

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。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下德祥地產集團有限公司之證券全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

主要及關連交易

涉及收購TOP PRECISE集團全部權益

德祥地產獨立董事委員會及德祥地產獨立股東之
獨立財務顧問



本封頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

謹訂於二零一一年十一月十一日(星期五)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號舖舉行德祥地產股東特別大會，召開德祥地產股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉代表委任表格以供德祥地產股東特別大會之用。

無論閣下能否出席德祥地產股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡早交回德祥地產於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於德祥地產股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願出席德祥地產股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

香港，二零一一年十月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
德祥地產董事會函件	7
德祥地產獨立董事委員會函件	18
第一上海意見函件	19
附錄一 – 德祥地產集團之財務資料	I-1
附錄二 – TOP PRECISE集團之財務資料	II-1
附錄三 – 經擴大德祥地產集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 該物業之估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1
德祥地產股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「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	香港持牌銀行一般開放辦理業務之日子(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，編號分別為4087、4088及4089之三(3)個停車位

釋 義

「停車位2」	指	位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心4樓，編號為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
「完成賬目」	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
「經擴大德祥地產集團」	指	緊隨完成後之德祥地產集團
「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為德祥地產獨立董事委員會及德祥地產獨立股東就有關該交易之獨立財務顧問
「Great Intelligence」	指	Great Intelligence Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為Top Precise之一間全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「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，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：372)
「德祥集團」	指	德祥及其附屬公司
「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該交易
「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，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「德祥地產董事會」	指	德祥地產之董事會
「德祥地產董事」	指	德祥地產之董事
「德祥地產集團」	指	德祥地產及其附屬公司
「德祥地產獨立董事委員會」	指	由王志強先生及郭嘉立先生(均為德祥地產獨立非執行董事)組成之德祥地產董事會之獨立委員會，成立目的為就該交易向德祥地產獨立股東提供推薦意見
「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就買方及德祥地產之該協議及據此擬進行之交易

釋 義

「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認本通函中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，連同編號分別為4088及4089之兩(2)個停車位
「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
「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
「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之總額(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
「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
「該物業」	指	該處所及停車位之統稱

釋 義

「買方」	指	ITC Properties (Hong Kong) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為德祥地產之一間間接全資附屬公司
「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、管理費及空調費、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 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)與德祥之一間全資附屬公司德祥企業管理有限公司(作為承租人)就於完成時租用租賃處所將訂立之租賃協議
「Top Precise」	指	Top Precise Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為賣方之一間全資附屬公司
「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
「賣方」	指	Hero's Way Resources Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為德祥之一間全資附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

德祥地產執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生

陳耀麟先生

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

德祥地產非執行董事：

馬志剛先生

香港主要營業地點：

香港

中環

德祥地產獨立非執行董事：

石禮謙, SBS, JP (副主席)

王志強先生

郭嘉立先生

夏慤道12號

美國銀行中心

31樓3102室

敬啟者：

主要及關連交易

涉及收購TOP PRECISE集團全部權益

緒言

於二零一一年九月九日，德祥地產董事會公佈，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，另加完成日期之有形資產淨值(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。

* 僅供識別

德祥地產董事會函件

根據上市規則第14章，該交易構成德祥地產一項主要交易。基於賣方為德祥之一間全資附屬公司，而德祥為德祥地產主要股東，間接持有139,583,474股德祥地產股份，相當於該協議日期德祥地產已發行股份總數約24.7%，因而屬德祥地產之關連人士，故該交易構成上市規則第14A章下德祥地產之關連交易。該交易將須經德祥地產獨立股東於德祥地產股東特別大會上以股數表決方式批准。由王志強先生及郭嘉立先生(均為德祥地產獨立非執行董事)組成之德祥地產獨立董事委員會已告成立，成立目的為就該交易向德祥地產獨立股東提供推薦意見及第一上海已獲委任為獨立財務顧問，就此向德祥地產獨立董事委員會及德祥地產獨立股東提供建議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議詳情；(ii)德祥地產獨立董事委員會就該交易致德祥地產獨立股東之推薦意見函件；(iii)第一上海就該交易致德祥地產獨立董事委員會及德祥地產獨立股東之意見函件；(iv)德祥地產集團之財務資料；(v)Top Precise集團之財務資料；(vi)經擴大德祥地產集團之未經審核備考財務資料；(vii)該物業之估值報告；(viii)德祥地產股東特別大會通告連同代表委任表格；及(ix)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

(2) 訂約方：

買方： ITC Properties (Hong Kong) Limited，德祥地產之一間間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股；及

賣方： Hero's Way Resources Ltd.，德祥之一間全資附屬公司，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，相當於該協議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) 將收購之資產：

買方將收購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。

德祥地產董事會函件

(4) 代價及付款條款：

銷售股份及銷售貸款之代價為313,000,000港元，另加完成日期之有形資產淨值(可予調整)，而根據該協議將不會超過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。

德祥地產集團已由內部資源撥付訂金。完成時應付之代價餘額現金部分亦打算將由德祥地產集團內部資源撥付。

按照本通函附錄二所示於Top Precise集團於二零一一年六月三十日之經審核綜合賬目所摘錄根據其他應收賬款、訂金及預付款項約129,000港元以及銀行結餘約5,000港元之總和減應付賬款及應計開支約676,000港元、銀行透支及所有銀行借貸約116,307,000港元而計算之負有形資產淨值約116,849,000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賬目。倘經審核完成賬目所示之有形資產淨值少於完成賬目所示之有形資產淨值，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賬目之五(5)個營業日內向買方償付買方負擔之審核開支。若經審核完成賬目所顯示之有形資產淨值超過完成賬目所顯示之有形資產淨值，買方將於編製經審核完成賬目之五(5)個營業日內以現金向賣方支付有形資產淨值差額。

德祥地產董事會函件

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(由於編製通函附錄二所示截至二零一一年六月三十日止三個月Top Precise集團之經審核綜合財務報表時採納若干會計政策之修訂(詳情載列於第II-7頁Top Precise集團會計師報告附註2)，Top Precise集團於二零一一年六月三十日之經審核綜合資產淨值約204,800,000港元比未經審核綜合資產淨值高約39,200,000港元，相當於Top Precise集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合財務報表中撥備之遞延稅項負債撥回。德祥地產董事(不包括陳佛恩先生、陳耀麟先生及石禮謙，SBS, JP)認為，採納有關會計政策對代價並無影響，原因為遞延稅項資產／負債明確於其計算中剔除)；(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。

(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

(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；

德祥地產董事會函件

- (ii) 賣方證明Great Intelligence擁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(根據上市規則須放棄表決者除外)於德祥股東特別大會上批准該交易，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。由於第(ii)項條件由買方全權酌情決定是否豁免，而買方只會於符合買方利益之情況下方會豁免該項條件，德祥地產董事(不包括陳佛恩先生、陳耀麟先生及石禮謙，SBS, JP)認為，第(ii)項條件可予豁免屬公平合理。買方現時無意豁免該項條件。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達成或獲豁免(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，上述條件概無達成或獲豁免。

(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予以修訂、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。倘須作出有關還款，預期亦將以德祥地產集團內部資源撥付。

德祥地產董事會函件

(8) 完成：

完成須於上述最後一項先決條件達成或獲豁免(視情況而定)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。

如於全部先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，完成因買方違約而沒有發生，則賣方有權沒收訂金(連一切應計利息)，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。

完成後，Top Precise及Great Intelligence將成為德祥地產間接全資附屬公司，其財務業績及狀況將綜合計入德祥地產集團財務報表內。

(9) 其他條款：

於完成時，Great Intelligence(作為業主)將與德祥之全資附屬公司德祥企業管理有限公司(「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，於本通函日期從事物業投資
承租人：	德祥企業管理有限公司，德祥之一間全資附屬公司，從事提供管理及金融服務以及庫務投資
租賃處所：	位於香港中環夏慤道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平方呎以及編號分別為4088及4089之兩個(2)停車位
租期：	由完成日期起三(3)年
	Great Intelligence或承租人均有權於租賃協議首兩(2)年租期屆滿後，透過發出一個月之事先書面通知而終止租賃協議

德祥地產董事會函件

租金及其他費用： (i) 租金定額每月209,300港元；及(ii) 管理費及空調費每月15,870港元(可予調整)。承租人亦須繳付租賃處所需分攤的差餉及地租，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費及空調費

租賃協議項下德祥地產集團於完成後就租約各年應收之租金及其他費用之最高總金額將不會超過3,000,000港元。

租賃協議項下應收租金及其他費用之最高總金額(按年度基準)超過1,000,000港元而相關各適用百分比率(溢利比率除外)低於5%，惟租賃協議及據此擬進行之交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

TOP PRECISE集團之資料

Top Precise為一間投資控股公司，其主要資產為Great Intelligence之全部股權。Great Intelligence為該物業之持有人。該處所部份樓面總租用面積約4,200平方呎，現以月租243,600港元出租予德祥地產一間全資附屬公司，詳情已於德祥地產日期為二零一一年四月二十八日之公佈中披露。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。

該物業經由獨立估值師永利行評值顧問有限公司評值，於二零一一年七月三十一日現況及現有條件下及無一切產權負擔基準下之價值為322,000,000港元。該物業之估值詳情載於本通函附錄四。

德祥地產董事會函件

以下載列摘錄自本通函附錄二所載Top Precise集團之會計師報告，Top Precise集團分別於二零一一年六月三十日以及截至二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個年度按照香港財務報告準則編製之經審核綜合財務資料：

	截至 二零一一年 六月三十日 止三個月 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	1,544	6,174	6,174
除稅前及除稅後溢利	6,083	46,921	110,512
			於二零一一年 六月三十日 千港元
資產總值			322,134
資產淨值			204,838

進行該交易之理由

德祥地產為一間投資控股公司及其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資。德祥地產集團亦於中國從事高爾夫球度假村及休閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

由於德祥地產集團絕大部分投資項目正進入發展階段，已增聘人手應付增加之工作量。因此，德祥地產集團亦需要額外寫字樓樓面配合擴充。中環為獨特且知名之商業及金融地區，來自世界各地商業機構對該地區寫字樓樓面之需求不絕。由於德祥有意出售該物業但租回較少部分樓面作其辦事處用途，德祥地產董事會認為，該交易提供良機，讓德祥地產集團可增加其物業組合並同時滿足其本身寫字樓需要。租約亦將於日後為德祥地產集團帶來租金收益。德祥地產董事會認為，該協議之條款及條件屬公平合理，而該交易亦符合德祥地產及德祥地產股東整體利益。德祥地產董事會(不包括陳佛恩先生、陳耀麟先生及石禮謙，SBS, JP，因彼等身兼德祥董事而放棄表態)亦認為，租賃協議之條款及條件公平合理，租約符合德祥地產及德祥地產股東整體利益。

該交易之財務影響

於完成時，Top Precise及Great Intelligence將成為德祥地產集團之間接全資附屬公司，其業績、資產及負債將綜合計入經擴大德祥地產集團之賬目內。

本通函附錄三載列經擴大德祥地產集團未經審核備考財務資料，當中顯示假設完成於二零一一年三月三十一日達成，該交易對經擴大德祥地產集團資產及負債之財務影響。

按照本通函附錄三內經擴大德祥地產集團之未經審核備考財務資料，經擴大德祥地產集團未經審核備考合併資產總值及負債總額分別約為4,779,500,000港元及2,396,600,000港元，而經擴大德祥地產集團之應佔未經審核備考資產淨值則約為2,376,300,000港元(扣除非控股權益約6,600,000港元後)。假設該交易已於二零一一年三月三十一日完成，經擴大德祥地產集團透過將銀行透支約18,800,000港元、銀行借貸497,500,000港元、票據100,000,000港元及應收可換股票據負債部分之公平值約987,600,000港元之總和，抵銷經擴大德祥地產集團銀行結餘及現金約198,600,000港元，再除以股東資金約2,376,300,000港元計算得出之資本負債比率為0.59。

按照本通函附錄二之Top Precise集團會計師報告，Top Precise集團截至二零一一年六月三十日止三個月之租金收入及經營溢利分別約為1,500,000港元及6,100,000港元。年度租金收入約2,700,000港元將來自租賃協議，而另一方面，德祥地產集團原本每年應付Great Intelligence的租金及水電開支約3,200,000港元將於原本租賃協議終止時得以減省。德祥地產董事(不包括陳佛恩先生、陳耀麟先生及石禮謙，SBS, JP)認為，於完成後，Top Precise集團將對經擴大德祥地產集團收入及盈利基礎帶來貢獻。

德祥地產集團之財務及貿易前景

於完成時，經擴大德祥地產集團將繼續於澳門、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、證券投資及提供貸款融資服務。儘管全球經濟依舊脆弱，惟國內消費持續增長令中國經濟增長動力繼續強勁、現有固定投資項目完成，加上持續城市化促進中國休閒及度假村市場之增長、需求及增長潛力。經擴大德祥地產集團將憑藉其在香港及中國之專長，繼續專注在中國發展高級休閒、度假村及住宅物業。

德祥地產董事會函件

澳門乃區內經濟增長最快地區之一，在博彩業反彈帶動下，二零一零年國內生產總值增長達26.2%。德祥地產集團計劃透過其於澳門路氹填海區南部名為「金峰南岸」住宅物業發展35.5%之權益，在適當時間推出「金峰南岸」餘下各期之預售，以把握由預期家庭收入上升及對優質住宅需求更為殷切所帶來之契機。

經擴大德祥地產集團預期，其於香港之重建項目(包括於香港銅鑼灣之住宅及服務式住宅項目以及其位於九龍彌敦道之高檔(鑽石、黃金、珠寶、手錶及奢侈品)綜合零售項目完成後將貢獻豐厚回報。

除不可預見之情況外，經擴大德祥地產集團深信能自其投資組合獲取未來收益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，該交易構成德祥地產一項主要交易。基於賣方為德祥之全資附屬公司，而德祥為德祥地產主要股東，間接持有139,583,474股德祥地產股份，佔於該協議日期德祥地產已發行股份總數約24.7%，因而屬德祥地產之關連人士，故該交易構成上市規則第14A章下德祥地產之關連交易。該交易將須經德祥地產獨立股東於德祥地產股東特別大會上以股數表決方式批准。於最後實際可行日期，(i)德祥及其聯繫人士持有139,583,474股德祥地產股份，相當於德祥地產全部已發行股本約24.7%；(ii)陳國強博士持有6,066,400股德祥地產股份，相當於德祥地產全部已發行股本約1.07%；及(iii)周美華女士持有3,200,000股德祥地產股份，相當於德祥地產全部已發行股本約0.5%，彼等將於德祥地產股東特別大會就批准該協議及據此擬進行交易所提呈之普通決議案放棄投票。

