

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。

本公佈僅供參考，並不屬於收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



## TECH PRO TECHNOLOGY DEVELOPMENT LIMITED

德普科技發展有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：03823)

### 有關涉及根據特別授權發行代價股份之 收購上海富朝物業管理有限公司 餘下50%股權之 主要交易

#### 買賣協議

董事會欣然宣佈，買方(本公司間接全資附屬公司)於二零一六年六月三日(聯交所交易時段後)與賣方訂立買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股本(相當於目標公司之50%註冊及繳足股本)，代價為人民幣387,450,000元(相當於約461,065,500港元)，將由買方以下列方式支付：

- (i) 於完成日期訂立轉讓及抵銷契據，以等於相關金額的款項抵銷代價；及
- (ii) 按本公佈「代價」一段所述買方透過促使本公司按發行價每股2.50港元向賣方(或其代名人)配發及發行代價股份而於完成後六年內以六筆等額分期付款方式結清代價餘款。

目標公司主要業務是向租戶分租該物業及提供該物業的物業管理服務。於本公佈日期，賣方及本公司(透過全資附屬公司)分別擁有目標公司(目前為本公司的合資企業)50%股權。

完成後，本公司將擁有目標公司全部股權，目標公司不再是本公司之合資企業而成為間接全資附屬公司。

考慮到(a)上海物業市場收入來源穩定及未來前景仍然向好，(b)收購符合本集團的業務目標，(c)本公司將於完成後全面控制目標公司，及(d)目標公司之財務資料將於完成後併入本公司財務資料，董事會認為收購符合本公司及股東整體利益，且賣方辭任目標公司股東不會對本集團業務及事務有任何重大不利影響。

## 相關上市規則

由於收購之適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購屬於本公司主要交易，因此須遵守上市規則的申報、公佈及股東批准規定。

根據獨立合資格專業估值師滂鋒編製之初步估值，目標公司估值採用基於貼現現金流量法的收入法編製。由於估值採用貼現現金流量法，有關估值根據上市規則第14.61條屬於盈利預測。

## 一般事項

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准買賣協議及所涉交易，包括根據特別授權發行代價股份。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東擁有買賣協議的重大權益而不得於股東特別大會就有關買賣協議及所涉交易之決議案投票。

本公司將根據上市規則規定寄發通函，內容包括(i)目標公司、買賣協議及所涉交易(包括根據特別授權發行代價股份)的詳情；(ii)目標公司之財務資料；(iii)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(iv)股東特別大會通告。由於本公司根據上市規則編製供載入通函的經擴大集團財務資料需要更多時間，預計通函將於二零一六年六月二十四日或之前寄發予股東。

由於收購須待達成(或豁免(視情況而定))買賣協議所載先決條件後方可完成，故收購未必會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

謹請參閱本公司二零一三年十一月二十七日、二零一四年二月二十八日及二零一六年五月三十日之公佈。

買方(本公司間接全資附屬公司)於二零一六年六月三日(聯交所交易時段後)與賣方訂立買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股本(相當於目標公司之50%註冊及繳足股本)，代價為人民幣387,450,000元(相當於約461,065,500港元)。買賣協議的主要條款概述如下。

## 買賣協議

日期：二零一六年六月三日(聯交所交易時段後)

訂約方：(i) Champion Miracle Limited(本公司間接全資附屬公司，作為買方)

(ii) 范林先生(作為賣方)

於二零一三年十一月二十七日，買方與賣方訂立買賣協議(經二零一四年二月二十八日的附函補充)，買方自賣方收購目標公司50%股權(詳情分別載於本公司二零一三年十一月二十七日及二零一四年二月二十八日之公佈)，收購於二零一四年三月二十四日完成，其後目標公司視為本公司之合資企業。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信及按賣方所確認，除於本公佈日期賣方為目標公司董事兼法人代表及本公司合資企業目標公司50%股權的法定實益擁有人外，於本公佈日期，賣方及其聯繫人士均為獨立第三方，與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連。於本公佈日期，賣方及其聯繫人士並無於任何股份中擁有權益。

