

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)

有 關 出 售 於

**PARAGON WINNER COMPANY LIMITED**

之 權 益 之 主 要 交 易

本公司謹訂於二零一零年八月二十六日(星期四)上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27號舖舉行股東特別大會(「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-2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，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記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，屆時仍可按意願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	6
出售協議 .....	7
股東協議 .....	11
有關Paragon Winner集團之資料 .....	13
Paragon Winner集團於完成前及完成後之架構 .....	14
進行出售事項之理由 .....	15
出售事項之財務影響 .....	16
餘下集團之財務及貿易前景 .....	17
上市規則之涵義 .....	17
股東特別大會.....	18
推薦建議 .....	18
一般資料 .....	18
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — Paragon Winner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：

「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(香港及／或中國之星期六、星期日及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，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	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

## 釋 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，一間於香港註冊成立之有限公司及為Paragon Winner之全資附屬公司
「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	由股東協議日期兩週年至股東協議日期五週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，一間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后村之紅峽谷高爾夫俱樂部
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「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，一間於中國註冊成立之公司，分別由亞聯擁有80%權益及高爾夫球合營公司擁有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
「最後實際可行日期」	指	二零一零年八月五日，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
「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持有Paragon Winner之全部股份
「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

## 釋 義

「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	緊隨完成時之本公司及其附屬公司
「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，於完成時佔Paragon Winner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
「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

## 釋 義

「Stream Ahear」	指	Stream Ahear 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

於本通函內，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

賴贊東先生

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

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3102室

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

敬啟者：

有關出售於  
**PARAGON WINNER COMPANY LIMITED**  
之權益之主要交易

緒言

於二零一零年七月二十二日，本公司宣佈，於二零一零年七月二十一日聯交所交易時段後，賣方(為本公司間接全資附屬公司)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(按匯率換算應付約港幣746,300,000元)，可如本董事會函件中「出售協議」一段中「代價」分段披露者調整。

\* 僅供識別



## 董事會函件

於完成後，賣方、買方與Paragon Winner將就完成後彼等於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。

據出售協議擬進行之出售事項構成上市規則第十四章項下本公司之主要交易，故需獲股東於股東特別大會上以按股數表決形式批准。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售協議之詳情；(ii)股東協議之詳情；(iii)Paragon Winner之物業權益之估值報告；(iv)本集團若干財務及其他資料；及(v)股東特別大會通告。

### 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，本公司之間接全資附屬公司；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，於最後實際可行日期及完成時佔Paragon Winner全部已發行股本之65%；及(ii)銷售貸款。於出售協議日期及最後實際可行日期，銷售貸款之本金分別約為港幣61,700,000元及港幣62,000,000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(按匯率換算應付約港幣746,300,000元)及(ii)相等於自出售協議之日起至完成賣方可能向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(按匯率換算相等於約港幣11,300,000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

## 董事會函件

(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(2)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間執業會計師樓審核完成賬目。

代價將於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。於最後實際可行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) 自向相關機構存檔及完成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(按匯率換算以港幣應付約港幣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(按匯率換算以港幣應付約港幣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(按匯率換算以港幣應付約港幣229,600,000元)之進一步按金；及

## 董事會函件

(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出售協議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。

## 董事會函件

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%之年利率累計之利息，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：

於最後實際可行日期，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。

## 董事會函件

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。前述索償之最高潛在負債倘落實，加上與工商銀行貸款有關之彌償保證金額估計於出售協議日期約為港幣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，有關財政年度可供分派溢利之50%須以股息之方式分派予其股東，

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。

## 董事會函件

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) 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)出售股東擬出售於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收到出售股東轉讓通知後三十(30)日內行使。

終止：

除非Paragon Winner之全部已發行股本將由一(1)名股東擁有，股東協議將繼續具有全面效力及有效。

## 董事會函件

### 有關Paragon Winner集團之資料

Paragon Winner、東迅、Stream Ahear及亞聯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。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。

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后村，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禮品店的會所。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：

