

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)

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

該等交易

董事會謹此宣佈，於二零一二年四月二日在聯交所交易時段後，賣方與買方已訂立第二份補充協議，內容關於賣方(本公司之一間間接全資附屬公司)出售銷售股份及銷售貸款。

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連同完成時利息，以促使完成。

倘買方未能支付四月款項，銷售百分比將減少至40%，已償付代價為約港幣532,300,000元。

* 僅供識別

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，因而須遵守上市規則項下申報、公佈及股東批准之規定。

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申報、公佈及股東批准之規定。

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減少至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及其項下擬進行之交易之建議普通決議案放棄投票。

本公司將於二零一二年四月二十六日或之前向股東寄發載有(其中包括)第二份補充協議及貸款協議之詳情、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。

茲提述本公司日期為二零一零年七月二十二日、二零一零年八月二十六日、二零一一年五月十六日、二零一一年十一月一日、二零一一年十一月十一日、二零一一年十二月五日、二零一二年一月三日、二零一二年一月十八日、二零一二年二月二十日及二零一二年三月二十日之公佈，及本公司日期為二零一零年八月十日之通函，內容有關涉及賣方(本公司之一間間接全資附屬公司)出售銷售股份及銷售貸款之主要交易。

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，據此，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，乃以港元支付，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。

第二份補充協議

董事會謹此宣佈，根據諒解備忘錄所載意向，於二零一二年四月二日聯交所交易時段後，賣方與買方已訂立第二份補充協議，以進一步修訂出售協議之條款，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。

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，於本公佈日期及完成時佔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，於本公佈日期及完成時佔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%。

於本公佈日期，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，即於第二份補充協議日期約為港幣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758,000,000元。此外，買方亦須向賣方支付完成時利息。假設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」一段。

倘買方未能支付四月款項及銷售百分比將減少至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。

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。

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元另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。
- 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，已抵押股份將為二十(20)股Paragon Winner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，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。

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。

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。

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：

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
- (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

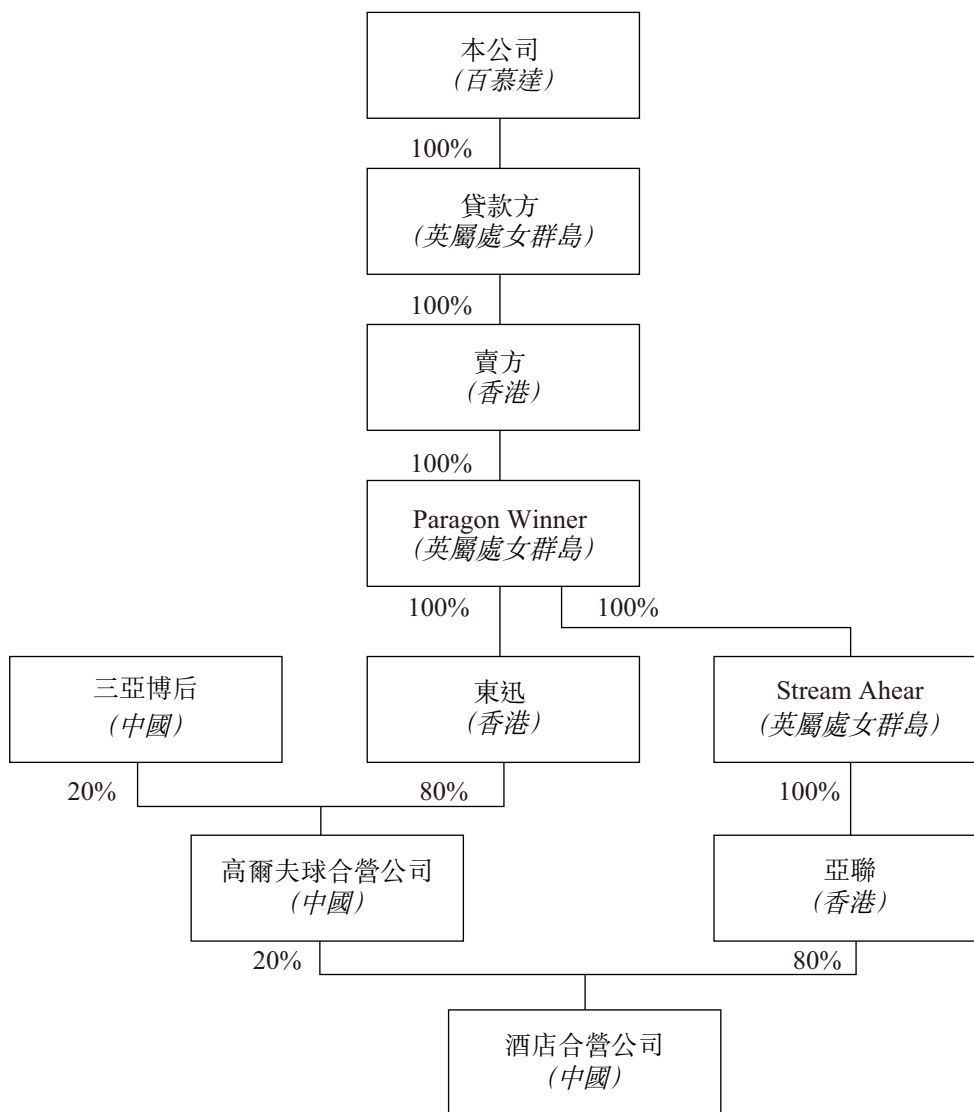
「B」為Paragon Winner全體股東墊付之股東貸款總額。

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，而在該等情況下，股東協議有關40%之銷售百分比之相同條款將適用。

