

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(「本公司」)之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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之內容概不負責，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。



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)

重選退任董事、
發行股份及購回股份之一般授權
及
股東周年大會通告

本公司謹訂於2023年9月8日(星期五)上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道250號15樓舉行股東周年大會(「股東周年大會」)，召開大會之通告載於本通函第14至18頁。

無論閣下能否出席股東周年大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按印備之指示填妥，並在任何情況下不遲於股東周年大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之股份登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東周年大會或其任何續會，並於會上發言及投票。

股東周年大會上將不會提供食物或飲料，並不會派發禮物或紀念品。

本通函中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

* 僅供識別

2023年7月28日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	3
2. 重選退任董事	3
3. 發行股份及購回股份之一般授權	4
4. 股東周年大會	5
5. 責任聲明	6
6. 推薦意見	6
附錄一 — 重選連任之退任董事之詳情	7
附錄二 — 購回授權之說明函件	11
股東周年大會通告	14
<i>附件 — 代表委任表格</i>	

收取公司通訊之方式及語文版本

本通函之英文及中文印刷本已備妥，並以可供查索的格式載於本公司網站www.itcproperties.com。

倘若本公司之股東及非登記股東：

- (i) 已選擇或被視為已同意於本公司網站閱覽本通函之電子版本，或
- (ii) 在收取或於本公司網站閱覽本通函時遇到困難，

彼等可以書面要求本公司或本公司於香港之股份登記分處（「股份登記分處」）卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，免費索取印刷本。

倘若本公司之股東及非登記股東欲更改其已選擇之本公司所有日後發出的公司通訊的收取方式及／或語文版本，可隨時發出最少七天的書面通知，送交股份登記分處（地址如上）或電郵至itcproperties-ecom@hk.tricorglobal.com，亦可填寫更改選擇表格並交回股份登記分處。

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東周年大會」	指	本公司謹訂於2023年9月8日(星期五)上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道250號15樓舉行之股東周年大會或其任何續會，大會通告載於本通函第14至18頁
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則(經不時修訂、補充或另行修改)
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載《企業管治守則》
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「控股股東」	指	本公司之控股股東(定義見上市規則)
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	發行授權及購回授權之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「發行授權」	指	建議於股東周年大會上授予董事之一般授權，以行使本公司一切權力以配發、發行及處理不超過有關授權獲批准當日已發行股份總數20%之額外股份
「最後實際可行日期」	指	2023年7月21日，即本通函付印前就確定其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(經不時修訂、補充或另行修改)

釋 義

「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「購回授權」	指	建議於股東周年大會上授予董事之一般授權，以行使本公司一切權力以購回有關授權獲批准當日已發行股份總數最多10%之股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「購股權」	指	根據本公司於2021年9月10日採納之購股權計劃授出之購股權
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	本公司之主要股東(定義見上市規則)
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	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)

陳國強博士(聯席副主席)

陳耀麟先生

羅漢華先生(首席財務總監)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

周美華女士

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

獨立非執行董事：

石禮謙，*GBS, JP* (聯席副主席)

陳百祥先生

葉瀚華先生

敬啟者：

重選退任董事、
發行股份及購回股份之一般授權
及
股東周年大會通告

1. 緒言

本通函旨在向股東提供股東周年大會通告及有關將於股東周年大會上提呈之決議案之資料，以(i)重選退任董事；(ii)向董事授予一般授權；及(iii)藉加入本公司根據購回授權所購回已發行股份總數而擴大發行授權。

2. 重選退任董事

根據公司細則第84條細則及企業管治守則，張漢傑先生(「張漢傑先生」)、石禮謙，*GBS, JP*(「石禮謙先生」)及葉瀚華先生(「葉瀚華先生」)將於股東周年大會上輪值退任。此外，根據公司細則第83(2)條細則，羅漢華先生(「羅漢華先生」)作為自上屆股東周年大會後獲董事會委任之董事，其任期直至股東周年大會。所有四名退任董事均符合資格並願意於股東周年大會上重選連任。