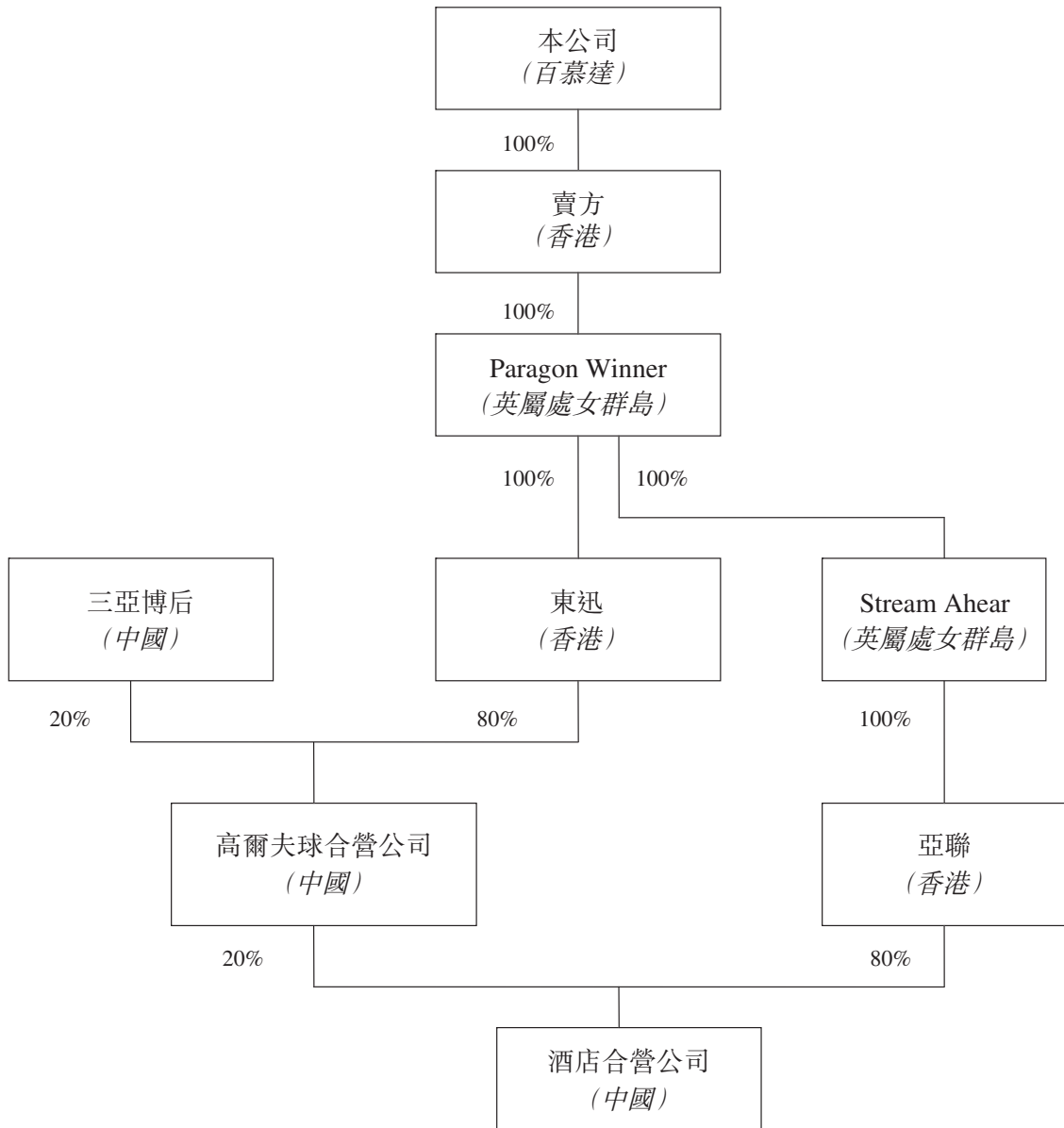
	自二零零八年 截至 十月十日 二零一零年（註冊成立日期） 三月三十一日 至二零零九年 止年度 三月三十一日 港幣百萬元 港幣百萬元	
營業額	29.8	11.1
除稅前(虧損)/溢利	(19.6)	34.4
除稅及少數股東權益後(虧損)/溢利	(19.6)	34.4
		於二零一零年 三月三十一日 港幣百萬元
資產淨值(除少數股東權益後)		31.2

