

重 要

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下德祥地產集團有限公司之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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)

有關認購貸款票據
之主要交易

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「科進」	指	科進有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「葉博士」	指	葉家海博士，凱華之主席兼執行董事及於最後實際可行日期為凱華之單一最大股東
「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
「文據」	指	由凱華簽立作為契約並構成貸款票據之文據
「投資委員會」	指	由董事會成立之本公司投資委員會，具有書面訂明之特定職權範圍，由任何兩(2)名執行董事組成
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十二月十五日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款票據」	指	凱華根據文據發行或將予發行本金總額最高為港幣1,300,000,000元之三年期9.5%貸款票據
「凱華」	指	凱華集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：275)

釋 義

「凱華集團」	指	凱華及其附屬公司
「到期日」	指	貸款票據發行日期之三週年當日
「票據持有人」	指	貸款票據之持有人
「配售代理」	指	英皇證券(香港)有限公司
「配售及包銷協議」	指	配售代理與凱華於二零一六年十一月二十四日訂立之配售及包銷協議，據此，凱華已委任配售代理配售及包銷本金總額最多港幣1,300,000,000元之貸款票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01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
「認購事項」	指	科進根據認購函件認購本金金額港幣500,000,000元之貸款票據
「認購函件」	指	由配售代理發出並由科進於二零一六年十一月二十四日接納之認購函件
「加元」	指	加拿大法定貨幣加元
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



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)

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

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3102室

有關認購貸款票據
之主要交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年十一月二十四日有關認購事項之公佈。

於二零一六年十一月二十四日聯交所交易時段後，科進(本公司之間接全資附屬公司)接納配售代理之認購函件，據此，科進有條件同意認購將由凱華發行本金金額為港幣500,000,000元之貸款票據。配售代理由凱華根據配售代理與凱華於二零一六年十一月二十四日訂立之配售及包銷協議獲委任，以配售及包銷本金總額最高為港幣1,300,000,000元之貸款票據。配售及包銷協議之詳情載於凱華日期為二零一六年十一月二十四日之公佈。

* 僅供識別

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i) 配售代理為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團；及(ii) 除郭嘉立先生均為本公司及凱華之獨立非執行董事外，配售代理、凱華及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

根據上市規則，認購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i) 認購事項之詳情；(ii) 本集團之財務資料；及(iii) 上市規則規定之其他資料。

先決條件

認購事項須待下列條件獲達成後方告完成：

- (i) 配售及包銷協議成為無條件(如適用)及尚未終止；及
- (ii) 根據上市規則規定由股東(根據上市規則或適用法例、規則及法規須放棄投票(如需要)之股東除外)批准認購事項。

上述條件兩者均不得豁免。於最後實際可行日期，兩項條件均已獲達成，且認購事項已於二零一六年十一月二十八日完成。

根據文據向認購方(包括科進)發行貸款票據並非互為條件。

貸款票據之主要條款

科進認購之貸款票據主要條款載列如下：

- 發行人： 凱華。
- 本金金額： 港幣500,000,000元。
- 認購價： 港幣500,000,000元，於認購事項完成時以現金支付。
- 息率： 貸款票據按每年9.5%計息，須自貸款票據發行日期起每三(3)個月以後支付。

董事會函件

- 違約利息： 倘凱華並未能就貸款票據於相關支付到期日支付任何金額，凱華須向有關票據持有人支付從原來到期日起計至實際支付日期結欠金額之違約利息全數(包括判斷前後)，息率以每年18%計算。
- 到期日： 貸款票據將於貸款票據發行日期之三週年當日到期。
- 面值： 貸款票據將以記名形式發行，每份面值為港幣500,000元，超過該數目則按港幣100,000元之完整倍數增加。
- 可轉讓性： 除截至支付貸款票據任何本金或利息之到期日前十五(15)日期間外，貸款票據可予轉讓。
- 貸款票據之地位： 貸款票據構成凱華之直接、一般、無條件、非後償及無抵押債務，及除法律條文規定之可能有優先次序之強制性及一般適用之責任外，將於任何時間在各方面彼此之間享有同等權益，並無任何優先次序，且至少將與凱華之所有其他現有及未來之無抵押及非後償債務享有同等權益。
- 違約事件： 倘發生若干違約事件(例如凱華並無付款；凱華違反貸款票據或其項下之任何責任；凱華或其附屬公司超逾協定上限之交叉違約；凱華或其任何主要附屬公司無力償債、清盤及未履行判決；葉博士(及其緊密聯繫人)不再為凱華之單一最大股東或其於凱華已發行股本之投票權降至低於29%；及凱華股份在聯交所暫停買賣超過十五(15)個連續交易日)，則貸款票據或會即時到期並須支付其本金金額連同應計利息。

