

**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(「本公司」)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)

**有關出售VASTNESS INVESTMENT LIMITED  
之50%股本權益  
之主要交易**

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。

謹訂於二零一一年九月五日(星期一)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，召開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股東特別大會之用。

無論閣下能否出席股東特別大會，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，惟無論如何須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股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1
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：

「Adventura」	指	Adventura International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之一間全資附屬公司
「韋堅信」	指	韋堅信測量師行，為本公司就該等物業進行估值所委聘之獨立專業估值師
「聯繫人士」	指	具有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	根據日期為二零一一年三月三十一日之融資協議，東亞銀行(作為貸款人)向展栢、捷毅及堡捷(作為借款人)及本公司(作為擔保人)提供定期及循環信貸融資625,000,000港元
「東亞銀行融資文件」	指	展栢、捷毅及堡捷(作為借款人)、本公司(作為擔保人)與東亞銀行(作為貸款人)就東亞銀行融資所訂立日期為二零一一年三月三十一日之融資協議，及據此訂立之所有抵押文件，作為有關借款人於有關協議項下之責任及負債之抵押
「東亞銀行擔保」	指	由本公司就東亞銀行融資項下結欠東亞銀行之債項向東亞銀行作出之擔保
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國銀行一般公開營業日子(星期六、星期日及香港及／或中國其他公眾假期及於上午九時正至下午五時正懸掛或繼續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之任何日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

## 釋 義

「美貴」	指	美貴集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之一間全資附屬公司
「本公司」	指	德祥地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：199)
「完成」	指	根據出售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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「代價」	指	根據出售協議之條款及條件之銷售股份及銷售貸款總代價
「資本策略」	指	資本策略地產有限公司，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：497)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議之條款及條件向買方出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立日期為二零一一年七月七日之買賣協議
「好機」	指	好機集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之一間全資附屬公司
「堡捷」	指	堡捷國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由美貴及好機分別擁有50%權益

## 釋 義

「金玉」	指	金玉投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Vastness之一間間接全資附屬公司，於最後實際可行日期，為一間並無業務活動之公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一一年八月四日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	出售協議日期起計滿四(4)個月當日，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
「Mandung」	指	Mandung Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為Vastness之一間全資附屬公司
「南峰物業」	指	內地段第1580號A段第1分段中C段第1分段，連同香港銅鑼灣道33號前稱「南峰樓」之宅院
「展栢」	指	展栢有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Mandung之一間全資附屬公司
「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
「該等物業」	指	南峰物業、裕景物業及悅華物業之統稱

## 釋 義

「買方」	指	Greatward Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為資本策略之一間間接全資附屬公司
「餘下集團」	指	於完成時之本公司及其附屬公司
「銷售貸款」	指	於完成日期Vastness欠付賣方之股東貸款全數之50%
「銷售股份」	指	Vastness股本中五十(50)股每股面值1美元之股份，於最後實際可行日期及於完成時相當於Vastness已發行股本之50%
「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	將召開及舉行之本公司股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准出售協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	買方、賣方與Vastness將於完成時就Vastness集團於完成後之權益之Vastness事務(包括但不限於其營運、管理及業務)以及權利及責任訂立之股東協議
「捷毅」	指	捷毅投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Adventura之一間全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

## 釋 義

「Vastness」	指	Vastness Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前為本公司之一間間接全資附屬公司
「Vastness集團」	指	於完成時Vastness及其附屬公司
「賣方」	指	ITC Properties (Hong Kong) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之一間間接全資附屬公司
「裕景物業」	指	內地段第1580號A段第1分段中C段餘下部份、內地段第1580號A段第2分段中B段及內地段第1580號A段第2分段中B段第1分段餘下部份，連同香港銅鑼灣道35、37、39-39A、39B及39C號前稱「裕景洋樓」之宅院
「悅華物業」	指	內地段第1580號A段第1分段中餘下部份及內地段第1580號A段第2分段中餘下部份，連同香港信德街19-21號前稱「悅華閣」之宅院
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎

董事會函件



德祥地產集團有限公司\*

**ITC PROPERTIES GROUP LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

執行董事：

張漢傑先生(主席)

陳佛恩先生(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

非執行董事：

馬志剛先生

香港主要營業地點：

香港

中環

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：

**有關出售 VASTNESS INVESTMENT LIMITED  
之 50% 股本權益  
之 主要交易**

**緒言**

於二零一一年七月七日，董事會宣佈，賣方與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購入銷售股份及銷售貸款，總代價為337,000,000港元(可予調整)。銷售股份相當於Vastness之50%股本權益，Vastness間接擁有展栢、捷毅及堡捷全部已發行股本，而其各自分別擁有悅華物業、南峰物業及裕景物業。

\* 僅供識別



## 董事會函件

作為出售協議其中一項條款，於完成時，買方與資本策略(即買方最終控股公司)將簽立以賣方及本公司為受益人之反彌償保證契約，據此，買方與資本策略將承諾，倘於出售事項後本公司於東亞銀行融資文件項下之有關負債並無根據其於Vastness之實際權益作出相應調減，買方與資本策略將就該負債之50%向賣方及本公司提供彌償保證。

於完成時，賣方、買方與Vastness將訂立股東協議，據此(其中包括)賣方與買方將承諾按彼等之股權比例提供最多合共200,000,000港元之股東貸款，以撥付該等物業之發展及作為Vastness集團之營運資金。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，故須由股東於股東特別大會以投票表決方式批准。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售協議之詳情；(ii)股東協議之詳情；(iii)該等物業之估值報告；(iv)本集團之若干財務資料；及(v)股東特別大會通告。

### 出售協議

日期：

二零一一年七月七日

訂約方：

賣方： ITC Properties (Hong Kong) Limited，本公司之一間間接全資附屬公司；及

買方： Greatward Limited，資本策略之一間間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，亦非本公司之關連人士。買方之主要業務為投資控股。