## 將收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股本(相當於目標公司之50%註冊及繳足股本)。

## 代價

收購代價人民幣387,450,000元(相當於約461,065,500港元)將由買方以下列方式支付：

- (i) 於完成日期訂立轉讓及抵銷契據，以等於相關金額的款項抵銷代價；及
- (ii) 按下文所述，買方透過促使本公司按發行價每股2.50港元向賣方(或其代名人)配發及發行代價股份而於完成後六年內以六筆等額分期付款方式結清代價餘款。

儘管上文(ii)段載有付款方式，惟倘完成日期至完成日期滿六週年當日止任何時間，買方委任的中國法律顧問發出中國法律意見，確認(其中包括)：(a)於租賃協議年期內申請及續期租用該物業的相關許可證(即《武警部隊房地產租賃許可證》)並無法律障礙；及(b)於租賃協議年期內持續執行租賃協議並無法律障礙，買方將促使本公司於收到中國法律意見當日起10個營業日內向賣方發行所有剩餘代價股份。

另一方面，倘完成日期至完成日期滿六週年當日止任何時間，租賃協議未經買方同意而終止，或租用該物業的相關許可證(即《武警部隊房地產租賃許可證》)遭撤銷或被斷定不可更改或續期，賣方根據買賣協議不可撤銷及無條件同意買方有權即時終止本身有關代價股份的付款責任。

於二零一六年四月三十日，相關金額約為人民幣301.14百萬元(相當於約358.36百萬元)。假設完成日期相關金額為零，預期會於完成後於六年內以六筆等額分期付款方式向買方配發及發行最多184,426,200股代價股份(相當於每年不超過30,737,700股代價股份)。

以下僅供說明，假設完成日期相關金額仍與截至二零一六年四月三十日的餘款一致，代價餘款將約為人民幣86,310,000元(約相當於102,708,900港元)，將由買方透過促使本公司按發行價每股2.50港元向賣方(或其代名人)配發及發行41,083,560股代價股份結清，詳情如下：

- a. 於完成日期滿一週年之日，向賣方(或其代名人)配發及發行不超過6,847,260股代價股份；
- b. 於完成日期滿兩週年之日，向賣方(或其代名人)配發及發行不超過6,847,260股代價股份；

- c. 於完成日期滿三週年之日，向賣方(或其代名人)配發及發行不超過6,847,260股代價股份；
- d. 於完成日期滿四週年之日，向賣方(或其代名人)配發及發行不超過6,847,260股代價股份；
- e. 於完成日期滿五週年之日，向賣方(或其代名人)配發及發行不超過6,847,260股代價股份；及
- f. 於完成日期滿六週年之日，向賣方(或其代名人)配發及發行不超過6,847,260股代價股份。

董事會釐定上述代價股份的付款安排時，已計及下文「與本集團物業分租業務有關的風險」一段所披露的風險因素。

董事會認為，根據下文「與本集團物業分租業務有關的風險」一段所界定的通知，儘管中央軍委擬於通知日期起三年內停止有償服務活動，但就董事會所知，通知對目標公司業務及營運並無任何重大不利影響。由於代價股份僅會於租賃協議仍然有效及生效的情況下於其後配發及發行，經計及目標公司的預計租金收入，董事會認為代價結算條款公平合理。

#### 代價基準

代價由買賣雙方經計及以下因素後按一般商業條款公平協定：

- (i) 根據獨立合資格專業估值師滌鋒編製之初步估值，目標公司於二零一五年十二月三十一日全部股權之市值約為人民幣774,900,000元(相當於約922,131,000港元)；
- (ii) 目標公司之未來前景及中長期收入來源穩定；
- (iii) 完成後，目標公司將為本公司全資附屬公司，完全受控於本集團，其財務資料將併入本集團的財務資料；及
- (iv) 根據上文(i)項所述初步估值，本集團將根據買賣協議收購之目標公司應佔權益之市值為人民幣387,450,000元(相當於約461,065,500港元)，因此代價相當於目標公司應佔權益的初步估值。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價和收購之條款及條件公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 先決條件

