 .....	8
第二份補充協議 .....	9
貸款協議 .....	11
股東協議 .....	13
Paragon Winner集團於緊接完成前及完成後之架構 .....	16
有關Paragon Winner集團之資料 .....	18
訂立第二份補充協議及貸款協議之理由 .....	19
本集團之財務影響 .....	22
餘下集團之財務及貿易前景 .....	23
上市規則之涵義 .....	24
股東特別大會 .....	24
推薦建議 .....	25
一般資料 .....	25
進一步公佈 .....	25
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – PARAGON WINNER集團之物業權益之估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

## 釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「四月款項」	指	買方須於二零一二年四月三十日或之前向賣方以現金支付不少於港幣30,000,000元之款項
「亞聯」	指	亞聯投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為Stream Ahear之一間全資附屬公司
「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、星期日及香港及／或中國其他公眾假期及於上午九時正至下午五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，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(股份代號：199)
「完成」	指	根據出售協議(經第二份補充協議進一步修訂)之條款及條件完成銷售股份及銷售貸款買賣
「完成日期」	指	完成發生之日
「完成時利息」	指	自二零一一年十二月五日起至付款日期止四月款項尚未支付之利息，以及自二零一一年十二月五日起至完成日期代價餘款(即港幣225,700,000元減四月款項)尚未支付之利息，全部以年息率10厘計算

## 釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	銷售股份及銷售貸款之總代價
「董事」	指	本公司之董事
「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(經第一份補充協議修訂)
「東迅」	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及為Paragon Winner之一間全資附屬公司
「匯率」	指	於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	由股東協議首週年日期至股東協議日期五週年屆滿當日止之期間
「第一份補充協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零一一年五月十六日關於出售協議之補充協議
「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，一間於中國註冊成立之公司，由東迅擁有80%權益
「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后村之三亞紅峽谷高爾夫俱樂部
「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

## 釋 義

「酒店合營公司」	指	三亞亞龍灣紅峽谷度假酒店有限公司，一間於中國註冊成立之公司，分別由亞聯及高爾夫球合營公司擁有80%及20%權益
「最後實際可行日期」	指	二零一二年四月二十四日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「貸款方」	指	ITC Golf & Leisure Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司一間間接全資附屬公司，並為賣方之一間中介控股公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	貸款方就買方支付代價餘額及完成時利息合共不多於港幣210,000,000元向買方墊付之貸款
「貸款協議」	指	貸款方與買方就貸款將於完成時訂立之貸款協議
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「諒解備忘錄」	指	賣方與買方所訂立日期為二零一一年十二月五日之諒解備忘錄
「期權貸款」	指	賣方於行使認沽期權時Paragon Winner集團結欠賣方、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於Paragon Winner持有之所有股份
「Paragon Winner」	指	Paragon Winner Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為賣方之一間全資附屬公司
「Paragon Winner集團」	指	Paragon Winner及其附屬公司

## 釋 義

「有抵押貸款」	指	Paragon Winner結欠買方之股東貸款金額，將根據貸款協議就買方履行責任抵押為抵押品，詳情載於本通函董事會函件內「貸款協議」一節
「已抵押股份」	指	將根據貸款協議就買方履行責任抵押為抵押品之Paragon Winner股份，詳情載於本通函董事會函件內「貸款協議」一節
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、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之合稱
「最優惠利率」	指	香港上海滙豐銀行有限公司不時頒佈之年利率，作為其港幣最優惠或最佳貸款利率
「買方」	指	Million Cube Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「認沽期權」	指	買方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全部期權股份及期權貸款
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本公司及其附屬公司
「銷售貸款」	指	將轉讓／分配予買方之向Paragon Winner作出之股東貸款連同計至完成之所有應計未付利息
「銷售百分比」	指	完成時將轉讓／分配予買方之於Paragon Winner股權及Paragon Winner結欠之股東貸款之百分比

## 釋 義

「銷售股份」	指	買方將於完成時收購之Paragon Winner股本中每股面值1美元之股份
「三亞博后」	指	三亞博后經濟開發有限公司
「第二份補充協議」	指	賣方與買方就修訂出售協議條款所訂立日期為二零一二年四月二日之補充協議
「已償付代價」	指	買方已向賣方支付之總額，於第二份補充協議日期約為港幣532,300,000元(不包括直至二零一一年十二月三十日已付利息約港幣45,100,000元)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	將召開及舉行以供股東考慮及酌情批准第二份補充協議、貸款協議及其項下擬進行之交易之本公司股東特別大會
「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
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Stream Ahead」	指	Stream Ahead International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為Paragon Winner之一間全資附屬公司
「賣方」	指	永權投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司

## 釋 義

「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

於本通函內，除另有指明外，人民幣乃按港幣1元兌人民幣0.81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，本通函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。





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)

張志傑先生

陳耀麟先生

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

馬志剛先生

香港主要營業地點：

香港

中環

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

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3102室

敬啟者：

主要交易－

(i) 有關出售於

**PARAGON WINNER COMPANY LIMITED** 之權益

之第二份補充協議；

及

(ii) 向 **MILLION CUBE LIMITED** 墊款

緒言

本公司宣佈於二零一二年四月二日，在聯交所交易時段後，賣方(本公司之一間間接全資附屬公司)根據諒解備忘錄所載之意向與買方已訂立第二份補充協議，內容關於賣方就出售銷售股份及銷售貸款，以進一步修訂出售協議之條款。

\* 僅供識別

## 董事會函件

根據第二份補充協議，引入銷售百分比之調整機制，據此，倘買方未能支付四月款項，則銷售百分比須下降至40%。

待買方支付四月款項後，貸款方與買方將於完成時訂立貸款協議，據此，貸款方將向買方提供貸款，以供其向賣方支付代價餘額(減去已付四月款項)連同完成時利息，以促使完成。貸款協議之其他詳情載於下文「貸款協議」一節。直至最後實際可行日期，賣方尚未收到四月款項。

完成後，賣方、買方與Paragon Winner將就規管於完成後彼此間關於Paragon Winner集團事務及交易之關係(包括但不限於其營運、管理及業務)訂立股東協議。股東協議之進一步詳情載於下文「股東協議」一節。

根據第二份補充協議，有可能將銷售百分比下降至40%及提供貸款並未於出售協議擬作考慮，根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，因而須股東批准之規定。本通函之目的是為閣下提供(其中包括)第二份補充協議及貸款協議之詳情、本集團財務資料、召開股東特別大會之通告及上市規則所規定之其他資料。

### 出售協議之背景

賣方(本公司之一間間接全資附屬公司)於二零一零年七月二十一日與買方訂立出售協議。根據出售協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買Paragon Winner之65%股權及Paragon Winner集團於完成時結欠賣方全數款項之65%。總代價(可予調整)為人民幣650,000,000元，乃以港幣支付，按匯率換算約為港幣746,300,000元。出售協議項下擬進行交易構成上市規則第14章項下主要交易，已獲股東於二零一零年八月二十六日舉行之本公司股東特別大會上批准。

由於買方未能按照出售協議訂明之付款時間表支付分期付款，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第一份補充協議，以修訂出售協議中有關代價付款時間表之若干條款，並將出售協議之完成日期延遲至二零一一年六月三十日。賣方已於二零一一年十一月一日向買方給予寬限期，直至二零一一年十一月十一日(包括該日)，期間內訂約各方商討修改及修訂出售協議條款。訂約各方其後於二零一一年十二月五日訂立諒解備忘錄，涵蓋(其中包括)重新安排未支付代價結餘之付款日期及可能修訂出售協議之條款。

## 董事會函件

### 第二份補充協議

第二份補充協議主要條款載列如下：

日期：二零一二年四月二日

訂約各方：

(i) 賣方：永權投資有限公司

(ii) 買方：Million Cube Limited

就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為獨立於本公司及其關連人士之第三方。買方之主要業務為投資控股，據董事所深知、得悉及確信，買方投資主要包括位於中國的物業項目。

將出售之資產：

倘買方於二零一二年四月三十日或之前支付四月款項，則將出售之資產將包括(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，於第二份補充協議日期及完成時佔Paragon Winner全部已發行股本之65%；及(ii)銷售貸款，即於完成時Paragon Winner結欠賣方貸款之65%，與出售協議所擬定者維持相同。

倘買方未能於二零一二年四月三十日或之前支付四月款項，則將出售之資產將包括(i)銷售股份，即Paragon Winner股本中四十(40)股每股面值1美元之股份，於第二份補充協議日期及完成時佔Paragon Winner全部已發行股本之40%；及(ii)銷售貸款，即於完成時Paragon Winner結欠賣方貸款之40%。

於最後實際可行日期，倘銷售百分比為65%，銷售貸款之本金約為港幣107,700,000元；而倘銷售百分比為40%，銷售貸款之本金約為港幣66,200,000元。

代價：

根據出售協議，銷售股份及銷售貸款之代價將為以下各項之總和(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，即於最後實際可行日期約為港幣11,700,000元。基於上述各項並假設銷售百分比維持於65%，代價總額約為港幣

