

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。



# 祥泰行集團有限公司\*

## CHEUNG TAI HONG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

### 非常重大收購事項 建議更改公司名稱 及 恢復買賣

#### 收購事項

於二零零六年三月二十九日，本公司間接全資附屬公司東萬與賣方就收購40%華鎮已發行股本訂立收購協議，現金代價為280港元，即將予收購之280股華鎮股份之面值。華鎮之主要資產為於該物業業主聯生發展之間接股權，該物業為位於澳門路環聯生填海區之十四幅租賃土地。

作為東萬同意訂立收購協議之進一步代價，賣方已向東萬授出認購期權，據此，東萬有權要求賣方於行使期內按認購期權股份之總面值向東萬或其代名人出售全部或任何部分認購期權股份。倘若行使認購期權，本公司將遵守上市規則第十四章之有關規定。

根據收購協議，東萬承諾於二零零六年五月十二日或完成日期（以較後者為準）或東萬與華鎮可能協定之其他日期，向華鎮墊支合共885,000,000港元股東貸款（有待完成方可作實）該等款項主要用於完成聯生發展收購事項。有關華鎮集團、聯生發展以及聯生發展收購事項之其他資料載於下文。

根據上市規則第十四章，收購事項（經計及股東貸款）構成本公司之非常重大收購事項，須經股東於股東特別大會批准。有關收購協議之其他資料載於下文。

本公司將召開及舉行股東特別大會，讓股東考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行之交易。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）收購協議之進一步詳情；有關本集團、華鎮集團及聯生發展之財務資料；股東特別大會通告及上市規則所規定之其他資料。

#### 建議更改公司名稱

董事會建議將本公司英文名稱自「Cheung Tai Hong Holdings Limited」改為「Macau Properties Holdings Limited」，並採納中文名稱「澳門地產集團有限公司」取代「祥泰行集團有限公司」，以供識別。

本公司將在可行情況下盡快向股東寄發有關建議更改本公司名稱之資料，以及就批准更改本公司名稱建議而召開之股東大會通告。

#### 恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零六年三月三十日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待本公佈刊發。本公司已就股份於二零零六年四月四日上午九時三十分恢復買賣提出申請。

#### 二零零六年三月二十九日訂立之收購協議

##### 1) 訂約各方

賣方：Pacific Wish Limited，一間投資控股公司。

除作為收購協議及附屬協議（如下文所述）之訂約方外，據董事作出一切合理查詢後所深知、深悉及確信，賣方及其實益擁有人馬先生均獨立於本集團及其關連人士，且並非關連人士（定義見上市規則）。馬先生亦非本公司可換股票據任何持有人之最終擁有人之關連人士。

買方：東萬有限公司，本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

##### 2) 將予收購資產

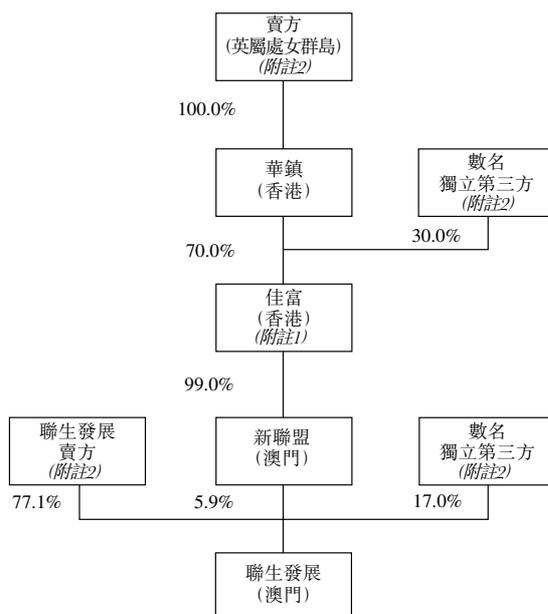
待售股份，即280股華鎮已發行股份，相當於華鎮已發行股本40%。

於本公佈日期，華鎮實際擁有新聯盟已發行股本70%，而新聯盟擁有(i)聯生發展5.9%註冊股本；及(ii)向聯生發展墊支之股東貸款約83,500,000澳門幣。聯生發展為該物業之業主。

