
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。

閣下如已將名下所有德祥企業集團有限公司（「德祥」）證券出售或轉讓，應立即將本通函及隨函附奉之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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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)

**非常重大出售事項，
涉及出售
TOP PRECISE集團全部權益**

德祥將於二零一一年十一月十日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44及45頁。不論閣下能否出席股東特別大會，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。

二零一一年十月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
德祥董事會函件	5
緒言	5
該協議	5
Top Precise集團之資料	9
對德祥集團之財務影響	10
進行出售事項之理由	10
德祥股東特別大會	11
推薦意見	11
其他資料	11
附錄一 – Top Precise集團之財務資料	12
附錄二 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	17
附錄三 – 餘下集團及德祥集團之額外資料	25
附錄四 – 該物業之估值報告	32
附錄五 – 一般資料	35
德祥股東特別大會通告	44
附件	
– 代表委任表格	

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	由德祥及德祥地產聯合發出日期為二零一一年九月九日之公佈，內容有關該交易
「該協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零一一年九月九日之有條件協議，內容有關買賣銷售股份及銷售貸款
「適用百分比率」	指	上市規則所賦予之涵義
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「東亞銀行」	指	東亞銀行有限公司
「東亞銀行融資」	指	東亞銀行(作為放款人)提供予Great Intelligence(作為借款人)之不超過215,000,000港元信貸融資，由德祥作為保證人，分別根據日期為二零零四年十二月二十四日及二零一一年五月十七日之融資函件批出
「東亞銀行擔保」	指	德祥就東亞銀行融資項下欠負東亞銀行之債務向東亞銀行作出之擔保
「東亞銀行貸款」	指	於完成時東亞銀行融資項下欠款總額
「營業日」	指	持牌銀行一般於香港開放辦理業務之日(不包括星期六、星期日、香港公眾假期及於上午九時正至正午十二時正任何時間懸掛或保持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，且於正午十二時正或之前並無除下或終止該等訊號之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「停車位1」	指	位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心4樓，分別編號4087、4088及4089之三(3)個停車位
「停車位2」	指	位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心4樓，編號4043之停車位
「停車位」	指	停車位1及停車位2之統稱
「完成」	指	按照該協議之條款及條件完成該交易
「完成帳目」	指	Top Precise集團於二零一一年四月一日至完成日期期間之未經審核綜合收益表及Top Precise集團於完成日期之未經審核綜合財務狀況表，將按照香港財務報告準則予以編製
「完成日期」	指	完成發生之日期
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據該協議之條款及條件，銷售股份及銷售貸款之總代價
「出售事項」	指	由賣方訂立該協議及履行據此擬進行之交易
「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

釋 義

「Great Intelligence」	指	Great Intelligence Limited，於香港註冊成立之有限公司，為Top Precise之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「德祥地產獨立股東」	指	擁有重大利益並根據上市規則須就批准該交易之普通決議案放棄表決者以外之德祥地產股東
「德祥」	指	德祥企業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行德祥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
「德祥票據」	指	德祥發行之5厘於二零一一年到期可換股票據，於最後實際可行日期之未償還本金總額為143,000,000港元
「德祥股東特別大會」	指	德祥將予召開及舉行之股東特別大會，讓德祥股東考慮並酌情批准出售事項
「德祥股份」	指	德祥股本中每股面值0.01港元之普通股
「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，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行德祥地產股份於聯交所主板上市（股份代號：199）
「德祥地產股東特別大會」	指	德祥地產將予召開及舉行之股東特別大會，讓德祥地產獨立股東考慮並酌情批准買方及德祥地產訂立該協議及履行據此擬進行之交易
「德祥地產股份」	指	德祥地產股本中每股面值0.01港元之普通股
「德祥地產股東」	指	德祥地產股份之持有人
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十月二十四日，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
「租賃處所」	指	該處所部份樓面，總租賃面積約3,450平方呎，連同停車位1中編號分別為4088及4089之停車位
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一二年一月九日，或賣方與買方可能以書面協定之其他日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「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
「票據」	指	買方將發行予賣方或其代名人之本金金額100,000,000港元之貸款票據，作為於完成時部份結付代價

釋 義

「有形資產淨值」	指	Top Precise集團可隨時轉換為現金或現金等價物之資產總額(按綜合基準)，其金額上限為1,000,000港元，但不包括該物業及遞延稅項資產，減Top Precise集團所有負債(實際、或然等，但不包括銷售貸款及遞延稅項負債)及撥備之總額
「該處所」	指	香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓全層，總樓面面積約13,880平方呎
「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
「該物業」	指	該處所及停車位之統稱
「買方」	指	ITC Properties (Hong Kong) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為德祥地產之間接全資附屬公司
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後之德祥及其附屬公司
「租金及其他費用」	指	租賃協議項下Great Intelligence應收的一切費用，包括租金、管理及空調費、差餉及地租
「銷售貸款」	指	於完成日期Top Precise結欠賣方之全數股東貸款
「銷售股份」	指	Top Precise股本中一(1)股面值1美元之股份，即於該協議日期及於完成日期時Top Precise之全部已發行股本
「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
「租約」	指	租賃協議之條款下，租賃處所之租約
「租賃協議」	指	Great Intelligence (作為業主) 與承租人 (作為承租人) 就於完成時租用租賃處所將訂立之租賃協議
「承租人」	指	德祥企業管理有限公司，德祥之全資附屬公司
「Top Precise」	指	Top Precise Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為賣方之全資附屬公司
「Top Precise集團」	指	Top Precise及Great Intelligence
「該交易」	指	根據該協議之條款及條件買賣銷售股份及銷售貸款以及據此擬進行之交易
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	Hero's Way Resources Ltd.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為德祥之全資附屬公司

釋 義

「加元」	指	加拿大元，加拿大法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎



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
陳耀麟先生

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

德祥獨立非執行董事：
卓育賢先生
李傑華先生
石禮謙，SBS, JP

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

敬啟者：

**非常重大出售事項，
涉及出售
TOP PRECISE集團全部權益**

緒言

德祥董事會通過該公佈宣佈，於二零一一年九月九日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立該協議，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及銷售貸款，總代價為313,000,000港元，另加完成時之有形資產淨值(可予調整)。銷售股份相當於Top Precise之全部已發行股本，而該公司則擁有Great Intelligence(該物業之持有人)之全部已發行股本。銷售貸款相當於完成日期Top Precise結欠賣方之全數股東貸款。出售事項構成德祥按上市規則第14章之非常重大出售事項。

本通函旨在向閣下提供出售事項之進一步詳情、德祥股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料。

該協議

(1) 日期：

二零一一年九月九日(於聯交所交易時段後簽訂)

(2) 訂約方：

買方：

ITC Properties (Hong Kong) Limited，德祥地產之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。德祥地產為投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資、於中國從事高爾夫球度假村及休閒業務、投資證券及提供貸款融資服務。

德祥董事會函件

賣方：

Hero's Way Resources Ltd.，德祥之全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

德祥間接持有139,583,474股德祥地產股份，相當於最後實際可行日期德祥地產已發行股份總數約24.7%，故賣方為德祥地產之關連人士。

(3) 將出售及收購之資產：

賣方將出售之資產包含銷售股份及銷售貸款。銷售股份相當於Top Precise之全部已發行股本。銷售貸款相當於完成日期Top Precise結欠賣方之全數股東貸款。

於二零一一年六月三十日，銷售貸款約為300,000港元。

(4) 代價及付款條款：

代價為313,000,000港元，另加完成時之有形資產淨值(可予調整)，而根據該協議不得超過314,000,000港元。代價乃分配如下：

- 銷售貸款之代價部分將相等於銷售貸款之面值；及
- 代價餘額將撥歸銷售股份。

買方已／須以如下方式向賣方支付代價：

- (i) 於簽訂該協議時已支付現金60,000,000港元作為訂金(「訂金」)；
- (ii) 於完成時以發行票據之方式支付100,000,000港元；及
- (iii) 於完成時以現金支付代價餘額。

按基於Top Precise集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合帳目計算之負有形資產淨值約116,800,000港元計算，代價將約為196,200,000港元。

對代價之調整

於完成後，買方有權於完成日期後兩(2)個月內自費安排審核完成帳目。倘經審核完成帳目所示有形資產淨值少於完成帳目所示有形資產淨值，賣方須以現金向買方償付該差額，如差異多於1,500,000港元，則另須於編製經審核完成帳目之五(5)個營業日內向買方償付買方負擔之審核開支。若經審核完成帳目所顯示之有形資產淨值超過完成帳目所顯示之有形資產淨值，買方將於編製經審核完成帳目之五(5)個營業日內以現金向賣方支付有形資產淨值差額。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)(i) Top Precise集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約165,600,000港元；(ii)該物業與同區類似物業之當前市值；(iii)獨立估值師就該物業於二零一一年六月三十日所作估值322,000,000港元；(iv)於二零一一年六月三十日之銷售貸款約300,000港元；及(v)於二零一一年六月三十日之東亞銀行貸款約116,300,000港元。由永利行評值顧問有限公司(「永利行」)於二零一一年六月三十日對該物業進行之估值為322,000,000港元。買方與賣方對該物業協定的價值313,000,000港元，較永利行之估值輕微折讓約2.8%，乃買方與賣方按公平原則磋商釐定，並已考慮到以現金及計息票據結付代價。

德祥董事會函件

德祥董事會認為，該協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項亦符合德祥及德祥股東之整體利益。

(5) 票據之主要條款：

發行人：	買方
持有人：	賣方或其代名人
保證人：	德祥地產將擔任保證人，擔保買方履行票據下之義務
本金金額：	100,000,000港元
利息：	年利率為香港上海滙豐銀行有限公司不時報出之港元貸款最優惠利率加1厘，須於每半年期末支付
到期日：	票據發行日期(即完成日期)後兩(2)年，或經票據發行人及持有人書面協定之較後日子

