

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)

須予披露交易
— 一項收購上海天馬鄉村俱樂部有限公司
25%之實際權益
及
建議更改公司名稱

收購事項

於二零零七年七月十七日，本公司之間接全資附屬公司Chain Key與馬先生簽訂收購協議，內容涉及以17,000,000美元（相等於約港幣132,600,000元）之現金代價收購UCDC之29.41%權益。UCDC擁有天馬已發行股本中之85%實際權益，天馬主要於中國從事經營高爾夫球會、飲食設施及物業發展及管理。銷售股份佔天馬之25%實際間接權益。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發載有（其中包括）收購事項進一步詳情之通函。

建議更改公司名稱

董事會建議將本公司之英文名稱由「Macau Prime Properties Holdings Limited」更改為「ITC Properties Group Limited」及採納「德祥地產集團有限公司」之中文名稱取替「澳門祥泰地產集團有限公司」，以供識別。

本公司將就批准建議更改本公司之名稱於實際可行情況下盡快向股東寄發有關建議更改公司名稱之資料及股東大會通告。

* 僅供識別

日期為二零零七年七月十七日之收購協議

1) 訂約各方

賣方： 馬先生，為馬集團之股東，並於UCDC持有合共12,593,119股股份或約49.38%權益。

就董事作出合理查詢後所深知、得悉及確信，馬先生及馬集團之各成員公司及其各自之最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

