

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



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)

配售於二零一三年到期之新票據

配售代理

建銀國際金融有限公司



配售

於二零一一年四月十五日聯交所交易時段結束後，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意按盡最大努力基準促成認購人認購配售新票據。倘錦興條件得以達成，由配售代理配售之配售新票據最高本金總額將為407,550,000港元。倘錦興條件未能達成，由配售代理配售之配售新票據最高本金總額將為704,550,000港元。

配售新票據與根據購回要約將予發行之新票據擁有相同條款，並預期將於同日發行。

一般事項

配售換股股份將根據於股東特別大會授出之特定授權發行。配售協議及據此擬進行之交易(包括發行配售新票據及發行配售換股股份)將有待股東於股東特別大會上按股數投票表決之方式批准。

有關配售之資料將載入本公司就購回要約刊發之通函內，預期該通函將於二零一一年四月二十一日或之前向股東寄發。

* 僅供識別

股東及有意投資股份者應注意，配售須待下文「配售協議」一節內「先決條件」一段所載之先決條件達成後，方告完成。由於配售可能會或可能不會進行，故股東及有意投資股份者於買賣股份時務須審慎行事。

茲提述本公司日期為二零一一年二月二十一日及二零一一年四月一日所刊發內容有關購回要約之公佈。除另有指定者外，本公佈所用詞彙與上述公佈所界定者具相同涵義。

誠如上述公佈所披露，本公司一直考慮按大致上與新票據相同之條款發行可換股票據，以補充因購回要約未獲提呈或接納而須贖回票據時將動用之內部資源。本公司欣然宣佈，於二零一一年四月十五日聯交所交易時段結束後，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意根據配售協議條款並在其條件規限下，按盡最大努力基準促成不少於六(6)名承配人認購配售新票據，其本金總額最高為407,550,000港元(倘錦興條件得以達成)或704,550,000港元(倘錦興條件未能達成)。配售協議之主要條款載列如下。

配售協議

日期

二零一一年四月十五日(聯交所交易時段結束後)

訂約方

發行人： 本公司

配售代理： 建銀國際金融有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予配售之證券

待下文所述配售協議之先決條件達成後，配售代理同意於配售期間使用其最大努力促成不少於六(6)名承配人認購配售新票據，其本金總額最高為407,550,000港元(倘錦興條件得以達成)或704,550,000港元(倘錦興條件未能達成)。配售代理將使用其一切合理努力以確保承配人及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司、根據購回要約將予發行之新票據之各名認購人以及彼等各自之關連人

士及一致行動人士且與前述者概無關連之第三方，亦並非本公司之關連人士。概無承配人將成為新票據之認購人。將由配售代理配售之配售新票據之最終最高金額將於二零一一年五月三十一日前(即錦興條件及購回要約之條件達成之最後一日)釐定。

配售佣金

本公司將於配售協議完成時，向配售代理支付承配人成功承購及繳足之配售新票據本金總額2%之佣金。

先決條件

配售協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准配售、根據配售新增及發行配售新票據以及發行及配發配售換股股份；
- (ii) 聯交所上市委員會同意批准配售換股股份上市及買賣；
- (iii) 遵守上市規則及收購守則項下任何其他規定或聯交所及證券及期貨事務監察委員會就配售、發行配售新票據及配售換股股份規定須遵守之任何其他規定；
- (iv) (如需要)百慕達金融管理局批准發行配售新票據、配售新票據之可轉讓性以及發行及配發配售換股股份；及
- (v) 向任何相關人士取得一切就配售以及新增及發行配售新票據所需之一切同意、批准(或豁免)、授權、准許或免除(而倘該等同意授出時須受條件規限，則該等條件須按配售代理及本公司合理接納之條款訂立)。

