

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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的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)

有關出售 DRAGON RAINBOW LIMITED 的非常重大出售、  
有關收取結好控股有限公司股份及可換股債券  
作為支付出售部分代價的須予披露交易  
及  
恢復買賣

出售

於二零零七年六月二十六日，買方、本公司、賣方及結好訂立協議，買方同意以總代價 350,000,000 港元購買而賣方同意出售 Dragon Rainbow 全部已發行股本，及本公司同意出讓銷售貸款。Dragon Rainbow 持有 More Profit 40% 權益，而 More Profit 持有大中華 50% 權益，大中華則擁有金都酒店。

代價將以下列方式支付：(i) 150,000,000 港元以現金支付；(ii) 100,000,000 港元按發行價每股 0.792 港元配發及發行代價股份支付；而 (iii) 100,000,000 港元以發行債券支付。

代價的現金部分扣除相關開支後，估計約為 148,000,000 港元。本公司擬將出售所得款項淨額撥作一般營運資金。

根據上市規則，出售構成本公司非常重大出售。根據上市規則，透過收取代價股份及債券作為支付部分代價而收購結好權益構成本公司須予披露交易。根據上市規則第 14.24 條，倘交易涉及收購和出售，則會按收購或出售適用的較大百分比率分類。因此，出售列作本公司非常重大出售，須獲得股東於股東特別大會批准。由於買方對於本公司及其關連人士為獨立第三方，且並無股東在出售中擁有與其他股東不同的重大權益，故此並無股東須放棄在股東特別大會就批准該出售的普通決議案投票。

\* 僅供識別

載有協議詳情、本集團、More Profit、大中華及金都酒店資料、股東特別大會通告和其他上市規則所規定資料的通函，將會盡快寄發予股東。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零七年六月二十七日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已申請自二零零七年七月三日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 協議

日期： 二零零七年六月二十六日

### 立約方：

賣方： 本公司全資附屬公司 Macau Prime Property (Macau) Limited，即銷售股份賣方。

本公司，即銷售貸款賣方。

買方： 結好的全資附屬公司 Gainventure Holdings Limited。

除身為 More Profit 現有股東擁有該公司 50% 權益外，經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方、結好及彼等各自的控權股東均獨立於本公司及本公司的關連人士，且並非本公司關連人士。

保證方： 本公司及結好分別擔任賣方與買方的保證方，保證買賣雙方各自恰當及時履行責任。

### 所出售資產：

銷售股份及銷售貸款。

銷售股份指協議日期 Dragon Rainbow 的全部已發行股本。Dragon Rainbow 為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其唯一資產為所擁有的 More Profit 40% 權益。

More Profit 為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其成立有特別目的，旨在收購及控制大中華 50% 權益。More Profit 自註冊成立以來並無從事任何其他業務。

大中華為於澳門註冊成立的有限責任公司。於協議日期，More Profit及迅益分別持有大中華50%權益。大中華的主要資產為物業，其中金都酒店租予銀河娛樂場股份有限公司（賭場部分）及迅益的附屬公司金都及其他承租人，為期5年，至二零一二年一月三十一日屆滿，總年租為200,000,000港元，由迅益及金都擔保。

金都酒店位於澳門氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地。金都酒店於二零零六年五月落成，於二零零六年九月二十九日開業。金都酒店為五星級綜合酒店，分為四個部分，即酒店大樓（以「金都酒店」名稱經營）、賭場、娛樂廳及停車場，可建築面積合共約134,000平方米。

根據Dragon Rainbow以股權法計算其持有More Profit 40%權益後的未經審核管理賬目，自二零零六年八月一日（註冊成立日期）至二零零七年三月三十一日，Dragon Rainbow的除稅前後溢利均為約92,000,000港元。於二零零七年三月三十一日，Dragon Rainbow的未經審核資產淨值約為111,000,000港元。

## 代價

銷售股份及銷售貸款的總代價為350,000,000港元，其中：

- (i) 銷售貸款應佔代價相等於銷售貸款賬面值；而
- (ii) 代價餘額為銷售股份應佔代價。

代價已／將以下列方式支付：

- (i) 簽訂協議時，買方已將香港持牌銀行發出的銀行本票交予賣方支付按金5,000,000港元；
- (ii) 完成時，代價餘額345,000,000港元將以下列方式支付：
  - (a) 其中100,000,000港元，由結好向賣方（或賣方提名的人士）按發行價每股代價股份0.792港元配發及發行入賬列為繳足的代價股份支付。代價股份與配發及發行日期結好已發行股份在各方面享有同等權利（包括可獲紀錄日期在配發及發行日期後的所有股息、分派及其他付款的權利）；
  - (b) 其中100,000,000港元，由結好向賣方（或賣方提名的人士）發行債券支付；而
  - (c) 餘下145,000,000港元，由買方以香港持牌銀行發出的銀行本票或買賣雙方協議的其他方式向賣方或其代名人支付。

