

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或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。

閣下如已將名下澳門祥泰地產集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。



澳門祥泰地產集團有限公司^{*}
MACAU PRIME PROPERTIES HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

須予披露交易

澳門祥泰地產集團有限公司之財務顧問



新百利有限公司

* 僅供識別

二零零六年七月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄 — 一般資料	10

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零五年八月票據」	指	本公司於二零零五年八月十一日發行於二零一零年期，本金總額為1,000,000,000港元之零息率可換股票據，於最後可行日期，仍尚餘本金總額為582,050,000港元
「二零零六年六月票據」	指	本公司於二零零六年六月十五日發行於二零一一年到期，本金總額為1,000,000,000港元之1%可換股票據，全部票據於最後可行日期尚未兌換
「收購」	指	根據Pacific Wish與東萬所訂立日期為二零零六年三月二十九日之收購協議收購280股華鎮股份
「董事會」	指	董事會
「佳富」	指	佳富集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，持有新聯盟99%註冊股本
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「註銷」	指	根據認購期權註銷35股認購期權股份
「認購期權」	指	Pacific Wish向東萬授出之認購期權，據此，東萬有權要求Pacific Wish向東萬出售70股華鎮股份
「本公司」	指	澳門祥泰地產集團有限公司（前稱祥泰行集團有限公司），於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「聯生發展」	指	聯生發展股份有限公司，於澳門註冊成立之公司
「關連人士」	指	上市規則所賦予涵義
「通函」	指	本公司日期為二零零六年五月二十九日之通函

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	Pacific Wish向買方出售105股華鎮股份
「出售補償」	指	Pacific Wish就註銷將向東萬支付之補償
「行使期」	指	自二零零六年六月十五日至二零零七年六月十五日止期間，東萬於期內可行使認購期權
「浩勁」	指	浩勁有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公認會計原則」	指	香港公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零六年七月七日，即本通函付印前確定當中所載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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「東萬」	指	東萬有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「認購期權股份」	指	Pacific Wish根據認購期權持有70股華鎮股份（相當於最後可行日期華鎮已發行股本10%）
「華鎮」	指	華鎮有限公司，於香港註冊成立之有限公司，擁有佳富已發行股本70%權益
「華鎮集團」	指	華鎮及其附屬公司

釋 義

「華鎮股份」	指	華鎮已發行股本中每股面值1港元之股份
「Pacific Wish」	指	Pacific Wish Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「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
「買方」	指	向Pacific Wish收購105股華鎮股份之獨立第三方
「買方認購期權」	指	Pacific Wish向買方授出之認購期權，據此，買方有權要求Pacific Wish向買方出售額外70股華鎮股份
「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	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新聯盟」	指	新聯盟投資有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，擁有聯生發展註冊股本83%權益
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比



澳門祥泰地產集團有限公司*

MACAU PRIME PROPERTIES HOLDINGS 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)

非執行董事:

何厚鏘先生 (副主席)

魯連城先生

獨立非執行董事:

王志強先生

郭嘉立先生

崔世昌先生

註冊辦事處:

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點:

香港

九龍觀塘

鴻圖道51號

保華企業中心29樓

敬啟者:

須予披露交易

緒言

於二零零六年六月二十六日,董事宣佈,於二零零六年六月十九日,東萬向Pacific Wish 授出同意,向買方出售105股華鎮股份,連同可收購額外70股華鎮股份之買方認購期權。買方認購期權獲行使後,35股認購期權股份將予註銷。透過同意出售與註銷,本集團將於買方行使買方認購期權後獲補償約32,300,000港元。

根據上市規則第14章,註銷構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關註銷、其對本集團之影響及本通函附錄所載其他資料之進一步資料。

* 僅供識別

背景

茲提述有關(i)本公司間接全資附屬公司東萬向Pacific Wish收購華鎮已發行股本40%；(ii)東萬向華鎮提供一筆885,000,000港元股東貸款；及(iii) Pacific Wish向東萬授出認購期權之通函。

有關收購及據此擬進行之交易之協議已於二零零六年六月十五日正式召開及舉行之本公司股東特別大會上獲股東正式批准。收購已於二零零六年六月十五日完成，而本集團因而已向華鎮墊付股東貸款885,000,000港元。

