

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之選擇表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。



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(首席財務總監)

陳耀麟先生

黃禮順先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

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

香港主要營業地點：

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行中心30樓

敬啟者：

有關截至二零一八年九月三十日止六個月
中期股息
之以股代息計劃

於二零一八年十一月三十日，德祥地產集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈向於二零一八年十二月二十日(星期四)營業時間結束時名列本公司之股東名冊(「股東名冊」)之股份持有人(「股東」)派付截至二零一八年九月三十

* 僅供識別

日止六個月之中期股息，每股本公司已發行股本中面值港幣0.01元之普通股股份（「股份」）港幣0.10元（「中期股息」），將於二零一九年一月二十九日（星期二）派付，股東可選擇以配發入賬列作繳足股款之新股份（「代息股份」）代替現金支付全部或部份中期股息（「以股代息計劃」）。為釐定股東獲發中期股息之權利，本公司由二零一八年十二月十九日（星期三）至二零一八年十二月二十日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，於此段期間將不會登記任何股份之轉讓。

本通函旨在說明有關以股代息計劃之程序以及股東須採取之相應行動。

以股代息計劃詳情

根據以股代息計劃，於二零一八年十二月二十日（星期四）（「記錄日期」）營業時間結束時名列股東名冊之每名股東可選擇按以下其中一種方式收取中期股息：

- (i) 每股股份獲發現金股息；或
- (ii) 除就零碎股份作出調整外，按發行價每股代息股份港幣2.0551元（按下文所釐定）獲配發代息股份代替現金；或
- (iii) 以部份為現金及部份為代息股份之合併方式。

誠如本公司日期為二零一八年十一月三十日之公佈所述，於計算根據上文(ii)及(iii)項應予配發之代息股份數目時，每股代息股份之發行價乃經參照緊接以及截至及包括記錄日期止連續三個交易日股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣之平均收市價（「平均收市價」），減該平均收市價5%之折讓，或每股股份面值港幣0.01元（以較高者為準）而釐定。每股代息股份之發行價已定為港幣2.0551元。

因此，每名股東根據以股代息計劃收取之代息股份數目將按以下公式計算：

$$\begin{array}{rcl}
 \text{將收取之} & & \\
 \text{代息股份} & = & \text{於記錄日期所持有之股份} \\
 \text{數目} & & \text{數目中選擇以配發代息股} \\
 & & \text{份收取中期股息}
 \end{array}
 \times
 \frac{\text{港幣0.10元}}{\text{港幣2.1633元}}
 \times
 \frac{\text{(每股股份之中期股息)}}{\text{(平均收市價)}}
 \times
 \frac{95}{100}$$

倘所有股東選擇以代息股份收取中期股息，根據於記錄日期已發行股份972,037,526股計算，則按以股代息計劃可發行不多於47,298,794股代息股份，相當於現有已發行股份總數約4.87%及經發行代息股份擴大後之已發行股份總數

約4.64%。倘概無股東選擇以代息股份收取中期股息，則本公司就中期股息應派付之現金總額將約為港幣97,200,000元。

於二零一八年四月四日，本公司根據本公司之購股權計劃授出合共27,020,000份購股權。於記錄日期，全部該等購股權尚未行使。

每名股東將獲發行之代息股份數目將下調至最接近之整數。代息股份之零碎配額將不予配發，而有關利益將撥歸本公司所有。

為免混淆，除於記錄日期營業時間結束時名列股東名冊之股東外，代息股份將不會向公眾人士提呈，而代息股份之權利亦不得轉讓。

代息股份一經發行，將於各方面與於其發行日期之現有股份享有同等權益，惟該等代息股份均將無權獲發中期股息。代息股份日後可全數收取於代息股份發行日期後可能宣派、作出或派付之股息及分派。

不論股東於記錄日期之居住所在地，現金中期股息將以港幣支付。

代息選擇表格

隨本通函附奉選擇表格(「代息選擇表格」)，以供股東如欲以代息股份收取全部中期股息，或部份以現金及部份以代息股份代替現金收取中期股息，或如欲就日後派發之全部股息，在可選擇收取股份以代替現金股息時，選擇永久收取股份代替現金股息使用。

股東如欲僅以現金收取其中期股息，則毋須採取任何行動。

股東如欲以代息股份代替現金收取其全部或部份中期股息，須按代息選擇表格上印備之指示將表格填妥，並須不遲於二零一九年一月十六日(星期三)下午四時三十分交回本公司於香港之股份登記及過戶分處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。收到代息選擇表格後，本公司不會發出收訖確認書。

倘懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告(其中一項警告均稱為「警告」)，則上述交回代息選擇表格之截止時間將按下文(i)或(ii)項所述方式延後(視情況而定)：

- (i) 警告於二零一九年一月十六日(星期三)中午十二時正前任何時間在香港生效，並於中午十二時正後取消。於此情況下，交回代息選擇表格之截止時間將延至二零一九年一月十六日(星期三)下午五時正；或
- (ii) 警告於二零一九年一月十六日(星期三)中午十二時正至下午四時三十分內任何時間在香港生效。於此情況下，交回代息選擇表格之截止時間將延至於上午九時正至下午四時三十分期間內任何時間並無懸掛警告之下一個營業日下午四時三十分。