## 董事會函件

### Paragon Winner集團於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：

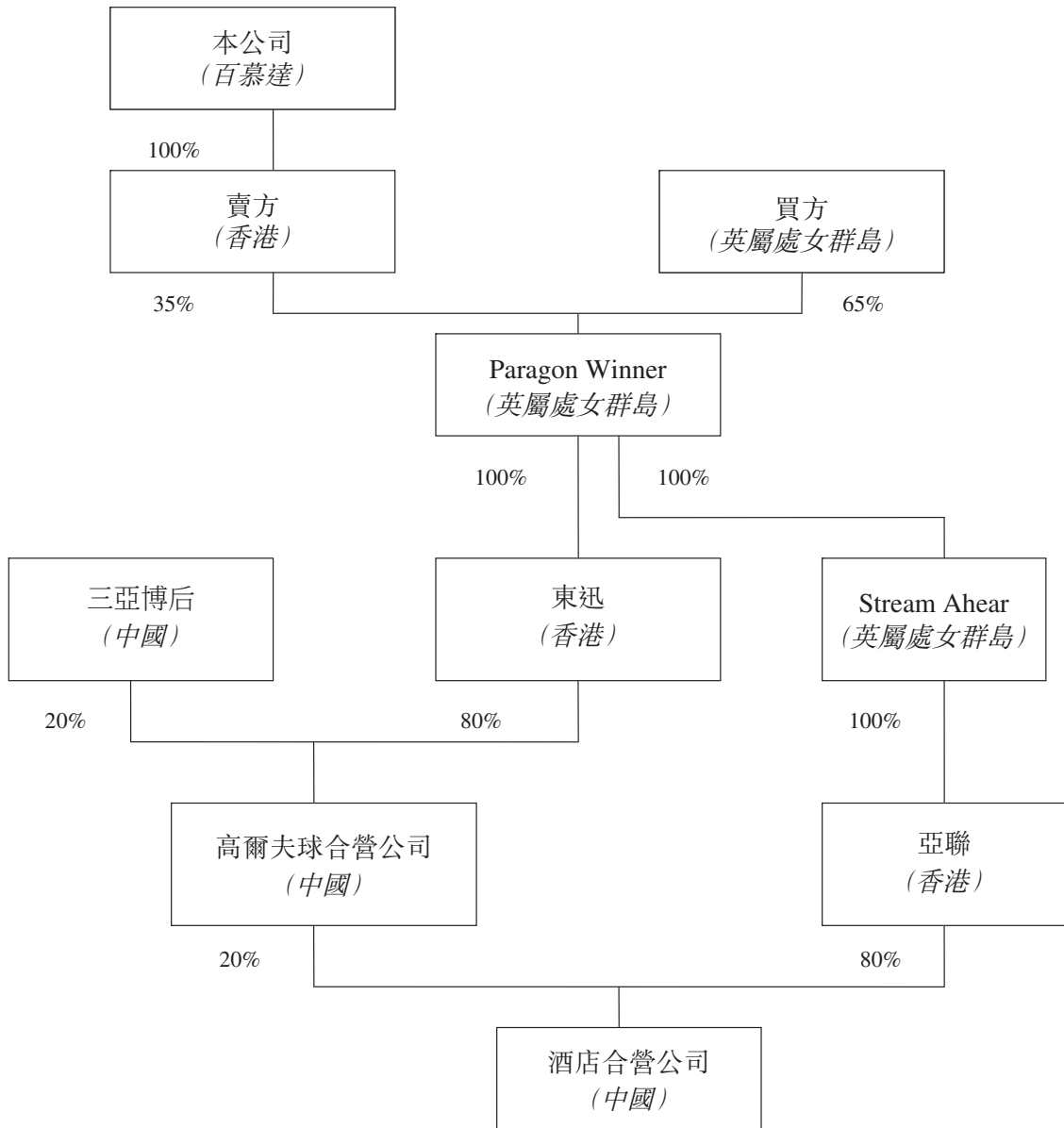
於最後實際可行日期及緊接完成前





## 董事會函件

### 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。

## 董事會函件

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最後實際可行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。

董事認為，出售事項為本集團帶來從其於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集團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。

### 出售事項之財務影響

#### 盈利

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，此金額乃經參考約港幣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。