註銷

於二零零六年六月十九日，東萬向Pacific Wish授出同意，以向買方出售105股華鎮股份，連同買方認購期權，據此，買方有權要求Pacific Wish向買方出售額外70股華鎮股份。東萬進一步同意，買方認購期權獲行使後，東萬於認購期權項下之權利將減少一半。因此，買方行使其於買方認購期權項下權利後，東萬可根據認購期權要求Pacific Wish出售之華鎮股份數目，將由70股減至35股。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其實益擁有人均獨立於本集團及其關連人士，亦非關連人士。

假設出售完成，而買方認購期權獲悉數行使，則Pacific Wish將須出售合共175股華鎮股份，而所有認購期權將予註銷。然而，董事會認為，於華鎮之權益為具吸引力之投資機會，故僅同意註銷35股認購期權股份。

代價

誠如通函所述，倘Pacific Wish經東萬同意後於行使期間出售華鎮股份，待作出有關出售後，認購期權股份項下華鎮股份數目將減半，而東萬將有權收取扣除Pacific Wish就出售所產生一切合理及正當開支後之一半出售代價作為補償。倘可予出售之一半華鎮股份超過70股，就出售向東萬作出之補償將以最多70股華鎮股份按比例計算。

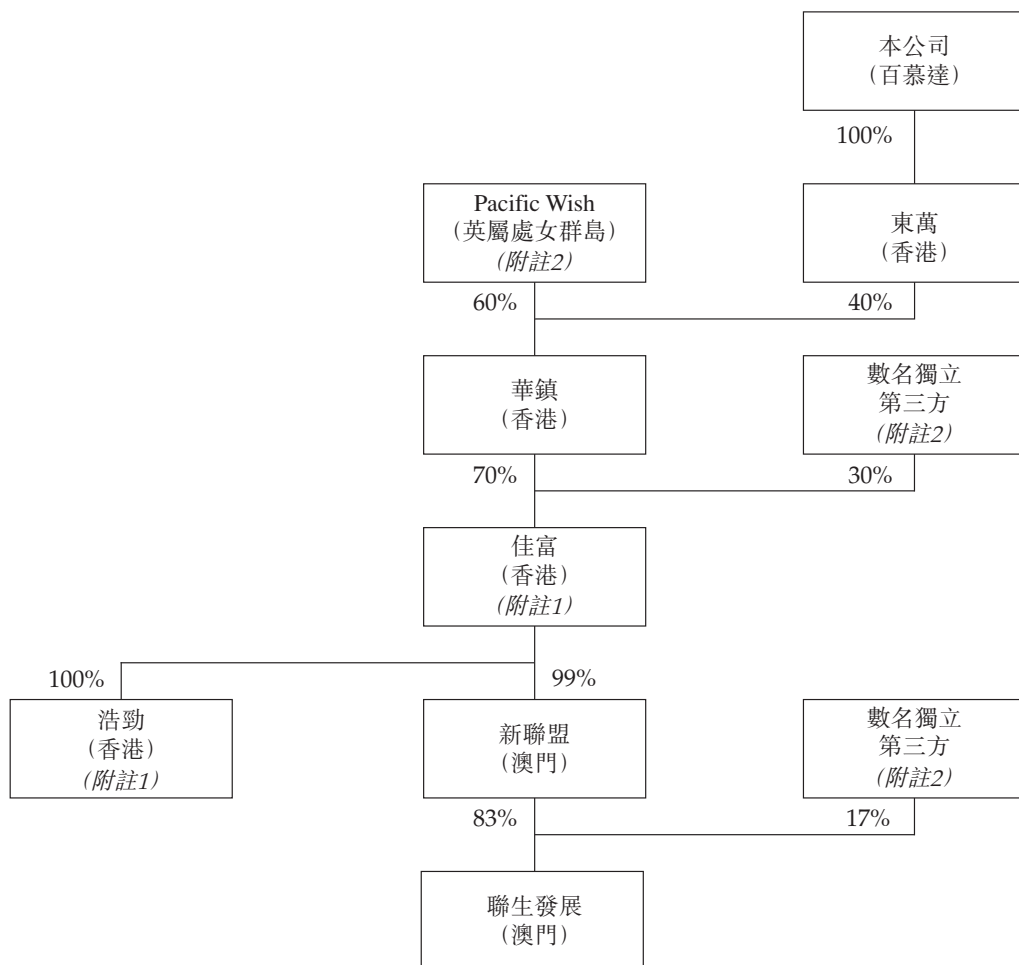
董事會函件

於買方行使買方認購期權以收購額外70股華鎮股份後，35股認購期權股份將予註銷，而東萬將有權獲取出售補償約32,300,000港元。出售補償乃按假設買方已收購105股華鎮股份，並已行使其於買方認購期權項下權利以收購額外70股華鎮股份之情況下，Pacific Wish將獲取總代價之比例計算。董事認為，出售補償屬公平合理並根據通函所載公式原則釐定。

買方認購期權獲行使後，Pacific Wish將一次過清償就出售及買方認購期權所產生一切開支。Pacific Wish將於落實出售補償淨額後，於可行情況下盡快償付出售補償。出售補償將撥作本集團一般營運資金。