## 董事會函件

758,000,000元。此外，買方亦須向賣方支付完成時利息。假設四月款項為港幣30,000,000元以及完成將於二零一二年六月二十九日前發生，完成時利息估計約為港幣10,900,000元。

直至第二份補充協議日期，已償付代價約港幣532,300,000元(不包括直至二零一一年十二月三十日已付利息約港幣45,100,000元)。代價餘額(減去已付之四月款項)及完成時利息，將以貸款撥支。貸款之詳情載於下文「貸款協議」一節。

倘買方未能支付四月款項及銷售百分比下降至40%，則代價將反而成為已償付代價。

本公司有意將代價結餘(包括四月款項)撥作本集團之一般營運資金。

### 先決條件：

出售協議所載完成之所有先決條件已經達成。根據第二份補充協議，完成須待達成以下額外條件後，方告落實：

- (i) 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第二份補充協議(包括貸款方向買方提供貸款)及第二份補充協議項下擬進行之所有其他交易；及
- (ii) 賣方及/或本公司遵守就第二份補充協議而言，須遵守之上市規則或聯交所之任何其他相關規定(如有)。

上述條件概不能豁免。倘該等條件未能於二零一二年七月十三日或之前達成或基於任何理由完成未能根據出售協議(經第二份補充協議修訂)發生，賣方須不計利息向買方退回港幣315,000,000元(即買方於諒解備忘錄日期後直至第二份補充協議日期支付之款項)，連同四月款項(倘買方已支付四月款項)，惟買方於諒解備忘錄日期前就代價支付之所有款項(即約港幣255,600,000元)將由賣方沒收，就代價逾期款項已付之利息約港幣6,800,000元於任何情況下歸屬於賣方，而出售協議(經第二份補充協議進一步修訂)將告終止。

## 董事會函件

完成：

完成將於上述條件達成後第三個營業日或賣方與買方可能書面協定之其他日期進行。

賣方、買方及Paragon Winner將於完成時訂立股東協議。有關配合銷售百分比少於65%之股東協議條文修訂及發生貸款協議項下違約事件之詳情載於下文「股東協議」一節。

### 貸款協議

待買方支付四月款項後，貸款方與買方將於完成時訂立貸款協議，其主要條款如下：

- 貸款方：** ITC Golf & Leisure Group Limited，本公司之一間間接全資附屬公司，為賣方之一間中介控股公司。
- 借款方：** 買方。
- 貸款金額：** 相當於約港幣225,700,000元加完成時利息減四月款項之金額，惟無論如何不多於港幣210,000,000元。
- 目的：** 貸款將由買方用以支付代價餘額及完成時利息不多於港幣210,000,000元。
- 利息：** 年利率10厘，於到期支付，與計算完成時利息之利率相同及經貸款方與買方公平磋商後釐定。
- 到期：** 貸款將於貸款協議日期起計三(3)個月內，及在任何情況下於二零一二年七月三十一日或之前全數償還。

## 董事會函件

### 抵押：

買方將於完成時以貸款方為受益人簽訂涉及已抵押股份之股份抵押契據，當中涉及有抵押貸款之轉讓以作為抵押買方履行貸款協議項下之責任。倘四月款項相等於港幣30,000,000元，已抵押股份將為Paragon Winner二十(20)股股份(相當於Paragon Winner全部已發行股本20%)及有抵押貸款將約為港幣34,000,000元(相當於Paragon Winner結欠之所有股東貸款約20%)。

倘買方支付之四月款項多於港幣30,000,000元，就超出港幣30,000,000元後每多付之港幣10,000,000元，已抵押股份可減少Paragon Winner一(1)股股份(相當於Paragon Winner全部已發行股本1%)，及有抵押貸款可減少港幣1,600,000元(相當於Paragon Winner結欠買方之股東貸款約1.49%及Paragon Winner結欠所有股東貸款約1%)。然而，在任何情況下，已抵押股份將不少於Paragon Winner十六(16)股股份(相當於Paragon Winner全部已發行股本16%)及有抵押貸款不少於港幣27,000,000元(相當於Paragon Winner結欠買方之股東貸款約25.1%及Paragon Winner結欠之所有股東貸款約16%)。

倘買方未能償還貸款，貸款方將有權隨即沒收已抵押股份及有抵押貸款並轉讓及分配予賣方，致使賣方因此合共擁有Paragon Winner不少於全部已發行股本51%及Paragon Winner結欠所有股東貸款之相應百分比。

倘買方因未能償還貸款而向賣方轉讓及分配任何已抵押股份及有抵押貸款，本公司將另行刊發公佈，以知會股東及公眾人士本集團將持有Paragon Winner之最終股本權益。

## 董事會函件

### 股東協議

緊接完成後，賣方、買方與Paragon Winner將就規管於完成後彼等彼此間關於Paragon Winner集團事務及交易之關係(包括但不限於其營運、管理及業務)訂立股東協議。股東協議載有條文，以配合不同銷售百分比及買方未能償還之貸款，概述如下：

#### 銷售百分比

65%

(倘買方已於二零一二年四月三十日或之前支付四月款項)(附註)

40%

(倘買方未能於二零一二年四月三十日或之前支付四月款項)

Paragon Winner  
集團董事會  
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(1)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集團之每間附屬公司提名一(1)名董事。

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

認沽期權：

賣方有權要求買方於行使期間任何時間購買期權股份及期權貸款，而行使期間為股東協議首週年起至第五週年為止。

不適用。

## 董事會函件

### 銷售百分比

65%

(倘買方已於二零一二年四月三十日或之前支付四月款項)(附註)

40%

(倘買方未能於二零一二年四月三十日或之前支付四月款項)

股東進一步  
融資：

任何股東概無責任向Paragon Winner集團進一步提供融資。

倘Paragon Winner之董事會於任何期間認為Paragon Winner集團之財務狀況未足以應付其流動資金需求，Paragon Winner之董事會可決議要求其股東向Paragon Winner提供進一步股東貸款，並分別按賣方及買方於Paragon Winner各自之股權比例墊付。

倘股東於作出其部份資金時違約，則非違約股東有權(但非有責任)向Paragon Winner墊付違約部份。倘非違約股東已墊付違約部份，則(其中包括)：

- (i) 違約股東須按最優惠利率加年利率5厘就非違約股東如墊付之違約部份向非違約股東支付利息；及



## 董事會函件

### 銷售百分比

65%

(倘買方已於二零一二年四月三十日或之前支付四月款項)(附註)

40%

(倘買方未能於二零一二年四月三十日或之前支付四月款項)

股東進一步  
融資：

(ii) 非違約股東可要求(a)違約股東之代名人辭任Paragon Winner集團各成員公司之董事；及(b) Paragon Winner向非違約股東發行新股份，以資本化違約部份，致使違約股東於Paragon Winner之股權將以按下列方式計算之股權百分比減少：

