

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面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、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之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或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份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

澳門祥泰地產集團有限公司之財務顧問



新百利有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



第一上海融資有限公司

澳門祥泰地產集團有限公司謹訂於二零零七年二月二十七日星期二上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第58至59頁。無論閣下能否出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格所印備之指示填妥表格，並在任何情況下須於大會或其任何續會舉行時間四十八小時前交回澳門祥泰地產集團有限公司之香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	20
第一上海之意見函件	21
附錄一 — 東迅集團物業估值報告	31
附錄二 — 一般資料	44
股東特別大會通告	58

釋 義

在本通函內，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到期，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，未償還本金總額為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厘可換股票據，全部於最後可行日期尚未償還
「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協議所載全部先決條件妥為達成或獲豁免（視情況而定）後第七個營業日或Braniff賣方與永權可能相互書面協定之其他日期

釋 義

「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相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

釋 義

「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,在收購事項及進一步收購事項前由永權間接擁有約55.57%實際權益
「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協議
「第一上海」	指	第一上海融資有限公司,獨立董事委員會及獨立股東就Braniff協議條款之獨立財務顧問
「進一步收購事項」	指	根據轉讓文據收購東迅0.96%已發行股本
「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協議
「Great Honest完成」	指	完成Great Honest收購事項

釋 義

「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與永權可能相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	香港適用公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由三名獨立非執行董事王志強先生、郭嘉立先生及崔世昌先生組成之獨立董事委員會
「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
「轉讓文據」	指	獨立第三方（作為賣方）與永權（作為買方）所訂立日期為二零零七年一月十七日之轉讓文據
「最後可行日期」	指	二零零七年二月一日，即本通函付印前確定本通函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
「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

釋 義

「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，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會或其任何續會，以供獨立股東考慮及以按股數投票表決方式表決，酌情批准Braniff協議及據此擬進行之交易，大會通告載於本通函第58及59頁
「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

釋 義

「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，本通函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。



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)
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

敬啟者:

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

須予披露及關連交易

緒言

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。

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Braniff結欠AIM及張先生之貸款訂立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。

* 僅供識別

董事會函件

二零零七年一月十七日，永權就以2,200,000港元代價收購東迅之權益簽訂轉讓文據。轉讓文據詳情載於下文。

根據上市規則第14章，收購事項及進一步收購事項合共構成本公司一項須予披露交易。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一項關連交易。因此，Braniff收購事項須於將會召開及舉行以供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投票表決方式批准。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。

本公司已成立由全部三名獨立非執行董事王志強先生、郭嘉立先生及崔世昌先生組成之獨立董事委員會，以就Braniff協議之條款向獨立股東提供意見，並已委聘第一上海就Braniff協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）協議之進一步資料、轉讓文據以及股東特別大會通告及根據上市規則規定之其他資料。

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。於最後可行日期，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，於最後可行日期約為32,900,000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賣方有權沒收訂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。

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代價連同其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Braniff進行之盡職審查結果；

董事會函件

- (b) Braniff賣方所作出保證及承諾，於Braniff完成時及Braniff協議日期與Braniff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董事姓名；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，獲本公司股東（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最後期限或之前未能達成或獲豁免及／或第(b)項條件於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。

於最後可行日期，上述第(a)及(e)項條件均已達成。

5. 完成

Braniff完成將於緊隨Braniff協議所載全部先決條件妥為達成或獲豁免（視情況而定）後第七個營業日或永權與Braniff賣方可能相互書面協定之其他日期進行。

展滙完成或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,及其累計利息。

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。

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. 代價及完成

展滙銷售股份之代價為4,920,000港元。

為數1,500,000港元之訂金已於簽訂展滙協議後付予擔任託管代理之展滙律師,並已用於展滙完成時償付部分展滙代價。展滙代價餘額已於二零零七年一月二十五日展滙完成時支付。

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,展滙代價連同其付款條款屬公平合理。

展滙代價以本集團內部資源撥付。

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。

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. 代價及完成

Great Honest銷售股份之代價約為12,100,000港元。

為數4,000,000港元之訂金已於簽訂Great Honest協議後付予擔任託管代理之Great Honest律師，並已用於Great Honest完成時償付部分Great Honest代價。Great Honest代價餘款已於二零零七年一月二十五日Great Honest完成時支付。

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代價連同其付款條款屬公平合理。

Great Honest代價以本集團內部資源撥付。

4. 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。

D. 日期為二零零七年一月十七日之轉讓文據

1. 訂約各方

賣方： 一名獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，該個別人士(i)獨立於本公司或其關連人士，與本公司或其關連人士概無關連；(ii)非本公司之關連人士；及(iii)非Braniff收購事項、展滙收購事項及Great Honest收購事項項下任何賣方之關連人士。

買方： 永權。

2. 將予收購資產

818,000股東迅股份，佔東迅已發行股本約0.96%。

3. 代價及付款條款

進一步收購事項之代價為2,200,000港元，已於簽訂轉讓文據時以本集團內部資源撥付。

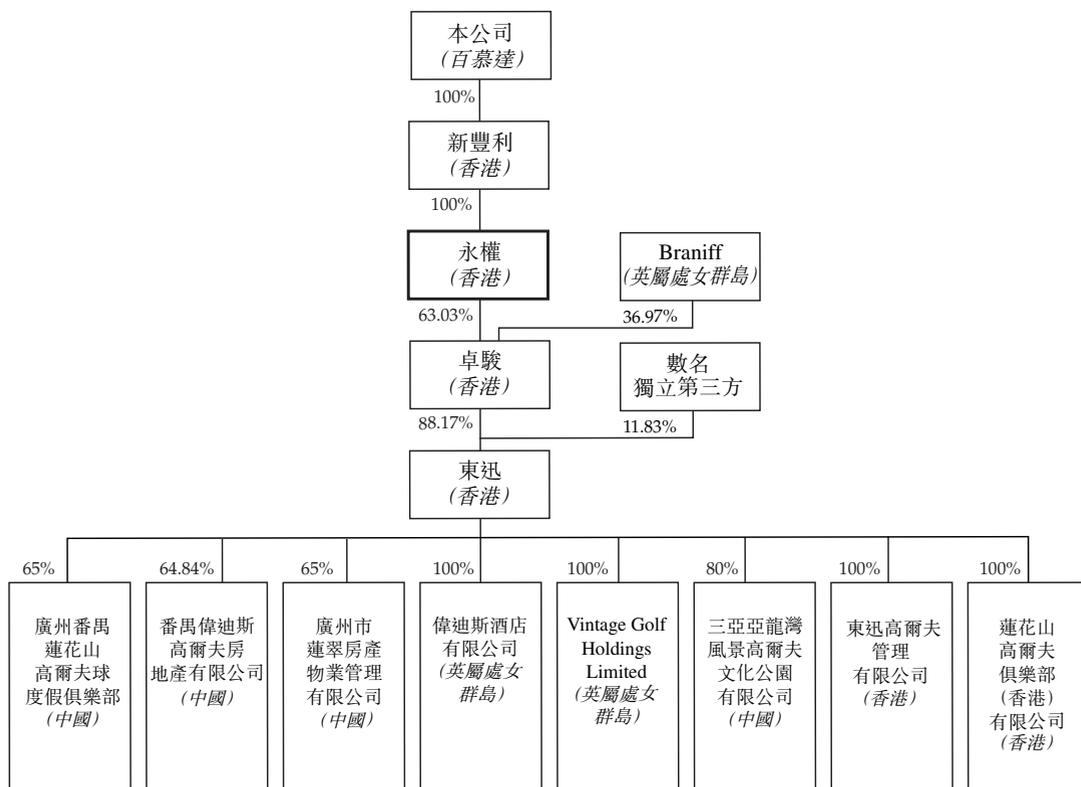
進一步收購事項之代價乃主要考慮到本集團就永權收購事項中東迅55.57%實際權益所支付約140,000,000港元之總代價、本集團就收購事項中東迅43.47%實際權益所支付約82,000,000港元之總代價以及東迅集團之業務潛力與發展前景後，與該獨立第三方公平磋商釐定。董事會認為進一步收購事項之代價屬公平合理。

