

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，並明確表示概不會就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。



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)

須予披露及關連交易

於二零零七年一月五日，本公司間接全資附屬公司永權就收購Braniff及東迅權益以及卓駿及東迅結欠Braniff之貸款訂立Braniff協議、展滙協議及Great Honest協議，總代價約為現金114,000,000港元，另加貸款截至Braniff完成為止之累計利息。協議詳情載於下文。

根據上市規則第14章，收購事項合共構成本公司之須予披露交易。基於賴先生、陳先生及張先生於Braniff所持權益，根據上市規則第14A章，Braniff收購事項構成本公司關連交易。因此，Braniff收購事項須於將會召開及舉行為以獨立股東考慮及酌情就Braniff協議及據此擬進行交易表決之股東特別大會上，獲獨立股東以按股數表決方式批准。賴先生、陳先生、張先生及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會就Braniff收購事項之相關決議案放棄表決。

本公司將於可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）協議進一步詳情、股東特別大會通告及上市規則所規定其他資料。

背景資料

本公司於二零零六年二月七日宣佈，本公司間接全資附屬公司新豐利與多名獨立第三方訂立收購協議，收購彼等各自於永權所持權益。永權實際擁有東迅已發行股本55.57%權益。東迅集團主要於中國從事高爾夫球度假村及酒店業務以及物業發展、投資及管理業務。有關永權收購事項之資料載於本公司日期為二零零六年四月二十六日之通函。永權收購事項已於二零零六年六月八日完成。

A. 日期為二零零七年一月五日之BRANIFF協議

1. 訂約各方

賣方： (i) AIM，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由執行董事賴先生及本公司若干附屬公司之董事陳先生分別實益擁有65%及35%權益之投資控股公司；及
(ii) 張先生，本公司若干附屬公司之董事。

買方： 永權，本公司間接全資附屬公司。

擔保人： 賴先生及陳先生。

2. 將予收購資產

(i) Braniff銷售股份，相當於Braniff全部已發行股本，分別由AIM及張先生擁有67%及33%權益。Braniff乃投資控股公司，其主要資產為間接持有東迅已發行股本32.6%實際權益。有關東迅之進一步資料載於下文「有關東迅集團之資料」一段；及

(ii) 貸款，即Braniff結欠AIM及張先生之股東貸款連同其截至Braniff完成為止累計利息之總和。於本公佈日期，結欠AIM及張先生之股東貸款本金額分別約為20,900,000港元及10,300,000港元。

3. 代價及付款條款

Braniff銷售股份之代價將約為65,200,000港元；貸款代價須為貸款面值，另加其截至Braniff完成為止之累計利息，於本公佈日期約為32,800,000港元。

為數20,000,000港元之初步訂金已付予擔任託管代理之Braniff賣方律師，於Braniff完成後將用於支付部分Braniff代價。Braniff代價餘下部分須於Braniff完成時支付。Braniff代價總額將按照Braniff賣方各自於Braniff所持股權比例付予每名Braniff賣方。

倘永權未能於Braniff協議之先決條件達成或獲豁免後完成Braniff收購事項，Braniff賣方有權沒收按金及其所有累計利息，而不會影響Braniff賣方進一步索償就此產生損失之權利。倘Braniff賣方未能於Braniff協議之先決條件達成或獲豁免後完成Braniff收購事項，Braniff賣方之律師須向永權發還按金及其所有累計利息，而不會影響永權就此產生損失進一步索償之權利。

Braniff代價乃主要考慮本集團就永權收購事項中東迅55.57%實際權益所支付約140,000,000港元之總代價以及東迅集團之業務潛力與發展前景後，與AIM及張先生公平磋商釐定。董事會認為，Braniff代價連同付款條款屬公平合理。

Braniff代價將以本集團內部資源撥付。

4. 先決條件

Braniff完成須待以下條件達成後，方可作實：

(a) 永權滿意對有關Braniff進行之盡職審查結果；

(b) Braniff賣方所作出保證及承諾，於Braniff完成時及Braniff協議日期與完成之間所有時間，在各重大方面仍屬真確（猶如重複），且並無誤導成分；

(c) Braniff賣方向永權提交由一所英屬處女群島律師行所發出獲永權接納之法律意見，確認(i)AIM妥為註冊成立，聲譽良好，並核實Braniff擔保人乃AIM唯一股東兼董事；(ii)Braniff妥為註冊成立，聲譽良好，並核實Braniff賣方為Braniff唯一股東與Braniff董事名稱；及(iii)Braniff協議經AIM妥為簽立，屬有效、具約束力及可按照當中條款切實執行，永權滿意有關法律意見之形式及內容；