$$A/B \times 100$$

其中

「A」為非違約股東所墊付金額中之違約部份；及

「B」為Paragon Winner全體股東墊付之股東貸款總額。

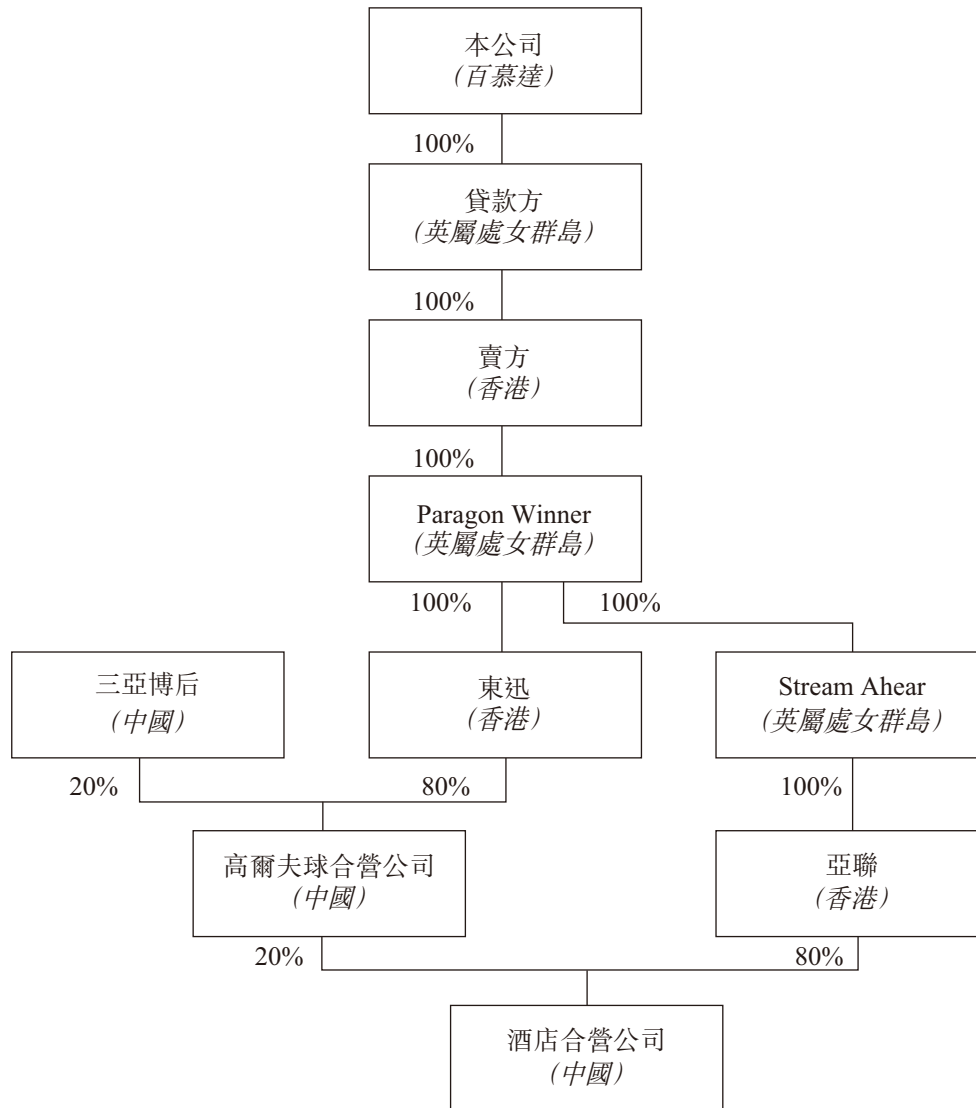
附註： 當買方於完成購買期權股份及期權貸款時違約(倘賣方行使認沽期權)或發生貸款協議項下之違約事件，股東協議有關40%之銷售百分比之相同條款將適用。

## 董事會函件

### PARAGON WINNER集團於緊接完成前及完成後之架構

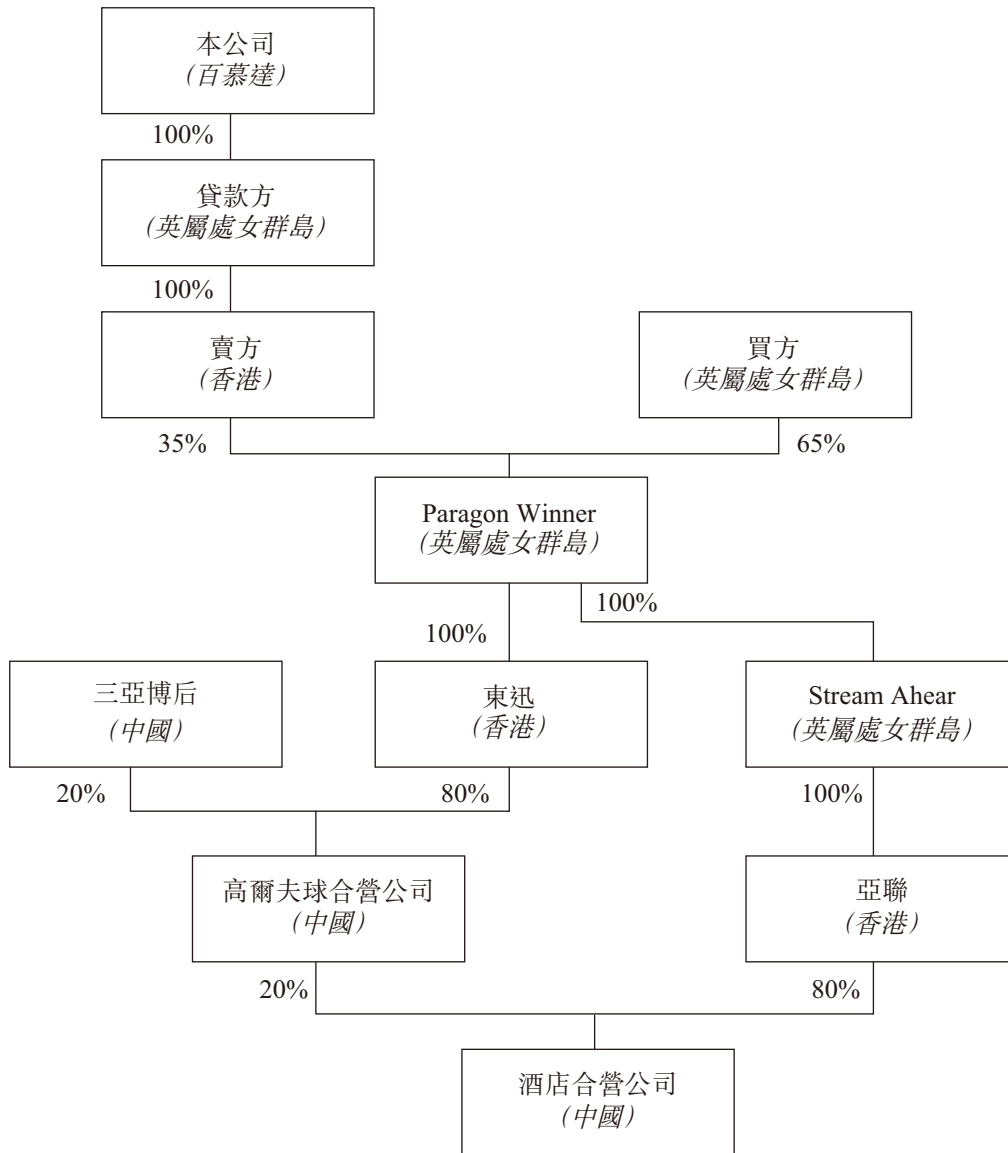
下圖說明緊接完成前及完成後Paragon Winner集團之架構：

於最後實際可行日期及緊接完成前



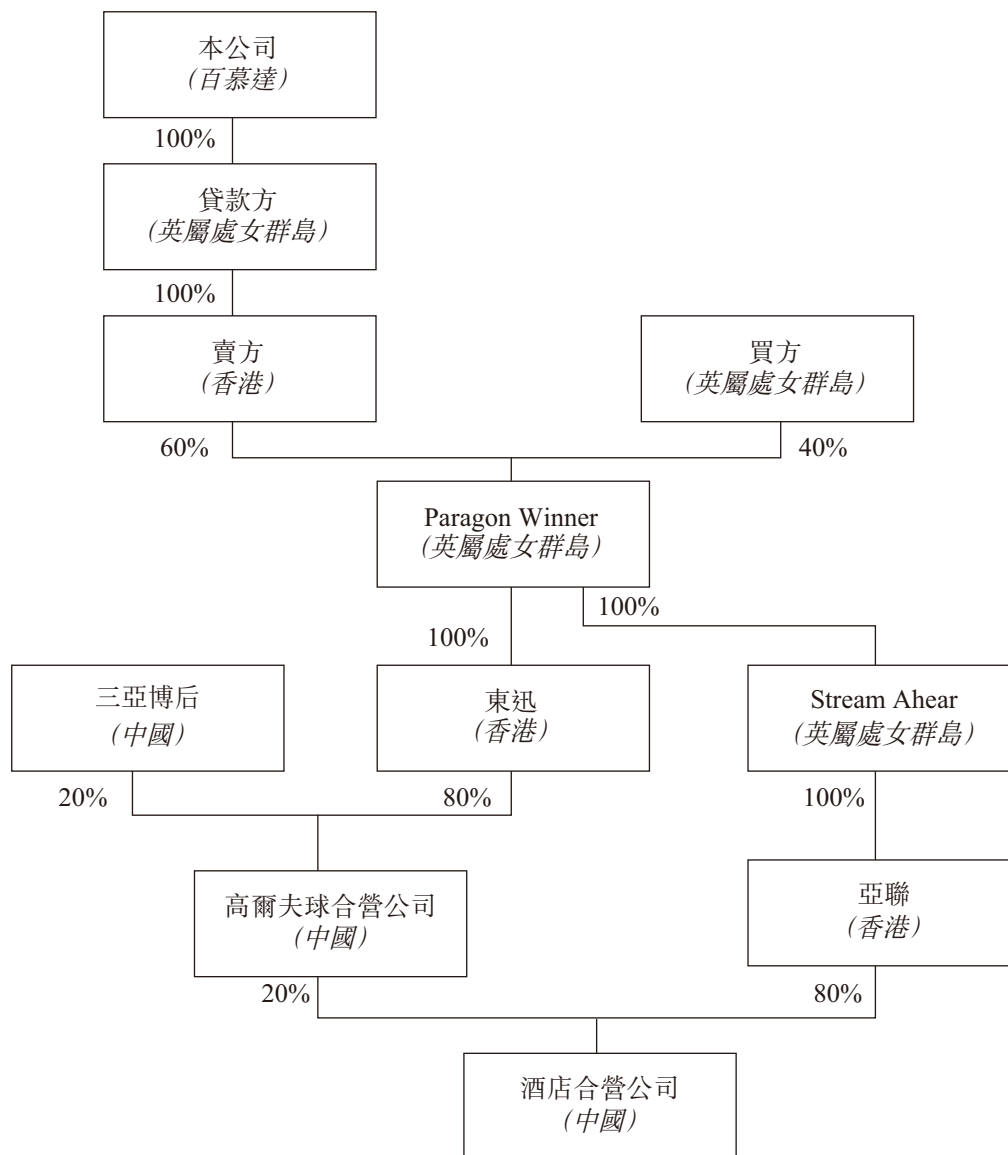
董事會函件

完成後－銷售百分比65%



## 董事會函件

完成後－銷售百分比40%



附註：括號內之地點為註冊成立地點。

### 有關PARAGON WINNER集團之資料

Paragon Winner、東迅、Stream Ahear及亞聯均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。於最後實際可行日期，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亞聯擁有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及亞聯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。