董事會函件

- 契諾： 只要有任何貸款票據仍未贖回，凱華集團不得產生可導致其綜合債務總額將超過其綜合資產總值75%之債項。
- 贖回： 除非較早前已購買及註銷，否則凱華將於到期日按當時尚未贖回之100%本金金額贖回貸款票據，另加應計利息。
- 倘發生文據訂明之違約事件，票據持有人亦可要求凱華贖回當時尚未贖回之貸款票據本金金額，另加應計利息。
- 投票權： 票據持有人無權僅以票據持有人之身份出席凱華任何股東大會或於會上投票。
- 上市： 不會向聯交所或任何其他證券交易所申請批准貸款票據上市。

有關凱華集團之資料

凱華集團主要從事證券買賣、工業供水業務、物業發展及買賣，以及其他策略性投資。

以下為摘錄自凱華截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度各年年報之凱華集團經審核財務資料：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
收入	25,852	120,052
除稅前虧損	145,010	85,886
除稅後虧損	146,680	87,582

根據凱華截至二零一六年三月三十一日止年度之年報，於二零一六年三月三十一日，凱華擁有人應佔經審核綜合權益及權益總額分別約為港幣2,923,400,000元及港幣3,736,100,000元。

進行認購事項之理由

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要在澳門、中國、香港及加拿大從事物業發展及投資。本集團亦在中國及香港從事發展、投資及經營酒店及消閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

本集團之財務部負責不時監察財務資源及評估市場上之投資機會或建議。當出現合適或有利可圖之機遇時，經考慮本集團之財務資源後，財務部將向首席財務總監匯報，倘首席財務總監認為建議合適，將詳加評估及向投資委員會提呈。投資委員會在作出任何投資決定前會首先進行所需研究及搜集所需資料，並審視本集團所持投資組合之財務表現。認購事項屬於本集團持續庫務管理安排之部份，涉及把盈餘資金投放於證券投資或提供貸款融資服務，為本集團帶來經常性利息收入，回報較現行息率低於每年2%之港幣銀行存款可觀。在認購港幣500,000,000元之貸款票據後，董事認為本集團於二零一六年十月發行之200,000,000美元票據及日後由業務營運產生之現金流量將為本集團提供足夠現金以償還於一年內到期之銀行及其他借貸，亦可應付其未來資金需求。由於貸款票據之息率達每年9.5%，遠高於本集團之融資成本(介乎每年1.37%至4.75%)，故本集團決定以可用現金資源認購貸款票據而不提前償還債項。

本集團透過其內部資源撥付認購事項。於完成認購事項後及於二零一六年十一月三十日，本集團有現金結餘超過港幣1,600,000,000元。所認購貸款票據本金金額乃經計及足夠應付本集團就其主要業務所作資本承擔之可用現金資源而釐定。認購函件之條款乃由配售代理與本集團經公平磋商後釐定，而科進所認購貸款票據之主要條款受文據所約束，與配售代理所配售及其他認購方所認購貸款票據之條款相同。就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，貸款票據之其他認購方並非本公司之關連人士。

基於上文所述，董事認為認購事項之條款屬公平合理，且認購事項符合本公司及股東整體利益。

董事會函件

認購事項對本公司之財務影響

盈利

認購事項將為本公司帶來全年利息收入港幣47,500,000元。

資產及負債

認購事項令本集團分類為非流動資產項下之債權投資增加港幣500,000,000元以及本集團銀行結餘及現金減少相同金額。認購事項對本集團負債並無影響。

上市規則涵義

根據上市規則，認購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東及／或其聯繫人於認購事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准認購事項，並無股東須放棄投票。