將出售之資產：

將出售之資產包括(i)銷售股份，相當於最後實際可行日期及完成時Vastness全部已發行股本之50%；及(ii)銷售貸款，相當於完成時Vastness結欠賣方之全數股東貸款之50%。於出售協議日期及於最後實際可行日期，銷售貸款本金額分別約為143,900,000港元及144,200,000港元。

## 董事會函件

代價：

銷售股份及銷售貸款之總代價為337,000,000港元(即499,500,000港元(即買方與賣方所協定該等物業價值之50%)減Vastness集團於東亞銀行融資項下尚未償還貸款本金總額325,000,000港元之50%)，將如下分配：

- (i) 銷售貸款應佔之代價部份將相等於銷售貸款之面值；及
- (ii) 代價結餘將撥歸銷售股份。

買方已／須透過以下方式以現金支付代價：

- (i) 於簽訂出售協議時已支付100,000,000港元之按金(「首筆按金」)；
- (ii) 於出售協議日期起計兩(2)週內將進一步支付150,000,000港元之按金(「第二筆按金」)；及
- (iii) 於完成時支付代價餘額。

倘Vastness集團於完成時有任何進一步負債(上述東亞銀行融資項下本金額325,000,000港元除外)，代價須按等額基準就有關額外負債下調50%。買方已於二零一一年七月二十日支付第二筆按金。

代價乃由賣方與買方經參考(其中包括)(i) Vastness集團於二零一一年六月二十七日之未經審核虧絀淨額約12,100,000港元；(ii)於出售協議日期Vastness應付賣方之尚未償還股東貸款約287,800,000港元之50%(即於出售協議日期之銷售貸款約143,900,000港元)；(iii)東亞銀行融資項下尚未償還貸款本金額325,000,000港元之50%；及(iv)由韋堅信按合併地盤之基準就該等物業於二零一一年三月三十一日進行估值為1,200,000,000港元釐定。買方與賣方協定該等物業之價值為999,000,000港元，相當於韋堅信之估值折讓16.75%，有關價值乃經買方公平磋商後得出，並考慮到其後之本地物業市場氣氛變動及該等物業現有狀況。董事認為，出售協議之條款(包括代價)屬公平合理，出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

## 董事會函件

### 先決條件：

出售協議須待以下條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方告完成：

- (i) 買方信納就Vastness集團各成員公司進行之盡職審查結果；
- (ii) 賣方於出售協議所作出之保證於完成時在各重大方面仍屬真實準確，且並無誤導成分；
- (iii) 由賣方向買方提交由英屬處女群島之相關註冊代理所發出且日期不早於完成日期前七(7)個營業日之良好信譽證明(受一般假設及保留意見所規限)，確認賣方及於英屬處女群島註冊成立之Vastness集團各集團公司為聲譽良好之企業；
- (iv) 展栢、捷毅及堡捷分別就悅華物業、南峰物業及裕景物業提供之妥善所有權；
- (v) 股東(根據上市規則或適用法律、規則及規例須放棄表決者除外)於股東特別大會上批准出售協議及據此擬進行之交易(如需要)；
- (vi) 賣方及/或本公司已就訂立及實行出售協議及據此擬進行之交易遵守上市規則一切其他相關規定、取得全部所需批准及符合相關機關之程序；及
- (vii) 已取得東亞銀行就有關出售協議及據此擬進行之交易之批准而並無附設條件，或如有條件，則按賣方與買方均接受之條款。

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第(i)、(ii)、(iii)及(iv)項條件。賣方或買方均不得豁免第(v)及(vi)項條件。第(vii)項條件僅可於賣方與買方協定之情況下獲豁免。倘上述條件於最後完成日期或之前未能達成或獲豁免(視乎情況而定)及/或第(ii)項條件於完成日期未獲達成(及不獲買方豁免)，則出售協議訂約各方之權利及責任將告失效及不再具有進一步效力(除先前違反外)。在此情況下，賣方須於三(3)個營業日內不計利息向買方退回首筆按金及(如適用)第二筆按金。

### 完成：

出售事項將於達成或獲豁免(視乎情況而定)上述最後一項條件後第三(3)個營業日或賣方與買方可能於書面共同協定之其他日期完成。

## 董事會函件

倘條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後因買方違約而未能完成出售事項，則賣方有權沒收首筆按金，並於三(3)個營業日內不計利息向買方退回第二筆按金，但不損害賣方根據出售協議可能擁有之權利及補救機會。倘賣方為違約方，則賣方須於三(3)個營業日內向買方退回首筆按金及第二筆按金，而不損害買方根據出售協議可能擁有之權利及補救機會。

### 其他條款：

於二零一一年三月三十一日，展栢、捷毅及堡捷(作為借款人)以及本公司(作為擔保人)與東亞銀行(作為貸款人)已就東亞銀行融資訂立融資協議，以供該等物業發展之用。除該等物業之按揭外，(其中包括)本公司已作出東亞銀行擔保，而本公司於完成後預備繼續提供東亞銀行擔保，條件為其於東亞銀行融資文件項下之50%負債須獲資本策略提供彌償保證。就此，作為出售協議其中一項條款，倘於出售事項後並無根據東亞銀行融資文件調減本公司負債以反映其於Vastness之實際權益，買方與資本策略須於完成時簽立以賣方及本公司為受益人之反彌償保證。於最後實際可行日期，東亞銀行融資項下之尚未償還本金額為325,000,000港元。

### 稅務彌償：

賣方承諾就Vastness集團就該等物業於完成日期後不時應付之利得稅，經參考於完成日期該等物業賬面成本評估或計算為600,000,000港元及該等物業之價值999,000,000港元(如買方與賣方所協定)之差額之50%向買方提供彌償保證，惟賣方於此項彌償項下最高負債合共將不會超過25,000,000港元，有關款項由賣方與買方公平磋商後釐定。

### 股東協議

於完成時，賣方、買方與Vastness將就彼等於完成後於Vastness集團之權益之事務(包括但不限於其營運、管理及業務)以及權利訂立股東協議。股東協議之主要條款載列如下：