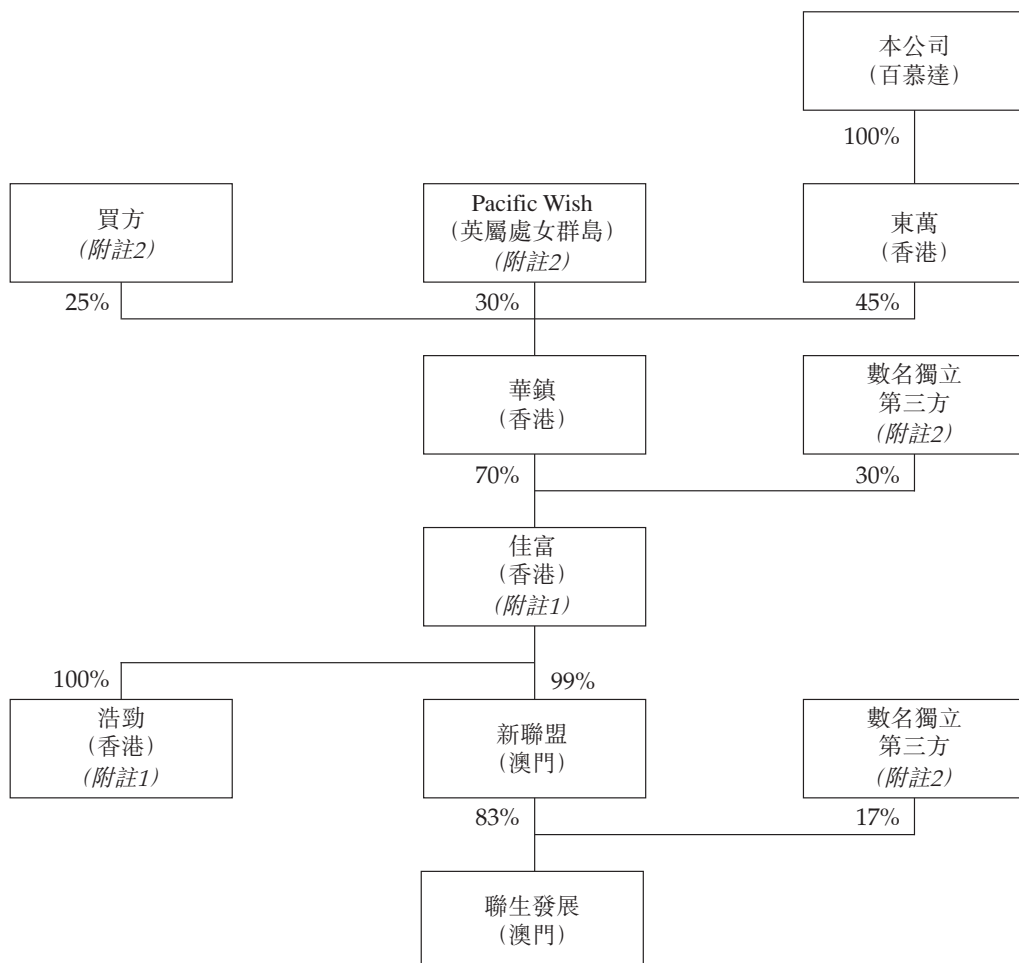
華鎮集團之股權結構

出售及認購期權與買方認購期權獲行使前



董事會函件

出售完成及買方認購期權與經註銷削減之認購期權獲全面行使後



附註：

1. 佳富持有新聯盟99%註冊股本，餘下1%新聯盟註冊股本由馬有信先生持有。現時意向為馬有信先生以信託方式代佳富持有該新聯盟註冊股本1%將轉讓予浩勁。
2. 據董事所深知及所獲資料，Pacific Wish、買方及上述數名獨立第三方均獨立於本公司任何可換股票據持有人。
3. 括號內地點指註冊成立地點。

有關華鎮集團之資料

華鎮、佳富、浩勁及新聯盟均為於二零零五年註冊成立之特定用途工具。華鎮於新聯盟已發行股本中擁有70%實際權益，而新聯盟則於聯生發展註冊股本中擁有83%權益。

董事會函件

聯生發展為物業投資公司，其唯一物業位於澳門路環西北面。除於聯生發展之直接或間接投資外，華鎮、佳富、浩勁及新聯盟均無任何其他業務。

下文載列按香港公認會計原則所編製華鎮自註冊成立日期二零零五年六月一日至二零零五年十二月三十一日止期間之經審核綜合財務資料，乃摘錄自通函：

	二零零五年 六月一日至 二零零五年 十二月三十一日 期間 千港元 (經審核)
營業額	—
除稅前溢利 (附註)	36,913
除稅後溢利	36,913
	於二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產總值	791,901
資產淨值	36,914

附註：有關溢利主要源自華鎮向兩名獨立第三方出售佳富30%權益之收益。

進行註銷之理由

誠如通函所披露，本集團一直於香港、澳門及中國積極物色物業投資機會，最近更完成收購永權投資有限公司及華鎮權益，該兩家公司之業務分別為於中國發展物業及於澳門投資物業。本公司擬繼續多元化擴充其物業投資組合。