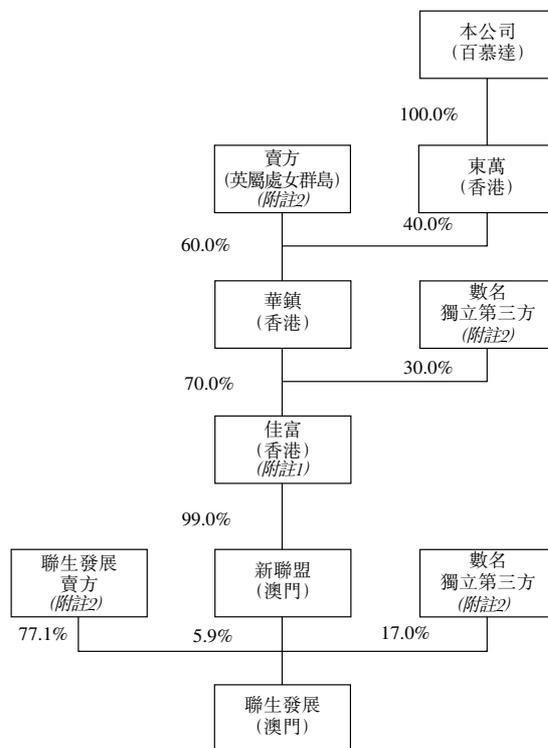
新聯盟已與新興中（為其本身及代表其他聯生發展賣方）訂立聯生發展協議，以進一步收購聯生發展77.1%註冊股本，以及聯生發展欠負聯生發展賣方之股東貸款（連同其利息）約1,713,000,000澳門幣。於聯生發展收購事項完成時，新聯盟將擁有聯生發展註冊股本之83%權益。於本公佈日期，聯生發展收購事項尚未完成。有關聯生發展及聯生發展收購事項之進一步資料載於下文「有關聯生發展之資料」一段。

\* 僅供識別

華鎮集團架構顯示如下：  
於本公佈日期

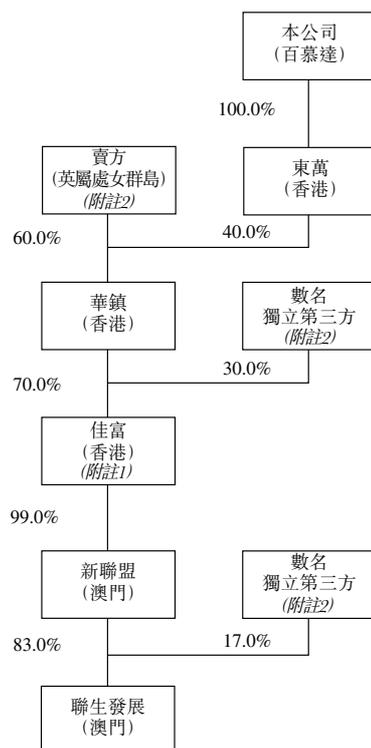


於完成後但於聯生發展收購事項完成前



於完成後但於聯生發展收購事項完成前，本公司將於聯生發展註冊股本內擁有約1.7%之間接實際權益。

於完成後及於聯生發展收購事項完成後



附註：

1. 佳富目前持有新聯盟註冊股本99%。新聯盟註冊股本其餘1%由保證人之一馬有信先生持有。根據一份授權書，馬有信先生已給予佳富不可撤銷之授權及權力，以(i)出售馬有信先生持有之該等股份；及(ii)代表其於新聯盟股東大會上接納任何商議及代其投票。
2. 據董事深知及深悉，賣方、上述數名獨立第三方以及聯生發展賣方為本公司可換股票據任何持有人之獨立人士。
3. 括號內之地點指註冊成立地點。

於完成後及聯生發展收購事項完成後，本公司將於聯生發展註冊股本內擁有約23.2%間接實際權益，聯生發展將成為本集團之聯營公司。華鎮集團之資料載於下文「華鎮集團之資料」一段。