#### 董事會之組成：

Vastness及Vastness集團各成員公司之董事會須由不超過六(6)名董事組成。賣方及買方各自有權提名及委任最多三(3)名董事。

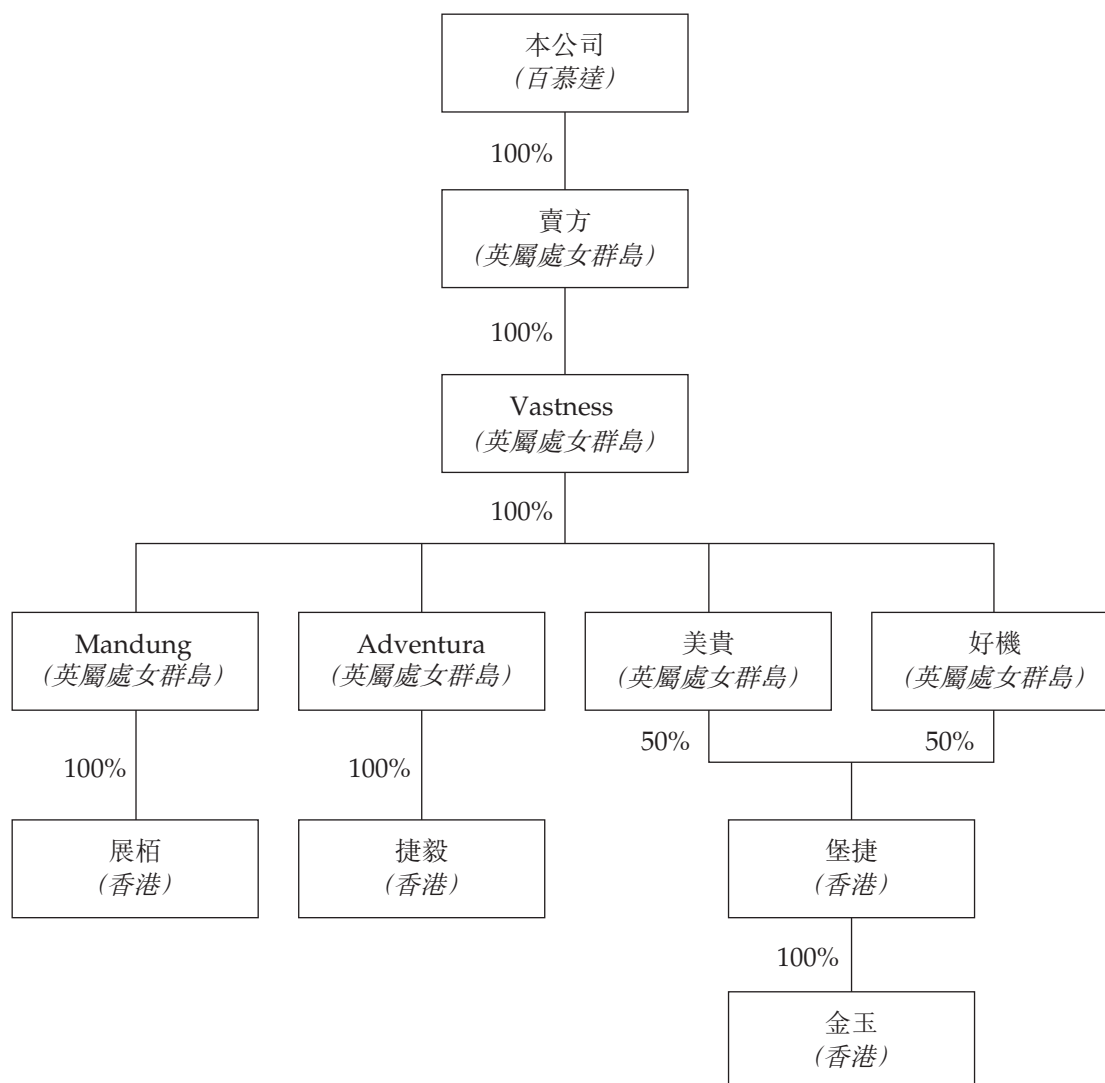
## 董事會函件

- 股息政策： 就Vastness集團各成員公司而言，所有可供分派溢利(扣除稅項撥備及解除尚未償還銀行債項(包括本金、應計利息及其他款項)以及股東貸款後)將以股息形式分派予其股東。
- 優先購買權及尾隨權： 倘股東有意向一名第三方出售其於Vastness之權益，所有其他股東擁有優先購買權，可按相同之價格及重大條款購買全部(但非部份)出售股東擬出售於Vastness之股份及提供予Vastness之貸款。
- 另外，其他股東亦獲賦予尾隨權，據此，彼等可按向出售股東提供之相同條款及條件出售彼等於Vastness之權益。
- 融資： 除本公司目前根據東亞銀行融資文件提供之抵押，以及資本策略及買方將向賣方及本公司就本公司於東亞銀行融資文件項下負債之50%提供之反彌償保證外，賣方與買方將承諾按彼等之股權比例進一步向Vastness提供股東貸款合共不多於200,000,000港元。該等股東貸款須為無抵押、可按賣方與買方協定之利率計息及僅獲Vastness董事會批准後方可償還。
- 終止： 除非Vastness之全部已發行股本將由一名股東擁有或Vastness須清盤或不再作為企業實體存在，否則股東協議將繼續具有全面效力及有效。