待上述所有先決條件達成後，配售將於新票據發行日期(或本公司與配售代理可能以書面協定之其他日期)完成。

倘任何上述先決條件未能於二零一一年五月三十一日下午四時正(或配售協議訂約各方可能以書面協定之其他日期)前達成，則配售協議將告失效及終止，且訂約方一概不可根據配售協議向其他各方提出索償，惟任何先前已違反者則除外。

本公司之承諾

自配售協議日期起至配售協議完成日期止，本公司將不會發行任何股份，或發行或授出任何購股權或其他可兌換為、交換為或附帶權利收購股份之證券（惟(i)配售新票據及新票據；(ii)因購股權計劃項下授出之購股權獲行使時可能須予發行之股份；及(iii)因票據所附換股權獲行使時可能須予發行之股份則除外）。

終止

倘於配售協議完成日期前之營業日下午四時正前任何時間：

(i) 配售之成功進行將會或可能受下列情況造成不利影響：

- (a) 任何新法例或規例之頒佈，或現有法例或規例(或其有關司法詮釋)之任何變動，或發生配售代理合理認為可能會對本集團整體業務或財務或營業狀況構成不利影響之任何其他性質之變動，或就配售而言屬不利；
- (b) 發生任何本地、國家或國際之政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或變動(不論是否與任何前述者同類)(不論是否構成於本公佈日期之前及/或之後發生或持續發生之一連串事件或變動)，或屬於任何本地、國家、國際之敵對衝突或武裝衝突爆發或升級性質之事件或變動，或影響本地證券市場之事件或變動，而配售代理合理認為可能對本集團整體業務或財務或營業狀況構成不利影響，或會對配售之成功進行造成不利損害，或使進行配售為不宜或不智之舉；
- (c) 本公司或本集團整體業務、一般事務、管理、資產與負債、股東權益、經營業績或狀況、財務或其他方面出現變動或發展涉及潛在變動(不論是否屬永久)(不論是否於一般業務過程中產生)，而配售代理合理認為將對配售之成功進行造成重大不利損害；或
- (d) 超出配售代理所能合理控制之任何事件或連串事件(包括但不限於政府行動、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、民眾騷亂、經濟制裁、流行病、疫病、爆發傳染病、恐怖活動、敵對事件爆發或升級(不論屬本地、國家或國際)、戰爭及天災)，而配售代理合理認為將對配售之成功進行造成重大不利損害；

- (ii) 市場狀況出現任何不利變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場出現任何變動、暫停或限制證券買賣)，而配售代理合理認為可能對配售之成功進行造成不利影響，或令進行配售為不宜或不智之舉；
- (iii) 本公司證券在聯交所遭暫停買賣連續超過二十一個交易日(惟就審批本公佈或其他有關配售之公佈或通函而遭暫停買賣者除外)；或
- (iv) 本公司違反於配售協議所作出之任何聲明及保證而將對本集團之業務、財務或營業狀況造成不利影響，

屆時及在任何有關情況下，配售代理可於諮詢本公司後，向本公司發出書面通知終止配售協議而毋須向本公司負上任何責任，惟有關通知須於配售協議完成日期前之營業日下午四時正前獲接收。

倘配售代理根據上述情況終止配售協議，則配售協議訂約方各自之一切責任將告終止及終結，而訂約方一概不可因或就配售協議產生之任何事宜向其他方提出任何索償，惟於有關終止前任何違反所產生者除外。