於認購函件日期，Selective Choice Investments Limited (德祥企業集團有限公司(「德祥企業」)之間接全資附屬公司)與達穎控股有限公司(由伍婉蘭女士全資擁有)分別持有306,180,916股股份及209,757,748股股份。陳國強博士為德祥企業之控股股東，而伍婉蘭女士為陳國強博士之配偶。根據上市規則第14.44(2)條，本公司於認購函件日期就認購事項向Selective Choice Investments Limited及達穎控股有限公司(合共持有515,938,664股股份，佔本公司全部已發行股本約58.31%)取得股東書面批准。根據上市規則第14.44條，有關股東書面批准獲接納以代替舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准認購事項實際舉行股東大會。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

二零一六年十二月十九日

1. 本集團之財務資料

本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料分別於以下文件中披露，並分別於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.itcproperties.com>) 登載：

- 本公司於二零一四年七月十五日所刊發截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第57至208頁) (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0715/LTN20140715348_C.pdf)；
- 本公司於二零一五年七月十五日所刊發截至二零一五年三月三十一日止年度之年報(第60至188頁) (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0715/LTN20150715379_C.pdf)；及
- 本公司於二零一六年七月十三日所刊發截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(第62至193頁) (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0713/LTN20160713296_C.pdf)。

2. 債務聲明

(a) 借貸

於二零一六年十月三十一日(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之有抵押及有擔保銀行及其他借貸約為港幣1,152,000,000元、無抵押及無擔保銀行借貸約為港幣139,800,000元、應付一間聯營公司之無抵押及無擔保款項約為港幣1,110,600,000元，以及無抵押及有擔保優先票據約為港幣1,510,500,000元。此外，本集團按照融資租賃於該日之尚未履行有抵押及無擔保承擔約為港幣300,000元。

本集團之有抵押銀行及其他借貸以及融資租賃承擔乃以下列本集團資產之合法押記作抵押：

- (i) 賬面值約港幣576,100,000元之物業、機械及設備；
- (ii) 賬面值約港幣934,000,000元之投資物業；
- (iii) 於一間合營公司之權益約港幣46,300,000元；及
- (iv) 賬面值約港幣570,700,000元之物業存貨。

(b) 或然負債及擔保

於二零一六年十月三十一日，本公司就本集團擁有50%股權之一間合營公司獲授銀行融資提供金額達港幣21,000,000元之公司擔保。此外，本公

司按個別基準分別就本集團擁有28%股權之另一間合營公司及本集團擁有40%股權之一間聯營公司獲授銀行融資提供金額達港幣140,300,000元及港幣525,800,000元之公司擔保。

除上述者及本通函另行披露者以及集團公司間之負債外，截至二零一六年十月三十一日，本集團於二零一六年十月三十一日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、債務工具、借貸或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及其現有可動用財務資源(包括來自業務之內部產生資金)、可動用銀行融資及認購事項之現金流量影響，在並無不可預見情況下，本集團將自本通函日期起計十二(12)個月擁有充裕營運資金供業務之用。

4. 重大不利變動

董事知悉自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來本集團之財務及經營狀況概無出現任何重大不利變動。

5. 財務及經營前景

於最後實際可行日期，本集團從事(i)物業發展及投資；(ii)發展、投資及營運酒店及消閒業務；(iii)證券投資；及(iv)提供貸款融資服務。

本集團最新財務及經營狀況載列如下：

物業發展及投資

澳門

本集團繼續就其於聯營公司聯生發展股份有限公司(「聯生」)所持之35.5%實際權益確認重大溢利，該公司為澳門路環南岸之商住發展項目「金峰南岸」之發展商。由於截至二零一六年三月三十一日金峰南岸大部份預售單位已交付最終買家，於截至二零一六年九月三十日止六個月交付之餘下單位數目遠少於去年同期，導致聯生於截至二零一六年九月三十日止六個月確認之溢利下跌。因此，本集團應佔聯生之溢利較去年同期大幅減少。

第十至十二座餘下單位及附屬車位於截至二零一六年九月三十日止六個月進行交付。於二零一六年九月三十日，總實用面積達160,000平方呎之多個特色單位及600個車位尚未銷售。該等未售單位及車位將於適當時機推出市面，一經發售本集團可即時獲利。