## 董事會函件

高爾夫球合營公司參與高爾夫球度假村之營運及位於中國三亞亞龍灣，總地盤面積約為2,580,192.90平方米之數幅土地上開發及經營高爾夫球或酒店相關物業。酒店合營公司擬於中國三亞亞龍灣，地盤面積約192,270.45平方米之土地上發展及經營規劃之酒店發展項目，直至二零二零年一月三十一日為止，而其自其註冊成立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后村及現時經營一個27洞高爾夫球場及一個設有食肆及精品店的會所。

下文載列Paragon Winner集團根據香港財務報告準則編製分別截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度未經審核綜合財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前虧損	25.0	19.6
除稅後虧損	25.0	19.6
	於二零一一年 三月三十一日 港幣百萬元	
資產淨值		12.2

倘買方支付四月款項，銷售百分比將為65%，而本公司於Paragon Winner之股權將下降至35%，在此情況下，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之業績以權益會計法入賬。

倘買方未能支付四月款項，銷售百分比將下降至40%，而Paragon Winner將成為本公司之非全資附屬公司。因此，本集團將於完成後繼續將Paragon Winner之業績綜合入賬。

### 訂立第二份補充協議及貸款協議之理由

本公司為一間投資控股公司，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。

## 董事會函件

誠如本公司日期為二零一二年一月三日之公佈所披露，根據諒解備忘錄之條款，並計及直至二零一二年一月三日買方已向賣方支付之代價金額及／或其賬戶，訂約各方有意修改銷售百分比至44.44%。然而，買方仍渴望收購65%銷售百分比，並預期彼等可籌措足夠資金，以於二零一二年七月三十一日或之前悉數支付代價餘額連同完成時利息。得悉投資者因中國政府對房地產市場及中國金融機構施加行政措施而難以就中國物業項目取得融資，買方要求及貸款方同意，待買方於二零一二年四月三十日或之前支付四月款項後，本集團將向買方提供貸款，以促使完成。本公司於接納買方要求時已考慮下列因素：

- (i) 本公司之意向為變現其於Paragon Winner之投資及出售於Paragon Winner之控股權益，及倘餘下Paragon Winner 35%權益之未來投資回報低於預期之情況下，利用認沽期權進一步出售餘下非控股權益。直至第二份補充協議日期，買方已支付合共約港幣532,300,000元(不包括直至二零一一年十二月三十日已付利息約港幣45,100,000元)，相當於出售協議項下代價總額之約70.2%。董事知悉中國收緊融資批授，故認為儘管略為延遲，惟買方已顯示其支付部分款項之誠意。第二份補充協議之條款(包括貸款協議)將令本集團實行其出售於Paragon Winner控股權益之意向，同時提供靈活彈性，在買方未能履行付款責任時，取回對Paragon Winner之控制權；
- (ii) 買方已於諒解備忘錄日期後支付港幣315,000,000元，因此，於最後實際可行日期已支付合共金額為港幣577,400,000元，顯示其支付四月款項及償還貸款之意願及能力；
- (iii) 作為本集團接納買方貸款要求之條件，買方須支付不少於港幣30,000,000元之四月款項，致令買方於獲墊付貸款前，已付總額將不少於約港幣562,300,000元(不包括已付利息約港幣45,100,000元)，相當於出售協議項下代價總額之約74.2%。貸款本質上為延遲部份代價之付款，以促使完成，故毋須動用本集團額外財務資源；
- (iv) 倘買方以65%之銷售百分比完成收購銷售股份及銷售貸款，將為本集團帶來額外現金流入約港幣225,700,000元連同完成時利息以及就貸款應計之利息收入；

## 董事會函件

- (v) 倘買方未能於二零一二年四月三十日或之前支付四月款項，銷售百分比將為40%，而代價將約為約港幣532,300,000元，即買方直至第二份補充協議日期就代價已付賣方之總額(不包括已付利息約港幣45,100,000元)。誠如本公司日期為二零一二年一月三日之公佈所披露，根據諒解備忘錄所載列公式，銷售百分比將為44.44%。根據出售協議之經修訂條款及買方直至第二份補充協議日期就代價已付賣方之金額，銷售百分比為45.34%。第二份補充協議項下擬定之銷售百分比下降至40%代表在買方未能支付四月款項之情況下對賣方之補償；
- (vi) 買方將就貸款以已抵押股份及有抵押貸款向本集團提供擔保(倘買方償還貸款及/或其利息時違約)，可向賣方轉讓及分配，令賣方因而合共擁有Paragon Winner不少於51%全部已發行股本及Paragon Winner結欠所有股東貸款之相應百分比。就此，倘買方未能償還貸款及其利息，本集團將取回Paragon Winner之控股權益。為進一步保障本集團於Paragon Winner之權益，股東協議將予修訂，以鞏固本集團於Paragon Winner之控制權；及
- (vii) 根據Paragon Winner集團於二零一二年一月三十一日之未經審核綜合賬目，出售65%銷售百分比之權益估計會於完成時令本集團收益表添置收益約港幣523,500,000元。倘買方未能支付四月款項，預期出售40%銷售百分比之權益將於完成時產生估計收益約港幣380,300,000元，此數額不會計入本集團收益表，惟會完成時於本集團財務狀況表內列為儲備增加。股東及投資者務須注意，出售銷售股份及銷售貸款之收益之確實金額將參考於完成日期銷售股份及銷售貸款應佔公平值釐定。

基於上述各項，董事會認為，訂立第二份補充協議及貸款協議符合本公司及股東之整體利益，且第二份補充協議及4貸款協議之條款屬公平合理。

## 本集團之財務影響

### 盈利

根據Paragon Winner集團於二零一二年一月三十一日之未經審核綜合賬目，按65%之銷售百分比出售權益估計將產生收益約港幣523,500,000元。估計收益乃參考代價之所得款項淨額約港幣755,000,000元，扣除於二零一二年一月三十一日已計入本集團賬目之銷售股份及銷售貸款應佔之賬面值分別約港幣28,100,000元及港幣107,700,000元以及賣方根據出售協議而作出之彌償保證約港幣95,700,000元之估計撥備而計算。股東及投資者務須注意，出售銷售股份及銷售貸款之確實收益金額將參考銷售股份及銷售貸款於完成日期應佔之公平值而釐定。

假設四月款項為港幣30,000,000元以及完成將於二零一二年六月二十九日發生，向買方提供貸款將使本集團能賺取收入淨額約港幣1,800,000元。

### 資產與負債

倘買方支付四月款項，銷售百分比將為65%。在此情況下，緊隨完成後本公司於Paragon Winner之實際持股量將由100%下降至35%，故此，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，Paragon Winner集團之資產與負債將於本集團日後之財務報表中取消作綜合入賬。本公司將於完成後將Paragon Winner之資產淨值及業績以權益會計法入賬。誠如上文所披露，估計出售涉及65%之銷售百分比將為本集團帶來收益約港幣523,500,000元。因此，本集團之資產總值將會於完成後因收到出售所得款項及取消Paragon Winner綜合入賬後分佔Paragon Winner之資產淨值而有所增加，而本集團之負債總額將由於扣除Paragon Winner集團之負債而減少。

由於向買方提供貸款，本集團之「應收貸款」預期將增加不多於港幣210,000,000元。貸款僅可用作由買方向賣方支付應付代價餘額及完成時利息，而本集團於出售協議(經第二份補充協議所修訂)項下之應收代價連同應收完成時利息亦將出現等額減幅。貸款將不會對本集團之負債造成影響。