3) 認購期權

作為東萬同意訂立收購協議之進一步代價，賣方已向東萬授出認購期權，據此，東萬有權要求賣方於行使期內按該等認購期權股份之總面值向東萬或其代名人出售全部或任何部分認購期權股份。於完成後及東萬悉數行使認購期權以購買所有認購期權股份後，東萬將擁有後350股華鎮股份之權益，相當於華鎮於本公佈日期已發行股本之50%。待東萬向賣方及華鎮承諾，於認購期權完成後向華鎮墊支額外股東貸款，認購期權方可行使。

額外股東貸款按下列方式計算：

$$S = 200,000,000 \text{ 港元} \times N/T$$

而

S 指 額外股東貸款金額；  
N 指 受限於行使認購期權之認購期權股份；及  
T 指 認購期權股份總數。

賣方承諾不會於行使期內出售其持有之任何華鎮股份，惟以下情況（其中包括）除外：

- (a) 已取得東萬之事先書面同意；及
- (b) 賣方已向東萬承諾，於出售事項完成後向東萬支付出售補償。

出售補償將按下列方式計算：

$$U = (P-N-Y)/2$$

出售補償之上限則按下列方式計算：

$$U = (P-N-Y)/G \times 70$$

而

U 指 出售補償；  
P 指 出售事項有意買方應付金額（不包括該等有意買方可能應付賣方以換取賣方向華鎮轉讓股東貸款有關部分之金額）  
N 指 受出售事項所限之華鎮股份總面值；  
G 指 受出售事項所限之華鎮股份數目；及  
Y 指 賣方就出售事項合理及恰當支付之一切開支。

倘若行使認購期權，本公司將遵守上市規則第十四章之有關規定。

#### 4) 股東貸款

根據收購協議，東萬承諾以885,000,000港元股東貸款向華鎮墊支，以撥支華鎮之部分營運資金需求，該等款項主要用於完成聯生發展收購事項。股東貸款將以不時通行之香港上海滙豐銀行有限公司最優惠港元借貸利率報價計息。股東貸款於二零零六年五月十二日或完成日期兩者之較後者（或東萬與華鎮可能協定之其他日期）到期償還（或會因應完成作出調整）。於該885,000,000港元內，240,000,000港元將以本集團為促成收購事項磋商而支付之定金支付，餘款655,000,000港元將以本集團內部資源撥支。於本公佈日期，本集團現金儲備約為701,000,000港元。

就聯生發展收購事項而言，佳富股東已同意向佳富提供合共1,990,000,000港元的股東貸款，其中(i) 597,000,000港元（相當於該等股東貸款之30%）將由佳富其他兩名股東提供；及(ii) 1,393,000,000港元（相當於該等股東貸款之70%）將由華鎮提供。賣方已就華鎮承擔之相應部分尋求融資。賣方同意向東萬出售待售股份的主要考慮因素之一，是東萬同意承擔部分該等股東貸款，而該部分股東貸款將超逾東萬將予收購之佳富應佔股本權益，故股東貸款相當於佳富股東將予墊支之上述股東貸款總額約44.5%，並不符合本集團於完成時在佳富之28%實際權益比例。然而，計及澳門物業市場之增長潛力，加上董事認為於澳門現有位置收購大面積土地之機會並不常見，董事會認為股東貸款之條款實屬合理。

#### 5) 代價及付款條款

收購事項代價為280港元，即將予收購之280股華鎮股份之面值，將於完成時以現金支付。代價較東萬應佔華鎮資產淨值11,800,000港元（經參考二零零五年十二月三十一日之資產淨值29,600,000港元計算）折讓近100%。代價乃參考待售股份之面值，並計及認購期權及股東貸款後經賣方與本集團公平磋商釐定。董事會認為代價實屬公平合理。

#### 6) 先決條件

完成須待達成以下條件，方可作實：

- (i) 東萬全權在各方面信納及接納華鎮集團之盡職審查結果；
- (ii) 東萬取得由合資格澳門執業律師（為東萬接納）致東萬之書面法律意見，其內容有關（其中包括）新聯盟及聯生發展以及彼等各自之擁有權及業務以及該物業，而其形式及內容獲東萬全權酌情信納及接納，有關意見發出日期不得早於完成日期前七個營業日；
- (iii) 賣方在收購協議作出之一切保證、聲明及承諾，如於完成時及收購協議日期與完成日期之間所有時間獲複述，在各重大方面仍屬真確，且無誤導成分；
- (iv) 股東（或獨立股東，如需要）已於股東特別大會上通過有關決議案，批准收購協議項下擬進行之交易；
- (v) 已訂立保證契據；
- (vi) 解除股份押記；及
- (vii) 東萬及／或本公司已就收購協議及其項下擬進行之交易取得一切所須同意、許可及批准（不論屬政府、規管或其他方面，包括聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會規定之任何批准）。

