

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)

關於一項收購一家澳門酒店權益之 主要交易 及 恢復買賣

認購

於二零零六年十月六日，本公司間接全資附屬公司 Dragon Rainbow 與 More Profit 訂立認購協議，認購 4,000 股每股面值 1 美元（即認購股份之面值）之認購股份，相當於 More Profit 經認購股份擴大之已發行股本 40%。此外，Dragon Rainbow 亦同意向 More Profit 提供股東貸款。More Profit 已訂立收購協議以收購大中華 50% 權益，大中華為土地及澳門金都酒店擁有人。有關認購協議、股東貸款、大中華及金都酒店之進一步資料載於下文。

股東特別大會

經計及股東貸款後，根據上市規則第 14 章，認購構成本公司之主要交易，須於股東特別大會獲股東批准。股東特別大會將予召開及舉行，以供股東考慮及酌情批准認購協議及據此擬進行之交易。載有（其中包括）認購協議進一步資料；有關本集團、More Profit、大中華、土地及金都酒店之財務資料；股東特別大會通告以及根據上市規則規定之資料之通函，將在可行情況下盡快寄發予股東。

恢復買賣

股份自二零零六年十月九日上午九時三十分起應本公司要求在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請於二零零六年十月十七日上午九時三十分恢復股份買賣。

認購協議

日期：二零零六年十月六日

發行人：More Profit，於英屬處女群島註冊成立之有限公司。More Profit 為收購大中華權益而特此成立之公司，自註冊成立以來並無進行任何其他業務。

於本公佈日期，More Profit 由結好全資附屬公司 Gainventure 全資擁有。除作為認購協議之訂約方外，經作出一切合理查詢後，據董事所深知、得悉及確信，More Profit 及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士，且並非關連人士。

認購方：(i) Dragon Rainbow，本公司全資附屬公司；及
(ii) Group Success，為張先生全資實益擁有之公司。

擔保人：(i) 結好，作為 More Profit 之擔保人，保證 More Profit 會妥為遵守及履行其於認購協議中所載一切協議、責任、承擔及承諾；
(ii) 本公司，作為 Dragon Rainbow 之擔保人，保證 Dragon Rainbow 會妥為遵守及履行其於認購協議中所載一切協議、責任、承擔及承諾；及
(iii) 張先生，作為 Group Success 之擔保人，保證 Group Success 會妥為遵守及履行其於認購協議中所載一切協議、責任、承擔及承諾。除作為認購協議之訂約方外，經作出一切合理查詢後，據董事所深知、得悉及確信，張先生乃獨立於本公司及其關連人士，且並非關連人士。

認購

於完成後，Dragon Rainbow 同意認購，而 More Profit 同意配發及發行 4,000 股每股面值 1 美元（即認購股份之面值）之認購股份，相當於 More Profit 經認購股份擴大之已發行股本 40%。認購將以本集團內部資源撥付。

於完成後，Group Success 同意認購，而 More Profit 同意配發及發行 1,000 股 More Profit 認購股份，相當於 More Profit 經認購股份擴大之已發行股本 10%。

於完成後，認購股份將予配發及發行為悉數繳足股份，且不附帶任何產權負擔，並與當時已發行 More Profit 股份享有同等權益，及附有於本公佈日後任何時間據此應計之一切權利及利益，包括於完成日期或之後作出或宣派之股息或分派之權利。

緊隨完成後，More Profit 將分別由 Gainventure、Dragon Rainbow 及 Group Success 擁有 50%、40% 及 10% 權益。

股東貸款

各認購方承諾按其各自在 More Profit 之股權百分比向 More Profit 墊付貸款，以支付收購協議項下之代價，該金額乃根據大中華於二零零六年八月三十一日之未經審核管理賬目計算約 988,500,000 港元，並將根據大中華之完成賬目作出調整。Dragon Rainbow 及 Group Success 已於二零零六年十月九日分別向 More Profit 支付按金 80,000,000 港元及 20,000,000 港元，該等金額將於完成時撥作部分股東貸款，股東貸款將由 More Profit 股東根據股東協議提供。

