
此乃要件 請即處理

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，並明確表示概不就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。

閣下如對本通函之任何方面或將予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。

閣下如已將名下所有德祥企業集團有限公司（「德祥」）股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函旨在知會德祥股東有關德祥將於二零一零年十一月三日（星期三）舉行之股東特別大會。



ITC CORPORATION LIMITED
(德祥企業集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：372)

**主要交易
有關
購買銷售股份**

德祥將於二零一零年十一月三日（星期三）上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第29及30頁。倘閣下未能出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按所列印之指示填妥，盡快交回德祥在香港之主要營業地點，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓，惟無論如何，最遲於大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前交回。交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票。

二零一零年十月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
德祥董事會函件	
緒言	3
該協議	3
有關德祥地產之資料	5
進行購買事項之理由	5
進行購買事項之財務影響	6
上市規則涵義	6
推薦意見	6
其他資料	7
附錄一 – 德祥集團之財務資料	8
附錄二 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	14
附錄三 – 一般資料	18
德祥股東特別大會通告	29
隨附函件	
— 代表委任表格	

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：

「購買事項」	指	買方根據該協議建議購買銷售股份
「該協議」	指	誠如本公司於二零一零年九月二十七日公佈，「賣方」作為賣方與「買方」作為買方訂立日期為二零一零年九月二十七日之有條件買賣協議，內容有關賣方向買方出售銷售股份
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「完成」	指	該協議之完成
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「陳博士」	指	陳國強博士，於最後實際可行日期為德祥之控股股東(定義見上市規則)、主席兼執行董事
「經擴大集團」	指	德祥集團(緊隨完成後)
「錦興」	指	錦興集團有限公司，一家根據百慕達法律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)
「錦興債券」	指	錦興所發行於二零一一年到期之2厘可換股債券，於最後實際可行日期之未償還本金總額為706,698,786港元
「錦興董事」	指	錦興之董事
「錦興集團」	指	錦興及其附屬公司
「錦興獨立股東」	指	錦興股東，不包括德祥、陳博士及彼等各自之聯繫人士
「錦興股東特別大會」	指	即將召開及舉行之錦興股東特別大會，以供錦興獨立股東考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「錦興股份」	指	每股0.01港元之錦興普通股股份
「錦興股東」	指	錦興股份持有人
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「德祥」	指	德祥企業集團有限公司，一家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：372)
「德祥董事會」	指	德祥之董事會
「德祥董事」	指	德祥之董事
「德祥集團」	指	德祥及其附屬公司(緊接完成前)

釋 義

「德祥票據」	指	德祥於二零零九年十一月二日發行之本金總額200,000,000港元二零一一年到期之五厘息可換股票據，於最後實際可行日期全部仍未行使
「德祥購股權」	指	德祥根據彼於二零零二年一月十六日採納（於二零零七年九月十九日經修訂）之購股權計劃向合資格人士授出之購股權
「德祥股東特別大會」	指	即將召開及舉行之德祥股東特別大會，以供德祥股東批准該協議及據此擬進行之交易
「德祥股份」	指	德祥股本中每股面值0.01港元之普通股股份
「德祥股東」	指	德祥股份之持有人
「德祥地產」	指	德祥地產集團有限公司，一家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）
「德祥地產集團」	指	德祥地產及其附屬公司
「德祥地產股份」	指	每股0.01港元已發行之德祥地產股份
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十月十五日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易須遵守之標準守則
「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
「買方」	指	Selective Choice Investments Limited ，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃德祥之間接全資附屬公司
「銷售價」	指	每股德祥地產股份2.30港元
「銷售股份」	指	76,402,763股德祥地產股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Loyal Concept Limited ，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，乃錦興之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



ITC CORPORATION LIMITED
(德祥企業集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：372)

德祥執行董事：
陳國強博士(主席)
周美華女士(副主席兼董事總經理)
陳國銓先生
陳佛恩先生
張漢傑先生
陳耀麟先生

德祥獨立非執行董事：
卓育賢先生
李傑華先生
石禮謙，SBS, JP

敬啟者：

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心30樓

主要交易
有關
購買銷售股份

緒言

茲提述德祥日期為二零一零年九月二十七日有關購買事項之公佈。

於二零一零年九月二十七日，賣方(錦興之間接全資附屬公司)與買方(德祥之間接全資附屬公司)訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方則有條件同意購買銷售股份，代價約為175,700,000港元。銷售股份佔德祥地產於該協議日期已發行股本約13.53%。

德祥通過其間接全資附屬公司，已於二零一零年九月二十八日至二零一零年十月十四日期間內(以公開市場購股方式)進一步購買合共21,286,311股德祥地產股份，佔德祥地產於最後實際可行日期之已發行股本約3.77%，總代價約為45,900,000港元。於公開市場購入8,346,311股德祥地產股份及12,721,000股德祥地產股份之詳情已由德祥分別於二零一零年十月八日及二零一零年十月十三日公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)購買事項之進一步詳情、經擴大集團之未經審核備考財務資料，以及向閣下提供德祥股東特別大會通告。

該協議

日期：二零一零年九月二十七日

訂約方

賣方：Loyal Concept Limited，錦興之間接全資附屬公司

買方：Selective Choice Investments Limited，德祥之間接全資附屬公司

董事會函件

買方主要從事投資控股。賣方主要從事投資控股。於最後實際可行日期，德祥透過其間接全資附屬公司擁有(i)240,146,821股錦興股份之權益，佔錦興已發行股本約42.77%，及(ii)總本金額231,479,295港元之錦興債券。

於最後實際可行日期，(i)陳博士；(ii)張漢傑先生(德祥之執行董事)；及(iii)石禮謙先生(德祥之獨立非執行董事)現分別持有2,298,393股、1股及32股錦興股份。於最後實際可行日期，陳博士亦持有本金額2,841,810港元錦興債券。

除上述披露者外，就德祥董事經作出一切合理查詢後所知及所信，賣方及其最終實益擁有人為與德祥及其關連人士概無關連之獨立第三方。

所購買之資產

銷售股份即76,402,763股德祥地產股份，佔德祥地產於該協議日期已發行股本約13.53%。

於最後實際可行日期，德祥通過其間接全資附屬公司持有(i)63,180,711股德祥地產股份，佔德祥地產於本公佈日期已發行股本約11.18%；及(ii)由德祥地產所發行之可換股債券本金額64,000,000港元，賦予持有人權利轉換為7,187,780股德祥地產股份。緊隨完成後，經擴大集團將合共擁有139,583,474股德祥地產股份之權益，佔德祥地產於最後實際可行日期已發行股本約24.71%。待完成後，德祥地產將仍為德祥之聯營公司。於最後實際可行日期，(i)陳博士；(ii)周美華女士(德祥之副主席及董事總經理)；及(iii)張漢傑先生(德祥執行董事)分別持有6,066,440股德祥地產股份、3,200,000股德祥地產股份及14,202,000股德祥地產股份。

代價

銷售股份之總代價約175,700,000港元將於完成時以現金支付。銷售價每股德祥地產股份2.3港元乃賣方與買方經公平磋商後議定，並較：

- (i) 德祥地產股份於二零一零年九月二十七日(即該協議日期)在聯交所之收市報價每股1.93港元溢價約19.2%；
- (ii) 德祥地產股份於截至二零一零年九月二十七日止(包括該日)最後五個連續交易日在聯交所之平均收市報價每股約1.908港元溢價約20.5%；
- (iii) 德祥地產股份於截至二零一零年九月二十七日止(包括該日)最後十個連續交易日在聯交所之平均收市報價每股約1.901港元溢價約21.0%；及
- (iv) 德祥地產擁有人應佔每股德祥地產股份於二零一零年三月三十一日之經審核綜合資產淨值4.49港元折讓約48.8%。

