

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的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：199)

根據一般授權配售新股份

配售代理

建銀國際金融有限公司



配售新股份

於二零一零年五月十九日(聯交所交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理按竭盡所能基準向不少於六名獨立承配人配售最多94,000,000股配售股份，配售價為每股配售股份1.60港元。

假設成功配售最多94,000,000股配售股份，配售股份佔(i)於本公佈日期本公司的現有已發行股本約19.96%；及(ii)經發行配售股份擴大後的本公司已發行股本約16.64%(假設於本公佈日期至完成配售事項期間本公司的已發行股本概無變動，惟發行該等配售股份除外)。

配售價較(i)聯交所於二零一零年五月十九日(即配售協議日期)所報每股股份1.72港元的收市價折讓約6.98%；及(ii)聯交所於截至及包括二零一零年五月十九日的最後五個連續交易日所報每股股份約1.74港元的平均收市價折讓約8.05%。

* 僅供識別

假設成功配售最多94,000,000股配售股份，配售事項的最高所得款項總額將約為150,400,000港元，而配售事項的最高所得款項淨額(經扣除估計金額約為4,300,000港元的相關開支後)將約為146,100,000港元，並擬用作本集團的一般營運資金及業務發展。於完成配售事項後籌得的所得款項淨額將約為每股配售股份1.55港元。

配售股份將根據一般授權發行，而配售事項的完成須待(其中包括)上市委員會同意批准配售股份上市及買賣，方可作實。

股東及有意投資者應注意，配售事項的完成須待達成配售協議項下的先決條件，方可作實。由於配售事項未必進行，股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

配售協議

日期

二零一零年五月十九日(聯交所交易時段後)

發行人

本公司

配售代理及承配人

建銀國際金融有限公司(本公司的配售代理)已有條件同意按竭盡所能基準促使承配人按每股配售股份1.60港元的配售價認購最多94,000,000股配售股份，而配售代理將收取於完成配售事項後由其或其分配售代理實際配售的配售股份數目的所得款項總額的1.5%作為配售佣金。配售佣金乃經本公司及配售代理公平磋商後釐定。董事認為，經參考市場價格釐定的配售佣金公平合理。就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士，並為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

配售股份將配售予不少於六名承配人，就配售代理所知，彼等及其最終實益擁有人將不會為本公司的關連人士，並將獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連。預期緊隨配售事項後將概無承配人成為主要股東(定義見上市規則)。

配售股份數目

最多94,000,000股配售股份佔(i)於本公佈日期本公司的現有已發行股本約19.96%；及(ii)經發行配售股份擴大後的本公司已發行股本約16.64%(假設於本公佈日期至完成配售事項期間本公司的已發行股本概無變動，惟發行該等配售股份除外)。配售事項項下的配售股份最高總面值將為940,000港元。

配售價

每股配售股份1.60港元的配售價乃經參考股份現行市價後釐定，並經本公司與配售代理公平磋商後協定。該價格較(i)聯交所於二零一零年五月十九日(即配售協議日期)所報每股股份1.72港元的收市價折讓約6.98%；及(ii)聯交所於截至及包括二零一零年五月十九日的最後五個連續交易日所報每股股份約1.74港元的平均收市價折讓約8.05%。

假設成功配售最多94,000,000股配售股份，配售事項的所得款項總額將約為150,400,000港元，而配售事項的所得款項淨額(經扣除估計金額約為4,300,000港元的相關開支後)將約為146,100,000港元，並擬用作本集團的一般營運資金及業務發展。於完成配售事項後籌得的所得款項淨額將約為每股配售股份1.55港元。