倘協議終止（因買方或結好違約而終止除外），上文(i)所述按金將由賣方於終止日期後七個營業日內向買方不計利息退還。

每股代價股份的發行價0.792港元較：

- (i) 二零零七年六月二十六日（即簽署協議後、結好股份暫停買賣前的最後交易日）結好股份的收市價每股0.88港元折讓10%；
- (ii) 截至及包括二零零七年六月二十六日止最後10個交易日結好股份的平均收市價每股0.87港元折讓約9.0%；及
- (iii) 二零零六年三月三十一日每股結好股份經審核資產淨值0.944港元折讓約16.1%（根據結好二零零六年度年報所披露的結好集團經審核綜合資產淨值約923,300,000港元及二零零六年三月三十一日已發行977,700,000股結好股份計算）。

根據結好二零零七年六月二十七日的通函所披露的結好已發行股本計算，代價股份佔結好現已發行股本約6.0%，而佔因發行代價股份而經擴大的結好已發行股本5.6%。

代價乃參考Dragon Rainbow未經審核資產淨值約111,400,000港元（已計入二零零七年三月三十一日獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司的物業估值約3,047,000,000港元）以及截至二零零七年四月三十日尚未償還的銷售貸款本金額約250,000,000港元經公平磋商釐定。代價股份的發行價乃參考結好股份的近期市場表現釐定。

完成後，代價股份及債券將按以公平值列賬為本集團之金融資產入賬。

#### 買方及結好的承諾

買方及結好共同及個別向賣方及本公司承諾，安排本公司於完成時獲解除及豁免二零零七年二月一日本公司就工商亞洲（作為融資代理）給予大中華（作為借款方）1,250,000,000港元信貸所訂立擔保的全部承擔及責任。本公司根據擔保所承擔的最高責任為本金金額250,000,000港元連同該信貸的利息及其他費用與開支。買方及結好共同及個別承諾，彌償及免除本公司在完成前後可能因上述擔保而遭受或引致或與上述擔保有關或由上述擔保產生的任何申索、虧損、負債、成本及開支。

## 先決條件

出售須待下列條件達成方可作實：

- (i) Group Success同意出售或（視情況而定）豁免或視作豁免More Profit現有股東所訂立股東協議及Dragon Rainbow公司章程可能對銷售股份及銷售貸款轉讓的任何限制（包括優先權）；
- (ii) 結好根據上市規則規定獲得聯交所或其他監管機構所有與訂立和履行協議及相關交易有關的各種必要認可、授權及其他批准（或豁免，視情況而定）；
- (iii) 獲得結好股東在股東大會批准發行債券和配發及發行代價股份與兌換股份；
- (iv) 本公司根據上市規則規定獲得聯交所或其他監管機構所有與訂立和履行協議及相關交易有關的各種必要同意書、授權及其他批准（或豁免，視情況而定）；
- (v) 聯交所上市委員會批准代價股份及兌換股份上市買賣；及
- (vi) 完成時，買方確認賣方在協議的所有聲明、保證及承諾在所有重大方面均屬真實準確。

買方可在二零零七年十月三十一日（或協議各訂約方書面協定的其他日期）前隨時豁免條件(vi)，惟不可豁免其他條件，且賣方不可豁免任何條件。倘截至二零零七年十月三十一日或協議各訂約方協定的其他日期仍未達成（或買方豁免，如適用）條件，則會終止協議。

除非所有銷售股份及銷售貸款同時完成買賣，否則買方、賣方及本公司均毋須完成銷售股份或銷售貸款的買賣。

## 完成

協議的先決條件（條件(vi)除外）最後一項達成或豁免（如適用）後的第三個營業日或協議各訂約方書面協定的其他日期完成。

## 代價調整

賣方向買方表示同意，

- (i) 倘銷售貸款於完成時少於249,972,975.91港元，則代價須扣減相當於差額的金額；及
- (ii) 除銷售貸款及Dragon Rainbow就有關工商亞洲向大中華提供的信貸的任何擔保文件所規定的任何或然負債外，倘Dragon Rainbow欠負其他任何一方負債，則代價須扣減相當於該第三方債項的金額。

## 債券主要條款

本金總額： 100,000,000港元

初步換股價： 每股結好股份0.924港元，如有股份合併、股份分拆、資本化發行、資本分派、供股、發行股本或股本衍生工具等若干事項，則或須作出一般的反攤薄調整。

初步換股價每股結好股份0.924港元較：

- (i) 二零零七年六月二十六日（即截至訂立協議後結好股份暫停買賣前最後交易日）每股結好股份在聯交所的收市價0.88港元高出5%；
- (ii) 截至及包括二零零七年六月二十六日止最近10個交易日每股結好股份在聯交所的平均收市價0.87港元高出約6.2%；
- (iii) 二零零六年三月三十一日每股結好股份經審核資產淨值0.944港元折讓約2.1%。