(d) 根據上市規則規定，獲股東（或如有需要則為獨立股東）於本公司股東大會批准根據Braniff協議由永權收購Braniff銷售股份及貸款及據此擬進行之所有其他交易（如規定）；及

(e) 於Braniff完成前任何時間就Braniff協議項下擬進行交易，須遵守上市規則規定或聯交所或其他須予遵守監管機關之任何其他規定。

Braniff賣方須盡一切合理努力促使以上所有條件達成（第(d)及(e)項除外），而永權則須盡一切合理努力促使第(d)及(e)項條件達成。倘上述任何條件於Braniff完成日期或之前未能達成或獲豁免及／或第(b)項於Braniff完成日期尚未達成及尚未獲永權豁免，則Braniff協議訂約各方之權利及責任將告失效，除先前違反協議者外，Braniff協議再無其他效力。

5. 完成

Braniff完成將於緊隨Braniff最後期限後第七個營業日或永權與Braniff賣方可能雙互書面協定之其他日期進行。

展滙完成及Great Honest完成並非Braniff完成之條件，反之亦然。

6. Braniff協議之其他條款

永權須於緊隨Braniff完成後代表東迅或促使東迅償還分別結欠賴先生及聯豐生（香港）有限公司約1,300,000港元及1,600,000港元之貸款，連同其累計利息。

* 僅供識別

B. 日期為二零零七年一月五日之展滙協議

1. 訂約各方

賣方： 展滙，於香港註冊成立之有限公司，為由 Lee Yiu Pui、Liu Kwai Fong 及 Ho Man Chun 實益擁有之投資控股公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，展滙及其實益股東為與本公司或其關連人士並無關連之獨立人士，亦非本公司關連人士。

買方： 永權，本公司間接全資附屬公司。

2. 將予收購資產

展滙銷售股份，即 2,800,000 股東迅股份，約相當於東迅已發行股本 3.28%。

3. 代價及付款條款

展滙銷售股份之代價將為 4,920,000 港元。

為數 1,500,000 港元之訂金已付予擔任託管代理之展滙律師，將用於償付部分展滙代價。展滙代價餘額須於展滙完成時支付。

倘永權未能於展滙完成日期完成展滙收購事項，展滙有權沒收訂金及其所有累計利息，而不會影響展滙就此產生損失進一步索償之權利。倘展滙未能於展滙完成日期完成展滙收購事項，展滙之律師須向永權發還訂金及其所有累計利息，而不會影響永權就此產生損失進一步索償之權利。

展滙代價乃主要考慮本集團就永權收購事項中東迅 55.57% 實際權益所付約 140,000,000 港元之總代價以及東迅集團之業務潛力與發展前景後，由本集團與展滙公平磋商釐定。董事會認為，展滙代價連同付款條款屬公平合理。

展滙代價將以本集團內部資源撥付。

4. 完成

Braniff 完成及 Great Honest 完成並非展滙完成之先決條件，反之亦然。展滙完成將於展滙協議日期起計第十四個營業日或永權與展滙可能雙互書面協定之其他日期進行。

C. 日期為二零零七年一月五日之 GREAT HONEST 協議

1. 訂約各方

賣方： Great Honest，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為顧先生實益全資擁有之投資控股公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，Great Honest 及其實益股東為與本公司或其關連人士並無關連之獨立人士，亦非本公司關連人士。

買方： 永權，本公司間接全資附屬公司。

2. 將予收購資產

Great Honest 銷售股份，即 6,477,000 股東迅股份，約相當於東迅已發行股本 7.59%。

3. 代價及付款條款

Great Honest 銷售股份之代價將約為 12,100,000 港元。

為數 4,000,000 港元之訂金已付予擔任託管代理之 Great Honest 律師，將用於支付部分 Great Honest 代價。Great Honest 代價餘款須於 Great Honest 完成時支付。