Pacific Wish一直物色其他投資者，以加強華鎮股東基礎。鑑於即使不悉數行使認購期權，東萬仍將為華鎮之單一最大股東，故董事會同意進行註銷，旨在刺激聯生發展之發展項目於國際市場之銷售。鑑於上述各項，董事認為，註銷符合本公司及股東整體利益。

對本集團之影響

誠如通函所披露，東萬悉數行使認購期權後，東萬將於350股華鎮股份中擁有權益，相當於華鎮已發行股本50%。

董事會函件

出售完成及買方悉數行使買方認購期權後，東萬行使認購期權以收購餘下35股認購期權股份後，東萬將僅於315股華鎮股份中擁有權益，相當於華鎮已發行股本45%。

註銷之財務影響

預期出售完成不會對本集團盈利、資產或負債構成任何影響。

於買方行使買方認購期權以進一步收購70股華鎮股份後，本集團有權收取扣除Pacific Wish就出售所產生一切合理及正當開支後之出售補償約32,300,000港元，並預期本集團將錄得相同數目收益，而資產淨值亦因而增加。

一般資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於香港從事物業發展及投資、汽車與零件買賣、「東方紅」品牌中藥及保健產品銷售與製造、西藥產品生產與分銷以及證券投資之業務。本集團最近收購永權投資有限公司，該公司透過附屬公司主要從事高爾夫球會所、酒店、渡假村之營運以及豪宅物業發展及管理之業務。

Pacific Wish為投資控股公司。除作為收購協議之訂約方外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Pacific Wish及其實益擁有人馬志遠先生均獨立於本集團及其關連人士，亦非關連人士。馬志遠先生亦非本公司任何可換股票據持有人最終擁有人之關連人士。

其他資料

務請垂注本通函附錄所載一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
澳門祥泰地產集團有限公司
主席
張漢傑先生
謹啟