董事會函件

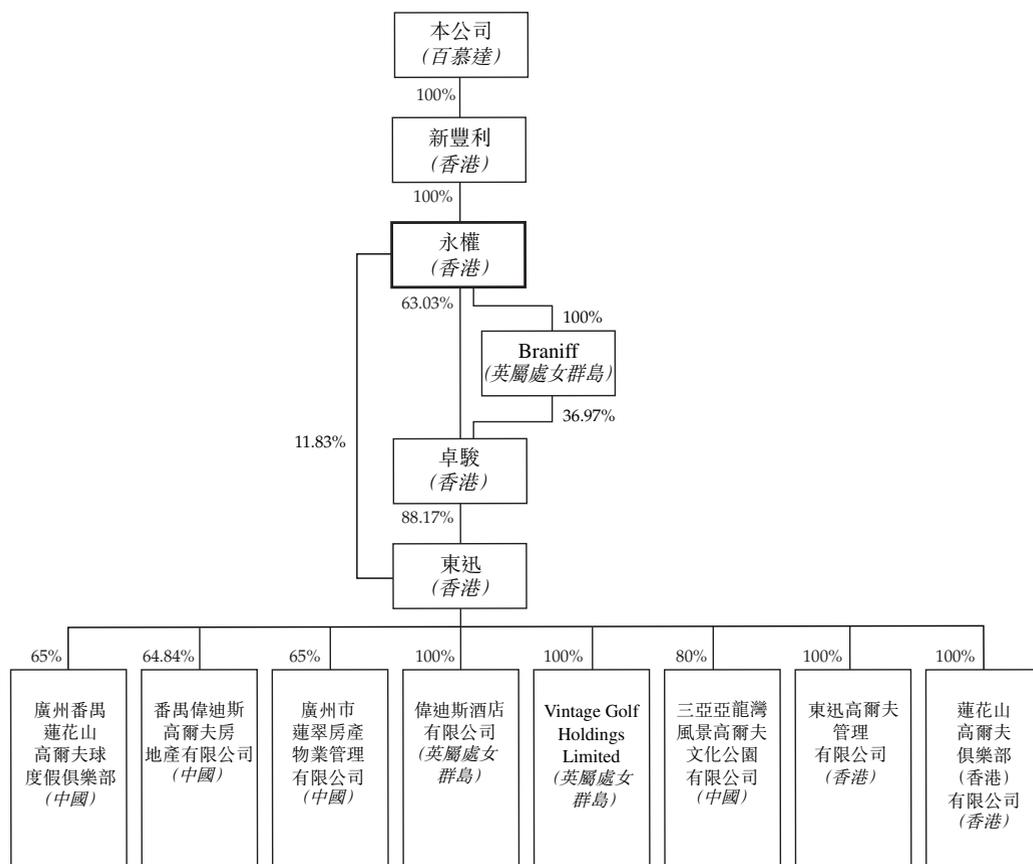
有關東迅集團之資料

下文闡述東迅集團於進一步收購事項及收購事項完成後之股權結構變動：

進一步收購事項及收購事項完成前



進一步收購事項及收購事項完成後



東迅為投資控股公司，現時於中國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。

董事會函件

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	二零零四年
	百萬港元	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	二零零四年
	百萬港元	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

進行進一步收購事項及收購事項之理由

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、經營高爾夫球度假村及酒店、摩托車貿易、中西藥及保健產品銷售及製造業務。

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。

收購事項及進一步收購事項完成後，本集團將實際擁有東迅之100%權益。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。董事會亦認為收購事項及進一步收購事項條款屬公平合理。

進行進一步收購事項及收購事項之財務影響

盈利

進一步收購事項及收購事項完成後，不會對本集團盈利構成即時重大影響，而(i)本集團於東迅集團之實際權益，將由約55.57%增加至100%；及(ii)預期額外應佔東迅集團財務業績，將於進一步收購事項及收購事項完成後綜合計入本集團。董事認為長遠而言，收購事項及進一步收購事項將為本集團之盈利基礎作出進一步貢獻，惟由於東迅集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度內並無錄得溢利，有關影響幅度將視乎東迅集團日後之表現而定。

營運資本

收購事項及進一步收購事項之代價將全數以本集團內部資源撥付，而毋須就收購事項及進一步收購事項進行債務融資、股本融資及出售資產安排。因此，於進一步收購事項及收購事項完成後，將合共出現約121,000,000港元之現金流出淨額（假設於最後可行日期貸款面額合共約為32,900,000港元）。根據本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告，本集團於二零零六年九月三十日之營運資本（即流動資產減流動負債）以及銀行結餘及現金（不包括已抵押銀行存款）分別約為1,631,600,000港元及1,195,600,000港元。因此，支付收購事項及進一步收購事項代價約121,000,000港元不會對本集團營運資本造成重大壓力。

資產及負債

根據本公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告，本集團於二零零六年九月三十日之股東應佔未經審核資產淨值約為1,542,000,000港元。由於本公司擬於進一步收購事項及收購事項完成後，以內部資源以現金全數撥付收購事項及進一步收購事項代價約121,000,000港元，緊隨進一步收購事項及收購事項後本集團之資產將減少約121,000,000港元，有關減少將透過緊隨進一步收購事項及收購事項完成後相應註銷本集團少數股東權益抵銷。

股東特別大會

根據上市規則第14章，收購事項連同進一步收購事項合共構成本公司一項須予披露交易。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，故須待獨立股東於股東特別大會以按股數投

董事會函件

票表決批准後，方可作實。就董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，除賴先生、陳先生及張先生外，概無股東須於股東特別大會放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，就Braniff協議條款向獨立股東提供意見，並已委聘第一上海就Braniff協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會將於二零零七年二月二十七日星期二上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行，大會通告載於本通函第58至59頁。會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情通過批准Braniff協議及據此擬進行之交易。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按代表委任表格印備之指示填妥表格，並在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會舉行時間四十八小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

要求按股數投票表決之程序

根據上市規則第14A章，Braniff協議及據此擬進行之交易均須經獨立股東於股東特別大會以按股數投票表決方式批准。

根據本公司之公司細則第66條，提呈股東大會表決之決議案須以舉手方式決定，除非上市規則規定或下列人士於宣佈舉手表決結果之前或之時或於撤回任何其他按股數投票表決要求時，要求以按股數投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權於大會投票之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或
- (c) 任何一名或多名代表全體有權於大會投票股東之總投票權不少於十分之一之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或

董事會函件

- (d) 任何一名或多名持有賦予大會投票權股份而該等股份之實繳股款總額不少於所有賦予該權利股份之實繳股款總額十分一之親身出席股東，或如股東為法團，則其正式授權代表或受委代表；或
- (e) 倘上市規則規定，任何董事個別或共同持有該大會百分之五(5%)或以上總投票權之股份委派代表權，而倘於大會以舉手方式作出之表決與該等委派代表之表格指示者相反，惟倘按股數投票表決顯然不會推翻以舉手方式作出之表決，則董事毋須要求按股數投票表決。

根據上市規則之規定，於股東特別大會上，按股數投票表決之結果將於大會後之營業日，於本地報章以公佈形式發佈。

推薦意見

董事認為，Braniff協議之條款及條件屬公平合理，而訂立Braniff協議符合本公司及股東整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之有關決議案，以批准Braniff協議及據此擬進行之交易。

敬請閣下垂注獨立董事委員會的推薦意見（見本通函第20頁所載）及第一上海就Braniff協議條款提供之意見（見本通函第21至30頁所載）。

獨立董事委員會經考慮第一上海之意見後，認為Braniff協議條款就本公司及獨立股東而言屬公平合理，故推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准Braniff協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

其他資料

敬請閣下垂注獨立董事委員會函件、第一上海意見函件、本通函附錄一所載東迅集團物業估值報告、本通函附錄二所載一般資料及召開股東特別大會之通告。

此致

列位股東 台照

及僅供本公司可換股票據持有人 參照

代表董事會
澳門祥泰地產集團有限公司
主席
張漢傑
謹啟

二零零七年二月五日



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等謹提述本公司於二零零七年二月五日刊發之通函（「通函」），本函件亦為通函的一部份。除文義另有所指外，通函所載的已界定詞彙與本函件所採用的詞彙具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮Braniff協議之條款，並就該等條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理，以及訂立Braniff協議是否對本公司及股東整體有利，向閣下提供意見。