倘永權未能於 Great Honest 完成日期完成 Great Honest 收購事項，Great Honest 有權沒收訂金及其所有累計利息，而不會影響 Great Honest 就此產生損失進一步索償之權利。倘 Great Honest 未能於 Great Honest 完成日期完成 Great Honest 收購事項，Great Honest 律師須向永權發還訂金及其所有累計利息，而不會影響永權就此產生損失進一步索償之權利。

Great Honest 代價乃主要考慮本集團就永權收購事項中東迅 55.57% 實際權益所支付約 140,000,000 港元之總代價以及東迅集團之業務潛力與發展前景後，由本集團與 Great Honest 公平磋商釐定。董事會認為，Great Honest 代價連同付款條款屬公平合理。

Great Honest 代價將以本集團內部資源撥付。

4. 完成

Braniff 完成及展滙完成並非 Great Honest 完成之先決條件，反之亦然。Great Honest 完成將於協議日期起計第十四個營業日或永權與 Great Honest 可能雙互書面協定之其他日期進行。

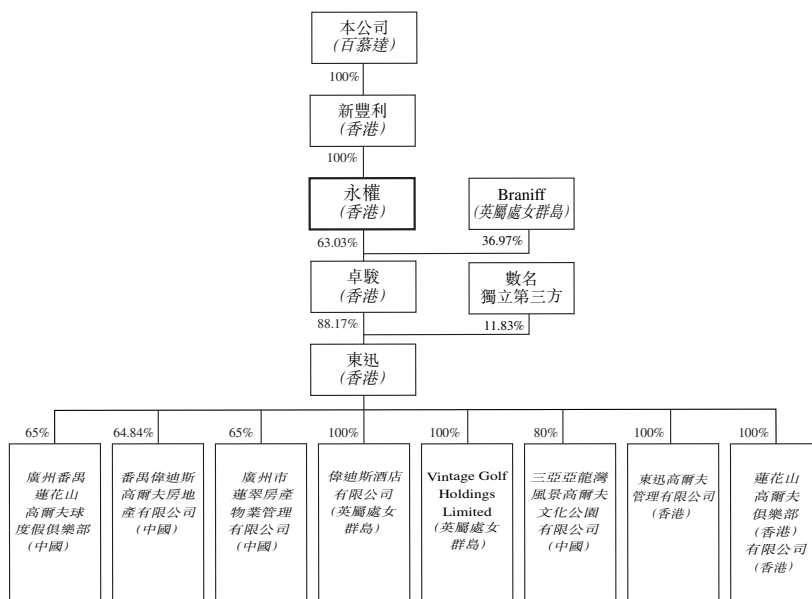
5. Great Honest 協議其他條款

永權須於緊隨 Great Honest 完成後代表東迅或促使東迅償還東迅結欠顧先生約 250,000 港元之股東貸款。

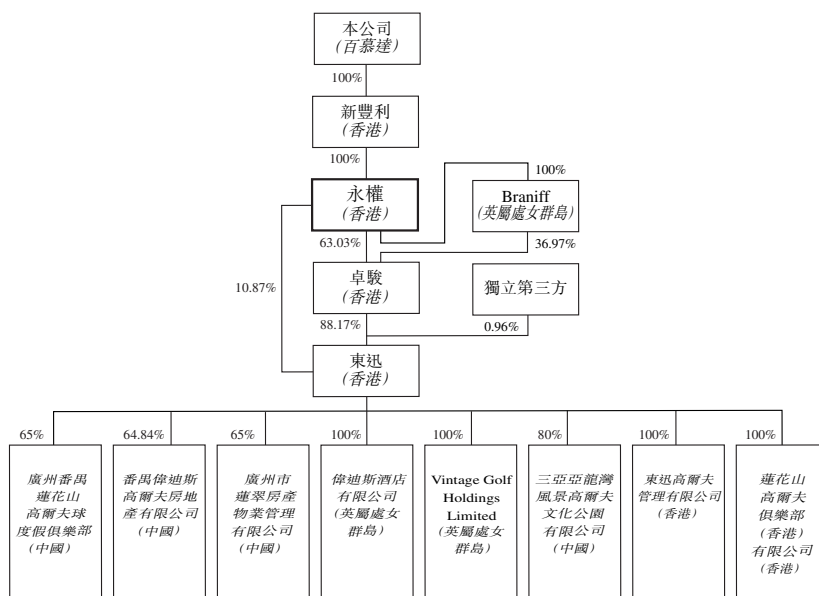
有關東迅集團之資料

下文闡述東迅集團於收購事項完成後之股權結構變動：

收購事項完成前



收購事項完成後



東迅為投資控股公司，現時經營兩家高爾夫球會，其中一家位於廣東番禺蓮花山，另一家位於海南三亞亞龍灣。此外，已於番禺第一期土地興建95幢別墅及76個公寓以供銷售，當中9幢別墅仍未售出。東迅現正進行番禺第二期發展項目作銷售用途，以及亞龍灣風景發展項目以供出租及／或作為共用度假屋及／或度假村設施，須待取得一切政府及監管機關批准，方告作實。

位於番禺之高爾夫球會於一九九五年開始營業。該高爾夫球會設有一個高爾夫球場及配備客房、食肆、健身中心及桑拿等度假村設施之會所。番禺第二期發展項目內別墅發展之申請已獲有關政府機關批准，將於當地興建總建築面積約23,000平方米之豪華住宅物業。

位於三亞之高爾夫球會於二零零四年局部開始營業，而會所已於二零零六年十二月啟用。目前，一個18洞高爾夫球場正在營運中，並正興建額外9個洞。預期於二零零七年年中全面投入運作後，將經營一個27洞高爾夫球場及配備食肆、健身中心及桑拿等度假村設施之會所。已就於亞龍灣風景土地開發約60幢平房式度假村酒店，向有關政府機關遞交申請。

下文載列東迅集團按照香港公認會計原則編製截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
營業額	61.3	46.8
除稅前虧損	9.9	0.8
除稅及少數股東權益後虧損	5.1	6.5