完成須待以下先決條件達成(或豁免(視情況而定))後，方可作實：

- (i) (如需要)股東於股東特別大會通過批准買賣協議及所涉交易之普通決議案，包括但不限於配發及發行代價股份；
- (ii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iii) 賣方已就買賣銷售股本取得所有必要同意及批准；
- (iv) 買方已就買賣銷售股本取得所有必要同意及批准；
- (v) 賣方根據買賣協議所作聲明、保證及承諾仍屬真實、準確且無誤導；
- (vi) 買方所委聘估值師已按買方信納之形式及內容發出估值報告，列示目標公司全部股權之估值不少於人民幣760,000,000元(相當於約904,400,000港元)；
- (vii) 買方所委聘中國法律顧問已按買方信納之形式及內容發出有關(其中包括)買賣協議、目標公司和目標公司租賃協議是否合法、有效及可行之中國法律意見；及
- (viii) 買方信納目標公司自買賣協議日期起並無任何重大不利變動。

除上文第(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(vi)段所載先決條件外，先決條件均可由買方以書面通知賣方豁免。

倘於二零一六年八月三十一日或買賣雙方可能書面協定之較後日中午十二時正或之前，無法達成(或豁免(視情況而定))上文所載先決條件，買賣協議將予終止，任何一方不得就買賣協議所引發或與之相關之任何事項或事宜對另一方提出索償，惟於先前違反該協議條款者除外。

倘於二零一六年八月三十一日或買賣雙方可能書面協定之較後日期中午十二時正或之前達成(或豁免(視情況而定))買賣協議的所有先決條件，但因買方或賣方違反買賣協議任何條款而導致未能根據買賣協議的條款及條件完成，買方可向賣方發出書面通知終止買賣協議。

## 彌償保證

根據買賣協議，賣方亦已承諾，就(其中包括)因目標公司若干不合規事件及訴訟導致買方及/或目標公司蒙受或涉及的所有虧損、負債、損害、成本及開支彌償買方及/或目標公司。

## 完成

待達成(或豁免(視情況而定))買賣協議所有先決條件後，完成日期下午四時正方會完成。

完成後，本公司將擁有目標公司全部股權，目標公司將不再為本公司的合資企業，而成為本公司間接全資附屬公司。

## 代價股份

代價股份將按本公佈「代價」一段所載方式按發行價配發及發行，並入賬列作繳足。代價股份一經配發及發行，將於各方面與於配發及發行代價股份日期之已發行股份享有同等權利，包括享有於記錄日期(為有關配發及發行當日或之後)所作出或將作出之所有股息、分派及其他付款之權利。

每股代價股份之發行價2.50港元較：

- (i) 於二零一六年六月三日(即買賣協議日期)聯交所所報每股股份收市價2.49港元高出0.40%；
- (ii) 於緊接買賣協議日期前五個交易日聯交所所報每股股份平均收市價2.304港元高出約8.51%；及
- (iii) 經審核每股資產淨值約0.183港元(根據本公司於二零一五年十二月三十一日經審核資產淨值約人民幣1,005.71百萬元(相當於約1,196.79百萬元)除以於本公佈日期已發行股份總數6,536,862,044股計算)高出約1,266.12%。

發行價由董事會參考當前股份價格後釐定，董事認為發行價公平合理。

假設完成日期相關金額為零，184,426,200股代價股份(為代價股份數目上限)佔(i)本公司於本公佈日期現有已發行股本約2.82%；及(ii)經配發及發行代價股份而擴大之本公司已發行股本約2.74%，而該等代價股份之面值總額為461,065.50港元。

