

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

(前稱祥泰行集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

**須予披露交易
及
更改公司名稱**

註銷

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。本公司將就此於可行情況下盡快向股東刊發通函。

更改公司名稱

董事會欣然宣佈，自二零零六年五月二十三日起，本公司英文名稱已由「Cheung Tai Hong Holdings Limited」，更改為「Macau Prime Properties Holdings Limited」，而中文名稱則改為「澳門祥泰地產集團有限公司」，以取代「祥泰行集團有限公司」，僅供識別。

本公司就股份於聯交所買賣之股份簡稱現階段仍為「Cheung Tai Hong 祥泰行」。本公司將於可行情況下盡快公佈新股份簡稱。

* 僅供識別

背景

茲提述有關(i)本公司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，以收購額外70股華鎮股份（相當於華鎮已發行股本10%）之通函。

收購及據此擬進行之交易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，亦非上市規則所界定關連人士。

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

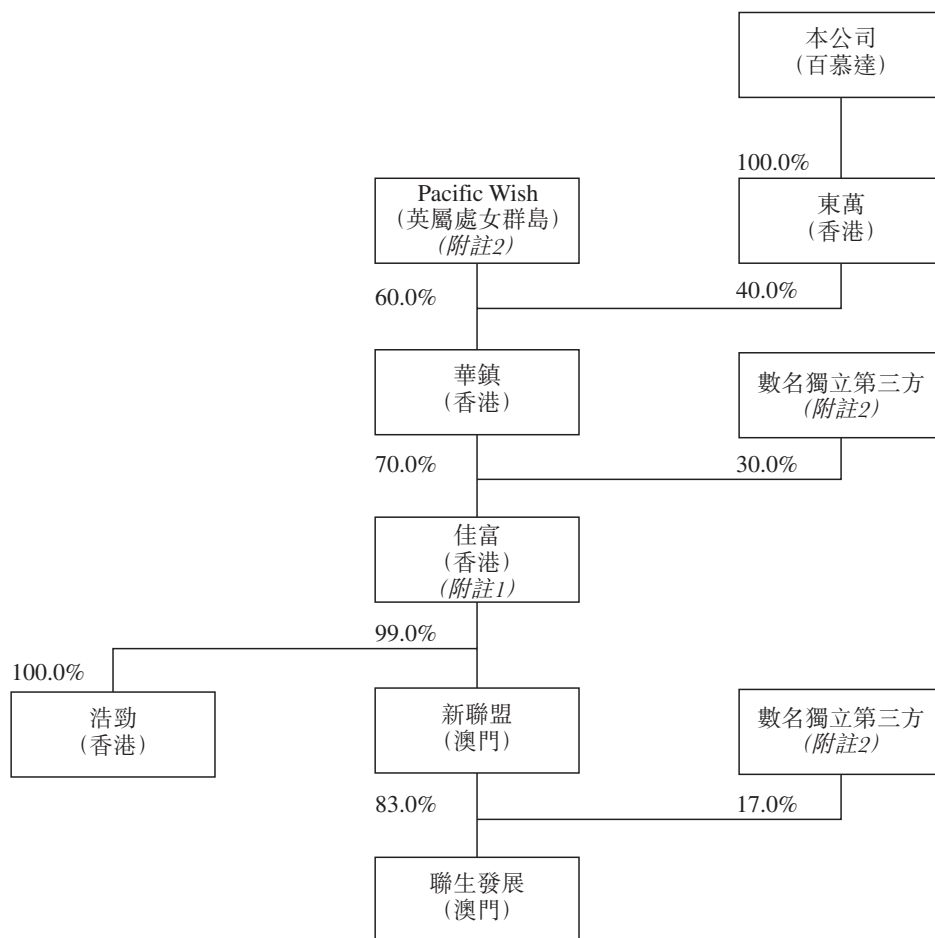
誠如通函所述，倘Pacific Wish經東萬同意後於行使期間出售華鎮股份，待作出有關出售後，認購期權股份項下華鎮股份數目將減半，而東萬將有權收取扣除Pacific Wish就出售所產生一切合理及正當開支後之一半出售代價作為補償。倘可予出售之華鎮股份超過70股，就出售向東萬作出之補償將以最多70股華鎮股份按比例計算。