	於十二月三十一日	
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元
資產總值	341.4	361.0
資產淨值	179.7	182.7
除少數股東權益後資產淨值	127.9	128.8

進行收購事項之理由

本公司透過永權收購事項收購東迅55.57%實際權益。永權收購事項之資料載於本公司日期為二零零六年四月二十六日之通函。永權收購事項於二零零六年六月八日完成。

鞏固東迅之控制權，致使本集團能更有效實施有關東迅集團未來營運及發展之策略及計劃，故董事會認為，此舉符合本公司及股東整體利益，且收購事項條款屬公平合理。

股東特別大會

根據上市規則第14章，收購事項合共構成本公司須予披露交易。根據上市規則第14A章，基於賴先生、陳先生及張先生各自於Braniff之權益，Braniff收購事項亦構成本公司之關連交易，須待賴先生、陳先生、張先生及彼等各自之聯繫人士以外之股東批准後，方可作實。本公司將成立獨立董事委員會，以就Braniff協議之條款向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。載有收購事項資料、獨立董事委員會致獨立股東之意見函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件、股東特別大會通告以及上市規則所規定其他資料之通函，將於可行情況下盡快寄交股東。

一般事項

本公司為投資控股公司，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。本集團亦從事證券投資、高爾夫球度假村與酒店、摩托車貿易以及中西藥及保健產品銷售及製造業務。

本公佈所用詞彙

「收購事項」	指	Braniff收購事項、展滙收購事項及Great Honest收購事項
「協議」	指	Braniff協議、展滙協議及Great Honest協議
「AIM」	指	AIM Pacific Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賴先生及陳先生分別擁有65%及35%權益
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「Braniff」	指	Braniff Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由AIM及張先生分別擁有67%及33%權益
「Braniff收購事項」	指	根據Braniff協議收購Braniff銷售股份及貸款
「Braniff協議」	指	Braniff賣方、永權與Braniff擔保人就Braniff收購事項所訂立日期為二零零七年一月五日之收購協議
「Braniff完成」	指	完成Braniff協議
「Braniff完成日期」	指	緊隨Braniff協議所載全部條件妥為達成或獲豁免（視情況而定）後第七個營業日或Braniff賣方與永權可能雙互書面協定之其他日期