### 根據特別授權發行代價股份及申請上市

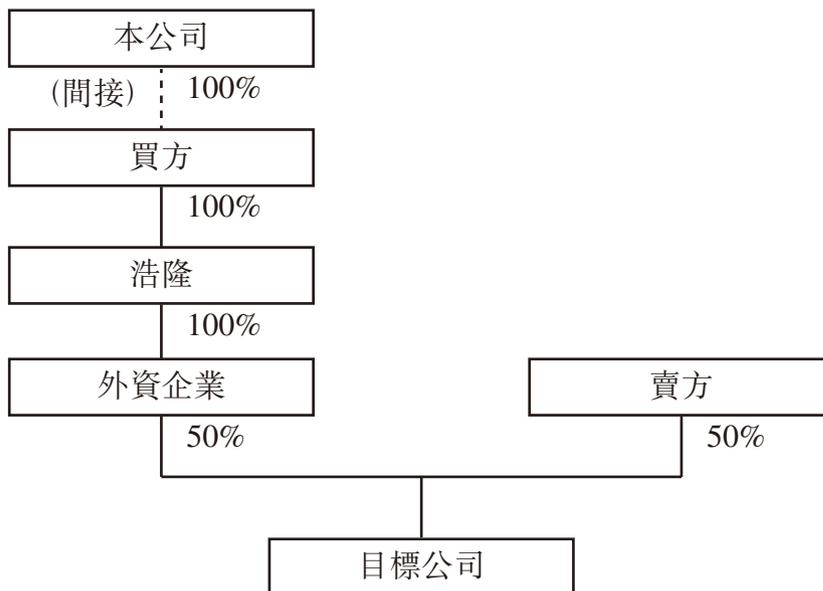
代價股份將根據於股東特別大會尋求批准的特別授權發行。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

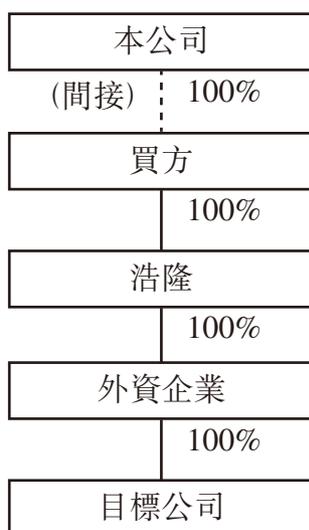
### 目標公司之股權架構

下圖列示目標公司(a)於買賣協議日期；及(b)緊隨完成後的股權架構：

(a) 於買賣協議日期



(b) 緊隨完成後



**有關目標公司之資料**

目標公司是在中國成立之物業投資有限公司，於本公佈日期，由賣方及本公司(透過全資附屬公司)分別擁有50%股權，現為本公司合資企業。目標公司之主要業務是向租戶分租該物業及提供該物業的物業管理服務。整個物業(即環球世界大廈)包括位於中國上海靜安區的兩座商業／辦公樓宇，帶兩層地庫，外牆有LED標識，於一九九八年落成。目標公司租借部分(即該物業)包括環球世界大廈B座1至10層，包括地庫車位及外牆LED標識。

於二零零七年五月十日，目標公司(承租人)與出租人訂立租賃協議(分別經二零零七年五月十日及二零一三年一月二十二日之兩份補充協議補充)，出租人同意按固定年租租出而目標公司同意租借該物業(即中國人民武裝警察部隊後勤部所擁有的軍用物業)，自二零零七年七月一日至二零四二年六月三十日合共為期35年。

目標公司自成立以來直至本公佈日期之主要資產是對該物業之分租權。

## 有關該物業之資料

有關該物業之詳情如下：

該物業描述：環球世界大廈B座1至10層，連同地庫車位及外牆LED標識。

土地使用面積(平方米)：約1,133平方米

總樓面面積  
(「總樓面面積」)：約10,471平方米，用途細分如下：

樓層	用途	總樓面 面積 (平方米)
第一層及第二層地庫	停車場	986.52
第一層	零售	1,142.73
第二至五層	零售(每層1,183.27平方米)	4,733.08
第六至十層	辦公室	<u>3,609.15</u>
		<u>10,471.48</u>