銷售價之釐定乃參考(i)德祥地產股份之當時現行市價；及(ii)德祥地產擁有人應佔於二零一零年三月三十一日每股德祥地產股份之經審核綜合資產淨值4.49港元。銷售價較德祥地產擁有人應佔於二零一零年三月三十一日每股德祥地產股份之經審核綜合資產淨值4.49港元折讓約48.8%。

考慮到上述參考資料及購買事項乃屬場外購買大量德祥地產股份，較每股德祥地產股份於二零一零年九月二十七日(該協議日期)之收市價1.93港元溢價約19.2%乃被視為屬公平合理。

買方根據該協議應付之銷售股份代價由德祥集團之內部資源撥資。

董事會函件

鑑於德祥集團之現金結存及其他流動資產淨值，以及因接納珀麗酒店控股有限公司可換股票據之購回建議（見德祥日期為二零一零年七月二十一日之通函）而收取之所得款項淨額，德祥董事相信德祥集團有充份資源撥資進行收購事項。

條件

完成條件為：

- (i) 錦興獨立股東於錦興股東特別大會上通過全部符合上市規則及其他適用規則之所需決議案，批准該協議及據此擬進行之交易；
- (ii) 按照上市規則及其他適用規則獲准投票之德祥股東於德祥股東特別大會上通過全部符合上市規則及其他適用規則之所需決議案，批准該協議及據此擬進行之交易；
- (iii) 德祥地產股份目前在聯交所之上市地位並無被撤銷，及並無收到聯交所或香港證券及期貨事務監察委員會於完成日期或之前發出之任何訊息顯示該上市地位可能被撤銷或受到反對（或其將會或可能附帶條件）；及
- (iv) 就根據該協議買賣銷售股份而言已取得全部所需批准、准許及授權。

全部上述條件均不得獲豁免。倘上述條件於二零一零年十一月三十日下午四時正（或經賣方與買方書面議定之較後日期）或之前未獲達成，則任何訂約方在該協議下的權利與責任將予停止及終止，且任何訂約方不得就任何成本或損失向其他訂約方提出索償（與任何先前違反該協議有關者除外）。

完成

完成將於最後一項尚未達成之上述所載條件（除上文第(iii)段所載之條件於完成時達成外）達成後第三個營業日（或該協議各訂約方以書面議定之較後日期）發生。

有關德祥地產之資料

德祥地產集團主要在澳門、中國及香港從事物業發展及投資、中國高爾夫球度假村及休閒業務、證券投資及貸款融資服務。

下表為德祥地產截至二零一零年三月三十一日止兩年各年之經審核財務資料（摘錄自德祥地產之經審核綜合財務報表）：

	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
營業額	314,358	145,121
除稅前溢利(虧損)	102,960	(462,285)
除稅後溢利(虧損)	102,852	(461,816)
德祥地產擁有人應佔除稅後溢利(虧損)	102,852	(461,816)
德祥地產擁有人應佔權益	2,114,638	2,002,051

德祥地產並無於截至二零一零年三月三十一日止兩個財政年度各年宣派股息。

進行購買事項之理由

德祥為一家投資控股公司，並直接及間接在多家上市公司持有策略性投資。德祥集團之主要業務包括投資控股、提供融資、物業投資及庫務投資。

董事會函件

德祥董事認為，德祥集團增加其於德祥地產之股份對其有利。德祥董事對德祥地產集團之前景及發展感到樂觀，尤其是近期中國、香港及澳門黃金地段物業之需求上升，並對投資德祥地產股份之長線回報及資本增益持正面態度，故德祥董事認為，此乃通過購買事項增持於德祥地產之策略性投資之時機。

德祥董事認為，該協議之條款公平合理，亦符合德祥集團及德祥股東整體之利益。

進行購買事項之財務影響

誠如本通函附錄二所載經擴大集團之未經審核備考財務狀況（猶如購買事項已於二零一零年三月三十一日發生而經編製）所述，(i)德祥擁有人所佔綜合資產淨值總額由約2,945,000,000港元增加至約3,062,400,000港元；(ii)資產總值由約3,237,900,000港元增加至約3,386,800,000港元；(iii)負債總額由約292,900,000港元增加至約324,400,000港元；及(iv)經擴大集團將錄得購買事項之折讓收益約117,400,000港元。

經擴大集團將繼續確認於德祥地產之股權作為經擴大集團之聯營公司權益，並採納權益法。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，購買事項構成德祥一項主要交易，須待德祥股東於德祥股東特別大會上批准後方可作實。據德祥董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無德祥股東將須於德祥股東特別大會上提呈以批准購買事項之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，除德祥之控股股東（定義見上市規則）陳博士直接及間接持有263,694,455股德祥股份外，概無其他德祥董事持有任何德祥股份。儘管上文所述，陳博士被視為於根據該協議擬進行之交易中並無任何重大利益，無須於德祥股東特別大會上就批准該協議之建議決議案放棄投票。

根據上市規則，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，德祥股東特別大會主席將根據德祥之公司細則第79條，提出對將於德祥股東特別大會上提呈之決議案以投票方式進行表決。

召開將於二零一零年十一月三日（星期三）上午十一時正假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行之德祥股東特別大會之通告載於本通函第29頁及第30頁。

隨附供股東於德祥股東特別大會上使用之代表委任表格。倘若閣下未能出席德祥股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格列印之指示將表格填妥，盡快交回德祥在香港之主要營業地點，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓，惟無論如何，最遲於德祥股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間不少於48小時前交回。交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席德祥股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

推薦意見

德祥董事認為，該協議之條款屬公平合理，且符合德祥集團及德祥股東之整體利益。因此，德祥董事建議德祥股東投票贊成於德祥股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注載於本通函各附錄內之其他資料及召開德祥股東特別大會之通告。

此致

列位德祥股東 台照
及列位德祥票據持有人 參照

代表董事會
德祥企業集團有限公司
主席
陳國強博士
謹啓

二零一零年十月十九日

1. 財務資料

德祥集團截至二零一零年、二零零九年及二零零八年三月三十一日止三年各年之財務資料分別於截至二零一零年、二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度之年報中披露，有關年報已分別於二零一零年七月二十九日、二零零九年七月三十日及二零零八年七月三十日刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及德祥網站(www.itc.com.hk)。

2. 債項

借款

於二零一零年八月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前本聲明之最後實際可行日期，德祥集團有尚未償還銀行借款(不包括票據)約32,800,000港元，該筆借款為有抵押銀行借款。

有抵押銀行借款乃以樓宇、預付租賃款項及投資物業抵押。於二零一零年三月三十一日，已抵押資產之賬面值載於下文「資產抵押」一段。

債務證券

於二零一零年八月三十一日營業時間結束時，德祥集團有本金額200,000,000港元之仍未行使德祥票據。於二零一零年八月三十一日，德祥票據之賬面值約為185,300,000港元。

資產抵押

於二零一零年三月三十一日，賬面總值約312,000,000港元之德祥集團若干物業及聯營公司之上市證券已抵押予銀行及財務機構，以為德祥集團取得一般信貸。

或然負債

於二零一零年八月三十一日營業時間結束時，德祥集團並無或然負債，惟於出售一家聯營公司時，德祥集團就該聯營公司尚未入賬之稅務負債(如有)及截至出售日止之事務及業務，向買方提供彌償保證。

免責條款

除上文所述或本通函其他章節所披露者以及集團內公司間負債外，於二零一零年八月三十一日營業時間結束時，德祥集團概無已發行及未償還或同意將予發行之任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

德祥董事認為，經考慮目前財務資源及現有銀行信貸額度，在無不可預見之情況下，德祥集團將擁有足夠營運資金應付其由本通函刊發日期起計未來十二個月之需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就德祥董事所知，自二零一零年三月三十一日(即德祥集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日為止)以來，德祥集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