由於陳佛恩先生、陳耀麟先生及石禮謙，*SBS, JP*均為德祥及德祥地產之董事，故彼等已於德祥地產董事會會議就批准該協議及據此擬進行之交易之有關決議案放棄投票。

德祥地產董事會函件

德祥地產股東特別大會

謹訂於二零一一年十一月十一日(星期五)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號舖舉行德祥地產股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易，德祥地產股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。於德祥地產股東特別大會提呈之普通決議案將以按股數表決之形式進行投票。

無論閣下能否出席德祥地產股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡早交回德祥地產於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於德祥地產股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可按意願親身出席德祥地產股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

由王志強先生及郭嘉立先生(均為德祥地產獨立非執行董事)組成之德祥地產獨立董事委員會已告成立，成立目的為就該交易向德祥地產獨立股東提供推薦意見及第一上海已獲委任為獨立財務顧問，就此向德祥地產獨立董事委員會及德祥地產獨立股東提供建議。

德祥地產獨立董事委員會考慮到第一上海之意見，認為該交易乃於德祥地產集團日常及一般業務過程中進行，而該協議之條款為一般商業條款，對德祥地產獨立股東而言屬公平合理，且訂立該協議符合德祥地產集團及德祥地產股東之整體利益。因此，德祥地產獨立董事委員會建議德祥地產獨立股東投票贊成將於德祥地產股東特別大會上提呈之普通決議案，批准該協議及據此擬進行之交易。

一般資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位德祥地產獨立股東 台照

及由德祥地產發行之可換股票據之持有人 參照

代表
德祥地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啓

二零一一年十月二十六日



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

敬啟者：

**主要及關連交易
涉及收購TOP PRECISE集團全部權益**

吾等提述德祥地產日期為二零一一年十月二十六日之通函(「通函」，本函件為其中部份)。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會以根據吾等之意見，就該協議之條款對德祥地產獨立股東是否公平合理，以及訂立該協議是否符合德祥地產及德祥地產股東整體利益向閣下提供建議。

第一上海已獲委任為獨立財務顧問，就此向德祥地產獨立董事委員會及德祥地產獨立股東提供建議。有關彼等之獨立建議，連同所考慮之主要因素及理由的詳情，載於通函第19至35頁。

經考慮該協議之條款及第一上海之相關建議後，吾等認為，該協議條款為一般商業條款，對德祥地產獨立股東而言屬公平合理，且訂立該協議符合德祥地產集團及德祥地產股東之整體利益。因此，吾等建議德祥地產獨立股東投票贊成將於德祥地產股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易。

此致

列位德祥地產獨立股東 台照

代表

德祥地產獨立董事委員會

德祥地產獨立非執行董事

王志強

德祥地產獨立非執行董事

郭嘉立

謹啟

二零一一年十月二十六日

* 僅供識別

第一上海意見函件

以下為第一上海致德祥地產獨立董事委員會及德祥地產獨立股東日期為二零一一年十月二十六日之意見函件全文，其中載列彼就根據該協議建議收購銷售股份及銷售貸款發出之意見，以供載入本通函。

第一上海融資有限公司

香港

中環德輔道中71號

永安集團大廈19樓

敬啟者：

主要及關連交易 涉及收購TOP PRECISE集團全部權益

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就根據該協議建議收購銷售股份及銷售貸款，向德祥地產獨立董事委員會及德祥地產獨立股東提供意見，該協議詳情載列於致德祥地產股東日期為二零一一年十月二十六日之通函（「通函」），本函件為其中部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一一年九月九日，德祥地產董事會公佈，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方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（為該物業之持有人）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。

根據該協議之條款，於完成時，Great Intelligence（作為業主）與德祥之一間全資附屬公司德祥企業管理有限公司（作為承租人）將就租用租賃處所訂立租賃協議。

第一上海意見函件

根據上市規則第14章，該交易構成德祥地產一項主要交易。基於賣方為德祥之一間全資附屬公司，而德祥為德祥地產一名主要股東，間接持有139,583,474股德祥地產股份，相當於該協議日期德祥地產已發行股份總數約24.7%，因而屬德祥地產之關連人士，故該交易構成上市規則第14A章下德祥地產之關連交易。該交易將須經德祥地產獨立股東於德祥地產股東特別大會上以股數表決方式批准。

獨立董事委員會

德祥地產獨立董事委員會已告成立，成員包括三名德祥地產獨立非執行董事其中兩名(不包括身兼德祥及德祥地產之獨立非執行董事石禮謙，*SBS, JP*)，以考慮該協議及據此擬進行之交易，並就根據該協議進行該交易及據此擬進行之交易之條款是否公平合理，向德祥地產獨立股東提供意見。

作為德祥地產獨立董事委員會及德祥地產獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色是向德祥地產獨立董事委員會及德祥地產獨立股東提供有關以下事項之獨立意見：(i)根據該協議進行之該交易是否以德祥地產集團之日常及一般業務過程中進行；(ii)該協議之條款是否屬於正常商業條款；(iii)訂立該協議是否符合德祥地產及德祥地產股東之整體利益；(iv)根據該協議進行之該交易之條款就德祥地產獨立股東而言是否公平合理；及(v)德祥地產獨立股東應如何分別就將於德祥地產股東特別大會上提呈以批准該協議及據此擬進行交易之普通決議案投票。

吾等之意見基準

於制定吾等之意見時，吾等依賴通函所載或所提述之資料、事實和聲明，以及德祥地產董事、德祥地產及德祥地產集團管理層(「**管理層**」)向吾等所提供之資料、事實及聲明以及所表達之意見。吾等假設通函所作出或提述之所有該等陳述、資料、事實、意見及聲明，於作出之時均屬真確、準確和完整，並於通函日期仍屬真確、準確和完整。

吾等認為，吾等已(i)就評估該交易條款是否公平合理，取得所有有關德祥地產集團及Top Precise集團之資料和文件；(ii)研究與該交易定價有關的市場和其他條件以及趨勢；(iii)審閱與該交易有關之任何假設之公平性、合理性和完整性；及(iv)審閱與該交易有關，並由專家永利行評值顧問有限公司，為獨立物業估價師(「**估值師**」)對該物業於二零一一年七月三十一日之估值提供之意見和估值(「**估**

第一上海意見函件

值」)，包括審閱委聘之條款(特別是針對工作之範圍、工作範圍對所提供之意見而言是否屬合適，以及對工作範圍設定可能對專家報告(「估值報告」)、意見或陳述中作出之保證程度有不利影響之任何限制)。根據上文所述，吾等確認，吾等已根據上市規則第13.80條(包括其附註)規定，採取適用於該交易之所有合理步驟。

吾等認為，吾等已審閱充足資料，包括德祥地產集團最終將收購之Top Precise集團之財務資料，以達致知情之意見，並證明通函所載資料之準確性足可信賴，以及為吾等之意見提供合理基礎。吾等概無理由懷疑德祥地產董事、德祥地產及管理層向吾等提供之陳述、資料、事實、意見和聲明之真確性、準確性及完整性。吾等亦獲德祥地產董事確認，吾等所獲提供之資料及向吾等表達之意見並無遺漏任何重要事實，吾等亦無理由懷疑向吾等提供之資料及通函內所提述之資料有任何相關之重要事實被隱瞞或遺漏，或德祥地產集團向吾等提供之意見和聲明之合理性。全體德祥地產董事共同及個別地對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，通函所表達之意見乃經仔細及審慎考慮後作出，通函並無遺漏任何其他重要事實以致當中任何陳述產生誤導。吾等依賴該等資料和意見，然而，吾等並未對德祥地產集團、Top Precise集團及經擴大德祥地產集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

所考慮之主要因素及原因

於達致吾等有關根據該協議進行該交易之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素和原因：

1. 德祥地產集團之背景

德祥地產為一間投資控股公司及其附屬公司主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資業務。德祥地產集團亦於中國從事高爾夫球度假村及休閒業務、證券投資及提供貸款融資服務。

2. 進行該交易之理由及好處

誠如通函「德祥地產董事會函件」所述，由於德祥地產集團絕大部分投資項目正進入發展階段，已增聘人手應付增加之工作量。因此，德祥地產集團亦需要額外寫字樓樓面配合擴充。中環為獨特且知名之商業及金融地區，來自世界各地商業機構對該地區寫字樓樓面之需求不絕。由於德祥有意出售

第一上海意見函件

該物業但租回較少部分樓面作其辦事處用途，德祥地產董事會認為，該交易提供良機，讓德祥地產集團可增加其物業組合並同時滿足其本身寫字樓需要。租約亦將於日後為德祥地產集團帶來租金收益。德祥地產董事會認為，該協議之條款及條件屬公平合理，而該交易亦符合德祥地產及德祥地產股東整體利益。

德祥地產董事會(不包括陳佛恩先生、陳耀麟先生及石禮謙，*SBS, JP*)亦認為，租賃協議之條款及條件公平合理，租約符合德祥地產及德祥地產股東整體利益。

據自德祥地產截至二零一一年三月三十一日止年度之年報(「年報」)摘錄所得，德祥地產董事會認為，鑑於美利堅合眾國(「美國」)及歐洲自「金融大危機」中的復甦步伐緩慢，全球經濟仍然疲弱，預期美元利率將繼續維持偏低水平，美國政府將尋求寬鬆經濟政策，繼續支持資產價格，惟可能導致資產價格泡沫、通脹高企及投機活動。鑑於流動資金充裕、利率處於歷史低位、住宅及商業物業新供應短缺以及中國旅客推動零售業務穩健增長，顯示住宅及商業物業之價格在可見未來將維持強勢。在並無不可預見之情況下，德祥地產集團有信心能把握其投資組合的未來增值。

基於上述各項，吾等認為，該交易旨在增加德祥地產集團之物業組合，同時應付其本身寫字樓需要，與德祥地產集團之業務發展策略配合一致，故該交易乃以德祥地產集團之日常及一般業務過程中進行，符合德祥地產集團及德祥地產股東整體利益。

3. Top Precise 集團之背景

Top Precise 為一間投資控股公司，其主要資產為 Great Intelligence 之全部股權。Great Intelligence 為該物業之持有人。該處所部份樓面總出租面積約為 4,200 平方呎，現以月租 243,600 港元出租予德祥地產一間全資附屬公司，詳情已於德祥地產日期為二零一一年四月二十八日之公佈中披露。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。

該物業經由估值師評值，於二零一一年七月三十一日現況及現有條件下及無一切產權負擔基準下之價值為 322,000,000 港元。

第一上海意見函件

按照通函附錄二「Top Precise集團財務資料」所載Top Precise集團根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一一年六月三十日止三個月之經審核綜合財務資料（「TPG財務資料」），Top Precise集團於相關年度／期間錄得 (i) 營業額約6,200,000港元、6,200,000港元及1,500,000港元；及(ii) 除稅前及除稅後溢利均約110,500,000港元、46,900,000港元及6,100,000港元。

按照Top Precise集團根據香港財務報告準則編製截至二零一一年六月三十日止三個月之經審核綜合財務資料，Top Precise集團之資產總值及資產淨值分別約322,100,000港元及204,800,000港元。

緊隨完成後，Top Precise集團將不再為德祥之全資附屬公司，並將成為德祥地產之間接全資附屬公司。

按照TPG財務資料，Top Precise集團於截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一一年六月三十日止三個月錄得溢利，主要歸因於該物業公平值變動之收益。然而，扣除該物業之重估收益，Top Precise集團應於該相關年度／期間錄得經營溢利／（虧損）約(500,000)港元、900,000港元及(2,900,000)港元，即未能顯示／維持穩定兼可觀之盈利能力，而截至二零一一年三月三十一日止單一年度之非經常獲利經營業績，乃主要由於物業、機械及設備之折舊開支大幅減少約1,200,000港元所引致。按此基準，加上據租賃協議暫時設定及協定，該處所大部分由德祥地產集團自用作本身寫字樓，小部分則租回德祥集團，年度租金收入及相關水電開支約為2,700,000港元，吾等認為，溢利往績不應為Top Precise集團於完成後未來營運表現之指標及參考。

4. 該協議主要條款

將收購之資產

於二零一一年九月九日，買方(即ITC Properties (Hong Kong) Limited，德祥地產之一間間接全資附屬公司)與賣方(Hero's Way Resources Ltd.，德祥之一間全資附屬公司)訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買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。

釐定代價之基準

銷售股份及銷售貸款之代價為313,000,000港元，另加完成時之有形資產淨值(可予調整)，而根據該協議將不會超過314,000,000港元。代價乃分配如下：

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

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)如下：

- (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(基於採納Top Precise集團於編製TPG財務資料所示截至二零一一年六月三十日止三個月之經審核綜合財務報表採納之會計政策(詳情載列於本通函第II-7頁附註2)，故Top Precise集團於二零一一年六月三十日之經審核綜合資產淨值約204,800,000港元較未經審核綜合資產淨值約39,200,000港元為高，即早前在Top Precise集團於二零一一年六月三十日之未經審核綜合財務報表中撥備之遞延

第一上海意見函件

稅項負債撥回。德祥地產董事認為，採納有關會計政策對代價並無影響，原因為遞延稅項資產／負債明確於此計算日剔除)；

- (ii) 該物業與同區類似物業之當前市值；
- (iii) 估值師就該物業於二零一一年六月三十日所作估值為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。

德祥地產董事會(不包括陳佛恩先生、陳耀麟先生及石禮謙，*SBS, JP*)認為，該協議之條款(包括代價)屬公平合理，而該交易亦符合德祥地產及德祥地產股東之整體利益。

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賬目。倘經審核完成賬目所顯示之有形資產淨值少於完成賬目所顯示之有形資產淨值，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賬目之五(5)個營業日內向買方償付買方負擔之審核開支。若經審核完成賬目所顯示之有形資產淨值超過完成賬目所顯示之有形資產淨值，買方須於編製經審核完成賬目之五(5)個營業日內以現金向賣方支付有形資產淨值差額。

支付代價

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。

第一上海意見函件

德祥地產集團已由內部資源撥付訂金。完成時應付之代價餘額現金部分亦打算將由德祥地產集團內部資源撥付。

按照TPG財務資料所摘錄，以(i)應收賬款、按金及預付款項約129,000港元及(ii)銀行結餘約5,000港元之總和，減(iii)應付賬款及應計開支約700,000港元；(iv)銀行透支約18,800,000港元；及(v)所有銀行借貸約97,500,000港元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。