## 董事會函件

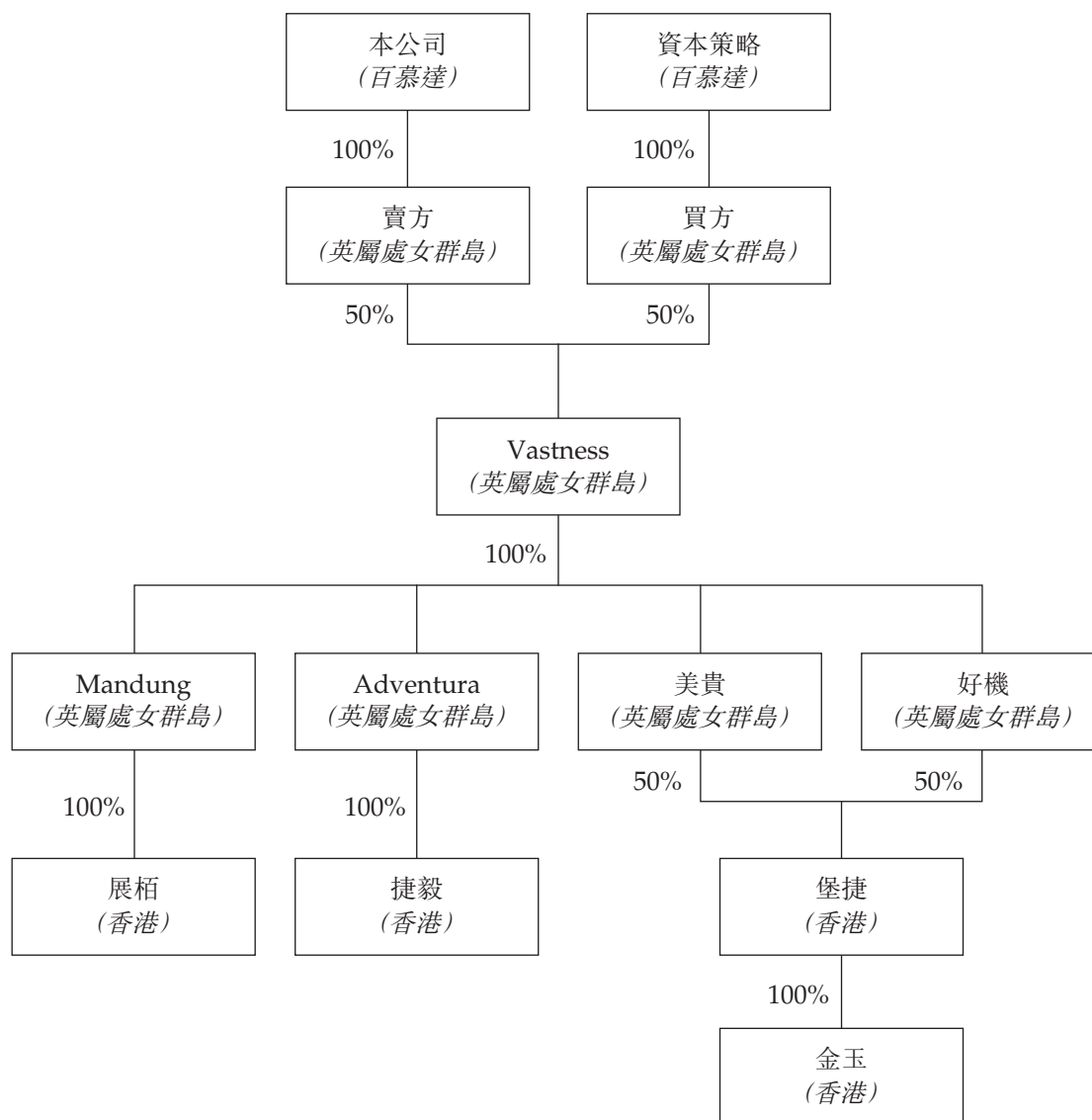
### VASTNESS集團於完成前後之架構

(i) 以下載列Vastness集團於最後實際可行日期及緊接完成前之架構



## 董事會函件

### (ii) 以下載列Vastness集團緊隨完成後之架構



附註：括號內之地點為註冊成立地點

### 有關VASTNESS集團之資料

Vastness為於二零一零年一月二十日在英屬處女群島註冊成立之一間特殊目的機構，擁有Mandung、Adventura、美貴及好機之全部已發行股本。Mandung擁有展栢之全部已發行股本，而展栢則擁有悅華物業。Adventura擁有捷毅之全部已發行股本，而捷毅則擁有南峰物業。美貴及好機各自擁有堡捷之50%已發行股本，而堡捷則擁有裕景物業。於出售協議及最後實際可行日期，金玉為一間並無業務活動之公司。

## 董事會函件

悅華物業包括座落於香港銅鑼灣信德街19-21號前稱「悅華閣」之樓宇內所有單位，地盤面積約為3,842.5平方呎。

南峰物業包括座落於香港銅鑼灣銅鑼灣道33號前稱「南峰樓」之樓宇內所有單位，地盤面積約為1,146.7平方呎。

裕景物業包括座落於香港銅鑼灣銅鑼灣道35、37、39-39A、39B及39C號前稱「裕景洋樓」之樓宇內所有單位，地盤面積約為4,498.8平方呎。

該等物業擬發展為豪華時尚住宅高樓，總可售面積約90,000平方呎。

於最後實際可行日期，現正進行拆卸該等物業上之現有樓宇。

該等物業由韋堅信按合併地盤之基準進行估值，於二零一一年三月三十一日及於二零一一年五月三十一日為1,200,000,000港元。該等物業於二零一一年五月三十一日之估值報告詳情載於本通函附錄二。

以下載列Vastness集團分別截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元
營業額	523	890
除稅前(虧損)/溢利	(8,062)	52,918
除稅後(虧損)/溢利	(8,062)	52,918
		於二零一一年 三月三十一日 千港元
負債淨額		(10,738)

緊隨完成後，Vastness將不再為本公司之一間附屬公司，而成為本公司之一間聯營公司。因此，本集團將於完成後以權益會計法就Vastness集團入賬。



## 董事會函件

### 進行出售事項之理由

本公司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。本集團亦在中國從事高爾夫球度假村及消閒經營業務、證券投資及提供貸款融資服務。

出售事項所得款項淨額(即代價扣除相關開支)估計約為334,000,000港元。本公司擬將有關所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

