
此乃要件 請即處理

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或註冊證券機構、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股份出售或轉讓，應立即將本通函及通函隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之證券經紀、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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。



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
透過LEAPTOP集團持有之
珀麗股份全部權益

德祥企業集團有限公司之財務顧問

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED 英高

本通函所用全部詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。本公司將於二零一四年十二月二日(星期二)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55及56頁。本通函隨附股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)適用之代表委任表格。不論閣下是否有意出席大會，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，惟無論如何，最遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一四年十一月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
I. 緒言	5
II. 該協議	5
III. Leaptop集團及珀麗之資料	9
IV. 進行出售事項之理由及裨益.....	9
V. 出售事項之財務影響及所得款項用途.....	11
VI. 股東特別大會	12
VII. 推薦意見	13
VIII. 一般事項	13
IX. 其他資料	13
附錄一 — 本集團之財務資料.....	14
附錄二 — Leaptop集團之財務資料	16
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	34
附錄四 — 餘下集團之管理層討論及分析	43
附錄五 — 一般資料	49
股東特別大會通告	55
附件	
— 代表委任表格	

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	收購守則所賦予之涵義
「該協議」	指	賣方、買方、本公司及錦興所訂立日期為二零一四年四月十一日之有條件協議，內容有關買賣銷售股份及銷售貸款
「該等公告」	指	本公司日期為二零一四年四月二十三日及二零一四年五月九日之公告
「適用百分比率」	指	上市規則所賦予之涵義
「該安排」	指	按賣方可能決定之有關條款及條件，於完成前配售及／或捐贈該安排之股份予獨立第三方及／或有關慈善團體及／或同時予上述兩者，致使於緊接完成後，買方及其一致行動人士將不會持有珀麗合共30%或以上之表決權
「該安排之股份」	指	47,200,000股(或訂約各方可能議定之其他數目)珀麗股份
「得普」	指	得普有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為Leaptop之全資附屬公司
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正內任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「慈善團體」	指	根據香港法例第112章稅務條例獲豁免繳稅之慈善團體
「緊密聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	德祥企業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份(股份代號：372)於聯交所主板上市
「完成」	指	按照該協議之條款及條件完成出售事項
「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575,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	訂立該協議及履行由賣方據此擬進行之交易(包括該安排)

釋 義

「陳博士」	指	陳國強博士，於最後實際可行日期為本公司之控股股東（定義見上市規則）、主席及執行董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「錦興」	指	錦興集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份（股份代號：275）於聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，其已發行股份（股份代號：199）於聯交所主板上市
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十一月六日，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
「Leaptop」	指	Leaptop 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
「Leaptop集團」	指	Leaptop及得普
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一四年十二月二十九日，或訂約各方可能以書面協定之其他日期（如根據該補充協議所延長者）
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「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
「承付票據」	指	錦興將發行予本公司或其任何全資附屬公司之本金金額300,000,000港元之承付票據，作為部份結付代價
「買方」	指	Hanny Investment Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為錦興之全資附屬公司
「餘下集團」	指	緊接完成後之本集團
「珀麗」	指	珀麗酒店控股有限公司（股份代號：1189），於百慕達註冊成立之有限公司，其珀麗股份於聯交所主板上市
「珀麗出售協議」	指	以下各項之統稱： (a) 珀麗酒店集團有限公司（「珀麗酒店集團」）（作為賣方）、Silver Infinite Limited（「SIL」）（作為買方）、珀麗（作為珀麗酒店集團之擔保人）及德祥地產（作為SIL之擔保人）所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議，據此，珀麗酒店集團有條件同意出售及轉讓而SIL有條件同意購買及接納Makerston Limited之全部已發行股本及其應付之相關股東貸款的轉讓；及

釋 義

		(b) Easy Vision Holdings Limited (「EVHL」) (作為賣方)、SIL (作為買方)、珀麗 (作為EVHL之擔保人) 及德祥地產 (作為SIL之擔保人) 所訂立日期為二零一四年四月十一日之協議，據此，EVHL有條件同意出售及轉讓而SIL有條件同意購買及接納Eagle Spirit Holdings Limited之全部已發行股本及其應付之相關股東貸款的轉讓
「珀麗股份」	指	珀麗股本中每股面值0.01港元之普通股
「銷售貸款」	指	於完成時Leaptop結欠賣方之全數無抵押及免息貸款，於二零一四年二月二十八日之金額為226,959,522港元。為免生疑問，該安排之所得款項淨額 (如有) 可能用於在完成前減少有關貸款
「銷售股份」	指	Leaptop股本中一(1)股面值1美元之已發行股份，即於完成日期Leaptop之全部已發行股本
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年十二月二日 (星期二) 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室召開及舉行之股東特別大會，讓股東考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「特別股息」	指	珀麗董事會向於任何一項珀麗出售協議之完成日期 (以較早者為準) 前之日名列珀麗股東名冊之珀麗股東宣派之特別股息每股珀麗股份0.1港元，惟須待任何一項珀麗出售協議完成後，方可作實
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標珀麗股份」	指	得普擁有之148,506,000股珀麗股份
「附屬公司」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「該補充協議」	指	買方、賣方、錦興及本公司所訂立日期為二零一四年九月二十三日之補充協議，內容有關將最後完成日期由二零一四年十月十日延長至二零一四年十二月二十九日 (或該協議各訂約方以書面議定之其他日期)
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則
「賣方」	指	ITC Investment Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣

「%」 指 百分比

本通函所載若干數字已作出四捨五入調整。因此，貨幣兌換或百分比等額所示數字不一定為該等數字的算術總和。

本通函所載任何列表內總額與總和金額的任何差異，乃由於四捨五入所致。

除另有指明者外，於本通函內，美元金額則乃按1美元兌7.8港元的匯率兌換為港元，僅供說明之用。概不表示任何金額已經或可能按該匯率兌換或曾按此兌換。



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)

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

獨立非執行董事：
卓育賢先生
李傑華先生
石禮謙，*GBS, 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
透過LEAPTOP集團持有之
珀麗股份全部權益**

I. 緒言

謹此提述錦興、珀麗、德祥地產及本公司日期為二零一四年三月十九日之聯合公告及該等公告。於二零一四年四月十一日聯交所交易時段後，賣方、買方、本公司及錦興訂立該協議，據此，在該協議之條款及條件之規限下，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575,000,000港元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(1)出售事項之進一步詳情；(2)該協議條款之詳情；(3)本集團及Leaptop集團之財務資料；(4)餘下集團之未經審核備考財務資料；(5)召開股東特別大會通告連同有關股東特別大會之代表委任表格；及(6)上市規則規定之其他資料。

II. 該協議

該協議之條款乃經公平磋商後釐定，該協議之主要條款概列如下：

(1) 日期：

二零一四年四月十一日(於聯交所交易時段後簽訂)

(2) 訂約方：

賣方：

ITC Investment Holdings Limited，本公司之全資附屬公司，其主要業務為投資控股

* 僅供識別

董事會函件

買方： Hanny Investment Group Limited，錦興之全資附屬公司，其主要業務為投資控股

賣方之擔保人： 本公司，就賣方履行其於該協議之責任提供擔保

買方之擔保人： 錦興，就買方履行其於該協議之責任提供擔保

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、錦興及其主要股東均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。錦興及其附屬公司主要從事證券買賣、工業供水業務、物業發展及買賣以及其他策略性投資。

(3) 將出售之資產及該安排：

根據該協議，賣方將出售予買方之資產包括銷售股份及銷售貸款。銷售股份相當於Leaptop之全部已發行股本，而該公司則擁有得普之全部已發行股本。得普為195,706,000股珀麗股份（佔聯交所官方網站所披露於最後實際可行日期之已發行股本約29.76%）之擁有人。上述195,706,000股珀麗股份將透過下文所述之該安排而減持。

作為根據該協議擬進行之交易的不可或缺一部份，賣方將促使得普按賣方可能決定之有關條款及條件，於完成前配售及／或捐贈該安排之股份予獨立第三方及／或有關慈善團體及／或同時予上述兩者，致使於緊接完成後，買方及其一致行動人士將不會持有珀麗合共30%或以上之表決權。該安排產生之任何所得款項淨額（「配售所得款項」）須支付予賣方及／或本公司之任何全資附屬公司。於最後實際可行日期，得普尚未就配售及／或捐贈而物色到任何獨立第三方及／或慈善團體。

銷售貸款相當於完成日期Leaptop結欠賣方之全數股東貸款。於二零一四年二月二十八日，Leaptop結欠賣方之股東貸款約為227,000,000港元。

此外，在不構成該協議一部份之情況下，陳博士已表示彼擬於完成前按彼可能決定之有關條款及條件，在市場上出售、向獨立第三方配售及／或捐贈予慈善團體（及／或同時運用上述方式）彼擁有之全部1,132,450股珀麗股份。於最後實際可行日期，陳博士尚未就出售、配售及／或捐贈而物色到任何獨立第三方及／或慈善團體。

於完成後，Leaptop集團將不再為本公司之全資附屬公司而本公司將不再持有Leaptop集團之任何權益。

(4) 代價及付款條款：

代價及付款條款乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i) Leaptop集團於二零一四年二月二十八日之未經審核綜合資產淨值約361,000,000港元；及(ii) Leaptop於二零一四年二月二十八日結欠賣方之股東貸款約為227,000,000港元。

銷售股份及銷售貸款之代價為575,000,000港元而買方已／須以如下方式支付代價予賣方：

- (i) 於簽訂該協議時已支付現金100,000,000港元作為訂金（「訂金」）；
- (ii) 於完成時支付175,000,000港元；及

董事會函件

- (iii) 於完成時錦興以交付承付票據之方式結付代價餘額300,000,000港元（「餘額」）。承付票據之主要條款如下：

發行人： 錦興

發行日期： 完成日期

利息： 年利率為5厘，須於每半年期末支付

到期日： 承付票據發行日期後滿一週年之日

提前付款： 錦興可於承付票據到期日前任何時間，透過向承付票據持有人發出不少於七天的事先書面通知而提前支付承付票據之全部或部份未償還本金金額，其毋須為此支付任何罰款、預付款項或其他費用

逾期利息： 倘若錦興未能支付承付票據到期應付之任何款項，錦興須從實際付款到期日（在判定前以及判定後）起（及包括該日），就有關款項按年利率8厘支付利息，而在仍未付款期間，相關利率將於其後按相同基準重新計算，並須每個季度複息計算

代價乃由賣方與買方按以下基準協定：

- (i) 於完成日期，Leaptop擁有之唯一資產是其於得普之投資（免除所有產權負擔）而Leaptop將並無負債（銷售貸款除外）；
- (ii) 於完成日期，得普擁有之唯一資產是目標珀麗股份（免除所有產權負擔）而得普將並無負債（結欠Leaptop之集團內公司間貸款除外）；及
- (iii) 於完成前任何時間，賣方須進行該安排及相關事宜。並不會因為進行該安排而對代價作出調整。

承付票據之年利率為5厘，乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考本集團透支額度當時之通行市場利率（就本集團而言約為年利率4厘至5.75厘）；倘若買方未能支付承付票據到期應付之任何款項，則會徵收按5厘之利率加上3厘之罰息率。上述罰息率乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，而經計及延期付款時間涉及之額外風險及金錢時間價值後，本公司認為有關罰息條款之金額為合理足夠。

(5) 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) 本公司遵守上市規則之所有適用規定，包括股東（根據上市規則須放棄表決者除外）於股東特別大會上批准出售事項，以符合上市規則之規定；
- (ii) 錦興遵守上市規則之所有適用規定，包括錦興股東於錦興股東特別大會上批准出售事項，以符合上市規則之規定；
- (iii) 完成珀麗於二零一四年四月二十三日之公告所披露之珀麗出售協議；

董事會函件

- (iv) 實行及完成該安排；
- (v) 珀麗股份繼續在聯交所主板上市而珀麗股份目前之上市並無被撤回；
- (vi) 賣方於該協議之各項保證在各主要方面為真實及準確；
- (vii) 賣方、買方、本公司及錦興為完成取得全部必要認許及批准(或豁免)；
- (viii) 目標珀麗股份連同買方及被推定為(或於完成將被推定為)買方之一致行動人士所持有之珀麗股份將不會合共超過珀麗表決權之30%或以上；及
- (ix) 買方並無收到證監會表示買方須根據收購守則規則26提出強制性全面要約。

買方可全權酌情於完成前任何時間透過向賣方發出書面通知豁免上述條件第(iii)及(vi)項或直接達致完成。倘任何上述條件於最後完成日期或之前未達成或獲豁免(視乎情況而定)，則賣方須向買方退還訂金(不計利息)，且該協議將不再具任何效力(除任何先前違約行為外)。於最後實際可行日期，概無達成上述先決條件。

買方、賣方、錦興及本公司已於其後訂立該補充協議以將最後完成日期由二零一四年十月十日延長至二零一四年十二月二十九日(或該協議各訂約方以書面議定之其他日期)。除上述有關最後完成日期之變動外，該協議之所有其他條款及條文維持相同及不變，而該協議仍然具備十足效力及作用。