#### 資產及負債

緊接完成後，本公司於Paragon Winner之實際持股量將由100%減至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集團之資產及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之資產淨值及業績於權益項目入賬。如上文所披露，估計出售事項將為本集團帶來約港幣490,900,000元收益。因此，本集團之資產總值將會於完成後因收到出售事項所得款項及取消Paragon Winner綜合入賬後應佔Paragon Winner之資產淨值而有所增加，同時本集團之負債總額(除上文所披露之就彌償保證作出約港幣121,000,000元之撥備)將由於扣除Paragon Winner集團之負債而減少。

### 餘下集團之財務及貿易前景

於完成時，餘下集團將繼續於澳門、中國及香港從事物業開發及進行投資，亦會繼續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。就物業開發及投資業務而言，本集團預期其組合中數個物業項目將於未來數年完成，包括澳門路環南岸名為「金峰•南岸」的住宅物業發展項目的其他發展階段、位於香港銅鑼灣屬豪華住宅高樓及酒店／商業綜合物業項目、位於香港九龍彌敦道為銀座式零售及餐飲綜合項目、中國三亞高爾夫球度假村之高爾夫球及酒店相關業務的發展及營運項目(於出售事項後，餘下集團將保留重大權益)及中國貴陽市的溫泉及度假村項目第一期。於上述項目完成後，預期餘下集團將能受惠於下一個經濟增長周期。

就其他待售物業而言，本集團已採取措施從其投資賺取利潤。本集團將貫徹此投資策略，透過審慎方式物色優質物業，並主要集中於提昇其現有組合的協同價值。

本公司認為，儘管中國政府近日頒佈監管措施，包括收緊房地產融資以壓抑飆升的樓價，預期中國作為全球經濟增長最迅速的經濟體系之一，物業需求將於長期持續增長。整體而言，由於利率處於歷史低位、公眾對金融產品的信心不足以及出現全球經濟復甦的初步跡象，因此，投資者仍屬意以物業作為其核心投資。加上於可見將來，香港及澳門的黃金地段的新物業供應有限，餘下集團正處於有利位置，可為其股東帶來回報。在沒有不可預見的情況下，本公司有信心於未來從其投資組合取得資本收益。

### 上市規則之涵義

出售事項構成上市規則第十四章項下本公司之主要交易，須獲股東於股東特別大會上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，且於最後實際可行日期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。

## 董事會函件

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年八月二十六日(星期四)上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27號舖舉行股東特別大會，以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，股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2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，並盡早交回卓佳秘書商務有限公司，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。

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)認為出售協議之條款及股東協議屬公平合理，且出售事項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出售協議、股東協議及據此擬進行之交易之決議案。

### 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及本公司可換股票據持有人 參照

代表  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑  
謹啓

二零一零年八月十日

## 1. 債務聲明

## (a) 借貸

於二零一零年六月三十日(即編制本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有下列借貸：

	港幣千元
有抵押銀行借貸	475,109
融資租賃承擔	221
	<u>475,330</u>

有抵押銀行借貸及融資租賃承擔由本集團於二零一零年六月三十日賬面總值約港幣1,073,400,000元之若干物業、機械及設備、發展中投資物業、待售物業及銀行存款作抵押。

## (b) 債務證券

於二零一零年六月三十日營業時間結束時，本集團之未兌換可換股票據如下：

	於二零一零年 六月三十日 債務部分之		
	本金額 港幣千元	賬面值 港幣千元	兌換價 港幣元
於下列日期發行之可換股票據：			
—二零零五年八月十一日	471,050	514,940	5.599
—二零零六年六月八日	17,476	18,730	5.599
—二零零六年六月十五日	906,000	921,611	8.904
	<u>1,394,526</u>	<u>1,455,281</u>	

**(c) 資產抵押**

於二零一零年六月三十日營業時間結束時，本集團之銀行借款及來自金融機構之信貸融資由下列項目作抵押：

- (i) 本集團賬面值為港幣798,600,000元之待售物業之法定抵押；
- (ii) 賬面值為港幣232,400,000元之發展中投資物業；
- (iii) 港幣42,200,000元之銀行存款；及
- (iv) 賬面淨值為港幣200,000元之物業、機械及設備。

除上文所述以及集團內公司間之負債及一般貿易應付款項以及應付票據外，於二零一零年六月三十日營業時間結束時，本集團成員公司概無任何未償還按揭、抵押、債權證、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按二零一零年六月三十日營業時間結束時通行之匯率換算為港幣。