董事認為，出售事項為本集團帶來變現可觀資本收益之良機，相當於本集團於Vastness為期兩年之相關投資回報超過120%，並將為本集團產生龐大現金流入且仍保留發展該等物業之重大權益。此外，資本策略為專注於香港及中國發展之活躍物業集團。引入此合營夥伴預期可為經重新發展之該等物業發展及未來銷售帶來額外價值。

基於上文所述，董事會認為，出售協議及股東協議(包括提供股東貸款以及本公司於東亞銀行融資文件項下100%責任及負債(受買方及資本策略所提供反彌償保證所限))之條款屬公平合理，而訂立出售協議符合本公司及股東之整體利益。

### 出售事項之財務影響

#### 盈利

根據Vastness集團於二零一一年六月二十七日之未經審核綜合賬目，預期出售事項將產生未經審核資本收益約171,200,000港元，此乃經參考來自代價之所得款項淨額334,000,000港元、計入本集團賬目之銷售股份及銷售貸款於二零一一年六月二十七日應佔之賬面值合共約137,800,000港元以及賣方將於完成時提供之估計稅務彌償撥備約25,000,000港元。務請股東及投資者注意，出售事項之實際收益確實金額須參考銷售股份及銷售貸款於完成日期應佔之公平值，方可釐定，並可能有別於上述數字。

### 資產及負債

緊隨完成後，本公司於Vastness之股權將由100%削減至50%，故Vastness將不再為本公司之一間附屬公司。本公司擬保留其於Vastness餘下之50%權益，該公司將成為本公司之一間聯營公司。因此，Vastness集團之資產及負債將不再計入本集團之未來財務報表。本公司於完成後將以權益會計法就Vastness集團之淨資產及業績入賬。因此，本集團之總資產由於撇除Vastness集團資產(扣除所收出售事項所得款項及確認應佔Vastness作為一間聯營公司之資產淨值後)而於完成時減少。本集團之總負債(不計上文披露之最高彌償撥備25,000,000港元)則由於撇除Vastness集團之負債而減少。

### 餘下集團之財務及貿易前景

於完成時，餘下集團將於澳門、中國及香港從事物業發展及投資、高爾夫球度假村及休閒經營業務、投資證券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。本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。

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%。本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。

餘下集團預期，待該等物業發展(當中餘下集團於出售後仍保留重大權益)及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，餘下集團深信能自其投資組合獲取未來收益。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，須由股東於股東特別大會以投票表決方式批准。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，買方及其聯繫人士持有1,658,600股股份，相當於本公司全部已發行股本約0.3%。因此，買方及其聯繫人士須就批准出售協議及據此擬進行交易所提呈之普通決議案放棄投票。除上文披露者外，董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，概無其他股東須就上述決議案於股東特別大會放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一一年九月五日(星期一)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，以考慮及酌情批准出售協議及據此擬進行之交易，股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。於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，惟無論如何須於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股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦意見

董事認為出售協議之條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，批准出售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

列位股東 台照

及本公司可換股票據持有人 參照

代表  
德祥地產集團有限公司  
主席  
張漢傑  
謹啓

二零一一年八月八日

## 1. 債務聲明

於二零一一年六月三十日營業時間結束時(即為印製本通函前之最後實際可行日期)，本集團之有抵押銀行借貸及其他借貸分別約為500,000,000港元及16,000,000港元。此外，本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300,000港元。

於同日期，本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 六月三十日 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	478,735
— 二零一一年六月十日	2.20	30,000	23,993
		<u>619,050</u>	<u>502,728</u>

本集團之銀行借貸及金融機構信貸融資額乃以下列本集團資產之法律承擔作抵押：

- (i) 賬面值597,200,000港元之持作銷售物業；
- (ii) 賬面值542,900,000港元之發展中投資物業；及
- (iii) 賬面淨值300,000港元之物業、機械及設備。

除上述者及集團內部間負債外，於二零一一年六月三十日營業時間結束時，本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六月三十日營業時間結束時之當時大約匯率兌換為港元。

## 2. 營運資金

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、可動用之銀行融資及出售事項所得款項)後認為，在並無不可預計之情況下，餘下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。

以下為獨立物業估值師韋堅信測量師行就其對該等物業於二零一一年五月三十一日之估值而編製之函件正文及估值證書，以供載入本通函。



檔案編號：11/VT/01353

敬啟者：

有關：香港

悅華閣

信德街19-21號(內地段第1580號A段第2分段中餘下部份及A段第1分段中餘下部份)

南峰樓

銅鑼灣道33號(內地段第1580號A段第1分段中C段第1分段)及

裕景洋樓

銅鑼灣道35、37、39-39A、39B及39C號(內地段第1580號A段第1分段中C段餘下部份、A段第2分段中B段餘下部份及A段第2分段中B段第1分段)

(「目標物業」)

吾等茲遵照德祥地產集團有限公司(「貴公司」)之指示，對目標物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供於二零一一年五月三十一日吾等對該等物業權益市值之意見。

吾等對目標物業權益之估值乃吾等對有關物業市值之意見。所謂市值，就香港測量師學會物業估值準則所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易」。

除本報告所提及者外，吾等進行估值時，假設業主將物業權益於公開市場出售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以抬高該等物業之價值。此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或致使達成該等物業成交之任何選擇權或優先購買權，且假設並無出現任何方式之強迫出售之情況。

吾等已在相關土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未對正本文件進行查核以核實所有權或確定任何租約修訂。所有文件及租約均僅作參考用途，所有的尺寸、量度及面積均僅為約數。除另有說明外，全文採用1平方米相當於10.764平方呎之轉換率。

吾等主要依據剩餘法進行估值。剩餘法通過首先確定具備最佳價值(即總發展價值)的最優發展以探求地盤價值。根據務實假設，自己完工樓宇之估值中扣除建築成本、專業費用、推銷成本、利息開支及發展商溢利。餘下結果經調整後成為估值日期之地盤價值。