於最後實際可行日期，買方並無收到證監會表示買方須根據收購守則規則26提出強制性全面要約。

(6) 目標珀麗股份及該安排之股份享有之股息權利：

賣方有權享有珀麗(或記錄日期)在完成日期當日或之前就目標珀麗股份及該安排之股份所宣派、公告或建議派發之全部股息，而買方承諾將於收到有關目標珀麗股份及該安排之股份之上述股息於五個營業日內將有關股息支付予賣方。若買方未能於收到上述股息後的五個營業日內將有關股息支付予賣方，則賣方有權依法對買方追討。

(7) 完成：

完成須於上述最後一項先決條件達成或獲豁免(如適用)後第七個營業日(惟上文段(5)(iv)至(vi)、(viii)及(ix)所載之先決條件須於緊接完成前達成，但獲買方豁免則除外)(或該協議各訂約方以書面議定之其他日期)發生。

如於全部先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，因買方違約而完成沒有發生，則賣方有權沒收訂金(連一切應計利息)作為算定損害賠償，惟不損害賣方就相關違約事宜可享有之任何其他權利或補救機會。如違約方為賣方，則賣方須向買方退還訂金，惟不損害買方就相關違約事宜可享有之任何其他權利或補救機會。

(8) 買方之承諾：

買方及錦興已向賣方保證及承諾：

- (i) 買方、錦興以及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士於該協議日期合共擁有48,660,424股珀麗股份；及

董事會函件

- (ii) 於簽訂該協議後及直至付清餘額為止，買方、錦興以及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士均不會進一步收購珀麗股份（就完成而收購目標珀麗股份除外），致使買方、錦興以及彼等各自之聯繫人士及一致行動人士將不會持有合共30%或以上之珀麗表決權。

III. LEAPTOP集團及珀麗之資料

(1) Leaptop集團：

Leaptop為投資控股公司，其主要資產為得普之全部股權，而得普則為195,706,000股珀麗股份（佔聯交所官方網站所披露於最後實際可行日期之全部已發行珀麗股份約29.76%）之擁有人。

以下載列Leaptop集團於二零一四年九月三十日，以及分別截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一四年九月三十日止六個月按照香港財務報告準則編制之綜合財務資料：

	截至九月三十日 止六個月 二零一四年 千港元 (經審核)	截至三月三十一日 止年度 二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
收入	-	-	-
除稅前及除稅後 (虧損)／溢利	(18,087)	60,003	(42,615)
			於二零一四年 九月三十日 千港元 (經審核)
資產總值			510,354
資產淨值			283,394

(2) 珀麗：

珀麗為投資控股公司，其附屬公司主要從事酒店業務及證券買賣。

根據珀麗二零一四年中期報告及二零一三年年報，珀麗於截至二零一四年六月三十日止期間之未經審核綜合除稅前溢利及除稅後溢利分別約為411,000,000港元及409,100,000港元；珀麗於截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅前溢利及除稅後溢利分別約為502,200,000港元及443,100,000港元，而珀麗於截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅前虧損及除稅後虧損分別約為148,100,000港元及149,000,000港元。

IV. 進行出售事項之理由及裨益

本公司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。本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。

假設全部該安排之股份按二零一四年四月十一日（即該協議之日期）聯交所所報珀麗股份之收市價每股0.590港元予以配售，則代價連同配售所得款項（扣除估計開支後）估計約為599,800,000港元。本公司擬將有關所得款項淨額用作本集團之一般營運資金、償還借貸及（如適合）作為日後遇上合適機會時之未來投資（如有）之用。約57,300,000港元已劃撥作償還借貸。本集團已於簽署該協議後從訂金中撥出有關款項用於償還借

董事會函件

貸。於最後實際可行日期，本集團目前並無有關任何潛在收購及／或潛在進一步出售之意向、磋商或訂立任何協議、安排或諒解。因此，目前無法釐定將餘下所得款項淨額劃撥於未來投資機會之數額；若並未物色到合適投資機會，則餘下所得款項淨額可能全數撥作一般營運資金。

就說明而言，假設上述約599,800,000港元之金額除以得普擁有之全部195,706,000股珀麗股份（包括該安排之股份），則出售事項下的每股珀麗股份之代價約為3.065港元，較：

- (i) 於二零一四年四月十一日聯交所所報珀麗股份之收市價每股0.590港元溢價約419.5%；
- (ii) 於最後實際可行日期聯交所所報珀麗股份之收市價每股0.650港元溢價約371.5%；
- (iii) 截至及包括最後實際可行日期最後十個連續交易日聯交所所報珀麗股份之平均收市價每股約0.649港元溢價約372.3%；
- (iv) 截至及包括最後實際可行日期最後三十個連續交易日聯交所所報珀麗股份之平均收市價每股約0.655港元溢價約367.9%；
- (v) 截至及包括最後實際可行日期最後六十個連續交易日聯交所所報珀麗股份之平均收市價每股約0.667港元溢價約359.5%；
- (vi) 截至及包括二零一三年十二月三日（即本公司有關可能進行出售事項之首份公告前的最後交易日）最後三十個連續交易日聯交所所報珀麗股份之平均收市價每股約0.448港元溢價約584.2%；及
- (vii) 每股珀麗股份資產淨值約3.005港元（即珀麗於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約1,976,000,000港元除以聯交所官方網站所披露於最後實際可行日期之657,675,872股已發行珀麗股份）溢價約2.0%。

該協議之其中一項先決條件為完成珀麗出售協議，此為買方之條件，亦可由買方豁免。股東務請留意，預期珀麗出售協議將不會對珀麗資產淨值造成顯著影響。有關對珀麗之財務影響的進一步資料，請參閱其日期為二零一四年十一月十日之通函。由於在珀麗股份之權益以權益法在Leaptop之賬目入賬，本公司認為上述先決條件之達成或豁免將不會對Leaptop集團之資產淨值造成顯著影響。

按珀麗截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發經審核財務報表，以及出售其於九龍珀麗酒店之60%權益及九龍珀麗酒店之餘下40%權益的公平價值收益為珀麗帶來之收益（已於二零一四年三月完成），本集團將分佔之收益約為141,000,000港元。計及調整本集團於珀麗之權益的賬面值（主要因為上述來自九龍珀麗酒店之收益），根據出售事項之所得款項淨額及特別股息，出售事項產生約126,000,000港元之虧損。此虧損由本集團在截至二零一四年三月三十一日止年度確認為其於珀麗之權益的減值虧損，而預期於完成時將不會確認進一步的顯著收益或虧損。出售事項之實際收益或虧損金額將參考（其中包括）本集團於珀麗之權益在完成日期之賬面值而釐定。

考慮到出售事項下的每股珀麗股份之代價與上文所述之珀麗股份收市價之比較，出售事項為本集團提供良機，以較市值可觀溢價（參考本公司有關可能進行出售事項之首份公告前當時的珀麗股份買賣價而言）的水平變現上述195,706,000股珀麗股份之投資，收取重大現金以增強本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增加可動用現金資源。緊隨完成後，本公司將不再持有任何珀麗股份而珀麗將不再為本公司之一間聯營公司。此外，誠如「II. 該協議—(4) 代價及付款條款」一節所

董事會函件

論述，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)(a) Leaptop集團於二零一四年二月二十八日之未經審核綜合資產淨值約361,000,000港元；及(b) Leaptop於二零一四年二月二十八日結欠賣方之股東貸款約為227,000,000港元。

基於上述，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，而賣方及本公司訂立該協議亦符合本公司及股東整體之利益。

於該協議日期，買方及其一致行動人士持有48,660,424股珀麗股份，佔聯交所官方網站所披露珀麗於最後實際可行日期之表決權約7.40%。倘若買方須在並無該安排之情況下收購Leaptop集團，其持股量連同上述由得普持有之195,706,000股珀麗股份將合共佔珀麗之表決權約37.16%，觸發其須負上根據收購守則規則26對並非由其或其一致行動人士持有之全部珀麗股份提出全面要約的責任。因此，該協議須待(其中包括)實行及完成該安排後，方告完成。根據該安排，得普將於完成前配售及/或捐贈該安排之股份，致使買方及其一致行動人士於緊隨完成後將持有珀麗表決權之30%以下。得普現擬在該協議之其他先決條件達成或獲豁免後安排配售該安排之股份。該安排之股份將全部配售予獨立第三方及/或捐贈予慈善團體，使到全部先決條件能夠於最後完成日期前達成或獲豁免。該安排之所得款項淨額(如有)將撥歸賣方及/或本公司任何全資附屬公司所有。基於上述以及即使全部該安排之股份予以捐贈，出售事項下的每股珀麗股份之代價較上述195,706,000股珀麗股份之市價有可觀溢價，董事會認為該安排亦符合本公司及股東之整體利益。

承上所述，由於向本集團發行承付票據以支付部份代價，本公司於完成後可能因依據收購守則所訂之第9類別定義而被推定為與買方一致行動。雖然「一致行動」之定義(包括第9類別)並無將陳博士歸入被推定為買方之一致行動人士，惟彼已決定出售及/或捐贈其於珀麗股份之個人權益，以消除因其作為本公司控股股東此地位而產生之任何疑問。

V. 出售事項之財務影響及所得款項用途

(1) 出售事項之財務影響

於最後實際可行日期，Leaptop及得普為本公司之間接全資附屬公司。於完成後，本公司將不再持有Leaptop集團之任何權益，因此，Leaptop集團將不再為本公司之附屬公司，彼等財務業績將不再綜合計入本集團之業績。

下表載列Leaptop集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度以及截至二零一三年及二零一四年九月三十日止六個月之綜合損益表概要：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
收入	-	-	-	-	-
除稅前及除稅後溢利/(虧損)	183,229	(42,615)	60,003	(48,102)	(18,087)

根據Leaptop集團之最新綜合財務報表，Leaptop集團於二零一四年九月三十日之綜合資產淨值約為283,000,000港元。本通函附錄三載列餘下集團之未經審核備考財務資料，其說明出售事項對本集團之業績及現金流量的財務影響(假設已於二零一三年四月一日完成)，以及對本集團之資產及負債的財務影響(假設已於二零一四年三月三十一日完成)。

董事會函件

根據本通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表以及財務狀況表：

- (i) 本集團將就出售事項變現約109,000,000港元之收益(假設出售事項已於二零一三年四月一日完成)；
- (ii) 截至二零一四年三月三十一日止年度之每股股份盈利將為0.09港元(假設出售事項已於二零一三年四月一日完成)；
- (iii) 餘下集團之總資產將由約3,116,000,000港元減少至約3,113,000,000港元(假設出售事項已於二零一四年三月三十一日完成)；及
- (iv) 餘下集團之資產淨值將由約3,005,000,000港元減少至約3,002,000,000港元(假設出售事項已於二零一四年三月三十一日完成)。

(2) 所得款項用途

估計代價連同配售所得款項在扣除估計開支後將約為599,800,000港元。本公司擬將該等所得款項淨額用作本集團之一般營運資金、償還借貸，並在適當情況用於未來合適投資機會(如有)。

VI. 股東特別大會

由於就出售事項根據上市規則第14.07條計算之部份適用百分比率超過75%，故出售事項構成上市規則第14章下本公司之非常重大出售事項。因此，該協議及據此擬進行之交易須符合上市規則之申報、公告及股東批准之規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，讓股東考慮並酌情批准該協議、該補充協議及據此擬進行之交易(須符合該協議及該補充協議之條款及條件)。

召開股東特別大會之通告載於本通函第55及56頁，本公司將於股東特別大會上提呈一項決議案，批准(其中包括)該協議、該補充協議及據此擬進行之交易(須符合該協議及該補充協議之條款及條件)。

陳博士及其緊密聯繫人士於最後實際可行日期直接及間接持有514,365,682股股份(佔本公司之已發行股本約37.63%)，彼等將於股東特別大會上就批准該協議、該補充協議及據此擬進行之交易的決議案放棄表決。

倘若任何股東於該協議中擁有重大權益，有關股東及其緊密聯繫人士將須就批准根據該協議及該補充協議擬進行之交易的決議案放棄表決。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據本公司之公司細則第79條，提出對將於股東特別大會上提呈之決議案以股數投票方式進行表決。

不論閣下是否有意親身出席股東特別大會，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，惟無論如何，最遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。股東特別大會適用之代表委任表格亦會分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.itc.com.hk)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

VII. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及該補充協議之條款對股東而言屬公平及合理，而據此擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於為考慮並酌情批准該協議、該補充協議及擬此擬進行之交易的股東特別大會上投票贊成會上提呈之普通決議案。

VIII. 一般事項

股東及本公司之有意投資者務請注意，完成須待多項條件達成而作實。概不保證出售事項將會完成。因此，股東及本公司之有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

IX. 其他資料

務請垂注載於本通函各附錄內之其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

代表董事會
德祥企業集團有限公司
主席
陳國強博士
謹啟

二零一四年十一月十日

I. 本集團之財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度之財務資料詳情，已於以下文件披露，而此等文件均已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.itc.com.hk)上刊載，並於以下超連結可供直接存取：

- (1) 於二零一二年七月六日刊發之本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報(第45至138頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0706/LTN20120706417_C.pdf