票據息率乃參考(其中包括)德祥給予其他參與方之融資成本而釐定。德祥將就延遲票據之到期日(如有需要)遵行上市規則。

(6) 先決條件：

完成取決於買方達成或獲豁免(如適用)以下條件：

- (i) 買方合理信納對Top Precise集團之業務、財務、法律及稅務方面之盡職審查之結果；
- (ii) 賣方證明Great Intelligence享有該物業之良好業權，惟受限於現租約及Great Intelligence就該處所及停車位1所設置作為批出東亞銀行融資之抵押品之抵押；
- (iii) 德祥地產獨立股東於德祥地產股東特別大會上批准訂立該協議及履行據此擬進行之交易，以符合上市規則之規定；
- (iv) 德祥股東(根據上市規則需放棄表決者除外)於德祥股東特別大會上批准出售事項，以符合上市規則之規定；
- (v) 賣方及買方為完成該交易已取得全部必要認許及批准(或豁免)(東亞銀行之認許除外)；
- (vi) 於完成時已獲東亞銀行發出解除東亞銀行擔保之書面認許；及
- (vii) 賣方於該協議中向買方作出之陳述及保證在各主要方面屬真確及無誤導成份。

買方可全權酌情於任何時間透過向賣方發出書面通知豁免上述條件第(i)、(ii)、(vi)及(vii)項。賣方或買方均不得豁免上述條件第(iii)、(iv)及(v)項。倘任何上述條件於最後完成日期或之前未獲達成或豁免(視情況而定)，則賣方或買方任何一方均有權透過向對方發出通知而撤銷該協議，而賣方須向買方退還訂金(不計算利息)，且該協議將不再具任何效力(任何先前違約行為除外)。

德祥董事會函件

(7) 買方之承諾：

買方向賣方承諾盡其合理努力促使東亞銀行擔保獲解除及與東亞銀行貸款有關之融資函件得以修訂、改動或取銷，以解除德祥所有進一步義務及責任。倘東亞銀行擔保於完成時不獲解除，買方須於完成後立即償還東亞銀行貸款及向德祥彌償彼可能遭受或招致之任何申索、損失、損害、費用、訟費及開支。於最後實際可行日期，東亞貸款為數103,900,000港元。

(8) 完成：

完成須於上述最後一項先決條件獲達成或豁免(如適用)後第三(3)個營業日(或該協議各訂約方以書面議定之其他日期)發生。

如於全部先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後，完成因為買方違約而沒有發生，則賣方有權沒收訂金(連一切應計算利息)，惟不損害賣方就相關違約事宜可享有之權利及補救機會。如違約方為賣方，則賣方須於五(5)個營業日內向買方退還訂金(不計算利息)，惟不損害買方就相關違約事宜可享有之權利及補救機會。

(9) 其他條款：

於完成時，Great Intelligence(作為業主)將與承租人(作為承租人)就租用租賃處所訂立租賃協議。租賃協議之主要條款載列如下。

業主：	Great Intelligence，從事物業投資
承租人：	德祥企業管理有限公司，德祥之全資附屬公司，從事提供管理及金融服務以及庫務投資
租賃處所：	位於香港中環夏愨道12號美國銀行中心30樓之處所部份樓面，總租賃面積約3,450平方呎以及停車位1中編號分別為4088及4089者
租期：	由完成日期起三(3)年 於租賃協議首兩年租期屆滿後，Great Intelligence或承租人均有權透過發出一個月之事先書面通知而終止租賃協議。
租金及其他費用：	(i)租金定額每月209,300港元；及(ii)管理及空調費每月15,870港元(可予調整)。承租人亦須就租用租賃處所向Great Intelligence繳付差餉及地租，估計為每月約7,263港元。租金及其他費用乃參考市場費率，經雙方公平磋商後釐定。
按金：	450,340港元，代表兩(2)個月之租金連同管理及空調費

TOP PRECISE集團之資料

Top Precise為投資控股公司，其主要資產為Great Intelligence之全部股權。Great Intelligence為該物業之持有人。該處所部份樓面現以月租243,600港元出租予德祥地產一間全資附屬公司。該租約將於完成之時或之前終止。該處所其餘部分現由德祥集團佔用作寫字樓用途。

以下載列Top Precise集團於截至二零一一年三月三十一日止兩個年度及截至二零一一年六月三十日止三個月按照香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料：

	截至六月三十日 止三個月 二零一一年 千港元	截至三月三十一日止年度 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	1,552	6,174	6,174
除稅及計入非經常性項目前(虧損)溢利	(2,492)	8,162	21,175
除稅及計入非經常性項目後(虧損)溢利	(2,822)	6,100	17,132
		於二零一一年六月三十日 千港元	
資產總值			322,134
資產淨值			165,635

截至二零一一年三月三十一日止兩年及截至二零一一年六月三十日止三個月，該物業部份由德祥集團佔用，而該物業之其餘部份由德祥地產之一間附屬公司租入作租賃用途。以Top Precise集團而言，根據香港財務報告準則，全個該物業應被分類為投資物業。經考慮遞延稅項影響，該物業之任何公平值變動應於損益表進行確認(統稱「Top Precise會計處理法」)。以德祥集團而言，該物業部份由德祥集團佔用，應被重新分類為土地及樓宇。因此，須就折舊作出撥備，而經考慮遞延稅項影響，該物業部份之任何公平值變動應於權益而非損益賬內進行確認(統稱「德祥會計處理法」)，導致Top Precise集團與德祥集團之間之財務數字差異。

該物業經由永利行估值，於二零一一年三月三十一日及二零一一年六月三十日按現時狀況及情況且無產權負擔下之估值分別為313,000,000港元及322,000,000港元。由於於二零一一年六月三十日之重估結果，德祥集團在損益中錄得投資物業部分之收益2,000,000港元及於權益中確認土地及樓宇部分之重估溢價7,000,000港元。

截至二零一一年六月三十日止期間，根據Top Precise會計處理法，Top Precise集團之未經審核除稅前後溢利分別約為6,100,000港元及4,600,000港元。根據德祥會計處理法，Top Precise集團之未經審核除稅前後虧損分別約為2,500,000港元及2,800,000港元。

截至二零一一年三月三十一日止年度，根據Top Precise會計處理法，Top Precise集團之未經審核除稅前後溢利分別約為46,900,000港元及39,300,000港元。根據德祥會計處理法，Top Precise集團之未經審核除稅前後溢利分別約為8,200,000港元及6,100,000港元。

截至二零一零年三月三十一日止年度，根據Top Precise會計處理法，Top Precise集團之未經審核除稅前後溢利分別約為110,500,000港元及92,200,000港元。根據德祥會計處理法，Top Precise集團之未經審核除稅前後溢利分別約為21,200,000港元及17,100,000港元。

緊隨完成後，Top Precise集團將不再為德祥之全資附屬公司。

對德祥集團之財務影響

本通函附錄二載有餘下集團之未經審核備考財務資料，乃顯示出售事項對德祥集團之業績及現金流量之影響，假設出售事項已於二零一零年四月一日完成；及對德祥集團資產及負債之影響，假設出售事項已於二零一一年三月三十一日完成。

按照本通函附錄二所載餘下集團之未經審核備考綜合全面收入表及財務狀況表：

- (i) 假設出售事項已於二零一零年四月一日完成，餘下集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之營業額應約為57,300,000港元；
- (ii) 假設出售事項已於二零一零年四月一日完成，截至二零一一年三月三十一日止年度之每股德祥股份虧損應為0.69港元；
- (iii) 假設出售事項已於二零一一年三月三十一日完成，餘下集團之總資產應由約2,478,900,000港元減少至約2,398,900,000港元；及
- (iv) 假設出售事項已於二零一一年三月三十一日完成，餘下集團之總負債應由約349,100,000港元減少至約233,700,000港元。

進行出售事項之理由

德祥為一間投資控股公司，直接及間接持有多間上市公司之策略性投資。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。

出售事項之代價之現金部分(扣除相關開支後)估計為94,200,000港元。德祥擬將有關所得款項淨額用作德祥集團之一般營運資金及(如適合)作為日後遇上合適機會時之未來收購(如有)之用。

考慮到代價與二零零四年時Great Intelligence收購該物業之成本約106,900,000港元相比，出售事項為德祥集團提供良機，在現物業市場變現該資本重新估值，收取重大現金流入以改善德祥集團之流動資金狀況以及就可能不時出現之未來潛在投資機遇(如有)增加可動用現金資源。訂立租賃協議將能使德祥集團保留其在香港中心商業及金融區之主要辦事處。

按Top Precise集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合帳目，出售事項預期將產生未經審核收益約28,600,000港元，乃參考所得款項淨額約194,200,000港元、銷售股份及銷售貸款於二零一一年六月三十日之應佔帳面值(計入德祥集團之帳目)總金額約165,600,000港元計算。德祥股東及準投資者應注意，出售事項之實際收益須參考銷售股份及銷售貸款於完成日期之應佔公平值而釐定，故可能與上述數字有所出入。

基於上述，德祥董事會認為該協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而賣方訂立該協議亦符合德祥及德祥股東整體之利益。

德祥股東特別大會

由於就出售事項根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過75%，故出售事項構成上市規則第14章下德祥之非常重大出售事項，須經德祥股東批准。就德祥董事所知，於最後實際可行日期，陳博士及其聯繫人士(i)直接及間接持有271,750,455股德祥股份；(ii)直接持有6,066,400股德祥地產股份(佔已發行德祥地產股份約1.07%)；及(iii)透過其全資擁有公司間接持有德祥地產可換股票據，其未行使本金額為297,000,000港元，彼將於德祥股東特別大會上就批准出售事項所提呈之決議案放棄投票。

根據上市規則，股東於股東大會上所作之任何表決必須以股數投票方式進行。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股數投票方式進行表決。