主要用途：作零售及商業用途。

於二零一六年四月三十日，該物業悉數分租予18名租戶。與該物業租戶之分租合約年期介乎三至八年。由於大部分分租合約按長期基準訂立，故認為收購可於日後為本集團提供更穩定之持續收入。於二零一六年四月三十日，該物業租戶從事各類業務，其中包括餐飲管理業務、娛樂、投資管理、美容、教育和進出口辦事處等。

## 目標公司之財務資料

下表載列目標公司主要財務數據概要，摘錄自目標公司根據香港財務報告準則編製之截至二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止三年度的未經審核賬目：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 (未經審核) 人民幣千元 (概約)	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元 (概約)	二零一五年 (未經審核) 人民幣千元 (概約)
租金收入總額	69,477	69,431	69,645
年內溢利	53,631	54,351	54,469
除所得稅後溢利	51,794	52,514	52,630
資產淨值	156,175	208,689	261,319

### 訂立買賣協議之理由及裨益

本集團主要業務是生產及銷售LED照明產品及配件、提供節能服務、發展及推廣職業足球俱樂部和提供物業分租及管理服務。

二零一四年三月，本集團完成收購目標公司50%股權後，開始經營物業分租及管理業務，目標公司的主要業務是向租戶分租該物業及提供該物業的物業管理服務。

由於經濟增長放緩、貨幣政策緊縮，加上政府控制物業價格的政策，中國物業市場經歷平靜時期。由於該物業位於中國上海黃金地段，因此租金水平並無受當前低迷的物業市場氛圍影響。此外，物業分租及管理業務一直為本集團貢獻穩定收入及現金流。

完成後，目標公司不再是本公司之合資企業而成為間接全資附屬公司。本公司將擁有對目標公司的全部控制權。此外，目標公司的財務資料會併入本公司的財務資料。本集團財務狀況會受利好影響。

基於上文所述，董事認為收購是利好的投資機會，中長期來看，能為本集團帶來穩定的收入，符合本公司及股東之整體利益，亦對本公司及股東有利。

### 上海物業分租及管理業務概覽

過去十多年間，中國物業市場高速增長，惟物業價格增長放緩，二線城市尤甚。二零一五年，政府已出台貨幣供應政策及其他控制措施為過熱的物業市場降溫。

中央政府預期二零一六年經濟會按約6.5%的年增長率增長，因而外界開始重拾對物業市場的信心，物業市場於二零一六年初錄得增長。根據上海統計局數據，上海零售額於二零一六年一月至二月期間增長7.0%，較二零一五年同期減少1.1%。儘管增長放緩，但按新供應及淨吸納計，上海零售房地產市場二零一六年第一季度的表現較二零一五年同期活躍。平均出租率大致不變，但空置率略有下降。此外，根據World Property Journal(全球性房地產電子報刊，全球領先房地產新聞網站之一)的資料，二零一六年第一季度辦公室分部整體租賃增長放緩。然而，中國上海及深圳等一線城市對辦公室的需求仍然強勁，租金穩步上漲。

基於上文所述，該物業位於中國上海黃金地段，不易受物業市場波動影響。由於中央政府正加強對貨幣限制的政策支持，以維持人民幣相對穩定，預期租金水平(尤其是一線城市)會穩步增長。董事會預期上海辦公室(包括該物業)的強勁需求會帶來穩定收入。

再者，雖然自上一季度以來，上海新竣工物業減少，但二零一六年第一季度上海零售市場的需求仍然強勁。空置率有所下降，於黃金零售地段錄得最大降幅。由於新物業有限，短期內黃金地段物業的租金將快速上漲。