- (2) 於二零一三年七月九日刊發之本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報(第47至138頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0709/LTN20130709161_C.pdf

- (3) 於二零一四年七月四日刊發之本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第43至134頁)：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0704/LTN20140704382_C.pdf

II. 債項聲明

(1) 借款

於二零一四年九月三十日，即本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期，本集團之未償還無抵押銀行借款總額約為62,400,000港元。

已抵押資產於二零一四年九月三十日之賬面值載於下文「資產抵押」一段。

(2) 債務證券

於二零一四年九月三十日，本公司並無未償還債務證券。

(3) 或然負債

於二零一四年九月三十日，本集團概無或然負債，惟於二零一一年出售附屬公司時，本集團就有關附屬公司尚未入賬之稅項負債(如有)及其截至出售日止之事務及業務，向買方提供彌償保證。

(4) 資產抵押

於二零一四年九月三十日，賬面總值24,000,000港元之物業已抵押予一間銀行以授予本集團一項一般信貸。

(5) 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，於二零一四年九月三十日，本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、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

III. 營運資金

董事認為，經考慮本集團可運用之財務資源，包括出售事項之影響、可運用之銀行信貸及本集團內部產生之資金，本集團擁有足夠營運資金應付其由本通函刊發日期起計至少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，就董事所知，自二零一四年三月三十一日（即本公司最近期之經審核綜合財務報表編制至該日為止）以來，本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

考慮到環球經濟狀況不穩定，預計前景依然不明朗。本集團之策略框架將繼續使本集團可隨時把握機遇及面對當前的挑戰，而本集團之策略性投資項目業務多元化則有助減少對個別行業之依賴。

展望未來，董事會對本集團之長遠前景維持審慎樂觀，本集團將貫徹其審慎而積極之投資策略，爭取投資機會，為股東帶來長期價值。

以下為自獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(其為香港執業會計師)收到有關Leaptop集團之會計師報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

下文載列本核數師就Leaptop Investments Limited (「Leaptop」) 及其附屬公司(於本報告下文統稱「Leaptop集團」) 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年九月三十日止六個月(「有關期間」) 之財務資料(「財務資料」) 發出之報告，以供載入德祥企業集團有限公司(「德祥」或「貴公司」) 所刊發日期為二零一四年十一月十日之通函(「通函」)，其內容有關向錦興集團有限公司(「錦興」) 之全資附屬公司Hanny Investment Group Limited (「買方」) 建議出售Leaptop之全部權益及股東貸款(「出售事項」)。

Leaptop為於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，從事投資控股業務。於各報告期末及於本報告日期，Leaptop擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊 成立地點	已發行及 繳足股本	Leaptop持有之 已發行股本百分比及投票權				主要業務	
			於三月三十一日		於 九月三十日			
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年		
						於本報告 日期		
直接擁有								
得普有限公司 (「得普」)	香港	1港元普通股	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股

Leaptop及得普已各自採納三月三十一日為財政年度結算日。

由於Leaptop毋須遵守法定審核規定，因此，自Leaptop註冊成立以來並無就Leaptop編制經審核財務報表。得普於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年之法定財務報表乃根據符合香港會計師公會(「香港會計師公會」) 頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」) 之會計政策編制，並由香港之德勤•關黃陳方會計師行審核。

就本報告而言，Leaptop之董事已根據香港財務報告準則編制Leaptop集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則對相關財務報表進行獨立審核。吾等亦已根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審視相關財務報表。

本報告所載Leaptop集團於有關期間之財務資料乃按照下文E節附註3載列之基準而根據相關財務報表編制。於編制吾等之報告以供載入通函時，並無就相關財務報表作出認為屬必要之調整。

相關財務報表由批准刊發相關財務報表之Leaptop董事負責。貴公司董事就收錄本報告之通函之內容負責。吾等負責根據相關財務報表編纂本報告所載之財務資料，就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，財務資料就本報告而言真實而公平地反映Leaptop集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年九月三十日之事務狀況，以及Leaptop集團於有關期間之業績及現金流量。

Leaptop集團截至二零一三年九月三十日止六個月之可比較綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其附註（「二零一三年九月財務資料」）乃摘錄自Leaptop集團同期之未經審核綜合財務資料，有關資料乃由Leaptop之董事僅就本報告而編制。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」對二零一三年九月財務資料進行審閱。吾等對二零一三年九月財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事務之人士提出查詢，以及進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零一三年九月財務資料發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致令吾等相信二零一三年九月財務資料在各重大方面未有根據與編制符合香港財務報告準則之財務資料時所用會計政策一致之會計政策編制。

(A) 綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日 止六個月	
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收入		-	-	-	-	-
其他收入		5	4	4	-	-
行政開支		(12)	(10)	(9)	-	(1)
攤佔一間聯營公司業績						
- 攤佔業績		(38,085)	(42,609)	254,669	(48,102)	(18,086)
- 收購一間聯營公司額外 權益之收益	8(c)	221,321	-	-	-	-
除一間聯營公司減值虧損之 本年度/期間溢利(虧損)		183,229	(42,615)	254,664	(48,102)	(18,087)
一間聯營公司之減值虧損	8(d)	-	-	(194,661)	-	-
本年度/期間溢利(虧損)，由 Leaptop擁有人應佔	5	183,229	(42,615)	60,003	(48,102)	(18,087)
其他全面收入(開支) 其後可重新分類至損益 之項目： 攤佔一間聯營公司其他 全面收入(開支)		9,351	1,732	(30,173)	2,422	(5,955)
本年度/期間全面收入(開支) 總額，由Leaptop擁有人應佔		<u>192,580</u>	<u>(40,883)</u>	<u>29,830</u>	<u>(45,680)</u>	<u>(24,042)</u>

(B) 綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	九月三十日 二零一四年 千港元
非流動資產					
一間聯營公司權益	8	<u>551,985</u>	<u>507,357</u>	<u>534,394</u>	<u>510,353</u>
流動資產					
其他應收款項		<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
流動負債					
應付賬款及應計開支		4	4	4	-
應付直接控股公司款項	9	-	-	226,955	226,960
應付一間同系附屬公司款項	9	<u>226,943</u>	<u>226,950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>226,947</u>	<u>226,954</u>	<u>226,959</u>	<u>226,960</u>
流動負債淨值		<u>(226,947)</u>	<u>(226,953)</u>	<u>(226,958)</u>	<u>(226,959)</u>
資產淨值		<u><u>325,038</u></u>	<u><u>280,404</u></u>	<u><u>307,436</u></u>	<u><u>283,394</u></u>
股本及儲備					
股本	10	1	1	1	1
儲備		<u>325,037</u>	<u>280,403</u>	<u>307,435</u>	<u>283,393</u>
總權益		<u><u>325,038</u></u>	<u><u>280,404</u></u>	<u><u>307,436</u></u>	<u><u>283,394</u></u>

(C) 綜合權益變動表

	股本 千港元	其他儲備 千港元 (附註)	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元
於二零一一年四月一日	1	(7,491)	200	15,909	112,713	121,332
本年度溢利	-	-	-	-	183,229	183,229
攤佔一間聯營公司其他 全面(開支)收入	-	-	(370)	9,721	-	9,351
本年度全面(開支)收入總額	-	-	(370)	9,721	183,229	192,580
因於一間聯營公司之股本交易 導致Leaptop集團於聯營公司 股權應佔權益變動	-	526	-	-	10,600	11,126
於二零一二年三月三十一日	1	(6,965)	(170)	25,630	306,542	325,038
本年度虧損	-	-	-	-	(42,615)	(42,615)
攤佔一間聯營公司 其他全面收入	-	-	-	1,732	-	1,732
本年度全面收入(開支)總額	-	-	-	1,732	(42,615)	(40,883)
因於一間聯營公司之股本交易 導致Leaptop集團於聯營公司 股權應佔權益變動	-	(3,751)	-	-	-	(3,751)
於二零一三年三月三十一日	1	(10,716)	(170)	27,362	263,927	280,404
本年度溢利	-	-	-	-	60,003	60,003
攤佔一間聯營公司 其他全面開支	-	-	-	(30,173)	-	(30,173)
本年度全面(開支)收入總額	-	-	-	(30,173)	60,003	29,830
因於一間聯營公司之股本交易 導致Leaptop集團於聯營公司 股權應佔權益變動	-	(2,798)	-	-	-	(2,798)
於二零一四年三月三十一日	1	(13,514)	(170)	(2,811)	323,930	307,436
本期間虧損	-	-	-	-	(18,087)	(18,087)
攤佔一間聯營公司 其他全面收入	-	-	-	(5,955)	-	(5,955)
本期間全面開支總額	-	-	-	(5,955)	(18,087)	(24,042)
於二零一四年九月三十日	<u>1</u>	<u>(13,514)</u>	<u>(170)</u>	<u>(8,766)</u>	<u>305,843</u>	<u>283,394</u>
於二零一三年四月一日	1	(10,716)	(170)	27,362	263,927	280,404
本期間虧損	-	-	-	-	(48,102)	(48,102)
攤佔一間聯營公司 其他全面收入	-	-	-	2,422	-	2,422
本期間全面收入(開支)總額	-	-	-	2,422	(48,102)	(45,680)
因於一間聯營公司之股本交易 導致Leaptop集團於聯營公司 股權應佔權益變動	-	(2,798)	-	-	-	(2,798)
於二零一三年九月三十日 (未經審核)	<u>1</u>	<u>(13,514)</u>	<u>(170)</u>	<u>29,784</u>	<u>215,825</u>	<u>231,926</u>

附註：

該結餘代表攤佔Leaptop集團之一間聯營公司珀麗酒店控股有限公司（「珀麗」）控制之附屬公司因權益增加而產生之儲備虧損。

當珀麗就已由珀麗控制之實體增持時，乃按珀麗之權益交易入賬。珀麗擁有人及其非控股權益所攤佔權益之賬面值已予調整，以反映彼等於該實體之相對權益變動。相關非控股權益之調整金額及珀麗所支付代價之公平價值之間的差額乃直接於珀麗之股本權益中確認。

(D) 綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元
經營業務					
本年度／期間溢利（虧損）	183,229	(42,615)	60,003	(48,102)	(18,087)
已根據下列各項作出調整：					
攤佔一間聯營公司業績	(183,236)	42,609	(254,669)	48,102	18,086
一間聯營公司之減值虧損	—	—	194,661	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
營運資金變動前之經營業務 現金流量	(7)	(6)	(5)	—	(1)
其他應收款項增加	—	(1)	—	—	—
應付賬款及應計開支減少	—	—	—	—	(4)
應付直接控股公司／一間同系 附屬公司款項增加	7	7	5	—	5
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
經營業務所得之現金淨額以及 現金與現金等值項目變動淨額	—	—	—	—	—
承前現金與現金等值項目	—	—	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
結轉現金與現金等值項目	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(E) 財務資料附註**1. 一般資料及編制基準**

Leaptop為於英屬處女群島註冊成立之私人有限公司。其直接控股公司為同樣於英屬處女群島註冊成立之公司ITC Investment Holdings Limited (「ITCIH」)。其最終控股公司乃於百慕達註冊成立而股份於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 上市之德祥。Leaptop之註冊辦事處及其主要營業地點之地址分別為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands及香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓。

Leaptop集團於各有關期間之財務資料以港元呈列，港元亦為Leaptop及其附屬公司各自之功能貨幣。

於二零一四年四月十一日，ITCIH就出售Leaptop之全部權益及股東貸款訂立一份有條件買賣協議 (「該協議」)。

於該協議日期，得普擁有195,706,000股珀麗股份，佔珀麗之已發行股本約29.76%。根據該協議之條款，買方就出售事項已付及應付之代價為575,000,000港元。作為出售事項的不可或缺一部份，ITCIH須促使得普於出售事項完成前配售及／或捐贈若干數目之珀麗股份予獨立第三方及／或有關慈善團體，致使於出售事項完成後，(i)買方及其一致行動人士 (定義見香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則) 將不會持有珀麗合共30%或以上之表決權及(ii)德祥及其附屬公司將不再持有任何珀麗股份。出售事項之其他先決條件及進一步詳情載於德祥日期為二零一四年四月二十三日及二零一四年五月九日之公告。

由於Leaptop之一間同系附屬公司 (亦為德祥之附屬公司) 已同意繼續提供足夠資金，以供Leaptop集團悉數應付其在可見將來及就著和直至出售事項完成日期止到期之財務責任，故Leaptop集團之財務資料乃按持續經營基準編制。此外，於出售事項完成後，錦興已同意向Leaptop集團提供財務支援，以供Leaptop集團悉數應付其在可見將來到期之財務責任。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編制及呈列有關期間之財務資料而言，Leaptop集團已於有關期間一直貫徹採納於二零一四年四月一日開始之會計期間生效之所有相關香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋」）。

Leaptop集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷之可接受方法之澄清 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁵
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或出繳 ²
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理 ²

¹ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 除有限例外情況外，於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效。

Leaptop之董事預期應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對財務資料構成重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃根據香港財務報告準則之規定而編制。財務資料乃根據歷史成本法編制，並如下列會計政策所闡釋。

