

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，並不構成邀請或邀請要約收購、購買或認購證券或邀請訂立協議以進行任何上述事宜，亦不被視作邀請任何收購、購買或認購任何證券的要約。本公佈並非要約出售或邀請要約購買證券，而本公佈或其任何內容亦不構成任何合約或承諾的基礎。

本公佈並非在美國出售證券的要約或購買證券的要約邀請。本公佈及其任何副本不得帶入美國或在美國分發。本公佈所述的證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）或美國任何州份或其他司法權區的證券法例登記，未辦理登記或未獲豁免登記則證券未必可在美國發售或出售。本公佈所述的證券將僅依據一九三三年美國證券法（經修訂）項下的S規例在美國境外發售及出售。本公佈所述的證券不會在美國進行公開發售。除香港法例證券及期貨條例（第571章）所界定的「專業投資者」外，本公佈所述的證券概不會在香港向公眾人士發售。



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)

發行由本公司擔保
於二零二一年到期200,000,000美元4.75%
優先擔保票據

茲提述本公司日期為二零一六年十月三日就本公司直接全資附屬公司 Treasure Generator 有關建議票據發行之公佈。

董事會欣然宣佈，於二零一六年十月六日，本公司及 Treasure Generator 與瑞士信貸及新鴻基（作為聯席牽頭經辦人）就票據發行訂立認購協議。瑞士信貸亦為票據發行之獨家全球協調人及獨家帳簿管理人。

* 僅供識別

票據發行之估計所得款項淨額（扣除須支付予聯席牽頭經辦人之佣金及估算發售開支後）約為 194,700,000 美元。Treasure Generator 將把整筆所得款項淨額轉借予本公司及／或本集團其他成員公司作一般營運資金用途。

本公司將向聯交所申請批准以僅向專業投資者發行債務證券之方式買賣票據。

認購協議須待本公佈所述之先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步資料請參閱下文「認購協議」一節。由於認購協議可能會或可能不會完成，股東及有意投資人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。

認購協議

日期

二零一六年十月六日

認購協議之訂約方

- (a) Treasure Generator（作為發行人）；
- (b) 本公司（作為 Treasure Generator 之擔保人）；及
- (c) 瑞士信貸（亦為獨家全球協調人及獨家帳簿管理人）及新鴻基（作為聯席牽頭經辦人）。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各聯席牽頭經辦人為本公司之獨立第三方及並非本公司之關連人士。

認購事項

根據及按照認購協議之條款，各聯席牽頭經辦人承諾於交割日期以發行價促使他人認購或自行認購其獲分配的票據之本金金額。

Treasure Generator 同意向聯席牽頭經辦人就有關票據發行支付佣金。另外，Treasure Generator 同意按私人銀行客戶所購買票據之本金金額，向若干私人銀行支付回扣。

票據及有關擔保未曾亦將不會根據美國證券法登記及不可在美國境內發售、出售及交付。票據將僅依據美國證券法項下的S規例於離岸交易中在美國境外發售及出售。除香港法例證券及期貨條例（第571章）所界定的「專業投資者」外，票據並不會在香港向公眾人士發售。

認購協議之先決條件

聯席牽頭經辦人認購票據並支付相關款項之責任須待以下條件達成後方可作實，其中包括：

- (a) 簽立並交付信託契約及代理協議；
- (b) Treasure Generator之法律顧問就英屬處女群島法律、本公司之法律顧問就百慕達法律及聯席牽頭經辦人之法律顧問就英國法律向聯席牽頭經辦人按其認可的形式發出日期為交割日期之法律意見；
- (c) 本公司獨立核數師以協定的形式向聯席牽頭經辦人發出日期為交割日期之安慰函；
- (d) 自認購協議日期起至交割日期（包括該日）止，聯席牽頭經辦人認為，Treasure Generator、本公司或其任何各自附屬公司的財務狀況或盈利、業務狀況或業務前景並無出現任何對票據發行或就此提供擔保關係重大的不利變動，或合理地有可能涉及該等不利變動的任何發展；
- (e) Treasure Generator 及本公司於認購協議內作出的聲明及保證於認購協議日期及視為複述該等聲明及保證的每一個日期屬真實及正確及如根據當時存續的事實及情況於交割日期複述該等聲明及保證將屬真實及正確；及
- (f) 聯席牽頭經辦人收到聯交所原則上就票據於聯交所上市之批准。