召開將於二零一一年十一月十日(星期四)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44頁及第45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。不論閣下能否出席德祥股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上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，出售事項之建議條款屬公平合理，且符合德祥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批准出售事項之決議案。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函各附錄內之其他資料。

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
謹啟

二零一一年十月二十六日

TOP PRECISE集團之未經審核財務資料

下文載列Top Precise集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日及二零一一年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表，以及於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止各年度及截至二零一一年六月三十日止三個月之相關未經審核綜合全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及若干說明附註，並已經德祥核數師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)依據香港會計師公會頒布之香港審閱項目準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱。根據彼等之審閱，彼等概不知悉到任何事項致使彼等相信，未經審核財務資料於各重大方面並無根據本通函附錄一Top Precise集團未經審核財務資料之附註2所載之會計政策及編製基準編製。

綜合全面收入表

截至二零一一年三月三十一日止三個年度及截至二零一一年六月三十日止三個月

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收入	6,036	6,174	6,174	1,544	1,544
直接成本	(1,167)	(1,167)	(17)	(9)	-
利息收入	3	-	-	-	9
其他收入	3,706	-	-	-	-
行政開支	(147)	(48)	(66)	(31)	(3,576)
財務成本	(5,722)	(5,427)	(5,190)	(1,447)	(894)
投資物業公平價值變動之(虧損)收益	(54,000)	110,980	46,020	-	9,000
除稅前(虧損)溢利	(51,291)	110,512	46,921	57	6,083
稅項	8,910	(18,312)	(7,593)	-	(1,485)
本年度/本期間(虧損)溢利及本年度/本期間全面(開支)收入總額	<u>(42,381)</u>	<u>92,200</u>	<u>39,328</u>	<u>57</u>	<u>4,598</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日及二零一一年六月三十日

	於三月三十一日		於六月三十日	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,184	17	—	—
投資物業	156,000	266,980	313,000	322,000
	<u>157,184</u>	<u>266,997</u>	<u>313,000</u>	<u>322,000</u>
流動資產				
其他應收賬款、訂金及預付款項	139	124	117	129
銀行結存	5	5	5	5
	<u>144</u>	<u>129</u>	<u>122</u>	<u>134</u>
流動負債				
應付賬款及應計開支	560	552	551	676
應付直接控股公司款項	—	—	—	313
應付同系附屬公司款項	57,569	37,002	36,463	—
銀行透支	2,677	24,988	29,853	18,807
一年內到期之銀行借款	2,450	5,250	5,250	55,250
	<u>63,256</u>	<u>67,792</u>	<u>72,117</u>	<u>75,046</u>
流動負債淨值	<u>(63,112)</u>	<u>(67,663)</u>	<u>(71,995)</u>	<u>(74,912)</u>
總資產減流動負債	<u>94,072</u>	<u>199,334</u>	<u>241,005</u>	<u>247,088</u>
非流動負債				
一年後到期之銀行借款	52,750	47,500	42,250	42,250
遞延稅項負債	8,096	26,408	34,001	35,486
	<u>60,846</u>	<u>73,908</u>	<u>76,251</u>	<u>77,736</u>
資產淨值	<u>33,226</u>	<u>125,426</u>	<u>164,754</u>	<u>169,352</u>
股本及儲備				
股本	—	—	—	—
累計溢利	33,226	125,426	164,754	169,352
總權益	<u>33,226</u>	<u>125,426</u>	<u>164,754</u>	<u>169,352</u>

綜合權益變動表

截至二零一一年三月三十一日止三個年度及截至二零一零年及二零一一年六月三十日止三個月

	股本 千港元 (未經審核)	累計溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零零八年四月一日	—	75,607	75,607
本年度虧損及本年度全面開支總額	—	(42,381)	(42,381)
於二零零九年三月三十一日	—	33,226	33,226
本年度溢利及本年度全面收入總額	—	92,200	92,200
於二零一零年三月三十一日	—	125,426	125,426
本年度溢利及本年度全面收入總額	—	39,328	39,328
於二零一一年三月三十一日	—	164,754	164,754
本期間溢利及本期間全面收入總額	—	4,598	4,598
於二零一一年六月三十日	—	169,352	169,352
於二零一零年四月一日	—	125,426	125,426
本期間溢利及本期間全面收入總額	—	57	57
於二零一零年六月三十日	—	125,483	125,483

綜合現金流量表

截至二零一一年三月三十一日止三個年度及截至二零一一年六月三十日止三個月

	截至三月三十一日止年度			截至六月三十日止三個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營業務					
除稅前(虧損)溢利	(51,291)	110,512	46,921	57	6,083
已根據下列各項作出調整：					
利息開支	5,722	5,427	5,190	1,447	894
物業、廠房及設備之折舊	1,167	1,167	17	9	-
投資物業公平值變動之虧損(收益)	54,000	(110,980)	(46,020)	-	(9,000)
出售物業、廠房及設備之虧損	8	-	-	-	-
利息收入	(3)	-	-	-	(9)
未計營運資金變動之經營業務現金流量	9,603	6,126	6,108	1,513	(2,032)
其他應收賬款、訂金及預付款項(增加)減少	(3)	15	7	2	(12)
應付賬款及應計開支增加(減少)	546	(8)	(1)	20	125
經營業務所得(動用)之現金	10,146	6,133	6,114	1,535	(1,919)
已收利息	3	-	-	-	9
經營業務所得(動用)之現金淨額	10,149	6,133	6,114	1,535	(1,910)
融資業務					
直接控股公司墊款	-	-	-	-	313
一間同系附屬公司墊款	-	-	34,910	34,910	-
償還一間同系附屬公司款項	(4,811)	(20,567)	(35,449)	-	(36,463)
償還銀行借款	(2,450)	(2,450)	(5,250)	-	50,000
已付利息	(5,722)	(5,427)	(5,190)	(1,447)	(894)
融資業務(動用)所得之現金	(12,983)	(28,444)	(10,979)	33,463	12,956
現金與現金等值項目(減少)增加淨額	(2,834)	(22,311)	(4,865)	34,998	11,046
承前現金與現金等值項目	162	(2,672)	(24,983)	(24,983)	(29,848)
結轉現金與現金等值項目	<u>(2,672)</u>	<u>(24,983)</u>	<u>(29,848)</u>	<u>10,015</u>	<u>(18,802)</u>
現金與現金等值項目結存分析					
銀行結存	5	5	5	10,015	5
銀行透支	(2,677)	(24,988)	(29,853)	-	(18,807)
	<u>(2,672)</u>	<u>(24,983)</u>	<u>(29,848)</u>	<u>10,015</u>	<u>(18,802)</u>

財務資料附註

截至二零一一年三月三十一日止三個年度及截至二零一一年六月三十日止三個月

1. 概述

於二零一一年九月九日，德祥企業集團有限公司（「德祥」）之全資附屬公司Hero's Way Resources Ltd.訂立一項有條件買賣協議，以出售（「出售事項」）Top Precise Investments Limited（連同其附屬公司統稱「Top Precise集團」）全部股本權益予德祥地產集團有限公司（「德祥地產」）（德祥之聯營公司）之間接全資附屬公司ITC Properties (Hong Kong) Limited（「買方」）。

未經審核財務資料以港幣呈列，港幣乃Top Precise集團之功能貨幣。

2. 編製基準

Top Precise集團之未經審核財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段之規定編製，僅供載入德祥就出售事項而刊發之通函。

Top Precise集團之未經審核財務資料已按歷史成本法編製，惟投資物業乃按公平值衡量。截至二零一一年三月三十一日止三個年度未經審核財務資料，乃使用德祥編製截至二零一一年三月三十一日止三個月年度德祥及其附屬公司之綜合財務報表時所採用之會計政策編製，該等會計政策符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則。Top Precise集團截至二零一一年六月三十日止三個月之未經審核財務資料已採用編製截至二零一一年三月三十一日止年度之財務資料時所採納之相同會計政策編製。

Top Precise集團之未經審核財務資料所包含之資料並不足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」所界定完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定簡明財務報表。

Top Precise集團之未經審核財務資料已按持續經營基準編製，乃因德祥地產同意向Top Precise集團提供財務援助，以全數應付其於可見未來到期之財務責任。然而，若出售事項並無完成，Top Precise集團之同系附屬公司（乃德祥一間附屬公司）同意繼續向Top Precise集團提供充足資金，於可見未來之財務責任到期時可全面履行。

Top Precise集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年六月三十日止三個月之未經審核綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括Top Precise集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年六月三十日止三個月之業績及現金流量。

Top Precise集團於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日及二零一一年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表包含Top Precise集團於該等報告期終結日之資產及負債。

I. 餘下集團之未經審核備考財務資料

餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表已經編制，以顯示出售事項之影響，假設出售事項已於二零一一年三月三十一日（就未經審核備考綜合財務狀況表而言）及於二零一零年四月一日（就未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表而言）發生。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據德祥集團於二零一一年三月三十一日的綜合財務狀況表（摘錄自德祥集團截至二零一一年三月三十一日止年度已刊發的年報）編制。餘下集團之未經審核備考綜合全面收入表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據德祥集團截至二零一一年三月三十一日止年度的經審核綜合全面收入表及經審核綜合現金流量表（分別摘錄自德祥集團截至二零一一年三月三十一日止年度已刊發的年報）編制。直接因進行出售事項而須作出且有事實支持之未經審核備考調整乃於隨附之附註內概述。