綜合基準

財務資料包括Leaptop及其附屬公司之財務資料。倘Leaptop符合以下條件，即獲得該實體之控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象之業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力而影響該等回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變動，Leaptop集團會重新評估其是否控制投資對象。

損益及其他全面收入各項目歸屬於Leaptop擁有人。附屬公司之財務報表有需要情況下作出調整，以使其會計政策與Leaptop集團之會計政策一致。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流（與Leaptop集團成員公司之交易有關）均於綜合賬目時予以全數對銷。

收入之確認

收入按已收或應收代價之公平價值估量，代表於日常業務過程中提供服務之應收款項減折扣及與銷售有關之稅項。

服務收入於提供服務後確認。

於聯營公司之投資

Leaptop集團於一間聯營公司乃具有重大影響力。重大影響力指參與被投資公司財務及營運政策之權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

一間聯營公司之業績、資產及負債均採用權益會計法計入財務資料。一間聯營公司之財務報表乃按與Leaptop集團就同類交易及同類情況下之事項採用權益會計法編制。根據權益法，於聯營公司投資乃按成本值於綜合財務狀況表首次確認，並就Leaptop集團於其後確認應佔一間聯營公司之損益及其他全面收入作出調整。當Leaptop集團之應佔一間聯營公司虧損超過Leaptop集團於該聯營公司之權益，包括任何實質構成Leaptop集團於聯營公司之淨投資的長期權益時，則Leaptop集團不再確認其應佔之進一步虧損。僅限於Leaptop集團已產生法定或推定責任或代表聯營公司支付款項，則就額外虧損作出確認。

一間聯營公司投資乃於被投資公司成為一間聯營公司時按權益法入賬。於收購一間聯營公司投資時，Leaptop集團之投資成本超出可識別資產及負債之公平價值淨額之差額為商譽，並計入投資之賬面值。

經重估後，Leaptop集團攤佔已識別資產及負債之公平價值淨額超出投資成本之金額乃於獲得該投資後即時確認為期間損益。

香港會計準則第39號之規定被採納以釐定是否需要就Leaptop集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產之方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平價值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額增加之情況下根據香港會計準則第36號確認。

當Leaptop集團削減其於一間聯營公司之擁有權權益但Leaptop集團繼續應用權益法時，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，Leaptop集團應僅將以前已於其他全面收入中確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損金額按比例重新分類於損益中。

倘一個集團實體與Leaptop集團之一間聯營公司進行交易時(例如出售或注入資產)，僅在聯營公司之權益與Leaptop集團無關之情況下，與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損，方會於Leaptop集團財務資料中確認。

收購一間聯營公司之額外權益

於收購一間聯營公司之額外權益時，收購成本與Leaptop集團分佔該聯營公司之可識別資產及負債之公平價值淨額之任何超出金額，乃於所取得額外權益被確認為商譽於當日確認，並計入投資賬面值內。Leaptop集團分佔之可識別資產及負債之公平價值淨額與收購成本之任何超出金額，經重新評估後隨即於損益確認。

金融工具

倘集團實體訂立金融工具之合約，金融資產及金融負債則須於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平價值計量。收購或發行金融資產和金融負債直接應佔之交易成本，應於首次確認時從金融資產或金融負債(如適用)之公平價值加入或扣除。

金融資產

Leaptop集團之金融資產乃分類為貸款及應收款項類別。該分類取決於金融資產之性質及用途並於首次確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融資產之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率為於首次確認時透過金融資產之預計年期或較短期間(如適用)就估計未來現金收益(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用及積分、交易成本及其他溢價或折讓)進行折讓至賬面淨值之利率。

利息收入按實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項(即其他應收款項)採用實際利率法攤銷成本，並減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值之會計政策)。

金融資產之減值

金融資產乃於報告期末就減值跡象作評估。倘有客觀證據證明，金融資產的未來現金流估計已因金融資產首次確認後發生之一件或多件事件而受到影響，則金融資產被視作減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手遇到嚴重財政困難；或
- 違約，如逾期或拖欠利息或本金還款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少。其後收回過往撇銷之款項乃計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值當日之資產賬面值不得超過在並未確認減值時之攤銷成本。

金融負債及股本工具

由一個集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義而分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。Leaptop所發行之股本工具按已收所得款扣除直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法為計算於相關期間金融負債之攤銷成本及分配利息開支之方法。實際利率按金融負債之預計年期或較短期間(如適用)準確折現估計未來現金開支至其於首次確認時之賬面淨值之利率(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用及積分、交易成本及其他溢價或折讓)。

利息開支按實際利率法確認。

其他金融負債

其他金融負債(即應付直接控股公司及一間同系附屬公司之款項)於其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

不再確認

當從資產收取現金流之合約權利期限屆滿時,或Leaptop集團將金融資產及該項資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體時,Leaptop集團方不再確認該項金融資產。

於完全不再確認金融資產時,資產賬面值與已收及應收代價及已直接於損益確認之累計收益或虧損並累計於股本權益之總和之間差額,將於損益中確認。

於及僅於Leaptop集團之責任獲履行、取消或屆滿時,Leaptop集團方不再確認金融負債。不再被確認金融負債之賬面值與已付或應付代價之間差額於損益中確認。

外幣

編制集團旗下個別實體之財務報表時,以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易,按交易日期之通行匯率折算為其功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告期末,以外幣列值之貨幣項目按該日之通行匯率重新換算。按公平價值入賬之以外幣列值之非貨幣項目,按釐定其公平價值當日之通行匯率重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額,於該等差額產生期間之損益中確認。重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益,惟重新換算損益直接於權益確認之非貨幣項目所產生差額除外,於此情況下,匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

就財務資料而言,Leaptop集團聯營公司之海外業務之資產與負債按於報告期末通行之匯率換算為Leaptop集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目按該年度之平均匯率換算,除非於年內之匯率有明顯波動,在此情況下,將使用交易當日之通行匯率。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認,並於權益中以匯兌儲備名義累計。

於出售海外業務(即涉及失去對包括海外業務的一間聯營公司之重大影響力之出售)時,就Leaptop擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額乃重新分類至損益。

有關出售部份而並未導致Leaptop集團失去重大影響力之聯營公司,則按此比例將累計匯兌差額重新歸類入損益。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之和。

現時應付稅項乃按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收入表中所報除稅前溢利不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅收入或可扣稅開支項目，並且不包括永不需課稅或扣稅之項目。Leaptop集團之本期稅項負債乃按於報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按財務資料內資產及負債之賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產通常會就所有可扣減臨時差額確認，並按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於一間附屬公司及一間聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟倘Leaptop集團可令臨時差額對沖及臨時差額有可能未必於可見將來對沖時則作別論。涉及該等投資之可扣減臨時差額產生之遞延稅項資產於具有足夠應課稅溢利可動用暫時差異之利益，且預期於可見將來撥回時，方予以確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末進行審閱及扣減，直至未來不可能有足夠之應課稅溢利令有關資產得以全部或部份回收。

遞延稅項資產及負債按預期於償還負債或資產變現之期間適用之稅率計量，而有關稅率之基準為於報告期末已實施或大致實施之稅率（及稅法）。

遞延稅項負債及資產之計量反映Leaptop集團預期於報告期末收回或償還資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

4. 重大會計估計及判斷

採納Leaptop集團之會計政策時，如附註3所述，Leaptop董事需就尚未於其他來源明顯可見之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃按歷史經驗及被視為相關之其他因素而作出。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設持續進行審閱。會計估計之修訂於估計修訂之期間內確認（倘修訂僅影響有關期間），或於修訂及未來期間確認（倘修訂同時影響本期間及未來期間）。

以下為於報告期末有關未來之主要假設，及估計不確定性之其他主要來源，均存在於下個財政年度對資產及負債之賬面值作出大幅調整之重大風險。

一間聯營公司之權益

Leaptop集團於一間聯營公司之權益乃以Leaptop集團分佔聯營公司資產淨值列賬。於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年九月三十日，Leaptop集團於香港上市之聯營公司之權益賬面值超出Leaptop集團持有該聯營公司之市值分別約470,000,000港元、422,000,000港元、407,000,000港元及383,000,000港元。管理層考慮到Leaptop集團所持有聯營公司股份之公平價值大幅低於珀麗權益之賬面值，故已評估Leaptop集團於聯營公司權益之可收回金額。此評估涉及有關未來事件及市場狀況之重大假設，倘Leaptop集團出售此權益，所變現金額或會與預期不同。

Leaptop集團於一間聯營公司之權益在二零一二年及二零一三年三月三十一日之可收回金額按使用價值計算方式估計。於二零一四年三月三十一日及二零一四年九月三十日，須於出售事項完成前配售及／或捐贈之聯營公司權益之賬面值部分已全數撇銷，而繼續將由Leaptop集團持有可收回金額部分已按公平價值減出售成本釐定。

就於截至二零一二年三月三十一日止年度收購一間聯營公司之額外權益而言，經評估後，Leaptop集團攤估之已識別資產及負債之公平價值淨額超出投資成本之金額乃按收購額外權益當日可識別資產及負債淨額之公平價值資料計算，並於損益確認。如上文所載，可識別資產及負債淨額之公平價值涉及有關該聯營公司之相關資產及負債之公平價值之重大假設。

5. 本年度／期間溢利(虧損)

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
					(未經審核)

本年度／期間溢利(虧損)已扣除：

核數師酬金	4	4	4	-	-
員工成本(包括董事酬金)：					
薪金及其他福利	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

6. 稅項

由於Leaptop集團並無來自香港之應評稅利潤，故並無就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止任何年度或截至二零一三年及二零一四年九月三十日止任何六個月作出香港利得稅撥備。

本年度／期間之稅項與綜合損益及其他全面收入表所列除稅前溢利(虧損)之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
					(未經審核)
除稅前溢利(虧損)	<u>183,229</u>	<u>(42,615)</u>	<u>60,003</u>	<u>(48,102)</u>	<u>(18,087)</u>
按香港利得稅率16.5%計算之稅項	30,233	(7,031)	9,900	(7,937)	(2,984)
在稅務方面不可扣減之開支之稅務影響	1	1	32,120	-	1
在稅務方面毋須課稅之收入之稅務影響	(36,518)	-	-	-	-
攤估一間聯營公司業績之稅務影響	<u>6,284</u>	<u>7,030</u>	<u>(42,020)</u>	<u>7,937</u>	<u>2,983</u>
本年度／期間稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一三年及二零一四年九月三十日，Leaptop集團分別有1,404,000港元、1,405,000港元、1,405,000港元、1,405,000港元及1,405,000港元之未動用稅項虧損，可用以抵銷未來溢利。由於未能確定未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

7. 分派

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於年內/期內確認分派予Leaptop 擁有人之股息	-	-	-	-	-

8. 一間聯營公司權益

(a) 一間聯營公司投資

	二零一二年	於三月三十一日 二零一三年	二零一四年	於 九月三十日 二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
攤佔一間聯營公司之綜合資產 淨值，減已確認減值虧損： 於香港上市	551,985	507,357	534,394	510,353

(b) Leaptop集團聯營公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年九月三十日之詳情：

聯營公司名稱	上市地點	成立地點	主要營運地點	Leaptop間接所持 已發行股本百分比 及投票權				主要業務
				於三月三十一日			於 九月三十日	
				二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	
				二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年	
				%	%	%	%	
珀麗酒店控股 有限公司	香港	百慕達	香港	29.76	29.76	29.76	29.76	投資控股於中華人民共和國及 香港經營酒店業務 以及證券買賣之公司

(c) 珀麗之綜合財務資料摘要

以下載列Leaptop集團聯營公司之綜合財務資料概要。下文所示珀麗於及截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度以及於及截至二零一四年九月三十日止六個月之綜合財務資料概要及該聯營公司根據香港財務報告準則編制，按截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月財務資料分別所示之金額，並就各有關期間應用權益會計法時，已分別就於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間、二零一三年一月一日至二零一三年三月三十一日期間、二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間及二零一四年七月一日至二零一四年九月三十日期間所發生重大交易或事件之影響作出調整。

該聯營公司於該等財務資料中採用權益會計法入賬。

	截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元
珀麗之綜合損益及其他全面 收入表之財務資料					
收入	<u>391,023</u>	<u>429,466</u>	<u>447,220</u>	<u>214,581</u>	<u>184,659</u>
珀麗之本年度／期間(虧損)溢利	(219,331)	(149,045)	913,098	(166,099)	(60,903)
珀麗之本年度／期間其他全面 收入(開支)	<u>59,041</u>	<u>5,822</u>	<u>(99,887)</u>	<u>9,962</u>	<u>(22,876)</u>
珀麗之本年度／期間全面(開支) 收入總額	<u>(160,290)</u>	<u>(143,223)</u>	<u>813,211</u>	<u>(156,137)</u>	<u>(83,779)</u>
Leaptop集團攤佔本年度／期間 珀麗宣派股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
			於三月三十一日		於 九月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
珀麗之綜合財務狀況表之財務資料					
物業、廠房及設備	2,137,518	2,202,407	576,679	536,480	
投資物業	271,400	324,000	299,000	279,000	
聯營公司及合營企業權益	17,054	17,054	460,627	457,237	
其他非流動資產	185,205	158,877	361,158	347,236	
流動資產	540,478	427,804	1,703,802	1,464,254	
流動負債	(656,588)	(608,408)	(401,869)	(171,241)	
非流動負債	<u>(400,821)</u>	<u>(631,976)</u>	<u>(310,804)</u>	<u>(308,152)</u>	
珀麗之資產淨值	<u>2,094,246</u>	<u>1,889,758</u>	<u>2,688,593</u>	<u>2,604,814</u>	