**2. 營運資金**

董事認為經計及餘下集團可動用之財務資源及銀行融資(包括其內部產生之資金及出售事項所得款項)後，在並無不可預計之情況下，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。

以下為獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司就其對Paragon Winner Company Limited之物業權益之估值而編製之函件正文及估值證書，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

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284

香港尖沙咀  
星光行10樓1010室

敬啟者：

## 緒言

吾等遵照德祥地產集團有限公司(「貴公司」)之指示，對Paragon Winner Company Limited及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)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，以就該等物業權益於二零一零年六月三十日(「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分，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指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家就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」。

## 估值方法

就物業權益估值而言，吾等已採用直接比較法，而比較乃根據對可資比較物業之實際銷售進行變現之價格作出。此法分析具有類似規模、特徵及位置之可資比較物業及審慎權衡各項物業之所有各自優勢及不足之處，以達致對市值之公平比較。

## 估值考慮因素

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈並自二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載之所有規定。

## 估值之假設

由於該物業權益乃根據長期土地使用權合同持有，吾等已假設 貴集團於該物業權益之各份土地使用權合同整個剩餘年期內有權自由而不受干擾地使用該物業權益，且毋須支付任何大額稅項或費用。吾等已按公開市場基準，並假設交吉出售而對該等物業權益作出估值。

吾等之估值乃假設 貴集團可於該物業權益之現況下在公開市場出售該物業權益，而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮該等物業權益之任何押記、按揭或所欠負之款項，或在出售成交時可能須予承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

其他有關物業權益之特別假設(如有)已載列於隨附之估值證書之附註。



## 業權調查

吾等獲提供多份文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證及有關中國物業權益之協議，並作出有關查詢。

吾等並無查閱文件正本以核實該中國物業權益之現有業權及確定該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 貴公司之中國法律顧問廣東科德律師事務所就 貴集團物業權益業權所提供之意見。

## 資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，尤其是(但不限於)銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、樓面面積及所有其他有關事項。在估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件副本所載資料呈列，故僅屬約數。

吾等之估值完全視乎所獲提供資料及／或其後所作假設是否充分及正確而定。倘上述各項證實為失實或不足夠，則可能影響吾等估值之準確程度。

## 限制條件

吾等曾視察該物業權益之外貌，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。

吾等並無就該物業權益進行詳細實地測量以核實地盤面積之準確性，惟吾等假設文件上所載之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。吾等並無作任何實地量度。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本報告收件人之客戶，僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅作本文所指定之用途，閣下或第三方均不得將本報告作為任何其他用途或為任何其他用途而倚賴本報告。在未取得吾等之書面同意前，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名字或報告之全部或部分。

#### 匯率

本報告所載之所有貨幣金額均以港幣為單位。其乃參考估值日當時之匯率按港幣1元兌換人民幣0.87元的基準將港幣兌換為人民幣。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

德祥地產集團有限公司

列位董事 台照

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3102室

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

*FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)*

董事

林浩文

*MHKIS, MRICS, RPS(GP), MHKSI, MSc, BSc(Hons)*

謹啟

二零一零年八月十日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港、澳門、中國內地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專業會員、澳洲產業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

林浩文先生為註冊專業測量師(產業測量)，於香港、澳門、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有10年經驗。林先生為英國皇家特許測量師學會專業會員及香港測量師學會會員。

## 估值證書

## 貴集團於中國持有供業主佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下的市值 港幣
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 高爾夫俱樂部	<p>三亞亞龍灣紅峽谷高爾夫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。其已開發成一個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。</p> <p>該物業包括一個18洞高爾夫球場、一個9洞高爾夫球場及一幢兩層高高爾夫球會所，建築面積約為4,601平方米。該會所於二零零六年九月落成。</p> <p>如 貴公司告知，計劃將該物業中之一部份地盤面積分別約192,270.45平方米及1,814,928平方米發展為備有酒店設施之項目及建有250間水療別墅之「會員村」，總建築面積分別約66,801.42平方米及76,700平方米。</p> <p>吾等獲告知已取得有關備有酒店設施之發展項目之批准。</p> <p>該物業中之一部分之土地使用權至二零五零年一月三十一日屆滿，持作娛樂、文化及商業用途。</p>	該18洞高爾夫球場及該9洞高爾夫球場目前由 貴集團經營作高爾夫球場用途；該兩層高高爾夫球會所目前由 貴集團經營作鄉村俱樂部用途。	無商業價值