吾等進行報告時，並無考慮該等物業權益所欠付之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

同時吾等已視察該等物業，然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及服務設施等是否適宜日後進行發展。吾等之估值乃假設該等條件均令人滿意，且於建築期內不會引致任何非經常支出或延誤。吾等並無進行詳細之實地量度以核實該地盤之邊界範圍及該物業地盤面積之準確性，吾等假定提供予吾等之文件所載地盤面積均為正確。

吾等之估值乃遵照香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)、公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(主板)之相關條文作出。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書以供閣下參考。

此致

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  
列位董事 台照

代表  
韋堅信測量師行  
估值部  
董事  
註冊專業測量師  
林晉超

*BSc (Hons) MCIREAA, MHKIS, MRICS*  
謹啟

二零一一年八月八日

附註：林晉超先生為香港特別行政區之註冊專業測量師。彼為三個專業團體，分別為中國房地產估值師與經紀人學會、香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會之專業會員。林先生自一九九五年起加入韋堅信測量師行並於取得專業資格後在估值香港物業方面積累約19年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一一年 五月三十一日之市值
香港 悅華閣 信德街19-21號 (內地段第1580號A段第2分段中餘下部份及A段第1分段中 餘下部份) 南峰樓 銅鑼灣道33號 (內地段第1580號A段第1分段中C段第1分段)及 裕景洋樓 銅鑼灣道35、37、39-39A、39B及39C號 (內地段第1580號A段第1分段中C段餘下部份、A段第2分段中 B段餘下部份及A段第2分段中B段第1分段)	1,200,000,000 港元
總計：	<u>1,200,000,000 港元</u>

附註：外聘估值師韋堅信測量師行於二零一一年五月三十一日基於市值對目標物業之估價為1,200,000,000港元(十二億港元)，該價值乃根據香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)、公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(主板)之相關條文釐定。



## 估值證書

於二零一一年  
五月三十一日  
之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
香港 悅華閣 信德街19-21號 (內地段第1580號A段 第2分段中餘下部份及 A段第1分段中餘下部份) 南峰樓 銅鑼灣道33號 (內地段第1580號A段第 1分段中C段第1分段) 及 裕景洋樓 銅鑼灣道35、37、39- 39A、39B及39C號(內地 段第1580號A段第1分 段中C段餘下部份、A 段第2分段中B段餘下 部份及A段第2分段中 B段第1分段)	<p>所涉地段之註冊地盤總面積約為9,488.05平方呎(881.46平方米)，而淨地盤面積約為8,600.59平方呎(799.014平方米)。</p> <p>所涉及地盤為C級，並於銅鑼灣道、信德街及通道巷分別擁有82呎6吋、109呎1/2吋、120呎3吋-3/4吋之房前空地。該地盤高度一般，位於平均高度香港主水平基準上約16呎4吋(4.965米)。</p> <p>根據 貴公司提供之發展計劃及已獲批准之建築圖則，有關發展包括一幢28層高住宅大廈(不包括兩層地庫及庇護層)、17個停車位(包括位於地庫2樓至地下的一個殘疾人士車位、兩個輕型貨車車位及一個電單車車位)。商舖位於地下及一樓，會所位於二樓，六個住宅單位位於3至22樓，四個住宅單位位於23至29樓，四個複式住宅單位位於30至31樓。垂直通道包括兩部電梯及兩條樓梯，連同地下之電梯大堂及位於銅鑼灣道之正門大堂。</p> <p>根據前述已獲批准建築圖則，發展參數、設施、面積分析載於附註8。</p> <p>該物業乃向政府租賃持有，租期自一九零零年一月二十九日起為期七十五年，其後再續約七十五年。</p> <p>所涉地段之地租總額為每年21,868港元。</p>	於估值日期，現有樓宇之拆卸工程經已展開。	1,200,000,000 港元



附註：

1. 經參考土地查冊文件，目標物業之登記業主如下：

物業	登記業主
信德街19-21號	展栢有限公司
銅鑼灣道33號	捷毅投資有限公司
銅鑼灣道35、37、39-39A、39B及39C號	堡捷國際有限公司

相關樓宇之所有單位乃受多個日期之多項轉讓所限，並以多個備忘錄號碼及代價登記。

2. 參照日期為二零一一年四月十三日之備忘錄第11050503110067號，該物業受限於一項債務及按揭，受益人為「東亞銀行有限公司」。
3. 除內地段第1580號中一般「禁止厭惡性行業條款」及「一般設計及用途條款」外，各地盤之用途及發展大致上不受限制。

「禁止厭惡性行業條款」解讀為「未經上述香港殖民地港督或其他正式授權人士代表書面示意英女皇陛下、其子嗣、繼任人或受讓人事先許可前，該公司、其繼任人或受讓人，或任何其他人士於此轉管租約持續期內，在上述物業或其任何部分內或其上使用作、進行或從事銅匠、屠宰、肥皂製造、糖廠、毛皮商、蠟燭廠、油廠、肉食店、造酒廠、旅館或酒館、鐵匠、清糞、清掃垃圾，或任何其他嘈吵、惡臭或厭惡性行業或業務。」

此乃原自17世紀英格蘭舊皇室租約中所載一般條款。以現今標準而言，該等詞彙及用語已過時，而此條款所述部分行業更已自一般城市面貌消失，尤其是香港。然而，此條款見於標準形式之政府租約，且法律上涵蓋至所有狀況。

在該等情況下，現時市場慣例為向香港政府地政總署分區地政處申請牌照，以於支付技術修訂費時刪除以下類別之厭惡性行業，分別為油廠、酒館、旅館、肉食店及糖廠。

「一般設計及用途條款」解讀為「上述家宅或租賃房子之設計須符合樓宇、正視圖、外貌及概況者，且正面與用途須與接連相同街道之樓宇(如有)之方式一致，而一切所作須令英女皇陛下、其子嗣、繼任人或受讓人之測量師滿意。」