除取得傑出銷售表現及產品質素贏盡口碑外，我們對項目餘下各期在設計及規格上精益求精，務求提升銷售價值。金峰南岸延伸項目「金峰名匯」為澳門首個加入國際級豪宅品牌yoo元素之住宅項目。於二零一六年十月初已推出約360個金峰名匯小型單位進行預售，並於短時間內售出其中逾75%單位。餘下在建實用面積1,800,000平方呎將於未來兩年分階段推出市面預售。

鑑於金峰南岸市場聲譽良好，我們有信心金峰名匯住宅單位可取得卓越銷售迴響，大幅超越金峰南岸之平均售價。

香港

本集團擁有40%權益之半山寶珊道23號之重建計劃已獲屋宇署批准，建築面積增至80,000平方呎。我們已就於上址興建中層超級豪宅展開地基工程。

卓能廣場為位於灣仔心臟地帶之31層高商業大廈，臨軒尼詩道而立，共設25個車位，有關裝修工程仍在進行。該大廈將易名為「德祥大廈」。部份物業計劃留作自用，餘下樓面面積將繼續出租。

位於深水埗海壇街205-211A號之市區重建局需求主導重建項目如期進行。完成後，此項目將提供總建築面積38,000平方呎，主要作住宅用途及少量商舖。

本集團繼續着手根據土地(為重新發展而強制售賣)條例強制收購土瓜灣炮仗街41號餘下一個地舖單位。強制收購完成後，本集團將擁有炮仗街41至45號之全部物業權益並會重建為一座低層設有商舖之住宅大樓。

中國

有關思科(廣州)智慧城項目(「智慧城項目」)之前期工程及規劃進度理想。智慧城毗鄰廣州番禺大學城。依循政府指定程序之第一幅土地掛牌出售預期於二零一七年初進行。本集團現正與一間中國大陸著名發展商積極磋商，成立一間合營公司共同發展此大型項目。

海外

於二零一六年四月，本集團透過其擁有28%權益之合營公司收購一幅位於加拿大溫哥華西端區Alberni Street一帶之土地連同其上蓋所建樓宇，由上址前往中心商務區、溫哥華市中心主要零售點及西端區主要零售點迅步可達。合營公司計劃將上址現有樓宇拆卸，並重建為面積約648,000平方呎之綜合住宅及商業大樓以供銷售。

於二零一六年九月，本集團透過其擁有90%權益之一間附屬公司收購位於英國倫敦市Greycoat Place區之Townsend House。Townsend House為坐落於街角之四層高永久業權辦公室大樓，步行五分鐘便可抵達維多利亞(Victoria)及聖詹姆士公園(St James's Park)主線及地鐵站。現時淨樓面面積為26,500平方呎，並已出租以賺取租金。本集團計劃重建該物業作辦公室及住宅用途。

酒店及消閒

此分部於截至二零一六年九月三十日止六個月之收益為港幣52,800,000元(二零一五年九月三十日：港幣53,200,000元)，主要來自九龍珀麗酒店之酒店業務收益。由於經營溢利不足以抵銷財務費用，故錄得分部虧損港幣7,500,000元(二零一五年九月三十日：港幣22,400,000元)。

位於銅鑼灣摩頓臺7號設有94間客房之珀麗尚品酒店已於二零一六年十月初開業，預期將為本集團帶來可觀收入。

於二零一六年六月，本集團訂立協議，以認購一間合營公司之50%權益，該合營公司為位於溫哥華市中心海濱地標之溫哥華灣岸威斯汀酒店之間接實益擁有人。此酒店為頂級(四鑽)全服務酒店，提供511間客房。此外，酒店設有容納六個船位之碼頭、大量車位、寬敞之會議設施及零售空間。認購價為86,100,000加元(相當於約港幣521,800,000元)，本公司擬以內部資源撥付。長遠而言，本集團與該合營夥伴將探索酒店之重建潛力。誠如本公司日期為二零一六年十一月三十日之公佈所載，除涉及取得酒店一筆貸款