## 董事會函件

倘買方未能支付四月款項，銷售百分比將下降至40%。在此情況下，Paragon Winner將成為本公司擁有60%之附屬公司。因此，本集團將於完成後繼續將Paragon Winner之業績綜合入賬。根據現行會計準則，出售收益將不會於本集團之收益表內確認。倘銷售百分比為40%，本集團資產淨值之估計增幅約港幣380,300,000元將記錄為本集團之儲備增加。估計增幅乃參考代價之所得款項淨額約港幣529,300,000元，扣除於二零一二年一月三十一日已計入本集團賬目之銷售股份及銷售貸款應佔之賬面值分別約港幣17,300,000元及港幣66,200,000元以及賣方根據出售協議而作出之彌償保證約港幣65,500,000元之估計撥備而計算。股東及投資者務須注意，儲備增幅之確實金額將參考銷售股份及銷售貸款於完成日期應佔之公平值而釐定。

倘買方未能償還貸款，貸款方將有權即時沒收已抵押股份及有抵押貸款並轉讓及分配予賣方，使賣方將因此合共擁有Paragon Winner不少於全部已發行股本51%及Paragon Winner結欠所有股東貸款之相應百分比。因此，本集團將Paragon Winner之業績綜合入賬。已收取代價合共不少於約港幣562,300,000元(包括四月款項)將由本集團保留作自用及受益。

### 餘下集團之財務及貿易前景

完成後，本集團將繼續於澳門、中國及香港從事物業發展及投資，及於中國從事高爾夫球度假村及休閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。鑑於美國及歐洲自「全球金融危機」中的復甦步伐緩慢，全球經濟仍然疲弱。隨著美國及歐洲商品需求減少及各種控制資產價格政策之施行，即使中國的經濟保持持續增長，其經濟氣氛亦已有所緩和。

澳門繼續為區內經濟增長最快地區之一，在博彩業及旅遊業反彈帶動下，二零一一年的國內生產總值為20.7%，失業率則低見2.1%。本集團計劃透過其於澳門路氹填海區南部名為「金峰·南岸」住宅物業發展項目35.5%之權益，在適當時間推出金峰·南岸餘下各期住宅物業之預售，以把握由預期家庭收入上升及對優質住宅更為殷切之需求所帶來之契機。

本集團預期，其於香港之重建項目(包括於銅鑼灣之住宅及酒店項目以及其位於九龍彌敦道之高檔(鑽石、黃金、珠寶、手錶及奢侈品)綜合零售項目完成後將貢獻豐厚回報。除不可預見之情況外，本集團深信能自其投資組合獲取未來收益。

## 董事會函件

### 上市規則之涵義

本公司認為，出售協議項下出售條款(涉及65%之銷售百分比)並無重大修改。在此基準下，本公司認為於二零一零年八月二十六日舉行之股東特別大會上就出售65%之銷售百分比(倘買方支付四月款項)獲得之股東批准維持有效。

根據第二份補充協議，提供貸款及有可能將銷售百分比下降至40%並未於出售協議擬作考慮。由於出售涉及40%之銷售百分比根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率高於25%但低於75%，故該項出售根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，因而須取得股東於股東特別大會上以投票方式批准。由於就向買方提供貸款而根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率高於25%但低於75%，故提供貸款根據上市規則第14章亦構成本公司之主要交易，因而須遵守上市規則項下股東批准之規定。

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涉及40%之銷售百分比(倘買方未能支付四月款項及銷售百分比下降至40%)以及向買方提供貸款(倘買方支付四月款項及銷售百分比維持於65%)。

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，且並無股東於第二份補充協議及貸款協議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第二份補充協議、貸款協議及其項下擬進行之交易(包括股東協議之修訂)之建議普通決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年五月十四日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣信德街8號香港珀麗酒店33樓雙子廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准第二份補充協議、貸款協議及其項下擬進行之交易(包括股東協議之修訂)之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。普通決議案將以按股數表決之形式進行投票。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡早交回本公司於香港之股份登記及過戶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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。

## 董事會函件

閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為第二份補充協議之條款及貸款協議屬公平合理，且其項下擬進行之交易(包括股東協議之修訂)亦符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准第二份補充協議、貸款協議及其項下擬進行之交易(包括股東協議之修訂)之普通決議案。

### 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

### 進一步公佈

本公司將適時作出進一步公佈知會股東及公眾，有關支付四月款項及(如適用)其對銷售百分比、貸款協議及代價之影響之最新情況。

此致

列位股東 台照

及本公司可換股票據及貸款票據持有人 參照

代表  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑  
謹啓

二零一二年四月二十六日

## 1. 本集團之財務資料

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年度各年之經審核財務資料披露於下列文件中，亦分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.itcproperties.com>)：

- 於二零零九年七月二十九日刊發之本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年報(第44至154頁)；
- 於二零一零年七月二十九日刊發之本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報(第42至145頁)；及
- 於二零一一年七月十五日刊發之本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報(第42至145頁)。

本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核財務資料披露於本公司日期為二零一一年十二月十九日之中期報告(第4至34頁)內，亦分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.itcproperties.com>)。

於二零一一年十一月十六日，本集團完成收購Top Precise Investments Limited(「**Top Precise**」)全部股本權益，連同Top Precise及其附屬公司(「**Top Precise 集團**」)結欠賣方Hero's Way Resources Ltd.之股東貸款，代價合共港幣313,000,000元加完成時之有形資產淨值(可予調整)，其中港幣60,000,000元於簽署相關協議時支付，港幣100,000,000元透過發行本公司貸款票據支付及餘額則於完成時以現金支付。Top Precise為一間投資控股公司，擁有Great Intelligence Limited全部股本權益，Great Intelligence Limited則於香港擁有物業及車位。

於最後實際可行日期，本集團包括Top Precise集團。Top Precise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年度各年以及截至二零一一年六月三十日止三個月之會計師報告及經審核財務資料披露於本公司日期為二零一一年十月二十六日之通函(第II-1至II-26頁)內，亦分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.itcproperties.com>)。

## 2. 債務聲明

於二零一二年三月三十一日(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之有抵押銀行借貸約港幣287,300,000元及無抵押借貸約港幣419,300,000元。此外，本集團於按照融資租賃於該日之尚未履行責任涉及約港幣200,000元及應付一間本公司附屬公司一名非控股股東款項約港幣300,000元。

於同日，本集團並有以下尚未行使可換股票據：

	換股價 港幣	於二零一二年 三月三十一日 之尚未償還 本金額 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 債務部分 之賬面值 港幣千元
於下列日期發行之可換股票據：			
—二零一一年五月二十五日	2.20	589,050	516,043
—二零一一年六月十日	2.20	29,000	25,127
		<u>618,050</u>	<u>541,170</u>

本集團之銀行借貸及金融機構信貸融資額乃以下列本集團資產之法律承擔作抵押：

- (i) 賬面值約港幣89,900,000元之投資物業；
- (ii) 賬面值港幣638,000,000元之發展中投資物業；及
- (iii) 賬面淨值約港幣229,000,000元之物業、機械及設備。

除上述者或於本通函其他部份所披露者以及集團內部間負債外，於二零一二年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還已發行及發行在外或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

外幣金額已按於二零一二年三月三十一日營業時間結束時之當前概約匯率換算為港幣。

### 3. 營運資金

董事認為經計及其目前可動用之財務資源(包括營運內部產生之資金、可動用之銀行融資及出售銷售股份及銷售貸款所得款項)後，在並無不可預見之情況下，餘下集團將具備足夠營運資金供其於本通函日期起計未來十二個月之業務所需。

### 4. 重大不利變動

董事自二零一一年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來並不知悉本集團之財務及貿易狀況有任何重大不利變動。

以下為獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司就Paragon Winner集團持有之物業權益於二零一二年三月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司  
RHL Appraisal Limited  
企業評值及諮詢

電話：+852 2730 6212  
傳真：+852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

### 指示

吾等遵照德祥地產集團有限公司(以下稱為「貴公司」)之指示，就Paragon Winner Company Limited及其附屬公司(以下統稱「Paragon Winner集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行物業視察、作出有關查詢以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以就物業權益於二零一二年三月三十一日(「估值日」)之市值向閣下提供吾等之意見。

本函件乃吾等估值報告之一部份，闡釋估值之基準及方法，以及說明估值之假設、估值考慮因素及限制條件。

## 估值基準

吾等對物業權益之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及並無強迫之情況於估值日買賣物業之估計金額」。

市值乃賣方在市場上可合理取得之最高價格，亦為買方在市場上可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(例如反常之融資、出售及售後租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關之人士所授予之特殊代價或優惠，或任何賦予特別價值之因素)令估計價格增加或減少。評估物業權益之市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

## 估值方法

吾等使用直接比較法就物業權益進行估值，即比較可比較物業之實際成交價及／或叫價，包括分析大小、特性及地點相若之可比較物業，並仔細權衡各項物業之所有優點及缺點，務求就市值作出公平比較。

## 估值考慮

吾等對物業權益之估值，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項及香港測量師學會頒佈及於二零零五年一月一日生效之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之所有規定。