此條款僅見於舊政府租約。其實際上規定建於地段上之樓宇以接連相同街道之樓宇一致方式設計及劃定用途。其為早期城市規劃形式，產生多列高度相近房屋及一致外貌。

今日，城市規劃監管已大幅轉變，現時受規劃法例之機構以及城市規劃條例、建築物條例、建築物(規劃)規例等條例監管。此一般設計及用途條款將不大可能吸引發展商提價，惟僅可能有助政府防止其無意批准且無其他可行合法途徑之發展或重新發展。

4. 於估值日期，該物業處於香港規劃區第6號，於日期為二零一零年九月十七日銅鑼灣分區計劃大綱圖編號S/H6/15分類作「住宅(A組)」用途。
5. 在對目標物業作出市場估值時，吾等已參考地段之政府租契條件、城市規劃分區、建築物(設計)規例、該地盤之規模及圖則、當地樓宇概況，尤其是由 貴公司所提供附有已批准建築圖則之發展計劃。
6. 吾等進行近期視察時，吾等注意到目標物業被竹棚及尼龍網包圍，正在進行拆卸工程。

7. 拆卸前，信德街19-21號(內地段第1580號A段第1分段中餘下部份及A段第2分段中餘下部份)乃一幢14層高綜合大廈。商舖及配套設施位於地下，樓上各自有兩個住宅單位。垂直通道包括一部電梯及兩條樓梯，正門位於信德街。該大廈於一九八二年十二月二十二日落成。

拆卸前，銅鑼灣道33號(內地段第1580號A段第1分段中C段第1分段)乃一幢6層高唐樓(不包括閣樓)，商舖位於地下，倉庫位於閣樓，樓上各自有一個住宅單位。垂直通道為共用樓梯，正門位於銅鑼灣道。該大廈於一九七七年十一月二十九日落成。

拆卸前，銅鑼灣道35、37、39-39A、39B及39C號(內地段第1580號A段第1分段中C段餘下部份、A段第2分段中B段1分段及A段第2分段中B段餘下部份)乃一幢10層高唐樓，兩間商舖位於地下，樓上各自有五個住宅單位。垂直通道為兩部電梯及兩條樓梯，正門位於銅鑼灣道。該大廈於一九六七年一月十六日落成。

8. 發展參數、設施及面積分析如下：

樓層	設施	建築面積一		建築面積二	
		(平方呎)	(平方米)	(平方呎)	(平方米)
地庫2樓	七個私家車位及一個殘疾人士車位、 一個電單車位、泵房及水缸	-	-	-	-
地庫1樓	七個私家車位、一個輕型貨車車位、 花灑水缸、花灑泵房及閘掣房	-	-	-	-
地下	電梯大堂、兩間商舖、垃圾房及 恢復供水室、汽車電梯及一個 輕型貨車車位	4,799	445.798	4,745	440.798
1樓	兩間商舖、變壓房、電掣房、TBE房 及緊急發電房	4,487	416.836	4,226	392.566
2樓	健身室連更衣室、閱讀室及乒乓球室	4,345	403.645	4,345	403.645
3-29樓	126間住宅單位	81,700	7,589.307	79,867	7,420.31
30-31樓	4間複式單位	-	-	-	-
總計：		<u>95,331</u>	<u>8,855.586</u>	<u>93,183</u>	<u>8,657.319</u>

-或左右-

**附屬設施面積：**

- 1樓平台—約855平方呎或左右。
- 2樓平台—約1,231平方呎或左右。
- 庇護層—約1,687平方呎或左右。
- 頂層平台—約443平方呎或左右。
- 上層平台—約109平方呎或左右。

- 附註：
1. 建築面積一包括垃圾房、消防控制房、A.H.U.房、水錶房、電錶房及寬闊公用走廊以及電梯大堂等公用部份。
  2. 建築面積二不包括上文附註1所述公用部份。
  3. 所有建築面積引自日期為二零一一年五月二十七日經批准建築圖則。
  4. 附屬設施面積自日期為二零一一年五月二十七日經批准建築圖則。
9. 於完成時，建議發展計劃之估計總發展價值約為1,704,080,000港元。預計建築總成本約為197,648,000港元、專業費用約為11,859,000港元、或然費用約為6,285,000港元、市場營銷及代理費用約為17,041,000港元、法律費用約為12,780,000港元、利息開支約為9,600,000港元而發展商溢利約為213,010,000港元。

吾等在評估該項目之總發展價值時，以參考緊接吾等估值日期(即二零一一年五月三十一日)前三個月中該區域內多宗住宅交易，並已考慮上林(建築面積平均呎價15,304港元)、曉峰(建築面積平均呎價12,967港元)、尚匯(建築面積平均呎價22,945港元)、尚巒(建築面積平均呎價13,047港元)等項目之住宅單位。就商舖單位而言，已考慮布朗街地下(實用面積平均呎價43,206港元)之多宗交易，兆暉閣地下(實用面積平均呎價43,965港元)、建康大廈地下(實用面積平均呎價31,097港元)及豐景大廈地下(實用面積平均呎價50,000港元)之交易。就停車場而言，已考慮上林(每個泊車位平均1,100,000港元)及名門(每個泊車位平均988,000港元)等項目之交易。

除吾等於函件第II-1至II-2頁概述之估值假設外，吾等於剩餘估值中所用特定估值假設包括：

- a) 假設餘下發展期間自估值日期起計為期21個月，預期落成日期將為二零一三年二月二十八日；
- b) 假設專業費用(計入發展成本一部份)佔總建築成本6%；
- c) 假設或然撥備(計入發展成本一部份)佔總建築成本3%；
- d) 假設融資成本將按年利率5.25厘支付；
- e) 假設於項目完成時，發展商溢利佔總發展價值12.5%；及
- f) 假設現值計算貼現率為每年1.5%，並假設其於整個餘下發展期間內不變。

吾等有理由認為，該類型綜合建築項目(包括位於地下至一樓之商舖、位於上層之住宅單位及位於地庫之停車場)之發展潛力巨大。綜合發展項目組成部分之概況及詳情，請參閱第II-4頁及附註8。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，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) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事或本公司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分部知會本公司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)根據本公司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」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份之權益