第一上海已獲委任為獨立財務顧問，就Braniff協議之條款向吾等及閣下提供意見。有關其意見的詳情連同其就所提供意見而考慮的主要因素及理由，載於通函第21至30頁。敬請閣下垂注董事會函件及通函附錄所載之附加資料。

經考慮Braniff協議之條款及第一上海的獨立意見後，吾等認為Braniff協議之條款對本公司及獨立股東而言乃公平合理及訂立Braniff協議乃符合本公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准Braniff協議及據此擬進行交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

王志強

郭嘉立

崔世昌

謹啟

二零零七年二月五日

* 僅供識別

第一上海之意見函件

下文為第一上海日期為二零零七年二月五日致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，當中載列其就建議Braniff收購事項之意見，以供載入本通函。



第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈

19樓

敬啟者：

關連交易

建議收購 BRANIFF DEVELOPMENTS LIMITED

全部已發行股本

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議收購Braniff全部已發行股本及貸款，向獨立董事委員會及獨立股東提出建議，有關詳情載於寄發予股東日期為二零零七年二月五日之通函（「通函」）內，本函件為其中部分。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

第一 上海之意見函件

於二零零七年一月五日，貴公司間接全資附屬公司永權就收購Braniff及東迅權益以及Braniff結欠AIM及張先生之貸款訂立（其中包括）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。根據上市規則第14章，收購事項合共構成 貴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 貴公司之關連交易。因此，Braniff收購事項須於將召開及舉行以供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。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等乃倚賴通函載列或提述之資料、事實及聲明，以及董事、貴公司及其管理層提供之資料、事實及聲明與彼等發表之意見。吾等已假設通函中作出或提述之所有陳述、資料、事實、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，且於通函日期仍為真實、準確及完整。

吾等認為，吾等已(i)獲得 貴集團及東迅集團一切有關評估Braniff收購事項條款是否公平合理之資料及文件；(ii)研究有關Braniff收購事項定價之相關市場及其他狀況及趨勢；(iii)審閱所有有關Braniff收購事項之假設或預測是否公平、合理及完整；及(iv)審閱專家提供有關Braniff收購事項之意見及估值，包括審閱委聘條款，尤其職責範圍、職責範圍是否切合須予提供之意見以及可能對專業人士之報告、意見或陳述之可信程度構成不利影響之任何職責範圍限制。基於上述各點，吾等確認吾等已根據上市規則第13.80條（包括附註）之規定採取一切適用於Braniff收購事項之合理步驟。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料，包括最終將由 貴集團收購之東迅集團之財務資料，以達致知情意見及為吾等倚賴通函所載資料之準確性提供充份理據，從而為吾等之推薦意見奠定合理基準。吾等並無理由懷疑董事、 貴公司及其管理層提供予吾等之陳述、資料、事實、意見及聲明之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，所提供資料

第一 上海之意見函件

及所表達意見並無遺漏重大事實，而吾等亦並無理由懷疑通函內所提供及提述資料有任何相關重大事實遭隱瞞或有所遺漏，亦無理由懷疑 貴集團提供予吾等之意見及聲明之合理性。全體董事願個別及共同對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行得出，且通函內並無遺漏其他事實，致令通函所載任何陳述有誤導成分。吾等倚賴有關資料及意見，而並無對 貴集團及東迅集團之業務、財務狀況及事務或未來展望進行任何獨立調查。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等就Braniff收購事項作出之推薦意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

貴集團背景

貴公司為投資控股公司及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。 貴集團亦從事證券投資、經營高爾夫球度假村及酒店、摩托車貿易、中西藥及保健產品銷售及製造業務。

權衡(i) 貴集團於澳門及中國物業發展及投資之經驗及(ii)近年所進行一系列集資活動所得款項， 貴集團一直積極謹慎地尋求於澳門及中國鄰近地區進行進一步投資之機會，以擴大其於高質素物業之投資。

進行Braniff收購事項之理由及好處

茲提述 貴公司日期為二零零六年四月二十六日之通函，當中論及永權收購事項對 貴集團具吸引力，讓 貴集團有機會多元化發展至中國物業市場，並於對優質住宅單位需求日益殷切之富裕城市中國廣東省廣州市發展豪華住宅別墅。

據吾等了解，中國房地產銷售收益增長，正好顯示了中國房地產業上升趨勢。根據廣東省統計局所刊發統計資料，廣東省於二零零五年十二月三十一日之人口約為91,900,000人，於過去十年經歷重大經濟增長。過去十年，廣東省的每年實質本地生產總值（「本地生產總值」）增長率均超過國家平均增長率，而廣東省的人均本

第一 上海之意見函件

地生產總值亦遠較全國平均值為高。廣州為華南最大型城市及商業中心，並為廣東省省會，是華南的交通樞紐。根據相同資料來源，廣州於二零零四年十二月三十一日之人口約為7,400,000人。於二零零零年至二零零四年五年期間，廣州錄得相當高本地生產總值增長率。於二零零四年，廣州之本地生產總值約達人民幣4,116億元，相當於人均本地生產總值約人民幣56,271.0元。根據廣州市政府所刊發資料，於二零零五年，廣州之本地生產總值及廣州城市居民之人均可支配收入相對於二零零四年分別增加約12%及6%。根據吾等與 貴公司管理層之討論，吾等了解中國政府已實施一連串緊縮措施，以壓抑過熱之物業市場。由於該等措施，中國物業市場之增長步伐預期將於短時間內放緩。然而，考慮到上述本地生產總值及人均可支配收入之增長反映廣州經濟持續增長，吾等認同董事認為中國廣東省廣州市豪華住宅物業市場之未來需求將繼續穩健增長之意見。

永權收購事項亦讓 貴集團透過於中國海南省三亞進行亞龍灣風景發展項目，進一步擴展其投資組合至酒店及度假酒店設施。三亞為中國之休閒旅遊熱點之一。此外，高爾夫球活動越受歡迎，經營高爾夫球會所、酒店及度假酒店設施將為 貴集團提供額外收益來源。

根據中國國家統計局之統計，海南省旅遊業於過去五年急速發展，每年平均增長約9.7%。於二零零五年，到訪海南省之旅客人數錄得超過15,100,000人次，帶來收益總額約人民幣125億元，相對於二零零四年分別增加約8.1%及12.6%。在二零零五年旅客總數中，海外旅客人數約為431,900人次，相對於二零零四年約308,600人次大幅增加約40.0%。有見及此，吾等認同董事認為於中國海南省亞龍灣風景土地發展平房式度假酒店將有可能有利於擴闊 貴集團日後之溢利來源基礎。

根據 貴公司截至二零零六年九月三十日止六個月中期報告，永權收購事項於二零零六年六月八日完成後，永權集團之物業發展已按計劃順利進行。

第一 上海之意見函件

於協議日期二零零七年一月五日，貴集團於東迅集團擁有約55.57%實際權益。於二零零七年一月十七日，貴集團與一名獨立第三方就收購東迅已發行股本0.96%權益簽訂轉讓文據。於Braniff完成後，貴集團所持有實際權益將增加約32.6%，而於所有協議完成後，其於東迅集團所持有實際權益總額將增加至100%。鞏固東迅之控制權讓貴集團可更有效實行其策略及計劃東迅集團日後之營運及發展。董事會認為，收購事項符合貴公司及股東整體利益，其條款為公平合理。

就以上各項，吾等認為Braniff收購事項符合貴集團之業務發展策略，並符合貴集團及股東整體利益。

東迅集團之背景

誠如通函「董事會函件」所述，東迅為投資控股公司，現時經營兩家高爾夫球會，其中一家位於中國廣東省番禺蓮花山，另一家位於中國海南省三亞亞龍灣。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開始局部營業，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。

誠如通函「董事會函件」所述，東迅集團截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之除稅及少數股東權益後綜合虧損約為6,500,000港元及5,100,000港元。由於多個物業發展項目正在進行中，東迅集團在截至二零零五年十二月三十一日

止兩個年度並無溢利。然而，鑑於物業市場呈升勢及預期中國經濟將持續增長，該等物業發展項目於未來具溢利潛力。因此，吾等認為長遠而言，對 貴集團盈利將有潛在正面影響。

Braniff協議之主要條款

將予收購資產

根據日期為二零零七年一月五日之Braniff協議， 貴公司間接全資附屬公司永權已有條件同意向賣方（即AIM及張先生）收購(i) Braniff銷售股份，佔東迅已發行股本約32.6%實際權益；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。於最後可行日期，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。