買方： 本公司之間接全資附屬公司Chain Key。

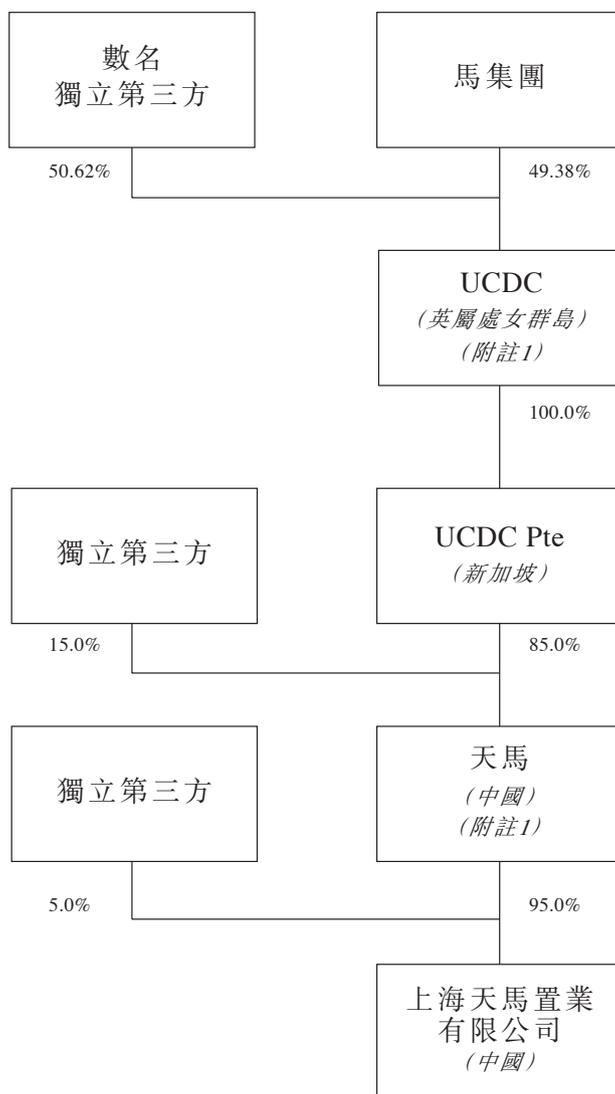
2) 將予收購資產

銷售股份，即7,499,550股股份，佔UCDC已發行股本之29.41%。

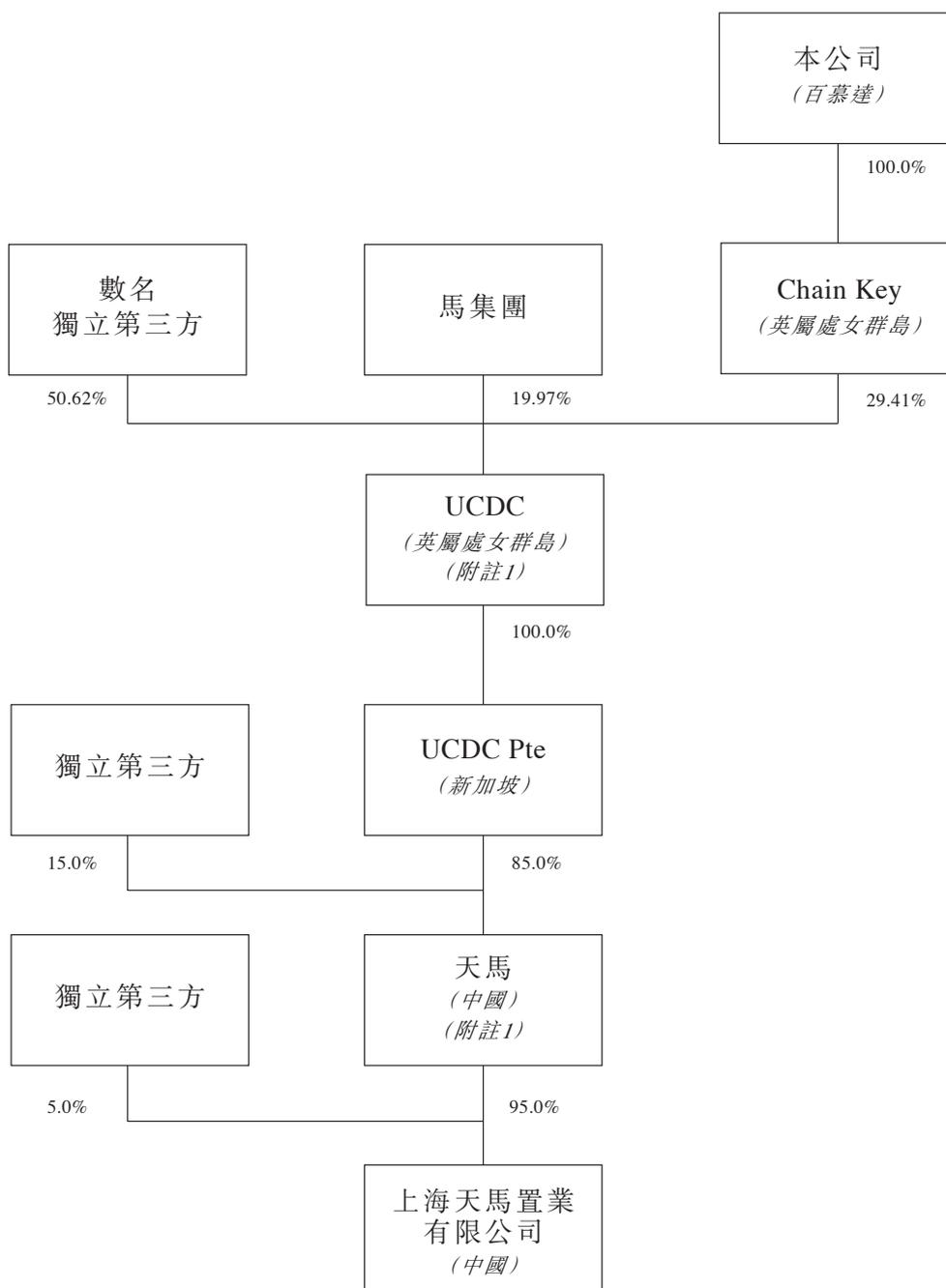
於本公佈日期，UCDC擁有天馬已發行股本之85%實際權益，天馬主要於中國從事經營高爾夫球會、飲食設施及物業發展及管理。

以下圖表顯示UCDC集團之結構顯示如下：

收購事項前



收購事項後



附註：

1. UCDC及天馬之董事會分別由不超過八名及十三名董事組成，其中五名及九名分別由馬集團及UCDC提名。根據收購協議，於完成後，馬集團須提名兩名Chain Key之提名人為董事分別加入UCDC及天馬之董事會，以取代馬集團提名之兩名現有代表。
2. 括號內之地點代表註冊成立地點。

於完成後，UCDC將成為本公司之聯營公司。UCDC之業績及資產淨值將由本集團以權益會計法處理。下文「有關UCDC集團之資料」一段載列UCDC之進一步詳情。

3) 代價及付款條款

收購事項之代價為17,000,000美元（相等於約港幣132,600,000元及可如下文所述作出調整）。

賣方已於簽訂收購協議後支付3,400,000美元（相等於約港幣26,500,000元）之現金按金。

將以下述方式支付代價之餘額給賣方：

- (a) Chain Key於簽訂收購協議後7天內將進一步支付2,600,000美元（相等於約港幣20,300,000元）之現金按金。上文所述6,000,000美元（相等於約港幣46,800,000元）之總現金按金將於完成後成為就代價所支付之部份款項，惟倘未能達成收購協議之先決條件或Chain Key根據收購協議豁免有關條件則須退還（連同累計利息）予Chain Key；及
- (b) 於完成時須以現金支付11,000,000美元（相等於約港幣85,800,000元）之餘額。