由於未經審核備考財務資料之編製乃僅供說明用途，亦由於其假設性質使然，故其可能未能顯示餘下集團在出售事項於二零一零年四月一日或二零一一年三月三十一日或任何日後日期完成後之真實財務業績、現金流量及財務狀況。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	德祥集團 於二零一一年 三月三十一日 千港元	備考調整 千港元 附註(a)	備考調整 千港元 附註(b)	備考 調整總計 千港元	備考 餘下集團 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	251,524	(230,000)	–	(230,000)	21,524
投資物業	102,423	(83,000)	–	(83,000)	19,423
無形資產	1,737	–	–	–	1,737
聯營公司權益	2,022,646	–	–	–	2,022,646
應收票據	–	–	100,000	100,000	100,000
可供銷售投資	1,552	–	–	–	1,552
	<u>2,379,882</u>	<u>(313,000)</u>	<u>100,000</u>	<u>(213,000)</u>	<u>2,166,882</u>
流動資產					
存貨	30	–	–	–	30
應收賬款、訂金及預付款項	4,701	(117)	–	(117)	4,584
應收聯營公司款項	2,211	–	–	–	2,211
應收貸款	26,969	–	–	–	26,969
可換股票據之債項部分	56,088	–	–	–	56,088
短期銀行存款、銀行結存及現金	8,970	(5)	133,218	133,213	142,183
	<u>98,969</u>	<u>(122)</u>	<u>133,218</u>	<u>133,096</u>	<u>232,065</u>
流動負債					
應付賬款及應計開支	12,083	(551)	–	(551)	11,532
應付聯營公司款項	526	–	–	–	526
向一名董事借款	46,113	–	–	–	46,113
一年內到期之銀行借款	5,250	(5,250)	–	(5,250)	–
銀行透支	42,790	(29,853)	–	(29,853)	12,937
可換股票據應付款項	161,589	–	–	–	161,589
	<u>268,351</u>	<u>(35,654)</u>	<u>–</u>	<u>(35,654)</u>	<u>232,697</u>
流動負債淨值	<u>(169,382)</u>	<u>35,532</u>	<u>133,218</u>	<u>168,750</u>	<u>(632)</u>
總資產減流動負債	<u>2,210,500</u>	<u>(277,468)</u>	<u>233,218</u>	<u>(44,250)</u>	<u>2,166,250</u>
非流動負債					
一年後到期之銀行借款	42,250	(42,250)	–	(42,250)	–
遞延稅項負債	38,457	(37,458)	–	(37,458)	999
	<u>80,707</u>	<u>(79,708)</u>	<u>–</u>	<u>(79,708)</u>	<u>999</u>
資產淨值	<u>2,129,793</u>	<u>(197,760)</u>	<u>233,218</u>	<u>35,458</u>	<u>2,165,251</u>
股本及儲備					
股本	7,770	–	–	–	7,770
股份溢價及儲備	2,122,023	–	–	35,458	2,157,481
總權益	<u>2,129,793</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>35,458</u>	<u>2,165,251</u>

餘下集團之未經審核備考綜合全面收入表

	德祥集團 截至二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 附註(c)	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(e)	備考 調整總計 千港元	備考 餘下集團 千港元
營業額－所得款項總額	54,455	(3,154)	-	6,000	2,846	57,301
收入	36,102	(3,154)	-	6,000	2,846	38,948
管理及其他有關服務收入	4,736	(231)	-	-	(231)	4,505
金融工具之收益及虧損淨額	7,482	-	-	-	-	7,482
利息收入	26,902	-	-	6,000	6,000	32,902
物業租金收入	4,125	(2,923)	-	-	(2,923)	1,202
其他收入	1,362	-	-	-	-	1,362
投資物業公平價值變動之收益淨額	13,088	(12,500)	-	-	(12,500)	588
行政開支	(61,299)	5,322	-	-	5,322	(55,977)
財務成本	(22,558)	574	-	-	574	(21,984)
出售附屬公司之收益	-	-	73,021	-	73,021	73,021
視作出售聯營公司部分權益之虧損淨額	(49,853)	-	-	-	-	(49,853)
攤佔聯營公司業績						
－攤佔業績	86,497	-	-	-	-	86,497
－增購聯營公司權益之收益	228,836	-	-	-	-	228,836
除稅前及一間聯營公司於重新分類為持作分派予股東時及其後之減值虧損及終止確認該聯營公司之收益前之溢利	239,318	(9,758)	73,021	6,000	69,263	308,581
一間聯營公司於重新分類為持作分派予股東時及其後之減值虧損及終止確認該聯營公司之收益	(829,897)	-	-	-	-	(829,897)
除稅前虧損	(590,579)	(9,758)	73,021	6,000	69,263	(521,316)
稅項	(2,136)	2,062	-	-	2,062	(74)
本年度虧損	(529,715)	(7,696)	73,021	6,000	71,325	(527,390)
其他全面收入：						
換算海外業務產生之匯兌差額	1,303	-	-	-	-	1,303
攤佔聯營公司其他全面收入	94,968	-	-	-	-	94,968
重估土地及樓宇之收益	39,212	(38,759)	-	-	(38,759)	453
重估土地及樓宇產生之遞延稅項	(6,451)	6,395	-	-	6,395	(56)
重新分類調整：						
－分派資產予股東時轉出儲備	(104,307)	-	-	-	-	(104,307)
－視作出售聯營公司部分權益時轉出儲備	(1,052)	-	-	-	-	(1,052)
本年度其他全面收入(開支)	23,673	(32,364)	-	-	(32,364)	(8,691)
本年度全面開支總額	(569,042)	(40,060)	73,021	6,000	38,961	(530,081)

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	德祥集團 截至二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 附註(c)	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(e)	備考 調整總計 千港元	備考 餘下集團 千港元
經營業務						
除稅前虧損	(590,579)	(9,758)	73,021	6,000	69,263	(521,316)
已根據下列各項作出調整：						
無形資產攤銷	88	-	-	-	-	88
物業、廠房及設備之折舊	12,371	(5,256)	-	-	(5,256)	7,115
可換股票據之推定利息部份	(18,706)	-	-	-	-	(18,706)
利息開支	22,558	(574)	-	-	(574)	21,984
一間聯營公司於重新分類為持作 分派予股東時及其後之減值虧損及 終止確認該聯營公司之收益	829,897	-	-	-	-	829,897
虧損(收益)：						
—投資物業公平值變動	(13,088)	12,500	-	-	12,500	(588)
—可換股票據	(6,859)	-	-	-	-	(6,859)
—可換股票據附帶之換股權	76	-	-	-	-	76
—持作買賣投資	1,800	-	-	-	-	1,800
—購回可換股票據	(2,331)	-	-	-	-	(2,331)
出售附屬公司之收益	-	-	(73,021)	-	(73,021)	(73,021)
視作出售聯營公司部分權益之虧損淨額	49,853	-	-	-	-	49,853
已確認(撥回)撥備：						
—應收聯營公司 及關連公司款項	(757)	-	-	-	-	(757)
攤佔聯營公司業績	(315,333)	-	-	-	-	(315,333)
未計營運資金變動之經營業務現金流量	(31,010)	(3,088)	-	6,000	2,912	(28,098)
存貨減少	3	-	-	-	-	3
應收賬款、訂金及預付款項增加	(1,688)	(7)	-	-	(7)	(1,695)
應收聯營公司款項減少	71,433	-	-	-	-	71,433
應收貸款增加	(5,000)	-	-	-	-	(5,000)
持作買賣投資減少	6,110	-	-	-	-	6,110
應付賬款及應計開支減少	(928)	1	-	-	1	(927)
應付聯營公司款項減少	(415)	-	-	-	-	(415)
經營業務所得之現金	38,505	(3,094)	-	6,000	2,906	41,411
已收聯營公司股息	14,010	-	-	-	-	14,010
經營業務所得之現金淨額	52,515	(3,094)	-	6,000	2,906	55,421

	德祥集團 截至二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	備考調整 千港元 附註(c)	備考調整 千港元 附註(d)	備考調整 千港元 附註(e)	備考 調整總計 千港元	備考 餘下集團 千港元
投資業務						
收購聯營公司額外權益	(249,424)	-	-	-	-	(249,424)
收購可換股票據	(31,633)	-	-	-	-	(31,633)
添置物業、廠房及設備	(4,888)	-	-	-	-	(4,888)
添置無形資產	(285)	-	-	-	-	(285)
出售附屬公司所得款項，扣除出售之 現金與現金等值項目	-	-	157,822	-	157,822	157,822
出售可換股票據所得款項	99,582	-	-	-	-	99,582
出售可供銷售投資所得款項	6,497	-	-	-	-	6,497
投資業務動用之現金淨額	(180,151)	-	157,822	-	157,822	(22,329)
融資業務						
由一名董事墊款	65,000	-	-	-	-	65,000
贖回可換股票據應付款項	(24,000)	-	-	-	-	(24,000)
償還由一名董事借款	(18,887)	-	-	-	-	(18,887)
已付股息	(15,307)	-	-	-	-	(15,307)
已付利息	(11,281)	574	-	-	574	(10,707)
償還銀行借款	(5,250)	5,250	-	-	5,250	-
支付一間聯營公司重新分類為分派 予股東應佔之交易成本	(2,866)	-	-	-	-	(2,866)
融資業務動用之現金淨額	(12,591)	5,824	-	-	5,824	(6,767)
現金與現金等值項目(減少)增加淨額	(140,227)	2,730	157,822	6,000	166,552	26,325
承前現金與現金等值項目	106,233	-	-	-	-	106,233
外幣匯率變動之影響	174	-	-	-	-	174
結轉現金與現金等值項目	(33,820)	2,730	157,822	6,000	166,552	132,732
現金與現金等值項目結存分析						
短期銀行存款、銀行結存及現金	8,970	2,730	127,969	6,000	136,699	145,669
銀行透支	(42,790)	-	29,853	-	29,853	(12,937)
	(33,820)	2,730	157,822	6,000	166,552	132,732