* 僅供識別

董事會函件

於考慮提名退任董事重選連任時，本公司提名委員會已參考董事會多元化政策，並應用提名政策所載列的甄選準則，其中包括審視退任董事所擁有的經驗和專業知識，以及於截至2023年3月31日止財政年度內之表現及投放的時間。

石禮謙先生於2010年9月獲委任為獨立非執行董事，在董事會服務已超過九年。因此，根據企業管治守則，彼之重選連任將以獨立決議案形式提呈於股東周年大會上審議通過。

提名委員會已審閱石禮謙先生及葉瀚華先生各自根據上市規則第3.13條所載的獨立指引就其獨立性作出的年度確認，並認為石禮謙先生及葉瀚華先生均仍保持獨立。提名委員會考慮到石禮謙先生在物業發展方面的深厚經驗，及彼以客觀角度為本集團事務提供的寶貴意見，以及葉瀚華先生在法律、業務發展和房地產投資等不同範疇的經驗，因此提名委員會認為石禮謙先生及葉瀚華先生均具備所需的誠信和經驗，能夠繼續為董事會帶來多元化觀點、技能及經驗。

董事會知悉石禮謙先生目前擔任多於七間上市公司董事職位，並認為在決定董事的能力時，著重彼對本公司投放足夠時間的承諾，比嚴格遵守董事職位的數量更為重要。經審閱石禮謙先生就彼過往投放於本公司的時間作出之年度披露，及彼對本公司的迅速回饋及責任感，正如彼於本公司會議的高出席率可作證明，董事會認為石禮謙先生已按要求投放足夠時間履行彼作為獨立非執行董事的責任及義務。

根據提名委員會的推薦意見，董事會認為石禮謙先生及葉瀚華先生具備履行其獨立非執行董事職務所需的誠信、獨立性及經驗，而重選石禮謙先生、葉瀚華先生及其他退任董事連任均符合本公司及股東的整體利益。

張漢傑先生、石禮謙先生及葉瀚華先生已各自於提名委員會會議上就其重選連任及／或獨立性事宜上不參與討論並放棄投票，而每名退任董事均已於董事會會議上就其各自重選連任事宜上不參與討論並放棄投票。

根據上市規則就將於股東周年大會上重選連任之退任董事須予披露之履歷及其他詳情，已載於本通函附錄一。

3. 發行股份及購回股份之一般授權

於2022年9月9日舉行之本公司股東周年大會上，董事獲授予一般授權，以授權彼等（其中包括）(i)行使本公司權力以配發、發行及處理不超過於2022年9月9日已發行股份總數20%之股份；(ii)購回不超過於2022年9月9日已發行股份總數10%之股份；及(iii)藉加入按上文(ii)項所述購回授權所購回已發行股份總數而擴大發行股份之一般授權。該等一般授權將於股東周年大會結束時屆滿。

董事會函件

本公司將於股東周年大會上提呈普通決議案以授予董事新一般授權，授權彼等(i)行使本公司一切權力以配發、發行及處理不超過於該決議案獲通過當日已發行股份總數20%之股份(即發行授權)；(ii)購回不超過於該決議案獲通過當日已發行股份總數10%之股份(即購回授權)；及(iii)待批准一般授權之普通決議案於股東周年大會上獲通過後，藉加入根據購回授權所購回已發行股份總數而擴大發行授權。

於最後實際可行日期，本公司之已發行股份為912,634,410股，其中4,956,000股為載於本通函附錄二之購回並將會被註銷之股份(「購回之股份」)。倘於股東周年大會上通過普通決議案批准一般授權，以及於註銷購回之股份後及基於由最後實際可行日期至股東周年大會日期期間概無進一步發行或購回股份，本公司將可根據發行授權發行最多181,535,682股股份及根據購回授權購回最多90,767,841股股份。

董事相信，於股東周年大會上授出一般授權乃符合本公司及股東整體利益。發行授權將給予董事靈活彈性發行新股份，尤其在及時集資活動或本集團需要在短時間內發行股份作為代價以完成收購交易之情況下。購回股份僅於董事認為該購回符合本公司及股東整體利益時方會進行。考慮到市況之急劇變化，購回授權可為董事提供更大靈活彈性以提高每股股份資產淨值及／或每股股份盈利。