票據之主要條款

作為該協議一部分，買方將向賣方或其代名人發行本金額為100,000,000港元之票據，以支付部分代價。票據將於完成時發行，主要條款為(i)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1.0厘，須於每半年期末支付；及(ii)初步到期日為票據發行日期(即完成日期)後兩(2)年，或經票據發行人(即買方)與持有人(即賣方或其代名人)書面協定之較後日子。

德祥地產將擔任保證人，擔保買方履行票據下之義務。

可比較公司

為評估票據條款是否公平合理，吾等認為，探討及比較在聯交所上市幾乎全部為非藍籌物業發展／投資公司(「可比較公司」)發行優先票據／票據或類似工具，而該等上市公司主要從事與德祥地產集團相類似的業務活動，在德祥於二零一一年九月九日發表公佈當日前過去十二個月期間曾經在市場上籌集債務融資，屬恰當做法。且因此，吾等審閱十四間最近曾向認購方發行債務融資工具之公司之個案，吾等認為，這可為德祥地產獨立股東提供一個公平和有代表性的參考規模，以瞭解物業相關行業內債務融資的一般市場慣例，而吾等的基準為，即使該等

第一上海意見函件

可比較公司的年期、票息率及債務籌集規模幾乎全部均遠高於票據，惟按照吾等的挑選及識別準則，應提供有關該等可比較公司的詳盡列表，否則，別無其他具意義的經刊發資料和分析可提供予德祥地產獨立股東。有關比較結果概述如下：

公佈日期	公司(股份代號)	於發行時之		利率	到期日
		本金	認購價	(每年計)	
		百萬港元	%	厘	年份
8/9/2011	寶龍地產控股有限公司(1238)	1,000.0	99.45	13.80	2014
2/9/2011	天譽置業(控股)有限公司(59)	200.0	100.0	20.00	2013
4/8/2011	華潤置地有限公司(1109)	1,950.0	99.252	4.625	2016
20/5/2011	華潤置地有限公司(1109)	5,850.0	99.353	4.625	2016
11/4/2011	方興地產(中國)有限公司(817)	3,900.0	100.0	6.75	2021
31/3/2011	龍湖地產有限公司(960)	5,850.0	100.0	9.50	2016
24/3/2011	合景泰富地產控股有限公司(1813)	2,730.0	100.0	12.75	2016
2/3/2011	世茂房地產控股有限公司(813)	2,730.0	100.0	11.00	2018
17/2/2011	碧桂園控股有限公司(2007)	7,020.0	99.405	11.125	2018
20/1/2011	瑞安房地產有限公司(272)	4,117.6	100.0	7.625	2015
14/1/2011	恒大地產集團有限公司(3333)	6,529.4	100.0	7.50	2014
14/1/2011	恒大地產集團有限公司(3333)	4,352.9	100.0	9.25	2016
9/12/2010	禹洲地產股份有限公司(1628)	1,560.0	98.244	13.50	2015
14/10/2010	建業地產股份有限公司(832)	2,340.0	100.0	12.25	2015
	最高	7,020.0	100.0	20.0	2021
	平均	3,580.7	99.7	10.3	2016
	最低	200.0	98.244	4.625	2013
9/9/2011	德祥地產	100.0	100.0	6.0	2013

附註： 上表以美元及人民幣列值之數額已按相關匯率1美元兌7.80港元及人民幣0.85元兌1港元換算為港元，僅供說明用途。

第一上海意見函件

從上表可見，(i)票據項下應付年利率6.0厘介乎可比較公司範圍4.625厘至20.0厘間，略高於最低的4.625厘，但低於平均10.3厘；及(ii)按100%面值計算的票據發行價與十四間可比較公司中其中九間相同，在98.244%和100.0%的可比較公司範圍中亦為最高。

藉剔除可比較公司中四個最極端個案：(i)最短及最長年期分別為二零一三年及二零二一年；及(ii)最低及最高年利率分別為4.625厘及20.0厘，平均利率及到期年度將分別為約每年10.8厘及於二零一六年到期，即高於票據年利率6.0厘及長於票據於二零一三年到期的年期。剔除後，吾等注意到，平均及一般而言，可比較公司年期越長，利率越高，吾等認為，此乃主要由於須就較大的潛在不明朗因素作出補償。吾等進一步發現，最極端及異常的個案，即天譽置業(控股)有限公司，其年期至二零一三年為最短，但利率達最高的20.0厘，吾等的見解為，此乃主要由於按照其最近期刊發的截至二零一一年六月三十日止六個月中期報告，其收益偏低，更錄得虧損淨額，金額分別為18,900,000港元及19,700,000港元，顯示其較遜色的營運表現。

德祥地產獨立股東應注意，各有關上市公司及／或獨立市場認購方各自的業務前景、盈利能力、資金成本及要求、財務及現金流量狀況、風險考慮，連同預期回報與可比較公司各有不同，亦不能直接互相比較，原因為債務融資的條款及條件亦可能因應當時市況，就個別情況以及借貸雙方的公平磋商結果而不同。

據吾等瞭解，香港各大銀行給予之適用最優惠年利率為5.0厘至5.25厘不等，而香港上海滙豐銀行有限公司則為年利率5.0厘。吾等亦發現，最低年利率4.625厘及本金總額1,000,000,000美元(相等於7,800,000,000港元)之優先票據乃由當中一間上市公司按折讓99.252%及99.353%之發售價發行，除此以外，所有其他個案均按票息率每年超過6.0厘發行。據吾等所深知及知悉，該等市場借款方或貸款方之資金成本一般來說應遠高於香港主要商業銀行，原因為商業銀行憑藉於銀行業之較有利市場地位，可自銀行同業借貸市場及／或儲蓄戶口存款人，按最低年利率僅0.01厘取得資金，惟賣方卻非處於此情況。鑒於全球金融市場動盪以致

第一上海意見函件

現時信貸緊縮，吾等認為，票據項下按商業考慮固定及協定之利率6.0厘(即象徵式1.0厘加最優惠借貸年利率5.0厘)，惟買方沒有向賣方(即票據持有人)提供擔保(上述德祥地產擔保除外)基本上與商業機構(即並非商業銀行與商業機構之間)市場慣例相若，甚至更為優惠，因此為一般商業條款，屬公平合理，且符合德祥地產及德祥地產股東整體利益。

按此基準，吾等認為，藉發行票據以支付為數100,000,000港元之大部分代價，將付款時間延至完成後最多兩年，有助德祥地產集團於緊隨完成後預留現金資源，得以紓緩因該交易引致之即時財政負擔。因此，特別是經考慮全球金融市場動盪以致現時信貸緊縮之環境，吾等之見解為，透過發行票據支付大部分代價屬公平合理，且符合德祥地產及德祥地產股東整體利益。

該物業之估值

為評估代價之公平及合理性，吾等審閱估值報告，並向估值師查詢在達致估值時所採用之方法與及基準和假設。於吾等之查詢過程中，吾等明白，估值師於二零一一年九月對該物業進行實地視察，以研究釐定該物業之市值所需之資料。估值師進一步表示，其已採用直接比較法，以替代原則進行估值，當中以相類似物業於實際銷售及/或問價中實現之價格為基準，以達致公平之市值比較。經估值師確認，直接比較法是對香港和中國之物業進行估值時常用之基準，並符合一般市場慣例。有關估值之其他基準和假設之詳情已載於通函附錄四之估值報告內。

於吾等與估值師之討論過程中，吾等並無發現任何重要因素導致吾等懷疑估值中所採用之主要基準和假設之公平合理性。

吾等進一步透過考慮估值之金額322,000,000港元(如上文所述)，分析Top Precise集團之資產淨值，務求公平地反映Top Precise集團於二零一一年六月三十日之資產淨值。根據TPG財務資料，並經計及估值

第一上海意見函件

322,000,000港元及因而產生之該物業公平值變動之相關收益約9,000,000港元(「經審核資產淨值」)後，Top Precise集團於二零一一年六月三十日之經審核綜合資產淨值約為204,800,000港元。就銷售股份支付之代價經就經審核資產淨值作出調整後，約為116,800,000港元，乃按照TPG財務資料所摘錄，以(i)應收賬款、按金及預付款項約129,000港元及(ii)銀行結餘約5,000港元之總和，減(iii)應付賬款及應計開支約700,000港元；(iv)銀行透支約18,800,000港元；及(v)所有銀行借貸約97,500,000港元計算得出。代價約為196,200,000港元，較經審核資產淨值約204,800,000港元略為折讓約4.2%。基於上述考慮因素，吾等認同德祥地產董事之見解，認為訂立該協議以及該交易項下代價之釐定就德祥地產獨立股東而言屬公平合理，且符合德祥地產及德祥地產股東整體利益。

由於Top Precise集團為投資控股公司，現時單一持有該物業，而該交易之主體項目實質上為該物業本身，而非業務營運，與其他在聯交所上市且具完全營運規模及物業投資組合之物業投資公司以市盈率或市賬率作直接比較，意義不大，甚或構成誤導。此外，扣除該物業公平值變動之收益，Top Precise集團於截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一一年六月三十日止三個月應錄得分別約(500,000)港元、900,000港元及(2,900,000)港元經營溢利／(虧損)，不能顯示／維持肯定穩定兼可觀之獲利能力。由於Top Precise集團之資產主要為該物業，而該物業現時由德祥自行佔用，部分租予德祥地產集團，吾等認為，考慮資產淨值，較參考Top Precise集團過往財務及營運表現，更具有意義。因此，參考估值計算之經審核資產淨值乃Top Precise集團之恰當估值。

由於代價較參考通函附錄四估值報告所載估值322,000,000港元後所計算截至二零一一年六月三十日之經審核資產淨值略為折讓約4.2%，吾等之見解為，釐定代價之基準就德祥地產獨立股東而言屬公平合理，且符合德祥地產及德祥地產股東整體利益。

轉讓銷售貸款

由於銷售貸款應佔代價部分相等於銷售貸款於完成日之面值，而銷售貸款為該協議項下擬進行交易其中部分，故吾等之意見為，轉讓銷售貸款之條款乃正常商業條款，就德祥地產獨立股東而言屬公平合理，且符合德祥地產及德祥地產股東整體利益。

經計及上述因素，吾等認為，代價(包括其付款條款)就德祥地產獨立股東而言屬公平合理，且符合德祥地產及德祥地產股東整體利益。

先決條件

完成取決於(其中包括)以下條件(a)賣方證明Great Intelligence擁有該物業之良好業權，惟受限於現租約以及Great Intelligence就該處所及停車位所設置作為批出東亞銀行融資之抵押品之抵押；(b)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；及(c)德祥股東(根據上市規則須放棄表決者除外)於德祥股東特別大會上批准該交易，以符合上市規則之規定。

完成之其他先決條件載於通函「德祥地產董事會函件」內。

買方可酌情在任何時間向賣方發出書面通知豁免條件(a)。由於豁免條件(a)由買方全權酌情決定及只會在符合買方利益之情況下方予豁免，故德祥地產董事(不包括陳佛恩先生、陳耀麟先生及石禮謙，SBS, JP)認為，可豁免條件(a)屬公平合理。根據吾等從管理層的理解，條件(a)乃普遍有關物業轉讓之買賣協議中含有之一般條款或條件。按此基準，吾等認為將上述條件(a)納入該協議中，能夠對買家提供靈活性，使其能夠在當時行使酌情權，而該條件在買方認為適合及符合其利益之情況下方予豁免。

第一上海意見函件

在不大可能出現的情況下，倘及只有倘德祥地產集團在選擇豁免條件(a)而收購並無良好業權之該物業，吾等會將視該交易並非按一般商業條款進行，就德祥地產獨立股東而言並非公平合理，且不符合德祥地產集團及德祥地產股東之整體利益。然而，德祥地產董事(不包括陳佛恩先生、陳耀麟先生及石禮謙，SBS, JP)確認買方現時無意豁免上述條件(a)。根據估值報告及估值師之口述確認，該物業現時登記業主自二零零四年十二月三十日起為Great Intelligence，因此吾等並不預期該物業之業權於完成時將有任何缺失。

買方之承諾

買方向賣方承諾於完成時，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予以修訂、改動或取消，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。倘須作出有關還款，預期亦將以德祥地產集團內部資源撥付。

由於該物業項下所有法定權利及責任將於完成後轉移予買方，故買方向賣方承諾於完成起解除及免除後者就東亞銀行貸款於融資函件項下之責任及義務，屬公平合理。

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。有關完成安排之進一步詳情載於通函「德祥地產董事會函件」內。

5. 該交易對德祥地產集團可能造成之財務影響

盈利

於完成時，德祥地產集團之盈利不會受到即時重大影響，而(i)德祥地產將成為Top Precise集團最終控股公司；及(ii) Top Precise集團整份財務業績及狀況將於完成後計入德祥地產集團之綜合財務報表。德祥地產董事預期，將自租賃協議產生年度租金收入約2,700,000港元，而相對地，德祥地產集團原來每年應付賣方(即該物業原本業主)之租金水電

第一上海意見函件

開支約為3,200,000港元屆時將可節省，長遠來說，該物業帶來正面經營現金流入。然而，於完成後未來兩年之短期內，德祥地產集團須就票據承擔每年利息開支為數約6,000,000港元，該利息乃根據該協議，按香港上海滙豐銀行有限公司所報現行最優惠借貸年利率5.0厘加1.0厘計算。

營運資金

總代價將部分以德祥地產集團內部資源撥付，餘額100,000,000港元將以發行之票據方式，以債務融資方式支付，而票據將於票據發行日期(即完成日)後兩年內到期及結算。因此，於簽立該協議時支付初步訂金會造成即時現金流出60,000,000港元。根據年報，德祥地產集團於二零一一年三月三十一日之營運資金(即流動資產總值約2,263,300,000港元減流動負債總額約2,078,100,000港元)以及銀行結餘及現金分別約185,200,000港元及294,800,000港元，即流動比率約為1.1倍。故此，扣除票據應佔之100,000,000港元後，代價淨額現時估計為96,200,000港元，不會對德祥地產集團營運資金造成沉重壓力。

與上述盈利影響相類似，現時預期，即使德祥地產集團須於完成後未來兩年承擔票據之利息開支約6,000,000港元，該物業將藉由(i)自德祥集團收取年度租金收入約2,700,000港元；及(ii)於完成後及於往年數年節省德祥地產集團原來每年應付德祥集團之租金及水電開支約3,200,000港元，而帶來正面經營現金流入。按此基準，吾等認同德祥地產董事所確認事項，即德祥地產集團將具備充裕現金資源及／或資金，以應付該交易之資金需要。就此，現時預計，按照該物業產生之經常現金流量影響淨額僅為100,000港元甚少數目之基準，完成後及往後兩年，德祥地產集團之營運資金水平將不會受到重大不利影響。