附註：

- 根據廣州軍區房地產管理局於二零零零年七月五日發出之土地使用權證軍用字第0000750號，地盤面積約192,270.45平方米之相關土地一部分之土地使用權由三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司(「高爾夫球合營公司」)持有，由二零零零年二月一日開始至二零零五年一月三十一日屆滿，作娛樂、文化及商業用途。高爾夫球合營公司為由貴公司之全資附屬公司東迅(國際)發展有限公司(「東迅」)與三亞博后經濟開發有限公司(「三亞博后」)成立之合營公司，並由東迅持有80%權益及三亞博后持有20%權益。
- 根據貴集團擁有80%權益之高爾夫球合營公司與各獨立第三方訂立之多項協議，高爾夫球合營公司已獲授總地盤面積為794.28畝(或529,522.65平方米)之相關土地若干部分之經營權詳情如下：

編號	訂約方名稱	協議日期	地盤面積 (畝)	年期
1	博后村委會新坡一、三隊； 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 二零零五年五月十日
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 二零零五年七月十二日
3	博后村委員會	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	六盤村委員會、紅色村	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、糖豐隊	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、 博后村委代表	二零零三年五月二十七日	250.00	一九九九年九月二十七日 起計50年
	4.20		二零零三年五月二十七日 起計50年	
	5.00		二零零三年五月二十七日 起計50年	
	6.00		自一九九九年六月三十日 起計50年	
8	六盤村委員會	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 二零零五年十月三十一日
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 二零零五年四月二十四日
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 二零零五年四月二十四日
14	博后村委會新坡二村小組	二零零九年八月二十六日	200.00	二零零七年一月一日至 二零零七年一月一日
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 二零零五年二月一日
合計：			<u>794.28</u>	

3. 根據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為3,075.99畝(或2,050,670.25平方米)之相關土地若干部分之經營權詳情如下：

編號	訂約方名稱	協議日期	地盤面積 (畝)	年期
1	三亞市田獨鎮博后村委會等	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	不適用	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委會	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
合計：			<u>3,075.99</u>	

4. 據 貴公司告知，上文附註3協議編號1、2、3及4所述之地塊之經營權已歸屬於高爾夫球合營公司。
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，並未給予該物業權益任何商業價值。為作參考用途，吾等假設物業並無訂有由現有高爾夫球場會員與現有業主訂立關於使用物業之任何協議／許可證，而所有地價、稅項及開支已全數繳清及該物業權益可於市場自由買賣，吾等認為該物業於估值日現況下之市值為港幣806,900,000元(相等於約人民幣702,000,000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權益提供之法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 高爾夫球合營公司及三亞博后共同有權使用該物業，但無權轉讓、抵押或出售物業；及
  - (ii) 該物業不受任何抵押或質押予任何人士所規限。

## 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	12,102,000	2.14

## (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	0.69
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	0.51
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	0.37
賴贊東先生	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	0.27
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	0.27
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	0.07
喬小東先生	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	0.07
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	0.07
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	0.07
				13,380,000	

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	已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Loyal Concept Limited (「Loyal Concept」)	好倉	實益擁有人	76,402,763 (附註1)	13.52
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited (「Hanny Magnetics」)	好倉	受控法團權益	76,402,763 (附註1)	13.52
錦興集團有限公司 (「錦興」)	好倉	受控法團權益	76,402,763 (附註1)	13.52
其威投資有限公司 (「其威」)	好倉	受控法團權益	76,402,763 (附註1)	13.52
Mankar Assets Limited (「Mankar」)	好倉	受控法團權益	76,402,763 (附註1)	13.52



股東名稱／姓名	好倉／淡倉	身分	已發行股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Selective Choice Investments Limited (「Selective Choice」)	好倉	實益擁有人	36,593,400 (附註1)	6.48
ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」)	好倉	受控法團權益	112,996,163 (附註1)	20.00
德祥企業集團有限公司 (「德祥」)	好倉	受控法團權益	112,996,163 (附註1)	20.00
陳國強博士 (「陳博士」)	好倉	受控法團權益	112,996,163 (附註1)	20.00
	好倉	實益擁有人	6,066,400 (附註1)	1.07
			119,062,563	21.07
伍婉蘭女士 (「伍女士」)	好倉	配偶權益	119,062,563 (附註1)	21.07
Stark Master Fund, Ltd. (「Stark Master」)	好倉	實益擁有人	22,142,211 (附註2)	3.92
Stark Investments (UK) LLP (前稱 Stark Investments (UK) Limited) (「Stark UK」)	好倉	投資經理	30,424,233 (附註3)	5.39