* 僅供識別

根據收購協議項下估計代價約988,500,000港元，並計及Dragon Rainbow所支付80,000,000港元，Dragon Rainbow將須向More Profit進一步提供額外金額約315,000,000港元，或倘於收購協議完成後土地及金都酒店為大中華之僅有資產，則提供最高金額約420,000,000港元。收購協議之代價餘額將由Group Success及Gainventure按其各自於More Profit之股權百分比以將予墊支之股東貸款方式支付。

股東貸款將以本集團內部資源撥付。

根據股東協議，股東貸款將按於墊支日期之最優惠利率（即香港上海滙豐銀行有限公司所報港元最優惠貸款利率）計息。股東貸款並無固定還款期。除非獲More Profit董事會批准，且根據各股東結欠款項而按比例作出，否則More Profit股東將不得要求償還股東貸款。

根據股東協議，除有關收購協議完成之股東貸款外，More Profit股東將毋須就為More Profit提供營運資金而承擔其他責任。

先決條件

認購須待下列條件獲達成後，方始作實：

- 根據上市規則，結好股東或獨立股東（倘上市規則或聯交所所有規定）於結好股東特別大會通過所需決議案，批准認購協議及收購協議以及據此擬進行之交易；
- 根據上市規則，股東或獨立股東（倘上市規則或聯交所所有規定）於本公司股東特別大會通過所需決議案，批准認購協議及據此擬進行之交易；
- 根據收購協議對大中華進行盡職審查，而據此編製之盡職審查報告在各重大方面均獲Dragon Rainbow信納；
- 在不影響認購方涉及違反任何聲明、保證及承諾之權利下，More Profit於認購協議項下之任何聲明、保證及承諾於完成時（猶如於完成時重新作出）及於認購協議日期至完成日期期間均屬真確，且無誤導成分；
- 並無出現任何Dragon Rainbow合理認為會或有可能會對More Profit、其業務或前景造成重大不利影響之情況或狀況；
- 就訂立及履行認購協議及據此擬進行之交易之條款取得及遵守任何類別一切所需法定、政府及監管機構同意、授權或其他批准及要求或有關豁免（視情況而定），包括上市規則所規定者；
- 取得一切就訂立及履行認購協議及據此擬進行之任何交易所需或適當之其他第三方之同意；及
- 賣方並無嚴重違反收購協議，且並無情況或狀況顯示無法履行收購協議項下之先決條件。

Dragon Rainbow（就其本身及代表Group Success（已獲Group Success授權））可豁免上述(c)至(h)項中任何一項。除非Gainventure不再為結好之附屬公司，否則認購協議各訂約方概不得豁免(a)及(b)項，於此情況下，(a)項將被視作已獲認購協議各訂約方豁免。

完成

收購協議之完成並非完成之條件。完成將於上述條件達成或獲豁免（視情況而定）後第三個營業日發生。倘上述條件於二零零七年一月二十六日（或各訂約方可能書面協定之較後日期）或之前在各方面尚未達成，而(d)、(e)及(h)項於完成日期仍達成且並無獲豁免，則各訂約方在認購協議項下之責任將即時不再生效，而彼等一概無權就認購協議所可能產生之任何成本及支出索取損失賠償或償款，惟More Profit須即時不計利息向認購方退還認購方所付按金。

於完成後，Gainventure、Dragon Rainbow、Group Success及More Profit須訂立股東協議，規管More Profit之管理及監控。根據股東協議，More Profit董事會於完成後將有最多三名董事，而Gainventure、Dragon Rainbow及Group Success各有權提名及委任一名董事。More Profit董事會會議之法定人數須最少有一名由Gainventure及Dragon Rainbow各自委任的董事出席。此外，股本或股息政策變動、進一步收購任何房地產資產或其他公司股份等重大事項，將須獲得More Profit全體股東一致同意。鑑於上文所述者，董事會認為，儘管More Profit董事會中之Dragon Rainbow代表人數與其在More Profit之股權百分比並不合乎比例，惟Dragon Rainbow於More Profit之權益已獲足夠保障。