東萬可全權酌情隨時向賣方發出書面通知，豁免全部或部分上述任何條件（除不能豁免之條件(iv)外）。本公司目前無意豁免上述任何條件。

倘若(a)上述任何條件未能於截止日期前達成（或經東萬豁免，視乎情況而定）；或(b)東萬以書面形式知會賣方其不信納盡職審查結果，則收購協議將自動終止，而收購協議訂約各方均不得向收購協議任何其他訂約方提出任何性質之申索或追究其下任何責任（惟先前違反協議條款者除外，而東萬向賣方就協議支付之一切款項（如有）以及其應計及產生之利息（如有）須隨即悉數交還東萬，不得扣除任何款項）。

#### 7) 完成

於上述先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後，完成將於完成日期生效。

聯生發展收購事項之完成並非收購事項完成之條件。

### 附屬協議

#### 1) 保證契據

於二零零六年三月二十九日，保證人與東萬訂立保證契據，由保證人向東萬作出保證，其中包括華鎮集團之股權架構、責任及負債、若干賬目及財務事宜，以及有關該物業之若干事宜。尤其是保證人向東萬作出保證及承諾，待(i) 聯生發展支付澳門政府要求之額外代價及提交符合澳門政府規例之新發展計劃後；及(ii) 待澳門政府接納上述發展計劃後，聯生發展將於聯生發展收購事項完成日期起計兩年內，向澳門政府取得續期。

於聯生發展收購事項完成三周年屆滿當日之前，保證人若違反保證契據內所載任何保證，東萬可向保證人發出列載索償詳情之書面通知，藉以向保證人索償。保證人就有關違反任何此等保證之任何索償之負債總額，不得超過東萬遵照收購協議向賣方或華鎮（視乎情況而定）所支付或墊支之所有款項加按日累計之利息（息率為不時通行之香港上海滙豐銀行有限公司最優惠港元借貸利率報價）。鑑於保證人為澳門具名望家族之成員，若出現任何違反保證之情形，董事亦有信心，保證人將有能力支付索償。

#### 2) 股東協議

完成時，賣方與東萬將訂立股東協議。股東協議之主要條款載列如下：

- (i) 融資：倘股東貸款及賣方先前墊付之貸款已悉數動用，或華鎮缺乏足夠資金支持華鎮集團之營運，華鎮應首先尋求對華鎮股東並無追索權之銀行貸款。  
倘未能取得外間融資，華鎮可要求其股東按彼等各自於華鎮之股權比例進一步提供股東貸款。
- (ii) 利息：上文(i)所述之股東貸款應以不時通行之香港上海滙豐銀行有限公司最優惠港元借貸利率報價計息。
- (iii) 還款：股東貸款並無固定還款期。除獲華鎮董事會批准外，股東不得要求償還貸款。
- (iv) 董事會：董事會人數最多為八人，當中五名由賣方提名，三名由東萬提名。賣方及東萬承諾，倘進行出售事項，將就華鎮董事會之組成進行協商（且賣方承諾將促使承讓方如此行事），使最大股東有權委任大部分董事，故現階段未能確定董事會之準確組成比例。  
主席應由出席有關會議之董事以大多數票選舉產生並擁有決定票。
- (v) 終止：股東協議將可繼續全面執行及有效，直至華鎮清盤或終止成為一獨立企業實體，或華鎮全部已發行股本由華鎮一名股東擁有。

## 有關華鎮集團之資料

華鎮、佳富及新聯盟均為於二零零五年註冊成立之特別目的投資工具。華鎮擁有新聯盟已發行股本70%實際權益，而新聯盟則擁有聯生發展註冊股本之5.9%權益。聯生發展收購事項完成後，新聯盟將擁有聯生發展註冊股本之83%權益。除直接或間接投資於聯生發展外，華鎮、佳富及新聯盟並無其他業務。