5. 德祥集團之財務及貿易前景

中國中央政府預期內地經濟可於二零一零年下半年取得正增長。由於香港與內地的緊密聯繫且毗鄰內地，中國經濟之樂觀情況將有利於香港經濟。德祥董事會對業務前景，以及德祥集團以積極而審慎的態度發掘潛在投資項目及提升策略性投資項目價值之長遠策略持樂觀態度。德祥集團憑藉強勁資產基礎及低資產負債水平，將繼續把握機遇，以審慎的態度爭取及投資於優質項目之上。

完成後，倘德祥董事認為上市公司之投資機會將為經擴大集團產生及帶來資本收益及有利回報，經擴大集團將繼續不時於上市公司尋求其他投資機會。

6. 德祥地產財務資料之管理層討論及分析

有關德祥地產截至二零一零年三月三十一日止年度之業務、財務業績及狀況之管理層討論及分析載列如下，乃根據德祥地產截至二零一零年三月三十一日止年度之年報而作出。

業務回顧

截至二零一零年三月三十一日止年度，營業額約為港幣314,400,000元，與去年(約港幣145,100,000元)比較大幅增長約港幣169,300,000元，主要由於本年度銷售證券及物業之所得款項大幅上升。毛利相應改善，由去年約港幣44,100,000元增加至本年度約港幣50,600,000元。

年內貸款融資收入約為港幣14,800,000元，較去年約港幣21,800,000元有所減少，主要由於年內償還其他應收貸款及關連公司之貸款。

在按揭息口處於低位及預期出現通脹下，德祥地產集團於香港之物業投資受惠於二零零九年本地房地產業市場之理想表現。德祥地產集團於年內已確認約港幣39,700,000元之投資物業公平值增加及於年內撥回約港幣92,600,000元之待售物業減值虧損。此外，德祥地產集團之證券投資亦受惠於自二零零九年第二季起之股票市場反彈。德祥地產集團套現若干財務工具之投資，故錄得淨溢利約港幣170,700,000元。因此，德祥地產集團於截至二零一零年三月三十一日止年度總計取得達致約港幣102,900,000元之溢利，較去年同期錄得約港幣461,800,000元虧損大幅回升。

物業

澳門：

於二零一零年四月，德祥地產集團擁有35.5%實際權益之聯生發展股份有限公司(「聯生」)開始預售其於澳門路環南岸的發展項目的第一期，名為「金峰南岸」。金峰南岸包括五幢住宅大廈(總銷售樓面面積約為1,300,000平方呎)並擁有殿堂級會所設施。市場對預售反應熱烈，可供出售的單位接近售罄，每平方呎平均售價約為港幣4,000元，為德祥地產集團帶來重大溢利貢獻，該等溢利將於落成後確認。該等大廈的特式單位的市場推廣活動將於本年度展開，而另外五幢的市場推廣活動將於隨後即時展開。建築工程進展順利，第一期預期於二零一二年中完成。

於二零零九年十二月，德祥地產集團訂立協議，出售其於珠江大廈44個住宅單位之所有權益，代價約為港幣132,100,000元。其後於年內已另外出售海明灣畔之3個住宅單位及3個停車位。該等出售合共為德祥地產集團帶來令人滿意的利潤。於澳門之餘下物業存貨組合包括12個住宅單位及12個停車位仍可供出售。

香港：

年內，德祥地產集團完成收購銅鑼灣道35號、37號、39號—39號A、39號B及39號C物業超過90%之物業權益及銅鑼灣道33號整幢物業之物業權益。連同早前收購摩頓臺7號逾90%物業權益及信德街19-21號整幢物業之物業權益，德祥地產集團目前擬於經整合地盤面積約11,700平方呎之土地上重新發展該等物業為一幢豪華住宅高樓及一幢酒店／商業綜合物業（「銅鑼灣項目」）。德祥地產集團已成功確保收購全部餘下之單位。

德祥地產集團擁有全部權益位於彌敦道703號及705號（「彌敦道項目」）的地基工程正在進行中。該地盤將發展成建築面積約為30,000平方呎之銀座式零售及餐飲綜合項目。新樓宇預計於二零一一年中落成。

中國：

於二零零九年十一月，德祥地產集團訂立了一份有關成立一間合營公司（「合營公司」）之協議，德祥地產集團擁有該合營公司之45%股本權益。該合營公司主要從事中國貴陽市一個溫泉及度假村項目（「貴陽項目」）之發展和管理。合營公司已透過公開掛牌及投標程序確保取得中國貴州省貴陽市烏當區數幅土地之國有土地使用權證，該土地之地盤面積約為697,746平方米（「貴陽土地」）。貴陽土地可發展作住宅、商業、文化、消閒及度假村用途，而初步之最高地積比率介乎1.0至1.5。

於二零零九年十二月，德祥地產集團訂立兩份買賣協議（「新藝協議」）收購新藝投資有限公司（「新藝」）。完成收購後，德祥地產集團將通過新藝及其附屬公司擁有一幅位於越秀區（中國廣州其中一個主要購物及商業區）中山五路及教育路交界之地塊（「JY1土地」）。JY1土地總地盤面積為9,710平方米，計劃發展為擁有4層地庫和7層高地面建構物、總樓面面積約為64,514平方米之高級商場。收購代價為港幣960,000,000元。

澳門路氹海濱對岸珠海橫琴一幅土地之所有權轉讓申請因橫琴地區之土地轉讓暫停而仍然待決。該項目之地盤面積約為26,000平方米，地積比率為1.6，根據現時城市規劃指引，此地盤可發展用途包括商業、住宅、酒店及零售商場。

於二零一零年二月，德祥地產集團訂立協議，成立名為三亞創新休閒產業投資有限公司（「三亞創新」）之合資公司，其中德祥地產集團持有45%權益。三亞創新之主要業務為發掘於三亞創意新城體育公園及遊艇碼頭（位於寧遠河河口，距三亞市約40公里）之商機，以發展物業、遊艇碼頭及消閒業務。與相關政府機關就租賃及／或收購指定作此用途之地塊之商討進度良好。

德祥地產集團持有作發展／待售之主要物業現有權益概述如下：

地點	用途	德祥地產集團 所佔權益 (%)	所佔建築面積 (平方呎)
位於澳門石排灣馬路之聯生土地	住宅／商業／酒店	35.5	2,250,000
位於澳門氹仔北安灣P05地段海明灣畔 之12個住宅單位及12個停車位	住宅	100	29,000
位於香港九龍旺角彌敦道703號及705號 之彌敦道項目	零售	100	30,000
銅鑼灣項目，包括：			
—香港銅鑼灣摩頓臺7號	酒店／商業	100	31,000
—香港銅鑼灣信德街19-21號	住宅	100	91,000
—香港銅鑼灣銅鑼灣道33號			
—香港銅鑼灣銅鑼灣道35號、37號、 39-39號A、39號B及39號C			
位於中國貴州省貴陽烏市當區 之貴陽土地	住宅／商業／文化／ 消閒／度假村	45	3,300,000

高爾夫球及消閒

年內來自高爾夫球及消閒業務之營業額為港幣55,200,000元（二零零九年：港幣49,500,000元），分部虧損為港幣20,500,000元（二零零九年：港幣10,500,000元）。

當地政府機關原則上同意德祥地產集團之建築面積約76,700平方米之紅峽谷高爾夫球度假俱樂部會員度假村發展計劃。連同早前批准建築面積約66,800平方米之經擴大酒店發展計劃項下發展，總建築面積將約為143,500平方米。具體發展計劃已呈交當地政府機關，以批准興建約250間水療別墅，為其會員提供專有住宿設施。示範單位正在興建中，而高爾夫球會籍連同水療別墅之獨家使用權預售正處於計劃階段（「三亞高爾夫項目」）。不少投資者為紅峽谷高爾夫球度假俱樂部發展潛力所吸引並與德祥地產集團磋商合作發展。於二零一零年七月二十一日，德祥地產集團簽訂一份協議出售德祥地產集團於紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之65%權益，作價約港幣746,000,000元，並預計將於完成時（預期二零一一年初）為德祥地產集團貢獻約港幣490,900,000元之重大利潤。