倘於股東周年大會上獲股東批准，一般授權將維持有效直至以下最早之日期：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束時；
- (ii) 根據公司細則或百慕達任何適用法例所規定本公司須舉行下屆股東周年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 股東於本公司股東大會上撤銷或修訂該授權時。

根據上市規則載有就有關購回授權須予披露之所有資料的說明函件，已載於本通函附錄二。

4. 股東周年大會

召開股東周年大會之通告載於本通函第14至18頁。決議案將於股東周年大會上提呈，以批准(其中包括)重選退任董事、授出一般授權及藉加入根據購回授權購回之已發行股份總數而擴大發行授權。

隨函附奉股東於股東周年大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東周年大會，務請盡快將代表委任表格按印備之指示填妥，並在任何情況下不遲於股東周年大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回股份登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東周年大會或其任何續會，並於會上發言及投票。

董事會函件

根據上市規則及公司細則之規定，除純粹有關程序或行政事宜外，股東於股東大會上之任何投票均須以按股數投票之方式進行表決。因此，股東周年大會主席將要求於股東周年大會上提呈之所有決議案均以按股數投票之方式進行表決。本公司將於股東周年大會後按上市規則規定之方式作出以按股數投票表決結果之公佈。就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須根據上市規則及／或公司細則於股東周年大會上就批准任何決議案放棄投票。

5. 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。

6. 推薦意見

董事認為，重選退任董事、授出一般授權及藉加入根據購回授權購回之已發行股份總數而擴大發行授權之建議均符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成於股東周年大會上提呈之所有決議案。

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

2023年7月28日

於股東周年大會上重選連任之退任董事之履歷及其他詳情載列如下：

執行董事

張漢傑，69歲，於2005年4月加入本公司出任執行董事兼主席，並為本集團多間成員公司之董事。彼亦為本公司企業管治委員會之主席，以及提名委員會及投資委員會各自之成員。張漢傑先生畢業於倫敦大學，持有文學學士學位。彼於地產發展、物業投資及企業融資方面擁有逾45年經驗，並於香港多間具領導地位之物業發展公司擔任主要行政職務。張漢傑先生於2023年5月31日舉行的佳景集團有限公司（一間香港上市公司）股東周年大會結束後退任為獨立非執行董事。彼獲委任為香港上市公司路勁基建有限公司之獨立非執行董事，由2023年6月1日起生效。

於最後實際可行日期，張漢傑先生於48,800,000股股份及於2,600,000份賦予其權利可認購2,600,000股股份之購股權（合共佔已發行股份總數約5.63%）中擁有個人權益。本公司概無擬定張漢傑先生出任董事之任期。張漢傑先生有權收取由董事會釐定的年度董事袍金港幣10,000元，及由本公司薪酬委員會批准之基本年薪港幣3,480,000元及酌情花紅。

於2005年11月15日，香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）就德祥企業集團有限公司（「德祥企業」，現稱保德國際發展企業有限公司）違反收購守則第21.3條之規定，在未取得證監會企業融資部執行人員同意之情況下，於要約期內買賣錦興集團有限公司（現稱凱華集團有限公司（清盤中））之證券，對當時德祥企業董事會作出批評。張漢傑先生當時為德祥企業之董事。

羅漢華，58歲，獲委任為執行董事及本公司首席財務總監，負責本集團之財務及會計工作，自2023年4月1日起生效。彼為本公司企業管治委員會及投資委員會各自之成員。彼亦為本集團多間成員公司之董事。羅漢華先生曾出任其中一間在香港及澳門具領導地位的建築及工程集團之財務總裁（執行董事）及執行委員會成員達15年。彼於核數、會計及財務管理方面積逾30年經驗。羅漢華先生持有工商管理學士學位及應用財務學碩士學位。彼為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員及本港執業會計師。

