

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 之權益之主要交易進一步狀況

董事會謹此宣佈，於二零一一年十二月五日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立有關該建議之諒解備忘錄，涵蓋(其中包括)重新安排未支付代價結餘之付款日期及第二份補充協議包含之可能修訂條款(倘買方於截止日期前向賣方支付若干款項)。諒解備忘錄並不構成買方或賣方履行修訂條款之責任，亦不影響賣方於出售協議(經補充協議修改及修訂)項下可能作出之任何索償或擁有之權利，賣方可隨時於簽訂諒解備忘錄及商議修訂條款之任何期間終止出售協議(經補充協議修改及修訂)及沒收買方目前已向賣方支付之所有款項。

本公司將就商議進度作進一步公佈及倘訂立第二份補充協議，本公司將遵守有關出售事項之上市規則相關規定。

茲提述本公司於二零一零年七月二十二日、二零一一年五月十六日、二零一一年十一月一日及二零一一年十一月十一日刊發之公佈(「該等公佈」)及本公司於二零一零年八月十日刊發之通函(「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%(「原百分比」)權益及Paragon Winner集團於完成時可能結欠賣方全部款項之65%之主要交易。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該等公佈及該通函所界定者具有相同涵義。

* 僅供識別

誠如本公司於二零一一年十一月十一日刊發之公佈所披露，買方向賣方提出該建議，其中包括，修訂支付代價結餘及完成時間表，及買方可能調整購買Paragon Winner之權益及賣方貸款之百分比。董事會謹此宣佈，於二零一一年十二月五日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立有關該建議之諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)。下文所載為諒解備忘錄所涵括之主要事項。

諒解備忘錄

根據出售協議(經補充協議修改及修訂)，代價應為(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時賣方可能向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(於諒解備忘錄日期約為港幣8,900,000元)之總和。根據上文，代價之總額約為港幣755,200,000元。截至諒解備忘錄日期，買方已支付部分代價，合共約港幣255,600,000元(不包括已付利息約港幣6,800,000元)。買方有意於二零一一年十二月七日或之前向賣方進一步支付港幣115,000,000元(「**首期金額**」)，並於二零一一年十二月三十日(「**截止日期**」)前向賣方進一步支付金額(「**第二期金額**」)。

於截止日期前，倘買方已向賣方支付：

1. 代價結餘(根據上述港幣755,200,000元減截至諒解備忘錄日期已付港幣255,600,000元及首期金額，即約港幣384,600,000元)；及
2. 逾期金額之利息(「**利息金額**」，連同代價結餘，即「**餘額**」)計算如下(i)截至及包括二零一一年五月十二日按年利率7厘計算約為港幣6,500,000元；(ii)由二零一一年五月十三日起截至但不包括諒解備忘錄日期按年利率10厘計算約為港幣29,000,000元；及(iii)由諒解備忘錄日期起截至二零一一年十二月三十日按年利率10厘估計約為港幣2,800,000元，

完成將於二零一二年一月六日進行。

按估計利息金額約為港幣38,300,000元計算，餘額估計約為港幣422,900,000元。

倘買方悉數支付首期金額但第二期金額少於餘額，則賣方與買方將按誠信原則於實際可行情況下盡快訂立獲雙方接納的補充協議(「**第二份補充協議**」)，其中包括下文所載的主要修訂條款。

修訂條款

將出售之資產

即將轉讓／分配予買方於Paragon Winner集團之股權及股東貸款百分比將由原百分比65%削減至根據下列公式計算之新百分比(「新百分比」)：

新百分比 = 首次百分比+第二次百分比(定義見下文)

而

首次百分比 = 26% (附註1)

第二次百分比 = $\frac{\text{第二期金額}}{10,845,000}$ (附註2)

新百分比於任何情況不得超逾49%。

附註：

1. 緊隨支付首期金額後，買方已向賣方支付之總金額將約為港幣370,600,000元，其中約港幣332,300,000元作為支付部分代價(「代價部分」)及港幣38,300,000元則用作支付利息金額。代價部分相當於代價之約44%或根據原百分比65%為於Paragon Winner之權益之28.6%。首次百分比26%乃由賣方與買方按公平原則磋商，並經考慮(其中包括)以上提及之28.6%、自簽訂出售協議後人民幣升值及賣方同意其他修訂條款達成。
2. 第二次百分比指於第二期金額相對餘額約港幣422,900,000元之百分比，即相當於以約港幣10,845,000元獲取首次百分比以外於Paragon Winner額外1%權益，乃按餘額(倘悉數支付)將相當於Paragon Winner之權益之39%(即原百分比減首次百分比)計算。

條件

第二份補充協議(包含修訂條款)僅於下列條件於第二份補充協議日期起計120日內達成，方為生效：

1. 股東(該等根據上市規則或適用法例、規則及法規(如需要)須放棄表決之股東除外)於本公司股東特別大會以按股數投票表決方式批准第二份補充協議及其項下擬進行之所有交易；及
2. 全面遵守上市規則或聯交所就第二份補充協議所施加之其他規則項下之所有其他規定。

倘以上條件未能於上述時間內達成，首期金額及(如適用)第二期金額將不計利息退還買方，惟買方於諒解備忘錄日期前支付之所有款項(即約港幣255,600,000元，不計及在任何情況均撥歸賣方之已付利息)將由賣方沒收及出售協議(經補充協議修改及修訂)亦將告終止。

股東協議

預期第二份補充協議亦將修訂股東協議內之若干條款，其中包括，取消認沽期權及賣方將保留對Paragon Winner集團之控制權。

一般事項

諒解備忘錄並不構成買方或賣方履行修訂條款之責任及法定約束力，惟有關退還首期金額及(如適用)第二期金額之若干責任除外。此外，諒解備忘錄亦不影響賣方於出售協議(經補充協議修改及修訂)項下可能作出之任何索償或擁有之權利，賣方可隨時於簽訂諒解備忘錄及商議修訂條款之任何期間終止出售協議(經補充協議修改及修訂)及沒收買方目前已向賣方支付之所有款項。

本公司將就商議進度作進一步公佈及倘訂立第二份補充協議，本公司將遵守有關出售事項之上市規則相關規定。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零一一年十二月五日

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