(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 (%)
Loyal Concept	好倉	實益擁有人	30,323,450 (附註1)	5.37
Hanny Magnetics	好倉	受控法團權益	30,323,450 (附註1)	5.37
錦興	好倉	受控法團權益	30,323,450 (附註1)	5.37
其威	好倉	受控法團權益	30,323,450 (附註1)	5.37
Mankar	好倉	受控法團權益	30,323,450 (附註1)	5.37
Selective Choice	好倉	實益擁有人	7,187,780 (附註1)	1.27
ITC Investment	好倉	受控法團權益	37,511,230 (附註1)	6.64
德祥	好倉	受控法團權益	37,511,230 (附註1)	6.64
陳博士	好倉	受控法團權益	37,511,230 (附註1)	6.64
伍女士	好倉	配偶權益	37,511,230 (附註1)	6.64
Stark Master	好倉	實益擁有人	6,760,136 (附註2)	1.20
Stark UK	好倉	投資經理	9,465,976 (附註3)	1.68

附註：

1. 錦興與Hanny Magnetics被視為在Loyal Concept持有之106,726,213股股份(其中30,323,450股股份涉及其衍生權益)中擁有權益。Loyal Concept為Hanny Magnetics之全資附屬公司，而Hanny Magnetics為錦興(其已發行股份於聯交所上市)之全資附屬公司。Mankar之全資附屬公司其威為錦興之控股股東。Mankar為ITC Investment之全資附屬公司，而ITC Investment則為德祥之全資附屬公司。其威及Mankar均被視為於Loyal Concept所持有之106,726,213股股份(其中30,323,450股股份涉及其衍生權益)中擁有權益。ITC Investment(其為德祥之全資附屬公司)之全資附屬公司Selective Choice擁有43,781,180股股份(其中7,187,780股股份涉及其衍生權益)中擁有權益。ITC Investment及德祥被視為於Loyal Concept和Selective Choice所持有之150,507,393股股份(其中37,511,230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Loyal Concept及Selective Choice所持150,507,393股股份(其中37,511,230股股份涉及其衍生權益)中擁有權益。伍女士被視為於陳博士、Loyal Concept及Selective Choice所持156,573,793股股份(其中37,511,230股股份涉及其衍生權益)中擁有權益。
2. Stark Master擁有28,902,347股股份(其中6,760,136股股份涉及其衍生權益)。
3. Stark UK作為投資經理被視為於39,890,209股股份(其中9,465,976股股份涉及其衍生權益)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	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	Banh Dinh Huy 陳紹熾	20 10
譽永興業有限公司	Banh Dinh Huy 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
	Artnos Limited	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
	Orient Centre Limited	香港物業投資	作為股東
	Super Time Limited	香港物業投資	作為董事及股東

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張先生	Asia City Holdings Ltd.	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	作為董事及股東
	銀鎮有限公司	香港物業投資	作為董事及股東

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。

#### 其他權益

除上文披露者外，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二零二零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。