釐定Braniff代價之基準

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連同其截至Braniff完成為止累計利息，於最後可行日期合共約為32,900,000港元。

Braniff代價乃主要考慮 貴集團就永權收購事項（進一步詳情載於 貴公司日期為二零零六年四月二十六日之通函）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，並經參考（其中包括）獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司評估位於中國廣東省番禺蓮花山及海南省三亞亞龍灣之高爾夫球度假村業務於二零零六年一月三十一日之公平值合共人民幣443,000,000元（約436,500,000港元）（於 貴公司日期為二零零六年四月二十六日之通函披露）後，與AIM及張先生公平磋商釐定。同一估值師就二零零六年十一月三十日之公平值重新估值，估值金額約為人民幣448,500,000元（約444,100,000港元）（「估值」），載於通函附錄一。董事會認為，Braniff代價連同付款條款屬公平合理。Braniff代價將以 貴集團內部資源撥付。

於評估釐定Braniff代價基準是否公平合理時，吾等將 貴集團於二零零六年四月就永權收購事項支付獨立賣方之代價（「永權代價」）作比較； 貴集團據此扣除約2,100,000港元股東貸款後就收購東迅55.57%實際權益支付約137,900,000港元，

第一 上海之意見函件

即每1%實際權益約2,480,000港元。貴集團將透過永權就Braniff收購事項下Braniff銷售股份支付約65,200,000港元以收購東迅32.60%實際權益，即每1%實際權益約2,000,000港元，較永權收購事項有相當折讓約19.4%。

吾等調整上述估值約444,100,000港元之金額，進一步分析東迅集團之資產淨值，以公平反映東迅集團於二零零五年十二月三十一日之資產淨值。基於東迅集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，東迅集團於二零零五年十二月三十一日之綜合資產淨值約為127,900,000港元。考慮到估值約444,100,000港元及東迅集團於二零零五年十二月三十一日持有物業之賬面淨值約303,300,000港元，重估盈餘約為140,800,000港元。因此，在調整估值後，東迅集團之經調整資產淨值約為206,100,000港元（按資產淨值127,900,000港元加重估盈餘約140,800,000港元x 55.57%計算得出）。就Braniff銷售股份每1%實際權益將予支付之Braniff代價約為2,000,000港元，即較每1%實際權益約2,060,000港元之經調整資產淨值輕微折讓約2.9%。

吾等亦曾比較Braniff代價、展滙代價及Great Honest代價，並注意到展滙收購事項及Great Honest收購事項之單位代價分別約為1,500,000港元及1,590,000港元，兩者均低於Braniff收購事項下將予支付之約2,000,000港元。根據吾等與貴集團管理層之討論，吾等得悉Braniff為第二大股東，擁有東迅集團約32.60%實際權益，因此具有較強之議價能力，而展滙及Great Honest則僅為被動投資者，分別持有約3.28%及7.59%權益。賴先生及陳先生乃東迅集團之創辦人，擁有東迅董事會議席，故能對東迅集團之管理及日常運作發揮重大影響力。鑑於Braniff具較強議價能力，貴集團根據Braniff收購事項須支付之單位代價較展滙收購事項及Great Honest收購事項為高。此外，根據貴公司、永權、Braniff、卓駿、陳先生及賴先生所訂立日期為二零零六年六月八日之股東協議，卓駿及其附屬公司（包括東迅）大部

第一 上海之意見函件

分重大商業決定均須獲卓駿全體股東同意。貴集團收購Braniff全部權益將終止上述股東協議，貴集團因而將對東迅集團之財務及經營政策擁有絕對控制權，故對於貴集團處理於卓駿以至東迅集團之投資而言，Braniff收購事項將帶來更大彈性。對於此代價，吾等贊同董事之意見，認為就Braniff收購事項支付較展滙收購事項及Great Honest收購事項為高之單位代價對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。

基於吾等與貴集團管理層之討論，吾等明白永權代價之單位代價高於Braniff代價，因為貴集團須根據永權收購事項支付溢價以獲取東迅集團之大部份股份。

由於東迅集團一直虧蝕，故市盈率無法與其他類似業務作比較。鑑於東迅集團資產大部分屬待發展土地及物業，吾等認為考慮資產淨值較參考東迅集團過往財務及營運表現有意義。因此，經調整資產淨值乃東迅集團之合適估值。

由於Braniff代價(i)較永權收購事項折讓約19.4%及(ii)較東迅集團於二零零五年十二月三十一日之經調整資產淨值折讓約2.9%，故吾等認為釐定Braniff代價之基準對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。

Braniff代價之付款條款

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。

鑑於以上所述，吾等認為付款時間表屬合理，因為(i)倘Braniff協議失效，20,000,000港元之訂金將可退回；及(ii) Braniff代價之餘額於Braniff完成日期始須支付。

第一 上海之意見函件

考慮到上述因素，吾等認為Braniff代價（包括付款條款）對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

可能產生之財務影響

盈利

Braniff完成後， 貴集團盈利並無即時重大影響，而(i) 貴集團於東迅集團之實際權益將由佔東迅已發行股本約55.57%增加至100%；及(ii)預期額外分佔東迅集團財務業績將於Braniff完成後綜合計入 貴集團。董事認為，長遠而言Braniff收購事項將進一步對 貴集團之盈利基礎有所貢獻，惟由於東迅集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度內並無錄得溢利，有關影響幅度將視乎東迅集團日後之表現而定。

營運資本

Braniff代價將全數以 貴集團內部資源撥付，而毋須就Braniff收購事項進行債務融資、股本融資或資產出售安排。因此，假設於最後可行日期貸款面額合共約為32,900,000港元，於Braniff完成後將合共出現約98,100,000港元之現金流出淨額。根據 貴公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告， 貴集團於二零零六年九月三十日之營運資本（即流動資產減流動負債）以及銀行結餘及現金（不包括已抵押銀行存款）分別約為1,631,600,000港元及1,195,600,000港元。因此，支付Braniff代價約98,100,000港元不會對 貴集團營運資本造成重大壓力。

資產及負債

根據 貴公司截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告， 貴集團於二零零六年九月三十日之未經審核資產淨值約為1,542,000,000港元。由於 貴公司擬於Braniff完成時自內部資源撥出現金全數支付Braniff代價，故於緊接Braniff收購事項後， 貴集團之資產將按Braniff代價之金額減少，有關減少將基於Braniff收購事項而於緊接Braniff完成後相應註銷 貴集團少數股東權益所抵銷。

第一上海之意見函件

鑑於上文所述Braniff收購事項對 貴集團盈利、營運資本、資產及負債影響輕微，吾等認為除營運資本將減少外，Braniff收購事項不會對 貴集團之財務狀況構成重大不利影響，而營運資本減少乃無可避免，因 貴集團擬自內部資源撥出現金全數支付Braniff代價。因此，吾等認為雖然 貴集團之現金資源將減少，但Braniff收購事項旨在為 貴集團日後有更佳發展作好準備，故屬有效運用現金資源，預期長遠而言對 貴公司及股東整體有利。

推薦意見

經考慮上述主要因素，尤其是(i) Braniff收購事項對 貴集團之長遠好處；(ii)釐定Braniff代價之基準；及(iii) Braniff收購事項對 貴集團之財務影響輕微，以及Braniff協議條款就獨立股東而言屬公平合理，吾等認為Braniff收購事項符合 貴集團及股東整體利益。吾等因此推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會表決贊成普通決議案，批准Braniff收購事項及據此擬進行或有關Braniff協議之交易。

此致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

香港
九龍
觀塘
鴻圖道51號
保華企業中心
29樓
澳門祥泰地產集團有限公司

代表
第一上海融資有限公司
董事總經理 董事
徐閔 李翰文
謹啟

二零零七年二月五日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就東迅集團於二零零六年十一月三十日持有之物業權益進行估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

永利行評值顧問有限公司 | RHL Appraisal Ltd

Surveying Practices – Corporate Valuation and Property Consultancy
License No.: C-015672