## 與本集團物業分租業務有關的風險

### 中國物業市場整體表現及政府政策影響

經濟增長放緩、貨幣政策緊縮及政府控制物業價格的政策等最終影響中國物業市場表現，結果中國整體物業市場經歷平靜時期。物業價格增長缺乏動力。

儘管該物業位於中國上海黃金地段，加上本集團收購該物業首50%股權以來租金水平未受低迷的物業市場影響，上海物業市場仍會受日後經濟變動及政府政策變更影響，對該物業的回報及盈利能力有不利影響。

### 中央軍委於二零一六年三月二十七日所發出通知的影響

按本公司二零一六年五月三十日的公佈所披露，中央軍委於二零一六年三月二十七日發出關於軍隊(「軍隊」)和武警部隊(「武警部隊」)全面停止有償服務活動的通知(「通知」)，據此，軍隊及武警部隊全面停止有償服務活動，預期於三年內完成。因此，本公司研究通知對目標公司業務及營運的潛在影響。本公司所諮詢的中國法律顧問表示，中央軍委尚未明確如何處理現有軍事房產合約，因此，租賃協議的租賃安排何時及如何受影響仍不確定。

於本公佈日期，就董事會所知，通知並無對目標公司整體業務及營運有任何重大不利影響。然而，倘中國政府或中央軍委發出有關通知的其他通知、條例或法規，或會對租賃協議的持續性有不利影響，因而對本集團的營運及財務表現有不利影響。

若上述事項有任何重大進展，本公司會通知股東及有意投資者，亦會根據上市規則及／或證券及期貨條例適時作出進一步公佈。

## 與來自其他業主的競爭有關之風險

本集團面臨多個或會不時出租物業的業主公司及獨立業主的激烈競爭。本集團的該等競爭對手有能力提供更優惠的租金費率或調配更大規模的車隊。本集團部分競爭對手於若干地區可能具有優於本集團的市場滲透力及更雄厚的財務資源。因此，本集團或須降低租金費率以維持及／或吸引租戶，繼而可能導致本集團收益及盈利能力下降。倘本集團無法有效競爭，或會流失市場份額。

## 過時設施折舊

該物業建成多年，部分設施的設計和發展並非最新。近年來，新建配備現代設施的商業樓宇越來越多，部分客戶或會遷至更加現代化的新樓宇。倘該物業設施折舊而未翻新以提升服務，則未必能吸引新租戶，租金亦無法更具吸引力。因此，可能對本集團的盈利能力有不利影響。

## 租金水平及佔用率變動

租金水平和佔用率受多項因素影響，包括但不限於當時的供需狀況、經濟狀況及物業質量。本集團無法保證能夠於短時間內物色新的租戶或按當時市場租金水平促成新的租約或續訂現有租約。

## 對本公司股權架構之影響

	於本公佈日期		緊隨完成後及於配發及 發行全部代價股份後 (假設完成日期 相關金額為零)	
李永生先生(附註i)	1,234,924,400	18.89%	1,234,924,400	18.37%
招自康先生(附註ii)	345,472,000	5.28%	345,472,000	5.14%
劉新生先生(附註ii)	175,670,400	2.69%	175,670,400	2.61%
小計	<u>1,756,066,800</u>	<u>26.86%</u>	<u>1,756,066,800</u>	<u>26.12%</u>
賣方 公眾股東	<u>4,780,795,244</u>	<u>73.14%</u>	<u>4,780,795,244</u>	<u>71.14%</u>
總計	<u>6,536,862,044</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,721,288,244</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (i) 董事李永生先生視作及實益擁有1,234,924,400股股份，其中139,516,800股股份為淡倉。
- (ii) 招自康先生及劉新生先生均為董事。

## 目標公司之估值

本公司已委任獨立合資格專業估值師滙鋒就目標公司編製估值報告。根據滙鋒所編製之初步估值，目標公司於二零一五年十二月三十一日全部股權之估值約為人民幣774,900,000元(相當於約922,131,000港元)。

根據以上初步估值，本集團將根據買賣協議收購之目標公司應佔權益之市值約為人民幣387,450,000元。

## 相關上市規則

由於收購之適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購屬於本公司主要交易，因此須遵守上市規則的申報、公佈及股東批准規定。