以下為華鎮由二零零五年六月一日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間之未經審核綜合財務資料，乃按香港公認會計原則編製：

	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 (未經審核)
營業額	—
除稅前溢利(附註)	29,617
除稅後溢利	29,617
	於二零零五年十二月三十一日 千港元 (未經審核)
總資產	784,540
資產淨值	29,618

附註：該等溢利主要來自華鎮向兩名獨立第三方出售佳富30%權益之收益。目前，華鎮通過其於佳富之股權，於聯生發展實際擁有4.1%股東權益。因此，華鎮概無將聯生發展產生之虧損以綜合方式或按其權益之方式入賬。

於完成及聯生發展收購事項完成後，聯生發展將成為華鎮之間接附屬公司。根據該物業目前擬定用途以及可供查閱資料，該物業將於華鎮之綜合賬目內按成本或可變現淨值（如獲續期）兩者之較低者入賬。

由於上述數字須予以審核，故可能與就收購事項寄發予股東之通函內華鎮之會計師報告所載之相關數字有所不同。

## 有關聯生發展之資料

### 聯生發展

聯生發展於一九七五年在澳門註冊成立，其唯一業務為投資於該物業，該物業位於澳門路環西北方，毗鄰現正動工興建之賽車跑道及酒店。聯生發展已獲授租約，發展該物業作住宅、商業或酒店用途。租約於二零零零年十月七日期滿。聯生發展正向澳門政府申請新批核或續期，以按澳門慣例自二零零零年起延續該物業之租期二十五年。

該物業佔地123,525平方米，其中55,652平方米可用作全面發展。初步計劃該地盤將興建總實用面積約600,000平方米之豪華住宅物業，其中包括附設停車場及住客會所之服務式住宅。該發展計劃尚處於概念設計階段，尚未呈交澳門政府。

聯生發展曾就續期事宜聯絡澳門政府。然而，由於聯生發展過往無財務能力支付該物業之未繳地價（約140,800,000澳門幣）以及應計利息，故自二零零零年租期屆滿後，續期事宜未有取得重大進展。根據澳門政府於二零零三年十月發出之書面覆函，在向澳門政府提交(i)償還逾期地價及應計利息之建議；及(ii)該物業之發展計劃後，將考慮批准續期。現時，該物業建議發展有關之土地平整、道路及水電供應已經完成。賣方現正編撰償付該等逾期地價之建議，以提交澳門政府。

根據合資格澳門執業律師發出之若干法律意見，如悉數支付該等逾期金額（包括於續期時應付的任何額外地價），預期澳門政府將批准續期。基於上述各項，董事會樂觀估計澳門政府將於提交償付建議及發展計劃後六個月內授出續期。

以下為聯生發展於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未經審核財務資料，乃根據香港公認會計原則編製：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
營業額	—	—
除稅前虧損	(47,298)	(106,211)
除稅後虧損	(47,298)	(106,211)
	於十二月三十一日	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
總資產	15,376	42,790
負債淨額	(1,942,975)	(1,895,677)

由於上述數字須予以審核，故可能與就收購事項寄發予股東之通函內聯生發展之會計師報告所載之相關數字有所不同。

由於租約期滿，於期滿前因發展該物業所招致之全部未攤銷成本已自聯生發展二零零零年之收益表扣除。租約期滿後，因發展該物業所招致之成本（包括但不限於建築成本及借貸成本）於產生成本之期間在收益表確認為開支。因此，聯生發展之財務資料不能反映該物業之潛在價值。

### 聯生發展收購事項

新聯盟與新興中（為其本身及代表其他聯生發展賣方）訂立聯生發展協議，其內容有關收購聯生發展待售股份，即77.1%聯生發展註冊股本以及聯生發展待售債項（於本公佈日期約為1,713,000,000澳門幣，其金額將於聯生發展收購事項完成時釐定）。聯生發展收購事項之代價為1,850,000,000港元（或會因聯生發展待售債項調整而變動）。