於最後實際可行日期，羅漢華先生概無持有任何股份或本公司相關股份（定義見證券及期貨條例（香港法例第571章）第XV部）之任何權益。本公司概無擬定羅漢華先生出任董事之任期。彼將就任至股東周年大會並合資格於股東周年大會上重選連任。羅漢華先生有權收取由董事會釐定之年度董事袍金港幣10,000元，及由本公司薪酬委員會批准之基本年薪港幣2,880,000元及酌情花紅。

獨立非執行董事

石禮謙，*GBS, JP* (別名：Abraham Razack)，78歲，於2010年9月加入本公司出任獨立非執行董事兼副主席。彼亦為本公司提名委員會之主席，以及審核委員會及薪酬委員會各自之成員。石禮謙先生畢業於澳洲雪梨大學，持有文學學士學位及教育文憑。彼持有法律博士學位。彼自2000年至2021年為香港立法會代表地產及建造界功能界別之議員。彼於1995年獲委任為太平紳士。彼於2007年獲頒授銀紫荊星章，並於2013年再獲頒授金紫荊星章。

石禮謙先生為高銀金融(集團)有限公司(已委任臨時清盤人)(「高銀金融」)之主席及執行董事，及莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事，兩間公司均為香港上市公司。石禮謙先生亦為友聯國際教育租賃控股有限公司(前稱國際友聯融資租賃有限公司)、華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海國際集團有限公司、碧桂園控股有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、麗豐控股有限公司、新創建集團有限公司、百利保控股有限公司及神話世界有限公司(前稱藍鼎國際發展有限公司)之獨立非執行董事，全部均為香港上市公司。彼亦為冠君產業信託之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司之獨立非執行董事，及富豪產業信託之管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事，該兩項信託均於香港上市。此外，彼亦為利福國際集團有限公司(其股份已於2022年12月20日除牌)之獨立非執行董事。石禮謙先生於2021年5月28日退任為香港上市公司澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事。石禮謙先生為香港科技大學顧問委員會之榮譽委員，香港大學校董會及校務委員會之成員，以及香港城市大學校董會之成員。

於最後實際可行日期，石禮謙先生於322,347股股份及500,000份賦予其權利可認購500,000股股份之購股權(合共佔已發行股份總數約0.09%)中擁有個人權益。石禮謙先生之任期由2021年9月10日(即其上次重選日期)起，直至股東周年大會結束為止。石禮謙先生有權收取由董事會釐定之年度董事袍金港幣300,000元。

由2006年2月27日至2014年2月26日，石禮謙先生為泰山石化集團有限公司(「泰山」)之獨立非執行董事，該公司於百慕達註冊成立及於香港上市。根據泰山刊發之公佈和通函(統稱「泰山文件」)，於2012年7月9日(百慕達時間)，Saturn Petrochemical Holdings Limited(「SPHL」)通知泰山已向百慕達最高法院(「百慕達法院」)提呈頒令(其中包括)將泰山清盤及委任臨時清盤人(「SPHL呈請」)。就石禮謙先生所深知，SPHL呈請乃關於SPHL悉數贖回其持有之555,000,000股泰山可換股可贖回優先股，並以名義價值(即港幣310,800,000元)連同任何累計及未派付股息作為贖回金額。於2013年7月23日(百慕達時間)，就泰山提出申請，百慕達法院頒令(其中包括)撤銷SPHL提出之SPHL呈請，並准許

KTL Camden Inc. (「Camden」) 替代SPHL作為呈請人。Camden聲稱泰山之附屬公司未有按照光船租賃合同支付若干租賃費用，並指根據泰山所發出以Camden為受益人的擔保契約，泰山有責任支付相關的租賃費用連利息合共約6,853,032美元(直至2013年4月16日)。百慕達法院頒令成立非正式債權人委員會，以促進泰山及其債權人之間之資訊交流，並委任共同臨時清盤人。於2016年7月，百慕達法院頒令(其中包括)共同臨時清盤人已被解除及免去職務，而清盤呈請亦已被解除。此外，根據泰山文件，泰山與其債權人作出之建議安排計劃(「計劃」)於2014年11月5日獲百慕達法院批准，並已根據百慕達公司法第99條於2014年11月5日將百慕達法院頒令副本送達百慕達公司註冊處便告生效，並對所有計劃債權人(定義見計劃)具有約束力。除了泰山文件內發佈之資料外，石禮謙先生作為泰山之前董事，概無知悉其他有關泰山的資料。根據其2011年年報所披露，泰山乃亞太地區(尤其中國)的石油物流與海事服務營運商，並與其附屬公司經營陸上及離岸倉儲設施以及一所多功能修造船廠。