HONG KONG 香港
Room 1010, Star House
Tsimshatsui, Hong Kong

香港尖沙咀星光行1010室

T +852 2730 6212
F +852 2736 9284
E info@rhl-int.com
W www.rhl-int.com

敬啟者：

關於：就三個位於中華人民共和國之物業之估值

指示

我們根據閣下之指示，對澳門祥泰地產集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之上述物業權益進行估值。我們確認已進行視察、並作出有關查詢及查冊，以及蒐集我們認為必要之其他資料，以就該等物業權益於二零零六年十一月三十日（「估值日」）之市值向閣下提供我們之意見。

估值基準

我們對物業權益之估值乃指其市值，所謂市值，就我們所下定義而言，意指「在交易雙方均在知情、審慎、自願及對等的情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日進行物業交易之估計價值。」

物業權益分類

貴集團持有之物業權益分類如下：

第一類 — 貴集團在中國持有作經營之物業權益

第二類 — 貴集團在中國持有作日後發展之物業權益

估值方法

我們採用了直接比較法對第一類物業權益進行估值，即假設該項物業權益按現有狀況交吉出售，並參考相關市場可資比較的銷售交易案例。

對 貴集團持有作日後發展之第二類物業權益進行估值時，我們同樣採用直接比較法，參考區內可資比較的土地銷售交易案例及相關的基準地價。

估值假設

基於該等物業權益乃根據長期土地使用權持有，我們已假設業主於各項土地使用權未屆滿前整段期間內有權自由而不受干擾地使用該等物業權益，且毋須支付任何大額稅項或開支。我們已按公開市場基準，以假設交吉出售之狀況對該等物業權益作出估值。

我們之估值乃假設物業擁有人可於公開市場出售該等物業權益，而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

我們的報告並無考慮該等物業權益所涉及之任何押記、按揭或款項，或在出售成交時可能需承擔之任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷，以影響該等物業權益的價值。

估值考慮

我們對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項；英國皇家測量師學會頒佈並於二零零三年五月生效之《皇家特許測量師學會之估價及估值準則》（第五版）；及香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日起生效之《香港測量師學會物業估值標準》（二零零五年第一版）所載之所有規定。

我們在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，尤其（但不限於）年期、規劃批文或法定通告、地役權、佔用情況、樓面面積及所有其他有關事項。

我們並無進行詳細實地測量以核實物業之地盤面積之準確性，惟我們假設送交我們之文件及正式圖則所示之地盤面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無實地進行量度。

我們曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，我們無法呈報該等物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們並無對其任何服務進行測試。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們之資料之真確性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充份資料以達致知情之意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

業權調查

我們已獲提供多份業權文件之副本，包括國有土地使用權證、房地產權證及有關物業權益之法定圖則，並作出有關查詢。有可能情況下，我們已審閱文件正本以核實位於中國物業權益之業權現狀及可能附帶於物業權益之任何重大負擔或任何租賃修訂。我們相當倚賴 貴公司中國法律顧問－廣東南國德賽律師事務所就 貴集團持有之物業權益之業權有效性所提供之意見。

兌換率

除另有說明外，本報告所有貨幣金額均以人民幣為單位。我們估值時所採用的匯率為估值日當日的概約匯率，即1港元兌人民幣1.01元。

我們之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍
觀塘
鴻圖道51號
保華企業中心29樓
澳門祥泰地產集團有限公司
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FHKIS AAPI RPS(GP)

聯席董事

楊婉芳

B.Sc. MHKIS MRICS

謹啟

二零零七年二月五日

劉詩韻女士乃註冊專業測量師，在香港、中國及亞太地區之物業估值方面擁有逾16年經驗。劉女士為澳洲物業學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊中國房地產估量師。

楊婉芳女士乃產業測量師，在香港、中國及亞太地區之物業估值方面擁有逾8年經驗。楊女士為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。

估值概要

第一類 – 貴集團在中國持有作經營之物業權益

編號	物業	於二零零六年 十一月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於二零零六年 十一月三十日 應佔之價值 人民幣
1.	中國 海南省 三亞市 亞龍灣國家旅遊度假區 博後村 三亞亞龍灣紅峽谷高爾夫球 俱樂部	無商業價值	44.46%	無
2.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 廣州蓮花山 高爾夫球會內 之高爾夫球場及 高爾夫球會所	100,000,000	36.12%	36,120,000
	小計：	100,000,000		36,120,000

第二類 – 貴集團在中國持有作日後發展之物業權益

3.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 廣州蓮花山高爾夫球會內 用作興建別墅及公寓之 待開發土地	104,000,000	36.12%	37,564,800
	小計：	104,000,000		37,564,800
	總計：	204,000,000		73,684,800

估值證書

第一類一 貴集團在中國持有作經營之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年十一月三十日現況下之市值 人民幣
1. 中國 海南省 三亞市 亞龍灣國家旅遊 度假區 博後村 三亞亞龍灣紅峽 谷高爾夫球俱樂部	三亞亞龍灣紅峽谷高爾夫球俱樂部總佔地約2,476,399平方米，其部分開發成一個18洞高爾夫球場、一幢兩層高高爾夫球會所、一個水塘及一些後勤設施。該兩層高高爾夫球會所之裝修工程於估值日剛告完成。	該物業現由三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司經營作高爾夫球及鄉村俱樂部。	無商業價值 (貴集團應佔 44.46%權益： 零)
	根據俱樂部營辦商之發展計劃，於物業內佔地約為166,668平方米之部分待開發土地計劃用作發展平房別墅及球員住所，規劃總建築面積不少於251,200平方米。		

附註：

1. 根據中國人民解放軍廣州軍區房地產管理局於二零零零年七月五日發出之土地使用權證所顯示，該物業部份土地（地盤面積192,270.45平方米）（「地塊一」）之土地使用權由三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司持有，土地使用年期自二零零零年二月一日起至二零五零年一月三十一日屆滿，為期50年，限作娛樂、文化及商業用途。

2. 根據三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司與各訂約方所訂立之多份土地承包合同書，三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司獲授該土地若干部份（總地盤面積約為1,395,772.71平方米）之經營權，為期50年，有關詳情如下：

協議編號	訂約方名稱	協議日期	地盤面積 (畝)	承包期
協議一	博後新坡第一、三合作 經濟社、三亞市田獨鎮博 後村民委員會	二零零零年 五月十八日	168.0	自二零零零年 五月十日至 二零五零年 五月十日
協議二	博後新坡第一、三合作 經濟社、三亞市田獨鎮博 後村民委員會	二零零三年 十月三十日	2.0	自二零零三年 十月三十一日至 二零五三年 十月三十一日
協議三	博後村委會紅光三隊、 三亞市田獨鎮博後 村民委員會	二零零零年 七月十二日	10.2	自二零零零年 七月十二日至 二零五零年 七月十二日
協議四	博後村委會新坡一隊、 二隊、三亞市田獨鎮博 後村民委員會	二零零一年 三月一日	10.2	50年
協議五	博後紅旗合作經濟社、 三亞市田獨鎮博後 村民委員會	二零零三年 五月二十七日	250.0	自一九九九年 九月二十七日起 50年
協議六	三亞市田獨鎮六盤村民 委員會、六盤紅色村	二零零一年 三月五日	不適用	50年
總計：			<u>440.4</u>	

三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司向上述各方支付每年約人民幣280,000元之土地使用費後，訂約協議方為有效及可執行。

3. 根據編號為三土房2003字第1309號之土地房屋權証，該土地餘下部份（地盤面積約為441,667.04平方米）（「地塊二」）之土地使用權以行政劃撥方式授予三亞博後經濟開發有限公司，土地使用年期自二零零一年三月一日起為期50年，將於二零五一年三月一日屆滿，限作文化體育用途。
4. 根據兩份分別由三亞市人民政府及海南省國土環境資源廳發出之文件－「三府2000 185號」及「瓊土環資函2001 52號」，地塊二獲准用作發展高爾夫及文化公園，並同意將地塊二之部分（地盤面積約為205,543平方米）之土地轉為建設用地，土地使用權年期50年。
5. 根據三亞博後經濟開發有限公司（甲方）與三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司（乙方）所訂立之合營企業協議，甲方同意向合營企業提供其所持地塊二之土地使用權。乙方將支付所需費用及政府費用以收購該土地使用權。同時，該幅土地之土地使用權仍歸甲方所有。
6. 該物業之主要證書及有關協議綜合如下：
- | | | |
|------|------------|---|
| i. | 土地使用權證 | 有 |
| ii. | 土地房產權證 | 有 |
| iii. | 多項授出經營權之協議 | 有 |
| iv. | 合營企業協議 | 有 |