二零零六年七月十二日

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 董事及本公司主要行政人員之權益

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後可行日期，董事及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）之股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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條須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」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之權益及於股本衍生工具之相關股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）

董事姓名	好倉／淡倉	身分	所持 股份數目	相關 股份數目		權益總額	佔本公司 已發行股本 概約百分比
				（於本公司 股本衍生 工具下）			
何厚鏞先生 （「何先生」）	好倉	由受控法團 持有	102,272,726 （附註）	113,636,363 （附註）	215,909,089	9.15	

附註：非執行董事何先生及其胞兄何厚浚先生各自擁有Kopola Investment Company Limited（「Kopola」）之50%權益，而Kopola實益擁有102,272,726股股份及50,000,000港元之二零零五年八月票據。

除上文披露者外，於最後可行日期，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）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須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條須列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須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 競爭權益

於最後可行日期，董事及彼等各自之聯繫人士於競爭業務之權益如下：

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
張漢傑先生 (「張先生」)	永安旅遊(控股) 有限公司及其 其附屬公司	香港及中國物業 業務及酒店 營運	作為董事總經理
	Manwide Holdings Limited (錦興集團有限公司 之非全資附屬公司)	中國物業業務	作為董事
	中之傑發展有限公司	香港物業投資	作為董事及股東
	Artnos Limited	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
	Orient Centre Limited	香港物業投資	作為股東
	Super Time Limited	香港物業投資	作為董事及股東
	Asia City Holdings Ltd	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
何先生	美麗華酒店企業有限 公司及其附屬公司	物業投資、發展及 銷售以及 酒店營運	作為董事
魯連城先生 (「魯先生」)	廣生行國際有限公司 及其附屬公司	物業發展、銷售及 物業租賃	作為董事
	Besteam Limited 及其附屬公司	物業發展及投資	作為董事
	新世界數碼基地 有限公司 及其附屬公司	物業投資	作為主席及 執行董事

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佛恩先生之職務清晰劃分，彼主要負責本集團營運及業務發展。非執行董事何先生及魯先生並無參與本集團日常管理。

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，彼將須放棄投票。基於上述各項，董事會認為，張先生、何先生及魯先生於其他公司之權益不會對彼等出任董事職務構成任何重大影響，亦不會犧牲本公司及股東利益。

除上文披露者外，於最後可行日期，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。

3. 主要股東權益

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員，根據本公司按證券及期貨條例第XV部存置之登記冊所知以下人士（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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須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投票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) 於股份之權益

股東名稱	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
Loyal Concept Limited （「Loyal Concept」）	好倉	實益擁有人	356,137,272 （附註1）	15.09
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited （「Hanny Magnetics」）	好倉	受控法團權益	356,137,272 （附註1）	15.09
錦興集團有限公司 （「錦興集團」）	好倉	受控法團權益	356,137,272 （附註1）	15.09
Kopola	好倉	實益擁有人	102,272,726 （附註2）	4.33
何先生	好倉	受控法團權益	102,272,726 （附註2）	4.33
何厚浚	好倉	受控法團權益	102,272,726 （附註2）	4.33
Shepherd Investments International, Ltd. （「Shepherd」）	好倉	實益擁有人	96,418,727 （附註3）	4.09
Stark Asia Master Fund, Ltd.（「Stark Asia」）	好倉	實益擁有人	57,847,636 （附註3）	2.45

股東名稱	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
Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark HK」)	好倉	投資經理	214,252,725 (附註3)	9.08
OZ Master Fund, Ltd. (「OZ Master」)	好倉	實益擁有人	84,771,827 (附註4)	3.59
OZ Management, L.L.C. (「OZ Management」)	好倉	投資經理	142,687,727 (附註4)	6.05
Highbridge Capital Management LLC (「Highbridge Capital」)	好倉	投資經理	88,546,817 (附註5)	3.75
Highbridge GP, Ltd. (「Highbridge GP」)	好倉	受控法團權益	88,546,817 (附註5及6)	3.75
Clive Harris	好倉	受控法團權益	88,546,817 (附註6)	3.75
Michael Austin	好倉	受控法團權益	88,546,817 (附註6)	3.75
Gandhara Master Fund Limited (「Gandhara」)	好倉	投資經理	195,000,000	8.26
Lone Cypress, Ltd.	好倉	實益擁有人	211,573,908	8.96
Lone Pine Capital LLC	好倉	投資經理	258,332,000	10.95
PMA Capital Management Limited (「PMA Capital」)	好倉	投資經理	90,000,000	3.81