	於三月三十一日			於
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
珀麗權益賬面值之對賬：				
珀麗之資產淨值	2,094,246	1,889,758	2,688,593	2,604,814
減：非控股權益	(239,287)	(184,771)	(242,439)	(235,591)
珀麗擁有人攤佔資產淨值	<u>1,854,959</u>	<u>1,704,987</u>	<u>2,446,154</u>	<u>2,369,223</u>
Leaptop集團攤佔資產淨值	551,985	507,357	729,055	705,014
Leaptop集團於珀麗之權益之減值虧損	-	-	(194,661)	-
Leaptop集團於珀麗之權益之累計減值虧損	-	-	-	(194,661)
Leaptop集團於珀麗之權益之賬面值	<u>551,985</u>	<u>507,357</u>	<u>534,394</u>	<u>510,353</u>
於珀麗之投資之公平價值(直接按同類資產 於活躍市場之報價計算，並在公平價值 層級中列為第1級)	<u>82,197</u>	<u>85,132</u>	<u>127,209</u>	<u>127,209</u>

截至二零一二年三月三十一日止年度，Leaptop集團以總代價40,986,000港元從公開市場購入合共約91,600,000股珀麗股份，佔珀麗股本權益約13.94%。憑藉此收購，Leaptop集團於珀麗所持有之股本權益增至29.76%及收購珀麗額外權益之收益為221,321,000港元，乃比較珀麗於收購日期可歸於Leaptop集團所購入之額外權益的可識別資產及負債之公平價值及收購額外權益之成本，並已於該年度之損益中確認。

珀麗為一間在聯交所上市之公司，其財政年度年結日為十二月三十一日。故此，Leaptop集團使用珀麗已公佈之財務資料採用權益會計法以計入此聯營公司。就Leaptop集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止財政年度以及截至二零一三年及二零一四年九月三十日止六個月而言，Leaptop集團就其所持珀麗權益股份之權益於採用權益會計法時分別使用珀麗截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月之財務資料。就各有關期間採用權益會計法時，已分別就於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間、二零一三年一月一日至二零一三年三月三十一日期間、二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間、二零一三年七月一日至二零一三年九月三十日期間及二零一四年七月一日至二零一四年九月三十日期間所發生重大交易或事件之影響作出調整。

於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間、二零一三年一月一日至二零一三年三月三十一日期間、二零一三年七月一日至二零一三年九月三十日期間或二零一四年七月一日至二零一四年九月三十日期間並無發生任何重大交易。

Leaptop集團攤佔珀麗於二零一四年三月三十一日淨資產及業績乃分別按珀麗截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料內所述，珀麗於二零一三年十二月三十一日之綜合淨資產及截至二零一三年十二月三十一日之業績計算，並就二零一四年一月一日至二零一四年三月三十一日期間所發生重大交易(即出售More Star Limited(珀麗當時之全資附屬公司)之60%股本權益及其相應結欠之股東貸款，該公司之主要資產為一項香港酒店物業之擁有權)之影響作出調整。Leaptop集團應佔上述交易之財務影響包括Leaptop集團於珀麗之權益的賬面值以及Leaptop集團攤佔珀麗截至二零一四年三月三十一日止年度業績同樣增加約141,000,000港元。進一步詳情載於珀麗日期為二零一三年十一月十日及二零一四年三月十四日之公告以及日期為二零一四年二月十八日之通函內。有關金額已訂明在 貴集團攤佔珀麗截至二零一四年九月三十日止六個月之業績中撇除。

(d) 評核一間聯營公司之減值

於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度內，Leaptop董事考慮到Leaptop集團所持有聯營公司股份之公平價值大幅低於珀麗權益之賬面值，故已就珀麗權益之可收回金額進行估計。由於珀麗權益之賬面值高於上市證券市值，於二零一二年及二零一三年三月三十一日之可收回金額乃按用作評核珀麗權益之減值之使用價值計算方式估計，故毋須確認截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度之減值虧損。釐定珀麗投資之使用價值時，Leaptop董事估計Leaptop集團分佔珀麗預期所產生之估計未來現金流量之現值，包括其經營業務現金流量及Leaptop集團最終出售珀麗之所得款項。計算使用價值時之主要假設，即珀麗於最終出售時之相關資產及負債之估計公平價值。

截至二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止六個月，就評核珀麗權益之減值而言，Leaptop董事認為，誠如附註1所載，根據該協議，ITCIH須促使得普於出售事項完成前配售及／或捐贈若干數目之珀麗股份。根據該協議，任何配售之所得款項淨額將歸屬於ITCIH或德祥任何全資附屬公司而非Leaptop集團。因此，於出售事項完成前須配售及／或捐贈之Leaptop集團應佔珀麗權益之賬面值179,810,000港元已全數減值，該金額乃計入截至二零一四年三月三十一日止年度綜合損益及其他全面收入表內。此外，由於Leaptop集團於珀麗董事會宣派每股珀麗股份0.1港元之特別股息（須待珀麗於二零一四年四月二十三日公佈之任何一項交易完成後，方可作實）之權益是全數歸屬於ITCIH或德祥之任何全資附屬公司（而不是歸屬於Leaptop集團），Leaptop集團於出售事項完成後將繼續持有而歸屬於Leaptop集團之珀麗權益所應佔之特別股息金額14,851,000港元亦已按Leaptop集團於珀麗之淨權益而悉數減值。計入Leaptop集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入表之Leaptop集團於珀麗之權益的總減值為194,661,000港元。並無就截至二零一四年九月三十日止六個月確認減值虧損。

由於Leaptop集團於完成出售事項後將繼續持有之Leaptop集團應佔珀麗權益之賬面值於二零一四年三月三十一日及二零一四年九月三十日分別為534,394,000港元及510,353,000港元及並不高於分別之可收回金額（即按公平價值減出售成本而釐定，乃參考出售事項代價575,000,000港元估計），故截至二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止六個月並無就此部分確認減值虧損。

9. 應付直接控股公司／一間同系附屬公司款項

應付直接控股公司及一間同系附屬公司款項為無抵押、不計息及須應要求償還。

10. LEAPTOP之股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值1.00美元之普通股：		
法定：		
於二零一一年四月一日、二零一二年、二零一三年及 二零一四年三月三十一日以及二零一四年九月三十日	50,000	388
已發行及繳足：		
於二零一一年四月一日、二零一二年、二零一三年及 二零一四年三月三十一日以及二零一四年九月三十日	1	1

11. 資本風險管理

Leaptop集團管理其資本，旨在確保Leaptop集團實體可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為Leaptop擁有人帶來最大回報。Leaptop集團之整體策略自過去期間以來一直維持不變。

Leaptop集團之資本架構包括債務（當中包括應付直接控股公司及一間同系附屬公司款項）及Leaptop擁有人應佔權益，當中包括已發行股本、累計溢利及其他儲備。

Leaptop董事定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，董事將考慮資本成本及各類資本相關風險。Leaptop集團將透過支付股息及發行新股以及至發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

12. 金融工具

(a) 金融工具分類

	於三月三十一日		於 九月三十日	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一四年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項	-	1	1	1
金融負債				
攤銷成本	226,943	226,950	226,955	226,960

(b) 金融風險管理目標及政策

Leaptop集團之金融工具包括其他應收款項、應付直接控股公司及一間同系附屬公司款項。該等金融工具之詳情於有關附註披露。與該等金融工具有關之風險及如何減輕這些風險之政策載列如下。

管理層管理及控制該等風險，確保適當措施能及時有效地實行。Leaptop集團之市場風險承擔或其管控及計量風險之方式並無重大改變。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，Leaptop集團監察並維持視作足夠水平之財務資源，以就Leaptop集團營運撥資，並減低現金流量波動之影響。

由於Leaptop集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年九月三十日之流動負債比流動資產分別超出226,947,000港元、226,953,000港元、226,958,000港元及226,959,000港元，故此於編制財務資料時，Leaptop董事已審慎考慮Leaptop集團日後之資金流動性及持續經營能力。經考慮到Leaptop集團之未來計劃後，Leaptop董事信納，Leaptop集團將有充裕財務資源在可見將來應付到期財務責任。此外，如附註1所載，Leaptop集團之一間同系附屬公司（亦為德祥之附屬公司）或錦興（如適用）同意繼續提供足夠資金，以使Leaptop集團保持其流動資金狀況，故此，Leaptop董事相信Leaptop集團所面對之流動資金風險已大幅降低。

Leaptop集團金融負債之合約期限為應要求償還。根據Leaptop集團可能被要求支付之最早日期所定Leaptop集團金融負債之未貼現現金流量與其於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年九月三十日之賬面值相若。

(c) 按攤銷成本列賬之金融工具之公平價值

Leaptop董事認為，財務資料中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與彼等於報告期末之公平價值相若。於有關期間，商業或經濟情況並無重大改變使Leaptop集團金融工具之公平價值受到影響。

13. 關連人士披露

(a) 關連人士交易

於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度，Leaptop集團已收一間同系附屬公司分別為5,000港元、4,000港元及4,000港元之服務費。於截至二零一四年九月三十日止期間，董事並不知悉有任何關連人士交易。

(b) 結餘

有關與關連人士之結餘詳情載於財務狀況表及附註9。

14. 一間附屬公司資料

Leaptop之附屬公司於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年九月三十日之詳情如下：

附屬公司名稱	成立地點	已發行及繳足股本	由Leaptop持有之已發行股本及 表決權之百分比				主要業務
			於三月三十一日 二零一二年 %	於三月三十一日 二零一三年 %	於三月三十一日 二零一四年 %	於 九月三十日 二零一四年 %	
直接擁有 得普	香港	1港元普通股	100	100	100	100	投資控股

得普於二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日以及二零一四年九月三十日並無發行任何債務證券。

(F) 呈報期後財務報表

概無編制Leaptop或得普於二零一四年九月三十日後任何期間之經審核財務報表。

此致

Leaptop Investments Limited
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一四年十一月十日

I. 餘下集團之未經審核備考財務資料

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他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，猶如出售事項已於二零一四年三月三十一日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及於二零一三年四月一日(就未經審核備考綜合損益及其他全面收入表以及未經審核備考綜合現金流量表而言)完成。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一四年三月三十一日的綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一四年三月三十一日止年度已刊發的年報)編制。餘下集團截至二零一四年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收入表以及綜合現金流量表(分別摘錄自本集團截至二零一四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制乃僅供說明用途，亦由於其假設性質使然，故其未必可以顯示餘下集團在出售事項於二零一三年四月一日或二零一四年三月三十一日或任何日後日期完成後之真實財務狀況、財務業績或現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於二零一四年 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 千港元 附註(c)	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	4,650	-	-	-	-	4,650
投資物業	21,150	-	-	-	-	21,150
無形資產	1,641	-	-	-	-	1,641
聯營公司權益	3,045,256	(534,394)	-	(68,530)	(602,924)	2,442,332
	<u>3,072,697</u>	<u>(534,394)</u>	<u>-</u>	<u>(68,530)</u>	<u>(602,924)</u>	<u>2,469,773</u>
流動資產						
應收賬款、訂金及預付款項	9,355	(1)	-	-	(1)	9,354
應收聯營公司款項	1,857	-	-	-	-	1,857
應收代價	-	-	300,000	-	300,000	300,000
短期銀行存款、銀行結存 及現金	31,726	-	299,848	-	299,848	331,574
	<u>42,938</u>	<u>(1)</u>	<u>599,848</u>	<u>-</u>	<u>599,847</u>	<u>642,785</u>
流動負債						
應付賬款及應計開支	27,018	(4)	-	-	(4)	27,014
應付保證金賬戶款項	19,596	-	-	-	-	19,596
銀行透支	62,653	-	-	-	-	62,653
	<u>109,267</u>	<u>(4)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>	<u>109,263</u>
流動(負債)資產淨值	<u>(66,329)</u>	<u>3</u>	<u>599,848</u>	<u>-</u>	<u>599,851</u>	<u>533,522</u>
總資產減流動負債	<u>3,006,368</u>	<u>(534,391)</u>	<u>599,848</u>	<u>(68,530)</u>	<u>(3,073)</u>	<u>3,003,295</u>
非流動負債						
遞延稅項負債	1,187	-	-	-	-	1,187
	<u>3,005,181</u>	<u>(534,391)</u>	<u>599,848</u>	<u>(68,530)</u>	<u>(3,073)</u>	<u>3,002,108</u>
資產淨值	<u>3,005,181</u>	<u>(534,391)</u>	<u>599,848</u>	<u>(68,530)</u>	<u>(3,073)</u>	<u>3,002,108</u>
股本及儲備						
股本	12,702	-	-	-	-	12,702
股份溢價及儲備	2,992,479	(534,391)	599,848	(68,530)	(3,073)	2,989,406
	<u>3,005,181</u>	<u>(534,391)</u>	<u>599,848</u>	<u>(68,530)</u>	<u>(3,073)</u>	<u>3,002,108</u>
總權益	<u>3,005,181</u>	<u>(534,391)</u>	<u>599,848</u>	<u>(68,530)</u>	<u>(3,073)</u>	<u>3,002,108</u>