## 估值假設

吾等之估值假設該等物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反所有條例，惟另有說明者除外。吾等亦假設已取得使用該等物業(本報告之依據)之一切所需牌照、許可證、證書及授權。

## 業權調查

吾等獲提供有關中國物業業權之文件。吾等並無查閱文件正本以核實中國物業權益之現有業權，及確定物業權益可能附帶之任何重大產權負擔，或任何租約修訂。然而，吾等在頗大程度上倚重 貴公司中國法律顧問廣東科德律師事務所就Paragon Winner集團物業業權所提供之意見。

## 限制條件

吾等已視察物業之外貌，並在情況許可下視察物業之內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，而吾等視察時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。吾等亦無進行實地調查以確定地面狀況及設施是否適合作任何日後發展。吾等之估值乃假設此等方面之情況理想，且於發展期間內將不會產生非經常性開支或延誤而編製。

吾等並無就物業進行詳細實地測量以核實地盤面積之準確性，惟吾等假設文件所示地盤面積均準確無誤。所有文件僅供參考之用，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及接納就有關事宜向吾等提供之意見，特別是(但不限於)租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、建築面積及有關識別物業之所有其他相關事項。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等獲 貴公司通知，所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並無任何可影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。



貨幣

本報告所載之所有貨幣金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
31樓3102室  
德祥地產集團有限公司  
董事會 台照

代表  
永利行評值顧問有限公司

劉詩韻  
FHKIS, AAPI, MRICS, RPS (GP), MBA (HKU)  
董事總經理

呂詩培  
MHKIS, RPS (GP), AAPI, CPV, MCom, MSc, BSc  
聯席董事

謹啟

二零一二年四月二十六日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國大陸及亞太地區之物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

呂詩培先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、中國大陸及亞太地區物業估值方面擁有近10年經驗。呂先生為香港測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員兼執業估值師。呂先生專責機械及設備評估、按揭估值及地價評估等工作。此外，加入永利行前，彼亦專注資產組合管理，包括財務預算／計劃、控制及營運。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 三月三十一日 現況下之市值 人民幣
中國 海南省 三亞市 亞龍灣 國家旅遊度假區 博后村 三亞亞龍灣紅峽谷 高爾夫球俱樂部	三亞亞龍灣紅峽谷高爾夫球俱樂部為一項大型綜合開發項目，總地盤面積約為2,772,463.35平方米，包括約於二零零六年至二零零七年分段落成的一個18洞高爾夫球場、一個9洞高爾夫球場、一幢兩層高高爾夫球會所、一個水塘及若干後勤設施。	該18洞高爾夫球場及該9洞高爾夫球場目前由Paragon Winner集團經營作高爾夫球場用途；該兩層高高爾夫球會所由Paragon Winner集團經營作鄉村俱樂部用途。	無商業價值

物業之高爾夫球會所之建築面積約4,601.00平方米。

據悉，Paragon Winner集團計劃於物業內額外發展總建築面積約143,501.42平方米之酒店及度假設施。然而，最終發展計劃及時間表須視乎出售Paragon Winner Company Limited股本權益之結果，並取得所需同意書及批文後，方可作實。

## 附註：

1. 根據海南三亞工商行政管理局發出之營業執照460200400001147號，三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司(「三亞亞龍」)之經營詳情如下：

註冊資本： 人民幣35,000,000元  
經營年期： 一九九九年六月四日至二零四九年六月六日  
業務範圍： 高爾夫球場、文化公園、餐飲及酒店管理

2. 根據廣州軍區房地產管理局所發出日期為二零零零年七月五日之土地使用權證一軍用字第0000750號，三亞亞龍獲分配一幅地盤面積約192,270.45平方米之土地之土地使用權，年期由二零零零年二月一日開始至二零五零年一月三十一日屆滿，作娛樂、文化及商業用途。

3. 根據三亞亞龍與各獨立第三方訂立之多項協議，三亞亞龍已獲授總地盤面積約794.28畝(529,522.65平方米)之物業部份之經營權詳情如下：

編號	授出人	協議日期	地盤面積 (畝)	期限
1.	博后新坡一、三合作經濟社；田獨鎮博后村委會	二零零零年五月十八日	168.00	二零零零年五月十日至 二零五零年五月十日
2.	博后村委會紅光三隊	二零零零年七月十二日	10.20	二零零零年七月十二日至 二零五零年七月十二日
3.	博后村委會	二零零一年一月五日	5.00	二零零一年一月五日起計50年
4.	博后村委會新坡一、二隊； 博后村委會	二零零一年三月一日	10.20	二零零一年三月一日起計50年
5.	六盤村委會、紅色第二 合作經濟社	二零零一年三月五日	2.40	二零零一年三月五日起計50年
6.	博后村委員會、糖豐合作 經濟社	二零零一年三月五日	26.37	二零零一年三月五日起計50年
7.	博后紅旗經濟合作社、 博后村代表	二零零三年五月二十七日	250.00 4.20 5.00 6.00	一九九九年九月二十七日起計50年 一九九九年九月二十七日起計50年 一九九九年九月二十七日起計50年 一九九九年九月二十七日起計50年
8.	六盤村委會	二零零三年六月二十日	2.01	不適用
9.	博后新坡一、三合作 經濟社	二零零三年十月三十日	2.00	二零零三年十月三十一日至 二零五三年十月三十一日
10.	博后村委會新坡二合作 經濟社	二零零六年八月二十六日	0.81	自二零零六年八月二十六日起
11.	博后村委會新坡二合作 經濟社	二零零六年十一月二十八日	1.62	自二零零六年十一月二十八日起
12.	新坡第二合作經濟社	二零零四年九月八日	0.47	二零零四年四月二十四日至 二零五四年四月二十四日
13.	新坡第二合作經濟社	二零零四年九月八日	23.00	二零零四年四月二十四日至 二零五四年四月二十四日
14.	博后村委會新坡二村小組	二零零七年一月十六日	200.00	二零零七年一月一日至 二零五七年一月一日
15.	博后糖豐村民小組	二零零三年十一月一日	77.00	二零零零年二月一日至 二零五零年二月一日
總計：			<u>794.28</u>	

4. 根據三亞博后經濟開發有限公司(「三亞博后」)與多個獨立第三方訂立之多項協議，三亞博后已獲授總地盤面積約3,075.99畝(2,050,670.25平方米)之物業部份之經營權詳情如下：

編號	授出人	協議日期	地盤面積 (畝)	期限
1.	三亞市田獨鎮博后村委會 三亞市田博后糖豐 合作經濟社 博后新坡第一、二、三 合作經濟社 博后紅旗村小組	一九九九年五月二十八日	1,804.49	一九九九年六月六日至 二零四九年六月六日
2.	三亞市田獨鎮博后村 委會	二零零二年七月二十九日	1,000.00	二零零二年七月二十九日至 二零五二年七月二十九日
3.	三亞市田獨鎮博后村民 委員會	二零零零年一月十日	230.00	二零零零年二月一日至 二零五零年二月一日
4.	博后糖豐村民小組	二零零七年五月三十一日	41.50	二零零七年五月十八日至 二零四九年五月十八日
總計：			<u>3,075.99</u>	

誠如 貴公司所示，物業有關部份之經營權已歸屬予三亞亞龍作發展高爾夫球場。

5. 基於物業之土地使用權不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式在市場出售，故吾等進行估值時，並未給予物業權益任何商業價值。然而，僅供參考用途，假設物業之業主有權轉讓、租賃、抵押或在市場自由出售物業，而建議出售之所有土地出讓金或任何額外出讓金已全數繳清，吾等為物業於估值日於其現況下之市值為人民幣707,000,000元。
6. 吾等獲 貴公司之中國法律顧問廣東科德律師事務所就物業之法定業權提供之法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 三亞亞龍及三亞博后共同擁有權利使用及佔用物業，但無權轉讓、抵押或出售物業；
  - (ii) 三亞亞龍已取得經營現有業務之全部相關牌照；
  - (iii) 物業不受任何抵押或第三方產權負擔所規限；及
  - (iv) 根據 貴公司之一間全資附屬公司東迅(國際)發展有限公司(「東迅國際」)與三亞博后訂立日期為一九九九年六月三日之合營協議(「合營協議」)，東迅國際與三亞博后已成立一間合營公司名為三亞亞龍及其總註冊資本為人民幣35,000,000元，以開發具備必要後勤設施的高爾夫球場，80%權益由東迅國際持有，而20%則由三亞博后持有。根據合營協議，東迅國際及三亞博后分別有權享有營運項目之80%及20%溢利。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，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、相關股份或債券中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身分	佔本公司	
			已發行 股份數目	已發行股本 概約百分比 (%)
張漢傑先生 (「張先生」)	好倉	實益擁有人	17,520,000	4.59