資產淨值

根據年報，德祥地產集團於二零一一年三月三十一日之經審核綜合資產淨值(不包括非控股權益)約為2,376,300,000港元。現時預計，由於該交易項下該物業價值升值，將由德祥地產集團銀行結餘減少及負債增加所抵銷，故對德祥地產集團之資產淨值不會構成重大影響，另對德祥地產集團之收益表及儲備亦無重大影響。基於通函附錄三所載經擴大德祥地產集團之未經審核備考財務資料(「備考資料」)，意味著經擴大德祥地產集團之綜合資產淨值於完成後基本上將維持不變。

資本負債比率

截至二零一一年三月三十一日，德祥地產集團有計息銀行借貸、可換股票據應付款項及融資租賃承擔合共約1,387,800,000港元，因而資本負債比率(按德祥地產集團計息借貸、銀行透支、可換股票據應付款項及融資租賃承擔總和除以資產淨值(不包括非控股權益)計算)約58.4%乃可接受水平。按照備考資料，現時可顯示經擴大德祥地產集團之資產負債比率將增至約67.5%之更高水平，惟吾等基於以下各項認為此仍然可容許水平(i)該物業相關之資本開支屬一筆過性質，且可增加德祥地產集團物業組合，同時應付其本身寫字樓需要；及(ii)更高資本負債水平可於未來數年逐步改善，原因為該物業可一方面自租賃協議帶來租金收入，另一方面長遠地節省德祥地產集團應付賣方(即該物業原本業主)之原本租金及水電開支。

總結

鑒於上述該交易對經擴大德祥地產集團在盈利、營運資金、資產淨值以及資本負債比率方面造成之財務影響，吾等認為，該交易將不會對經擴大德祥地產集團之財務狀況造成重大不利影響，惟由於德祥地產集團擬部分以內部現金資源及部分以中期債務融資方式撥付總代價，故無可避免的帶來票據應佔營運資金減少及負債增加。因此，吾等之見解為，即使德祥地產集團之現金資源將會減少，及其資本負債比率將反之增加，該交易仍為動用現金資源之有效舉措，其目的為鞏固德祥地產集團地位，以於未來達致更理想發展，長遠來說，對德祥地產及德祥地產股東有利。

第一上海意見函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，特別是(i)該交易對德祥地產集團之長遠利益；(ii)釐定代價之基準；及(iii)該交易對經擴大德祥地產集團之財務影響，吾等認為，該交易乃於德祥地產集團日常及一般業務中進行，該協議之條款乃屬正常商業條款，對德祥地產獨立股東而言屬公平合理，且訂立該協議符合德祥地產集團及德祥地產股東之整體利益。因此，吾等建議德祥地產獨立董事委員會建議德祥地產獨立股東，於德祥地產股東特別大會上投票贊成批准該交易及根據該協議擬進行或就該協議進行之交易之普通決議案。

此致

德祥地產獨立董事委員會及
列位德祥地產獨立股東 台照

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3102室
德祥地產集團有限公司

代表
第一上海融資有限公司
董事總經理 董事總經理
李翰文 李崢嶸
謹啟

二零一一年十月二十六日

1. 德祥地產集團之財務資料

德祥地產集團分別截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年之財務資料，乃於下列已分別在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及德祥地產網站 (<http://www.itcproperties.com>) 刊發之文件內披露：

- 於二零零九年七月二十九日刊發之德祥地產截至二零零九年三月三十一日止年度之年報(第44至154頁)；
- 於二零一零年七月二十九日刊發之德祥地產截至二零一零年三月三十一日止年度之年報(第42至145頁)；及
- 於二零一一年七月十五日刊發之德祥地產截至二零一一年三月三十一日止年度之年報(第42至145頁)。

2. 債務聲明

於二零一一年八月三十一日營業時間結束時(即為編製本債務聲明前之最後實際可行日期)，經擴大德祥地產集團之有抵押銀行借貸及銀行透支分別約為597,500,000港元及28,400,000港元。此外，經擴大德祥地產集團按照租購合約及融資租賃於該日之尚未履行責任涉及約200,000港元。

於同日，經擴大德祥地產集團並有以下尚未行使可換股票據：

	換股價 港元	本金額 千港元	於二零一一年 八月三十一日 債務部分 之賬面值 千港元
於下列日期發行之可換股票據：			
— 二零一一年五月二十五日	2.20	589,050	490,809
— 二零一一年六月十日	2.20	30,000	24,621
		619,050	515,430

經擴大德祥地產集團之銀行借貸及金融機構信貸融資額乃以下列經擴大德祥地產集團資產之法律承擔作抵押：

- (i) 賬面值597,300,000港元之持作銷售物業；
- (ii) 賬面值546,700,000港元之發展中投資物業；
- (iii) 賬面值79,700,000港元之投資物業；及
- (iv) 賬面值233,500,000港元之物業、機械及設備。

除上述者及集團內部間負債外，於二零一一年八月三十一日營業時間結束時，經擴大德祥地產集團並無發行在外之已發行貸款資本及發行在外或同意將予發行之銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

外幣款項已按二零一一年八月三十一日營業時間結束時之當時概約匯率兌換為港元。

3. 營運資金

德祥地產董事經計及現時可動用之財務資源(包括其內部產生之經營資金及可動用銀行融資)後認為，在並無不可預計之情況下，經擴大德祥地產集團將具備足夠營運資金供其於本通函日期起計未來十二個月之業務所需。

1. TOP PRECISE 集團之會計師報告

以下為Top Precise之獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

吾等於下文載列Top Precise Investments Limited (「**Top Precise**」)，連同其附屬公司統稱為「**Top Precise 集團**」)截至二零零九、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一一年六月三十日止三個月(「**有關期間**」)之財務資料(「**財務資料**」)之報告，以供載入德祥地產集團有限公司(「**德祥地產**」)就涉及收購Top Precise全部權益(「**收購**」)之主要及關連交易所刊發日期為二零一一年十月二十六日之通函(「**通函**」)內。

Top Precise為於二零零二年七月二十三日在英屬處女群島註冊成立之一間私人有限公司。Top Precise之註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，而Top Precise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。

Top Precise為一間投資控股公司。於整段有關期間及於本報告日期，Top Precise於下列公司擁有權益：

公司名稱	註冊成立地點及日期	已發行及繳足股本	Top Precise 持有之應佔股本權益				報告日期	主要業務
			於三月三十一日 二零零九年	於三月三十一日 二零一零年	於三月三十一日 二零一一年	於 二零一一年 六月三十日		
Great Intelligence Limited	香港， 一九九九年 九月十日	2港元	100%	100%	100%	100%	100%	持有物業作租賃用途

就本報告而言，Top Precise董事已根據下文第A節附註3所載符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之重大會計政策編製Top Precise集團有關期間之綜合管理賬目（「相關管理賬目」）。吾等已承諾，根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則，獨立審核相關管理賬目，並根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審閱相關管理賬目。

本報告所載財務資料乃就編製報告以載列入通函根據相關管理賬目編製。Top Precise董事須負責編製相關管理賬目。德祥地產董事則對通函之內容負責，而本報告為通函其中部分。吾等負責根據相關管理賬目編撰本報告所載財務資料、對財務資料出具獨立意見，並向閣下呈報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實公平地反映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以及二零一一年六月三十日之事務狀況以及其於有關期間之業績及現金流量。

Top Precise集團於截至二零一零年六月三十日止三個月之可資比較綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同其中附註（「二零一零年六月財務資料」），均摘自Top Precise集團由Top Precise董事僅為本報告目的編製之同期綜合管理賬目（「二零一零年六月相關管理賬目」）。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「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱二零一零年六月相關管理賬目。吾等對二零一零年六月相關管理賬目之審閱工作主要包括向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及進行分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠小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計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不對二零一零年六月相關管理賬目發表任何審核意見。根據吾等之審閱工作，吾等並無發現任何事項導致吾等相信二零一零年六月財務資料於各重大方面未有按照與編製財務資料（遵守香港財務報告準則）所用者一致之會計政策編製。

A. 財務資料

綜合全面收益表

	附註	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	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
收益	4	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	-	-	-	-
行政費用		(147)	(48)	(66)	(31)	(3,576)
財務費用	5	(5,722)	(5,427)	(5,190)	(1,447)	(894)
投資物業公平值變動 (虧損)收益		(54,000)	110,980	46,020	-	9,000
年度/期間(虧損)溢利 及年度/期間全面 (開支)收益總額	6	<u>(51,291)</u>	<u>110,512</u>	<u>46,921</u>	<u>57</u>	<u>6,083</u>

綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
非流動資產					
物業、機械及設備	8	1,184	17	-	-
投資物業	9	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、按金及預付款項		139	124	117	129
銀行結餘		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
應付直屬控股公司款項	10	-	-	-	313
應付一間同系附屬公司款項	10	57,569	37,002	36,463	-
銀行透支	11	2,677	24,988	29,853	18,807
一年內到期之銀行借貸	12	2,450	5,250	5,250	55,250
		<u>63,256</u>	<u>67,792</u>	<u>72,117</u>	<u>75,046</u>
流動負債淨額		<u>(63,112)</u>	<u>(67,663)</u>	<u>(71,995)</u>	<u>(74,912)</u>
總資產減流動負債		94,072	199,334	241,005	247,088
非流動負債					
一年後到期之銀行借貸	12	52,750	47,500	42,250	42,250
資產淨值		<u>41,322</u>	<u>151,834</u>	<u>198,755</u>	<u>204,838</u>
資本及儲備					
股本	14	-	-	-	-
累計溢利		41,322	151,834	198,755	204,838
總權益		<u>41,322</u>	<u>151,834</u>	<u>198,755</u>	<u>204,838</u>

綜合權益變動表

	股本 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零零八年四月一日	-	92,613	92,613
年度虧損及年度全面開支總額	-	(51,291)	(51,291)
於二零零九年三月三十一日	-	41,322	41,322
年度溢利及年度全面收益總額	-	110,512	110,512
於二零一零年三月三十一日	-	151,834	151,834
年度溢利及年度全面收益總額	-	46,921	46,921
於二零一一年三月三十一日	-	198,755	198,755
期間溢利及期間全面收益總額	-	6,083	6,083
於二零一一年六月三十日	-	204,838	204,838
於二零一零年四月一日(經審核)	-	151,834	151,834
期間溢利及期間全面收益總額	-	57	57
於二零一零年六月三十日 (未經審核)	-	151,891	151,891

綜合現金流量表

	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	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務					
年度/期間(虧損)溢利	(51,291)	110,512	46,921	57	6,083
調整項目：					
利息開支	5,722	5,427	5,190	1,447	894
物業、機械及設備折舊	1,167	1,167	17	9	-
投資物業公平值變動虧損 (收益)	54,000	(110,980)	(46,020)	-	(9,000)
出售物業、機械及設備之 虧損	8	-	-	-	-
利息收入	(3)	-	-	-	(9)
未計營運資金變動前之經營 業務現金流量	9,603	6,126	6,108	1,513	(2,032)
其他應收賬款、按金及預付 款項(增加)減少	(3)	15	7	1	(12)
應付賬款及應計開支增加 (減少)	546	(8)	(1)	20	125
經營所得(所耗)現金 已收利息	10,146 3	6,133 -	6,114 -	1,534 -	(1,919) 9
經營業務所得(所耗) 現金淨額	10,149	6,133	6,114	1,534	(1,910)
融資業務					
直屬控股公司墊款	-	-	-	-	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 (償還)新增銀行貸款	(4,811) (2,450)	(20,567) (2,450)	(35,449) (5,250)	-	(36,463) 50,000
已付利息	(5,722)	(5,427)	(5,190)	(1,447)	(894)
融資業務(所耗)所得現金 淨額	(12,983)	(28,444)	(10,979)	33,463	12,956
現金及現金等值項目(減少) 增加淨額	(2,834)	(22,311)	(4,865)	34,997	11,046
現金及現金等值項目承前	162	(2,672)	(24,983)	(24,983)	(29,848)
現金及現金等值項目結轉	(2,672)	(24,983)	(29,848)	10,014	(18,802)
現金及現金等值項目結餘 分析					
銀行結餘	5	5	5	10,014	5
銀行透支	(2,677)	(24,988)	(29,853)	-	(18,807)
	(2,672)	(24,983)	(29,848)	10,014	(18,802)

財務資料附註

1. 編製財務報表之基準

財務資料乃以Top Precise之功能貨幣港元編製。

Top Precise集團之最終控股公司為德祥企業集團有限公司(「德祥」)，其於百慕達註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。Top Precise之直屬控股公司為Hero's Way Resources Ltd.，其於英屬處女群島註冊成立。

財務資料已按持續經營基準編製，因為買方之控股公司德祥地產已同意向Top Precise集團提供財務資助以於悉數應付其於可見未來到期之財務責任。然而，倘收購未完成，Top Precise集團之同系附屬公司(即德祥之附屬公司)已同意繼續提供足夠資金，致使Top Precise集團可悉數應付其於可見未來到期之財務責任。

並無呈列每股(虧損)盈利，原因為其對本財務資料而言並無意義。

於有關期間內並無派付、宣派或擬派任何股息；自二零一一年六月三十日起亦無建議派發任何股息。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)及香港財務報告準則、修訂及詮釋(「詮釋」)(下文統稱「新香港財務報告準則」)，新香港財務報告準則已於Top Precise集團二零一一年四月一日開始之會計期間生效。為編製及呈列有關期間之財務資料，Top Precise集團已採納並於有關期間貫徹應用此等所有新香港財務報告準則。

此外，Top Precise集團已於生效日期(即二零一二年四月一日或之後開始之年度期間)前應用香港會計準則第12號之修訂*遞延稅項：收回相關資產*。根據此修訂，按照香港會計準則第40號*投資物業*以公平值模式計量之投資物業乃假設可透過出售收回，除非此項假設被駁回。

因此，為計量Top Precise集團投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，該等以公平值模式計量之物業均假設可透過出售收回。Top Precise集團參考投資物業於報告日期以其賬面值出售所產生之稅項負債，以計量其投資物業之任何遞延稅項負債，惟該物業可折舊，且以目的為使用該發展中物業所包含絕大部份經濟利益，而非出售之商業模式持有則除外。

因此，於有關期間，並無根據香港會計準則第12號之修訂就該等投資物業之公平值變動作出遞延稅項撥備。

於本報告日期，以下新訂及經修訂準則及修訂已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	嚴重通貨膨脹及就首次採納者剔除固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－轉撥金融資產 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之權益 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引進金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月經修訂)加入金融負債及終止確認之規定。