7. 基於物業之土地使用權不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式在市場出售，故我們進行估值時，並未給予該物業權益任何商業價值。作參考用途，假設物業所有權人經已全數繳付所有地價、稅項及開支及該物業權益可於市場自由買賣，我們認為該物業於估值日現況下之市值為人民幣244,500,000元（貴集團應佔權益：人民幣108,704,700元）。
8. 三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司為 貴公司擁有44.46%權益之附屬公司。
9. 我們獲 貴集團之中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中包括以下各項：
 - (i) 地塊一之土地使用權乃自中國人民解放軍廣州軍區房地產管理局借用，故不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式在市場出售；
 - (ii) 由三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司根據附註2各項協議持有之土地使用權不得轉讓、租賃、抵押或以其他方式在市場出售；及
 - (iii) 根據附註5所述合營企業協議，三亞亞龍灣風景高爾夫文化公園有限公司持有地塊二之土地使用權，惟不擁有地塊二之法定業權。於地塊二進行房地產開發前須辦妥有關土地收購及土地轉讓手續。

估值證書

於二零零六年
十一月三十日
現況下之市值
人民幣

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年 十一月三十日 現況下之市值 人民幣								
2. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 廣州蓮花山 高爾夫會內之 高爾夫球場及 高爾夫會所	廣州蓮花山高爾夫會佔地約740,268.9平方米，其部分已發展為一個18洞高爾夫球場、練習場及高爾夫會所以及酒店綜合大樓。 該物業之總建築面積合共約為11,306.95平方米，明細如下：	該物業現由廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部以高爾夫球度假俱樂部形式經營。	100,000,000 (貴集團應佔 36.12%權益：人 民幣36,120,000 元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用者</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高爾夫會所 及酒店 大樓：</td> <td>10,716.00</td> </tr> <tr> <td>練習場：</td> <td>590.95</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>11,306.95</u></td> </tr> </tbody> </table>	使用者	總建築面積 (平方米)	高爾夫會所 及酒店 大樓：	10,716.00	練習場：	590.95	總計：	<u>11,306.95</u>		
使用者	總建築面積 (平方米)										
高爾夫會所 及酒店 大樓：	10,716.00										
練習場：	590.95										
總計：	<u>11,306.95</u>										
	該物業已獲授出讓土地使用權，土地使用權各年期到期日介乎二零四三年五月三十日至二零五三年一月一日不等。										

附註：

1. 根據番禺區土地管理局發出之四張國有土地使用權證，該物業之出讓土地使用權（總地盤面積740,268.9平方米）已授予廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部，有關年期及批准用途明細如下：

地塊編號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	年期
地塊一	番府國用(2002) 字第G09-000118號	二零零二年 六月二十五日	255,053.0	於二零四三年 五月三十日屆滿
地塊二	番府國用(2002) 字第G09-000579號	二零零五年 三月十八日	41,334.8	於二零五二年 四月二十二日屆滿

地塊編號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	年期
地塊三	番府國用(2002) 字第G09-000581號	二零零五年 三月十八日	230,591.1	於二零五二年 四月二十二日屆滿
地塊四	番府國用(2003) 字第G09-000196號	二零零三年 二月二十五日	213,290.0	於二零五三年 一月一日屆滿
總計：			<u>740,268.9</u>	

各地塊之批准用途列述如下：

地塊編號	批准用途
地塊一	旅遊業
地塊二	文化、運動及娛樂
地塊三	旅遊業
地塊四	綜合

2. 根據番禺區市政府於二零零三年三月二十四日發出之房地產權證一第1333981號，該物業之高爾夫球俱樂部（總建築面積10,716平方米）之房屋所有權已合法歸屬於廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部。
3. 該物業之主要證書及有關批文概述如下：
 - i. 國有土地使用權證 有
 - ii. 房地產所有權證 有
4. 根據 貴公司告知，該物業受以下產權負擔所規限：
 - (i) 地盤面積為255,053平方米之地塊一之土地使用權分兩次抵押予中國工商銀行廣州番禺分行，總代價為人民幣12,000,000元；同時該土地亦抵押予中國銀行廣州番禺分行，代價為人民幣20,000,000元；
 - (ii) 地盤面積為230,591.1平方米之地塊三之土地使用權已抵押予中國銀行廣州番禺分行，代價人民幣17,000,000元；
 - (iii) 地盤面積為213,290平方米之地塊四之土地使用權已抵押予廣州市番禺農村信用合作社，代價為人民幣6,000,000元；及
 - (iv) 該物業之高爾夫俱樂部之房屋所有權已抵押予中國工商銀行三亞市分行，代價為人民幣20,000,000元。
5. 廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部為 貴公司擁有36.12%權益之附屬公司。

6. 我們獲 貴集團之中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中包括下列各項：
- (i) 廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部合法擁有附註1所述有關土地之土地使用權及附註2所述高爾夫俱樂部之房屋所有權；
 - (ii) 有關土地之所有地價及稅項已悉數繳付；
 - (iii) 附註3所述之抵押已進行登記，因而對受按人及承按人具法定約束力；及
 - (iv) 該物業權益並無附有須進行登記之其他產權負擔。

估值證書

第二類一 貴集團於中國持有作日後發展之物業權益

物業	概況	佔用詳情	於二零零六年十一月三十日現況下之市值 人民幣										
3. 中國 廣東省 廣州市 番禺區 廣州蓮花山 高爾夫球會內 用作興建別墅及 公寓之待開發土地	<p>該物業由多幅鄰近廣州蓮花山高爾夫球會之高爾夫俱樂部之待開發土地組成，總地盤面積約為117,692.6平方米。</p> <p>根據廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部所告知，高爾夫球俱樂部之獲准總建築面積合共134,000平方米，其中總建築面積合共50,871.76平方米已完成建設，現時用作高爾夫俱樂部。</p>	<p>該物業除置有宿舍及維修廠房等臨時建構物外，現時大部分空置。</p>	<p>104,000,000</p> <p>(貴集團應佔 36.12%權益：人 民幣37,564,800 元)</p>										
	<p>有關土地之獲准總建築面積因而合共為83,128.24平方米，擬用作以下用途：</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="383 1242 463 1264">使用者</th> <th data-bbox="529 1242 667 1306">總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="383 1349 448 1370">酒店：</td> <td data-bbox="555 1349 667 1370">13,128.24</td> </tr> <tr> <td data-bbox="383 1383 448 1404">別墅：</td> <td data-bbox="555 1383 667 1404">40,000.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="383 1417 448 1438">住宅：</td> <td data-bbox="555 1417 667 1438">30,000.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="383 1493 448 1515">總計：</td> <td data-bbox="555 1493 667 1515"><u>83,128.24</u></td> </tr> </tbody> </table>	使用者	總建築面積 (平方米)	酒店：	13,128.24	別墅：	40,000.00	住宅：	30,000.00	總計：	<u>83,128.24</u>		
使用者	總建築面積 (平方米)												
酒店：	13,128.24												
別墅：	40,000.00												
住宅：	30,000.00												
總計：	<u>83,128.24</u>												
	<p>該物業已獲授出讓土地使用權，土地年期均於二零五二年四月二十二日屆滿。</p>												

附註：

1. 根據番禺區土地管理局發出之兩張國有土地使用權證，該物業（總地盤面積117,692.6平方米）之出讓土地使用權已授予廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部，土地使用年期均於二零五二年四月二十二日屆滿，明細如下：

地塊編號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	年期
地塊一	番府國用(2002) 字第G09-000580號	二零零五年 三月十八日	48,084.1	於二零五二年 四月二十二日屆滿
地塊二	番府國用(2003) 字第G09-000253號	二零零三年 六月十二日	69,608.5	於二零五二年 四月二十二日屆滿
總計：			<u>117,692.6</u>	