此外，誠如高銀金融日期為2020年7月15日至最後實際可行日期期間所刊發之多份公佈所披露，高銀金融於2020年10月7日收到一份由德意志信託(香港)有限公司(「德意志信託」)向百慕達法院提呈針對高銀金融之清盤呈請(「德意志信託呈請」)。日期為2020年8月7日之德意志信託呈請乃由德意志信託提交，涉及高銀金融之兩間直接全資附屬公司獲得由若干獨立金融機構授出一筆分為兩部分的定期貸款融資，本金金額約港幣1,494,900,000元及243,000,000美元(統稱「貸款」)；其中德意志信託就貸款出任抵押代理人，而高銀金融為貸款的企業擔保人。有關德意志信託呈請的聆訊原訂於2020年10月9日進行，及後延期至2023年7月21日。高銀金融已取得百慕達法律顧問的意見，認為進行清盤的理由缺乏理據，並將就德意志信託呈請極力抗辯。高銀金融為一間投資控股公司，其集團主要從事提供保理服務、金融投資、酒品及酒品相關業務、物業發展及投資以及餐廳營運。

葉瀚華，41歲，於2021年2月加入本公司出任獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會各自之成員。葉瀚華先生畢業於英國劍橋大學並獲得文學學士學位及經濟學文學碩士學位。彼亦從英國法學院獲得法學研究生文憑(優異等級)及從香港大學獲得法律學專業證書。葉瀚華先生為香港大律師，亦是一間從事房地產投資及資產管理公司之合夥人，負責香港資本市場及業務發展。彼曾在一間環球管理顧問公司工作，專責香港及中國大陸之房地產及公營部門。

於最後實際可行日期，葉瀚華先生於300,000份賦予其權利可認購300,000股股份之購股權(佔已發行股份總數約0.03%)中擁有個人權益。葉瀚華先生之任期自2021年9月10日(即其上次重選日期)起，直至股東周年大會結束為止。葉瀚華先生有權收取由董事會釐定之年度董事袍金港幣300,000元。

葉瀚華先生於2019年10月21日至2019年12月6日期間出任新昌創展控股有限公司(正進行清盤中) (「新昌」) 之獨立非執行董事，其股份已於2022年5月23日除牌 (「除牌日」)。誠如新昌於2020年1月7日至除牌日期間刊發多份公佈所披露，新昌收到中國信託商業銀行股份有限公司 (「中國信託商業銀行」) 於2019年12月13日向香港特別行政區高等法院 (「高等法院」) 提交的一項清盤呈請，訴訟編號為HCCW 403/2019 (「該呈請」)，要求高等法院根據公司 (清盤及雜項條文) 條例 (香港法例第32章) 的規定向新昌頒令清盤，原因為新昌無力償債且無法支付其約5,728,000美元之債務。該呈請乃針對新昌作為潮安發展有限公司 (新昌之一間全資附屬公司) 結欠中國信託商業銀行債務的擔保人而發起。香港司法機構將該呈請押後至2022年6月27日，呈請人可以在前述日期前隨時申請進行聆訊。新昌為一間於開曼群島註冊成立的公司，新昌及其附屬公司主要從事塑膠家居用品業務。

此外，誠如新昌日期為2020年7月31日及2020年8月26日之公佈所披露，於2020年7月27日，新昌向開曼群島大法院 (「開曼法院」) 呈交清盤呈請連同單方面傳票，就重組委任新昌之臨時清盤人。新昌之共同及各別臨時清盤人 (「共同臨時清盤人」) 已於2020年7月30日獲委任。於2020年8月13日，共同臨時清盤人向新昌已知或潛在之債權人發出附帶開曼法院頒授的共同臨時清盤人法令的函件，內容有關共同臨時清盤人之安排詳情。