## (ii) 本公司購股權之權益

董事姓名	授出日期	可行使期間	每股 行使價 (港幣)	購股權 數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張先生	二零一零年三月 二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	2.22	3,900,000	1.02
陳佛恩先生 (「陳先生」)	二零一零年三月 二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	2.22	2,900,000	0.76
張志傑先生	二零一零年三月 二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	2.22	2,100,000	0.55
陳耀麟先生 (「陳耀麟 先生」)	二零一零年三月 二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	2.22	1,500,000	0.39
馬志剛先生	二零一零年三月 二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	2.22	370,000	0.09
王志強先生	二零一零年三月 二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	2.22	370,000	0.09
郭嘉立先生	二零一零年三月 二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	2.22	370,000	0.09
				11,510,000	

除上文披露者外，於最後實際可行日期，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、相關股份或債券中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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條記入該條例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

於最後實際可行日期，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須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定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表決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

股東名稱/姓名	好倉/淡倉	身分	佔本公司	
			已發行 股份數目	已發行股本 概約百分比 (%)
Selective Choice Investments Limited (「Selective Choice」) (附註2)	好倉	實益擁有人	151,628,928 (附註1)	39.75
ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」)(附註2)	好倉	受控法團權益	151,628,928 (附註1)	39.75
德祥企業集團有限公司 (「德祥」)(附註2及3)	好倉	受控法團權益	151,628,928 (附註1)	39.75
陳國強博士 (「陳博士」)	好倉	受控法團權益	151,628,928 (附註1)	39.75
	好倉	實益擁有人	6,066,400 (附註1)	1.59
			157,695,328	41.34
伍婉蘭女士 (「伍女士」)	好倉	配偶權益	157,695,328 (附註1)	41.34

股東名稱／姓名	好倉／淡倉	身分	佔本公司	
			已發行 股份數目	已發行股本 概約百分比 (%)
張先生	好倉	實益擁有人	17,520,000	4.59
ASM Asia Recovery (Master) Fund (「ASM Master」)	好倉	實益擁有人	11,040,000 (附註4)	2.89
ASM Asia Recovery Fund (「ASM Asia」)	好倉	受控法團權益	11,040,000 (附註4)	2.89
Argyle Street Management Limited (「ASML」)	好倉	投資經理	13,644,000 (附註4)	3.58
Argyle Street Management Holdings Limited (「ASM Holdings」)	好倉	受控法團權益	13,644,000 (附註4)	3.58
陳健先生	好倉	受控法團權益	13,644,000 (附註4)	3.58
Shikumen Special Situations Fund (「Shikumen」)	好倉	實益擁有人	18,437,000 (附註5)	4.83
高誠資本有限公司 (「高誠」)	好倉	受控法團權益	18,437,000 (附註5)	4.83
Bennett, Peter William先生 (「Bennett先生」)	好倉	實益擁有人	976,000	0.26
Pacific Alliance Asia Opportunity Fund L.P. (「PAA Opportunity」)	好倉	實益擁有人	26,152,953 (附註6)	6.86
Pacific Alliance Group Asset Management Limited (「PAG Asset」)	好倉	投資經理	26,152,953 (附註6)	6.86



股東名稱/姓名	好倉/淡倉	身分	佔本公司	
			已發行 股份數目	已發行股本 概約百分比 (%)
Pacific Alliance Investment Management Limited (「PA Investment」)	好倉	受控法團權益	26,152,953 (附註6)	6.86
Pacific Alliance Group Limited (「PAGL」)	好倉	受控法團權益	26,152,953 (附註6)	6.86
PAG Holdings Limited (「PAG Holdings」)	好倉	受控法團權益	26,152,953 (附註6)	6.86
(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				

股東名稱/姓名	好倉/淡倉	身分	本公司	
			股本衍生工具 所涉及相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Selective Choice (附註2)	好倉	實益擁有人	19,954,545 (附註1)	5.23
ITC Investment (附註2)	好倉	受控法團權益	19,954,545 (附註1)	5.23
德祥(附註2及3)	好倉	受控法團權益	19,954,545 (附註1)	5.23

股東名稱/姓名	好倉/淡倉	身分	本公司 股本衍生工具 所涉及相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
陳博士	好倉	受控法團權益	19,954,545 (附註1)	5.23
	好倉	配偶權益	135,000,000 (附註1)	35.39
伍女士	好倉	實益擁有人	135,000,000 (附註1)	35.39
	好倉	配偶權益	19,954,545 (附註1)	5.23
張先生	好倉	實益擁有人	3,900,000	1.02
ASM Master	好倉	實益擁有人	10,500,000 (附註4)	2.75
ASM Asia	好倉	受控法團權益	10,500,000 (附註4)	2.75
ASM Co-Investment Term Trust I (「ASM Co-Investment」)	好倉	實益擁有人	22,500,000 (附註4)	5.90
ASML	好倉	投資經理	35,000,000 (附註4)	9.17
ASM Holdings	好倉	受控法團權益	35,000,000 (附註4)	9.17
陳健先生	好倉	受控法團權益	35,000,000 (附註4)	9.17
Bennett先生	好倉	實益擁有人	19,500,000	5.11

股東名稱/姓名	好倉/淡倉	身分	本公司	
			股本衍生工具 所涉及相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Wonderich Investments Limited (「Wonderich」)	好倉	實益擁有人	20,000,000 (附註7)	5.24
李美蓮女士 (「李女士」)	好倉	受控法團權益	20,000,000 (附註7)	5.24

附註：

1. ITC Investment (其為德祥之全資附屬公司) 之全資附屬公司 Selective Choice 擁有 171,583,473 股股份 (其中 19,954,545 股股份涉及其衍生權益)。ITC Investment 及德祥被視為於 Selective Choice 所持有之 171,583,473 股股份 (其中 19,954,545 股股份涉及其衍生權益) 中擁有權益。陳博士為德祥之控股股東。伍女士為陳博士之配偶。陳博士擁有 6,066,400 股股份及被視為於伍女士及 Selective Choice 所持有之 306,583,473 股股份 (其中 154,954,545 股股份涉及其衍生權益) 中擁有權益。伍女士擁有 135,000,000 股相關股份及被視為於陳博士及 Selective Choice 所持有之 177,649,873 股股份 (其中 19,954,545 股股份涉及其衍生權益) 中擁有權益。
2. 本公司董事總經理兼執行董事陳先生為德祥之執行董事並為 Selective Choice 及 ITC Investment 之董事。
3. 本公司執行董事陳耀麟先生為德祥之執行董事及陳博士與伍女士之兒子；而本公司副主席兼獨立非執行董事石禮謙，SBS, JP 為德祥之獨立非執行董事。
4. ASML (作為投資經理) 透過其管理之基金 ASM Master、ASM Hudson River Fund (「ASM Hudson」) 及 ASM Co-Investment 被視為於 ASM Master、ASM Hudson、ASM Co-Investment 及 ASM Co-Investment Opportunity Trust I LP (「ASM Opportunity」) 所持有之 48,644,000 股股份 (其中 35,000,000 股股份涉及其衍生權益) 中擁有權益。

ASML及ASM General Partner I Limited(「ASMGP」)為ASM Holdings之全資附屬公司。ASMGP為ASM Opportunity之總合夥人，並管理、控制其營運及決定有關ASM Opportunity之政策。ASMGP於ASM Opportunity持有之股份中直接擁有權益。陳健先生為ASM Holdings之控股股東。因此，ASM Holdings及陳健先生被視為於ASM Master、ASM Hudson、ASM Co-Investment及ASM Opportunity所持有之48,644,000股股份(其中35,000,000股股份涉及其衍生權益)中擁有權益。

5. Shikumen由石庫門資本管理(香港)有限公司(「石庫門香港」)全資擁有，石庫門香港為高誠之全資附屬公司。石庫門香港及高誠被視為於Shikumen持有之18,437,000股股份中擁有權益。
6. PAA Opportunity於26,152,953股股份中擁有權益。PAG Asset為PAA Opportunity之總合夥人。PAG Asset由PA Investment全資擁有，PA Investment為PAGL之非全資附屬公司。PAG Holdings為PAGL之控股股東。因此，PAG Holdings、PAGL、PA Investment及PAG Asset被視為於PAA Opportunity持有之26,152,953股股份中擁有權益。
7. Wonderich由李女士全資擁有。李女士被視為於Wonderich持有之20,000,000股股份(有關其衍生工具權益)中擁有權益。

### (iii) 本集團其他成員公司

於最後實際可行日期，就董事或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其他成員公司股東大會表決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／姓名	佔現有 已發行股本／ 註冊資本 概約百分比 (%)
三亞亞龍灣風景高爾夫 文化公園有限公司	三亞博后經濟開發 有限公司	20
譽邦投資有限公司	Le Truong Hien Hoa 陳紹熾	20 10
譽永興業有限公司	Le Truong Hien Hoa 陳紹熾	20 10
廣東國際遊艇俱樂部 有限公司	裴夢瑩	20