Top Precise集團於編製其財務資料時並無提早採納此等新訂及經修訂準則及修訂。

Top Precise董事預期，此等新訂及經修訂準則或修訂不會對Top Precise集團業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料乃按下列與香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則相符之會計政策編製。

除如下文所載會計政策所闡釋若干物業按公平值計量外，財務資料乃根據歷史成本法編製。歷史成本一般按貨物交易所給予代價之公平值計量。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括Top Precise及Top Precise所控制實體(其附屬公司)之財務報表。控制權於Top Precise擁有權力管轄任何實體之財務及經營政策，從而自其活動中獲益之情況下達成。

在有需要時，須對附屬公司財務報表作出調整，致令其會計政策符合Top Precise所採用者一致。

所有集團內之交易、結餘、收入及開支於綜合賬目時悉數撤銷。

收益確認

來自營業租賃之物業租金收入按有關租賃之租期以直線法於損益表確認。

金融資產之利息收入乃根據尚餘本金及適用實際利率按時間基準計量，實際利率為於初步確認時將金融資產於預計年內估計日後現金收入貼現至資產賬面淨值之比率。

管理費收入於提供服務時確認。

物業、機械及設備

物業、機械及設備以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、機械及設備折舊乃以直線法按估計可使用年期撇銷其項目成本減剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日進行審閱，而估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、機械及設備項目於出售或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、機械及設備項目所產生之任何盈虧(按出售所得款項與該資產賬面值間之差額計算)計入損益。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及/或作資本增值之物業。

投資物業(包括租賃土地及樓宇)初步按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按公平值模式以公平值計算。投資物業公平值變動產生之損益，已計入其產生年度/期間之損益賬內。

於投資物業出售或永久廢棄或預計不會從出售該物業中獲得未來經濟收益時，投資物業會被取消確認。取消確認某項資產所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產之賬面值之差額計算)於項目被取消確認之期間計入損益賬內。

金融工具

倘Top Precise集團成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債最初按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(按適用)之公平值或自金融資產及金融負債(按適用)之公平值扣除。

金融資產

Top Precise 集團之金融資產包括貸款及應收款項。

實際利息法

實際利息法乃計算金融資產之攤銷成本以及分配有關期間之利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用的較短期間內，確切貼現估計未來收取之現金(包括構成實際利率一部份之所有已付或已收之費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認之賬面淨值之利率。

利息收入按實際利息基準就債務工具確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價之固定或待定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收賬款及銀行結餘)以實際利息法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬(請參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產之減值

於報告期末，金融資產被評定是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即該金融資產有所減值。

減值客觀證據包括：

- 發行人或交易對手遭遇重大財政困難；或
- 違約或逾期尚未償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就以攤銷成本列值之金融資產而言，倘若存在資產減值之客觀證據，則減值虧損於損益賬內確認，並按資產賬面值與按原來實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接按減值虧損減少。

就以攤銷成本列值之金融資產而言，倘若隨後期間減值虧損數額減少，而該減少乃客觀地與減值虧損確認後發生之事項有關，則先前確認之減值虧損於損益賬撥回，惟撥回減值當日資產之賬面值不得超過倘若並無確認減值原有之攤銷成本。

金融負債及股本工具

由Top Precise集團發行之金融負債及股本工具按所訂立合約安排之性質以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明於Top Precise集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。由Top Precise集團發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後列賬。

Top Precise集團之金融負債(包括應付一間同系附屬公司／直屬控股公司款項、銀行透支及銀行借貸)其後之計量以實際利息法按攤銷成本計算。

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債之攤銷成本以及分配相關期間之利息開發之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或適用之較短期間內準確貼現估計未來現金付款之利息。

利息開支按實際利息基準確認。

終止確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及Top Precise集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則終止確認金融資產。

於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價總和之差額，將於損益賬確認。

至於金融負債，當於有關合約訂明之特定責任獲履行、取消或屆滿時終止確認。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益賬確認。

減值

於報告期末，Top Precise集團檢討其有形資產之賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在有關跡象，乃估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。倘某項資產之可收回金額估計低於其賬面值，該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值將增至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之賬面值不得超出過往年度假設並無就資產確認任何減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

稅項

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合全面收益表所報溢利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之項目。Top Precise集團之現行稅項負債乃按結算日已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項指就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差額時，就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額源自初步確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率及稅法，按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計算反映Top Precise集團預計於報告期末收回或清償資產及負債賬面值之方式帶來之稅項後果。遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關者除外，在此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接權益中確認。

就按照香港會計準則第40號投資物業使用公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設該等物業可透過出售收回。當投資物業可以折舊或以一個Top Precise集團的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售收回，則此假設被駁回。倘此假設被駁回，該等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則(即根據物業可被收回的預計方式)計量。

租賃

融資租賃指租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉嫁予承租人之租約。所有其他租約均列為營業租賃。

來自營業租賃之租金收入按有關租賃之租期以直線法於損益賬確認。

借貸成本

因收購、興建及生產合資格資產(即需要一段長時間方可達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本，乃計入該等資產之成本，直至資產實際可達致其擬定用途或出售之時為止。因暫時投資定額借貸以待計算合資格資產開支而賺取之投資收入，乃自符合資格進行資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生時於期內盈虧中確認。

退休福利成本

支付定額供款退休福利計劃之款項於僱員已提供令其有權享有供款之服務時以支出扣除。

4. 收益

	截至			截至	
	三月三十一日止年度			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	千港元	千港元	千港元	千港元
來自下列之租金收入：					
一間同系附屬公司	3,118	3,020	3,020	755	755
德祥之聯營公司 (附註)	2,704	2,923	2,923	731	731
來自下列之管理費收入：					
德祥之聯營公司 (附註)	214	231	231	58	58
	<u>6,036</u>	<u>6,174</u>	<u>6,174</u>	<u>1,544</u>	<u>1,544</u>

附註： 德祥之聯營公司指德祥地產及其附屬公司。

5. 財務費用

	截至			截至	
	三月三十一日止年度			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	千港元	千港元	千港元	千港元
利益包括：					
應收一間同系附屬公司款項須於五年內悉數償還之銀行借貸	4,772	5,167	4,616	1,363	308
毋須於五年內悉數償還之銀行借貸	28	13	574	84	586
	922	247	-	-	-
	<u>5,722</u>	<u>5,427</u>	<u>5,190</u>	<u>1,447</u>	<u>894</u>

6. 年度／期間(虧損)溢利

	截至			截至	
	三月三十一日止年度 二零零九年 千港元	三月三十一日止年度 二零一零年 千港元	三月三十一日止年度 二零一一年 千港元	六月三十日止三個月 二零一零年 千港元 (未經審核)	六月三十日止三個月 二零一一年 千港元
年度／期間(虧損)溢利已扣除下列各項：					
核數師酬金	8	8	8	-	-
董事酬金	-	-	-	-	-
物業、機械及設備折舊	1,167	1,167	17	9	-
管理費	-	-	-	-	3,500
出售物業、機械及設備虧損	8	-	-	-	-
並已計入：					
物業租賃營業租約之租金收入					
扣除些微支出	5,822	5,943	5,943	1,486	1,486
手續費收入(計入「其他收入」)	3,706	-	-	-	-
利息收入	3	-	-	-	-

7. 稅項

於有關期間香港利得稅乃按照估計應課稅溢利之16.5%計算。

由於Top Precise集團於有關期間無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅準備。

於有關期間之稅項與綜合全面收益表內之年度／期間(虧損)溢利之對賬如下：

	截至			截至	
	三月三十一日止年度 二零零九年 千港元	三月三十一日止年度 二零一零年 千港元	三月三十一日止年度 二零一一年 千港元	六月三十日止三個月 二零一零年 千港元 (未經審核)	六月三十日止三個月 二零一一年 千港元
年度／期間除稅前(虧損)溢利	<u>(51,291)</u>	<u>110,512</u>	<u>46,921</u>	<u>57</u>	<u>6,083</u>
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	(8,463)	18,234	7,742	9	1,004
毋須扣除稅項之開支之稅務影響	8,910	-	-	1	-
毋須課稅收入之稅務影響	-	(18,312)	(7,593)	-	(1,485)
不予確認之稅項虧損之稅務影響	-	78	-	-	481
確認先前未確認之稅項虧損之稅務影響	(398)	-	(149)	-	-
其他	(49)	-	-	(10)	-
年度稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

遞延稅項詳情載於附註13。

8. 物業、機械及設備

	租賃 物業裝修 千港元
成本	
於二零零八年四月一日	5,855
出售	<u>(19)</u>
於二零零九年三月三十一日，二零一零年三月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一一年六月三十日	<u>5,836</u>
折舊	
於二零零八年四月一日	3,496
年度撥備	1,167
出售時對銷	<u>(11)</u>
於二零零九年三月三十一日	4,652
年度撥備	<u>1,167</u>
於二零一零年三月三十一日	5,819
年度撥備	<u>17</u>
於二零一一年三月三十一日及二零一一年六月三十日	<u>5,836</u>
賬面值	
於二零零九年三月三十一日	<u>1,184</u>
於二零一零年三月三十一日	<u>17</u>
於二零一一年三月三十一日及二零一一年六月三十日	<u>-</u>
租賃物業裝修以直線法按20%年率折舊。	

9. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零八年四月一日	210,000
於損益確認之公平值減少	<u>(54,000)</u>
於二零零九年三月三十一日	156,000
於損益確認之公平值增加	<u>110,980</u>
於二零一零年三月三十一日	266,980
於損益確認之公平值增加	<u>46,020</u>
於二零一一年三月三十一日	313,000
於損益確認之公平值增加	<u>9,000</u>
於二零一一年六月三十日	<u>322,000</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日以及二零一一年六月三十日，投資物業之公平值分別為156,000,000港元、266,980,000港元、313,000,000港元及322,000,000港元。於二零零九年三月三十一日，公平值乃由資產評估顧問有限公司使用直接比較法以當日進行之估值為基準計算得出。於二零一零年及二零一一年三月三十一日以及二零一一年六月三十日，公平值乃按永利行評估顧問有限公司使用直接比較法以當日進行之估值為為基準計算得出。資產評估顧問有限公司及永利行評估顧問有限公司均為獨立合資格專業物業估值師，且與Top Precise集團並無關連。

於報告期間，上述投資物業即租賃土地及建於香港按中期租約持有上之樓宇。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日以及二零一一年六月三十日，Top Precise集團已就取得銀行借貸分別55,200,000港元、52,750,000港元、47,500,000港元及97,500,000港元抵押所有投資物業。

10. 應付一間直屬控股公司／同系附屬公司款項

於有關期間，該金額為無抵押、按香港上海滙豐銀行有限公司所報港元最優惠利率（「最優惠利率」）加2厘計息，並須應要求償還。

11. 銀行透支

於二零零九年三月三十一日、二零一零年三月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一一年六月三十日，有抵押銀行透支按適用平均市場年利率分別以4.45厘、5.25厘、5.00厘及5.25厘計息。

12. 銀行借貸

	於三月三十一日			於
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
有抵押及須償還 銀行借貸：				
一年內	2,450	5,250	5,250	55,250
一至兩年	5,250	5,250	5,250	5,250
兩至三年	5,250	5,250	5,250	5,250
三至四年	5,250	5,250	5,250	5,250
四至五年	5,250	5,250	26,500	26,500
超過五年	31,750	26,500	-	-
	55,200	52,750	47,500	97,500
減：流動負債項 下一年內 到期款項	(2,450)	(5,250)	(5,250)	(55,250)
一年後到期款項	52,750	47,500	42,250	42,250

上述借貸以香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加固定百分比計息。

於二零零九年三月三十一日、二零一零年三月三十一日、二零一一年三月三十一日及二零一一年六月三十日，浮息銀行借貸之實際年利率分別介乎0.69厘至4.84厘、0.66厘至0.92厘、0.66厘至0.91厘及0.66厘至0.91厘。

13. 遞延稅項

下表概述於有關期間內已確認之主要遞延稅項及其變動：

	加速稅項 增值 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零八年四月一日	347	(347)	-
於損益扣除(計入)	49	(49)	-
於二零零九年三月三十一日	396	(396)	-
於損益扣除(計入)	50	(50)	-
於二零一零年三月三十一日	446	(446)	-
於損益扣除(計入)	240	(240)	-
於二零一一年三月三十一日	686	(686)	-
於損益扣除(計入)	61	(61)	-
於二零一一年六月三十日	747	(747)	-

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日以及二零一一年六月三十日，Top Precise集團有未動用稅項虧損分別約11,705,000港元、12,472,000港元、13,020,000港元及16,305,000港元，可抵銷未來溢利。遞延稅項資產已就於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日以及二零一一年六月三十日之虧損分別約2,400,000港元、2,703,000港元、4,158,000港元及4,527,000港元確認。由於未能預測未來溢利來源，故並無就尚餘稅項虧損確認稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

14. 股本

	於 二零零九年、 二零一零年及 二零一一年 三月三十一日 以及 二零一一年 六月三十日 千美元
法定：	
50,000股每股面值1美元之普通股	50
已發行及繳足：	
1股面值1美元之普通股	-
於財務報表列示(千港元)	-

15. 購股權計劃

Top Precise 最終控股公司德祥於二零零二年一月十六日採納一項購股權計劃(「德祥購股權計劃」)(已於二零零七年九月十九日修訂)，旨在嘉許或鼓勵合資格人士對德祥之貢獻及不斷努力為德祥爭取利益。購股權可授於德祥之僱員及董事、德祥之控股股東以及接受投資公司、各自之附屬公司、向德祥及其附屬公司(「德祥集團」)提供商品或服務之供應商、顧問、代理、諮詢人或承包商，或德祥集團任何接受投資實體及其附屬公司及任何賣方、客戶或名人，或向德祥集團提供研發或其他技術支援之任何接受投資實體及其附屬公司、任何人士或實體，及德祥集團任何成員公司之股東或接受投資實體及其附屬公司或由德祥集團成員或任何接受投資實體及附屬公司所發行任何證券交易之持有人。購股權可就接納授出購股權支付初步金額1.00港元。在根據德祥購股權計劃提早終止之規限下，德祥購股權計劃將於採納日期起計十年期間內有效及生效。