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收入表

	本集團 截至 二零一四年 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 千港元 附註(f)	備考調整 千港元 附註(g)	備考 調整總計 千港元	備考 餘下集團 千港元
收入	7,121	-	-	-	-	-	-	7,121
管理及其他有關服務收入	4,217	-	-	-	-	-	-	4,217
利息收入	1,527	-	-	-	15,000	-	15,000	16,527
物業租金收入	1,063	-	-	-	-	-	-	1,063
其他收入	1,098	-	(4)	-	-	4	-	1,098
投資物業公平價值變動之收益	975	-	-	-	-	-	-	975
行政開支	(50,071)	-	9	-	-	(4)	5	(50,066)
財務成本	(7,280)	-	-	-	-	-	-	(7,280)
透過出售附屬公司出售 一間聯營公司之收益	-	-	-	108,970	-	-	108,970	108,970
一間聯營公司權益淨減少之 虧損淨額	(153,204)	-	-	-	-	-	-	(153,204)
攤估聯營公司業績 - 攤估業績	411,089	-	(254,669)	-	-	-	(254,669)	156,420
- 收購一間聯營公司 額外權益之收益	26,427	-	-	-	-	-	-	26,427
除稅及一間聯營公司權益之 減值虧損前溢利	235,841	-	(254,664)	108,970	15,000	-	(130,694)	105,147
一間聯營公司權益之減值虧損	(126,131)	(68,530)	194,661	-	-	-	126,131	-
除稅前溢利	109,710	(68,530)	(60,003)	108,970	15,000	-	(4,563)	105,147
稅項	(122)	-	-	-	-	-	-	(122)
本年度溢利	109,588	(68,530)	(60,003)	108,970	15,000	-	(4,563)	105,025
其他全面(開支)收入：								
其後可重新分類至損益 之項目：								
換算海外業務產生之 匯兌差額	(2,199)	-	-	-	-	-	-	(2,199)
攤估聯營公司其他 全面(開支)收入	(6,380)	-	30,173	-	-	-	30,173	23,793
一間聯營公司權益淨減少 時轉出儲備之重新 分類調整	(2,528)	-	-	(27,192)	-	-	(27,192)	(29,720)
其後將不會重新分類至 損益之項目：								
重估土地及樓宇之收益	240	-	-	-	-	-	-	240
重估土地及樓宇產生之 遞延稅項	(30)	-	-	-	-	-	-	(30)
本年度其他全面(開支)收入	(10,897)	-	30,173	(27,192)	-	-	2,981	(7,916)
本年度全面收入總額	98,691	(68,530)	(29,830)	81,778	15,000	-	(1,582)	97,109

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一四年 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 千港元 附註(f)	備考 調整總計 千港元	備考 餘下集團 千港元
經營業務							
除稅前溢利	109,710	(68,530)	(60,003)	108,970	15,000	(4,563)	105,147
已根據下列各項作出調整：							
無形資產攤銷	184	-	-	-	-	-	184
物業、廠房及設備之折舊	1,903	-	-	-	-	-	1,903
出售物業、廠房及設備 之收益	(659)	-	-	-	-	-	(659)
利息收入	(1,527)	-	-	-	(15,000)	(15,000)	(16,527)
利息開支	7,280	-	-	-	-	-	7,280
投資物業公平價值 變動之收益	(975)	-	-	-	-	-	(975)
一間聯營公司權益淨減少之 虧損淨額	153,204	-	-	-	-	-	153,204
攤佔聯營公司業績	(437,516)	-	254,669	-	-	254,669	(182,847)
一間聯營公司權益之減值虧損	126,131	68,530	(194,661)	-	-	(126,131)	-
透過出售附屬公司而出售 一間聯營公司之收益	-	-	-	(108,970)	-	(108,970)	(108,970)
營運資金變動前之							
經營業務現金流量	(42,265)	-	5	-	-	5	(42,260)
存貨減少	29	-	-	-	-	-	29
應收賬款、訂金及預付 款項增加	(7,158)	-	-	-	-	-	(7,158)
應收聯營公司款項減少	2,387	-	-	-	-	-	2,387
應收貸款減少	28,000	-	-	-	-	-	28,000
應付賬款及應計開支增加	19,255	-	(5)	-	-	(5)	19,250
經營業務所得之現金	248	-	-	-	-	-	248
已收聯營公司股息	56,591	-	-	-	-	-	56,591
已收利息	2,727	-	-	-	15,000	15,000	17,727
經營業務所得之現金淨額	59,566	-	-	-	15,000	15,000	74,566

	本集團 截至 二零一四年 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 千港元 附註(f)	備考 調整總計 千港元	備考 餘下集團 千港元
投資業務							
收購可換股票據	(55,152)	-	-	-	-	-	(55,152)
收購一間聯營公司額外權益	(41,862)	-	-	-	-	-	(41,862)
添置物業、廠房及設備	(412)	-	-	-	-	-	(412)
轉換聯營公司可換股票據之 交易成本	(300)	-	-	-	-	-	(300)
一間聯營公司償還應收票據	50,000	-	-	-	-	-	50,000
出售物業、廠房及設備 所得款項	2,125	-	-	-	-	-	2,125
透過出售附屬公司出售 一間聯營公司之收益	-	-	-	299,848	-	299,848	299,848
投資業務(動用)所得之現金淨額	(45,601)	-	-	299,848	-	299,848	254,247
融資業務							
已付股息	(43,832)	-	-	-	-	-	(43,832)
已付利息	(7,017)	-	-	-	-	-	(7,017)
應付保證金賬戶款項之應收款項	(937)	-	-	-	-	-	(937)
發行股份之交易成本	(26)	-	-	-	-	-	(26)
應付保證金賬戶款項增加	20,000	-	-	-	-	-	20,000
融資業務動用之現金淨額	(31,812)	-	-	-	-	-	(31,812)
現金與現金等值項目(減少) 增加淨額	(17,847)	-	-	299,848	15,000	314,848	297,001
承前現金與現金等值項目	(12,920)	-	-	-	-	-	(12,920)
外幣匯率變動之影響	(160)	-	-	-	-	-	(160)
結轉現金與現金等值項目	(30,927)	-	-	299,848	15,000	314,848	283,921
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	31,726	-	-	299,848	15,000	314,848	346,574
銀行透支	(62,653)	-	-	-	-	-	(62,653)
	(30,927)	-	-	299,848	15,000	314,848	283,921

附註：

- (a) 該調整表示根據摘錄自本通函附錄二之Leaptop集團二零一四年三月三十一日之綜合財務狀況表中之賬面值而剔出Leaptop集團之資產及負債，惟不包括於同日之結欠本公司一間附屬公司款項(該款項其後於該協議日期前轉移至賣方並成為銷售貸款)約226,955,000港元(猶如出售事項於二零一四年三月三十一日已經完成)。

- (b) 該調整表示出售事項之假設所得款項淨額約599,848,000港元(猶如出售事項於二零一四年三月三十一日已經完成)，即(i)銷售股份及銷售貸款之代價575,000,000港元(由餘下集團已收到／將於出售事項完成時收到之總現金代價275,000,000港元以及交付由錦興發行將於完成日期後一週年到期之300,000,000港元承付票據)及(ii)假設按每股0.59港元(此為聯交所網站所報於該協議日期之股份收市價)向獨立第三方假設配售該安排之股份所得款項27,848,000港元，減去(iii)直接歸屬於出售事項之估計成本約3,000,000港元(可於完成日期予以變更)。

承付票據按公平價值首次確認，其後按攤銷成本計量。假設承付票據之本金金額與其於二零一四年三月三十一日首次確認之公平價值相若。公平價值可於完成日期予以變更。

就上文所載於計算配售該安排之股份產生之估計所得款項時，已假設向獨立第三方悉數配售該安排之股份及並無捐贈該安排之股份。向任何獨立第三方配售該安排之股份之實際數目及配售該安排之股份之股價均可於完成日期予以變更。

出售事項產生之估計備考收益約48,962,000港元是按以下方式計算：(i)出售事項之假設所得款項淨額約599,848,000港元，減去(ii)Leaptop集團於二零一四年三月三十一日不再確認之資產及負債約534,391,000港元(不包括結欠本公司一間附屬公司款項(該款項其後於該協議日期前轉移至賣方並成為銷售貸款)約226,955,000港元)，再減去(iii)因出售事項而解除之儲備的重新分類調整於二零一四年三月三十一日之淨影響約16,495,000港元(包括(a)投資重估儲備虧絀約170,000港元；(b)其他儲備虧絀約13,514,000港元；及(c)匯兌儲備虧絀約2,811,000港元)，當中假設出售事項於二零一四年三月三十一日已經完成。

- (c) 該調整表示於Leaptop集團於二零一四年三月三十一日之綜合財務報表作出之珀麗減值虧損約194,661,000港元超出於本集團於二零一四年三月三十一日及截至該日止年度綜合財務報表內所作出約126,131,000港元。

誠如本通函「董事會函件」一節所載，根據該協議，賣方須促使得普於出售事項完成前配售及／或捐贈若干數目之珀麗股份。根據該協議，配售之任何所得款項淨額將歸於賣方或本公司任何全資附屬公司，而非Leaptop集團。因此，於估計珀麗之權益在Leaptop集團綜合財務報表之可收回金額時，Leaptop集團於珀麗之權益中須於出售事項完成前配售及／或捐贈的此部份(該賬面值為179,810,000港元)之可收回金額乃評定為無，因此，該賬面值已全數撇銷，而該金額計入Leaptop集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入表。

於出售事項完成後將繼續由Leaptop集團持有之Leaptop集團於珀麗之權益的賬面值為534,394,000港元，並不超過其於二零一四年三月三十一日之可收回金額(即其公平價值減出售成本，乃參考出售事項之代價575,000,000港元而釐定)，因此於截至二零一四年三月三十一日止年度並無就此餘下部份確認減值虧損。此外，由於珀麗董事會宣派每股珀麗股份0.1港元之特別股息(須待珀麗於二零一四年四月二十三日公佈之任何一項交易完成後，方可作實)是歸屬於賣方或本公司之任何全資附屬公司(而不是歸屬於Leaptop集團)，Leaptop集團於出售事項完成後將繼續持有而歸屬於Leaptop集團之珀麗權益所應佔之特別股息金額14,851,000港元亦已按Leaptop集團於珀麗之權益而撇銷。因此，計入Leaptop集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收入表之Leaptop集團於珀麗之權益的總減值為194,661,000港元。

另一方面，就估計珀麗之全部權益（而不是就須於出售事項完成前配售及／或捐贈之各部份以及將由Leaptop集團於出售事項完成後繼續持有之該部份分別作比較）於本集團綜合財務報表之可收回金額而言，本公司董事已考慮(i)出售事項之假設所得款項淨額約599,848,000港元（見上文附註(b)，此乃假設承付票據之本金額與其於二零一四年三月三十一日之公平價值相若（由於承付票據屬短期性質），而該安排之股份已按每股0.59港元（此為聯交所網站所報於該協議日期之股份收市價）悉數配售予獨立第三方及並無捐贈該安排之股份）及(ii)珀麗董事會宣派之特別股息每股珀麗股份0.1港元，共約19,571,000港元（惟須待珀麗於二零一四年四月二十三日公佈之任何一項交易完成後，方可作實）以及與本集團於二零一四年三月三十一日在珀麗之全部權益的賬面值作比較（而不是就須於出售事項完成前配售及／或捐贈之各部份以及將由Leaptop集團於出售事項完成後繼續持有之該部份分別作比較）。因此，126,131,000港元之減值虧損已計入本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入表。

- (d) 該調整表示剔出Leaptop集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合業績及現金流量（該業績乃分別摘錄自本通函附錄二所載Leaptop集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入表以及經審核綜合現金流量表），猶如出售事項於二零一三年四月一日已經完成。
- (e) 該調整表示出售事項產生之估計備考收益約108,970,000港元（猶如出售事項於二零一三年四月一日已經完成），是按以下方式計算：(i)出售事項之假設所得款項淨額約599,848,000港元（見上文附註(b)，假設承付票據之本金額與其於二零一三年四月一日之公平價值相若及按每股0.59港元（此為聯交所網站所報於該協議日期之股份收市價）向獨立第三方悉數配售該安排之股份及並無捐贈該安排之股份），減去(ii)本通函附錄二所載Leaptop集團於二零一三年四月一日不再確認之資產及負債約507,354,000港元（不包括結欠本公司一間附屬公司款項（該款項其後於該協議日期前轉移至賣方並成為銷售貸款）約226,950,000港元），再加上(iii)因出售事項而解除之儲備的重新分類調整於二零一三年四月一日之淨影響約16,476,000港元（包括(a)投資重估儲備虧絀約170,000港元；(b)其他儲備虧絀約10,716,000港元；及(c)入賬列作匯兌儲備約27,362,000港元），當中假設出售事項於二零一三年四月一日已經完成。