有關MORE PROFIT之資料

More Profit為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為收購大中華權益而特此成立之公司，自註冊成立以來並無進行任何其他業務。於本公佈日期，並無就More Profit編製財務報表。完成後，More Profit將根據香港公認會計原則列作本公司之聯營公司。

More Profit於二零零六年十月九日之未經審核財務資料載列如下：

	千港元
流動資產	
收購協議項下之已付按金	200,000
流動負債	
來自Dragon Rainbow及Group Success之按金	100,000
資產淨值	<u>100,000</u>
資本	
股本	39
控股公司貸款	99,961
股東應佔權益	<u>100,000</u>

收購協議

日期：二零零六年十月六日

賣方：(i) 迅益，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由鍾貴先生及楊智恒先生合共擁有控制權。迅益為投資控股公司，其主要資產為其於大中華之權益。

(ii) Topmore，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為迅益之全資附屬公司。Topmore為投資控股公司，其主要資產為其於大中華之權益。

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、得悉及確信，賣方及其最終實益股東乃獨立於本公司及其關連人士，且並非關連人士。

買方：More Profit。

擔保人：鍾貴先生及楊智恒先生擔任賣方擔保人，向More Profit保證賣方將履行收購協議項下對More Profit之責任。

將予收購資產

根據收購協議，迅益及Topmore同意出售，而More Profit同意(i)分別向迅益及Topmore收購大中華已發行股本29%及21%(統稱「銷售股份」)；及(ii)收購大中華分別結欠迅益及Topmore之免息、無抵押股東貸款，合計佔賣方貸款50%(統稱「銷售貸款」)，銷售貸款之確實金額將於收購協議完成後釐定。於二零零六年八月三十一日，賣方貸款約為11億港元。

於本公佈日期，迅益擁有大中華79%權益，而Topmore則擁有餘下21%權益。於收購協議完成後，迅益將擁有大中華50%權益，而More Profit則擁有餘下50%權益。於本公佈日期，大中華之主要資產包括土地、金都酒店及於金都酒店有限公司及CCL之全部實益權益。

土地總面積約為36,640平方米，位於澳門氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地，其上建有金都酒店。根據賣方之陳述，金都酒店為五星級酒店綜合大樓。金都酒店有限公司從事金都酒店營運及管理業務，而CCL則從事位於金都酒店內之金都水療坊營運業務。有關大中華及金都酒店之進一步資料載於下文「有關大中華之資料」及「有關金都酒店之資料」兩節。

根據收購協議，賣方須於收購協議完成前促使大中華重組，以賬面淨值按賣方現時之意向，向迅益或其聯屬人士出售金都酒店有限公司及CCL，並解除及清償賣方聯營公司應付及應收大中華之所有負債(如有)。More Profit亦有權要求大中華出售任何More Profit認為冗餘之資產。於大中華重組完成後，其資產將主要包括土地及金都酒店。

據董事所深知、得悉及確信，重組正在進行中，預期於收購協議最後截止日期二零零七年一月二十六日或之前完成。

除已披露於或已計入大中華完成賬目之實際或或然負債外，賣方保證並承諾就任何截至收購協議完成止之大中華任何實際或或然負債向More Profit及大中華作出彌償。

租約及最低租金收入保證

於收購協議完成後，大中華將與金都酒店有限公司訂立新租賃協議(「租約」)，將金都酒店(惟大中華根據其與其他租戶已訂立之任何現存租賃協議或大中華於收購協議完成前在事前獲得More Profit同意下可能訂立之任何進一步租賃協議出租之物業或設施除外，該等租賃協議於本公佈日期主要擬涵蓋現時租予銀河娛樂場股份有限公司之賭場、商舖及餐館，但須視乎收購協議完成時的最終狀況)租予金都酒店有限公司，為期五年，年租為200,000,000港元(包括根據其他租賃協議應付大中華之租金)，按相同金額每月分期支付。倘出現迅益及金都酒店有限公司根據下文最低租金收入保證須支付之任何不足金額，迅益及金都酒店有限公司亦承諾最遲於下一個月第五個曆日支付相等於金都酒店租戶拖欠之任何月租款額。