配售新票據之主要條款及條件

配售新票據及新票據將組成本公司可換股證券之相同系列。配售新票據之主要條款及條件(與根據購回要約將予發行之新票據相同)概述如下：

發行人： 本公司

最高本金額： 最高407,550,000港元(倘錦興條件得以達成)或最高704,550,000港元(倘錦興條件未能達成)。

初步換股價： 每股配售換股股份2.20港元，受限於若干情況下一般之反攤薄調整，其中包括股份合併、股份拆細、資本化發行、資本分派及供股。

配售新票據到期日： 配售新票據發行日期起計滿30個月當日。

- 利率： 年利率3.25%，於首24個月須於每年年末支付，而於最後六(6)個月須於配售新票據到期日支付。
- 贖回： 除非先前已兌換或購買及註銷，否則本公司須於配售新票據到期日按贖回金額(即有關配售新票據尚未贖回本金額之105%)贖回各份配售新票據。於配售新票據到期日之前，本公司或其任何附屬公司可按本公司或該附屬公司與配售新票據持有人議定之任何價格，購回配售新票據。
- 可轉讓性： 配售新票據可自由轉讓，惟不得於未有本公司事先書面同意及遵守所有規管批准及規定前，轉讓予本公司之關連人士。
- 換股期： 配售新票據持有人有權於配售新票據發行日期起計滿第15天開始，直至配售新票據到期日前15天當日(包括該日)止任何營業日，將配售新票據全部或部分本金額(須為500,000港元或其完整倍數)以當時適用之換股價兌換為股份。
- 投票： 配售新票據持有人將不會僅因身為配售新票據持有人，而獲賦予權利收取本公司任何股東大會之通告、出席該大會或於會上投票。
- 上市： 本公司不會就配售新票據於聯交所或任何其他證券交易所上市提出申請。
- 地位： 配售換股股份將在各方面與票據持有人送達配售新票據換股通知日期之已發行的所有其他現有股份享有同地位。

換股價

配售新票據項下之初步換股價每股配售換股股份2.20港元較：

- (i) 股份於二零一一年四月十五日(即配售協議日期)於聯交所所報收市價每股2.06港元有溢價約6.80%；
- (ii) 股份於截至二零一一年四月十五日(包括該日)止最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股2.06港元有溢價約6.80%；及
- (iii) 根據二零一零年九月三十日本公司擁有人應佔未經審核權益約2,392,400,000港元及於該日已發行股份564,919,597股計算之未經審核每股資產淨值約4.24港元折讓約48.11%。

配售新票據之初步換股價由本公司與配售代理經參考股份現行市價及新票據換股價後公平磋商後釐定。

配售所得款項(扣除開支)估計將約為399,000,000港元(倘錦興條件得以達成且最高本金總額407,550,000港元之配售新票據得以發行)或690,100,000港元(倘錦興條件未能達成且最高本金總額704,550,000港元之配售新票據得以發行)，並擬以補充因購回要約未獲提呈或接納而須贖回票據時本公司將動用之內部資源。配售新票據項下之每股配售換股股份淨價約為2.15港元(倘錦興條件得以達成)或2.15港元(倘錦興條件未能達成)。

配售換股股份

假設錦興條件得以達成而本金總額407,550,000港元之配售新票據將予發行，於配售新票據獲悉數按每股配售換股股份2.20港元之初步換股價兌換後，面值總額1,852,500港元之合共185,250,000股配售換股股份將發行，相當於(i)本公司現有已發行股本約32.79%；(ii)經發行配售換股股份擴大之本公司已發行股本約24.69%(假設配售新票據按每股配售換股股份2.20港元之初步換股價獲悉數兌換)；及(iii)經發行換股股份及配售換股股份擴大之本公司已發行股本約18.20%(假設新票據及配售新票據均按每股換股股份或配售換股股份2.20港元之初步換股價獲悉數兌換)。

假設錦興條件未能達成而本金總額704,550,000港元之配售新票據將予發行，於配售新票據獲悉數按每股配售換股股份2.20港元之初步換股價兌換後，面值總額3,202,500港元之合共320,250,000股配售換股股份將發行，相當於(i)本公司現有已發行股本約56.69%；(ii)經發行配售換股股份擴大之本公司已發行股本約36.18% (假設配售新票據按每股配售換股股份2.20港元之初步換股價獲悉數兌換)；及(iii)經發行換股股份及配售換股股份擴大之本公司已發行股本約31.46% (假設新票據及配售新票據均按每股換股股份或配售換股股份2.20港元之初步換股價獲悉數兌換)。