附註：

(a) 該調整表示(i)按Top Precise集團之賬冊及記錄(乃摘自Top Precise集團於二零一一年三月三十一日之未經審核財務資料)，惟不包括於二零一一年三月三十一日應付同系附屬公司款項的金額約36,463,000港元之賬面值，剔出Top Precise集團之資產及負債；(ii)按德祥集團之分類法將該處所若干部分由「投資物業」重新分類為「物業、廠房及設備」；及(iii)就遞延稅項負債作出相關調整，假設出售事項已於二零一一年三月三十一日發生。重新分類調整乃因為事實上部分該處所租予一間德祥之附屬公司。對Top Precise而言，整個該處所按香港財務報告準則乃分類為「投資物業」。然而，對德祥集團而言，德祥集團所佔用之部分該處所應予重新分類為「物業、廠房及設備」下之土地及樓宇。應課稅暫時差額已因該處所之分類而予以調整。

(b) 該調整表示出售事項之所得款項淨額約233,218,000港元，即代價235,218,000港元(313,000,000港元加於二零一一年三月三十一日之負數有形資產淨值約77,782,000港元)減出售事項之估計成本約2,000,000港元。所得款項淨額中，100,000,000港元將以發行票據方式支付，餘款133,218,000港元將以現金方式支付。票據賬面值被視為與於二零一一年三月三十一日初步確認時之公平值相若。

於二零一一年三月三十一日之負數有形資產淨值約77,782,000港元，由於本通函附錄一所披露之下列金額組成：(a)流動資產約122,000港元；(b)流動負債約35,654,000港元(不包括應付一間同系附屬公司款項約36,463,000港元)；及(c)一年後到期並計入非流動負債之銀行借貸約42,250,000港元。

出售事項所產生之估計收益約35,458,000港元乃按於二零一一年三月三十一日出售Top Precise集團之資產及負債淨額(計及因上文附註(a)所述就應課稅暫時差額作出之調整而產生之遞延稅項差額約3,457,000港元)之賬面值197,760,000港元(不包括應付一間同系附屬公司款項約36,463,000港元)及出售事項所得款項淨額約233,218,000港元計算得出，假設出售事項已於二零一一年三月三十一日發生。

(c) 該調整反映剔出Top Precise集團於截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合業績及綜合現金流量，乃摘自Top Precise集團於二零一一年三月三十一日之未經審核財務資料，以及下列調整：

(i) 重估物業收益、折舊(已計入行政開支)及相關遞延稅項按德祥集團之分類作出調整，乃假設出售事項已於二零一零年四月一日發生。詳情載於上文附註(a)；及

(ii) 剔除集團內交易所作調整，因Top Precise集團向一間德祥之附屬公司收取租金收入，並向德祥一間同系附屬公司支付利息開支。

(d) 該調整表示出售事項所產生之估計收益約73,021,000港元(假設出售事項已於二零一零年四月一日發生)，乃按Top Precise集團資產及負債淨額(計及因上文附註(a)所述就應課稅暫時差額作出之調整而產生之遞延稅項差額約2,592,000港元)之賬面值159,818,000港元(不包括於二零一零年四月一日應付一間同系附屬公司款項約37,002,000港元)，以及出售事項之所得款項淨額約232,839,000港元(即代價234,839,000港元(313,000,000港元加於二零一零年四月一日之負數有形資產淨值約78,161,000港元)減出售事項之估計成本約2,000,000港元)之間的差額計算得出。所得款項淨額中，100,000,000港元將以發行票據方式支付，餘款132,839,000港元將以現金方式支付。

於二零一零年三月三十一日之負數有形資產淨值約78,161,000港元，由於本通函附錄一所披露之下列金額組成：(a)流動資產約129,000港元；(b)流動負債約30,790,000港元(不包括應付一間同系附屬公司款項約37,002,000港元)；及(c)一年後到期並計入非流動負債之銀行借貸約47,500,000港元。

現金流量之調整157,822,000港元表示以現金方式收取之代價132,839,000港元，連同Top Precise集團之負數現金與現金等值項目24,983,000港元，假設出售事項已於二零一零年四月一日發生。

(e) 該調整反映確認於截至二零一一年三月三十一日止年度從貸款票據將予收到之利息收入，按利率每年6厘計息，假設出售事項已於二零一零年四月一日發生。有關票據之主要條款，請參閱本通函之第7頁。

II. 就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，旨在提供有關建議出售Top Precise Investments Limited及其附屬公司全部權益，以供載入本公司刊發日期為二零一一年十月二十六日之通函（「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17至22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」編製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，吾等不會就用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料對先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、考慮支持調整之憑據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，以取得吾等認為必要之資料及闡釋，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之會計政策及根據上市規則第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。基於貴公司董事之判斷及假設，且由於其假設性質使然，有關資料並不保證或表示任何事件將於日後發生及未必能反映：

- 貴集團於二零一一年三月三十一日或日後任何日期之財務狀況；或
- 貴集團於截至二零一一年三月三十一日止年度或日後任何期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已根據既定基準妥為編製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，二零一一年十月二十六日

I. 餘下集團之管理層討論與分析

截至二零一一年三月三十一日止年度

1. 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一一年三月三十一日，銀行存款、銀行結存及現金約為142,000,000港元。

於二零一一年三月三十一日，餘下集團已動用之銀行信貸總額約為13,000,000港元，須於一年內償還或按通知償還。上述之銀行信貸均按浮動息率計息。來自董事之貸款約46,000,000港元須於一年內償還，按浮動息率計息。此外，餘下集團於二零一一年三月三十一日約有162,000,000港元獲確認為德祥票據之負債部份。該等德祥票據於二零零九年十一月發行，有效期兩年，年利率5厘。

2. 所持投資之表現回顧

截至二零一一年三月三十一日止年度，餘下集團錄得綜合收入約39,000,000港元。截至二零一一年三月三十一日止年度擁有人應佔虧損約為521,000,000港元，而每股德祥股份基本虧損為0.69港元。於截至二零一一年三月三十一日止年度之虧損主要因分派錦興集團有限公司（「錦興」）股份予德祥股東所產生之非現金虧損830,000,000港元所致。如無上述非現金虧損，餘下集團錄得溢利約309,000,000港元。有關改善因餘下集團來自策略性投資之溢利增加所致。

德祥地產於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得其擁有人應佔溢利約80,000,000港元。由於餘下集團於錦興及公開市場購買德祥地產股份，餘下集團錄得收益155,000,000港元。該收益被二零一零年六月德祥地產配售94,000,000股新股份之攤薄影響所致之虧損15,000,000港元而抵銷。

保華集團有限公司（「保華」）於截至二零一一年三月三十一日止年度錄得其擁有人應佔溢利200,000,000港元。保華所貢獻之溢利增加至54,000,000港元。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，珀麗酒店控股有限公司（「珀麗」）錄得其擁有人應佔溢利468,000,000港元。因此，餘下集團於截至二零一一年三月三十一日止年度攤佔溢利66,000,000港元。就於公開市場購買之26,000,000股珀麗股份而言，餘下集團錄得74,000,000港元之收益。然而，因於二零一零年九月發行新珀麗股份，餘下集團錄得攤薄影響之虧損39,000,000港元。

3. 分部資料之評論

餘下集團之所呈報分部為融資、長期投資、其他投資及其他。融資分部指提供貸款融資服務。於截至二零一一年三月三十一日止年度，餘下集團於融資分部錄得虧損約23,900,000港元。

長期投資分部指投資於投資項目如聯營公司發行之可換股票據。長期投資業績於截至二零一一年三月三十一日止年度之溢利約為29,600,000港元。

其他投資分部包括投資於可供銷售投資、衍生工具及證券買賣等活動。截至二零一一年三月三十一日止年度，餘下集團於其他投資分部錄得虧損約9,600,000港元。

其他分部包括投資物業租賃、出租汽車及管理服務等活動。截至二零一一年三月三十一日止年度，餘下集團於其他分部錄得溢利約14,000,000港元。

4. 僱員及酬金政策

於二零一一年三月三十一日，餘下集團聘用共67名僱員。根據餘下集團酬金政策，員工薪酬乃因應員工之技能、知識及對餘下集團事務之參與程度，並參考餘下集團之表現及業界之薪金水平及當時市況而釐定。餘下集團亦提供福利予僱員，包括酌情花紅、培訓、公積金及醫療保障計劃。購股權計劃乃為合資格參與者(包括僱員)設立，惟於截至二零一一年三月三十一日止年度內並無授出購股權。於二零一零年四月一日，由德祥授出之尚未行使之購股權數目為29,447,750份。由於購股權在截至二零一一年三月三十一日止年度失效，於最後實際可行日期並沒有尚未行使購股權。

員工成本總額包括德祥董事於截至二零一一年三月三十一日止年度之酬金約31,000,000港元。

5. 資產負債比率

按借款淨額(即借款超過銀行存款、銀行結存及現金之金額)約79,000,000港元及擁有人應佔權益約2,165,000,000港元計算，餘下集團於二零一一年三月三十一日之資產負債比率約為3.6%。

6. 匯兌風險

大部份之資產及負債均以港元為單位，使餘下集團所承受之外幣匯率波動風險極低，亦無使用外匯對沖工具。

7. 資產抵押

於二零一一年三月三十一日，並無資產抵押予銀行以為餘下集團取得一般銀行信貸。

8. 或然負債

於二零一一年三月三十一日，餘下集團並無或然負債，惟於出售一家聯營公司時，餘下集團就該聯營公司尚未入賬之稅務負債(如有)及截至出售該聯營公司之日期止之事務及業務，向買方提供彌償保證。

9. 重大收購及出售

完成分派錦興股份及錦興購回建議

於二零一零年七月，錦興建議按面值購回全部尚未行使之錦興於二零一一年六月到期之2厘可換股票據(「錦興票據」)，代價透過按每股錦興股份0.50港元發行錦興新股份(「錦興股份」)繳付(「錦興購回建議」)。餘下集團接納錦興購回建議，涉及餘下集團所持有之全部總本金額231,000,000港元之錦興票據，並批准分派錦興股份予德祥股東，基準為每股持10股德祥股份獲派9.3股錦興股份(「分派」)。餘下集團向德祥股東分派錦興股份之價值為1,161,000,000港元，在分派完成前乃以權益會計法按資產淨值入賬。於分派完成日期，錦興不再為餘下集團之聯營公司。分派及錦興購回建議於二零一零年十一月完成，而餘下集團於錦興之權益則降至0.1%。