聯席牽頭經辦人或會酌情豁免達成任何條件。

認購協議之終止

於交割日期向 Treasure Generator 支付票據發行的所得款項淨額前，聯席牽頭經辦人可在下列情況下隨時向 Treasure Generator 及本公司發出終止通知：

- (i) Treasure Generator 或本公司於認購協議內作出的任何聲明及保證於認購協議日期或視為複述該等聲明及保證的任何日期屬或證實確屬失實或不正確；
- (ii) Treasure Generator 或本公司未能履行其各自於認購協議項下的任何責任；
- (iii) 任何先決條件於交割日期時未能達成或獲聯席牽頭經辦人豁免；
- (iv) 自認購協議日期以來，聯席牽頭經辦人認為出現國家或國際金融、政治或經濟狀況或貨幣匯率或外匯管制方面的轉變，而其認為很可能嚴重損害票據發售及分銷的成功或票據於二級市場的買賣；
- (v) 英國、美國、中國、香港、百慕達或英屬處女群島的商業銀行業務、證券交收或結算服務全面暫停或中斷，或任何英國、美國、中國、香港、百慕達或英屬處女群島當局全面暫停或中止商業銀行業務、證券交收或結算服務，而很可能嚴重損害票據發售及分銷的成功或票據於二級市場的買賣；
- (vi) 自認購協議日期以來，(i) 證券於紐約證券交易所、倫敦證券交易所、聯交所、新加坡交易所、上海股票交易所或深圳股票交易所，或任何其他證券交易所或場外交易市場全面暫停買賣或遭受重大限制，或(ii)美國、歐洲、香港或中國的商業銀行或證券交收或結算服務嚴重中斷，或(iii)除於有關票據發售的任何公佈刊發後不超過一個營業日的任何暫停買賣外，本公司證券在聯交所暫停買賣；
- (vii) Treasure Generator 及本公司撤回最終發售通函或不進行票據發行；或
- (viii) 已發生與票據有關的發售通函所述很可能嚴重損害票據成功發售或分銷的任何事件或一連串事件（包括但不限於任何本地、國家或國際爆發或加劇災害、敵對行為、暴動、武裝衝突、恐怖活動、天災或流行病）。

票據之主要條款

將予發行之票據

票據將為本金總額 200,000,000 美元優先擔保票據，除根據有關條款提前贖回外，票據將於二零二一年十月十四日到期。到期時，票據將按其本金金額付還。

票據將以記名形式，面值為 200,000 美元及如高於此金額者，則為 1,000 美元之完整倍數。

發行價

票據發行價將為本金總額之 98.906%。

利息

票據將按年利率 4.75% 計息，並須每半年於各年之四月十四日及十月十四日到期後等額支付。

票據地位及擔保

票據將構成 Treasure Generator 的直接、一般、無條件、非後償及（受若干不抵押保證契諾所規限）無抵押責任，彼此之間一直享有同等地位，並無任何優先權或優先次序，並至少與 Treasure Generator 所有其他現時及將來的無抵押及非後償責任享有同等地位（強制性及一般適用的法律條文可能賦予優先地位的有關責任除外）。

本公司將於信託契約內就 Treasure Generator 不時應就票據須妥善及準時支付全部款項給予無條件及不可撤回擔保。該擔保將構成本公司的直接、一般、無條件、非後償及無抵押責任，至少一直與本公司所有其他現時及將來的無抵押責任享有同等地位（強制性及一般適用的法律條文可能賦予優先地位的有關責任除外）。

提前贖回

於控制權出現變動後之任何時間，任何票據持有人均有權選擇要求 Treasure Generator 按本金金額的 101% 連同截至控制權變動沽出日期（不包括該日）的應計利息贖回其持有之全部（而非部份）票據。

倘有關英屬處女群島、百慕達或香港之稅務出現若干變動，則 Treasure Generator 亦可選擇按票據之本金金額連同累計至既定贖回日期但未付還之利息贖回全部（而非部份）票據。除上述情況外，Treasure Generator 將不可贖回票據。Treasure Generator、本公司或其任何各自附屬公司可在任何時間於公開市