董事認為，配售事項的條款屬一般商業條款，基於目前市況屬公平合理及配售事項符合本公司及股東的整體利益。

配售股份的地位

於發行後，配售股份將於所有方面互相及與配售事項完成日期已發行股份享有相同地位。

一般授權

配售股份將根據一般授權發行及配發，根據該一般授權，董事獲授權配發及發行最多94,183,496股新股份。

截至本公佈日期，概無根據一般授權發行及配發新股份。配售事項及配發及發行之配售股份無須獲股東批准。

配售事項的條件

配售事項須待(i)上市委員會同意批准配售股份上市及買賣；及(ii)本公司並未在任何重大方面違反配售協議下的聲明、保證或承諾或以其他方式令其於任何重大方面不準確、失實或產生誤導(在各情況下於配售事項完成日期或之前)，方告完成。

上述條件必須於二零一零年六月九日(或本公司與配售代理書面協定的其他日期)或之前達成，否則配售協議將會終止。

本公司將向上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

本公司的承諾

本公司承諾自配售協議日期至配售事項完成日期，在未事先取得配售代理的書面同意的情況下，其將不會：

1. 配發或發行(或同意配發或發行)任何股份，除非根據：
 - (i) 行使任何已發行的可換股票據或認股權證或購股權或於配售協議日期存在的任何其他兌換或認購權；
 - (ii) 行使任何根據本公司按上市規則採納的購股權計劃授出的購股權；或
 - (iii) 任何以股代息計劃；及
2. 發行(或同意發行)證券或授出(或同意授出)任何購買權(除根據本公司按上市規則採納的購股權計劃已授出或將授出的購股權)、認股權證或其他認購股份(除配售協議日期已發行的可換股票據)或購回本公司任何證券的權利。

出售及禁售限制

根據配售協議，配售股份不受任何禁售或其他出售限制。

配售事項的完成

配售事項將於達成上文所載首項條件(或本公司及配售代理可能書面協定的較後日期)後第三個營業日下午四時正前完成。

終止

倘於配售事項完成日期中午十二時正前的任何時間出現以下情況，則配售代理可終止配售協議：

1. 自配售協議日期，國家或國際之金融、政治或經濟狀況或稅務或外匯管制出現變動，而配售代理認為可能嚴重影響配售事項之完成；
2. 於配售協議日期或之後及配售協議完成日期之前配售代理得悉嚴重違反配售協議所載的任何陳述及保證，或發生任何若於相關日期前發生或出現，則會令任何該等陳述及保證在任何重大方面失實或不確的事件或情況，或本公司嚴重違反配售協議的任何其他條文；
3. 股份暫停買賣超過七(7)個連續交易日(因配售事項而暫停者除外)；或
4. 由於特殊金融情況或任何其他原因，導致整體禁止或暫停股份或證券在聯交所買賣或對股份或證券買賣施加重大限制。

股東及有意投資者應注意，配售事項的完成須待於達成配售協議項下的先決條件，方可作實。由於配售事項未必進行，股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

配售事項之理由及所得款項用途

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在澳門、中國及香港從事物業發展及投資。本集團亦從事於中國之高爾夫球度假村及消閑業務、證券投資及貸款融資服務。

董事認為配售事項乃擴闊股東基礎以及為本集團未來策略投資籌集額外資金的大好機會。董事認為配售事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

於過往十二個月的集資活動

於本公佈日期前十二個月，本公司並無進行任何有關發行股本證券之集資活動。

對本公司的股權架構的影響

假設緊接配售事項完成前，本公司的股權架構並無變動，本公司(i)於本公佈日期，及(ii)緊隨配售事項完成後的股權架構，其中假設(a)最多94,000,000股配售股份將根據配售認購；(b)於本公佈日期及配售完成後，本公司已發行股本並無變動；及(c)承配人並未及將不會持有配售股份以外的任何股份：