代價將以本集團之內部資源撥付。

賣方須於完成日期一個月內向Chain Key送交完成賬目，而Chain Key將委任於香港之一間獨立會計師事務所審核該賬目。倘UCDC集團於經審核完成賬目之資產淨值或負債與完成賬目所載之差額超過代價之5%，則須按等額基準因應上調或下調代價。倘任何訂約方未能同意代價之調整，則完成將被撤回，而已支付之代價將退還予Chain Key（不附利息）及銷售股份將轉回由賣方指定之一方持有。

代價乃賣方與本公司經公平磋商後釐定，當中已計及UCDC集團之業務潛力及增長前景及參考（其中包括）UCDC集團於二零零六年十二月三十一日約港幣240,600,000元之未經審核綜合資產淨值及應佔重估盈餘約港幣215,000,000元（以反映根據獨立專業估值師永利行評值顧問有限公司於二零零七年四月三十日進行之估值人民幣870,000,000元（約港幣883,000,000元）之天馬物業權益公平值為基準計算）。上述初步估值指標乃以直接比較法編製，假設以交吉之形式出售，並已參考相關市場內可供參考之可資比較銷售案例。天馬所持有之物業權益詳情已載於下文「有關UCDC集團之資料」一節。

董事注意到，UCDC集團於過去兩年錄得虧損。然而，於計及上述考慮基礎、UCDC集團之業務發展潛力及中國物業及旅遊業市況後，董事認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

4) 先決條件

完成須待以下條件達成後，方告作實：

- (i) Chain Key滿意對UCDC集團進行之盡職審查結果；
- (ii) 已獲得就收購事項須Chain Key及本公司遵從之全部所需法定政府及監管機構（包括上市規則項下）規定及批准，及（倘需要）已獲股東於本公司之股東特別大會批准收購事項；
- (iii) 倘銷售股份之轉讓人並非賣方本人，而為馬集團之其他成員公司Huston Developments Limited（「Huston」），賣方須向Chain Key送交一份由Huston之英屬處女群島註冊代理發出之董事在職證明，確認Huston之股權及董事職權，而日期不得早於完成日期前七個營業日；
- (iv) 賣方須向Chain Key送交一份由UCDC之英屬處女群島註冊代理發出之董事在職證明，確認UCDC之股權及董事職權，而日期須不得早於完成日期前七個營業日；
- (v) 賣方須向Chain Key送交一份由一間新加坡律師事務所發出之法律意見，確認UCDC Pte之股權及董事職權，而日期須於不得早於完成日期前七個營業日；
- (vi) 賣方須向Chain Key送交一份由一間中國律師事務所發出有關天馬及其業務、股權結構及資產之法律意見，並為Chain Key所信納；及
- (vii) 概無發生或出現任何事件或情況可合理預期將令UCDC或UCDC集團出現重大不利變動。

賣方須盡力促使以上所有條件（除條件(ii)）獲達成及Chain Key須盡力促使條件(ii)獲達成。除條件(ii)外，以上所有條件均可予豁免。

倘於最後限期或之前任何上述條件未獲達成或未能獲透過Chain Key向賣方發出書面通知豁免（除不能豁免之條件(ii)），則收購協議之訂約各方之權利及責任將告失效及不會再有其他效力（先前違反除外）。

倘於達成（或視乎情況而定豁免）上述條件後，Chain Key未能根據收購協議之條款及條件完成收購事項，任何已支付按金將由賣方沒收，而賣方將有權根據收購協議就承擔之所有損失向Chain Key提出索償。

儘管達成（或視乎情況而定豁免）上述條件後，賣方未能根據收購協議之條款及條件完成收購事項，按金連同所有累計利息將即時交還予Chain Key，而Chain Key將有權就因此承擔之所有損失向賣方提出索償。

5) 完成

完成須於緊隨所有上述先決條件獲正式達成或獲豁免（視乎情況而定）後七個營業日或賣方與Chain Key以書面互相協議之其他日期完成。

有關UCDC集團之資料

UCDC為一間投資控股公司，擁有於天馬之全部已發行股本中85%之實際權益，其於中國上海佘山鎮趙昆公路經營高爾夫球會上海天馬鄉村俱樂部。上海天馬鄉村俱樂部於一九九九年開業。該物業包括擁有27個洞之高爾夫球場及兩間擁有度假設施（包括食肆、游泳池、健身及娛樂中心）之會所。

此外，上海天馬鄉村俱樂部內已分兩階段發展合共135間別墅，且已售出。天馬目前於擬作出售及／或租賃之第三期發展項目中擁有物業權益，該項目正進行施工，預期於二零零八年六月前後竣工。第三期發展項目為一個稱為「天馬花苑」之大型住宅發展項目。該物業之總規劃建築面積約為68,637平方米，包括128個兩層高別墅。