購買德祥地產股份

於二零一零年十一月，根據日期為二零一零年九月二十七日之協議，本集團自錦興集團以總代價176,000,000港元購買其持有之全部約76,000,000股德祥地產股份，佔德祥地產全部已發行股本約13.5%。德祥董事會認為，此乃增加其於德祥地產作為策略性投資項目之有利時機。此外，自與錦興集團訂立上述協議以來，餘下集團已從公開市場以總代價46,000,000港元購買合共約21,000,000股德祥地產股份。於最後實際可行日期，餘下集團於德祥地產之權益約為24.7%。

截至二零一零年三月三十一日止年度

1. 流動資金、財務資源及資本架構

於二零一零年三月三十一日，銀行存款、銀行結存及現金約為144,000,000港元。

於二零一零年三月三十一日，餘下集團已動用之銀行信貸總額約為91,000,000港元，其中須於一年內償還或按通知償還之部份約為43,000,000港元。上述之銀行信貸均按浮動息率計息。除上述者外，餘下集團於二零一零年三月三十一日約有180,000,000港元獲確認為德祥票據之負債部份。該等德祥票據於二零零九年十一月發行，有效期兩年，年利率五厘。

2. 所持投資之表現回顧

截至二零一零年三月三十一日止年度，餘下集團錄得綜合收入約59,000,000港元。截至二零一零年三月三十一日止年度擁有人應佔虧損約為6,000,000港元，而每股德祥股份基本虧損為0.83港仙。於截至二零一零年三月三十一日止年度之虧損主要來自視作出售聯營公司之淨虧損約137,000,000港元。此主要為餘下集團之策略性投資項目錦興及珀麗向外界人士配售彼等之股份而產生之非現金虧損。不計該等非現金虧損，餘下集團錄得溢利約131,000,000港元。

錦興於截至二零一零年三月三十一日止年度之業績有明顯之改善，由去年錄得其擁有人應佔虧損約1,145,000,000港元轉為錄得其擁有人應佔溢利約188,000,000港元。因此，餘下集團攤佔溢利約100,000,000港元。

德祥地產於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得其擁有人應佔溢利約103,000,000港元，與截至二零零九年三月三十一日止年度之虧損相比明顯轉虧為盈。餘下集團攤佔溢利約8,000,000港元。

保華於截至二零一零年三月三十一日止年度錄得其擁有人應佔溢利增加8%至約149,000,000港元。因此，保華對本集團之貢獻增加至截至二零一零年三月三十一日止年度約45,000,000港元。

珀麗於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得其擁有人應佔虧損約358,000,000港元，而去年則錄得虧損約689,000,000港元。故此，餘下集團攤佔虧損大幅減少至截至二零一零年三月三十一日止年度約55,000,000港元。

3. 分部資料之評論

餘下集團的所呈報分部為融資、長期投資、其他投資及其他。融資分部指提供貸款融資服務。於截至二零一零年三月三十一日止年度，餘下集團於融資分部錄得虧損約28,200,000港元。

長期投資分部指投資於投資項目包括聯營公司發行之可換股票據。長期投資業績於截至二零一零年三月三十一日止年度之溢利約31,300,000港元。

其他投資分部包括投資於可供銷售投資、衍生工具及證券買賣等活動。截至二零一零年三月三十一日止年度，餘下集團於其他投資分部錄得溢利約39,500,000港元。

其他分部包括投資物業租賃、出租汽車及管理服務等活動。截至二零一零年三月三十一日止年度，餘下集團於其他分部錄得溢利約33,400,000港元。

4. 僱員及酬金政策

於二零一零年三月三十一日，餘下集團聘用共69名僱員。根據餘下集團酬金政策，員工薪酬乃因應員工之技能、知識及對餘下集團事務之參與程度，並參考餘下集團之表現及業界之薪金水平及當時市況而釐定。餘下集團亦提供福利予僱員，包括酌情花紅、培訓、公積金及醫療保障計劃。購股權計劃乃為合資格參與者(包括僱員)設立，惟於截至二零一零年三月三十一日止年度內並無授出購股權。於二零零九年四月一日，由德祥授出而尚未行使之購股權數目為197,600,000份。

員工成本總額包括德祥董事於截至二零一零年三月三十一日止年度之酬金約為33,900,000港元。

5. 資產負債比率

按借款淨額(即借款超過銀行存款、銀行結存及現金之金額)約127,000,000港元及擁有人應佔權益約3,053,000,000港元計算，餘下集團於二零一零年三月三十一日之資產負債比率約為4.2%。

6. 匯兌風險

於二零一零年三月三十一日，約4.3%之銀行存款、銀行結存及現金以其他貨幣為單位，而餘下集團之借款均以港元為單位。

7. 資產抵押

於二零一零年三月三十一日，賬面總值約137,000,000港元之物業已抵押予一間銀行，以為餘下集團取得一般信貸。此外，於一間上市聯營公司之權益(賬面總值約175,000,000港元)已抵押予一間財務機構，作為孖展證券賬戶下之抵押品。於二零一零年三月三十一日，上述孖展證券賬戶並無尚未償還結欠。

8. 或然負債

於二零一零年三月三十一日，餘下集團並無或然負債，惟於出售一間聯營公司時，餘下集團就該聯營公司尚未入賬之稅項負債(如有)及其截至出售該聯營公司之日期止之事務及業務，向買方提供彌償保證。

9. 重大收購及出售

於二零零九年五月及六月，餘下集團購入珀麗所發行之2厘可換股可交換票據(「珀麗票據」)，其尚未償還總本金額約108,000,000港元，總代價約85,000,000港元。該等珀麗票據以較尚未償還本金額折讓之方式購入。

於二零零九年七月，餘下集團按每股供股股份0.12港元認購其按比例配額約809,000,000股保華供股股份，總代價約97,000,000港元。認購供股股份使餘下集團得以保持其於保華之股權比例，以及分享保華增長之得益。

餘下集團受惠於截至二零一零年三月三十一日止年度內市況改善，成功變現其證券投資項目之資本收益，確認出售收益約26,000,000港元。於二零一零年二月，餘下集團出售一項位於加拿大之物業，代價約45,000,000港元，並與其賬面淨值相比確認約22,000,000港元收益。上述變現所得款項用作償還銀行貸款及作為餘下集團之一般營運資金。

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 流動資金、財務資源及資本架構

於二零零九年三月三十一日，銀行存款、銀行結存及現金約為14,000,000港元。

於二零零九年三月三十一日，餘下集團已動用之銀行信貸總額約為84,000,000港元，其中須於一年內償還或按通知償還之部份約為19,000,000港元。

於二零零九年三月三十一日，餘下集團之所有借款除了可換股票據外，均按浮動息率計息。

2. 所持投資之表現回顧

截至二零零九年三月三十一日止年度，餘下集團錄得綜合收入約46,000,000港元。截至二零零九年三月三十一日止年度擁有人應佔虧損約為713,000,000港元，而每股德祥股份基本虧損為1.52港元。

錦興於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得其擁有人應佔虧損約1,145,000,000港元。因此，餘下集團攤佔虧損約572,000,000港元，該虧損佔餘下集團大部份之虧損。

德祥地產於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得其擁有人應佔虧損約462,000,000港元。餘下集團攤佔虧損約35,000,000港元。

保華於截至二零零九年三月三十一日止年度錄得其擁有人應佔溢利減少61%至139,000,000港元。保華於截至二零零九年三月三十一日止年度對餘下集團之貢獻減少至約37,000,000港元。

珀麗於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得其擁有人應佔虧損約689,000,000港元。故此，餘下集團攤佔虧損約115,000,000港元。

3. 分部資料之評論

餘下集團的所呈報分部為融資、長期投資、其他投資及其他。融資分部指提供貸款融資服務。於截至二零零九年三月三十一日止年度，餘下集團於融資分部錄得虧損約8,300,000港元。

長期投資分部指投資於投資項目如聯營公司發行之可換股票據。長期投資業績於截至二零零九年三月三十一日止年度之溢利約為10,900,000港元。

其他投資分部包括投資於可供銷售投資、衍生工具及證券買賣等活動。截至二零零九年三月三十一日止年度，餘下集團於其他投資分部錄得虧損約36,600,000港元。

其他分部包括投資物業租賃、出租汽車及管理服務等活動。截至二零零九年三月三十一日止年度，餘下集團於其他分部錄得虧損約15,700,000港元。

4. 僱員及酬金政策

於二零零九年三月三十一日，餘下集團聘用共68名僱員。根據餘下集團酬金政策，員工薪酬乃因應員工之技能、知識及對餘下集團事務之參與程度，並參考餘下集團之表現及業界之薪金水平及當時市況而釐定。餘下集團亦提供福利予僱員，包括酌情花紅、培訓、公積金及醫療保障計劃。購股權計劃乃為合資格參與者(包括僱員)設立，惟於截至二零零九年三月三十一日止年度並無授出購股權。於二零零九年三月三十一日，由德祥授出而尚未行使之購股權數目為197,600,000份。

員工成本總額包括德祥董事於截至二零零九年三月三十一日止年度之酬金約為29,700,000港元。

5. 資產負債比率

按借款淨額(即借款超過銀行存款、銀行結存及現金之金額)約267,000,000港元及擁有人應佔權益約2,716,000,000港元計算，餘下集團於二零零九年三月三十一日之資產負債比率約為9.8%。

6. 匯兌風險

於二零零九年三月三十一日，約15.7%之現金、銀行結存及存款以外幣為單位，而在餘下集團約13,000,000港元之借款總額中，僅有約4.7%乃以加拿大元為單位。該等外幣借款與餘下集團之加拿大業務有直接關連。