年度/期間內向Top Precise董事授出之購股權變動如下：

董事姓名	授出日期	行使期*	每股 行使價 港元 (附註1,2及3)	購股權獲行使時須予發行之德祥股份數目				
				於 二零零八年 四月一日及 二零零九年 三月三十一日 尚未行使	於二零一零年 三月三十一日 尚未行使	調整 (附註1及2)	年內註銷或 失效	於 二零一一年 三月三十一日 及二零一一年 六月三十日 尚未行使
周美華女士#	二零零八年 三月二十八日	二零零八年 三月二十八日 至二零一一年 三月二十七日	1.51	26,900,000	(22,797,750)	4,102,250	(4,102,250)	-
陳佛恩先生#	二零零八年 三月二十八日	二零零八年 三月二十八日 至二零一一年 三月二十七日	1.51	25,000,000	(21,187,500)	3,812,500	(3,812,500)	-
李漢潮先生△	二零零八年 三月二十八日	二零零八年 三月二十八日 至二零一一年 三月二十七日	1.51	5,000,000	(4,237,500)	762,500	(762,500)	-
				<u>56,900,000</u>	<u>(48,222,750)</u>	<u>8,677,250</u>	<u>(8,677,250)</u>	<u>-</u>

* 此等購股權於授出日期歸屬。

兼任德祥董事。

△ 於二零零八年五月一日獲委任為董事並於二零一一年八月二十六日辭任。

附註：

1. 由於二零零九年四月德祥完成股本重組，就每股股份之行使價作出調整由0.385港元至7.7港元及就因行使購股權而將予發行之德祥股份數目作出調整，由二零零九年四月二日起生效。

2. 由於二零零九年五月德祥完成供股，就每股股份之行使價作出調整由7.7港元至2.52港元及就因行使購股權而將予發行之德祥股份數目而作出調整，追溯至由二零零九年四月二十九日(即供股記錄日期後第二日開始)起生效。該等調整已於德祥之公佈日期為二零零九年五月十九日內公佈。

3. 誠如有關日期為二零一零年八月十六日德祥之公佈所披露德祥實繳盈餘之分派，德祥之購股權行使價由每股2.52港元調整至每股股份1.51港元，由二零一零年十月二十二日起生效。
4. 於二零零八年四月一日及二零零九年三月三十一日，Top Precise一名前任董事羅漢華先生持有購股權(於二零零八年三月二十八日授出)，附帶權利，可於二零零八年三月二十八日至二零一一年三月二十七日止期間，按當時行使價每股0.385港元(可予調整)認購3,000,000股德祥股份。彼於二零零八年五月一日辭任董事。

將董事酬金於向德祥集團個別公司提供服務之間分配，並不切實可行。並無於Top Precise綜合財務報表內確認股份付款開支。

16. 資本風險管理

Top Precise管理其資本，旨在確保Top Precise集團可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股權擁有人帶來最大回報。Top Precise集團之整體策略自去年以來一直維持不變。

Top Precise集團之資本架構包括債務(包括分別載於附註10、11及12之應付一間同系附屬公司／直屬控股公司款項、銀行透支及銀行借貸)，扣除現金及現金等值項目及Top Precise擁有人應佔權益，當中包括已發行股本及累計溢利。

Top Precise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。Top Precise集團將透過支付股息及發行新股及至發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

17. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於三月三十一日			於
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
金融資產				
貸款及應收款項 (包括現金及 現金等值項目)	14	5	5	5
金融負債				
攤銷成本	115,446	114,740	113,816	116,620

(b) 金融風險管理目標及政策

Top Precise集團之主要金融工具包括銀行結餘、應付一間同系附屬公司／直屬控股公司款項、銀行透支及銀行借貸。金融工具詳情於有關附註披露。與這些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。

現金流量利率風險

Top Precise 集團亦因主要安排為浮動利率之銀行借貸、銀行透支及應付一間同系附屬公司／直屬控股公司款項而面對現金流量利率風險。

管理層密切監察利率變動，並管理其潛在風險。Top Precise 集團目前並無設立利率對沖政策。然而，管理層注視利率風險，並會於必要時考慮對沖重大利率風險。

Top Precise 集團就金融負債而面對有之利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。Top Precise 集團之現金流量利率風險主要集中於因 Top Precise 集團之以港元計值之銀行透支及銀行借貸及應付一間同系附屬公司／直屬控股公司款項導致之最優惠借貸利率及香港銀行同業拆息之波動。

敏感度分析

下述根據於報告期末之金融工具之利率風險(市場浮息利率)釐定。該分析乃假設於報告期末之尚餘資產及負債乃整個年度／期間之餘額而編製。增長或降低50個基點乃向主要管理人員在內部報告利率風險所使用的基點，並代表管理層對利率合理可能變動之評估。倘利率提高50個基點且所有其他變數保持不變，對年度／期間內業績之影響如下：

	利率增加50個基點			
	於三月三十一日			於
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
年度／期間內虧損				
增加／溢利減少	577	574	569	146

倘利率降低50個基點，而其他變數保持不變，對上表所示年度／期間之業績具有衡平正面的影響。

信貸風險

於報告期末，Top Precise 集團在交易方未能履行其責任情況下，有關各類已確認金融資產之最大信貸風險即綜合財務狀況表上呈列該等資產之賬面值。

由於交易方乃具有高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，Top Precise 集團監察並維持視作足夠之現金及現金等價物水平，以就Top Precise 集團營運撥資，並減低現金流量波動之影響。

Top Precise 集團依賴集團公司之墊款及銀行借貸為流動資金之主要來源。此外，德祥地產同意向Top Precise 集團提供財務資助，以應付於可見未來到期之全數財務承擔。然而，倘收購未能完成，Top Precise 集團一間同系附屬公司，即德祥之附屬公司已同意向Top Precise 集團繼續提供足夠資金，以應付於可見未來到期之全數財務承擔，藉此維持其流動資金水平，因此，Top Precise 董事相信，Top Precise 集團之流動資金風險並不重大。

下表詳述Top Precise集團金融負債之餘下合約期限(按協定償還條款)。就非衍生金融負債而言，下表根據金融負債之未貼現現金流量按Top Precise集團可能被要求清償之最早日期而編製。表內包括利息及主要現金流量。

流動資金及利率列表

	加權平均利率	少於三個月或應要求	三個月至一年	一至五年	五年以上	未貼現金流量總額	賬面值
	厘	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年三月三十一日							
非衍生金融負債							
應付一間同系附屬公司款項	7.15	57,569	-	-	-	57,569	57,569
銀行借貸-浮息	1.84	254	3,213	24,308	32,335	60,110	55,200
銀行透支	4.45	2,677	-	-	-	2,677	2,677
		<u>60,500</u>	<u>3,213</u>	<u>24,308</u>	<u>32,335</u>	<u>120,356</u>	<u>115,446</u>
於二零一零年三月三十一日							
非衍生金融負債							
應付一間同系附屬公司款項	7.00	37,002	-	-	-	37,002	37,002
銀行借貸-浮息	0.73	97	5,540	22,163	26,695	54,495	52,750
銀行透支	5.25	24,988	-	-	-	24,988	24,988
		<u>62,087</u>	<u>5,540</u>	<u>22,163</u>	<u>26,695</u>	<u>116,485</u>	<u>114,740</u>
於二零一一年三月三十一日							
非衍生金融負債							
應付一間同系附屬公司款項	7.00	36,463	-	-	-	36,463	36,463
銀行借貸-浮息	0.82	97	5,542	43,160	-	48,799	47,500
銀行透支	5.00	29,853	-	-	-	29,853	29,853
		<u>66,413</u>	<u>5,542</u>	<u>43,160</u>	<u>-</u>	<u>115,115</u>	<u>113,816</u>
於二零一一年六月三十日							
非衍生金融負債							
應付直屬控股公司款項	7.00	313	-	-	-	313	313
銀行借貸-浮息	1.70	385	55,871	43,419	-	99,675	97,500
銀行透支	5.25	18,807	-	-	-	18,807	18,807
		<u>19,505</u>	<u>55,871</u>	<u>43,419</u>	<u>-</u>	<u>118,795</u>	<u>116,620</u>

(c) 公平值

Top Precise集團金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式以貼現現金流量分析為基準釐定。

Top Precise董事認為，財務資料中按攤銷成本列賬之Top Precise集團金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

18. 營業租約安排

Top Precise 集團作為出租人

於報告期末，本集團與租戶已就未來最低租金款項訂約。支付期如下：

	於三月三十一日			於二零一一年
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	六月三十日 千港元
一年內	2,923	2,923	219	2,923
第二至第五年 (首尾兩年包括 在內)	3,142	219	—	5,359
	<u>6,065</u>	<u>3,142</u>	<u>219</u>	<u>8,282</u>

若干所持物業投資已覓得未來一至三年之租戶。

19. 關連人士交易

於有關期間內，Top Precise 集團與若干有關連公司進行交易如下：

關連人士類別	交易性質	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	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元 (未經審核)
一間同系附屬公司	Top Precise 集團收取 租金收入	3,118	3,020	3,020	755	755
	Top Precise 集團支付 利息開支	4,772	5,167	4,616	1,363	308
	Top Precise 集團支付 管理費	—	—	—	—	3,500
德祥之聯營公司 德祥地產及其附屬 公司	Top Precise 集團收取 租金收入	2,704	2,923	2,923	731	731
	Top Precise 集團收取 管理費收入	214	231	231	58	58

此外，於整段有關期間，德祥已就Top Precise集團獲授全數銀行融資提供公司擔保。

Top Precise集團於整段有關期間內並無向主要管理人員支付任何補償。

B. 結算日後的財務報表

Top Precise集團並無編製有關二零一一年六月三十日之後任何期間之經審核財務報表。

此致

德祥地產集團有限公司
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

二零一一年十月二十六日

2. TOP PRECISE 集團管理層討論及分析

Top Precise 集團分別截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度以及截至二零一一年六月三十日止三個月(「有關期間」)的管理層討論及分析如下。

業務回顧

Top Precise 集團主要資產為該物業。該物業部分已出租予德祥地產集團及餘下部分現時由德祥集團佔用作辦公室用途。

財務業績

收益

Top Precise 集團於有關期間之收益為租金收入及管理費收入。

年度／期間溢利

Top Precise 集團於截至二零一一年六月三十日止三個月以及截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度錄得溢利分別約6,100,000港元、110,500,000港元及46,900,000港元。虧損約51,300,000港元已於截至二零零九年三月三十一日止年度列賬。

流動資金及資本來源

財務狀況

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日以及二零一一年六月三十日，Top Precise 集團有投資物業分別約156,000,000港元、267,000,000港元、313,000,000港元及322,000,000港元。投資物業按公平值列賬。

Top Precise 集團主要以銀行透支及借貸及向一間同系附屬公司／直屬控股公司取得之借貸撥付營運所需。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日以及二零一一年六月三十日，銀行透支及借貸分別約57,900,000港元、77,700,000港元、77,400,000港元及116,300,000港元。於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日，應付一間同系附屬公司之款項分別約57,600,000港元、37,000,000港元及36,500,000港元。於二零一一年六月三十日，應付一間直屬控股公司之款項約300,000港元。

淨流動負債

於二零零九年三月三十一日，Top Precise集團有流動負債淨額約63,100,000港元。流動資產約100,000港元指其他應收賬款、按金、預付款項以及銀行結餘。流動負債約63,300,000港元指應付賬款及應計開支約600,000港元、應付一間同系附屬公司款項約57,600,000港元及銀行透支及借貸約5,100,000港元。

於二零一零年三月三十一日，Top Precise集團有流動負債淨額約67,700,000港元。流動資產約100,000港元指其他應收賬款、按金、預付款項以及銀行結餘。流動負債約67,800,000港元指應付賬款及應計開支約600,000港元、應付一間同系附屬公司款項約37,000,000港元及銀行透支及借貸約30,200,000港元。

於二零一一年三月三十一日，Top Precise集團有流動負債淨額約72,000,000港元。流動資產約100,000港元指其他應收賬款、按金、預付款項以及銀行結餘。流動負債約72,100,000港元指應付賬款及應計開支約500,000港元、應付一間同系附屬公司款項約36,500,000港元及銀行透支及借貸約35,100,000港元。

於二零一一年六月三十日，Top Precise集團有流動負債淨額約74,900,000港元。流動資產約100,000港元指其他應收賬款、按金、預付款項以及銀行結餘。流動負債約75,000,000港元指應付賬款及應計開支約600,000港元、應付一間直屬控股公司款項約300,000港元及銀行借貸約74,100,000港元。

於有關期間之銀行借貸及銀行結餘全部以港元計值。

資產負債比率

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日以及二零一一年六月三十日，按Top Precise集團負債總額相對Top Precise集團資產總值之百分比計算之Top Precise集團資產負債比率分別約為73.7%、43.2%、36.5%及36.4%。

抵押及擔保

除該處所及停車位1作為東亞銀行融資的抵押品外，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以及二零一一年六月三十日並無作出牽涉其資產之任何質押或抵押品，亦無提供任何公司擔保。

或然負債

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以及二零一一年六月三十日並無任何或然負債。

匯兌風險

由於Top Precise集團之大部分交易以港元計值，Top Precise集團之營運並無面對重大外匯風險。因此，Top Precise集團於有關期間並無使用任何外匯對沖政策。

信貸風險

於二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日以及二零一一年六月三十日，Top Precise集團並無重大集中信貸風險。

重大收購及出售

Top Precise集團於有關期間並無進行任何收購及／或出售。

資本資產之未來計劃

Top Precise集團於二零一一年六月三十日並無資本資產之未來計劃。

資金預計來源

截至二零一一年六月三十日止三個月及截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止三個年度，Top Precise集團主要以銀行透支及借貸及來自一間同系附屬公司／直屬控股公司之借貸撥付營運所需。

員工及薪酬政策

Top Precise集團於有關期間並無僱員。

1. 經擴大德祥地產集團之未經審核備考財務資料

A. 經擴大德祥地產集團未經審核備考財務資料之編製基準

以下經擴大德祥地產集團未經審核備考綜合資產淨值報表(「未經審核備考綜合資產淨值報表」)乃按上市規則第4.29段所述規則編製，旨在說明收購Top Precise全部權益(「銷售股份」)及Top Precise結欠其直屬控股公司股東貸款全數金額(「銷售貸款」)(「建議交易」)對德祥地產集團之影響，猶如建議交易已於二零一一年三月三十一日完成。

未經審核備考綜合資產淨值報表乃按(i)德祥地產集團於二零一一年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄一所載德祥地產於二零一一年七月十五日刊發截至該日止年度之年報)；及(ii)Top Precise集團於二零一一年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告，已就建議交易作出備考調整，該等調整(i)直接歸屬於建議交易；及(ii)作為事實支持，猶如建議交易於列示當日已完成)。