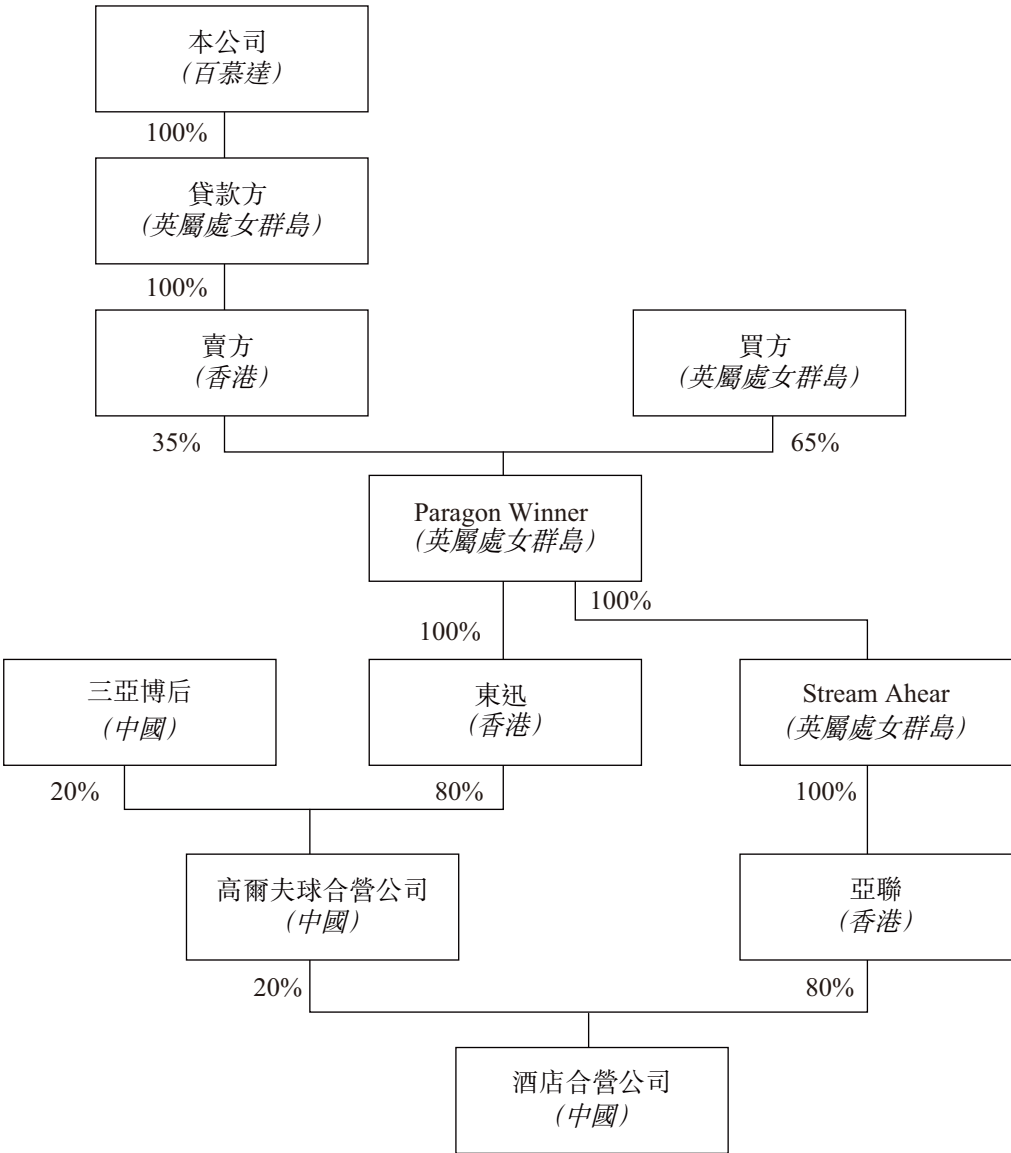
Paragon Winner 集團於緊接完成前及完成後之架構

下圖說明緊接完成前及完成後Paragon Winner集團之架構：

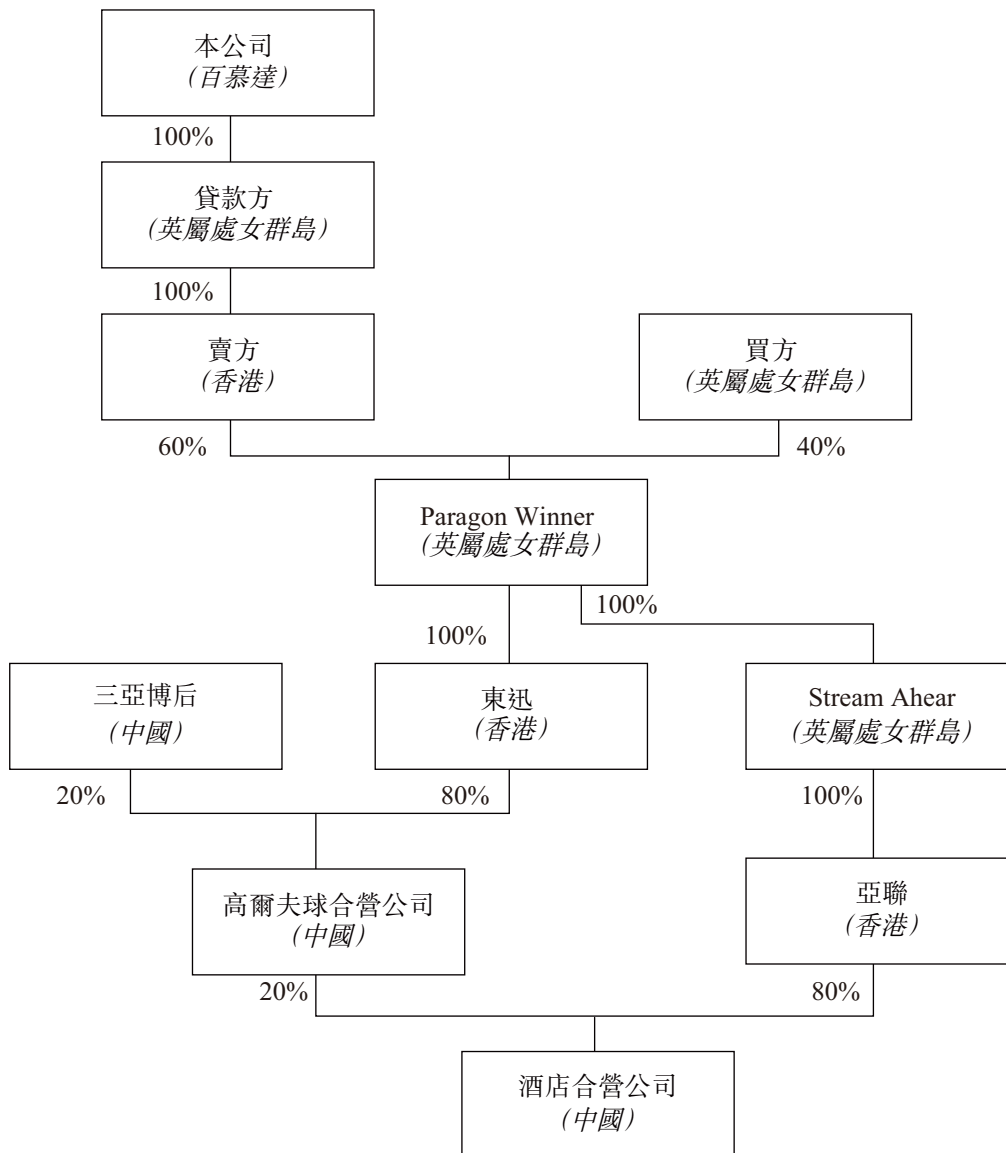
於本公佈日期及緊接完成前



完成後－銷售百分比 65%



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。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，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二零二零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 港幣百萬元	二零二零年 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%，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，銷售百分比將減至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。

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。得悉投資者就中國物業項目取得融資遭遇困難，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，並在源自Paragon Winner餘下35%權益之未來投資回報倘低於預期之情況下，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港元(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) 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分代價之付款，以促使完成，故毋須動用本集團額外財務資源；
- (iii) 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；
- (iv) 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減少至40%代表在買方未能支付四月款項之情況下對賣方之補償；

- (v) 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
- (vi) 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522,500,000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379,700,000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變動。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貸款協議之條款屬公平合理。

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%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減少至40%並未於出售協議擬作考慮。由於涉及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，因而須遵守上市規則項下申報、公佈及股東批准之規定。

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申報、公佈及股東批准之規定。

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減少至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及其項下擬進行之交易之建議普通決議案放棄投票。

一般事項

本公司將於二零一二年四月二十六日或之前向股東寄發載有(其中包括)第二份補充協議及貸款協議之詳情、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。

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：

「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/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信號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子除外)

「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之買賣
「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未付之利息，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)之未付利息，全部以年息率10厘計算
「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所訂立日期為二零一零年七月二十一日之買賣協議(經由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Paragon Winner之一間全資附屬公司
「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	股東協議滿首週年之日至股東協議滿五週年之日止之期間
「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球會
「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，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
「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現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
「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，詳情載於上文「貸款協議」一段
「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，詳情載於上文「貸款協議」一段
「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，作為其港元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	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
「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)
「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 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，並為本公司之間接全資附屬公司
「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

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，二零一二年四月二日

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

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