UCDC集團之營業額主要來源包括物業銷售、果嶺費、會籍費、餐飲銷售及服務收入。下文載列根據香港公認會計原則編製之UCDC集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	66.7	87.2
除稅前虧損	(22.9)	(20.8)
除稅及少數股東權益後虧損	(9.9)	(4.4)
	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
總資產	709.2	460.9
資產淨值	240.6	238.8

收購事項之原因

本集團主要於澳門、中國及香港從事物業發展及投資。本集團亦從事證券投資、經營高爾夫球度假村及酒店、貸款融資及買賣摩托車之業務。由於收購事項能讓本集團將其目前於南部省份（即廣州及海南）經營之高爾夫球業務伸展至中國北部及鞏固本集團之經常性收益來源，因此收購事項為本集團帶來發展良機。此外，本集團將可進一步涉足中國物業市場，於對優質住宅單位需求強勁之富裕城市上海發展豪華住宅別墅。

有鑒於此，董事會認為訂立收購協議（包括其項下擬進行之交易）符合本公司及股東之整體利益，而收購協議之條款乃公平合理。

建議更改公司名稱

董事會建議將本公司之英文名稱由「Macau Prime Properties Holdings Limited」更改為「ITC Properties Group Limited」及採納「德祥地產集團有限公司」之中文名稱代替「澳門祥泰地產集團有限公司」，以供識別。建議更改公司名稱乃為反映以下各方面：

- (i) 本集團之主要地域市場不限於澳門。澳門仍為本集團之主要業務焦點，本集團過去已於澳門投入龐大投資及將繼續物色新機會，惟本集團亦於中國已擁有可觀投資，此為本集團增加其於優質及位於黃金地段之物業投資機會；及
- (ii) 新公司名稱反映德祥企業於本集團之權益。德祥企業為本公司單一最大股東錦興集團有限公司之控股股東，而彼持有本公司已發行股本約16.32%。

建議更改本公司之名稱須待股東透過於本公司之股東大會通過特別決議案之方式批准及百慕達公司註冊處處長批准此更改公司名稱，方告落實。

本公司將就批准建議更改本公司之名稱於實際可行情況下盡快向股東寄發有關建議更改公司名稱之資料及股東大會通告。

一般事項

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發載有（其中包括）收購事項進一步詳情之通函。

本公佈所用之詞彙

「收購事項」	指	Chain Key根據收購協議收購銷售股份
「收購協議」	指	賣方與Chain Key就收購事項於二零零七年七月十七日簽訂之收購協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行正常開放營業之日，不包括星期六、星期日或公眾假期
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Chain Key」	指	Chain Key Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	澳門祥泰地產集團有限公司，一間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	完成收購事項
「完成賬目」	指	根據香港公認會計原則編製UCDC集團於完成日期之財務報表
「完成日期」	指	緊隨收購協議所載所有條件獲正式達成或豁免（視乎情況而定）後七個營業日或賣方與Chain Key以書面互相協議之其他日期。
「關連人士」	指	上市規則所定義者
「代價」	指	收購事項17,000,000美元（相等於約港幣132,600,000元）之現金代價
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公認會計原則」	指	於香港適用之公認會計原則
「香港」	指	中國香港特別行政區

「德祥企業」	指	德祥企業集團有限公司，一間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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後限期」	指	二零零七年九月四日或賣方與Chain Key以書面互相協議之其他日期
「馬集團」	指	馬先生及UCDC之其他股東（均為其委任人）
「馬先生」或「賣方」	指	Gilbert Bing Mar（馬賓農），收購協議項下之賣方
「第三期發展項目」	指	於位於上海天馬鄉村俱樂部地盤面積不少於175,029平方米之一幅土地上興建總樓面面積約68,637平方米之128幢別墅
「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
「銷售股份」	指	馬集團持有7,499,550股之UCDC股份，佔UCDC全部已發行股本約29.41%
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天馬」	指	上海天馬鄉村俱樂部有限公司(Shanghai Tianma Country Club Co., Ltd.)，於中國註冊成立之有限公司，UCDC間接擁有約85%權益
「UCDC」	指	UCDC International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，馬集團目前擁有約49.38%權益
「UCDC集團」	指	UCDC及其附屬公司
「UCDC Pte」	指	UCDC International Private Limited，一間於新加坡註冊成立之有限公司，由UCDC全資擁有
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

於本公佈內，人民幣乃按人民幣0.985元兌港幣1元之匯率轉換為港幣，而美元乃按1美元兌港幣7.8元之匯率轉換為美元，以供參考。

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，二零零七年七月十七日

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