

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的內容概不負責，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。

本公佈僅供參考之用，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)

- (i) 購回要約的結果；
及
(ii) 延遲寄發通函

接納購回要約的結果

於二零一一年三月三十一日下午四時正，即接納購回要約的最後時限，本金額為265,500,000港元之票據的票據持有人，已接納購回要約，而本金額為370,500,000港元之票據的票據持有人則並無接納或未獲提呈購回要約。本金額為270,000,000港元之票據的持有人Loyal Concept，已有條件地接納購回要約，惟須待錦興條件獲達成後，方可作實。

鑒於上述接納，董事會已議決發行贖回款額為292,050,000港元的新票據，予已根據購回要約的條款及條件無條件接納購回要約的該等票據持有人。倘錦興條件於二零一一年五月三十一日(即購回要約的條件須予達成的同一日)或之前獲達成，則Loyal Concept的有條件接納須視作有效。在該情況下，本公司亦會根據購回要約的條款及條件，向Loyal Concept發行贖回款額為297,000,000港元的新票據，將予發行的新票據本金總額將為589,050,000港元。

本公司將透過內部資源，以現金贖回不獲接納或未獲提呈購回要約所涉及的票據。本公司目前與第三方商討，按與新票據大致上相同的條款，發行可換股票據的可能性，目的是補回因贖回並無根據購回要約購回的票據所動用的內部資源。本公司將於適當時候就此項可能進行的集資活動另行刊發公佈。

* 僅供識別

預期寄發通函的日期

為使本公司有更多時間完成上述可能進行的集資活動，及(如適用)將相關資料載入通函，通函之寄發日期延遲至二零一一年四月二十一日或之前。

謹此提述本公司日期為二零一一年二月二十一日的公佈(「該公佈」)，內容有關購回要約。除另有界定外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

接納購回要約的結果

誠如該公佈所披露，購回要約須待達成若干條件後，方可作實，並直至二零一一年三月三十一日下午四時正為止可供接納。倘購回要約的條件未能於二零一一年五月三十一日下午四時正前獲達成，購回要約將不會進行。

於二零一一年三月三十一日下午四時正，即接納購回要約的最後時限，本公司接獲對購回要約的回應概述如下：

	本金額 千港元	贖回款額 千港元
無條件接納(附註1)	265,500	292,050
Loyal Concept Limited的有條件接納	<u>270,000</u>	<u>297,000</u>
全部無條件及有條件接納	535,500	589,050
不接納(附註2)	<u>370,500</u>	<u>407,550</u>
總額	<u>906,000</u>	<u>996,600</u>

附註：

1. Selective Choice已就其持有本金額為64,000,000港元的票據，接納購回要約。
2. 根據本公司徵得的法律意見，董事認為，不向地址位於美國的票據持有人提出購回要約，誠屬必要及適當，此乃經考慮當地的法律限制，或當地的相關監管機構或證券交易所的規定後而達致的。該等不接納購回要約的票據，已一併包括上述海外票據持有人以及獲提出購回要約但不予接納的票據持有人所持有的票據金額。

於二零一一年三月三十一日，Loyal Concept Limited (「**Loyal Concept**」)，為其中一名票據持有人，並為錦興集團有限公司(「**錦興**」)(已發行股份於聯交所主板上市之公司(股份代號：275))之一間間接全資附屬公司，已就其持有本金總額為270,000,000港元之票據，有條件地接納購回要約。Loyal Concept通知本公司，Loyal Concept接納購回要約須待錦興的股東批准，並遵守上市規則及香港公司收購、合併及股份購回守則的其他規定(「**錦興條件**」)後，方可作實。Loyal Concept預期於二零一一年五月三十一日下午四時正前達成該等條件及規定。

鑒於上述接納，董事會已議決發行贖回款額為292,050,000港元的新票據，予已根據購回要約的條款及條件無條件接納購回要約的該等票據持有人。倘錦興條件於二零一一年五月三十一日(即購回要約的條件須予達成的同一日)前獲達成，則Loyal Concept的有條件接納須視作有效。在該情況下，本公司亦會根據購回要約的條款及條件，向Loyal Concept發行贖回款額為297,000,000港元的新票據，將予發行的新票據本金總額將為589,050,000港元。

本公司將根據票據的條款，贖回不獲接納或未獲提呈購回要約所涉及的票據。根據上文披露的購回要約的結果，本公司將於二零一一年六月十五日，以內部資源並以現金方式，向並無接納或未獲提呈購回要約的票據持有人支付贖回款額407,550,000港元，連同按每年1厘計息的票據應計利息。倘錦興條件於二零一一年五月三十一日未獲達成，本公司亦將贖回Loyal Concept持有的票據，並會透過內部資源及／或銀行融資，於二零一一年六月十五日以現金支付贖回款額297,000,000港元，連同票據應計的1厘利息。

鑒於上文披露的購回要約接納程度，董事目前與第三方商討，按與新票據大致上相同的條款，發行可換股票據的可能性，目的是補回因贖回並無根據購回要約購回的票據所動用本集團的內部資源。本公司將於適當時候就此項可能進行的集資活動另行刊發公佈。

股權架構

下表載列本公司的股權架構：(i)於本公佈日期；(ii)緊隨發行及按初步換股價每股換股股份2.20港元悉數轉換新票據後(假設錦興條件獲達成)；及(iii)緊隨發行及按初步換股價每股換股股份2.20港元悉數轉換新票據後(假設錦興條件未獲達成)。下表假設本公佈日期後，本公司的已發行股本及股權架構並無其他變動，亦無計及上文所述可能進行的集資活動：

股東	(i)於本公佈日期		(ii)緊隨發行及按初步換股價每股換股股份2.20港元悉數轉換新票據後(假設錦興條件獲達成)		(iii)緊隨發行及按初步換股價每股換股股份2.20港元悉數轉換新票據後(假設錦興條件未獲達成)	
	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	20.61	171,583,474	24.59
陳國強博士(附註2)	6,066,400	1.07	6,066,400	0.73	6,066,400	0.87
張漢傑先生(附註3)	14,202,000	2.51	14,202,000	1.71	14,202,000	2.04
周美華女士 (「周女士」)(附註2)	3,200,000	0.57	8,200,000	0.98	8,200,000	1.17
Loyal Concept	-	-	135,000,000	16.21	-	-
其他公眾股東	401,867,723	71.14	497,617,723	59.76	497,617,723	71.33
總計	<u>564,919,597</u>	<u>100.00</u>	<u>832,669,597</u>	<u>100.00</u>	<u>697,669,597</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已就其持有本金額為64,000,000港元的票據，接納購回要約。因此，本金額為70,400,000港元的新票據將發行予Selective Choice，該等新票據可按初步換股價每股換股股份2.20港元悉數轉換後，轉換為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。周女士已就其持有本金額10,000,000港元的票據，接納購回要約。據此，周女士將獲發行本金額11,000,000港元的新票據，該等新票據可按初步換股價每股換股股份2.20港元悉數轉換後，轉換為5,000,000股換股股份。
- 張漢傑先生為本公司主席兼執行董事，以及德祥之執行董事。

預期寄發通函的日期

誠如該公佈所披露，本公司最初預期於二零一一年四月十一日或之前，向股東寄發有關購回要約的本公司通函(「通函」)。為使本公司有更多時間完成上述可能進行的集資活動，及(如適用)將相關資料載入通函，通函之寄發日期延遲至二零一一年四月二十一日或之前。

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零一一年四月一日

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