於2019年10月4日，葉瀚華先生作為唯一董事及唯一股東的德嶺有限公司 (「德嶺」) 進行債權人自動清盤，而清盤人亦已獲委任。德嶺為一間於香港成立之公司，從事一間餐廳之經營。於2019年9月30日，所涉及的流動負債總額約為港幣5,500,000元，而負值負債約為港幣2,800,000元。大部分債務為應償還葉瀚華先生及其聯繫人的貸款。德嶺於2021年4月6日已告解散。

除上述所披露者外，所有上述退任董事均於過去三年概無在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任任何其他董事職務。此外，於最後實際可行日期，彼等均與任何其他董事、公司高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。彼等須按照公司細則及企業管治守則之有關守則條文，最少每三(3)年於本公司股東周年大會上輪席告退及重選連任一次。彼等之薪酬或袍金乃參照當時市況、其各自之職務及職責、為本集團事務所投放之時間、以及／或彼等之表現而釐定。

除上文所披露者外，就上述退任董事重選連任為董事而言，概無其他事宜須促請股東垂注，亦無任何資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條之任何規定予以披露。

本附錄乃遵照上市規則第10.06條之規定作為說明函件，向股東提供有關購回授權之必要資料。

1. 股東批准

上市規則准許以聯交所作為第一上市地之公司於聯交所購回其股份，惟建議購回之股份必須繳足，並且所有股份購回必須事先經股東透過普通決議案以授予該公司董事特定批准或一般授權以進行有關購回之方式批准。

2. 行使購回授權

於最後實際可行日期，本公司之已發行股份為912,634,410股，包括下文所述4,956,000股購回之股份。倘於股東周年大會上通過普通決議案批准購回授權，以及於註銷購回之股份後及基於由最後實際可行日期至股東周年大會日期期間概無進一步發行或購回股份，本公司將可根據購回授權購回最多90,767,841股股份，佔有關決議案獲通過當日已發行股份總數之10%。

3. 購回之理由

董事相信，股東授予董事可於市場購回股份之一般授權乃符合本公司及股東整體利益。視乎當時市況及資金安排，該等購回可提高每股股份資產淨值及／或每股股份盈利，此舉將對本公司及股東整體有利。

4. 購回股份之資金

購回股份之資金為依照本公司組織章程大綱、公司細則、上市規則及百慕達適用法例所規定可合法用作此用途之資金。按百慕達法例規定，購回股份只可動用所購回股份之繳入股本或可作為股息或分派之本公司資金或就此發行新股份所得之款項進行。購回應付款項超出將購回股份面值之任何數額，須以本公司可作為股息或分派之資金或購回股份前本公司之股份溢價賬撥付。預期根據購回授權進行購回股份所需資金將源自該等來源。

與2023年3月31日(本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)之本公司財政狀況比較，倘於建議購回期間全面行使購回授權，購回股份可能對本公司之營運資金及資本負債狀況構成重大不利影響。然而，倘行使購回授權將會對董事不時認為適合本公司之營運資金需要或資產負債水平造成重大不利影響，董事將不會建議行使該購回授權。

5. 董事、緊密聯繫人及核心關連人士

概無任何董事或(就董事作出一切合理查詢後所深知)彼等各自之任何緊密聯繫人目前有意於股東批准購回授權後向本公司出售股份。

本公司概無接獲其核心關連人士通知，表示彼目前有意在股東批准購回授權後，向本公司出售股份，或已承諾不會向本公司出售股份。

6. 董事之承諾

董事已向聯交所承諾，在有關規則適用的情況下，彼等將遵守公司細則、上市規則及百慕達適用法例根據購回授權行使本公司一切權力以購回股份。

7. 本公司購回之股份

於最後實際可行日期前六(6)個月內，本公司已於聯交所購回合共4,956,000股股份，詳情如下：

回購日期	股份數目	每股股份購入價	
		最高 港幣	最低 港幣
2023年7月4日	500,000	0.82	0.82
2023年7月5日	900,000	0.80	0.80
2023年7月6日	220,000	0.84	0.76
2023年7月10日	800,000	0.83	0.77
2023年7月11日	600,000	0.84	0.83
2023年7月12日	566,000	0.84	0.83
2023年7月13日	700,000	0.85	0.84
2023年7月14日	670,000	0.85	0.84