於出售蓮花山高爾夫球度假村之全部權益後，德祥地產集團繼續為該高爾夫球度假村之承租人以及該高爾夫球度假村內之別墅之發展夥伴。高爾夫球度假村內28幢別墅正透過合營公司進行發展，且進度理想。於二零零九年十一月，一份全面包銷基準之銷售代理協議已訂立，確保德祥地產集團取得合理之應佔合營公司溢利。

證券投資

受惠於年內證券市場之反彈，德祥地產集團藉出售其部分證券投資而獲得可觀收益。年內，證券投資之營業額及分部溢利分別約為港幣186,400,000元（二零零九年：約港幣53,500,000元）及港幣169,800,000元（二零零九年：分部虧損約港幣171,100,000元）。於二零一零年三月三十一日，德祥地產集團之可供出售投資及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共約為港幣194,400,000元，主要包括在香港及新加坡上市之股份。

融資

於年內，德祥地產集團來自可換股債券、一間應收關連公司款項及其他應收貸款之利息收入約為港幣21,100,000元。於年結日，德祥地產集團之可換股債券之負債部分及其他應收貸款分別約為港幣43,400,000元及港幣212,000,000元。

財務回顧

德祥地產集團就其整體業務採納審慎融資及財務政策。除可換股票據應付款項外，德祥地產集團維持多項信貸融資，以應付其責任及營運資金所需。

於年內，德祥地產集團已取得約港幣492,600,000元的額外銀行及其他借貸，主要為彌敦道項目、銅鑼灣項目的發展提供資金，並於若干負債到期後再融資。於年結日，銀行及其他來自金融機構之借貸總額約為港幣477,700,000元，當中約港幣464,100,000元將於一年後償還。德祥地產集團於年結日之淨資產負債比率為0.81（二零零九年：0.64），乃按德祥地產集團之銀行借貸與可換股票據應付款項（經扣除已抵押銀行存款及銀行結餘及現金約港幣202,900,000元）與德祥地產集團之股東資金約港幣2,114,600,000元之比例計算。

德祥地產集團之金融機關借貸按浮動利率計息。鑒於管理層預期資本市場之利率穩定，因此並未針對任何不利的利率波動使用對沖工具。

德祥地產集團大部分資產及負債均以港幣、人民幣及澳門幣計算，因此，德祥地產集團所面對之匯率波動風險極微。

為進一步加強德祥地產集團之財務資源及流動資金狀況，德祥地產集團已於二零一零年六月完成按港幣1.60元之配售價配售94,000,000股新德祥地產股份（「配售事項」）。約港幣146,100,000元之所得款項淨額將保留作一般營運資金以發展業務。

僱員人數及薪酬政策

於年結日，德祥地產集團之僱員人數為557人（二零零九年：553人）。德祥地產集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療、保險、購股權及退休計劃。於二零一零年三月二十九日，德祥地產集團根據於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃之條款及條件，向德祥地產集團之若干董事、高級管理層及僱員授出每股德祥地產股份行使價為港幣2.22元之購股權（「2002年計劃」）。

展望

自二零零五年起，德祥地產集團專注於其物業業務核心活動，首兩項收購發展項目為聯生及紅峽谷高爾夫球度假俱樂部。此投資策略成績驕人，如近期進行的金峰南岸預售以及出售紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之部分權益(65%)，為德祥地產集團帶來可觀溢利。在全球經濟復甦及中國經濟穩健增長的背景，日後陸續推出金峰南岸未開售單位預期將進一步帶來收益。根據德祥地產集團目前對其項目組合之計劃，聯生之未開售項數目逐年完成屆時，德祥地產集團勢將受惠於下一個經濟增長周期。就其他待售物業而言，德祥地產集團已採取措施從其投資賺取利潤。德祥地產集團將貫徹其投資策略，透過審慎方式物色優質物業，並主要集中於提高其現有組合的協同價值。

儘管中國政府近日推出包括收緊房地產融資的樓市減溫措施以壓抑飆升的樓價，預期中國作為全球經濟增長最迅速的經濟體之一，物業需求將仍屬強勁。至於中長期繼續增長。整體而言，由於利率處於歷史低位，投資者仍對房地產的信心不足以及出現全球經濟復甦的初步跡象，因此，黃金地段回報以業作其核心投資。加上於可見將來，香港及澳門的黃金地段回報豐厚，德祥地產集團正處於有利位置，可為其股東帶來投資組合的增值。在預見的情況下，德祥地產集團有信心於未來從其投資組合中取得資本收益。

資產抵押

於二零一零年三月三十一日，銀行及金融機構向德祥地產集團授出之一般信貸額度乃以德祥地產集團總值約港幣232,000,000元之發展中投資物業、總值約港幣803,800,000元之待售物業、約港幣42,200,000元之銀行存款及約港幣200,000元之物業、機械及設備作抵押。

發行證券

於二零一零年一月二十八日及二零一零年二月二日，德祥地產於行使德祥地產於二零零八年八月五日進行之供股所發行的經調整認股權證(「認股權證」)所隨附的認購權後，按每股德祥地產股份港幣2.625元的經調整行使價發行並配發合共2,113股新德祥地產股份。尚未行使認股權證所隨附之認購權根據日期為二零零八年八月五日構成認股權證之文據之條款及條件於二零一零年二月四日到期。

於二零零九年十二月一日，於德祥地產集團一名僱員辭職後，根據二零零二年計劃按每股德祥地產股份港幣10.55元之經調整行使價授出之31,720份經調整購股權(「德祥地產購股權」)失效。於二零一零年三月二十九日，合共3,666,832份經調整行使價為每股德祥地產股份港幣10.55元之經調整購股權失效及德祥地產按初步行使價每股德祥地產股份港幣2.22元(可予調整)授出合共21,890,000份德祥地產購股權。

於二零一零年三月三十一日，已發行股份數目為470,919,597股德祥地產股份，並有合共21,890,000份由德祥地產按每股德祥地產股份港幣2.22元(可予調整)之初步行使價授出之德祥地產購股權尚未行使。此外，德祥地產已分別(i)於二零零五年八月十一日按每股德祥地產股份港幣5.675元(可予調整)之經調整兌換價發行二零一零年到期零息可換股票據(尚未行使之本金總額為港幣471,050,000元)；(ii)於二零零六年六月八日按每股德祥地產股份港幣5.675元(可予調整)之經調整兌換價發行二零一零年到期零息可換股票據(本金總額為港幣17,476,177元)；及(iii)於二零零六年六月十五日按每股德祥地產股份港幣9.025元(可予調整)之經調整兌換價發行二零一零年到期1%可換股票據(本金總額為港幣906,000,000元)，上述可換股票據均尚未行使。

除以上所披露者外，於截至二零一零年三月三十一日止年度，德祥地產之已發行股本概無變動。

I. 未經審核備考財務資料之會計師報告

Deloitte.