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之公式原則釐定。

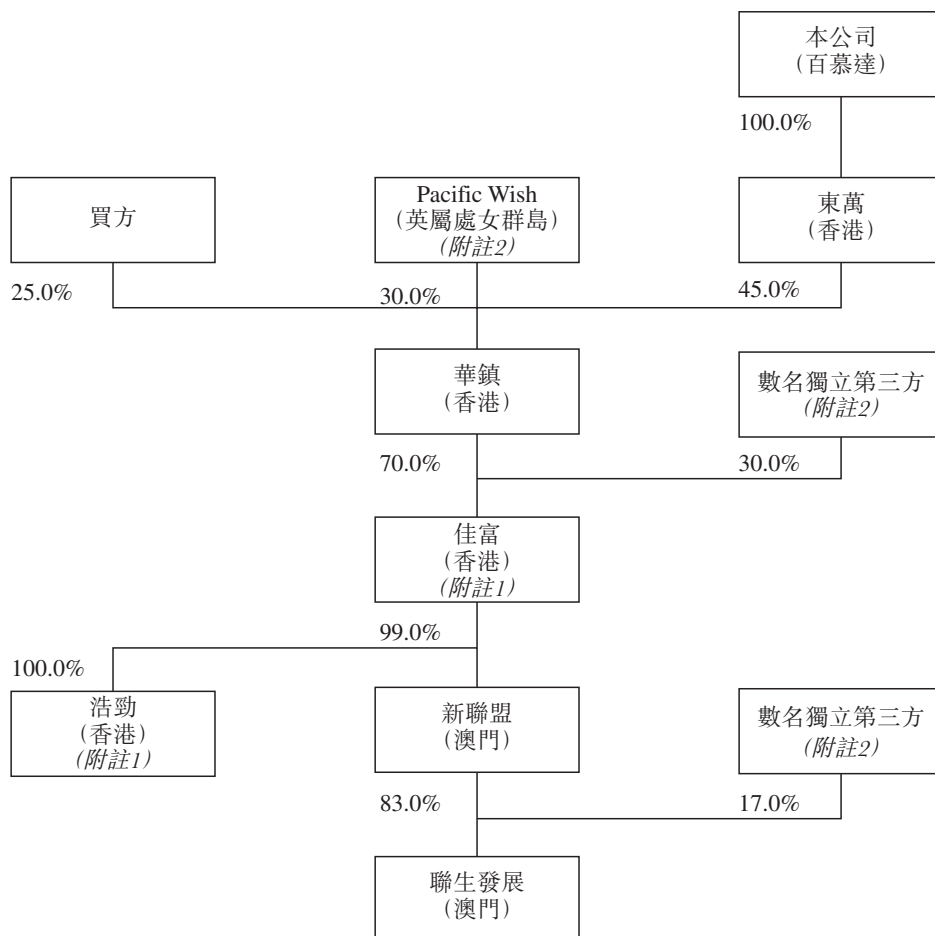
買方認購期權獲行使後，Pacific Wish將一次過清償就出售及買方認購期權所產生一切開支。Pacific Wish將於落實出售補償淨額後，於可行情況下盡快償付出售補償。出售補償將撥作本集團一般營運資金。

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



出售及認購期權與買方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。現時意向為浩勁將以信託方式代馬有信先生持有該新聯盟註冊股本1%。
2. 據董事所深知及所獲資料，Pacific Wish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83.0%權益。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 止期間 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，旨在刺激聯生發展所持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%。

然而，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%。

上市規則之影響

根據上市規則第14章，註銷構成本公司須予披露交易，本公司將於可行情況下盡快向股東刊發通函。

更改公司名稱

誠如本公司日期為二零零六年四月三日，董事會原擬將本公司之英文名稱更改為「Macau Properties Holdings Limited」及採用新中文名稱「澳門地產集團有限公司」僅供識別。根據該公佈，董事會其後擬將本公司之英文名稱更改為「Macau Prime Properties Holdings Limited」及採用新中文名稱「澳門祥泰地產集團有限公司」，有關上述事項詳情於本公司日期為二零零六年四月二十六日之通函披露。

董事會欣然宣佈，本公司股東已於二零零六年五月二十三日舉行之股東特別大會批准更改本公司名稱，而百慕達公司註冊處處長亦已於二零零六年五月二十六日發出有關本公司名稱更改為「Macau Prime Properties Holdings Limited」之公司更改名稱註冊證書，以批准有關更改。香港公司註冊處已於二零零六年六月二十二日發出海外公司更改名稱登記證明書。本公司更改名稱已於二零零六年五月二十三日起生效。

買賣安排

本公司就股份於聯交所買賣之股份簡稱現階段仍為「Cheung Tai Hong祥泰行」。本公司將於可行情況下盡快公佈新股份簡稱。

本公司更改名稱將不會對現有股東及本公司其他證券持有人之任何權益造成影響。印有本公司舊名稱之所有現行股票及本公司其他已發行證券證書將繼續為股份及有關證券之所有權憑證。現有股票將繼續有效作買賣、交收及登記用途。因此，本公司不會作出特別安排，以本公司現行股票免費換領附印本公司新名稱之新股票。

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。

本公佈所用詞彙

「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，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
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「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根據認購期權項下之日，持有70股華鎮股份（相當於本公佈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
「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
「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
「股東」	指	本公司股份持有人
「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

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，二零零六年六月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事張漢傑先生（主席）及陳佛恩先生（董事總經理）；非執行董事何厚鏘先生（副主席）及魯連城先生；以及獨立非執行董事王志強先生、郭嘉立先生及崔世昌先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」