現金流量之調整299,848,000港元表示(i)餘下集團已收到／將於完成時收到之總現金代價275,000,000港元及(ii)向獨立第三方配售該安排之股份產生之估計所得款項27,848,000港元（見上文附註(b)），減去(iii)直接歸屬於出售事項之估計成本約3,000,000港元（可於完成日期予以變更）。

就上文所載於計算配售該安排之股份產生之估計所得款項時，已假設向獨立第三方悉數配售該安排之股份及並無捐贈該安排之股份。向任何獨立第三方配售該安排之股份之實際數目及配售該安排之股份之股價均可於完成日期予以變更。

- (f) 該調整表示餘下集團於截至二零一四年三月三十一日止年度確認就承付票據將收到15,000,000港元之利息收入，此乃根據實際年利率5厘計算並假設出售事項於二零一三年四月一日已經完成。有關承付票據之主要條款，請參閱本通函第7頁。
- (g) 該調整表示Leaptop集團所確認之服務費收入（集團內公司間交易）以及本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度已支付之服務費開支4,000港元的影響。

II. 獨立申報會計師就編撰餘下集團之備考財務資料發出之核證報告

以下為香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行出具之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

吾等就德祥企業集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編撰僅供說明用途之 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之備考財務資料完成核證委聘報告。備考財務資料包括 貴公司於二零一四年十一月十日刊發之通函(「通函」)第34至40頁所載於二零一四年三月三十一日之備考綜合財務狀況表、截至二零一四年三月三十一日止年度之備考綜合損益及其他全面收入表、截至二零一四年三月三十一日止年度之備考綜合現金流量表及相關附註。董事編撰備考財務資料之適用標準於通函第34至40頁載述。

董事編撰備考財務資料，旨在說明建議出售Leaptop Investments Limited之全部股本權益對 貴集團於二零一四年三月三十一日之財務狀況以及其截至二零一四年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量造成之影響，猶如出售事項分別於二零一四年三月三十一日及二零一三年四月一日發生。作為此程序之一部份，董事已從 貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表(已獲發審核報告)中摘錄有關 貴集團之財務狀況之資料；及已從 貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表(已獲發獨立核數師報告書)中摘錄有關 貴集團之財務表現及現金流量之資料。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段以及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編制備考財務資料以收錄於投資通函」(「會計指引第7號」)編撰備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃按照上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料表達意見，並向閣下呈報。對於吾等先前就編撰備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，吾等除對報告發出當日之受函人負責外，概不承擔任何責任。

吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則(「香港核證委聘準則」)第3420號「就編撰售股章程所載備考財務資料報告之核證委聘」進行委聘工作。該項準則要求申報會計師遵守道德規範，並規劃及執执行程序，以合理確定董事是否已按照上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編撰備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並不負責就過往編撰備考財務資料所用之任何財務資料更新或重新發出任何報告或意見，於進行是次委聘之過程中亦無審核或審閱編撰備考財務資料所用之財務資料。

於投資通函載入備考財務資料純粹為說明重大事項或交易對 貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如該事項乃於為說明而挑選之較早日期發生或該交易乃於為說明而挑選之較早日期進行。因此，吾等並不保證該事項或交易於二零一四年三月三十一日或二零一三年四月一日之實際結果將會一如呈列。

報告備考財務資料是否按適用標準妥為編撰之合理核證委聘涉及進行若干程序，以評估董事於編撰備考財務資料時所用之適用標準有否為呈列該事件或交易直接造成之重大影響提供合理基準，並獲得有關下列各項之充份合適憑證：

- 相關備考調整得以使該等標準適當地應用；及
- 備考財務資料反映對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所挑選之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質之了解、須編撰備考財務資料之事件或交易及其他相關委聘情況。

有關委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲得之憑證足以且適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編撰；
- (b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此致

德祥企業集團有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一四年十一月十日

以下討論應與本通函所載的本集團的財務資料及過往財務資料及營運數據一併閱讀。本集團財務報表乃根據香港財務報告準則編制。

餘下集團的管理層討論與分析載列如下，當中Leaptop集團將不再為本公司的附屬公司而本公司將不再擁有任何珀麗的權益：

餘下集團之管理層討論與分析

(1) 截至二零一四年三月三十一日止年度

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一四年三月三十一日，銀行存款、銀行結存及現金約為32,000,000港元。

於二零一四年三月三十一日，餘下集團已動用之銀行信貸總額及應付保證金賬戶款項分別約為63,000,000港元及約為20,000,000港元。上述之銀行信貸及應付保證金賬戶款項均按浮動息率計息。

所持投資之表現回顧

截至二零一四年三月三十一日止年度，餘下集團錄得綜合收入約7,000,000港元。截至二零一四年三月三十一日止年度股東應佔虧損約為19,000,000港元，而每股股份基本虧損為0.02港元。導致該虧損主要由於餘下集團於德祥地產之權益淨減少之虧損淨額約為127,000,000港元所致。

德祥地產於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得其股東應佔溢利約387,000,000港元。年內溢利較去年之約580,000,000港元減少，主要由於本年度並無去年(i)因出售其於三亞之高爾夫球及酒店項目之部分權益而產生之終止經營業務溢利約442,000,000港元；(ii)投資物業之重估收益；及(iii)攤佔聯營公司在確認出售一幅土地收益時之溢利；加上本年度確認出售三亞之高爾夫球及酒店項目之部分權益之收益及重新計量餘下權益之公平價值約414,000,000港元；及出售彌敦道投資物業之收益所致。因此，餘下集團於審閱年度攤佔德祥地產溢利約為134,000,000港元，而去年為溢利約234,000,000港元。

保華集團有限公司（「保華」）於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得股東應佔溢利約86,000,000港元，而去年則約為262,000,000港元。減幅主要由於與截至二零一三年三月三十一日止年度因視作出售路易十三集團有限公司之權益而產生之非經常性重大收益相比，於截至二零一四年三月三十一日止年度並無因出售投資項目而產生之任何重大收益。因此，保華所貢獻之溢利由約70,000,000港元減少至約23,000,000港元。

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。於截至二零一四年三月三十一日止年度，餘下集團於融資分部錄得溢利約2,000,000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二零一四年三月三十一日止年度之溢利約為1,000,000港元。

其他投資分部包括投資於可供出售投資及證券買賣活動。截至二零一四年三月三十一日止年度，其他投資分部並無業務活動。

其他分部包括投資物業租賃、出租汽車及管理服務等活動。截至二零一四年三月三十一日止年度，餘下集團於其他分部錄得溢利約2,000,000港元。

僱員及酬金政策

於二零一四年三月三十一日，餘下集團聘用共64名僱員。餘下集團之酬金政策是為確保餘下集團設有合適、以及與餘下集團之方針及目標相符之薪酬架構。僱員薪酬乃因應僱員之技能、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與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，惟於截至二零一四年三月三十一日止年度內並無授出購股權，而於最後實際可行日期並沒有尚未行使之購股權。

員工成本總額包括董事於截至二零一四年三月三十一日止年度之酬金約32,000,000港元。

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51,000,000港元及擁有人應佔權益約2,402,000,000港元計算，餘下集團於二零一四年三月三十一日之資產負債比率約為2.1%。

匯率風險

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匯波動風險極低，亦無使用外匯對沖工具。

資產抵押

於二零一四年三月三十一日，餘下集團將賬面值約為612,000,000港元之若干資產抵押予金融機構以授予餘下集團信貸融資額。

或然負債

於二零一四年三月三十一日，餘下集團並無或然負債，惟於二零一一年出售附屬公司時，餘下集團就有關附屬公司尚未入賬之稅項負債(如有)及其截至出售日止之事務及業務，向買方提供彌償保證。

重大收購及出售

轉換德祥地產票據以及收購德祥地產股份及德祥地產票據

於二零一三年四月，餘下集團與伍婉蘭女士(陳博士之配偶)按換股價每股德祥地產股份2.102港元轉換本金金額分別為54,400,000港元及297,000,000港元之德祥地產可換股票據(「德祥地產票據」)。為受惠於德祥地產持續帶來之回報，於二零一三年四月，餘下集團投資約42,000,000港元於公開市場購買約12,700,000股德祥地產股份及約55,000,000港元購買總本金金額43,850,000港元之德祥地產票據。於二零一三年八月，餘下集團按換股價每股德祥地產股份2.102港元將該43,850,000港元德祥地產票據轉換為德祥地產股份。連同其他人士轉換彼等之德祥地產票據及行使購股權，加上德祥地產發行以股代息股份，餘下集團於德祥地產之權益由二零一三年三月三十一日之37.3%下降至二零一三年九月三十日之32.8%。因此，餘下集團錄得於德祥地產上述權益淨變動之虧損淨額約90,000,000港元。

(2) 截至二零一三年三月三十一日止年度

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一三年三月三十一日，銀行存款、銀行結存及現金約為40,000,000港元。

於二零一三年三月三十一日，餘下集團已動用之銀行信貸總額約為53,000,000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。此外，餘下集團於二零一三年三月三十一日約有96,000,000港元獲確認為本公司之可換股票據（「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，其後延長至二零一三年十一月二日，年利率5厘。

所持投資之表現回顧

截至二零一三年三月三十一日止年度，餘下集團錄得綜合收入約18,000,000港元。截至二零一三年三月三十一日止年度股東應佔溢利約為257,000,000港元，而每股股份基本盈利為0.33港元。餘下集團繼續受惠於其上市公司之策略性投資項目。聯營公司之貢獻由去年約154,000,000港元按年增加95%至約300,000,000港元，主要由於德祥地產之業績改善。聯營公司貢獻增加之效益因並無去年之非經常收益約97,000,000港元（主要來自德祥地產之權益增加）而被抵銷。

德祥地產於截至二零一三年三月三十一日止年度錄得其股東應佔溢利約580,000,000港元，較去年約162,000,000港元增加258%，有關增長主要由於出售其於中國內地三亞紅峽谷高爾夫球度假俱樂部之部分權益獲得大額收益及攤佔其一間聯營公司出售澳門一塊土地之收益。據此，餘下集團於回顧年度攤佔德祥地產溢利約234,000,000港元。餘下集團於德祥地產之權益由37.9%輕微下降至二零一三年三月三十一日之37.3%，故於截至二零一三年三月三十一日止年度內確認虧損淨額約10,000,000港元。

保華於截至二零一三年三月三十一日止年度錄得其股東應佔溢利約262,000,000港元，比去年約334,000,000港元減少，主要由於視作出售／出售附屬公司之淨收益減少。據此，保華所貢獻之溢利由約84,000,000港元減少至約70,000,000港元。

分部資料之評論

餘下集團之所呈報分部為融資、長期投資及其他。融資分部指提供貸款融資服務。於截至二零一三年三月三十一日止年度，餘下集團於融資分部錄得溢利約7,000,000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二零一三年三月三十一日止年度之溢利約為17,000,000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。截至二零一三年三月三十一日止年度，餘下集團於其他分部錄得溢利約100,000港元。

僱員及酬金政策

於二零一三年三月三十一日，餘下集團聘用共64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，惟於截至二零一三年三月三十一日止年度內並無授出購股權，而於最後實際可行日期並沒有尚未行使購股權。

員工成本總額包括董事於截至二零一三年三月三十一日止年度之酬金約30,000,000港元。

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109,000,000港元及擁有人應佔權益約2,347,000,000港元計算，餘下集團於二零一三年三月三十一日之資產負債比率約為4.6%。

匯率風險

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匯波動風險極低，亦無使用外匯對沖工具。

資產抵押

於二零一三年三月三十一日，賬面值約25,000,000港元之物業已抵押予一間銀行，以為餘下集團取得一般銀行信貸。

或然負債

於二零一三年三月三十一日，餘下集團並無或然負債，惟於二零一一年出售附屬公司時，餘下集團就有關附屬公司尚未入賬之稅項負債(如有)及其截至出售日止之事務及業務，向買方提供彌償保證。

重大收購及出售

轉換及收購德祥地產票據

於截至二零一三年三月三十一日止年度，餘下集團按換股價每股2.20港元轉換本金金額26,500,000港元之德祥地產票據為約12,000,000股德祥地產股份，並購買本金金額10,500,000港元之若干德祥地產票據。餘下集團於二零一三年三月三十一日所持德祥地產票據之總本金金額為54,400,000港元。

收購保華股份

於截至二零一三年三月三十一日止年度，餘下集團於公開市場按總代價約2,300,000港元購買約13,000,000股保華股份，餘下集團於保華之權益因此由26.6%輕微增加至26.8%。

(3) 截至二零一二年三月三十一日止年度

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一二年三月三十一日，銀行存款、銀行結存及現金約為48,000,000港元。

於二零一二年三月三十一日，餘下集團已動用之銀行信貸總額約為37,000,000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。此外，餘下集團於二零一二年三月三十一日約有131,000,000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，其後延長至二零一三年十一月二日，年利率5厘。