德勤

致：德祥企業集團有限公司列位董事

吾等就德祥企業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。貴公司之董事編製該等未經審核備考財務資料僅供說明用途，旨在提供有關建議向錦興集團有限公司購買76,402,763股德祥地產集團有限公司每股面值0.01港元之股份一事（「建議交易」）可能對已呈報財務資料所造成影響之資料，以供載入日期為二零一零年十月十九日之通函（「通函」）附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第16至17頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編撰未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為按照上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等不會對用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料之前發出之任何報告負責。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比對來源文件與未經調整財務資料；考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

吾等計劃及進行工作，以取得吾等認為需要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，有關基準符合貴集團會計政策，而根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料僅作說明用途。由於貴公司董事作出之判斷及假設，且基於其假設性質，有關資料並不提供任何保證或反映日後發生之任何事件或未必能反映貴集團於二零一零年三月三十一日或日後任何日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已根據既定基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一零年十月十九日

II. 經擴大集團之未經審核備考資產淨值表

經擴大集團編製未經審核備考資產淨值報表(「未經審核備考資產淨值報表」)乃根據上市規則第4章第29段編製，以說明購買事項之影響，猶如購買事項已於二零一零年三月三十一日進行。

未經審核備考資產淨值報表，乃按德祥集團於二零一零年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自德祥集團截至二零一零年三月三十一日止年度之已公佈年度報告)編製，並僅按當中附註所述作出備考調整。直接由於購買事項而須作出之未經審核備考調整說明乃於隨附之附註內概述。

未經審核備考資產淨值報表乃根據多項假設、估計及不確定因素編製，而隨附之未經審核備考資產淨值報表之編製僅供說明，因其性質關係，並非擬說明倘購買事項已於二零一零年三月三十一日完成，德祥集團會達致之實際財務狀況。未經審核備考資產淨值報表亦非擬預測德祥集團日後之財務狀況。

未經審核備考資產淨值報表應與德祥集團截至二零一零年三月三十一日止年度之已公佈年度報告所載列之德祥集團歷史財務資料及本通函其他部份收錄之其他財務資料一併閱讀。

	德祥集團 於二零一零年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元 (附註1)	備考經 擴大集團 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	31,253		31,253
投資物業	88,497		88,497
預付租賃款項	56,348		56,348
無形資產	1,540		1,540
聯營公司權益	2,471,715	293,137	2,764,852
可換股票據(債項部分)	328,358		328,358
可換股票據附帶之換股權	201		201
可供銷售投資	8,049		8,049
	<u>2,985,961</u>	<u>293,137</u>	<u>3,279,098</u>
流動資產			
存貨	33		33
預付租賃款項	1,544		1,544
應收賬款、訂金及預付款項	2,899		2,899
應收孖展賬戶款項	18		18
應收聯營公司款項	74,356		74,356
應收關連公司款項	96		96
應收貸款	21,969		21,969
持作買賣投資	6,825		6,825
短期銀行存款、銀行結存及現金	144,207	(144,207)	—
	<u>251,947</u>	<u>(144,207)</u>	<u>107,740</u>

	德祥集團 於二零一零年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元 (附註1)	備考 經擴大 集團 千港元
流動負債			
應付賬款及應計開支	13,011		13,011
應付聯營公司款項	941		941
一年內到期之銀行借款	5,250		5,250
銀行透支	37,974	31,519	69,493
	<u>57,176</u>	<u>31,519</u>	<u>88,695</u>
流動資產淨值	<u>194,771</u>	<u>(175,726)</u>	<u>19,045</u>
總資產減流動負債	<u>3,180,732</u>	<u>117,411</u>	<u>3,298,143</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行借款	47,500		47,500
可換股票據應付款項	180,492		180,492
遞延稅項負債	7,706		7,706
	<u>235,698</u>	<u>-</u>	<u>235,698</u>
資產淨值	<u><u>2,945,034</u></u>	<u><u>117,411</u></u>	<u><u>3,062,445</u></u>

附註1：該調整指德祥集團就購買銷售股份而支付之代價約175,700,000港元，其於二零一零年三月三十一日所佔資產淨值約為293,100,000港元，乃假設收購事項已於二零一零年三月三十一日達成，以德祥集團新分佔於德祥地產集團於二零一零年三月三十一日之經審核資產淨值為基準。購買事項之交易成本並不重大。該調整並無計及配售94,000,000股德祥地產股份（於二零一零年六月八日完成）及德祥集團於二零一零年三月三十一日後至最後實際可行日期止購買額外26,587,311股德祥地產股份之影響。

附註2：由於緊隨購買事項後之德祥集團備考銀行結餘已編製，猶如購買事項已於二零一零年三月三十一日進行，故於二零一零年三月三十一日有現金短缺約31,500,000港元。德祥集團之備考銀行結餘並無計及因接納珀麗酒店控股有限公司之可換股票據購回建議而於二零一零年九月收取之所得款項約100,500,000港元（如德祥日期為二零一零年七月二十一日之通函所載）。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關德祥集團之資料由各德祥董事共同及個別承擔全部責任。各德祥董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，及並無誤導或虛假，且並無遺漏其他事宜，致使本通函或其所載任何聲明有所誤導。

2. 德祥董事權益之披露

於最後實際可行日期，德祥董事及主要行政人員於德祥或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）之德祥股份、相關德祥股份及債權證中擁有如下的權益及淡倉，而該等權益及淡倉(i)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部規定已知會德祥及聯交所（包括根據上述證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)已記錄於根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊內；或(iii)根據標準守則已知會德祥及聯交所：

(a) 於德祥股份、相關德祥股份及德祥之債權證之權益及淡倉

德祥董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持德祥 股份數目	所持 相關德祥 股份數目	佔德祥現有 已發行股本 概約百分比
陳博士	實益擁有人	好倉	61,016,330 (附註1)	-	8.10%
陳博士	於受控制法團 之權益(附註1)	好倉	202,678,125 (附註1)	-	26.89%
周美華	實益擁有人	好倉	-	4,102,250 (附註2)	0.54%
陳國銓	實益擁有人	好倉	-	1,830,000 (附註2)	0.24%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	-	3,812,500 (附註2)	0.51%
張漢傑	實益擁有人	好倉	-	3,812,500 (附註2)	0.51%
卓育賢	實益擁有人	好倉	-	381,250 (附註2)	0.05%
李傑華	實益擁有人	好倉	-	381,250 (附註2)	0.05%
石禮謙	實益擁有人	好倉	-	381,250 (附註2)	0.05%

附註：

- Galaxyway Investments Limited為Chinaview International Limited之全資附屬公司，而Chinaview International Limited則由陳博士全資擁有。陳博士亦為Chinaview International Limited及Galaxyway Investments Limited之唯一董事。陳博士被視作擁有Galaxyway Investments Limited所持有之202,678,125股德祥股份之權益。陳博士持有61,016,330股德祥股份。

2. 於最後實際可行日期授予德祥董事之尚未行使之德祥購股權(非上市股本衍生工具)詳情如下:

德祥購股權 持有人姓名	授出日期	行使期*	德祥 購股權數目	每股德祥股份 之行使價 (可予以調整) 港元
周美華	二零零八年 三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	4,102,250	2.52
陳國銓	二零零八年 三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	1,830,000	2.52
陳佛恩	二零零八年 三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	3,812,500	2.52
張漢傑	二零零八年 三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	3,812,500	2.52
卓育賢	二零零八年 三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	381,250	2.52
李傑華	二零零八年 三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	381,250	2.52
石禮謙	二零零八年 三月二十八日	二零零八年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日	381,250	2.52

* 該等德祥購股權於授出日期歸屬。

(b) 於下列相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

(i) 錦興

德祥 董事姓名	身份	好倉/淡倉	所持錦興 股份數目	所持 相關錦興 股份數目	佔錦興現有 已發行股本 概約百分比
陳博士	於受控制法團 之權益(附註)	好倉	240,146,821 (附註)	-	42.77%
陳博士	於受控制法團 之權益(附註)	好倉	-	14,622,821 (附註)	2.60%
陳博士	實益擁有人	好倉	2,298,393	-	0.41%
陳博士	實益擁有人	好倉	-	179,520 (附註)	0.03%
張漢傑	實益擁有人	好倉	1	-	0.00%
石禮謙	實益擁有人	好倉	32	-	0.00%

附註：

240,146,821股錦興股份由德祥一間間接全資附屬公司持有。德祥透過其間接全資附屬公司亦持有總本金額為231,479,295港元之錦興債券(非上市股本衍生工具)。德祥間接全資附屬公司按換股價每股錦興股份15.83港元(可予以調整)悉數兌換錦興債券時，14,622,821股錦興股份將發行予德祥間接全資附屬公司。

鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥已發行股本約34.99%權益，陳博士被視作於由德祥之間接全資附屬公司所持有之錦興股份及相關錦興股份中擁有權益。

根據德祥日期為二零一零年九月二十一日之公佈所披露，德祥間接全資附屬公司建議接納錦興所提出購回總本金額為面值231,479,295港元之錦興債券之建議將透過發行每股0.5港元之新錦興股份支付(「購回建議」)，並已由德祥股東於二零一零年九月二十一日舉行之股東特別大會上批准。因此，德祥間接全資附屬公司將接納購回建議。

陳博士擁有本金額為2,841,810港元之錦興債券(非上市股本衍生工具)。陳博士按換股價每股錦興股份15.83港元(可予以調整)悉數兌換錦興債券時，179,520股錦興股份將發行予陳博士。

(ii) 保華集團有限公司(「保華」)

德祥 董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持保華 股份數目	所持 保華之相關 股份數目	佔保華現有 已發行股本 概約百分比
陳博士	於受控制法團 之權益(附註1)	好倉	1,213,537,695	-	26.79%
陳博士	實益擁有人	好倉	35,936,031	-	0.79%
周美華	實益擁有人	好倉	-	3,626,666 (附註2)	0.08%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	-	7,083,334 (附註2)	0.16%
張漢傑	實益擁有人	好倉	400	-	0.00%
石禮謙	實益擁有人	好倉	6,000	-	0.00%

附註：

- 保華股份由德祥一間間接全資附屬公司持有。鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥已發行股本約34.99%權益，陳博士被視作於由德祥一間間接全資附屬公司所持有之保華股份中擁有權益。
- 周美華女士及陳佛恩先生持有於二零零四年十二月二十八日獲授予之購股權(非上市股本衍生工具)，彼等有權於二零零四年十二月二十八日至二零一二年八月二十六日期間以每股保華股份0.5294港元(可予以調整)之代價分別認購3,626,666股保華股份及7,083,334股保華股份。該等購股權於授出日期歸屬。

(iii) Burcon NutraScience Corporation (「Burcon」)

德祥 董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持Burcon 股份數目 (有關購股權 (非上市股本 衍生工具)) 數目	所持Burcon 之相關 股份數目	佔Burcon現有 已發行股本 概約百分比
周美華	實益擁有人	好倉	385,389	-	1.30%
周美華	實益擁有人	好倉	-	52,500	0.18%
陳耀麟	實益擁有人	好倉	-	65,000	0.22%

(iv) 德祥地產

德祥 董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持 德祥地產 股份數目	所持 德祥地產 之相關 股份數目	佔德祥地產 現有已發行 股本 概約百分比
陳博士	於受控制法團 之權益(附註1)	好倉	215,986,237	-	38.23%
陳博士	於受控制法團 之權益(附註1)	好倉	-	37,511,230 (附註1)	6.64%
陳博士	實益擁有人	好倉	6,066,400	-	1.07%
周美華	實益擁有人	好倉	3,200,000	-	0.56%
周美華	實益擁有人	好倉	-	1,500,000 (附註2)	0.26%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	-	2,900,000 (附註2)	0.51%
張漢傑	實益擁有人	好倉	14,202,000	-	2.51%
張漢傑	實益擁有人	好倉	-	3,900,000 (附註2)	0.69%
陳耀麟	實益擁有人	好倉	-	1,500,000 (附註2)	0.26%

附註：

- 63,180,711股德祥地產股份由買方持有。76,402,763股德祥地產股份(即銷售股份)由賣方(錦興一間間接全資附屬公司)持有。根據該協議，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份。買方持有總本金額64,000,000港元之德祥地產可換股票據(非上市股本衍生工具)，換股價為每股德祥地產股份8.904港元(可予以調整)。於悉數兌換該批可換股票據後，7,187,780股德祥地產股份將發行予買方。賣方乃本金額270,000,000港元之德祥地產可換股票據(非上市股本衍生工具)之持有

人，換股價為每股德祥地產股份8.904港元(可予以調整)。於悉數兌換該批可換股票據後,30,323,450股德祥地產股份將發行予賣方。德祥一間間接全資附屬公司擁有錦興已發行股本約42.77%，而陳博士直接持有錦興已發行股本約0.41%。鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥已發行股本約34.99%權益，陳博士被視作於由買方及賣方所持有之德祥地產股份及相關德祥地產股份中擁有權益。

2. 於最後實際可行日期德祥地產授予德祥董事之尚未行使之購股權(非上市股本衍生工具)詳情如下：

德祥董事姓名	授出日期	購股權行使期*	購股權數目	每股德祥地產股份之行使價 (可予以調整) 港元
周美華	二零一零年 三月二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	1,500,000	2.22
陳佛恩	二零一零年 三月二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	2,900,000	2.22
張漢傑	二零一零年 三月二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	3,900,000	2.22
陳耀麟	二零一零年 三月二十九日	二零一零年三月二十九日至 二零一四年三月二十八日	1,500,000	2.22

* 根據德祥地產於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃條款及細則，購股權將於購股權期間內任何時間行使，惟其中最多50%購股權可於二零一一年三月二十九日至二零一二年三月二十八日第二年期間內行使，尚未行使之剩餘購股權則可於二零一二年三月二十九日至二零一四年三月二十八日期間內行使。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第十五部之定義，錦興、保華、Burcon及德祥地產乃德祥之相聯法團。

鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥已發行股本約34.99%權益，故根據證券及期貨條例第十五部，陳博士被視作於德祥集團持有之德祥相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份及相關股份(有關股本衍生工具)(如有)擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，德祥董事及德祥之主要行政人員概無於德祥或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份、相關股份或債權證中擁有權益及淡倉，而(i)根據證券及期貨條例第十五部第7及8分部規定須知會德祥及聯交所(包括根據上述證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須載於該條文所述之登記冊內；或(iii)根據標準守則須知會德祥及聯交所。

3. 根據證券及期貨條例所存置之登記冊內所記錄之主要股東／其他人士之權益

於最後實際可行日期，據任何德祥董事或德祥之主要行政人員所知，以下人士於德祥股份或相關德祥股份中擁有將須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部所規定向德祥披露之權益或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值10%或以上權益(附有任何情況下均可於德祥集團任何成員公司股東大會上投票之權利)。

(a) 主要德祥股東之權益及淡倉

姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	所持德祥 股份數目	佔德祥現有 已發行股本 概約百分比
陳博士	實益擁有人	好倉	61,016,330 (附註)	8.10%
陳博士	於受控制法團 之權益 (附註)	好倉	202,678,125 (附註)	26.89%
Chinaview International Limited	於受控制法團 之權益 (附註)	好倉	202,678,125 (附註)	26.89%
Galaxyway Investments Limited	實益擁有人	好倉	202,678,125 (附註)	26.89%
伍婉蘭	配偶權益 (附註)	好倉	263,694,455 (附註)	34.99%

附註： Galaxyway Investments Limited為Chinaview International Limited之全資附屬公司，而Chinaview International Limited則由陳博士全資擁有。陳博士亦為Chinaview International Limited及Galaxyway Investments Limited之唯一董事。伍婉蘭女士為陳博士之配偶。Chinaview International Limited、陳博士及伍婉蘭女士均被視作擁有Galaxyway Investments Limited所持有之202,678,125股德祥股份之權益。陳博士持有61,016,330股德祥股份。伍婉蘭女士被視作於由陳博士所持有之德祥股份中擁有權益。