初步換股價由本公司與結好經參考當時結好股份市價公平磋商釐定。倘於完成前發生任何導致上述調整的事件，則初步換股價0.924港元亦須調整。

利率： 每年5.0%，每季度於三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日支付上期利息。

到期日： 債券發行日期滿三週年之日。

- 贖回：結好有權於債券發行日期起計滿18個月之日起至到期日期間，隨時向債券持有人發出不少於七個且不多於十四個營業日提前通知，表示有意贖回，然後按面值贖回全部或不少於500,000港元整倍數的部分未償還債券。
- 債券持有人可於債券發行日期起計滿18個月之日起至到期日期間，隨時向結好發出不少於七個且不多於十四個營業日提前通知，要求結好按面值贖回不少於500,000港元整倍數的未償還債券。
- 轉讓：債券可以500,000港元整數倍的金額轉讓予任何人士。除非經聯交所批准，否則債券不得轉讓予結好的關連人士。
- 兌換期：債券持有人有權在發行日期後當日至債券到期日下午四時期間，隨時按當時兌換價格將不少於500,000港元整數倍的債券轉換為結好股份。
- 兌換股份：債券按初步換股價0.924港元全數兌換，結好須發行合共108,225,108股兌換股份，約佔(i)結好現已發行股本5.1%；(ii)結好因發行代價股份而經擴大的已發行股本4.8%；(iii)結好因發行代價股份及兌換股份而經擴大的已發行股本4.6%。
- 投票權：債券持有人不會僅因持有債券而可獲結好股東大會通告，亦無權出席及投票。
- 上市：不會向聯交所或任何其他證券交易所申請債券上市。結好會申請將行使債券所附兌換權而發行的兌換股份上市買賣。
- 權利：債券將與結好所有其他現有及日後無擔保非後償債務具同等權利。
- 因行使債券所附兌換權而發行的兌換股份將在各方面與在行使債券所附兌換權當日已發行的所有其他結好股份享有同等權利。

## 有關結好的資料

結好集團主要提供金融服務，包括證券買賣及經紀服務、期貨及期權經紀服務、證券孖展融資、借貸、企業融資服務、互惠基金與保險掛鈎投資計劃及產品以及香港與澳門物業發展。截至二零零五年三月三十一日止及二零零六年三月三十一日止兩年度各年，結好集團的經審核綜合除稅前溢利分別約為35,500,000港元及72,500,000港元，而經審核綜合除稅後溢利分別為29,400,000港元及60,100,000港元。截至二零零六年三月三十一日，結好集團的經審核綜合資產淨值約為923,300,000港元。

## 出售的理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在澳門、中華人民共和國及香港經營物業發展及投資。本集團亦從事高爾夫球度假村業務、證券投資、摩托車貿易及貸款融資服務。

本集團透過認購More Profit新股份獲得其40%股權。本集團支付的總認購價為4,000美元（約等於31,200港元），而認購已於二零零七年二月完成。除認購外，本集團亦同意就收購大中華50%股權（收購與認購同時於二零零七年二月完成），按所佔More Profit股權百分比給予More Profit股東貸款500,000,000港元。大中華50%權益的收購價根據大中華主要資產（即物業）的協定價值釐定為2,500,000,000港元。上述交易的其他詳情於本公司分別於二零零六年十月十六日及二零零六年十二月七日發出的公佈及通函披露。

獨立專業估值師世邦魏理仕有限公司估計物業於二零零七年三月三十一日價值約3,047,000,000港元。由於該估值，截至二零零七年三月三十一日止財政年度，More Profit所佔大中華重估收益（已扣除稅項）約229,700,000港元，其中Dragon Rainbow佔有40%（即約92,000,000港元）。根據本集團近期公佈的全年業績，本集團有純利約74,100,000港元，已包括上述所佔More Profit業績。出售屬本集團變現有重估收益約92,000,000港元的良機，所收取總代價350,000,000港元包括現金及其他證券。董事認為以有關變現計算，本集團的投資有可觀回報。根據Dragon Rainbow截至二零零七年三月三十一日以股權法計算其持有More Profit 40%權益後的未經審核賬目，預期出售可再獲收益約8,000,000港元（未扣除開支及稅項，乃參考總代價350,000,000港元減銷售股份及銷售貸款分別約92,300,000港元及249,700,000港元計算）。出售收益的確實金額將參考Dragon Rainbow完成賬目所列銷售股份及銷售貸款賬面值計算。代價的現金部分（扣除相關開支後）估計約為148,000,000港元。本公司擬將出售所得款項淨額撥作一般營運資金。