場或以其他方式及以任何價格購買票據。由 Treasure Generator、本公司或其任何各自附屬公司贖回或購買之票據可註銷及不可再發行或轉售。

違約事件

倘發生違約事件（例如 Treasure Generator 並無付款；Treasure Generator 或本公司就票據或信託契約或其項下之任何責任違約；本公司或其附屬公司超逾協定上限交叉違約；Treasure Generator、本公司或本公司之任何主要附屬公司破產、清盤及未履行判決；不合法；及 Treasure Generator 不再為本公司附屬公司），票據將可能即時到期並須按其本金金額連同應計利息付還。

本公司及票據發行之理由

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要於澳門、中國、香港及加拿大從事物業發展及投資。本集團亦於中國、香港及加拿大發展、投資及營運酒店及消閒業務，證券投資及提供貸款融資服務。董事會認為，票據發行實為適時補充本集團未來物業投資及發展計劃所需資金的契機。董事會相信，票據發行將進一步提升本集團形象及進入國際債務資本市場的能力，支持本集團未來發展。

票據發行完成將取決於若干條件。倘完成票據發行，Treasure Generator 將把整筆所得款項淨額轉借予本公司及／或本集團其他成員公司作一般營運資金用途。

一般事項

由於認購協議須待當中所述之先決條件達成及／或獲豁免後方告完成，且認購協議可在若干情況下終止，認購協議可能會或可能不會完成。股東及有意投資人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「代理協議」 指 本公司、Treasure Generator、過戶登記處、主要付款代理及當中所提述之其他代理以及信託人將於交割日期前後訂立之代理協議

「董事會」 指 董事會

「控制權變動」	指	於以下情況發生時：
		(i) 控股股東：
		(A) 不再直接或間接持有本公司已發行股本中至少35%之表決權；或
		(B) 不再是本公司之最大單一股東；或
		(ii) 本公司與任何其他人士（控股股東除外）合併或併入任何其他人士（控股股東除外）或出售或轉讓其全部或絕大部份資產予任何其他人士（控股股東除外），除非合併、兼併、出售或轉讓將使控股股東：
		(A) 直接或間接持有本公司（若屬合併或兼併）或繼承實體（若屬出售或轉讓）已發行股本中至少35%之表決權；及
		(B) 成為本公司（若屬合併或兼併）或繼承實體（若屬出售或轉讓）之最大單一股東
「控制權變動沽出日期」	指	控制權變動後三十日屆滿後起計第十四日，或（若較遲）Treasure Generator、過戶登記處及主要付款代理向票據持有人發出有關通知當日後三十日
「交割日期」	指	二零一六年十月十四日
「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責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義

「控股股東」	指	陳博士及下列人士之總股權： (i) 陳博士之任何繼承人、產業、直系子孫（或其配偶）、配偶或父母及／或其任何聯營公司（定義見上市規則）；及 (ii) 任何信託、法團、合夥或其他實體，而當中的直接或間接受益人、股權持有人、合夥人、擁有人或人士為陳博士或受陳博士及／或上文(i)段所指之其他人士控制
「瑞士信貸」	指	瑞士信貸證券（歐洲）有限公司
「董事」	指	本公司董事
「陳博士」	指	陳國強博士
「最終發售通函」	指	就票據發行編製之最終發售通函
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	本公司就 Treasure Generator 不時應就票據妥為及準時支付的全部款項將給予之無條件及不可撤回擔保
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「持有人」或 「票據持有人」	指	當時就有關票據名列登記冊（或若屬聯名持有，則為排名首位者）之人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「票據」	指	由本公司無條件及不可撤回地擔保於二零二一年到期之200,000,000美元4.75%優先擔保票據
「票據發行」	指	Treasure Generator之票據發行
「人士」	指	就控制權變動及控股股東而言，包括任何個人、公司、法團、商號、合夥、合營、承擔、協會、組織、信託、國家或國家機構（在各情況下均不論是否屬獨立法人團體）

「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
「主要付款代理」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「登記冊」	指	就票據而言於英國境外之登記冊
「過戶登記處」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	(i) Treasure Generator、(ii)本公司及(iii)瑞士信貸及新鴻基就票據發行訂立日期為二零一六年十月六日之認購協議
「新鴻基」	指	新鴻基投資服務有限公司
「Treasure Generator」	指	Treasure Generator Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司及本公司之直接全資附屬公司
「信託契約」	指	本公司、Treasure Generator及信託人將於交割日期前後訂立之信託契約
「信託人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地以及受其司法管轄權影響的所有地方
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）

承董事會命
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，二零一六年十月六日

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

黃禮順先生

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS, JP (副主席)

郭嘉立先生

陳百祥先生