配售換股股份於發行後將在各方面與票據持有人按照配售新票據之條款及條件送達換股通知日期之已發行股份享有同等地位。本公司將就配售換股股份之上市及買賣提出申請。

股權架構

下表載列本公司於下列情況下之股權架構：(i)於本公佈日期；(ii)緊隨按每股換股股份2.20港元之初步換股價獲悉數兌換根據購回要約將予發行之新票據及按每股配售換股股份2.20港元之初步換股價獲悉數兌換配售新票據後(假設錦興條件得以達成且本金總額為407,550,000港元之配售新票據獲承配人認購)；及(iii)緊隨按每股換股股份2.20港元之初步換股價獲悉數兌換根據購回要約將予發行之新票據及按每股配售換股股份2.20港元之初步換股價悉數兌換配售新票據後(假設錦興條件未能達成且本金總額為704,550,000港元之配售新票據獲承配人認購)。下表假設緊隨本公佈日期後本公司已發行股本及股權架構概無其他變動。

股東	(i) 於本公佈日期		(ii) 緊隨按每股換股股份／配售換股股份2.20港元之初步換股價悉數兌換新票據及配售新票據後(假設錦興條件得以達成且最高407,550,000港元之配售新票據獲承配人認購)		(iii) 緊隨按每股換股股份／配售換股股份2.20港元之初步換股價悉數兌換新票據及配售新票據後(假設錦興條件未能達成且最高704,550,000港元之配售新票據獲承配人認購)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Selective Choice (附註1)	139,583,474	24.71	171,583,474	16.86	171,583,474	16.86
陳國強博士(附註2)	6,066,400	1.07	6,066,400	0.60	6,066,400	0.60
張漢傑先生(附註3)	14,202,000	2.51	14,202,000	1.40	14,202,000	1.40
周美華女士 (「周女士」)(附註2)	3,200,000	0.57	8,200,000	0.80	8,200,000	0.80
Loyal Concept	—	—	135,000,000	13.26	—	—
承配人(附註4)	—	—	185,250,000	18.20	320,250,000	31.46
其他公眾股東(附註5)	<u>401,867,723</u>	<u>71.14</u>	<u>497,617,723</u>	<u>48.88</u>	<u>497,617,723</u>	<u>48.88</u>
總計	<u>564,919,597</u>	<u>100.00</u>	<u>1,017,919,597</u>	<u>100.00</u>	<u>1,017,919,597</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 於本公佈日期，Selective Choice為德祥之一間間接全資附屬公司，持有139,583,474股股份。Selective Choice已就其持有未償還本金額64,000,000港元之德祥票據接納購回要約。因此，Selective Choice將獲發行本金額70,400,000港元之新票據，而該等新票據可按每股換股股份2.20港元之初步換股價悉數兌換後，兌換為32,000,000股換股股份。
- 陳國強博士為德祥之控股股東。周女士為德祥之副主席兼董事總經理。周女士已就其持有未償還本金額10,000,000港元之票據接納購回要約。因此，周女士將獲發行本金額11,000,000港元之新票據，而該等新票據可按每股換股股份2.20港元之初步換股價悉數兌換後，兌換為5,000,000股換股股份。
- 張漢傑先生為本公司主席兼執行董事，及德祥之執行董事。

4. 於配售新票據獲兌換後持有本公司已發行股本10%或以上之任何承配人，將不會計入公眾股東。
5. 持有未償還本金總額191,500,000港元之票據之其他票據持有人已接納購回要約。因此，該等票據持有人將獲發行本金總額210,650,000港元之新票據，而該等新票據可按每股換股股份2.20港元之初步換股價悉數兌換後，兌換為95,750,000股換股股份。