(b) 其他人士於德祥股份及相關德祥股份之權益及淡倉

姓名／名稱	身份	好倉／ 淡倉	所持德祥 股份數目	所持 相關德祥 股份數目	佔德祥現有 已發行股本 概約百分比
Everland Group Limited	實益擁有人 (附註1)	好倉	-	50,000,000	6.63%
黃潤生	於受控制法團 之權益(附註1)	好倉	-	50,000,000	6.63%
車世瑞	於受控制法團 之權益(附註1)	好倉	-	50,000,000	6.63%
馬浩文	實益擁有人 (附註2)	好倉	-	70,332,712	9.33%
陳家歡	配偶權益 (附註2)	好倉	-	70,332,712	9.33%
楊寶玉	實益擁有人 (附註3)	好倉	-	70,000,000	9.29%

姓名／名稱	身份	好倉／ 淡倉	所持德祥 股份數目	所持 相關德祥 股份數目	佔德祥現有 已發行股本 概約百分比
Sunrise Light Limited	實益擁有人 (附註4)	好倉	410,000	-	0.05%
Sunrise Light Limited	實益擁有人 (附註4)	好倉	-	50,000,000	6.63%
All Media Services Limited	於受控制法團 之權益(附註4)	好倉	410,000	-	0.05%
All Media Services Limited	於受控制法團 之權益(附註4)	好倉	-	50,000,000	6.63%
Ultra Star Services Limited	於受控制法團 之權益(附註4)	好倉	410,000	-	0.05%
Ultra Star Services Limited	於受控制法團 之權益(附註4)	好倉	-	50,000,000	6.63%
楊海成	於受控制法團 之權益(附註4)	好倉	410,000	-	0.05%
楊海成	於受控制法團 之權益(附註4)	好倉	-	50,000,000	6.63%
楊海成	實益擁有人 (附註4)	好倉	75,000	-	0.00%
楊海成	實益擁有人 (附註4)	好倉	-	3,000	0.00%
廖小琳	配偶權益(附註4)	好倉	485,000	-	0.06%
廖小琳	配偶權益(附註4)	好倉	-	50,003,000	6.63%

附註：

1. Everland Group Limited於50,000,000股相關德祥股份(有關非上市股本衍生工具)中擁有權益。黃潤生先生及車世瑞先生分別擁有Everland Group Limited之50%權益。根據證券及期貨條例，黃潤生先生及車世瑞先生各被視為於Everland Group Limited擁有權益之相關德祥股份中擁有權益。
2. 馬浩文先生於70,332,712股相關德祥股份中擁有權益，當中332,712股相關德祥股份及70,000,000股相關德祥股份分別與上市股本衍生工具及非上市股本衍生工具有關。根據德祥董事所悉，該332,712股相關德祥股份已於二零零九年十一月失效。陳家歡女士為馬浩文先生之配偶，故根據證券及期貨條例，彼被視為於馬先生擁有權益之相關德祥股份中擁有權益。

3. 楊寶玉女士於70,000,000股相關德祥股份(有關非上市股本衍生工具)中擁有權益。
4. Sunrise Light Limited乃由All Media Services Limited全資擁有之公司，並於410,000股德祥股份及50,000,000股相關德祥股份(有關非上市股本衍生工具)中擁有權益。All Media Services Limited乃由Ultra Star Services Limited全資擁有，而Ultra Star Services Limited則由楊海成先生全資擁有。楊海成先生於75,000股德祥股份及3,000股相關德祥股份(有關上市股本衍生工具)中擁有權益。根據德祥董事所知悉，該3,000股相關德祥股份已於二零零九年十一月失效。楊海成先生被視為於Sunrise Light Limited擁有權益之德祥股份及相關德祥股份中擁有權益。廖小琳女士為楊海成先生之配偶，故根據證券及期貨條例，彼被視為於楊海成先生及Sunrise Light Limited擁有權益之德祥股份及相關德祥股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據任何德祥董事或德祥之主要行政人員所知，概無任何人士於德祥股份或相關德祥股份中擁有將須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部所規定向德祥披露之權益或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值10%或以上權益(附有任何情況下均可於德祥集團任何成員公司股東大會上投票之權利)或有關此等股本之股份期權。

4. 德祥董事於資產、合約及競爭業務之權益

- (i) 於最後實際可行日期，概無德祥董事於自二零一零年三月三十一日(德祥集團編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)起德祥集團之任何成員公司收購、出售或承租或德祥集團之任何成員公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無由德祥集團任何成員公司訂立並與德祥集團整體業務而言有重大意義而德祥董事與其擁有重大權益之存續合約或安排。
- (iii) 於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，概無德祥董事或彼等各自之聯繫人士於與德祥集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務(德祥集團之業務除外)中擁有權益而須予披露。

5. 專業人士

於本通函內提供意見之專業人士之專業資格載列如下：

名稱	專業資格
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師

於最後實際可行日期，德勤概無擁有德祥集團任何成員公司之直接或間接股權，或任何認購或提名他人認購德祥集團任何成員公司證券之權利，或於自二零一零年三月三十一日(德祥編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)起德祥或其附屬公司收購、出售或承租或德祥或其附屬公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

德勤已就刊發本通函發出同意書，同意按其所載之格式及內容載列彼之報告或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，除於一年內屆滿或可由德祥或德祥集團其他成員公司不作補償(法定補償除外)而終止之服務合約外，概無德祥董事與德祥或德祥集團任何成員公司訂立任何服務合約。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，據德祥董事所知，概無任何待決或威脅德祥集團任何成員公司之重大訴訟或索償。

8. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，德祥集團已訂立下列重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 德祥於二零零九年一月六日簽立之承諾書，據此，德祥不可撤回地承諾（其中包括）接納或促使接納德祥及／或其附屬公司於錦興之公開發售項下獲配發按認購價為每股發售股份0.35港元之150,091,764股發售股份（連同認股權證）之暫定配額；
- (ii) 德祥與結好證券有限公司（「結好」，作為包銷商）於二零零九年三月十六日訂立包銷協議，內容有關德祥按於記錄日期每持有一股德祥股份可認購四股供股股份之基準發行供股之包銷安排；
- (iii) 德祥向保華及中銀國際亞洲有限公司於二零零九年四月二十九日簽立之承諾書，據此，德祥不可撤回地承諾（其中包括）其於承諾書日期實益擁有之保華股份及認股權證於保華進行供股之記錄日期（「記錄日期」）或二零零九年七月十六日（以較早者為準）將仍以德祥或其附屬公司之名義登記並由德祥實益擁有，而彼亦不行使（並促使其附屬公司不行使）德祥實益擁有之保華認股權證所附帶之認購權，至記錄日期或二零零九年七月十六日（以較早者為準）為止；
- (iv) 得普有限公司（「得普」，德祥之間接全資附屬公司）作為買方與Citystar Limited作為賣方就以26,520,000港元代價由得普購買本金額34,000,000港元之珀麗酒店控股有限公司（「珀麗」）（前稱永安旅遊（控股）有限公司）所發行之可換股票據（「珀麗票據」）於二零零九年五月十八日訂立之買賣協議；
- (v) 得普作為買方與Eversun Limited作為賣方就以18,876,000港元代價由得普購買本金額24,200,000港元之珀麗票據於二零零九年五月十八日訂立之買賣協議；
- (vi) 德祥與結好於二零零九年六月九日訂立之配售及包銷協議，據此，結好作為德祥之配售代理，同意按全面包銷基準及按每股德祥股份0.75港元之價格，配售合共80,000,000股德祥股份；
- (vii) 得普作為買方與Violet Profit Holdings Limited作為賣方就以40,000,000港元代價由得普購買本金額50,000,000港元之珀麗票據於二零零九年六月十六日訂立之買賣協議；
- (viii) 有關得普於二零零九年八月六日及二零零九年八月七日以約1,400,000港元代價購買合共31,890,000股珀麗股份之買賣單據；
- (ix) 珀麗於二零零九年七月三十一日向得普發出之建議函件（經得普與珀麗就延長截止日期於二零零九年十月十五日訂立之函件所修改及補充），及由得普於二零零九年八月十九日簽立之接納及過戶表格，內容有關接納珀麗進行之收購建議，以購回得普所持有總本金額81,000,000港元之珀麗票據，代價將透過按每股股份0.035港元發行珀麗股份之方式支付。珀麗其後於二零零九年十一月十七日通知得普，由於未能達成若干先決條件，故該項收購建議不會進行；