年租乃經賣方與More Profit公平磋商後並經考慮以下情況而協定：

- 大中華自購物商場及賭場之獨立第三方租戶收取及應收之現有租金收入每月約11,000,000港元；
- 最低租金收入保證保障More Profit之收益回報；及
- 金都酒店未來潛在的資本增值。

More Profit將不會負責金都酒店之管理及營運，只有權收取其於大中華之50%權益所應佔年租100,000,000港元。根據租約條款及條件，金都酒店有限公司須遵守有關金都酒店(大中華已出租予其他租戶之設施及物業除外)及於其中經營業務的一切法例，並維持或促使維持於其中經營業務(包括但不限於酒店、水療坊及娛樂業務)所需之牌照、同意及批准。金都酒店有限公司亦承諾就違反租約任何條款向大中華作出彌償。倘金都酒店有限公司違反當中任何條款及條件，大中華亦有權終止租約。租戶仍有責任根據彼等與大中華已訂立或將予訂立之租賃，遵守租約並未涵蓋有關於金都酒店其他部分經營業務(包括賭場)之所有法例。倘任何租戶與大中華訂立租賃協議後違反其業務營運之任何法例或規例，大中華將有權終止其租賃。

賣方確認，各經營商已就於金都酒店經營現行業務取得一切所需牌照，包括酒店牌照、水療坊牌照及賭場牌照。

於收購協議完成後，迅益及金都酒店有限公司亦將訂立向More Profit作出之最低租金收入保證。根據最低租金收入保證，迅益及金都酒店有限公司將向More Profit共同及個別保證，於緊隨收購協議完成後五年期間，大中華就出租金都酒店(不論由金都酒店有限公司出租或由大中華出租予其他直接租戶)收取之總租金收入淨額每年將不少於200,000,000港元。倘大中華所收取年租少於200,000,000港元，則迅益及金都酒店有限公司將根據最低租金收入保證之條款向大中華支付相等於該不足金額之款額。

經考慮租約下租金之釐定基準及最低租金收入保證下之保證租金後，董事認為，租約下之租金屬公平合理。

代價

於大中華之50%權益及按大中華於二零零六年八月三十一日之管理賬目計算之賣方貸款估計約988,500,000港元之相應部分。總代價乃按下列金額總和之50%計算：(i)經賣方與More Profit協定之土地及金都酒店總值25億港元，該總值乃經參考獨立估值師世邦魏理仕所提供土地及金都酒店指標總值30億港元後釐定；及(ii)大中華之現金及其他資產(不包括土地及金都酒店以及大中華於金都酒店有限公司及CCL之權益)價值減負債總額(不包括賣方貸款)。收購協議代價之確實金額將於收購協議完成時根據大中華完成賬目釐定。倘大中華之資產淨值於收購協議完成後缺額為988,500,000港元，則代價將須作出相應調整。

倘大中華於收購協議完成前已出售其所有資產及清償所有負債，大中華之僅有資產將為土地及金都酒店，因此，More Profit收購大中華50%權益之最高代價及賣方貸款之相應部分將為12.5億港元。

經考慮收購協議項下代價之釐定基準及付款條款後，董事認為，代價屬公平合理。

先決條件

收購協議須待下列條件獲達成後，方告完成：

(a) More Profit取得：

(1) 一家根據澳門法律合資格執業及獲More Profit接納之律師行就銷售權益（定義見下文）發出之法律意見，確認（其中包括）根據收購協議買賣銷售股份及銷售貸款（統稱「銷售權益」）將不會以任何形式導致大中華集團任何成員公司（包括大中華）之現有業務或擁有權安排或大中華或大中華集團任何成員公司之營運須予取消、終止或作出重大更改；及