之貸款人批准及法律顧問就合營公司所發出日期為完成日期之意見的條件外，認購事項所有條件均已達成。預計認購事項將在達成該兩項條件後於短期內完成。

證券投資

截至二零一六年九月三十日止六個月，證券投資所得收益及分部溢利分別為港幣400,000元(二零一五年九月三十日：零)及港幣21,600,000元(二零一五年九月三十日：分部虧損港幣43,100,000元)。此外，截至二零一六年九月三十日止六個月，為數港幣51,400,000元之股權投資公平值變動溢利淨額(二零一五年九月三十日：虧損淨額港幣70,100,000元)以其他全面收益形式扣除，乃由於本集團擁有10.2%權益之十三集團有限公司股價波動所致。

融資

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團之其他應收貸款利息收入為港幣18,300,000元(二零一五年九月三十日：港幣11,200,000元)。於二零一六年十一月二十八日完成認購事項後，利息收入將會繼續增加。

展望

各國之宏觀經濟政策在規模及力度上各有不同，令外圍環境仍欠明朗，包括但不限於市場揣測美國可能加息及人民幣匯率波動。隨著總博彩收益及物業市場有所改善，澳門經濟亦略見轉好。中、港兩地政府最近再推出措施遏制住宅樓價升勢。因此，當地市場可能重現觀望氣氛。金峰南岸及金峰名匯空前成功，已經及繼續為本集團帶來鉅額財務回報及寶貴經驗，以便實踐其宗旨並應對未來挑戰。除將業務進一步擴展至加拿大及英國外，本公司將傾力發展手頭項目，繼續改善盈利及提升股東價值。除上文所述之智慧城市項目外，本公司並未識別任何其他潛在項目，並將於合適機遇出現時精挑細選，審慎補充其投資組合。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所述登記冊之權益及淡倉；或(c)須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之權益

董事姓名	好倉／ 淡倉	身份	所持已 發行股份 數目	佔本公司 已發行 股本概約 百分比 (%)
張漢傑先生 (「張漢傑先生」)	好倉	實益擁有人	46,000,000	5.20
陳佛恩先生 (「陳佛恩先生」)	好倉	實益擁有人	3,285,267	0.37
張志傑先生	好倉	實益擁有人	2,850,000	0.32
陳耀麟先生 (「陳耀麟先生」)	好倉	實益擁有人	3,600,390	0.41
黃禮順先生 (「黃禮順先生」)	好倉	實益擁有人	230,000	0.03

董事姓名	好倉／ 淡倉	身份	所持已 發行股份 數目	佔本公司 已發行 股本概約 百分比 (%)
石禮謙， <i>GBS, JP</i> (「石禮謙先生」)	好倉	實益擁有人	229,346	0.03
郭嘉立先生 (「郭嘉立先生」)	好倉	實益擁有人	623,453	0.07

(ii) 於本公司購股權之權益

董事姓名	授出日期	購股權期限	每股 行使價 港幣	所持 購股 權數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
張漢傑先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年十月十七日 至二零一七年十月十六日	3.00	1,400,000	0.16
陳佛恩先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年十月十七日 至二零一七年十月十六日	3.00	1,050,000	0.12
石禮謙先生	二零一三年 十月十七日	二零一三年十月十七日 至二零一七年十月十六日	3.00	185,000	0.02
				<u>2,635,000</u>	

(iii) 於本公司一間附屬公司之債務證券權益

董事姓名	公司名稱	權益性質	債務證券類別	所持本金金額
張漢傑先生	本公司之直接 全資附屬公司 Treasure Generator Limited (「Treasure Generator」)	個人	於二零二一年到期 200,000,000美元 (按匯率為1美元兌 港幣7.755元之基準， 相當於約 港幣1,551,000,000元) 4.75%擔保票據(「票據」)	1,000,000 美元 (好倉)

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中，擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條文所述登記冊之權益或淡倉，或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部存置之登記冊，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中，擁有或被視作或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值5%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權：

(i) 於股份之權益

股東名稱	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Selective Choice Investments Limited (「 Selective Choice 」)	實益擁有人	306,180,916 (附註3)	34.60
ITC Investment Holdings Limited (「 ITC Investment 」)	受控制 法團權益	306,180,916 (附註3)	34.60
德祥企業 (附註6及7)	受控制 法團權益	306,180,916 (附註3)	34.60
陳國強博士 (「 陳博士 」)(附註7)	實益擁有人	15,885,570 (附註5)	1.80
	受控制 法團權益	306,180,916 (附註5)	34.60
	配偶權益	209,757,748 (附註5)	23.70
		<hr/> 531,824,234	<hr/> 60.10