董事姓名	好倉／淡倉	身分	佔本公司	
			已發行 股份數目	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) 本公司購股權之權益

董事姓名	授出日期	可行使期間	每股 行使價 (港元)	購股權 數目	佔本公司 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，概無董事或本公司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分部知會本公司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)根據本公司所採納標準守則知會本公司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股東權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中，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分部之規定向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本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) 股份權益

股東名稱／姓名	好倉／ 淡倉	身分	已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Selective Choice Investments Limited (「Selective Choice」) (附註3)	好倉	實益擁有人	139,583,474 (附註1)	24.71
ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」) (附註3)	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3及4)	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)所涉及相關股份之權益

股東名稱/姓名	好倉/ 淡倉	身分	本公司股本 衍生工具 所涉及相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Loyal Concept Limited (「Loyal Concept」)	好倉	實益擁有人	135,000,000 (附註2)	23.90
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited (「Hanny Magnetics」)	好倉	受控法團權益	135,000,000 (附註2)	23.90
錦興集團有限公司 (「錦興」) (附註5)	好倉	受控法團權益	135,000,000 (附註2)	23.90
Selective Choice (附註3)	好倉	實益擁有人	32,000,000 (附註1)	5.66
ITC Investment (附註3)	好倉	受控法團權益	32,000,000 (附註1)	5.66
德祥(附註3及4)	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6)	23.90
陳博士	好倉	受控法團權益	167,000,000 (附註1及6)	29.56
伍女士	好倉	配偶權益	167,000,000 (附註1及6)	29.56



附註：

1. 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 股股份 (其中 32,000,000 股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 股股份 (其中 32,000,000 股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 股股份及被視為於 Selective Choice 所持有之 171,583,474 股股份 (其中 32,000,000 股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 股股份 (其中 32,000,000 股股份涉及其衍生權益) 中擁有權益。
2. 錦興與 Hanny Magnetics 被視為在 Loyal Concept 所持有之 135,000,000 股股份 (涉及其衍生權益) 中擁有權益。Loyal Concept 為 Hanny Magnetics 之一間全資附屬公司，而 Hanny Magnetics 為錦興之一間全資附屬公司。
3. 本公司董事總經理兼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。
4. 本公司主席兼執行董事張先生為德祥之執行董事；執行董事陳耀麟先生為德祥之執行董事；而本公司副主席兼獨立非執行董事石禮謙，SBS, JP 為德祥之獨立非執行董事。
5. 本公司獨立非執行董事郭嘉立先生為錦興之獨立非執行董事。
6. 根據 Loyal Concept (作為賣方)、錦興 (作為 Loyal Concept 擔保人)、Time Expert (作為買方) 及陳博士 (作為 Time Expert 擔保人) 之間所訂立日期為二零一一年七月十一日之有條件買賣協議，Time Expert 有條件同意向 Loyal Concept 收購本公司本金額 297,000,000 港元之二零一三年到期 3.25 厘可換股票據。陳博士被當作於 Time Expert 所持之 135,000,000 股股份 (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 股股份 (涉及其衍生權益) 中擁有權益。

(iii) 本集團其他成員公司

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士 (董事或本公司主要行政人員除外) 直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本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，就董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，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分部條文須向本公司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本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，董事張先生及彼之聯繫人士於本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

公司名稱	競爭業務性質	權益性質
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
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

張先生為本公司主席，主要負責本集團策略規劃及管理董事會運作。彼之職務與董事總經理陳先生之職務清晰劃分，陳先生主要負責本集團營運及業務發展。

此外，本集團任何重大業務決策須由董事會決定。倘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，董事會認為，張先生於其他公司之權益不會對彼出任董事職務構成任何損害，亦不會影響本集團及股東利益。

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

#### 4. 其他權益

於最後實際可行日期，董事概無於自本公司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本集團任何成員公司(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。

董事概無於與本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，董事概無與本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本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本集團進行任何收購而直接變更。

#### 6. 重大合約

以下為本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」)與貴州宏能溫泉旅游開發有限公司(「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)」,本公司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」,本公司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) 本公司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港元之價格配售本公司股本中最多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」,本公司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(本公司一間直接全資附屬公司)作為賣方、本公司作為賣方擔保人、Vigorous World Limited作為買方與錦興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) 本公司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,內容有關按本公司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) 本公司(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」,本公司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；及
- (o) 出售協議。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本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
韋堅信測量師行	獨立專業估值師

韋堅信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，韋堅信概無於本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本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，韋堅信概無於本集團任何成員公司自本公司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. 備查文件

下列文件由本通函日期起至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：

- 本公司組織章程大綱及細則；
- 本公司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；
- 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- 韋堅信有關該等物業之估值報告，其全文載於本通函附錄二；

- 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- 本公司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。

#### 10. 一般資料

- 本公司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)。
- 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- 本公司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。
- 本公司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、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。

## 股東特別大會通告



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」)謹訂於二零一一年九月五日(星期一)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(「賣方」)與Greatward Limited(「買方」)所訂立日期為二零一一年七月七日之買賣協議(「出售協議」)(註有「A」字樣之副本連同隨附有關Vastness Investment Limited(「Vastness」)之股東協議草稿(「股東協議」，將於出售協議完成時簽立)已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)、其條款及條件及其項下擬進行之交易，包括(i)簽訂股東協議及根據股東協議提供合共最多100,000,000港元的股東貸款；及(ii)本公司就向Vastness附屬公司所授銀行融資額維持其給予東亞銀行有限公司之抵押。根據出售協議，賣方同意出售其所持Vastness股本中每股面值1美元之股份五十(50)股，相當於完成時Vastness已發行股本50%及於完成日期Vastness結欠賣方之股東貸款全數50%；及

\* 僅供識別



## 股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事會(「董事會」)在其認為就出售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，二零一一年八月八日

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。

## 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