除上文披露者外，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。

#### 4. 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。

#### 5. 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)：

1. Maxter Limited (「Maxter」) 與 United Sun Investments Limited 就 Maxter 以現金代價港幣1元購買於建毅有限公司之50%權益所訂立日期為二零零八年九月二日之買賣協議；
2. George Wang 先生與 Mandung Limited 就於收購完成日期以總代價約港幣189,800,000元有關出售及購買展栢有限公司之全部已發行股本及展栢有限公司結欠George Wang先生之全部股東貸款款項(「展栢待售貸款」)而訂立日期為二零零八年十月三十日之協議(總代價乃根據於協議日期展栢待售貸款之款項釐定)；
3. Vincent Asset Holdings Limited (「Vincent Asset」) 與 Macau Prime Property (Hong Kong) Limited (現改名為 ITC Properties (Hong Kong) Limited) (「Macau Prime (HK)」) 就買賣 Adventura International Limited 全部已發行股本及結欠之股東貸款而訂立日期為二零零八年十二月三十日之協議；
4. Vincent Asset 與 Macau Prime (HK) 就買賣美貴集團有限公司及好機集團有限公司全部已發行股本及結欠之股東貸款而訂立日期為二零零八年十二月三十日之另一份協議；
5. 德祥(中國)地產集團有限公司(「德祥(中國)」) 與 貴州宏能溫泉旅游開發有限公司(「宏能」) 就成立貴州宏德商務諮詢有限公司(「合營公司」) 而訂立日期為二零零九年十一月五日之協議；
6. 德祥(中國) 與 宏能 訂立日期為二零零九年十二月二十三日之合營協議；

7. 本公司之間接全資附屬公司Macau Prime Property (China) Limited (現改名為ITC Properties (China) Limited) (「Macau Prime (China)」)、Bright Sino Profits Limited (「BSP」)、BSP之唯一股東鄧賜明先生與本公司就Macau Prime (China) 於BSP收購事項完成(「BSP完成」)時收購BSP已發行股本之92%權益(「BSP收購事項」)，以及於BSP完成時收購新藝投資有限公司(「新藝」，連同其附屬公司統稱「新藝集團」)結欠BSP之股東貸款而訂立日期為二零零九年十二月十五日之協議；
8. Macau Prime (China)與Cango Trading Limited (「CTL」)就Macau Prime (China) 於CTL收購事項完成(「CTL完成」)時收購CTL所持有之新藝已發行股本之8%權益(「CTL收購事項」)，以及於CTL完成時新藝集團結欠CTL之股東貸款而訂立日期為二零零九年十二月十五日之協議；
9. 德祥(中國)與宏能就建議向合營公司增加注資而訂立日期為二零一零年一月六日之諒解備忘錄；
10. ITC Golf & Leisure Group Limited (「ITC Golf」)、Ocean Growth Enterprises Limited (「Ocean Growth」)、貴州宏能投資有限公司(「宏能投資」)及Business Action Holdings Limited (「Business Action」)就認購Business Action股本中的新股份而訂立日期為二零一零年二月五日之認購協議；
11. ITC Golf、Ocean Growth、宏能投資與Business Action就規定營運、管理及控制Business Action集團公司之基準而訂立日期為二零一零年二月五日之股東協議；
12. 德祥(中國)與宏能就上文第8項所述合營協議而訂立日期為二零一零年三月二日之修訂協議；
13. 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」)就根據配售協議之條款按盡力基準按每股配售股份港幣1.60元之價格配售本公司股本中最多94,000,000股每股面值港幣0.01元之股份而訂立日期為二零一零年五月十九日之配售協議；及
14. 出售協議。

## 6. 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。

## 7. 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
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
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

德勤、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，德勤、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，德勤、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二零一零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。



## 8. 備查文件

下列文件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，在本公司之香港主要營業地點(地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室)可供查閱：

- 本公司組織章程大綱及細則；
- 本公司截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發年報；
- 有關Paragon Winner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」一段所述同意書；
- 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- 本公司自二零一零年三月三十一日根據上市規則第十四及／或十四A章之規定刊發之各份通函之副本。

## 9. 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。
- 本公司於香港的股份過戶登記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」)謹訂於二零一零年八月二十六日(星期四)上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27號舖舉行股東特別大會，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) 批准、確認及追認本公司之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」)所訂立日期為二零一零年七月二十一日之買賣協議(「協議」，註有「A」字樣之副本連同隨附有關於Paragon Winner Company Limited(「Paragon Winner」)之股東協議(「股東協議」，將於協議完成時簽立)草稿已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)、其條款及條件及其項下擬進行之交易(包括認沽期權(定義見股東協議))，以及協議之簽立。根據協議，買方已同意購入於Paragon Winner之65%持股量及股權以及Paragon Winner結欠賣方之賣方貸款相關款項連同全部累計未付利息；及
- (b) 授權本公司董事會(「董事會」)在彼等認為就協議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  
公司秘書  
忻霞虹

香港，二零一零年八月十日

\* 僅供參考

## 股東特別大會通告

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，送達本公司之香港股份過戶登記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。

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  
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