於本公佈日期，已向聯生發展賣方支付760,000,000港元。餘款1,090,000,000港元應於二零零六年五月二十六日支付，餘款將由華鎮及身為獨立第三方之其他兩名佳富股東以股東貸款方式支付。根據聯生發展協議，待支付上述代價後，聯生發展賣方將向新聯盟轉讓聯生發展待售股份並轉讓聯生發展待售債項。誠如上文所討論者，本公司將於完成時向華鎮墊支之股東貸款將用以撥支餘款1,090,000,000港元，以完成聯生發展收購事項。餘款約205,000,000港元將由賣方及其他兩名佳富股東撥支。誠如上文「保證契據」一段所述，倘若未能完成聯生發展收購事項，東萬有權根據保證契據向保證人提出申索，要求退回東萬已支付或墊支之一切款項，包括但不限於股東貸款。

## 進行收購事項之原因

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要業務為香港物業發展及投資、電單車及配件買賣、「東方紅」品牌中藥及健康產品銷售及製造、西藥產品生產及分銷及證券投資。

誠如本公司日期為二零零五年一月六日及二零零五年五月二十三日分別就發行新股份及可換股票據之通函所披露，合共籌集扣除開支前款項約1,160,000,000港元。憑藉本集團於物業業務之豐富經驗，本集團正開拓物業投資機會，並決定進一步擴充其優質住宅及商業大廈之物業投資組合。董事會一直在香港、澳門及中國積極尋求物業投資機會，並於正常洽購過程中物色收購事項。董事會認為收購事項符合本集團業務策略。

收購事項對本集團具吸引力，讓本集團有機會多元化發展至澳門物業市場，並擁有優質住宅物業及服務式住宅發展項目之權益。董事會已委聘獨立測量師韋高地產投資有限公司及吳世熙測量師行就該物業進行估值，估值顯示該物業於二零零六年三月一日之公平值約為3,429,000,000港元。考慮收購事項時，董事會已計及澳門蓬勃之物業市場以及獨立估值師就該物業作出之上述估值。就收購事項寄發予股東之通函將載入該物業之估值報告。

基於上述各項，董事會認為，訂立收購協議（包括據此擬進行之交易）符合本公司及股東整體利益，而收購協議條款屬公平合理。

## 建議更改公司名稱

董事會建議將本公司英文名稱自「Cheung Tai Hong Holdings Limited」改為「Macau Properties Holdings Limited」，並採納中文名稱「澳門地產集團有限公司」取代「祥泰行集團有限公司」，以供識別。

更改本公司名稱建議須經股東於本公司股東大會上以特別決議案批准，並獲百慕達公司註冊處處長批准該等更改名稱事宜。

本公司將在可行情況下盡快向股東寄發有關建議更改本公司名稱之資料，以及就批准更改本公司名稱建議而召開之股東大會通告。

## 股東特別大會

根據上市規則第十四章，收購事項（經計及股東貸款）構成本公司之非常重大收購事項，須經股東於股東特別大會批准。本公司將召開及舉行股東特別大會，讓股東考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行之交易。

## 一般資料

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）收購協議之進一步詳情；有關本集團、華鎮集團及聯生發展之財務資料；股東特別大會通告及上市規則所規定之其他資料。

## 其他資料

於本公佈日期，本公司概無任何重大及／或控股股東。倘若本公司任何可換股票據持有人（於本公佈日期尚未償還本金額合計達976,000,000港元）於兌換該等可換股票據時，成為擁有30%或以上本公司已發行股本權益之股東，則其將有責任根據香港公司收購及合併守則向其他股東提出全面收購。

## 暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份自二零零六年三月三十日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待本公佈刊發。本公司已就股份於二零零六年四月四日上午九時三十分恢復買賣提出申請。