(2) 一家根據澳門法律合資格執業律師行發出之法律意見，確認（其中包括）大中華妥為成立及聲譽良好；且其成立之形式及實質內容獲More Profit信納；

(b) 根據收購協議進行盡職審查，而據此編製之盡職審查報告在各方面均獲More Profit信納；

(c) 實行大中華重組致使獲More Profit信納；

(d) 結好及More Profit其他有意投資人士就訂立及履行收購協議及據此擬進行之交易，根據上市規則向聯交所或任何監管機構或根據大中華集團任何成員公司現有合約安排（包括但不限於土地租賃特許權，如適用）取得任何類別一切所需同意、授權或其他批准或有關豁免（視情況而定）；

(e) 大中華按More Profit信納之條款向銀行或財務機構取得不少於12億港元及不多於15億港元之外來融資，而按More Profit接納之條款訂立之所需貸款文件經大中華及放款銀行或財務機構簽署，致使大中華可於收購協議完成後隨時提取該筆貸款；

(f) 迅益及Topmore各自已遵守其於收購協議所載須於收購協議完成時已遵守及履行之所有契約、責任及承諾；及

(g) More Profit經參考於收購協議完成當日存在之事實及情況後，信納於收購協議所載一切保證於收購協議完成時在各重大方面均屬真實正確。

上文(e)項所述12億港元至15億港元外部融資擬首先用作清償大中華結欠之外借銀行貸款，其後償還其結欠More Profit及迅益之股東貸款，於收購協議完成日期後應為根據大中華於二零零六年八月三十一日之未經審核管理賬目所示賣方貸款計算約11億港元。上述安排乃經賣方與More Profit協定，以為More Profit之現金支出設立上限。

More Profit可透過書面通知迅益及Topmore於二零零七年一月二十六日（或收購協議各訂約方可能書面協定之任何其他日期）前隨時豁免上述任何或所有條件。迅益或Topmore不可豁免上述任何條件。倘該等條件於二零零七年一月二十六日（或收購協議各訂約方可能書面協定之任何其他日期）或之前尚未達成或未獲More Profit豁免，則收購協議將告失效及無效，除有關先前違約之申索（如有）外，任何訂約方一概不得向另一訂約方提出索償。

完成

收購協議之完成並非完成之條件。收購協議將於最後一項條件達成或（如適用）獲豁免後第三個營業日發生，而該日期必須為二零零七年一月三十一日（或收購協議訂約方可能書面協定之其他日期）或之前。

於收購協議完成後，迅益、More Profit及大中華須訂立股東協議，規管大中華之管理及監控。

有關大中華之資料

大中華為於澳門註冊成立受配額限制之有限公司。於本公佈日期，迅益擁有大中華79%權益，而Topmore則擁有餘下21%權益。於收購協議完成後，More Profit及迅益將各自擁有大中華50%權益。

金都酒店有限公司及CCL為大中華僅有之附屬公司。金都酒店有限公司從事酒店營運業務，並為大中華經營及管理金都酒店之酒店業務，而CCL以「金都水療坊」商號從事業務，以經營及管理金都酒店之水療坊業務。藉著澳門政府批出之土地租賃特許權，大中華為土地之唯一合法承授人及登記擁有人以及現於土地建有之金都酒店之擁有人。

大中華根據香港公認會計原則編製註冊成立日期二零零三年五月二十日至二零零六年八月三十一日期間之未經審核財務資料（不包括大中華於金都酒店有限公司及CCL之權益）載列如下：

	二零零三年 五月二十日至 二零零六年 八月三十一日期間 百萬港元 (未經審核)
營業額(附註1)	41.5
除稅前溢利	12.4
除稅後溢利	12.4
	於二零零六年 八月三十一日 百萬港元 (未經審核)
資產總值(附註2)	1,890.8
資產淨值	267.5

附註：

- 營業額為大中華直接與租戶訂立之租賃所產生租金收入。
- 資產總值主要包括土地及金都酒店。

收購協議完成後，大中華之唯一收入來源將為根據大中華與金都酒店有限公司將予訂立之租約以及大中華直接與其他租戶訂立之任何其他租賃收取租金。收購協議及認購協議完成後，大中華將根據香港公認會計原則列為本公司聯營公司。