- (x) 德祥於二零零九年九月二十四日向各票據持有人發出之建議函件，內容有關以發行新德祥票據(本金額相當於由票據持有人持納購回之二零零九年可換股票據之尚未行使本金額)繳付應付代價之方式，購回由德祥發行於二零零九年十一月二日到期之5厘可換股票據，本金額200,000,000港元(「二零零九年可換股票據」)(「德祥購回建議」)，而下列各項接納及過戶表格均由二零零九年可換股票據持有人簽立：
- (a) 由實德證券有限公司(「實德」)簽立日期為二零零九年九月二十九日之五份接納及過戶表格，內容有關其就所持有本金額分別為35,000,000港元、25,000,000港元、25,000,000港元、25,000,000港元及10,000,000港元之二零零九年可換股票據而接納德祥購回建議，並於二零零九年十一月二日把此等二零零九年可換股票據轉讓予德祥；及
- (b) 由Dragonsford Investment Limited簽立日期為二零零九年九月二十九日之接納及過戶表格，內容有關其就所持有本金額為8,000,000港元之二零零九年可換股票據而接納德祥購回建議，並於二零零九年十一月二日將把此等二零零九年可換股票據轉讓予德祥；
- (xi) 德祥與實德於二零零九年九月三十日訂立之配售協議，據此，實德作為德祥之配售代理，同意按盡力基準配售總本金額最多200,000,000港元德祥票據(減去根據德祥購回建議收到之有效接納而將予發行之德祥票據)；
- (xii) 得普向珀麗及英皇證券(香港)有限公司於二零零九年十二月三日簽立之承諾書，據此，得普不可撤回地承諾(其中包括)根據珀麗進行之供股，按認購價每股供股股份0.15港元，並按於記錄日期每持有一股珀麗股份可認購五股供股股份之基準，認購或促使認購有關得普所持有珀麗之1,561,120,000股股份之供股暫定配額；
- (xiii) 珀麗向得普發出日期分別為二零零九年十二月十日及二零零九年十二月十五日之兩份建議函件(經得普與珀麗就延長截止日期而於二零零九年十二月二十三日訂立之函件所修改及補充)，及由得普於二零零九年十二月二十三日簽立之兩份接納及過戶表格，內容有關接納珀麗進行之收購建議，按各本金額108,200,000港元及6,000,000港元之應付現金價格(相當票據本金額之80%)，購回得普所持有之珀麗票據。珀麗其後於二零一零年三月四日通知得普，由於未能達成若干先決條件，故該項收購建議不會進行；
- (xiv) 德祥之間接全資附屬公司Great Intelligence Holdings Limited由二零零九年二月二十三日至二零一零年一月十三日期間按總代價約19,100,000港元出售中國新電信集團有限公司(前稱天下媒體集團有限公司)之合共182,940,000股股份之買賣單據；
- (xv) 由Burcon Group Limited(德祥之間接全資附屬公司)作為賣方與Qing Fang, Huang及Wenyan, An作為買方於二零一零年一月二十五日訂立之買賣合約(經日期為二零一零年二月一日之追加買賣合約所修改及補充)，內容有關按代價6,128,000加元，出售位於加拿大卑詩省溫哥華Fannin Avenue 4818號之物業；
- (xvi) 德祥之間接全資附屬公司其威投資有限公司作為承讓人與Wonderich Investments Limited作為轉讓人於二零一零年四月三十日訂立之買賣單據，內容有關按代價31,460,250.26港元，購買總本金額41,519,625港元之錦興債券；
- (xvii) 得普由二零一零年五月二十八日至二零一零年七月二十二日期間按總代價約16,200,000港元購買珀麗之合共26,020,000股股份之買賣單據；

- (xviii) 珀麗於二零一零年六月三十日向得普發出之建議函件(經珀麗就延長接納日期於二零一零年七月五日向得普發出之函件所修改及補充)，及由得普於二零一零年八月五日簽立之接納及過戶表格，內容有關接納珀麗進行之收購建議，以購回得普所持有總本金額114,200,000港元之珀麗票據，現金代價為100,496,000港元，相當於就收購建議提呈接納之珀麗票據本金額之88%；
- (xix) 有關買方於二零一零年九月二十八日至二零一零年十月十三日期間以約45,400,000港元總代價購買合共21,067,311股德祥地產股份之買賣單據；及
- (xx) 該協議。

9. 一般資料

- (i) 德祥之公司秘書為李漢潮先生，CPA, FCCA。
- (ii) 德祥之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而德祥於香港之總辦事處及主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。
- (iii) 德祥之股份過戶登記總處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM 08, Bermuda，而德祥於香港之股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (iv) 本通函之中、英文版本如有歧義，就解釋而言，須以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至及包括德祥股東特別大會日期止，於平日(星期六及公眾假期除外)一般營業時間內在姚黎李律師行之辦事處(地址為香港中環畢打街11號置地廣場告羅士打大廈20樓)內可供查閱：

- (a) 德祥之組織章程大綱及細則；
- (b) 德祥截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (d) 德勤就本通函附錄二所載經擴大集團之未經審核備考財務資料之函件；
- (e) 本附錄「專業人士」一段所述德勤發出之同意書；及
- (f) 德祥日期為二零一零年八月三十日有關建議德祥集團接納錦興債券之購回建議及建議分派德祥之實繳盈餘之通函及本通函各一份副本。



ITC CORPORATION LIMITED
(德祥企業集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：372)

茲通告德祥企業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年十一月三日(星期三)上午十一時正，假座香港中環夏慤道12號美國銀行中心地庫B27室舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論有否經過修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (A) 批准、確認及追認(如適用)Loyal Concept Limited(「賣方」，錦興集團有限公司之間接全資附屬公司)作為賣方與Selective Choice Investments Limited(「買方」，本公司之間接全資附屬公司)作為買方簽訂日期為二零一零年九月二十七日之有條件協議(「該協議」，註有「A」字樣之該協議副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)，內容有關買方向賣方購買76,402,763股德祥地產集團有限公司股份，以及據該協議擬進行之交易；及
- (B) 授權本公司董事(「董事」)作出董事為實行該協議或據此擬進行之交易或使之生效而按其絕對酌情認為有需要、合適、適宜或合宜之一切作為或事情，簽署及簽立一切有關文件及採取一切有關步驟。」

承董事會命
德祥企業集團有限公司
公司秘書
李漢潮

香港，二零一零年十月十九日

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

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

德祥股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本公司之大會並於會上表決之本公司股東，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表決。股東如持有兩股或以上股份，則可委任超過一名代表代彼出席大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表之文據必須由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為一公司，則須另行加蓋公司印鑑或經由獲正式授權之高級職員或授權人親筆簽署。
3. 隨附大會所用之代表委任表格。委任代表之文據及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，以及本公司董事會根據本公司之公司細則規定所要求之憑證，無論如何最遲須於該大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之主要營業地點，地址為香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。倘未能如期送達，則委任代表之文據將被視為無效。
4. 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，並於會上表決或就有關按股數投票方式表決時表決。在此情況下，該委任代表之文據將被視為已撤銷論。
5. 如屬本公司任何股份之登記聯名持有人，則任何一名持有人均可親身或委派代表就有關股份在會上投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司之股東名冊就有關股份排名首位之聯名持有人方有權投票。

於本通告日期，本公司董事會由下列人士組成：

執行董事：

陳國強博士(主席)
周美華女士(副主席兼董事總經理)
陳國銓先生
陳佛恩先生
張漢傑先生
陳耀麟先生

獨立非執行董事：

卓育賢先生
李傑華先生
石禮謙，SBS, JP