## 本公佈所用詞彙

「收購事項」	指	東萬根據收購協議收購待售股份
「收購協議」	指	賣方與東萬就收購事項所訂立日期為二零零六年三月二十九日之收購協議
「額外股東貸款」	指	東萬將於行使全部或部分認購期權時向華鎮墊支之額外貸款，按收購協議條款計算
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予涵義
「佳富」	指	佳富集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，持有新聯盟註冊股本99%權益
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行營業日子，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颱風警告訊號，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
「認購期權」	指	賣方根據收購協議向東萬授出購買所有或任何認購期權股份之選擇權
「本公司」	指	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
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「完成日期」	指	緊隨收購協議所載一切先決條件妥為達成或獲豁免（視情況而定）後第五個營業日，或賣方與東萬可共同以書面協定之其他日期
「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
「聯生發展收購事項」	指	新聯盟根據聯生發展協議收購聯生發展待售股份及聯生發展待售債項
「聯生發展協議」	指	新興中（為其本身及代表其他聯生發展賣方）與新聯盟就聯生發展收購事項所訂立日期為二零零五年十月二十五日之收購協議
「聯生發展代價」	指	聯生發展收購事項總代價，當中1,850,000,000港元根據聯生發展協議條款以現金支付
「聯生發展待售股份」	指	聯生發展註冊股本之77.1%
「聯生發展待售債項」	指	聯生發展於聯生發展收購事項完成後應付聯生發展賣方之貸款及應計利息總額
「聯生發展賣方」	指	新興中及其他聯生發展股東
「關連人士」	指	上市規則所賦予涵義
「代價」	指	收購事項總代價280港元，根據收購協議條款以現金支付
「保證契據」	指	保證人與東萬所簽立日期為二零零六年三月二十九日之擔保、保證及承諾契據
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	於行使期內出售任何賣方持有之華鎮股份
「出售補償」	指	賣方於出售事項完成後向東萬支付之補償款項，補償款項按收購協議條款計算

「行使期」	指	完成日期翌日起計至完成日期第一週年止期間，東萬可於該期間行使認購期權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公認會計原則」	指	香港適用之公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租約」	指	澳門政府就使用該物業而向聯生發展授出之租約，租約已於二零零零年十月七日屆滿
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後日期」	指	二零零六年九月三十日或賣方與東萬書面協定之其他日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「馬先生」	指	馬志遠，賣方全數已發行股本之持有人
「東萬」	指	東萬有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「認購期權完成」	指	完成因行使認購期權買賣認購期權股份日期
「認購期權股份」	指	賣方於收購協議日期持有之70股華鎮股份，相當於本公佈日期其已發行股本之10%，受認購期權所限
「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、其附屬公司及聯生發展
「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
「該物業」	指	位於澳門路環聯生填海區之十四幅租賃土地
「續期」	指	澳門政府就租約將向聯生發展授出之新批核或續期
「待售股份」	指	賣方持有之華鎮280股股份，相當於華鎮已發行股本之40%
「新興中」	指	新興中發展有限公司，於澳門註冊成立之公司，據董事深悉，其最終實益擁有人為中國國有企業
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准收購協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股份
「股份押記」	指	合指(i)賣方與獨立第三方借款人所簽立日期為二零零五年十二月二十三日之股份押記，據此，賣方同意將(其中包括)華鎮之全部已發行股本押記予該借款人及(ii)賣方與另一位獨立第三方借款人所簽立日期為二零零六年二月二十三日之股份押記，據此，賣方同意將(其中包括)華鎮之全部已發行股本押記予該另一位第三方借款人，惟不得抵觸上文(i)段所載之股份押記
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	賣方、東萬及倘賣方已與任何第三方協定出售其持有之其他華鎮股份，則為該(該等)第三方與華鎮將於完成後就華鎮訂立之股東協議
「股東貸款」	指	東萬根據收購協議，於(待收購協議完成後)二零零六年五月十二日或完成日期(以較後者為準)或東萬與華鎮可能協定之其他日期將向華鎮墊支之貸款，其金額為885,000,000港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Pacific Wish Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，持有華鎮全數已發行股本
「保證人」	指	馬先生及馬有信先生，為新聯盟1%註冊股本之持有人
「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5.9%權益
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「澳門幣」	指	澳門法定貨幣澳門幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

於本公佈內，澳門幣乃按1.03澳門幣兌1港元之基準換算為港元，以作說明。

為方便參考，在澳門成立之公司及實體之名稱在本公佈以中文列出。該等公司及實體之中文名稱乃彼等各自使用之正式中文名稱或中文商用名稱。

代表董事會  
祥泰行集團有限公司  
主席  
張漢傑

香港，二零零六年四月三日

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。

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」