7. 資產抵押

於二零零九年三月三十一日，餘下集團賬面總值約353,000,000港元之若干物業及一間聯營公司之上市證券已抵押予銀行及財務機構，以為餘下集團取得一般信貸融資。

8. 或然負債

於二零零九年三月三十一日，餘下集團並無或然負債，惟於出售一間聯營公司時，餘下集團就該聯營公司尚未入賬之稅項負債(如有)及其截至出售該聯營公司之日期止之事務及業務，向買方提供彌償保證。

9. 重大收購及出售

餘下集團通過認購以下餘下集團獲配發之按比例配額，藉參與其策略性投資公司之集資活動以證明本身對彼等之支持：(i)於二零零八年七月按每股供股股份0.06港元認購約1,223,000,000股永安旅遊供股股份，總代價約73,000,000港元；(ii)於二零零八年八月按每股供股股份0.07港元認購約606,000,000股德祥地產供股股份，總代價約42,000,000港元；及(iii)於二零零九年三月按每股公開發售股份0.35港元認購約150,000,000股錦興公開發售股份，總代價約53,000,000港元。

於二零零八年四月，餘下集團以代價145,000,000港元悉數出售一間持有位於香港中區投資物業之聯營公司之權益。所變現收益約30,000,000港元。

II. 債項

借款

於二零一一年八月三十一日，即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期，德祥集團共有尚未償還銀行借款（不包括應付可換股票據）約166,000,000港元，包括有抵押銀行借款97,500,000港元、無抵押銀行借款約32,600,000港元及無抵押德祥董事貸款35,900,000港元。

有抵押銀行借款乃以德祥集團土地及樓宇及投資物業抵押。於二零一一年三月三十一日，已抵押資產之賬面值載於下文「資產抵押」一段。

債務證券

於二零一一年八月三十一日，德祥集團有本金額143,000,000港元之尚未行使德祥票據。於二零一一年八月三十一日，德祥票據之賬面值約為141,400,000港元。

或然負債

於二零一一年八月三十一日，德祥集團並無或然負債，惟於往年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）及截至出售該聯營公司之日期止之事務及業務，向買方提供彌償保證。

資產抵押

於二零一一年三月三十一日，賬面總值為313,000,000港元之若干物業已抵押予一間銀行，以為德祥集團取得一般銀行信貸。

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，於二零一一年八月三十一日，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。

III. 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以及出售事項所得款項毛額，在不存在不可預見情況之條件下，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。

IV. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就德祥董事所知，自二零一一年三月三十一日（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。

V. 財務及貿易前景

雖然全球經濟仍有不少不明朗因素，惟中國內地及亞洲市場在二零一一年上半年繼續繁榮發展。美國及若干歐洲國家之復甦仍然不穩且充滿挑戰，而且美國實行量化寬鬆政策後全球流動資金過多，令通脹風險增加。德祥董事會相信香港將繼續因與中國內地相近且緊密相連而受惠，而德祥集團之策略性投資項目德祥地產、保華及珀麗均因彼等業務立足於中國內地而處於有利位置。

根據上文所述，德祥董事會對業務前景審慎樂觀，並將繼續貫徹以積極而審慎之態度物色潛在投資項目之長期策略，以符合德祥集團及德祥股東之整體利益。

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就其於二零一一年七月三十一日對該物業之估值發出之函件全文及估值證書，乃編製以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

電話 +852 2730 6212
傳真 +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

指示

吾等應德祥企業集團有限公司(下稱「貴公司」)之指示，對位於香港之物業權益進行估值。吾等確認已進行物業視察，並作出有關查詢，以及取得吾等認為必要之其他有關資料，以就物業權益於二零一一年七月三十一日(「估值日」)之市值，向閣下提供吾等之意見。

本函件為估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，釐清是次估值之假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

估值基準

吾等對該物業權益之估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易之估計金額」。

市值乃賣方在市場上可合理取得之最高價格，亦為買方在市場上可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(例如反常之融資、出售及售後租回安排、合資企業、管理協議、與出售有關之人士所授予之特殊代價或優惠，或任何賦予特別價值之因素)令估計價格增加或減少。評估物業權益之市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

估值方法

估值時，吾等採用以替代原則為基準之直接比較法進行估值，即比較同類物業之實際成交價及／或叫價，包括分析大小、規模、性質、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細權衡各項物業之所有優點及缺點，務求就市值作出公平比較。

估值考慮

吾等對物業權益之估值，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章以及香港測量師學會刊發及於二零零五年一月一日生效之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之所有規定。

估值假設

吾等假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反所有條例，惟另有說明者除外。吾等亦假設已取得使用該物業(本報告之依據)之一切所需牌照、許可證、證書及授權。

業權調查

吾等已就該物業作出查冊。吾等尚未查閱文件正本，以核實該物業之現有業權或任何並沒有於吾等獲提供之副本上載列之修訂。

限制條件

吾等已視察該物業之外貌，並在情況許可下視察物業之內部。吾等視察該物業時，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，特別是(但不限於)銷售記錄、租期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、建築面積及所有其他相關事項。估值證書內之尺寸、量度及面積乃按吾等所獲提供之文件副本所載之資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑本身所獲 貴公司提供資料之真實性及準確性。吾等獲 貴公司通知所提供資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為，已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之估值並無考慮任何物業之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無任何可影響其價值之重大產權負擔、限制及支銷。

貨幣

本報告所述之所有貨幣金額均為港幣(「港元」)。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港
夏慤道12號
美國銀行中心30樓
德祥企業集團有限公司
董事會 台照

代表
永利行評值顧問有限公司

劉詩韻

FHKIS, AAPI, MRICS, RPS(GP), MBA(HKU)

董事總經理

李榕修

MHKIS, RPS (GP), MBA

高級聯席董事

謹啟

二零一一年十月二十六日

劉詩韻女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾19年經驗。劉女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師、澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及中國註冊房地產估價師。

李榕修先生為註冊專業測量師(產業測量)，於私人及公眾物業方面擁有逾15年經驗。李先生於處理不同目的之不同類別物業估值方面擁有豐富經驗。此外，彼於土地行政、溢價評估及批地申請(特別是與政府部門磋商)方面擁有廣泛知識及豐富經驗。

估值證書

物業	概述及租期	佔用詳情	於估值日 現況下之市值 港元
香港夏慤道12號 美國銀行中心 (前稱金門大廈) 30樓及4樓之停 車位第4087、 4088、4089及 4043號	該物業由位於一幢約於 一九七五年落成之37層高 鋼筋混凝土辦公大樓(包 括地庫惟不包括庇護層) 內之30樓及4樓之4個停車 位組成。	指示方表示，於估 值日期，該物業部 份由業主佔用，部 份則受租賃協議所 規限(請參閱下文 附註4)	322,000,000
8294號內地段第 144/10,000號份 額(「該地段」)	該物業30樓之建築樓面 面積及可銷售樓面面積 分別約為13,880平方米及 12,310平方呎。		
	該地段乃根據批約第 UB10225號持有，由 一九七二年九月二十九日 開始為期75年，並可續約 75年。該地段現時之應付 地租為每年8,306港元。		

附註：

1. 根據日期為二零零四年十二月三十日之註冊備忘錄編號UB9451557，該物業的登記業主為Great Intelligence Limited。
2. 根據日期為一九八一年六月五日之註冊備忘錄編號UB2095606及日期為一九九三年十一月三十日之註冊備忘錄編號UB5856626(補充)，該物業受公契連圖則所規限。
3. 該物業有部份(位於香港夏慤道12號美國銀行中心(前稱金門大廈)30樓及4樓之3個停車位第4087、4088及4089號)受一項以東亞銀行有限公司為受益人以擔保與一般銀行信貸有關之全數款項之合法抵押/按揭(參見日期為二零零四年十二月三十日之註冊備忘錄UB9451558號)及一項以東亞銀行有限公司為受益人之租金收益轉讓書(參見日期為二零零四年十二月三十日之註冊備忘錄UB9451559)所規限。
4. 該物業有部份(位於香港夏慤道12號美國銀行中心30樓)受租賃協議所規限，租期兩年，由二零一一年四月二十八日起至二零一三年四月二十七日止，月租為243,600港元，不包括管理費(有待各訂約方進一步議定)。

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）之股份、相關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	69,072,330 (附註)	-	8.89%
陳博士	於受控制法團 之權益 (附註)	好倉	202,678,125 (附註)	-	26.08%

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69,072,330股德祥股份。

(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) 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	所持相關保華 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 (「周女士」)	實益擁有人	好倉	-	3,626,666 (附註2)	0.08%

德祥董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持保華 股份數目	所持相關保華 股份數目	佔保華現有 已發行股本 概約百分比
陳佛恩	實益擁有人	好倉	-	7,083,334 (附註2)	0.16%
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34.97%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。
- 周女士及陳佛恩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。

(ii) Burcon NutraScience Corporation (「Burcon」)

德祥董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持Burcon 股份數目	所持Burcon之 相關股份數目 (有關購股權 (非上市股本 衍生工具)) 數目	佔Burcon現有 已發行股本 概約百分比
周女士	實益擁有人	好倉	385,389	-	1.29%
周女士	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%

(iii) 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	實益擁有人	好倉	-	135,000,000 (附註1)	23.90%
陳博士	於受控制法團 之權益 (附註2)	好倉	139,583,474	-	24.71%
陳博士	於受控制法團 之權益 (附註2)	好倉	-	32,000,000 (附註2)	5.66%
陳博士	實益擁有人	好倉	6,066,400	-	1.07%

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
周女士	實益擁有人	好倉	3,200,000	-	0.56%
周女士	實益擁有人	好倉	-	6,500,000 (附註3及4)	1.15%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	-	2,900,000 (附註3)	0.51%
陳耀麟	實益擁有人	好倉	-	1,500,000 (附註3)	0.26%