完成後，本集團將擁有126,262,626股代價股份，佔因發行代價股份而經擴大的結好已發行股本約5.6%。假設債券按初步換股價每股兌換股份0.924港元全數兌換，則本集團將擁有合共234,487,734股結好股份，佔因發行代價股份及兌換股份而經擴大的結好已發行股本約10.0%。

出售後，本集團將不再擁有金都酒店任何權益。然而，本集團可透過所持代價股份繼續從事澳門酒店業務，並可分享結好股份因金都酒店業務而升值的潛在好處。倘認為金都酒店或結好其他主要業務的經營前景向好，則本集團亦可利用債券靈活進一步增加所持有的結好股權。

完成後，本集團將集中物業發展及投資、高爾夫球度假村及酒店業務、證券投資、貸款融資及買賣摩托車。本集團將繼續積極開拓業務機會，主要著重於澳門及中華人民共和國的物業發展及投資。

基於上述因素，董事會認為，訂立協議符合本公司及股東整體利益，且協議的條款公平合理。

## 股東特別大會

根據上市規則第14章，出售構成於本公司的非常重大出售。根據上市規則，透過收取代價股份及債券作為支付部分代價而收購結好權益構成本公司須予披露交易。根據上市規則第14.24條，倘交易涉及收購和出售，則會按收購或出售適用的較大百分比率分類。因此，出售列作本公司非常重大出售，須獲得股東在股東特別大會批准。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准協議及有關的交易。由於買方對於本公司及其關連人士為獨立第三方，且並無股東在出售中擁有與其他股東不同的重大權益，故此並無股東須放棄在股東特別大會就批准該出售的普通決議案投票。

## 一般資料

載有協議詳情、本集團、More Profit、大中華及金都酒店資料、股東特別大會通告和其他上市規則所規定資料的通函，將會盡快寄發予股東。

## 暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份由二零零七年六月二十七日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請由二零零七年七月三日上午九時三十分起恢復股份的買賣。

## 本公佈所用詞彙

「協議」	指	賣方、買方、本公司與結好於二零零七年六月二十六日就買賣銷售股份及銷售貸款所訂立的協議
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	結好將以記名方式向賣方（或賣方提名的人士）發行的100,000,000港元三年期5%可換股債券，作為支付部分代價
「營業日」	指	香港持牌銀行在正常營業時間全面公開營業的日子，不包括星期六及星期天
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	澳門祥泰地產集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	協議完成
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「代價」	指	350,000,000港元，即協議所規定銷售股份及銷售貸款的總代價
「代價股份」	指	將配發及發行予賣方（或賣方提名的人士）的126,262,626股結好股份，作為支付部分代價
「兌換股份」	指	行使債券所附兌換權而須配發及發行予賣方（或賣方提名的人士）的結好新股份
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方及本公司根據協議的條款及條件分別向買方出售銷售股份及銷售貸款
「Dragon Rainbow」	指	Dragon Rainbow Limited，於二零零六年八月一日在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，為本公司的全資附屬公司

「迅益」	指	迅益投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「結好」	指	結好控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：64）
「結好集團」	指	結好及其附屬公司
「結好股份」	指	結好每股面值0.1港元的股份
「大中華」	指	大中華有限公司，於澳門註冊成立的有限責任（即股份）商業公司，由 More Profit及迅益分別持有 50%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Group Success」	指	Group Success International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由張松橋先生全資實益擁有。就董事所知、所悉及所信，並經作出一切合理查詢後，Group Success及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士的第三方
「金都」	指	金都酒店有限公司，於澳門註冊成立的有限責任（即股份）商業公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「工商亞洲」	指	中國工商銀行（亞洲）有限公司
「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
「More Profit」	指	More Profit International Limited，於二零零六年八月二十五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由 Dragon Rainbow、買方及 Group Success分別擁有 40%、50%及 10%權益
「物業」	指	大中華的物業權益，包括位於澳門 Sul da Marina Taipa-Sul Junto à Rotunda do Dique Oeste的一幅總地盤面積約 36,640 平方米的土地及其上的酒店（金都酒店）
「買方」	指	Gainventure Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為結好的全資附屬公司

「銷售貸款」	指	Dragon Rainbow於完成日期欠本公司的所有股東貸款
「銷售股份」	指	賣方於協議日期所擁有的Dragon Rainbow全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准協議及有關的交易
「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
「賣方」	指	Macau Prime Property (Macau) Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司及銷售股份的賣方
「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，於澳門成立的公司及機構在本公佈載列其英文名稱，為該等公司及機構的正式英文名稱。

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，二零零七年六月二十九日

於本公佈日期，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

馬志剛先生

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