各幅地塊之批准用途列述如下：

地塊編號	批准用途
地塊一	文化、運動及娛樂
地塊二	旅遊業

2. 我們乃按以下基礎進行估值：

- (i) 該物業業主於適當時候就上述擬定用途（包括酒店、別墅及住宅）取得批文及同意書方面並無任何法律障礙；及
- (ii) 建議開發之所有獲准總建築面積按照擬定計劃使用及開發。

3. 該物業之主要證書概述如下：

- i. 國有土地使用權證 有

4. 廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部為 貴公司擁有36.12%權益之附屬公司。

5. 我們獲 貴集團之中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中包括下列各項：

- (i) 廣州番禺蓮花山高爾夫球度假俱樂部合法擁有附註1所述有關土地之土地使用權及附註2所述高爾夫俱樂部之房屋所有權；
- (ii) 有關土地之所有地價及稅項已悉數繳付；及
- (iii) 該物業權益並無附有須進行登記之其他產權負擔。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本集團之資料。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. 權益披露

(a) 董事或本公司主要行政人員之權益

於最後可行日期，董事、本公司主要行政人員及／或彼等之聯繫人士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）股份及相關股份中，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：

(i) 於股份及股本衍生工具所涉及相關股份之權益（定義見證券及期貨條例第XV部）

董事姓名	好倉／ 淡倉	身分	已發行股份 數目	本公司股本 衍生工具 所涉及相關 股份數目	權益總額	佔本公司 已發行 股本概約 百分比 (%)
張漢傑先生	好倉	實益擁有人	2,500,000	—	2,500,000	0.11
何厚鏘先生 （「何先生」）	好倉	受控法團 權益	102,272,726 (附註1)	113,636,363 (附註1)	215,909,089	9.34
賴先生	好倉	受控法團 權益	—	89,255,243 (附註2)	89,255,243	3.86

附註：

1. 本公司副主席兼非執行董事何先生及彼之胞兄何厚浚先生各自擁有Kopola Investment Company Limited (「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之權益。
2. 由於執行董事賴先生實益擁有Green Label已發行股本全部權益，故擁有Green Label所持本公司二零一零年到期零息可換股票據所涉及89,255,243股相關股份之權益，該等票據於二零零六年六月八日發行，合共39,272,307港元，初步兌換價為每股股份0.44港元。

(ii) 於購股權之權益

董事姓名	授出日期	可行使期間	每股份 行使價 港元	估本公司 已發行股本	
				購股權數目	概約百分比 (%)
張漢傑先生	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	10,000,000	0.43
陳佛恩先生 (「陳先生」)	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	6,000,000	0.26
黃錦昌先生	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	2,000,000	0.09
張志傑先生	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	2,000,000	0.09
何先生	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	3,000,000	0.13
魯連城先生 (「魯先生」)	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	1,500,000	0.06
王志強先生 (「王先生」)	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	1,500,000	0.06
崔世昌先生	二零零六年八月十五日	二零零六年八月十五日至 二零零八年八月十四日	0.50	1,500,000	0.06

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）股份或相關股份中，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) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，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) 股份權益

股東姓名／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）	15.40
Hanny Magnetics (B.V.I.) Limited （「Hanny Magnetics」）	好倉	受控法團權益	356,137,272 （附註1）	15.40
錦興集團有限公司 （「錦興」）	好倉	受控法團權益	356,137,272 （附註1）	15.40
Famex Investment Limited （「Famex」）	好倉	受控法團權益	356,137,272 （附註1）	15.40
Mankar Assets Limited （「Mankar」）	好倉	受控法團權益	356,137,272 （附註1）	15.40

股東姓名／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 (%)
ITC Investment Holdings Limited (「ITC Investment」)	好倉	受控法團權益	356,137,272 (附註1)	15.40
德祥企業集團有限公司 (「德祥」)	好倉	受控法團權益	356,137,272 (附註1)	15.40
Galaxyway Investments Limited (「Galaxyway」)	好倉	受控法團權益	356,137,272 (附註1)	15.40
Chinaview International Limited (「Chinaview」)	好倉	受控法團權益	356,137,272 (附註1)	15.40
陳國強博士 (「陳博士」)	好倉	受控法團權益	356,137,272 (附註1)	15.40
伍婉蘭女士 (「伍女士」)	好倉	配偶權益	356,137,272 (附註1)	15.40
Kopola	好倉	實益擁有人	102,272,726 (附註2)	4.42
何先生	好倉	受控法團權益	102,272,726 (附註2)	4.42
何厚浚先生	好倉	受控法團權益	102,272,726 (附註2)	4.42
Shepherd Investments International, Ltd. (「Shepherd」)	好倉	實益擁有人	96,418,727 (附註3)	4.17
Stark Asia Master Fund, Ltd. (「Stark Asia」)	好倉	實益擁有人	57,847,636 (附註3)	2.50
Stark Master Fund, Ltd. (「Stark Master」)	好倉	實益擁有人	134,978,817	5.84
Stark Investments (Hong Kong) Limited (「Stark HK」)	好倉	投資經理	214,252,725 (附註3)	9.27

股東姓名／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 (%)
OZ Master Fund, Ltd. (「OZ Master」)	好倉	實益擁有人	1,267,527 (附註4)	0.05
OZ Management, L.L.C. (「OZ Management」)	好倉	投資經理	2,727,727 (附註4)	0.12
Highbridge Capital Management LLC (「Highbridge Capital」)	好倉	投資經理	88,546,817 (附註5)	3.83
Highbridge GP, Ltd. (「Highbridge GP」)	好倉	受控法團權益	88,546,817 (附註5及6)	3.83
Clive Harris先生	好倉	受控法團權益	88,546,817 (附註6)	3.83
Michael Austin先生	好倉	受控法團權益	88,546,817 (附註6)	3.83
Gandhara Master Fund Limited (「Gandhara」)	好倉	投資經理	195,000,000	8.43
Lone Cypress, Ltd.	好倉	實益擁有人	211,573,908	9.15
Lone Pine Capital LLC	好倉	投資經理	258,332,000	11.17
PMA Capital Management Limited (「PMA Capital」)	好倉	投資經理	61,100,000 (附註7)	2.64
Evolution Master Fund, Ltd. SPC, Class 「M」 Shares (「Evolution Master」)	好倉	實益擁有人	83,335,000	3.60
Evolution Capital Management, LLC (「Evolution Capital」)	好倉	投資經理	83,335,000	3.60
Harmony Investment Fund Limited (「Harmony」)	好倉	實益擁有人	2,880,000	0.12

(ii) 於股本衍生工具(定義見證券及期貨條例第XV部)所涉及相關股份之權益

股東姓名/名稱	好倉/淡倉	身分	本公司股本 衍生工具所涉及 相關股份數目	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)	49.12
Hanny Magnetics	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	49.12
錦興	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	49.12
Famex	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	49.12
Mankar	好倉	受控法團權益	1,135,714,285 (附註1)	49.12
ITC Investment	好倉	受控法團權益	1,178,571,427 (附註1)	50.97
德祥	好倉	受控法團權益	1,178,571,427 (附註1)	50.97
Galaxyway	好倉	受控法團權益	1,178,571,427 (附註1)	50.97
Chinaview	好倉	受控法團權益	1,178,571,427 (附註1)	50.97
陳博士	好倉	受控法團權益	1,178,571,427 (附註1)	50.97
伍女士	好倉	配偶權益	1,178,571,427 (附註1)	50.97
Kopola	好倉	實益擁有人	113,636,363 (附註2)	4.91
何先生	好倉	受控法團權益	113,636,363 (附註2)	4.91

股東姓名／名稱	好倉／淡倉	身分	本公司股本 衍生工具所涉及 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
何厚浚先生	好倉	受控法團權益	113,636,363 (附註2)	4.91
Shepherd	好倉	實益擁有人	200,016,234 (附註3)	8.65
Stark Asia	好倉	實益擁有人	76,152,597 (附註3)	3.29
Stark Master	好倉	實益擁有人	264,594,157	11.44
Stark HK	好倉	投資經理	391,623,377 (附註3)	16.94
OZ Master	好倉	實益擁有人	122,875,000 (附註4)	5.31
OZ Management	好倉	投資經理	152,386,364 (附註4)	6.59
Highbridge Capital	好倉	投資經理	147,012,987 (附註5)	6.36
Highbridge GP	好倉	受控法團權益	147,012,987 (附註5及6)	6.36
Clive Harris先生	好倉	受控法團權益	147,012,987 (附註6)	6.36
Michael Austin先生	好倉	受控法團權益	147,012,987 (附註6)	6.36
Gandhara	好倉	投資經理	357,142,857	15.45
PMA Capital	好倉	投資經理	100,000,000 (附註7)	4.32
Evolution Master	好倉	實益擁有人	48,571,429	2.10
Evolution Capital	好倉	投資經理	48,571,429	2.10
Harmony	好倉	實益擁有人	114,285,714	4.94