附註：

- Time Expert Investments Limited (「Time Expert」) 乃由陳博士全資擁有之公司，彼持有本金額297,000,000港元之德祥地產可換股票據(非上市股本衍生工具)。假設有關於可換股票據已以初步換股價每股德祥地產股份2.20港元(可予以調整)獲全面轉換時，Time Expert將獲發出135,000,000股德祥地產股份。陳博士被視為於Time Expert所持有該等相關德祥地產股份中擁有權益。
- 本公司一間間接全資附屬公司持有139,583,474股德祥地產股份及本金額為70,400,000港元之德祥地產可換股票據(非上市股本衍生工具)。假設該等新可換股票據以初步換股價每股德祥地產股份2.20港元(可予以調整)獲全面轉換，德祥之該間接全資附屬公司將獲發行32,000,000股德祥地產股份。鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥已發行股本約34.97%權益，陳博士被視作於由該德祥間接附屬公司所持有之德祥地產股份及相關德祥地產股份中擁有權益。
- 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
周女士	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
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%購股權可於二零一二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。

- 周女士持有本金額11,000,000港元之德祥地產可換股票據(非上市股本衍生工具)。假設該等新可換股票據以初步換股價每股德祥地產股份2.20港元(可予以調整)獲全面轉換時，周女士將獲發行5,000,000股德祥地產股份。

(iv) 珀麗酒店控股有限公司 (「珀麗」)

德祥董事 姓名	身份	好倉／淡倉	所持珀麗 股份數目	佔珀麗現有 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	150,706,000	22.91%
陳博士	實益擁有人	好倉	1,132,450	0.17%

附註：

德祥一間全資附屬公司持有150,706,000股珀麗股份。鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥已發行股本約34.97%權益，陳博士被視作於由該德祥間接全資附屬公司所持有之珀麗股份中擁有權益。

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，保華、Burcon、德祥地產及珀麗乃德祥之相聯法團。

鑑於陳博士直接及被視作擁有德祥已發行股本約34.97%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其他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	69,072,330 (附註)	8.89%
陳博士	於受控制法團 之權益 (附註)	好倉	202,678,125 (附註)	26.08%

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
Chinaview International Limited	於受控制法團 之權益 (附註)	好倉	202,678,125 (附註)	26.08%
Galaxyway Investments Limited	實益擁有人	好倉	202,678,125 (附註)	26.08%
伍婉蘭	配偶權益 (附註)	好倉	271,750,455 (附註)	34.97%

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69,072,330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	-	83,333,333	10.72%
黃潤生	於受控制法團之權益 (附註1)	好倉	-	83,333,333	10.72%
黃潤生	實益擁有人(附註1)	好倉	400,000	-	0.05%
黃潤生	配偶權益(附註1)	好倉	1,000,000	-	0.13%
陳美媚	實益擁有人(附註1)	好倉	1,000,000	-	0.13%
陳美媚	配偶權益(附註1)	好倉	400,000	-	0.05%
陳美媚	配偶權益(附註1)	好倉	-	83,333,333	10.72%
車世瑞	於受控制法團之權益 (附註1)	好倉	-	83,333,333	10.72%
楊寶玉	實益擁有人(附註2)	好倉	-	116,666,666	15.01%
Wonderich Investments Limited	實益擁有人(附註3)	好倉	-	43,333,333	5.57%

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
李美蓮	於受控制法團之權益 (附註3)	好倉	-	43,333,333	5.57%
李美蓮	實益擁有人(附註3)	好倉	700,000	-	0.09%
余文仲	實益擁有人(附註4)	好倉	-	10,000,000	1.28%
余文仲	配偶權益(附註4)	好倉	-	33,333,333	4.28%
譚瑞萍	配偶權益(附註4)	好倉	-	10,000,000	1.28%
譚瑞萍	實益擁有人(附註4)	好倉	-	33,333,333	4.28%

附註：

1. Everland Group Limited於83,333,333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。黃潤生先生持有400,000股德祥股份，而其妻子陳美媚女士則持有1,000,000股德祥股份。黃潤生先生被視為於其妻子陳美媚女士所持有之德祥股份中擁有權益，而陳美媚女士則被視為於其丈夫及Everland Group Limited所持有之德祥股份及相關德祥股份中擁有權益。
2. 楊寶玉女士於116,666,666股相關德祥股份(有關非上市股本衍生工具)中擁有權益。
3. Wonderich Investments Limited乃由李美蓮女士全資擁有之公司，並於43,333,333股相關德祥股份(有關非上市股本衍生工具)中擁有權益。李美蓮女士持有700,000股德祥股份。根據證券及期貨條例，李美蓮女士被視為於Wonderich Investments Limited擁有權益之相關德祥股份中擁有權益。
4. 余文仲先生及譚瑞萍女士分別於10,000,000股相關德祥股份(有關非上市股本衍生工具)及於33,333,333股相關德祥股份(有關非上市股本衍生工具)中擁有權益。譚瑞萍女士為余文仲先生之配偶，故根據證券及期貨條例，彼等被視為於對方各自擁有權益之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(附有在任何情況下均可於德祥集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利)或有關於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，概無德祥董事於自二零一一年三月三十一日(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) 除下文所披露者外，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。

根據德祥企業管理有限公司(德祥全資附屬公司)與陳博士於二零一零年十一月二十四日訂立之貸款協議,陳博士同意向德祥企業管理有限公司授予一筆最多為65,000,000港元之無抵押貸款。貸款以香港上海滙豐銀行有限公司所報港元最優惠利率計息及將不遲於二零一二年三月三十一日還款。

- (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
永利行評值顧問有限公司(「永利行」)	特許測量師及獨立估值師

於最後實際可行日期,德勤及永利行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,或於自二零一一年三月三十一日(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。

德勤及永利行各自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厘可換股票據之本金額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；
- (ii) 得普有限公司(「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；
- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 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；
- (vi) 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，購買由錦興集團有限公司發行於二零一一年到期總本金額41,519,625港元之2厘可換股債券；
- (vii) 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；
- (viii) 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%；
- (ix) 有關德祥之間接全資附屬公司Selective Choice Investments Limited(「Selective Choice」)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；
- (x) Loyal Concept Limited(「Loyal Concept」)作為賣方與Selective Choice作為買方於二零一零年九月二十七日訂立之買賣協議，內容有關由Loyal Concept向Selective Choice出售76,402,763股德祥地產股份，總代價為約175,700,000港元；
- (xi) 德祥地產於二零一一年二月二十五日向Selective Choice發出之建議函件，以及Selective Choice於二零一一年三月十一日簽署之接納及轉讓表格，內容為接納德祥地產提出之有條件建議，以購回Selective Choice所持有總本金額為64,000,000港元之德祥地產可換股票據，代價為70,400,000港元，建議以由德祥地產發行新可換股票據之方式支付；

- (xii) 德祥於二零一一年八月二十六日向德祥票據各持有人發出之函件，內容有關建議將德祥票據到期日由二零一一年十一月二日延至二零一三年十一月二日或票據持有人與本公司根據票據之條款議定之較後日期及以下德祥票據持有人各自簽立之協議表格：
- (a) CSI Bright Limited於二零一一年八月二十九日就有關接納延期建議簽立之協議表格，其持有未償還本金總額9,000,000港元之德祥票據；
 - (b) 實德於二零一一年八月三十一日就有關接納延長建議簽立之協議表格，其持有未償還本金總額100,000,000港元之德祥票據；
 - (c) Taifook Securities Nominees Limited於二零一一年九月二日就有關接納延長建議簽立之協議表格，其持有未償還本金總額8,000,000港元之德祥票據；
- (xiii) 該協議；及
- (xiv) 得普由二零一一年九月一日至二零一一年十月二十四日期間按總代價約20,500,000港元購買珀麗之合共46,630,000股股份之買賣單據。

9. 一般資料

- (i) 德祥之公司秘書為黎國鴻先生，*FCPA, FCCA, ACIS, ACS*。
- (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) 德祥截至二零一零年三月三十一日及二零一一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餘下集團之未經審核備考財務資料之函件；
- (e) 本附錄「專業人士」一段所述德勤及永利行發出之同意書；
- (f) 該物業之估值報告，全文載於本通函附錄四；及
- (g) 本通函。



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」)謹訂於二零一一年十一月十日上午十一時正，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)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司之全資附屬公司Hero's Way Resources Ltd. (「賣方」)(作為賣方)與ITC Properties (Hong Kong) Limited (作為買方)訂立日期為二零一一年九月九日之有條件買賣協議(「該協議」)(其註有「A」字樣之副本已提交本大會並由大會主席簽署以供識別)，內容有關根據當中所載條款及受所載條件所規限，以總代價313,000,000港元另加有形資產淨值(定義見該協議)(可予以調整)，買賣Top Precise Investments Limited (「Top Precise」)全部已發行股本及Top Precise結欠賣方股東貸款總額，並批准賣方履行根據該協議擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司董事代表本公司行使本公司所有權力以採取董事認為就該協議及據此擬進行之交易有關所必需、適宜或權宜之一切行動及事宜，以及就實施、執行及落實任何或所有根據該協議項下擬進行之交易，包括但不限於簽訂、修改、補充、寄發、提交及執行任何文件或協議。」

承董事會命
德祥企業集團有限公司
公司秘書
黎國鴻

香港，二零一一年十月二十六日

總辦事處及香港主要營業地點：
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

附註：

1. 上述決議案於大會上將以點票方式進行投票表決。在進行點票表決時，本公司各股東每持有一股本公司股份可投一票。
2. 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彼出席大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東。

德祥股東特別大會通告

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文據所載人士擬投票之大會或其續會(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. 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，則須蓋上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。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。雖然如此，本公司董事會仍可要求取閱被視為妥為簽立委任代表之文據及妥為作出上述授權所必需之該等證明。
5. 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。
6. 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
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