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就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，擁有或被視作或當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表決之任何類別股本面值10%或以上權益，或持有涉及有關股本之任何購股權。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，一名董事及彼之聯繫人士於本集團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	珀麗酒店控股有限公司 (前稱永安旅遊(控股) 有限公司)及其附屬公司	香港及中國物業 業務及酒店經營	作為主席及 執行董事
	中之傑發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	朗隆有限公司	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
	東名有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	時業有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	亞城集團有限公司	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
	聚寶國際有限公司	香港物業投資	作為董事及實益股東
	銀鎮有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	Cosmo Luck Limited	香港物業投資	作為實益股東
	Ocean Region Limited	香港物業投資	作為實益股東
	盛希有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	寶達創富有限公司	香港物業投資	作為實益股東

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張先生	冠衡建設有限公司	澳門物業投資	作為董事及股東
	City Corporation Ltd.	香港物業投資	作為股東
	Ready Access Limited	香港物業投資	作為實益股東
	Big Gold Limited	香港物業投資	作為實益股東

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。彼之職務與本公司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。

此外，本集團任何重大業務決策須由董事會決定。倘董事於所議決事項擁有任何權益，彼將須放棄表決。基於上述情況，董事會認為，張先生於其他公司之權益不會對彼出任董事職務構成任何損害，亦不會影響本集團及股東利益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等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。

#### 4. 其他權益

於最後實際可行日期，董事概無於自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零一一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。

董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後實際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。

#### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付補償(法定賠償除外)之服務合約。此外，彼等應收之薪酬及實物利益將不會因本集團進行任何收購而直接變更。

## 6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立重大或可能屬重大之合約(於日常業務過程中訂立者除外)：

- (a) 本公司(作為發行人)與建銀國際金融有限公司(作為配售代理)(「**配售代理**」)所訂立日期為二零一零年五月十九日之配售協議(「**配售協議1**」)，就根據配售協議1之條款按盡最大努力基準以每股港幣1.60元之價格配售最多94,000,000股新股份(「**配售1**」)及來自配售1為數約港幣146,100,000元之所得款項淨額(扣除開支後)；
- (b) 出售協議；
- (c) ITC Properties Holdings Group Limited(本公司一間直接全資附屬公司)作為賣方、本公司作為賣方擔保人、Vigorous World Limited作為買方與錦興集團有限公司作為買方擔保人就按總代價港幣480,000,000元(可予調整)出售ITC Properties (China) Limited之50%已發行股本及相應股東貸款(如有)所訂立日期為二零一零年九月二十九日之協議；
- (d) 本公司向其發行尚未兌換本金總額港幣906,000,000元並於二零一一年六月十五日到期之1%可換股票據(「**二零一一年可換股債券**」)之持有人(美國票據持有人除外)所發出日期分別為二零一一年二月二十五日、二零一一年三月八日及二零一一年三月二十八日之要約函件，內容有關按本公司於到期時尚未兌換本金金額加10%票據溢價之合計金額購回二零一一年可換股債券，而相應本金總額港幣535,500,000元之二零一一年可換股債券持有人提交接納；
- (e) 本公司(作為發行人)與配售代理(作為配售代理)所訂立日期為二零一一年四月十五日之配售協議(「**配售協議2**」)，就根據配售協議2按盡最大努力基準配售最高本金總額港幣407,550,000元(倘若干先決條件得以達成)或港幣704,550,000元(倘若干先決條件未能達成)之3.25%可換股票據(「**配售2**」)及來自配售2為數約港幣29,000,000元之所得款項淨額(扣除開支後)；
- (f) 第一份補充協議；
- (g) Global Wave Group Limited(「**Global Wave**」，本公司一間間接全資附屬公司)、陳耀麟先生全資擁有之公司TC Capital Group Limited及Golden Fruit Limited(「**Golden Fruit**」)就成立Golden Fruit所訂立日期為二零一一年六月二十八日之合營協議，據此，Global Wave同意向Golden Fruit注資最多港幣30,000,390元；

- (h) 本公司之一間間接全資附屬公司ITC Properties (Hong Kong) Limited (「ITCP (Hong Kong)」) (作為賣方) 與資本策略地產有限公司之一間間接全資附屬公司Greatward Limited (作為買方) 就按總代價港幣337,000,000元出售Vastness Investment Limited (「Vastness」) 50%已發行股本及Vastness結欠買方之股東貸款全數之50%所訂立日期為二零一一年七月七日之買賣協議；
- (i) ITCP (Hong Kong) (作為買方) 與德祥之一間全資附屬公司Hero's Way Resources Ltd. (作為賣方) 就按總代價港幣313,000,000元，另加有形資產淨值 (定義見該協議) 收購Top Precise全部已發行股本所訂立日期為二零一一年九月九日之買賣協議；
- (j) 諒解備忘錄；
- (k) ITC Properties Investment (China) Limited，本公司一間間接全資附屬公司 (作為賣方) 與鴻昇有限公司 (作為買方) 所訂立日期為二零一一年十二月十三日之買賣協議，內容有關出售Linktop Limited全部股本權益及股東貸款，總代價為人民幣230,000,000元 (相當於約港幣279,600,000元)；及
- (l) 第二份補充協議。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 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的專家的資格：

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司 (「永利行」)	專業估值師
廣東科德律師事務所 (「廣東科德」)	中國法律顧問

永利行及廣東科德各自己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，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，永利行及廣東科德概無於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 (不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，永利行及廣東科德概無於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零一一年三月三十一日以來 (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。



## 9. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會舉行日期(包括該日)止期間一般辦公時間內，於香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心31樓可供查閱：

- 本公司組織章程大綱及細則；
- 本公司截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發年報；
- 本公司截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告；
- 有關Paragon Winner集團之物業權益之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書；
- 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；及
- 本公司自二零一一年三月三十一日根據上市規則第14及／或14A章之規定刊發之各份通函之副本。

## 10. 一般資料

- 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中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室。
- 本公司於香港之股份登記及過戶分處為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。
- 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」)謹訂於二零一二年五月十四日(星期一)上午十一時正假座香港銅鑼灣信德街8號香港珀麗酒店33樓雙子廳舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論經修訂與否)下列決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

#### 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司之一間間接全資附屬公司永權投資有限公司(作為賣方，「賣方」)與Million Cube Limited(作為買方，「買方」)所訂立日期為二零一二年四月二日之第二份補充協議(「第二份補充協議」)(註有「A」字樣之副本連同其附錄已提呈大會，並由大會主席簡簽以供識別)，以就訂約方所訂立日期為二零一零年七月二十一日有關買方購買Paragon Winner Company Limited(「Paragon Winner」)65%股權及Paragon Winner結欠賣方之股東貸款之買賣協議(「協議」)，經日期為二零一一年五月十六日之補充協議所改動及修訂)之條款提出若干修訂，有關條款及條件及其項下擬進行之交易包括：
- (i) 根據協議(經第二份補充協議所改動及修訂)項下可能削減將予出售Paragon Winner權益之百分比及應付代價；
- (ii) 本公司之一間間接全資附屬公司ITC Golf & Leisure Group Limited(作為貸款方)與買方(作為借款方)就不多於港幣210,000,000元之貸款於協議(經第二份補充協議所改動及修訂)完成(「完成」)時可能訂立之貸款協議；及
- (iii) 修訂將由賣方、買方及Paragon Winner於完成時訂立之股東協議；及

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事會(「董事會」)在彼等認為就協議(經第二份補充協議所改動及修訂)或令其生效及執行其項下擬進行之交易而言屬必須或適宜或權宜之情況下進行一切行動及事宜及簽訂一切有關文件及採取有關步驟，並同意作出董事會認為符合本公司利益之該等改動、修訂或豁免。」

承董事會命  
德祥地產集團有限公司  
公司秘書  
忻霞虹

香港，二零一二年四月二十六日

註冊辦事處：  
Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：  
香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
31樓3102室

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上表決之本公司股東，均有權委任另一名人士為彼之代表，代彼出席大會並於會上表決。本公司股東如持有兩股或以上股份，則可委任超過一名代表代彼出席大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或本公司公司股東之一名或多名受委代表有權代表本公司股東行使彼等所代表本公司股東可予行使之相同權力。
2. 委任代表之文據必須由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須另行加蓋公司印鑑或經由高級職員或授權人或其他獲授權簽署人士親筆簽署。倘委任代表之文據擬由一間公司之高級職員代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該高級職員已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文據，而毋須進一步證明。
3. 委任代表之文據及(倘董事會要求)簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於名列該文據之人士擬進行表決之大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，送達本公司於香港之股份登記及過戶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，否則委任代表之文據將視作無效。
4. 填妥並交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會，並於會上投票或就有關按股數投票方式表決時表決。在此情況下，該委任代表之文據將被視為已撤銷論。
5. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委任代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身出席大會，則排名首位者親身或由受委代表作出之表決將獲承認，其他聯名持有人之表決將不予計算，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。

## 股東特別大會通告

於本通告日期，本公司董事為：

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