附註：

1. 由於Loyal Concept為Hanny Magnetics之全資附屬公司，而Hanny Magnetics為聯交所上市公司錦興之全資附屬公司，故錦興及Hanny Magnetics被視為擁有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。ITC Investment全資附屬公司Selective Choice Investments Limited（「Selective」）擁有為數30,000,000港元之二零零六年六月票據。Mankar全資附屬公司Famex為錦興之控股股東。Mankar為德祥全資附屬公司ITC Investment之全資附屬公司。Chinaview全資附屬公司Galaxyway為德祥之控股股東。陳博士擁有Chinaview全部已發行股本。伍女士為陳博士之配偶。Famex及Mankar被視為擁有Loyal Concept所持356,137,272股股份及1,135,714,285股相關股份權益。ITC Investment、德祥、Galaxyway、Chinaview、陳博士及伍女士，被視為於Loyal Concept就為數330,000,000港元之二零零五年八月票據及為數270,000,000港元之二零零六年六月票據所持356,137,272股股份及1,135,714,285股相關股份以及Selective就為數30,000,000港元之二零零六年六月票據所持42,857,142股相關股份持有權益。
2. 本公司副主席兼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之權益。
3. Stark HK作為投資經理被當作擁有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。
4. OZ Management作為投資經理被當作擁有OZ Asia Master Fund, Ltd.及OZ Master所持2,727,727股股份及67,050,000港元二零零五年八月票據之權益。
5. 由於Highbridge Master L.P.（「Highbridge Master」）及Highbridge Asia Opportunities Master L.P.（「Highbridge Asia」）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。Highbridge Capital為Highbridge Master及Highbridge Asia之投資經理。
6. Clive Harris先生及Michael Austin先生各自擁有Highbridge GP之50%權益。
7. PMA Capital作為投資經理被當作擁有Diversified Asian Strategies Fund、Asian Diversified Total Return Limited Duration Company及PMA Asian Opportunities Fund所持61,100,000股股份及70,000,000港元之二零零六年六月票據之權益。

(iii) 本集團其他成員公司

於最後可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）直接或間接擁有附有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	佔現有已發行股份／ 註冊股本概約百分比 (%)
卓駿	Braniff	36.97
廣州番禺蓮花山 高爾夫球度假俱樂部	廣州市番禺旅遊總公司	35
廣州市蓮翠房產 物業管理有限公司	廣州市番禺旅遊總公司	35
番禺偉迪斯高爾夫 房地產有限公司	廣州市番禺旅遊總公司	34.91
三亞亞龍灣風景高爾夫 文化公園有限公司	三亞博後經濟開發有限公司	20

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，按照本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置登記冊，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，擁有或被視作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，或擁有涉及有關股本之任何購股權。

(c) 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	永安旅遊(控股)有限公司及其附屬公司	香港及中國物業業務及酒店業務	作為董事總經理
	Manwide Holdings Limited (錦興之非全資附屬公司)	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業務
信德集團有限公司		澳門物業投資	作為獨立非執行董事

董事姓名	公司名稱	競爭業務性質	權益性質
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 租賃	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
王先生	北海集團有限公司 及其附屬公司	香港及中國物業 投資及發展	作為執行董事

張漢傑先生為本公司主席，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先生之職務清晰劃分，陳先生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以及獨立非執行董事王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將由董事會決定。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，張漢傑先生、何先生、魯先生及王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。

(d) 其他權益

於二零零六年二月二日，本集團就收購永權全部已發行股本及若干貸款訂立永權協議，總代價為140,000,000港元。永權收購事項完成前，賴先生為永權控股股東兼主席及永權若干附屬公司執行董事。永權收購事項於二零零六年六月八日完成後，賴先生辭任永權執行董事，並留任永權所有附屬公司執行董事，包括於收購事項及進一步收購事項前，永權間接擁有55.57%權益之附屬公司東迅。

於最後可行日期，賴先生透過彼於Braniff之股權於東迅實際擁有約14.20%權益。Braniff乃於卓駿持有36.97%權益之公司，而卓駿則持有東迅88.17%權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事概無於自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零六年三月三十一日以來本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

除上文披露者外，董事概無於與本集團業務有重大關連且於最後可行日期仍然生效之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

3. 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。

4. 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，惟不包括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。

5. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函作出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
第一上海	根據證券及期貨條例可進行當中所載第6類（企業融資顧問）受規管活動之持牌法團
永利行評值顧問有限公司	專業估值師
廣東南國德賽律師事務所	中國律師

上述專家各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

於最後可行日期，自本公司最近期刊發經審核賬目結算日二零零六年三月三十一日以來，上述專家概無於本集團任何成員公司(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

6. 重大不利變動

董事並不知悉，自二零零六年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）以來，本集團之財務及經營狀況出現任何重大不利變動。

7. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零七年二月二十七日止期間一般辦公時間內，在本公司之香港主要營業地點可供查閱，地址為香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心29樓：

- Braniff協議；
- 展滙協議；
- Great Honest協議；
- 轉讓文據；
- 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第20頁；
- 第一上海意見函件，全文載於本通函第21至30頁；
- 東迅集團之物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- 廣東南國德賽律師事務所就東迅集團位於中國之物業發出之法律意見；及
- 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。

8. 其他資料

- 本公司之合資格會計師為張志傑先生，*CPA, ACS, ACIS*。
- 本公司之公司秘書為忻霞虹女士，*MBA, ACS(PE), ACIS(PE)*。
- 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。
- 本公司之香港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。

股東特別大會通告



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)

茲通告澳門祥泰地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年二月二十七日星期二上午十一時正假座香港九龍觀塘鴻圖道51號保華企業中心11樓會議室舉行股東特別大會,以考慮及酌情通過(不論經修訂與否)下列決議案為本公司普通決議案:

普通決議案

「動議:

- (i) 謹此批准本公司間接全資附屬公司永權投資有限公司(「永權」)作為買方與AIM Pacific Limited(「AIM」)及張榮梧先生(「張先生」)作為賣方(「賣方」)以及賴贊東先生(「賴先生」)及陳正秋先生(「陳先生」)作為擔保人所訂立日期為二零零七年一月五日之買賣協議(「Braniff協議」,註有「A」字樣之副本已提呈大會,並由大會主席簡簽,以資識別),內容有關永權向賣方收購Braniff Developments Limited(「Braniff」)全部股本及於Braniff協議完成後收購Braniff結欠AIM及張先生之股東貸款,以及據此擬進行之所有交易;及
- (ii) 謹此授權本公司董事簽立彼等認為就致使Braniff協議完成屬必需及適宜之任何文件及文據,以及作出彼等認為就實行Braniff協議及據此擬進行之任何交易屬必需、適宜及有利之一切行動及事宜。」

承董事會命
澳門祥泰地產集團有限公司
公司秘書
忻霞虹
謹啟

香港,二零零七年二月五日

* 僅供識別

股東特別大會通告

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

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均可委任一名受委代表代其出席及投票，該受委代表毋須為本公司股東。隨通函附奉大會適用之代表委任表格。
- (2) 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件，或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，送抵本公司之香港股份過戶登記分處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，方為有效。
- (3) 填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任代表之授權將被視為已撤銷論。
- (4) 倘為任何股份之聯名持有人，如超過一名該等聯名持有人出席任何大會，則僅排名首位之聯名持有人有權投票，其他聯名持有人之投票不予計算。就此而言，排名以股東名冊中就該等聯名股份之排名先後而定。
- (5) 決議案將會以按股數投票方式表決。賴先生、陳先生及張先生及彼等各自之聯繫人士將放棄就決議案投票。

於本通告日期，本公司董事如下：

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