除上文所披露者外，本公司於最後實際可行日期前六(6)個月概無購回任何股份(不論是於聯交所或以其他方式)。

8. 收購守則之影響

倘股東於本公司投票權之權益比例因董事根據購回授權行使本公司權力購回股份而增加，有關增加將根據收購守則規則第26及32條被視為收購投票權。因此，一名股東或一群一致行動之股東取得或鞏固本公司控制權(視乎股東權益增加之水平)可能須根據收購守則規則第26及32條提出強制性收購建議。

於最後實際可行日期，陳國強博士（「陳國強博士」）實益擁有及透過其全資擁有公司擁有合共267,775,093股股份（「權益」），佔已發行股份總數約29.34%。於註銷購回之股份後，倘若購回授權之權力獲全面行使（假設自最後實際可行日期起權益維持不變），陳國強博士於本公司之權益將增加至佔已發行股份總數約32.77%。因此，全面行使購回授權可能導致陳國強博士須根據收購守則規則第26及32條提出強制性收購建議。董事目前無意行使購回授權致使產生強制性收購建議的責任。

9. 股份價格

於最後實際可行日期前十二(12)個月內，股份在聯交所買賣之每月最高及最低價格如下：

	股份價格	
	最高 港幣	最低 港幣
2022年		
7月	1.19	0.99
8月	1.05	1.00
9月	1.03	0.95
10月	0.97	0.90
11月	1.06	0.90
12月	1.01	0.95
2023年		
1月	1.07	0.98
2月	1.08	0.99
3月	1.06	0.98
4月	1.06	0.97
5月	1.05	0.94
6月	1.02	0.93
7月 (直至及包括最後實際可行日期)	0.93	0.75



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)

茲通告德祥地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年9月8日(星期五)上午10時30分假座香港灣仔軒尼詩道250號15樓舉行股東周年大會(「大會」)，藉以處理下列事項：

1. 接納及省覽截至2023年3月31日止年度之經審核綜合財務報表連同董事會報告書及核數師報告書。
2. (A) 重選以下退任董事為本公司董事(「董事」)：
 - (i) 張漢傑先生；
 - (ii) 羅漢華先生；
 - (iii) 石禮謙，*GBS, JP*；及
 - (iv) 葉瀚華先生；及(B) 授權本公司董事會(「董事會」)釐定董事來年之酬金。
3. 續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金。
4. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

(A) 「動議

- (i) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之現行規定及於本決議案(iii)分段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內根據及遵照一切適用法例及本公司細則行使本公司所有權力，以配發、發行及處理本公司股本中每股面值港幣0.01元之額外股份，以及作出或授出將會或可能須行使此等權力之建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之認股權證、債券及債權證)；

* 僅供識別

股東周年大會通告

- (ii) 本決議案(i)分段之批准將授權董事在有關期間內作出或授出將會或可能須於有關期間結束後行使該項權力之建議、協議及購股權(包括認股權證、債券及可轉換為本公司股份之債權證)；
- (iii) 董事根據本決議案(i)及(ii)分段可配發或同意有條件或無條件配發(不論依據購股權或其他原因配發者)及發行之本公司股份總數，不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股份總數之20%，惟根據(a)配售新股(定義見下文)；或(b)根據本公司現時採納以授出或發行股份或購買本公司股份之權利之任何本公司購股權計劃或類似安排發行本公司股份；或(c)根據任何可轉換為本公司股份之證券之條款行使認購權或轉換權時發行本公司股份；或(d)根據本公司不時之公司細則按以股代息之方式或類似安排發行本公司股份除外，而上述之批准應以此為限；及
- (iv) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案獲通過日期至下列最早之日期止之期間：

- (a) 本公司下屆股東周年大會結束；
- (b) 依照本公司之公司細則或百慕達任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會之期限屆滿；或
- (c) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案授出之權力。