(ii) 於股本衍生工具之相關股份權益 (定義見證券及期貨條例第XV部)

股東名稱	好倉/淡倉	身分	相關股份數目 (在本公司股本 衍生工具下)	佔本公司已 發行股本概約 百分比
Loyal Concept	好倉	實益擁有人	1,135,714,285 (附註1)	48.12
Hanny Magnetics	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	48.12
錦興集團	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	48.12
Kopola	好倉	實益擁有人	113,636,363 (附註2)	4.82
何先生	好倉	受控法團權益	113,636,363 (附註2)	4.82
何厚浠	好倉	受控法團權益	113,636,363 (附註2)	4.82
Shepherd	好倉	實益擁有人	200,016,234 (附註3)	8.47
Stark Asia	好倉	實益擁有人	76,152,597 (附註3)	3.23
Stark HK	好倉	投資經理	391,623,377 (附註3)	16.59
OZ Master	好倉	實益擁有人	122,875,000 (附註4)	5.21
OZ Management	好倉	投資經理	152,386,364 (附註4)	6.46

股東名稱	好倉／淡倉	身分	相關股份數目 (在本公司股本 衍生工具下)	佔本公司已 發行股本概約 百分比
Highbridge Capital	好倉	投資經理	147,012,987 (附註5)	6.23
Highbridge GP	好倉	受控法團權益	147,012,987 (附註5及6)	6.23
Clive Harris	好倉	受控法團權益	147,012,987 (附註6)	6.23
Michael Austin	好倉	受控法團權益	147,012,987 (附註6)	6.23
Gandhara	好倉	投資經理	357,142,857	15.13
PMA Capital	好倉	投資經理	100,000,000	4.24

附註：

- 由於Loyal Concept為Hanny Magnetics之全資附屬公司，而Hanny Magnetics為錦興集團之全資附屬公司，錦興之股份於聯交所上市，故錦興集團及Hanny Magnetics被當作擁有Loyal Concept所持356,137,272股股份、330,000,000港元二零零五年八月票據及270,000,000港元二零零六年六月票據之權益。
- 本公司非執行董事何先生及彼之胞兄何厚浚先生各自擁有Kopola之50%權益。Kopola實益擁有102,272,726股股份及50,000,000港元二零零五年八月票據。
- Stark HK被當作擁有Centar Investments (Asia) Ltd.、Shepherd、Stark Asia及Stark International所持214,252,725股股份、95,000,000港元二零零五年八月票據及123,000,000港元二零零六年六月票據之權益。
- OZ Management被當作擁有OZ Asia Master Fund, Ltd.及OZ Master所持142,687,727股股份及67,050,000港元二零零五年八月票據之權益。
- 由於Highbridge Master L.P. (「Highbridge Master」) 及Highbridge Asia Opportunities Master L.P. (「Highbridge Asia」) 均為Highbridge GP之全資附屬公司，故Highbridge GP被當作擁有Highbridge Master及Highbridge Asia所持88,546,817股股份、10,000,000港元二零零五年八月票據及87,000,000港元二零零六年六月票據之權益。
- Clive Harris先生及Michael Austin先生各自擁有Highbridge GP 50%權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，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投票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。

4. 申索及訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未完結或面臨之重大訴訟或申索。

5. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬簽訂任何服務合約，其並非於一年內屆滿或本集團可於一年內予以終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約。

6. 其他資料

- 本公司合資格會計師為張志傑先生，CPA, A.C.S., A.C.I.S.。
- 本公司之公司秘書為忻霞虹小姐，MBA, A.C.S., A.C.I.S.。
- 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九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心29樓。
- 本公司之股份過戶登記分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- 本通函之中英文本如有歧義，概以英文版本為準。