如閣下填妥代息選擇表格但未有註明選擇以配發代息股份方式收取中期股息之股份數目，或閣下選擇收取代息股份之股份數目超出於記錄日期以閣下名義登記持有者，則在上述任何一種情況下，閣下將被視作已選擇就當時以閣下名義登記為持有人之全部股份收取代息股份代替現金股息。

股東如已就其全部已登記持有之股份選擇永久收取股份以代替日後之全部現金股息，將不獲發予代息選擇表格。任何股東如欲更改其現有之永久收取股份之選擇，並選擇是此收取現金，請於二零一九年一月七日(星期一)下午四時三十分前以書面方式通知本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司。

海外股東

根據於記錄日期營業時間結束時之股東名冊，除三名合共持有34,014股股份之股東(「海外股東」)之登記地址位於澳洲及英屬處女群島外，所有股東之登記地址均位於香港。該等海外股東可享有之中期股息總額為港幣3,401.04元。假設該等海外股東選擇以代息股份收取全部中期股息，則彼等將獲發行合共不多於1,655股代息股份。

為遵守聯交所證券上市規則第13.36(2)條之規定，本公司已就有關向海外股東發行代息股份之澳洲及英屬處女群島法律向其法律顧問作出查詢。本公司董事獲知悉，概無就本公司向海外股東發行代息股份而遵守澳洲及英屬處女群島任何當地監管規定的需要。因此，海外股東將不會自以股代息計劃中剔除，而代息選擇表格將隨本通函一併寄發予各海外股東。

本通函、代息選擇表格及代息股份概不會根據香港以外任何司法權區之證券法或對等法例登記或存檔。海外股東參與以股代息計劃可能會受彼等有關司法權區之法律限制。除非有關地區允許本公司合法向該股東發出邀請而毋須取得任何註冊登記或遵守其他法例規定、政府或監管程序或任何類似手續，否則股東如於香港境外任何地區收到本通函及／或代息選擇表格，概不可將其視作代息股份之要約或選擇代息股份之邀請。任何居於香港境外之股東如欲根據以股代息計劃收取代息股份，須自行承擔責任遵守有關司法權區之法律，包括取得任何註冊登記或批准或同意或遵守其他法例規定、政府或監管程序或任何類似手續。收取代息股份以代替現金股息之股東，亦必須遵守於香港境外適用之出售代息股份之任何限制。登記地址位於香港境外之股東應向彼等之專業顧問諮詢彼等是否獲准以發行代息股份之形式收取中期股息，或是否須取得任何政府批准或其他方面同意，或是否須辦理其他手續，以及日後出售所收取代息股份是否受到任何其他限制。居於參與以股代息計劃屬不合法之司法權區之海外股東收取本通函及／或代息選擇表格將被視為僅作參考之用。

於聯交所上市及寄發股息支票／股票

以股代息計劃須待聯交所上市委員會批准代息股份上市及買賣後，方告作實。本公司已向聯交所上市委員會申請批准代息股份上市及買賣。待聯交所上市委員會授出批准後，代息股份將獲香港中央結算有限公司接納為合資格證券，以於中央結算系統內寄存、結算及交收。有關代息股份之股票及應付現金中期股息之支票預期將於二零一九年一月二十九日(星期二)當日或前後以平郵方式寄予有關股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。閣下收到有關股票後，即可買賣將向閣下發行之代息股份。倘於二零一九年一月二十九日(星期二)前，代息股份尚未獲准上市，則正式填妥之代息選擇表格將視為無效，而全數中期股息將以現金派付。

股份僅於聯交所上市。本公司之股本或債務證券概無在任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無申請或擬申請在任何其他證券交易所上市或買賣。

預期代息股份將於二零一九年一月三十日(星期三)上午九時正開始買賣。

以股代息計劃之優點

以股代息計劃將讓股東有機會以市值之折讓價格，增加在本公司之投資，而毋須支付經紀費、印花稅及相關交易費用。以股代息計劃亦對本公司有利，原因為倘股東選擇收取代息股份作為全部或部份中期股息，原應派付予該等股東之現金將可保留供本公司所用。

以股代息計劃之影響

股東務請注意，根據以股代息計劃將予發行的代息股份可能會引起根據證券及期貨條例(香港法例第571章)第XV部第2及第3分部條文的披露規定。股東如對就發行代息股份而如何受到該等條文影響有任何疑問，應尋求彼等各自之專業意見。

推薦意見

選擇以現金或代息股份收取閣下之全部或部份中期股息是否對閣下有利，將視乎閣下本身之個別情況而定，就此而作出之決定及由此而引致之一切後果均須由各股東自行承擔。閣下如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

預期時間表

交回代息選擇表格的最後時間.....二零一九年一月十六日(星期三)
下午四時三十分

向股東寄發以現金支付中期股息
之支票及代息股份股票.....二零一九年一月二十九日(星期二)

代息股份開始買賣(須待聯交所上市委員會
批准代息股份上市後方告作實).....二零一九年一月三十日(星期三)
上午九時正

附註：本通函所提及的時間及日期均為香港時間及日期。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

二零一八年十二月二十八日

本通函中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。