所持投資之表現回顧

截至二零一二年三月三十一日止年度，餘下集團錄得綜合收入約20,000,000港元。截至二零一二年三月三十一日止年度股東應佔溢利約為251,000,000港元，而每股股份基本盈利為0.32港元。於截至二零一二年三月三十一日止年度轉虧為盈主要由於下列因素：

- (1) 德祥地產之權益變動產生收益淨額約97,000,000港元。
- (2) 所確認之收益約28,000,000港元主要由於二零一一年十一月出售餘下集團一間附屬公司（其擁有位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心三十樓之辦公室及四個泊車位）。
- (3) 概無上年度因於二零一零年十一月向股東分派錦興股份而產生之非現金虧損約830,000,000港元。

德祥地產於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得其股東應佔溢利約162,000,000港元，去年則為約80,000,000港元，主要源於確認出售附屬公司溢利約346,000,000港元（由於出售香港銅鑼灣住宅發展項目50%之權益）。因此，餘下集團於回顧年度分佔德祥地產溢利約77,000,000港元。餘下集團於德祥地產之權益於緊隨二零一二年二月完成德祥地產按每股德祥地產股份2.60港元購回最多260,000,000股德祥地產股份之有條件自願建議（「德祥地產建議」）後由24.7%增加至37.9%並為餘下集團帶來收益約101,000,000港元。

保華於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得其股東應佔溢利334,000,000港元，去年則約為200,000,000港元。年內溢利增加主要來自出售江蘇洋口港投資開發有限公司50.1%權益而產生之收益。因此，保華貢獻之溢利由約54,000,000港元增加至約84,000,000港元。

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。於截至二零一二年三月三十一日止年度，餘下集團於融資分部錄得溢利約5,000,000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二零一二年三月三十一日止年度之溢利約為18,000,000港元。

其他投資分部包括投資於可供銷售投資及證券買賣等活動。截至二零一二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。截至二零一二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。

僱員及酬金政策

於二零一二年三月三十一日，餘下集團聘用共62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，惟於截至二零一二年三月三十一日止年度內並無授出購股權，而於最後實際可行日期並沒有尚未行使購股權。

員工成本總額包括董事於截至二零一二年三月三十一日止年度之酬金約28,000,000港元。

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120,000,000港元及擁有人應佔權益約2,061,000,000港元計算,餘下集團於二零一二年三月三十一日之資產負債比率約為5.8%。

匯率風險

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匯波動風險極低,亦無使用外匯對沖工具。

資產抵押

於二零一二年三月三十一日,賬面值約26,000,000港元之物業已抵押予一間銀行,以為餘下集團取得一般銀行信貸。

或然負債

於二零一二年三月三十一日,餘下集團並無或然負債,惟於往年度出售一間聯營公司及於二零一一年出售附屬公司時,餘下集團就該聯營公司及附屬公司尚未入賬之稅項負債(如有)及其截至出售日止之事務及業務,向相關買方提供彌償保證。

重大收購及出售

德祥地產建議

緊隨德祥地產建議於二零一二年二月完成(餘下集團曾就此作出若干承諾,其中包括不接納德祥地產建議),餘下集團於德祥地產之權益由24.7%增加至37.9%。

出售一間附屬公司

餘下集團於二零一一年十一月出售一間附屬公司(其擁有位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心三十樓之辦公室及四個泊車位)。上述物業權益由餘下集團於二零零四年以約107,000,000港元收購。餘下集團藉着313,000,000港元之出售價格變現物業權益之資本價值。

接納德祥地產所提出之建議以購回其前可換股票據

於二零一一年五月,餘下集團收到德祥地產之新可換股票據,本金額為70,400,000港元,作為餘下集團接納德祥地產所提出之建議以購回餘下集團所持總本金額64,000,000港元之其前可換股票據之代價。新可換股票據可於二零一三年十一月按尚未償還本金額之105%贖回,初步換股價(可予以調整)為每股2.20港元。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本集團之資料由各董事共同及個別承擔全部責任。各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. 董事權益之披露

於最後實際可行日期，董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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分部規定須知會本公司及聯交所（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)須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)根據標準守則須知會本公司及聯交所，詳情如下：

(a) 於股份、相關股份及本公司之債權證之權益及淡倉

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持 股份數目	佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
陳博士	實益擁有人	好倉	290,228,800	21.23%
陳博士	於受控制法團 之權益 (附註)	好倉	224,136,882 (附註)	16.40%

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224,136,882股股份之權益。

(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) 德祥地產

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持 德祥地產 股份數目	所持相關 德祥地產 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	6,818,284	-	0.89%
陳博士	於受控制法團 之權益 (附註1)	好倉	237,210,438	-	31.12%

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持德祥地產股份數目	所持相關德祥地產股份數目	佔德祥地產現有已發行股本概約百分比
陳博士	配偶權益 (附註2)	好倉	158,806,329	-	20.84%
周美華	實益擁有人	好倉	11,714,244	-	1.54%
周美華	實益擁有人	好倉	-	550,000 (附註3)	0.07%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	2,650,000	-	0.35%
陳佛恩	實益擁有人	好倉	-	1,050,000 (附註3)	0.14%
陳耀麟	實益擁有人	好倉	1,685,913	-	0.22%
陳耀麟	實益擁有人	好倉	-	1,500,000 (附註3)	0.20%
石禮謙	實益擁有人	好倉	-	370,000 (附註3)	0.05%

附註：

1. 本公司一間間接全資附屬公司持有237,210,438股德祥地產股份。鑑於陳博士直接及被視作擁有本公司已發行股本約37.63%權益，陳博士被視作於由本公司間接全資附屬公司所持有之德祥地產股份中擁有權益。
2. 達穎控股有限公司持有158,806,329股德祥地產股份，該公司乃由伍婉蘭女士(陳博士之配偶)間接全資擁有。陳博士被視作於由達穎控股有限公司所持有之德祥地產股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期德祥地產授予董事之尚未行使之購股權(非上市股本衍生工具)詳情如下：

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	二零一三年 十月十七日	二零一四年十月十七日至 二零一七年十月十六日	550,000	3.00
陳佛恩	二零一三年 十月十七日	二零一四年十月十七日至 二零一七年十月十六日	1,050,000	3.00
陳耀麟	二零一三年 十月十七日	二零一四年十月十七日至 二零一七年十月十六日	1,500,000	3.00
石禮謙	二零一三年 十月十七日	二零一四年十月十七日至 二零一七年十月十六日	370,000	3.00

* 根據授出之購股權之條款，以上購股權將於購股權期間內任何時間行使，惟已授出購股權其中最多50%可於二零一四年十月十七日至二零一五年十月十六日期間內行使，而剩餘已授出但尚未行使之購股權則可於二零一五年十月十七日至二零一七年十月十六日期間內行使。

(ii) 保華

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持保華 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)	好倉	1,226,971,695 (附註)	26.81%
陳博士	實益擁有人	好倉	35,936,031	0.79%
石禮謙	實益擁有人	好倉	6,000	0.00%

附註：本公司一間間接全資附屬公司持有1,226,971,695股保華股份。鑑於陳博士直接及被視作擁有本公司已發行股本約37.63%權益，陳博士被視作於由本公司間接全資附屬公司所持有之該等保華股份中擁有權益。

(iii) 珀麗

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	195,706,000 (附註)	29.76%
陳博士	實益擁有人	好倉	1,132,450	0.17%

附註：根據該協議，賣方有條件同意出售而買方則有條件同意購買Leaptop之全部已發行股本及於完成日期Leaptop結欠賣方之全數股東貸款，總代價為575,000,000港元。Leaptop擁有得普之全部已發行股本，而得普為195,706,000股珀麗股份之擁有人。

作為根據該協議擬進行之交易的不可或缺一部份，賣方將促使得普按賣方可能決定之有關條款及條件，於完成前配售及／或捐贈47,200,000股（或訂約各方可能議定之其他數目）珀麗股份予獨立第三方及／或慈善團體及／或同時予上述兩者，致使於緊接完成後，買方及其一致行動人士將不會持有珀麗合共30%或以上之表決權。

待該協議所載之先決條件達成（包括但不限於上述配售及／或捐贈之實行及完成），賣方於完成後將不再持有任何珀麗股份。

鑑於陳博士直接及被視作擁有本公司已發行股本約37.63%權益，陳博士被視作於由得普所持有之珀麗股份中擁有權益。

(iv) Burcon NutraScience Corporation (「Burcon」)

董事姓名	身份	好倉／淡倉	所持Burcon 股份數目	所持相關 Burcon 股份數目 (有關購股權 (非上市股本 衍生工具))	佔Burcon現有 已發行股本 概約百分比
周美華	實益擁有人	好倉	429,174	-	1.28%
周美華	實益擁有人	好倉	-	80,000	0.24%
陳耀麟	實益擁有人	好倉	-	125,000	0.37%

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，德祥地產、保華、珀麗及Burcon乃本公司之相聯法團。

鑑於陳博士直接及被視作擁有本公司已發行股本約37.63%權益，故根據證券及期貨條例第十五部，陳博士被視作於本集團持有之本公司相聯法團(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，董事及本公司之主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)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分部規定須知會本公司及聯交所(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本公司及聯交所。

3. 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，概無董事於自二零一四年三月三十一日(本集團編制最近期刊發之經審核財務報表之日期)起本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) 於最後實際可行日期，概無由本集團任何成員公司訂立並與本集團整體業務而言有重大意義而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，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士於與本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(本集團之業務除外)中擁有權益而須予披露。

4. 專業人士及同意書

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，德勤概無擁有本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本集團任何成員公司證券之權利，或於自二零一四年三月三十一日(本集團編制最近期刊發之經審核財務報表之日期)起本公司或其任何附屬公司收購、出售或承租或本公司或其任何附屬公司建議收購、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其報告或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，除於一年內屆滿或可由本公司或本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，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務合約。

6. 訴訟

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

7. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本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) 本公司一間間接全資附屬公司Selective Choice Investments Limited(「Selective Choice」)及陳博士之配偶伍婉蘭女士(「伍女士」)向德祥地產發出日期為二零一三年二月二十八日之函件，據此，Selective Choice及伍女士有意行使彼等各自之權利，按當時之換股價每股德祥地產股份2.102港元轉換本金額分別為54,400,000港元及297,000,000港元之德祥地產票據；以及Selective Choice就按上述之換股價將本金總額為54,400,000港元之德祥地產票據兌換為25,880,113股德祥地產股份簽訂日期同為二零一三年四月十一日之兩份兌換通知；
- (ii) 有關Selective Choice以約36,400,000港元之總代價購買合共11,082,000股德祥地產股份而日期為二零一三年四月十二日之成交單據；
- (iii) Selective Choice(作為承讓人)及實德證券有限公司(作為轉讓人)就以55,070,000港元之總代價購買本金總額為43,850,000港元之德祥地產票據而簽立日期為二零一三年四月十九日之買賣單據；及
- (iv) 該協議；及
- (v) 該補充協議。

8. 一般資料

- (i) 本公司之公司秘書為甘雪芬女士，ACIS, ACS。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司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) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM 08, Bermuda，而本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至及包括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（地址為香港夏慤道18號海富中心1座22樓2201、2201A及2202室）內可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及經修訂及經重列之公司細則；
- (b) 本公司截至二零一二年三月三十一日、二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (d) Leaptop集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 獨立申報會計師就編撰本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料之核證報告；
- (f) 本附錄「專業人士及同意書」一段所述德勤發出之同意書；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)

股東特別大會通告

茲通告德祥企業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十二月二日(星期二)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

- I. 謹此批准、確認及追認本公司之全資附屬公司ITC Investment Holdings Limited(「賣方」)(作為賣方)與(其中包括)Hanny Investment Group Limited(作為買方)訂立日期為二零一四年四月十一日之有條件買賣協議(「該協議」)及日期為二零一四年九月二十三日之該補充協議(「該補充協議」)(該協議及該補充協議分別註有「A」及「B」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575,000,000港元，買賣Leaptop Investments Limited(「Leaptop」)全部已發行股本及Leaptop結欠賣方之無抵押及免息貸款總額，並批准賣方履行根據該協議及該補充協議擬進行之交易；及
- II. 謹此一般及無條件授權本公司董事及賣方於彼等認為就該協議及該補充協議及實行根據該協議及該補充協議之條款擬進行之交易或使之生效而屬必須或合宜或適宜之情況採取及辦理一切有關行動及事宜以及簽立一切有關文件(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)以及於本公司董事認為符合本公司利益之情況就相關事宜同意有關更改、修訂或給以豁免。」

承董事會命
德祥企業集團有限公司
公司秘書
甘雪芬

香港，二零一四年十一月十日

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

股東特別大會通告

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) 凡有權出席本公司大會（及其任何續會）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於大會（及其任何續會）上表決。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 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簽署該文據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。
- (4) 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任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前盡快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。
- (5) 交回委任代表之文據後，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。
- (6) 如屬任何股份之聯名持有人，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（及其任何續會），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。
- (7) 通告所載之決議案中文版本僅供參考。如有任何不一致的情況，應以英文版本為準。

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，GBS, JP