「配售新股」乃指董事於指定期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊內之股份持有人，按彼等於該日當時持有該等股份之比例而提出配售本公司股份建議，惟董事有權就零碎股權或適用於本公司之任何地區之法律或當地任何獲認可監管機構或任何證券交易所之規定下之任何限制或責任，作出彼等認為必須或權宜之豁免或其他安排。」

股東周年大會通告

(B) 「動議

- (i) 於本決議案(iii)分段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）內行使本公司所有權力於香港聯合交易所有限公司或本公司股份可能上市並經香港證券及期貨事務監察委員會與香港聯合交易所有限公司就此認可之任何其他證券交易所購回本公司已發行股份，惟須遵守及按照所有適用法例、本公司之公司細則、不時經修訂之香港聯合交易所有限公司證券上市規則或任何其他證券交易所之規定；
- (ii) 本決議案(i)分段之批准將附加於董事獲授之任何其他授權，並授權董事代表本公司於有關期間促使本公司按董事釐定之價格購回其股份；
- (iii) 董事根據本決議案(i)及(ii)分段之批准獲授權購回之本公司股份總數，不得超過本決議案獲通過當日本公司已發行股份總數之10%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (iv) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案獲通過日期至下列最早之日期止之期間：

- (a) 本公司下屆股東周年大會結束；
 - (b) 依照本公司之公司細則或百慕達任何適用之法例規定本公司須舉行下屆股東周年大會之期限屆滿；或
 - (c) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案授出之權力。」
- (C) 「動議待召開本大會通告所載第4(A)及4(B)項決議案獲通過後，將本公司根據及按照上述第4(B)項決議案授予董事之授權所購回本公司已發行股份數目，加入董事根據及按照召開本大會通告所載第4(A)項決議案可能配發、發行或處理或同意有條件或無條件配發、發行及處理之股份數目。」

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
黃少敏

香港，2023年7月28日

股東周年大會通告

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30樓

附註：

1. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及本公司之公司細則，上述各項決議案將於大會上以按股數投票之方式進行表決。
2. 凡有權出席大會並於會上發言及投票之任何本公司股東，均有權委任另一名人士為彼之代表，代彼出席大會並於會上發言及投票。本公司股東如持有兩股或以上本公司股份（「股份」），則可委任超過一名代表代彼出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或本公司公司股東之一名或多名受委代表有權代表本公司股東行使彼或彼等所代表本公司股東可予行使之相同權力。
3. 委任代表之文據必須為書面形式，並由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員或授權人或其他獲授權簽署人士親筆簽署。倘委任代表之文據擬由一間公司之高級職員代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該高級職員已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文據，而毋須進一步證明。
4. 委任代表之文據及（倘董事會要求）簽署文據之授權書或其他授權文件（如有）或經核證之該等授權書或授權文件副本，須盡快並在任何情況下不遲於名列該文據之人士擬進行投票之大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司於香港之股份登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，否則委任代表之文據將視作無效。
5. 填妥並交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票或就有關按股數投票方式表決時投票。在此情況下，該委任代表之文據將被視為已撤銷論。
6. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委任代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則排名首位者親身或由受委代表作出之投票將獲接納，其他聯名持有人之投票將不予計算，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊（「股東名冊」）內有關聯名持有股份之排名次序而定。
7. 為釐定有權出席大會並於會上發言及投票之股東身份，本公司將於2023年9月5日（星期二）至2023年9月8日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，於此期間將不會登記任何股份之轉讓。為符合資格出席大會並於會上發言及投票，本公司股東須於2023年9月4日（星期一）下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交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（地址如上），以辦理登記手續。
8. 大會上將不會提供食物或飲料，並不會派發禮物或紀念品。

股東周年大會通告

於本通告日期，董事如下：

執行董事：

張漢傑先生(主席)、陳國強博士(聯席副主席)、陳耀麟先生、羅漢華先生(首席財務總監)

非執行董事：

周美華女士

獨立非執行董事：

石禮謙，GBS，JP(聯席副主席)、陳百祥先生、葉瀚華先生

本通告中，英文版如有任何歧義，概以英文版為準。