未經審核備考綜合資產淨值報表由德祥集團董事編製，以作說明用途，且基於多項假設、估計及不確定因素。因此，未經審核備考綜合資產淨值報表不擬闡述假設建議交易於列示當日已完成情況下，經擴大德祥地產集團之財務狀況，亦不擬預測經擴大德祥地產集團之未來財務狀況。

B. 備考綜合資產淨值報表

	德祥地產 集團於 二零一一年 三月三十一日 千港元	Top Precise 集團於 二零一一年 六月三十日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大 德祥地產 集團 千港元
非流動資產						
物業、機械及設備	10,442	—	10,442	233,292	(c)	243,734
發展中投資物業	540,000	—	540,000			540,000
投資物業	—	322,000	322,000	(9,000)	(a)	79,708
				(233,292)	(c)	
可供出售投資	44,684	—	44,684			44,684
於合營公司之權益	1,221	—	1,221			1,221
於聯營公司之權益	398,422	—	398,422			398,422
聯營公司之無抵押貸款及 應付利息	797,703	—	797,703			797,703
收購附屬公司已付之 按金及費用	362,191	—	362,191			362,191
其他應收貸款	144,583	—	144,583			144,583
	2,299,246	322,000	2,621,246			2,612,246
流動資產						
存貨	355	—	355			355
待售物業	660,094	—	660,094			660,094
聯營公司之無抵押貸款及 應付利息	354,991	—	354,991			354,991
其他應收貸款	114,458	—	114,458			114,458
應收賬款、按金及預付款項 按公平值列賬及計入損益之 金融資產	359,071	129	359,200			359,200
126,397	—	126,397				126,397
應收聯營公司款項	10,089	—	10,089			10,089
銀行結餘及現金	294,755	5	294,760	(96,151)	(b)	198,609
	1,920,210	134	1,920,344			1,824,193
分類為待售資產	343,066	—	343,066			343,066
	2,263,276	134	2,263,410			2,167,259

	德祥地產 集團於 二零一一年 三月三十一日 千港元	Top Precise 集團於 二零一一年 六月三十日 千港元	小計 千港元	備考調整 千港元	附註	經擴大 德祥地產 集團 千港元
流動負債						
應付賬款、按金及應計開支	152,197	676	152,873			152,873
已收出售附屬公司之按金	526,826	—	526,826			526,826
應付直屬控股公司款項	—	313	313	(313)	(d)	—
應繳稅項	20,036	—	20,036			20,036
一年內到期之可換股票據 應付款項	987,598	—	987,598			987,598
一年內到期之融資租賃承擔	85	—	85			85
銀行透支	—	18,807	18,807			18,807
一年內到期之銀行借貸	300,000	55,250	355,250			355,250
	<u>1,986,742</u>	<u>75,046</u>	<u>2,061,788</u>			<u>2,061,475</u>
與分類為待售資產有關之 負債	91,351	—	91,351			91,351
	<u>2,078,093</u>	<u>75,046</u>	<u>2,153,139</u>			<u>2,152,826</u>
流動資產(負債)淨值	<u>185,183</u>	<u>(74,912)</u>	<u>110,271</u>			<u>14,433</u>
總資產減流動負債	<u>2,484,429</u>	<u>247,088</u>	<u>2,731,517</u>			<u>2,626,679</u>
非流動負債						
一年後到期之融資租賃承擔	195	—	195			195
一年後到期之銀行借貸	100,000	42,250	142,250			142,250
遞延稅項負債	1,406	—	1,406			1,406
票據	—	—	—	(100,000)	(b)	100,000
	<u>101,601</u>	<u>42,250</u>	<u>143,851</u>			<u>243,851</u>
	<u>2,382,828</u>	<u>204,838</u>	<u>2,587,666</u>			<u>2,382,828</u>

C. 經擴大德祥地產集團未經審核備考財務資料附註

- (a) 建議交易被視為透過收購Top Precise集團而收購資產，而Top Precise集團之主要資產為投資物業。就德祥地產集團收購物業之成本估計如下：

	千港元
代價淨額(見下文附註(b))	196,151
加：有形資產淨值(定義見本通函)	116,849
	313,000
	313,000

9,000,000港元之調整指Top Precise集團於二零一一年六月三十日之綜合財務狀況報表所記錄投資物業之賬面值322,000,000港元與上述所估計物業之假定收購成本313,000,000港元間之差額。

- (b) 銷售股份及銷售貸款之代價為313,000,000港元另加建議交易於完成時(「完成」)之有形資產淨值(定義見本通函)(可予調整)將不會超過314,000,000港元。就編製未經審核備考綜合資產淨值報表而言，德祥地產董事已假設毋須於完成時作出調整。

調整指以現金及發行貸款票據(「票據」)支付之代價，乃按下列各項釐定：

	千港元
代價	313,000
有形資產淨值	<u>(116,849)</u>
淨代價	<u>196,151</u>
支付方式：	
票據	100,000
現金	<u>96,151</u>
	<u>196,151</u>

票據指德祥地產集團於完成時出具予賣方或其代名人將發行之貸款票據，其本金額為100,000,000港元，以香港上海匯豐銀行有限公司所報港元貸款優惠利率每年1厘計息，須於每半年預先支付。票據將自發行日期(即完成日期)兩年後或發行人與票據持有人可能以書面協定之較後日期到期。現金代價金額將視乎Top Precise集團於完成時之有形資產淨值金額而變動。就編製經擴大德祥地產集團之未經審核備考財務資料而言，完成後票據之本金額乃假設為截至二零一一年三月三十一日之公平值。

- (c) 調整指將約233,292,000港元自投資物業重新分類為物業、機械及設備，原因為物業若干部分將由經擴大德祥地產集團於完成時用作其本身辦公室。
- (d) 調整指收購金額為313,000港元之銷售貸款，作為於完成時建議交易之一部分。

2. 經擴大德祥地產集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte. 德勤

致德祥地產集團有限公司列位董事

吾等就德祥地產集團有限公司(「德祥地產」)及其附屬公司(下文統稱「德祥地產集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，有關資料由德祥地產董事編製，僅供說明，以提供有關收購Top Precise Investments Limited(「Top Precise」)及其附屬公司Great Intelligence Limited(下文統稱「Top Precise集團」)全部權益以及Top Precise結欠其直屬控股公司全數股貸款對所呈列財務資料可能構成影響之資料，以供載入日期為二零一一年十月二十六日之通函(「通函」)附錄三。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第III-1頁。

德祥地產董事及申報會計師各自之責任

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段及參考由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純為德祥地產董事之責任。

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料表達意見，並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用過往由吾等發出之任何報告內任何財務資料，除於報告刊發日期對該等報告之收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用準則第300號「投資通函中內備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與來源資料作出比較，考慮支持作出調整之憑證及與德祥地產董事討論未經審核備考財務資料，惟不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等在策劃及執行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已經由德祥地產董事按照所呈述基準妥為編製、有關基準與德祥地產集團之會計政策貫徹一致，且有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬適當，作出合理確定。

未經審核備考財務資料乃按照德祥地產董事之判斷及假設編製，僅供說明，而基於其假設性質，不能保證或表示任何事項將於未來發生，亦未必能顯示德祥地產集團於二零一一年三月三十一日或任何未來日期經收購Top Precise集團而擴大之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已經由德祥地產董事按所呈述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與德祥地產集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

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

以下為專業估值師永利行評值顧問有限公司就該物業於二零一一年七月三十一日之估值所編製之函件及估值證書，以供載入本通函內。



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

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284

香港尖沙咀
星光行10樓1010室

敬啟者：

關於：香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓全層以及4樓編號為4087、4088、4089及4043之四(4)個停車位(「該物業」)

吾等根據德祥地產集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)之指示，對該物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業、作出有關查詢，以及蒐集吾等認為必要之其他資料，以就有關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。

本函件乃吾等估值報告之一部分，闡釋估值之基準及方法，以及說明估值之假設、估值考慮因素、業權查冊及限制條件。

估值基準

吾等對物業權益之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家就於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及並無強迫之情況於估值日買賣物業之估計金額」。

市場價值乃賣方於市場上可合理獲得之最高售價及買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估算價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、合營、管理協議、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估該物業之市場價值亦並無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

就估值而言，吾等已按照替代原則採用直接比較法，當中比較乃根據對可資比較物業之實際銷售及／或索價進行變現之價格作出。此法分析具有類似大小、規模、性質、特徵及位置之可資比較物業及審慎權衡各項物業之所有相關利弊，以達致對市值之公平比較。

估值考慮因素

吾等對有關物業權益進行估值時，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頒佈並自二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》(二零零五年第一版)所載之所有規定。

估值假設

吾等假設該物業的興建、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一切所需牌照、許可證、證書及授權(吾等估值之依據)，惟另有說明者除外。

業權調查

吾等已就該物業作出查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業之現有業權或任何並無於吾等獲提供之副本上載列的修訂。

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 貴公司所提供的資料，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。

吾等並無理由懷疑吾等獲 貴公司提供資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，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。

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

貨幣

本報告所述的所有貨幣金額均為港元(「港元」)。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

德祥地產集團有限公司
列位董事 台照
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3102室

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理
劉詩韻

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

高級聯席董事
李榕修

MHKIS, RPS(GP), MBA

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、澳門、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	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 七月三十一日 現況下之市值 港元
香港中環夏慤道12號美國銀行中心(前稱金門大廈)30樓全層以及4樓編號為4087、4088、4089及4043之四(4)個停車位	該物業包括一幢約於一九七五年以鋼筋混凝土興建而成、37層高(包括地庫但不包括逃生樓層)之商業樓宇內30樓全層以及4樓之四(4)個停車位。	據指示一方表示，於估值日期，該物業部分由業主佔用，部分受租賃協議所規限(請參閱下文附註4)	322,000,000
內地段第8294號(「該地段」)10,000份中之144份	該物業30樓全層之建築面積及可售樓面面分別約13,880平方呎及12,310平方呎。	該地段乃根據賣地條件第UB10225條持有，於一九七二年九月二十九日起計為期75年，可續期75年。就該地段應付地租為每年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，該物業之業主為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，該物業須受大廈公契契據之規限，及根據日期為一九九三年十一月三十日之註冊備忘錄編號UB5856626，該物業亦受補充大廈公契契據規限。
3. 該物業部分，即香港中環夏慤道12號美國銀行中心(前稱金門大廈)30樓全層以及4樓編號為4087、4088及4089之三(3)個停車位，根據日期為二零零四年十二月三十日之註冊備忘錄編號UB9451558，受一項以東亞銀行有限公司為受益人、作為一般銀行融資金額之抵押之法定押/按揭規限，另根據日期為二零零四年十二月三十日之註冊備忘錄編號UB9451559，受以東亞銀行有限公司為受益人之租金轉讓之規限。
4. 該物業部分之建築面積及於香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓可售樓面面分別約為4,200平方呎及3,725平方呎，出租予德祥地產管理有限公司，月租243,600港元，租期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，為期兩(2)年，不包括管理費。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關德祥地產的資料；德祥地產董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。德祥地產董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 德祥地產董事或德祥地產主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，德祥地產董事或德祥地產主要行政人員於德祥地產或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會德祥地產及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據德祥地產所採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會德祥地產及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於德祥地產股份之權益

德祥地產 董事姓名	好倉／淡倉	身分	已發行 德祥地產 股份數目	佔德祥地產 已發行股本 概約百分比 (%)
張漢傑先生 (「張先生」)	好倉	實益擁有人	14,202,000	2.51

(ii) 德祥地產購股權之權益

德祥地產 董事姓名	授出日期	購股權期間	每股 德祥地產 股份行使價 (港元)	德祥地產 購股權數目	佔德祥地產 已發行股本 概約百分比 (%)
張先生	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	2.22	3,900,000	0.69
陳佛恩先生 (「陳先生」)	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	2.22	2,900,000	0.51
張志傑先生	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	2.22	2,100,000	0.37
陳耀麟先生	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	2.22	1,500,000	0.27
馬志剛先生	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	2.22	370,000	0.07
王志強先生	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	2.22	370,000	0.07
郭嘉立先生	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	2.22	370,000	0.07
				11,510,000	

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無德祥地產董事或德祥地產主要行政人員於德祥地產或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會德祥地產及聯交所之任何權益或淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條記入該條例所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據德祥地產所採納標準守則知會德祥地產及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露之德祥地產股東權益

於最後實際可行日期，據德祥地產董事或德祥地產主要行政人員所知，按照德祥地產根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，以下人士(德祥地產董事或德祥地產主要行政人員除外)於德祥地產股份及德祥地產相關股份中，擁有或被視作或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向德祥地產披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在德祥地產集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及有關股本之任何購股權：

(i) 德祥地產股份權益

德祥地產 股東名稱/姓名	好倉/淡倉	身分	已發行 德祥地產 股份數目	佔德祥地產 已發行股本 概約百分比 (%)
Selective Choice Investments Limited (「Selective Choice」) (附註2)	好倉	實益擁有人	139,583,474 (附註1)	24.71
ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」) (附註2)	好倉	受控法團權益	139,583,474 (附註1)	24.71
德祥企業集團有限公司 (「德祥」) (附註2及3)	好倉	受控法團權益	139,583,474 (附註1)	24.71
陳國強博士 (「陳博士」)	好倉	受控法團權益	139,583,474 (附註1)	24.71
	好倉	實益擁有人	6,066,400 (附註1)	1.07
			145,649,874	25.78
伍婉蘭女士 (「伍女士」)	好倉	配偶權益	145,649,874 (附註1)	25.78

(ii) 於股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)所涉及德祥地產相關股份之權益

德祥地產 股東名稱/姓名	好倉/淡倉	身分	德祥地產股本 衍生工具 所涉及德祥地產 相關股份數目	佔德祥地產 已發行股本 概約百分比 (%)
Selective Choice (附註2)	好倉	實益擁有人	32,000,000 (附註1)	5.66
ITC Investment (附註2)	好倉	受控法團權益	32,000,000 (附註1)	5.66
德祥(附註2及3)	好倉	受控法團權益	32,000,000 (附註1)	5.66
Time Expert Investments Limited (「Time Expert」)	好倉	實益擁有人	135,000,000 (附註4)	23.90
陳博士	好倉	受控法團權益	167,000,000 (附註1及4)	29.56
伍女士	好倉	配偶權益	167,000,000 (附註1及4)	29.56