「Braniff代價」	指	Braniff收購事項之代價
「Braniff擔保人」	指	陳先生及賴先生
「Braniff最後期限」	指	Braniff協議日期起計滿三個月之日或有關訂約方可能書面協定之其他日期
「Braniff銷售股份」	指	200股每股面值1.00美元之Braniff股份，相當於Braniff全部已發行股本
「Braniff賣方」	指	AIM及張先生
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日，不包括星期六及於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛且於中午十二時正或之前並未除下「黑色」暴雨警告訊號之任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「展滙」	指	展滙發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「展滙收購事項」	指	根據展滙協議收購展滙銷售股份
「展滙協議」	指	展滙與永權就展滙收購事項所訂立日期為二零零七年一月五日之收購協議
「展滙完成」	指	完成展滙收購事項
「展滙完成日期」	指	展滙協議日期起計第十四個營業日或展滙與永權可能雙互書面協定之其他日期
「展滙代價」	指	展滙收購事項之代價
「展滙銷售股份」	指	2,800,000股東迅股份，約相當於東迅已發行股本3.28%
「本公司」	指	澳門祥泰地產集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「東迅」	指	東迅（國際）發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由永權實際及間接擁有約55.57%權益
「東迅集團」	指	東迅及其附屬公司
「東迅股份」	指	東迅已發行股本中每股面值1.00港元之股份
「永權」	指	永權投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「永權收購事項」	指	根據永權協議收購永權全部已發行股本
「永權協議」	指	Green Label、浩力發展有限公司、Magnum Company Limited及顧先生（作為賣方）與新豐利（作為買方）以及賴先生及陳先生（作為擔保人）所訂立日期為二零零六年二月二日之收購協議
「Great Honest」	指	Great Honest Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Great Honest收購事項」	指	根據Great Honest協議收購Great Honest銷售股份
「Great Honest協議」	指	Great Honest與永權就Great Honest收購事項所訂立日期為二零零七年一月五日之收購協議
「Great Honest完成」	指	完成Great Honest收購事項
「Great Honest完成日期」	指	Great Honest協議日期起計第十四個營業日或Great Honest與永權可能雙互書面協定之其他日期
「Great Honest代價」	指	Great Honest收購事項之代價
「Great Honest銷售股份」	指	6,477,000股東迅股份，約相當於東迅已發行股本7.59%
「Green Label」	指	Green Label Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賴先生全資實益擁有
「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
「獨立股東」	指	除賴先生、陳先生、張先生及彼等各自聯繫人士以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	Braniff結欠AIM及張先生之股東貸款連同截至Braniff完成為止累計利息之總和
「陳先生」	指	陳正秋
「張先生」	指	張榮梧
「顧先生」	指	顧悅勤
「賴先生」	指	賴贊東，執行董事兼Green Label全部已發行股本之實益擁有人
「新豐利」	指	新豐利有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「番禺第一期土地」	指	位於番禺一個高爾夫球會「蓮花山高爾夫球會」範圍內或鄰近之多幅相連土地，地盤面積約為80,000平方米
「番禺第二期發展項目」	指	番禺第二期土地之發展，將於當地興建住宅物業，即總銷售面積不少於40,000平方米之別墅及總銷售面積不少於30,000平方米之公寓
「番禺第二期土地」	指	位於蓮花山高爾夫球會範圍內或鄰近之多幅相連土地，地盤面積約為106,000平方米
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准Braniff協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「卓駿」	指	卓駿投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由永權及Braniff分別擁有約63.03%及約36.97%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「亞龍灣風景發展項目」	指	亞龍灣風景土地之發展，將於當地興建住宅物業，即總銷售面積不少於15,000平方米之別墅及總銷售面積不少於14,000平方米之寓所／公寓
「亞龍灣風景土地」	指	位於亞龍灣一個高爾夫球會「紅峽谷高爾夫球會」範圍內或鄰近之多幅相連土地，地盤面積約為120,000平方米
「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
「平方米」	指	平方米

為方便參考，本公佈載有於中國成立公司及實體之中英文名稱，而該等公司及實體之英文名稱為其各自正式中文名稱之英文譯名或其採用之英文商號。英文名稱及其各自之正式中文名稱如有任何歧義，皆以中文名稱為準。

承董事會命
澳門祥泰地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹

香港，二零零七年一月五日

於本公佈日期之董事如下：

執行董事：

張漢傑先生（主席）

陳佛恩先生（董事總經理）

黃錦昌先生（副董事總經理）

張志傑先生

賴贊東先生

非執行董事：

何厚鏞先生（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

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」