於前十二個月進行之集資活動

本公司於緊接本公佈日期前過去十二個月內進行之集資活動詳情載列如下：

公佈日期	概述	所得款項淨額	已公佈之	
			所得款項淨額	擬定用途
二零一零年五月十九日	根據本公司於二零零九年九月九日之股東週年大會所授出之一般授權按每股1.60港元之價格配售新股份	約146,100,000港元	作為本集團一般營運資金	作為本集團一般營運資金

可能對購股權作出之調整

於本公佈日期，根據購股權計劃已授出而尚未行使之購股權，賦予其持有人權利按行使價每股2.22港元認購合共21,340,000股新股份。由於購回要約及視乎配售結果及將予發行之配售新票據本金額而定，根據購股權將予發行之股份之行使價及數目可能須按照購股權計劃作出調整。本公司將於適當時候就有關調整刊發進一步公佈(如有需要)。

進行配售之理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業開發及投資。本集團亦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。

誠如本公司日期為二零一一年四月一日之公佈所披露，未償還本金總額為370,500,000港元之票據未獲提呈購回要約或並無根據購回要約提出接納。按照票據之條款及條件，該等票據將到期及本公司須於二零一一年六月十五日以現金贖回該等票據，贖回款額連同其應計利息合共約411,300,000港元。此外，

Loyal Concept已有條件接納其持有未償還本金總額為270,000,000港元之票據。倘與Loyal Concept有條件接納有關之錦興條件於二零一一年五月三十一日或之前未能達成，本公司亦須於二零一一年六月十五日以現金贖回該等票據連同應計利息合共299,700,000港元。本公司擬透過內部資源及／或銀行借貸為贖回撥支。配售旨在籌集額外資金以補充因購回要約未獲提呈或接納而須贖回票據時將動用之本集團內部資源。倘配售成功完成，本集團之營運資金狀況將得以維持及本集團更多財務資源將可用於發展本集團其他現有項目。倘配售新票據獲兌換，股東基礎將獲進一步擴闊。

經考慮上述者後，董事認為配售協議之條款屬公平合理，且配售符合本公司及股東整體利益。

一般事項

配售換股股份將根據於股東特別大會授出之特定授權發行。配售協議及據此擬進行之交易(包括發行配售新票據及發行配售換股股份)將有待股東於股東特別大會上按股數投票表決之方式批准。

有關配售之資料將載入本公司就購回要約刊發之通函內，預期該通函將於二零一一年四月二十一日或之前向股東寄發。

股東及有意投資股份者應注意，配售須待上文「配售協議」一節內「先決條件」一段所載之先決條件達成後，方告完成。由於配售可能會或可能不會進行，故股東及有意投資股份者於買賣股份時務須審慎行事。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則賦予之涵義
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方

「票據持有人」	指	票據或新票據或配售新票據之持有人(按文義而定)
「承配人」	指	配售代理促使認購配售新票據之認購人，彼等為獨立個人、機構或其他專業投資者
「配售」	指	配售代理根據配售協議之條款及條件按盡最大努力基準透過私人配售之方式向承配人提呈配售新票據
「配售代理」	指	建銀國際金融有限公司，就香港法例第571章證券及期貨條例而言，可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售所訂立日期為二零一一年四月十五日之協議
「配售換股股份」	指	於兌換配售新票據時將予發行之新股份
「配售新票據」	指	本公司將根據配售發行最高本金總額407,550,000港元(倘錦興條件得以達成)或704,550,000港元(倘錦興條件未能達成)於配售新票據到期日到期之3.25%可換股票據
「配售新票據到期日」	指	配售新票據之到期日，該日為配售新票據發行日期起計滿30個月當日
「配售期間」	指	自配售協議日期起至緊接配售協議完成日期前之營業日下午四時正止之期間

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准(a)購回要約及據此擬進行之交易，包括增設及發行新票據以及配發及發行換股股份；及(b)配售及據此擬進行之交易，包括增設及發行配售新票據以及配發及發行配售換股股份
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零一一年四月十五日

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

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：

石禮謙，SBS, JP(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生