據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，概無股東擁有買賣協議的重大權益而不得於股東特別大會就批准買賣協議及所涉交易(包括根據特別授權發行代價股份)之建議決議案投票。

根據獨立合資格專業估值師滙鋒編製之初步估值，目標公司估值採用基於貼現現金流量法的收入法編製。由於估值採用貼現現金流量法，有關估值根據上市規則第14.61條屬於盈利預測。

## 一般事項

本公司將根據上市規則規定寄發通函，內容包括(i)目標公司、買賣協議及所涉交易(包括根據特別授權發行代價股份)的詳情；(ii)目標公司之財務資料；(iii)完成後經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(iv)股東特別大會通告。由於本公司根據上市規則編製供載入通函的財務資料需要更多時間，預計通函將於二零一六年六月二十四日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除另行界定外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	收購買賣協議所涉銷售股本
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「浩隆」	指	浩隆國際投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由買方直接全資擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央軍委」	指	中國中央軍事委員會
「本公司」	指	德普科技發展有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：03823)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購
「完成日期」	指	達成或豁免買賣協議先決條件當日之後第二(2)個營業日(或賣方與買方可能書面協定之較後日期)
「代價」	指	人民幣387,450,000元(相當於約461,065,500港元)，即買方根據買賣協議就收購應付賣方之總代價
「代價股份」	指	本公司為支付買方根據買賣協議應付賣方之部分代價而根據特別授權按發行價配發及發行予賣方之股份，合共不超過184,426,200股新股份(假設完成日期相關金額為零)

「轉讓及抵銷契據」	指	賣方、目標公司及買方於完成時訂立之轉讓及抵銷契據，以便於完成日期抵銷代價相關金額
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及所涉交易，包括根據特別授權發行代價股份
「經擴大集團」	指	緊隨完成後經目標公司擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行價」	指	每股代價股份2.50港元
「租賃協議」	指	目標公司與出租人就租賃該物業於二零零七年五月十日訂立的租賃協議(經二零零七年五月十日及二零一三年一月二十二日的兩份補充協議補充)
「LED」	指	發光二極管，用於多種工具上作指示燈之半導體光源
「出租人」	指	中國人民武裝警察部隊上海市總隊後勤部營房處租賃辦公室
「上市委員會」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「滙鋒」	指	滙鋒評估有限公司，本公司所委任就目標公司編製估值報告之獨立合資格專業估值師
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「該物業」	指	位於中國上海市靜安區萬航渡路3、7、9及11號環球世界大廈B座1-10樓之物業，連同地庫車位及外牆LED標識
「買方」	指	Champion Miracle Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「相關金額」	指	目標公司於完成日期(二零一六年四月三十日)應收賣方及／或其聯繫人士之金額約人民幣301.14百萬元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購所訂立日期為二零一六年六月三日之買賣協議
「銷售股本」	指	目標公司之50%註冊及繳足股本，於買賣協議日期由賣方合法及實益擁有及持有並以賣方名義登記
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	股東須於股東特別大會上授予董事以配發及發行代價股份之特別授權
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海富朝物業管理有限公司(前稱上海富朝投資有限公司)，於中國成立之有限公司，於買賣協議日期，由賣方及本公司(透過全資附屬公司)分別擁有50%股權，現為本公司之合資企業

「賣方」	指	范林先生，中國公民及於買賣協議日期持有目標公司全部註冊及繳足股本50%之股東，為目標公司董事兼法人代表
「外資企業」	指	上海萊懇實業有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

本公佈所使用之匯率為約人民幣1元 = 1.19港元，供說明用途。該匯率並不代表任何金額已經、本應或可能按此匯率或其他匯率兌換。

承董事會命  
德普科技發展有限公司  
主席  
李永生

香港，二零一六年六月三日

於本公佈日期，執行董事為李永生先生、劉新生先生及招自康先生；獨立非執行董事為劉雲翔先生、吳偉雄先生及譚德華先生。