附註：

- ITC Investment(其為德祥之全資附屬公司)之全資附屬公司Selective Choice擁有171,583,474股德祥地產股份(其中32,000,000股德祥地產股份涉及其衍生權益)。ITC Investment及德祥被視為於Selective Choice所持有之171,583,474股德祥地產股份(其中32,000,000股德祥地產股份涉及其衍生權益)中擁有權益。陳博士為德祥之控股股東。伍女士為陳博士之配偶。陳博士擁有6,066,400股德祥地產股份及被視為於Selective Choice所持有之171,583,474股德祥地產股份(其中32,000,000股德祥地產股份涉及其衍生權益)中擁有權益。伍女士被視為於陳博士及Selective Choice所持有之177,649,874股德祥地產股份(其中32,000,000股德祥地產股份涉及其衍生權益)中擁有權益。
- 德祥地產董事總經理兼德祥地產執行董事陳先生為德祥之執行董事並為Selective Choice及ITC Investment之董事。
- 德祥地產執行董事陳耀麟先生為德祥之執行董事；而德祥地產副主席兼德祥地產獨立非執行董事石禮謙，SBS, JP為德祥之獨立非執行董事。

4. 陳博士被當作於Time Expert所持之135,000,000股德祥地產股份(涉及其衍生權益)中擁有權益，Time Expert由陳博士全資擁有。伍女士被視作於Time Expert所持之135,000,000股德祥地產股份(涉及其衍生權益)中擁有權益。

(iii) 德祥地產集團其他成員公司

於最後實際可行日期，就德祥地產董事或德祥地產主要行政人員所知，以下人士(德祥地產董事或德祥地產主要行政人員除外)直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在德祥地產集團其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	佔現有已發行股本／註冊資本概約百分比 (%)
三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司	三亞博后經濟開發有限公司	20
譽邦投資有限公司	Le Truong Hien Hoa 陳紹熾	20 10
譽永興業有限公司	Le Truong Hien Hoa 陳紹熾	20 10
廣東國際遊艇俱樂部有限公司	裴夢瑩	20

除上文披露者外，於最後實際可行日期，就德祥地產董事或德祥地產主要行政人員所知，按照德祥地產根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，概無其他人士(德祥地產董事或德祥地產主要行政人員除外)於德祥地產股份或德祥地產相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向德祥地產及聯交所披露之任何權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在德祥地產集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益，或持有涉及有關股本之任何購股權。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，德祥地產董事張先生及彼之聯繫人士於德祥地產集團競爭業務之權益如下：

公司名稱	競爭業務性質	權益性質
珀麗酒店控股有限公司 (前稱永安旅遊(控股) 有限公司)及其附屬公司	香港及中國物業業務 及酒店經營	作為主席及執行董事
中之傑發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
朗隆有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
互勵發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
東名有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
時業有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
亞城集團有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
Supreme Best Ltd.	香港物業投資	作為股東
東田集團有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
聚寶國際有限公司	香港物業投資	作為董事及實益股東
銀鎮有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
Cosmo Luck Limited	香港物業投資	作為實益股東

公司名稱	競爭業務性質	權益性質
Ocean Region Limited	香港物業投資	作為實益股東
盛希有限公司	香港物業投資	作為實益股東
富盈發展有限公司	香港物業投資	作為實益股東
顯中國際有限公司	香港物業投資	作為實益股東
信萬發展有限公司	香港物業投資	作為實益股東
福堡發展有限公司	香港物業投資	作為實益股東
駿群有限公司	香港物業投資	作為實益股東
寶達創富有限公司	香港物業投資	作為實益股東
冠衡建設有限公司	澳門物業投資	作為董事及股東
City Corporation Ltd.	香港物業投資	作為股東

張先生為德祥地產主席，主要負責德祥地產集團策略規劃及管理德祥地產董事會運作。彼之職務與德祥地產董事總經理陳先生之職務清晰劃分，陳先生主要負責德祥地產集團營運及業務發展。

此外，德祥地產集團任何重大業務決策須由德祥地產董事會決定。倘德祥地產董事於所議決事項擁有任何權益，彼將須放棄表決。基於上述情況，德祥地產董事會認為，張先生於其他公司之權益不會對彼出任德祥地產董事職務構成任何損害，亦不會影響德祥地產集團及德祥地產股東利益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，德祥地產董事或彼等各自之聯繫人士概無於任何與德祥地產集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(德祥地產集團業務除外)中擁有權益。

4. 其他權益

於最後實際可行日期，德祥地產董事概無於自德祥地產最近期刊發經審核賬目結算日二零一一年三月三十一日以來經擴大德祥地產集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

德祥地產董事概無於與經擴大德祥地產集團業務有重大關連且於最後實際可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，德祥地產董事概無與經擴大德祥地產集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由經擴大德祥地產集團於一年內終止而毋須支付補償(法定賠償除外)之服務合約。此外，彼等應收之薪酬及實物利益將不會因經擴大德祥地產集團進行任何收購而直接變更。

6. 重大合約

以下為經擴大德祥地產集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立重大或可能屬重大之合約(於日常業務過程中訂立者除外)：

- (a) 德祥(中國)地產集團有限公司(「**德祥中國**」)與貴州宏能溫泉旅遊開發有限公司(「**宏能**」)就成立貴州宏德商務諮詢有限公司(「**合營公司**」)所訂立日期為二零零九年十一月五日之協議，據此，德祥中國承擔注資人民幣45,000,000元，相當於約51,100,000港元；
- (b) 由(其中包括)ITC Properties (China) Limited (前稱Macau Prime Property (China) Limited, 「**ITCP (China)**」)，德祥地產一間間接全資附屬公司作為買方與Bright Sino Profits Limited作為賣方就按總現金代價約883,200,000港元收購新藝投資有限公司(「**新藝**」)之92%已發行股本及(如有)相應股東貸款所訂立日期為二零零九年十二月十五日之協議；

- (c) 由ITCP (China)作為買方與Cango Trading Limited作為賣方就按總現金代價約76,800,000港元收購新藝之8%已發行股本及(如有)相應股東貸款所訂立日期為二零零九年十二月十五日之協議；
- (d) 德祥中國與宏能所訂立日期為二零零九年十二月二十三日之合營協議，據此，德祥中國同意向合營公司增加注資人民幣45,000,000元；
- (e) 德祥中國與宏能就建議向合營公司增加注資所訂立日期為二零一零年一月六日之諒解備忘錄，據此，德祥中國最多向合營公司額外注資人民幣135,000,000元，相當於約153,400,000港元；
- (f) ITC Golf & Leisure Group Limited (「**ITC Golf**」，德祥地產一間間接全資附屬公司)、Ocean Growth Enterprises Limited (「**Ocean Growth**」)、貴州宏能投資有限公司(「**宏能投資**」)與Business Action Holdings Limited (「**Business Action**」)就認購Business Action股本中的新股份所訂立日期為二零一零年二月五日之認購協議，據此，ITC Golf就認購Business Action之股份注資約3,500港元；
- (g) ITC Golf、Ocean Growth、宏能投資與Business Action就規定營運、管理及控制Business Action集團公司之基準所訂立日期為二零一零年二月五日之股東協議，據此，ITC Golf將自Business Action收取貸款還款約27,700,000港元；
- (h) 德祥中國與宏能就上文第(d)項所述合營協議所訂立日期為二零一零年三月二日之修訂協議，據此，德祥中國進一步同意向合營公司增加注資人民幣90,000,000元；
- (i) 德祥地產作為發行人與建銀國際金融有限公司作為配售代理(「**配售代理**」)就根據配售協議1之條款按盡力基準以每股配售股份1.60港元之價格配售德祥地產股本中最多94,000,000股每股面值0.01港元之新股份(「**配售1**」)及來自配售1為數約146,100,000港元之所得款項淨額(扣除開支後)所訂立日期為二零一零年五月十九日之配售協議(「**配售協議1**」)；

- (j) 永權投資有限公司(「永權」，德祥地產一間間接全資附屬公司)作為賣方與Million Cube Limited作為買方就按總代價約746,300,000港元(按指定匯率自人民幣650,000,000元(可予調整)換算)出售Paragon Winner Company Limited(「Paragon Winner」)之65%已發行股本及永權貸予Paragon Winner及其附屬公司之65%貸款所訂立日期為二零一零年七月二十一日之協議；
- (k) ITC Properties Holdings Group Limited(德祥地產一間直接全資附屬公司)作為賣方、德祥地產作為賣方擔保人、Vigorous World Limited作為買方與錦興集團有限公司作為買方擔保人就按總代價480,000,000港元(可予調整)出售ITCP (China)之50%已發行股本及相應股東貸款(如有)所訂立日期為二零一零年九月二十九日之協議；
- (l) 德祥地產向其發行尚未償還本金總額906,000,000港元於二零一一年六月十五日到期之1%可換股票據(「二零一一年票據」)持有人(美國票據持有人除外)所發出日期分別為二零一一年二月二十五日、二零一一年三月八日及二零一一年三月二十八日之要約函件，內容有關按德祥地產於到期時尚未償還本金額加10%票據溢價之合計金額購回二零一一年票據，而相應本金總額535,500,000港元之二零一一年票據持有人提交接納；
- (m) 德祥地產(作為發行人)與配售代理(作為配售代理)就根據配售協議2按盡最大努力基準配售最高本金總額407,550,000港元(倘若干先決條件得以達成)或704,550,000港元(倘若干先決條件未能達成)之3.25厘可換股票據(「配售2」)及來自配售2為數約29,000,000港元之所得款項淨額(扣除開支後)所訂立日期為二零一一年四月十五日之配售協議(「配售協議2」)；
- (n) Global Wave Group Limited(「Global Wave」，德祥地產一間間接全資附屬公司)、TC Capital Group Limited及Golden Fruit Limited(「Golden Fruit」)就成立Golden Fruit所訂立日期為二零一一年六月二十八日之合營協議，據此，Global Wave同意向Golden Fruit注資最多30,000,390港元；

- (o) 買方(作為賣方)與資本策略地產有限公司之一間間接全資附屬公司 Greatward Limited (作為買方)就按總代價337,000,000港元出售Vastness Investment Limited (「Vastness」) 50%已發行股本及Vastness結欠買方之股東貸款全數之50%訂立日期為二零一一年七月七日之買賣協議；及
- (p) 該協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，德祥地產董事並不知悉經擴大德祥地產集團任何成員公司牽涉尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函作出意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	執業會計師
第一上海	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
永利行評值顧問有限公司(「永利行」)	獨立專業估值師

德勤、第一上海及永利行各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義分別轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，德勤、第一上海或永利行概無於經擴大德祥地產集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購經擴大德祥地產集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，德勤、第一上海或永利行概無於經擴大德祥地產集團任何成員公司自德祥地產最近期刊發經審核賬目結算日二零一一年三月三十一日以來(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

9. 重大不利變動

德祥地產董事並不知悉自二零一一年三月三十一日(即德祥地產最近刊發之經審核賬目編製日期)起德祥地產集團財務及貿易狀況有任何重大不利變動。

10. 備查文件

下列文件由本通函日期起至德祥地產股東特別大會舉行日期(包括該日)止期間一般辦公時間內，在香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心31樓可供查閱：

- 德祥地產組織章程大綱及細則；
- Top Precise組織章程大綱及細則；
- 德祥地產截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發年報；
- 德祥地產獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本通函第18頁；
- 第一上海意見函件，全文載於本通函第19至35頁；
- Top Precise集團會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- 德勤就經擴大德祥地產集團未經審核備考財務資料編製之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- 永利行就該物業編製之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- 德祥地產自二零一一年三月三十一日根據上市規則第14及/或14A章之規定刊發之各份通函之副本。

11. 一般資料

- 德祥地產之公司秘書為忻霞虹小姐。彼持有工商管理碩士學位(MBA)，為香港特許秘書公會(ACS)及英國特許秘書及行政人員公會(ACIS)會員(執業者認可證明)。
- 德祥地產之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- 德祥地產之香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心31樓3102室。
- 德祥地產於香港之股份登記及過戶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。
- 本通函、德祥地產股東特別大會通告及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文版本為準。



德祥地產集團有限公司*

ITC PROPERTIES GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

茲通告德祥地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年十一月十一日(星期五)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號舖舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論經修訂與否)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認由本公司之一間間接全資附屬公司ITC Properties (Hong Kong) Limited(「買方」)與Hero's Way Resources Ltd.「賣方」所訂立日期為二零一一年九月九日之買賣協議(「該協議」)(註有「A」字樣之副本，連同(i)買方就支付部分代價將向賣方或其代名人發行本金額為100,000,000港元之票據(「票據」)草擬本；及(ii) Top Precise Investments Limited(「Top Precise」)之一間全資附屬公司Great Intelligence Limited(作為業主)與德祥企業管理有限公司(作為承租人)就於隨附該協議完成時租用香港中環夏慤道12號美國銀行中心30樓之部份樓面及兩(2)個停車位將訂立之租賃協議草擬本(「租賃協議」)，已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)、其條款及條件以及其項下擬進行之交易(包括發行票據及訂立租賃協議)，而根據該協議，賣方同意出售賣方持有之Top Precise所有已發行股本，及Top Precise於完成日期結欠賣方之全數股東貸款；及

* 僅供識別

德祥地產股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事會(「董事會」)在其認為就該協議或使其生效及執行其項下擬進行之交易而言屬必須或適宜或權宜之情況下進行一切行動及事宜以及簽訂一切有關文件及採取有關步驟，並同意作出董事會認為符合本公司利益之該等改動、修訂或豁免。」

承董事會命
德祥地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零一一年十月二十六日

註冊辦事處：

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
31樓3102室

附註：

1. 凡有權出席本公司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。本公司股東如持有兩股或以上股份，則可委任超過一名代表代彼出席大會並於會上表決。受委代表毋須為本公司股東。此外，代表本公司個人股東或本公司公司股東之一名或多名受委代表有權代表本公司股東行使彼等所代表本公司股東可予行使之相同權力。
2. 委任代表之文據必須由委任人或彼正式書面授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須另行加蓋公司印鑑或經由高級職員或授權人或其他獲授權簽署人士親筆簽署。倘委任代表之文據擬由一間公司之高級職員代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該高級職員已獲正式授權代表該公司簽署該委任代表之文據，而毋須進一步證明。
3. 委任代表之文據及(倘董事會要求)簽署文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於名列該文據之人士擬進行表決之大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，送達本公司於香港之股份登記及過戶分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則委任代表之文據將視作無效。
4. 填妥並交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會，並於會上投票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。

德祥地產股東特別大會通告

5. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委任代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身出席大會，則排名首位者親身或由受委代表作出之表決將獲承認，其他聯名持有人的表決將不予計算，就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。

於本通告日期，本公司董事為：

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(董事總經理)

張志傑先生

陳耀麟先生

非執行董事：

馬志剛先生

獨立非執行董事：

石禮謙，SBS, JP(副主席)

王志強先生

郭嘉立先生