股東名稱	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
達穎控股有限公司 (「達穎」)	實益擁有人	209,757,748 (附註4)	23.70
Record High Enterprises Limited (「Record High」)	受控制 法團權益	209,757,748 (附註4)	23.70
伍婉蘭女士 (「伍女士」)(附註7)	受控制 法團權益	209,757,748 (附註4)	23.70
	配偶權益	322,066,486 (附註5)	36.39
		<u>531,824,234</u>	<u>60.10</u>

附註：

1. 上文所披露於股份之所有權益均為好倉。
2. 上述股東概無持有任何相關股份。
3. Selective Choice 擁有 306,180,916 股股份，並為 ITC Investment 之一間全資附屬公司，而 ITC Investment 則為德祥企業之一間全資附屬公司。因此，ITC Investment 及德祥企業被視為於 Selective Choice 所持 306,180,916 股股份中擁有權益。
4. 達穎擁有 209,757,748 股股份，並為 Record High 之一間全資附屬公司，而 Record High 則由伍女士全資擁有。因此，Record High 及伍女士被視為於達穎所持 209,757,748 股股份中擁有權益。
5. 德祥企業主席陳博士亦為其控股股東。伍女士為陳博士之配偶。陳博士實益擁有 15,885,570 股股份，並被視為於 Selective Choice 所持 306,180,916 股股份及達穎所持 209,757,748 股股份中擁有權益。伍女士亦被視為於陳博士實益所持 15,885,570 股股份及 Selective Choice 所持 306,180,916 股股份中擁有權益。
6. 本公司董事總經理兼執行董事陳佛恩先生為德祥企業之執行董事。
7. 執行董事陳耀麟先生為德祥企業之執行董事以及陳博士與伍女士之兒子；而本公司副主席兼獨立非執行董事石禮謙先生亦為德祥企業之獨立非執行董事。

(ii) 本集團其他成員公司

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團其他成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	佔現有 已發行股本 概約百分比 (%)
譽邦投資有限公司	Le Truong Hien Hoa	20
	陳紹熾	10
譽永興業有限公司	Le Truong Hien Hoa	20
	陳紹熾	10

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部存置之登記冊，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上表決之任何類別股本面值5%或以上權益，或持有涉及有關股本之任何購股權。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人於本集團競爭業務之權益如下：

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張漢傑先生	中之傑發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	朗隆有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	互勵發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	東名有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	亞城集團有限公司	香港物業投資	作為股東
	Supreme Best Ltd.	香港物業投資	作為董事及股東
	東田集團有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	Cosmo Luck Limited	香港物業投資	作為實益股東
	Ocean Region Limited	香港物業投資	作為實益股東
	盛希有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	冠衡建設有限公司	澳門物業投資	作為董事及股東
	City Corporation Ltd.	香港物業投資	作為實益股東
	Ready Access Limited	香港物業投資	作為實益股東
	Big Gold Limited	香港物業投資	作為董事及實益股東
	騰智有限公司	香港物業投資	作為董事及實益股東

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張漢傑先生 (續)	Big Idea Holdings Limited	澳門物業投資	作為無投票權股東
	Strong Prosper Limited	香港物業投資	作為董事及股東
	富創太平洋有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	貳發有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	展立控股有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	宏國有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	高泊有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	Red Seal Investments Ltd	香港物業投資	作為實益股東
	Fortune Invest Group Limited	香港物業投資	作為董事及股東
	勝年有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	Cyber Trooper Limited	香港物業投資	作為董事及股東
	Cyber Unity International Limited	香港物業投資	作為實益股東
	Vinny Investments Limited	香港物業投資	作為實益股東
	Mint Spirit Limited	香港物業投資	作為實益股東
	招旺來有限公司	香港物業投資	作為實益股東