股東姓名	於本公佈日期		緊隨配售事項完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
錦興集團有限公司 (「錦興」)及其附屬公司 (附註1)	76,402,763	16.22	76,402,763	13.52
德祥企業集團有限公司 (「德祥」)及其附屬公司 (附註1)	36,593,400	7.77	36,593,400	6.48
陳國強博士(「陳博士」) (附註1)	6,066,400	1.29	6,066,400	1.07
張漢傑先生(「張先生」) (附註2)	12,000,000	2.55	12,000,000	2.13
小計	131,062,563	27.83	131,062,563	23.20
公眾股東：				
—承配人	—	—	94,000,000	16.64
—其他	339,857,034	72.17	339,857,034	60.16
總數	470,919,597	100.00	564,919,597	100.00

附註：

- 於本公佈日期，由於Loyal Concept Limited(「Loyal Concept」)為Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited(「Hanny Magnetics」)的全資附屬公司，而Hanny Magnetics為錦興的全資附屬公司，故錦興與Hanny Magnetics被視為在Loyal Concept所持有的76,402,763股股份中擁有權益。Mankar Assets Limited(「Mankar」)的全資附屬公司其威投資有限公司(「其威」)為錦興的控股股東。Mankar為ITC Investment Holdings Limited(「ITC Investment」)的全資附屬公司，而ITC Investment為德祥的全資附屬公司。其威及Mankar均被視為於Loyal Concept所持有的76,402,763股股份中擁有

權益。ITC Investment的全資附屬公司Selective Choice Investments Limited(「Selective Choice」)持有36,593,400股股份。ITC Investment及德祥被視為於Loyal Concept和Selective Choice所持有的112,996,163股股份中擁有權益。德祥的控股股東陳博士持有6,066,400股股份及被視為於Loyal Concept及Selective Choice所持有的112,996,163股股份中擁有權益。陳博士的配偶伍婉蘭女士被視為於陳博士、Loyal Concept及Selective Choice所持有的119,062,563股股份中擁有權益。

2. 於本公佈日期，張先生於12,000,000股股份中擁有權益。彼為本公司的執行董事兼主席及德祥的執行董事。

有關可換股票據的調整

根據構成可換股票據的文據的條款，對兌換價的調整可於完成配售事項後作出。本公司將委任一名財務顧問以書面核實須作出的調整(如有)，並將根據上市規則就該等調整的進一步詳情作出公佈。

釋義

除非文義另有所指，否則於本公佈內，以下詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司於二零零九年九月九日舉行之股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行之一般開門營業之日(不包括星期六及香港其他公眾假期及於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然懸掛且於中午十二時或之前未除下八號或以上熱帶氣旋訊號之任何日子，或在上午九時正至中午十二時正之間發出「黑色」暴雨警告或持續發出上述警告而在中午十二時或之前仍未取消之日)
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：199)於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「可換股票據」	指	本公司於二零零五年八月十一日發行未兌換本金總額為471,050,000港元於二零一零年到期的零息可換股票據以及本公司於二零零六年六月八日發行未兌換本金總額為17,476,177港元於二零一零年到期的零息可換股票據(兩者的經調整兌價為每股5.675港元(可予調整))及本公司於二零零六年六月十五日發行未兌換本金總額為906,000,000港元於二零一一年到期的1%可換股票據(經調整兌換價為每股9.025港元(可予調整))，上述所有可換股票據於本公佈日期尚未兌換
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於股東週年大會向董事授出的一般授權，以配發、發行及處置本公司於股東週年大會日期當時已發行股本的20%
「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
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「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
「承配人」	指	配售代理及／或其任何代理根據配售協議促使認購任何配售股份的任何人士或實體
「配售事項」	指	配售代理根據配售協議的條款按竭盡所能基準配售最多94,000,000股新股份
「配售代理」	指	建銀國際金融有限公司，可進行證券及期貨條例項下第一類(買賣證券)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項而於二零一零年五月十九日訂立的有條件配售協議
「配售價」	指	每股配售股份1.60港元

「配售股份」	指	將根據配售協議配售的最多94,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國及就本公佈的目的而言，不包括香港、澳門及台灣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零一零年五月十九日

於本公佈刊登日期，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：

喬小東先生(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生