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張漢傑先生 (續)	Export Success Investment Ltd	香港物業投資	作為實益股東
	詠昇置業有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	傲群投資有限公司	香港物業投資	作為實益股東
	廣州珀麗酒店 有限公司	於中國擁有及 經營酒店	作為董事
	珀麗酒店管理 有限公司	酒店管理	作為董事及 董事總經理
	珀麗酒店物業管理 (廣州)有限公司	於中國管理 酒店及物業	作為董事
	Rosedale Park Limited	於香港經營酒店	作為董事
黃禮順先生	瀋陽珀麗酒店 有限公司	於中國擁有及 經營酒店	作為董事
	廣州珀麗酒店 有限公司	於中國擁有及 經營酒店	作為董事
	珀麗酒店管理 有限公司	酒店管理	作為董事及 副董事總經理
	珀麗酒店物業管理 (廣州)有限公司	於中國管理 酒店及物業	作為董事
	Rosedale Park Limited	於香港經營酒店	作為董事
	瀋陽珀麗酒店 有限公司	於中國擁有及 經營酒店	作為董事

張漢傑先生為本公司主席兼執行董事，主要負責本集團整體策略規劃及管理董事會運作。彼之職務與董事總經理陳佛恩先生之職務清晰劃分，陳佛恩先生主要負責本集團整體營運及業務發展。

執行董事黃禮順先生亦為本集團珀麗酒店部門之董事總經理，負責本集團整體酒店發展、營運及管理職能。

此外，本集團任何重大業務決策須由董事會決定及董事須就彼擁有權益之任何決議事項放棄投票。基於上述情況，董事會認為張漢傑先生及黃禮順先生各自於其他公司之權益不會對其出任董事職務之資格構成任何損害，亦不會犧牲本集團及股東利益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

4. 於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

除郭嘉立先生同時擔任本公司及凱華之獨立非執行董事及因而於認購事項中擁有權益外，董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付補償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內所訂立重大或可能屬重大之合約(於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行日常業務過程中訂立者除外)：

- (a) (A) 本公司之間接全資附屬公司ITC Properties (China) Limited (ITC Properties (Overseas) Limited (「ITCP Overseas」)之前稱) (「ITCP (China)」)、Bright Sino Profits Limited (「Bright Sino」)、本公司與鄧賜明先生所訂立日期為二零一五年六月十九日之和解契約，內容有關(i)免除ITCP (China)支付於各訂約方所訂立日期為二零零九年十二月十五日之協議(內容有關買賣新藝投資有限公司(「新藝」)之92%已發行股本)項下保留款項約港幣324,400,000元之責任；及(ii) Bright Sino向ITCP (China)「購回」新藝之全部已發行股本；及(B) ITCP (China)與Bright Sino所訂立日期為二零一五年六月十九日之協議(「出售協議」，經日期為二零一五年十月三十日之補充協議及日期為二零一六年四月一日之函件補充)，內容有關ITCP (China)按總代價港幣595,000,000元出售新藝之全部已發行股本及新藝於完成時結欠ITCP (China)之所有款項；
- (b) 本公司之間接全資附屬公司ITC Properties (Hong Kong) Limited(作為買方)與卓能(集團)有限公司(「卓能」，作為賣方)所訂立日期為二零一五年七月二十七日之買賣協議，內容有關買賣Westfountain Co. Ltd. (「Westfountain」)全部已發行股本及Westfountain之直接全資附屬公司成康投資有限公司結欠卓能之所有款項，代價不得超過港幣800,000,000元；
- (c) ITCP Overseas與Bright Sino所訂立日期為二零一五年十月三十日之補充協議，內容有關將出售協議項下代價餘款合共港幣345,000,000元之付款日期延長至二零一六年三月三十一日；
- (d) ITCP Overseas與Bright Sino所訂立日期為二零一六年四月一日之函件，內容有關將出售協議項下代價餘款合共港幣295,000,000元之付款日期進一步延長至二零一六年四月二十九日；
- (e) ITCP Overseas與Bayshore Ventures JV Ltd. (「合營公司」)所訂立日期為二零一六年四月二十八日之諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容有關ITCP Overseas於合營公司進行可能投資；
- (f) ITCP Overseas與合營公司所訂立日期為二零一六年五月三十一日之補充諒解備忘錄，內容有關將諒解備忘錄之到期日由二零一六年五月三十一日延長至二零一六年六月十日；

- (g) 本公司之間接全資附屬公司及ITCP Overseas之直接全資附屬公司Rank Ace Investments Limited (「**Rank Ace**」，作為貸款人)與Caufield Investments Limited (「**Caufield**」，作為借款人)所訂立日期為二零一六年五月二十五日之貸款協議(「**貸款協議**」)，內容有關高達28,700,000加元(相當於約港幣173,900,000元)之貸款融資；
- (h) Rank Ace (作為貸款人)、Caufield (作為抵押人)與合營公司所訂立日期為二零一六年五月二十五日之股份抵押，內容有關以Caufield擁有之28,700,000股合營公司股份(「**合營股份**」)作為第一股份抵押(相當於貸款協議日期合營公司全部已發行股本約33.3%)，以及首先轉讓及附屬Caufield墊付予合營公司所有現有及未來股東貸款約33.3%(連利息)，其金額於貸款協議日期為4,075,725加元(相等於約港幣24,600,000元)；
- (i) 本公司間接全資附屬公司德祥地產財務有限公司(「**德祥地產財務**」，作為貸款人)與星美控股集團有限公司(「**星美控股**」，作為借款人)所訂立日期為二零一六年五月三十日之貸款協議，內容有關德祥地產財務根據貸款協議所載條款及條件向星美控股提供港幣250,000,000元之無抵押貸款；
- (j) Rank Ace (作為認購人)與合營公司(作為發行人)所訂立日期為二零一六年六月八日之認購協議(「**認購協議**」)，據此，Rank Ace同意以認購價86,100,000加元(相當於約港幣521,800,000元)認購86,100,000股新合營股份；
- (k) 德祥地產財務(作為貸款人)與葉博士(作為借款人)所訂立日期為二零一六年六月十三日之貸款協議，內容有關德祥地產財務根據貸款協議所載條款及條件向葉博士提供港幣250,000,000元之無抵押貸款；
- (l) Rank Ace與合營公司所訂立日期為二零一六年七月二十九日之補充協議(「**第一份補充協議**」)，內容有關將認購協議之最後截止日期由二零一六年七月三十一日延長至二零一六年十月三十一日或Rank Ace與合營公司可能書面協定之其他日期；
- (m) Treasure Generator(作為發行人)、本公司(作為擔保人)與瑞士信貸證券(歐洲)有限公司及新鴻基投資服務有限公司(作為聯席牽頭經辦人)就票據發行所訂立日期為二零一六年十月六日之認購協議；
- (n) Treasure Generator(作為發行人)、本公司(作為擔保人)與香港上海滙豐銀行有限公司(「**滙豐**」，作為信託人)所訂立日期為二零一六年十月十四日之信託契約，內容有關本公司為Treasure Generator就票據到期及準時付款而向滙豐提供無條件及不可撤回之擔保；

- (o) Treasure Generator (作為發行人)、本公司(作為擔保人)與滙豐(作為過戶登記處、主要付款代理、當中所述之其他代理以及信託人)就票據發行所訂立日期為二零一六年十月十四日之代理協議；
- (p) Rank Ace與合營公司所訂立日期為二零一六年十月三十一日之第二份補充協議(「第二份補充協議」)，內容有關將認購協議(經第一份補充協議修訂)之最後截止日期由二零一六年十月三十一日進一步延長至二零一六年十一月三十日或Rank Ace與合營公司可能書面協定之其他日期；
- (q) 認購函件；及
- (r) Rank Ace與合營公司所訂立日期為二零一六年十一月三十日之第三份補充協議，內容有關將認購協議(經第一份補充協議及第二份補充協議修訂)之最後截止日期由二零一六年十一月三十日進一步延長至二零一六年十二月三十一日或Rank Ace與合營公司可能書面協定之其他日期。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起十四(14)日內任何工作日(公眾假期除外)上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時正至下午五時正之一般辦公時間內在香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心31樓可供查閱：

- 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- 本公司截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- 日期為二零一六年十一月二十三日之主要交易通函，內容有關收購位於加拿大酒店項目之50%實際權益及提供貸款融資；及
- 本通函。

9. 一般資料

- 本公司之公司秘書為譚麗群小姐。彼於香港大學畢業，持有文學學士學位，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會士。
- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。
- 本公司之香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室。
- 本公司於香港之股份登記及過戶分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。