有關金都酒店之資料

金都酒店位於澳門氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地。金都酒店之興建已於二零零六年五月竣工，並於二零零六年九月二十九日開幕。根據賣方之陳述，金都酒店被定為五星級酒店，分為總樓面積合共約134,000平方米之四個部分，包括以「金都酒店」之名稱經營之酒店大樓、賭場大樓、娛樂大樓及車庫。

金都酒店主要收入來源為於酒店大樓經營酒店業務所得收入以及來自佔用及經營賭場之租戶之租金收入。賭場現由銀河娛樂場股份有限公司經營，根據一名澳門律師發出之法律意見，銀河娛樂場股份有限公司獲澳門政府授予賭博特許權合約，可在澳門經營賭場，並具有於賭場合法經營賭場業務之所需批文及授權，該賭博特許權由二零零二年六月二十七日起為期二十年。經作出一切合理查詢後，據董事所深知、得悉及確信，概無任何金都酒店之租戶或賭場營運商為關連人士。

向一名澳門律師作出一切合理查詢後，據董事所深知、得悉及確信，於收購協議完成後，More Profit將不會或不會被視作經營賭場業務。澳門律師亦確認，由於大中華並無經營賭場業務，大中華及More Profit將毋須就任何澳門政府機關向賭場提出或於賭場營運賭場業務所產生任何申索承擔責任。

進行認購之理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於澳門、中華人民共和國及香港從事物業發展及投資業務。本集團亦從事電單車及零件貿易業務、以「東方紅」品牌銷售及製造中藥及保健產品、西藥生產及分銷，以及證券投資。

董事會積極於澳門物色物業投資機會，最近本公司更改名稱正反映本集團之業務策略。是項認購使本集團可把握澳門蓬勃興旺的酒店、休閒及娛樂業務商機，貫徹本集團之業務策略。此外，每年為數200,000,000港元之最低租金收入保證，以土地及金都酒店總值2,500,000,000港元計算相當於每年收益約8%，乃相當吸引之回報。鑑於上文所述者，董事會認為訂立認購協議實符合本公司及股東整體利益，且認購協議條款屬公平合理。

股東特別大會

經計及股東貸款後，根據上市規則第14章，認購構成本公司之主要交易，須於股東特別大會獲股東批准。股東特別大會將予召開及舉行，以供股東考慮及酌情批准認購協議及據此擬進行之交易。

一般事項

載有（其中包括）認購協議及收購協議之進一步詳情；有關本集團、More Profit、大中華、土地及金都酒店之財務資料；股東特別大會通告以及根據上市規則規定之資料之通函，將在可行情況下盡快寄發予股東。

暫停及恢復股份買賣

股份自二零零六年十月九日上午九時三十分起應本公司要求在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請於二零零六年十月十七日上午九時三十分恢復股份買賣。

本公佈所用詞彙

「收購協議」	指	賣方、賣方保證人及More Profit就買賣大中華合共50%權益所訂立日期為二零零六年十月六日之收購協議
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及澳門銀行營業日子，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
「賭場」	指	位於金都酒店綜合大樓內賭場大樓之賭場
「CCL」	指	嘉年華會有限公司，於澳門註冊成立受配額（即股份）限制之商業有限公司
「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
「完成」	指	認購協議完成
「關連人士」	指	上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「Dragon Rainbow」	指	Dragon Rainbow Limited，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為本公司全資附屬公司
「迅益」	指	迅益投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Gainventure」	指	Gainventure Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為結好全資附屬公司
「結好」	指	結好控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「金都酒店」	指	建於土地上之五星級酒店綜合大樓

「大中華」	指	大中華有限公司，於澳門註冊成立受配額限制之商業有限公司
「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之有限公司，由張先生全資實益擁有
「金都酒店有限公司」	指	金都酒店有限公司，於澳門註冊成立受配額限制之商業有限公司
「香港公認會計原則」	指	香港適用之公認會計原則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地」	指	一幅由大中華以土地租賃特許權方式持有，位於氹仔南部遊艇碼頭毗鄰西堤圓形地之土地（地盤總面積約為36,640平方米），該土地由澳門地圖繪製暨地籍局於二零零一年十月三十一日發出之地籍圖第5284/1996號界定為「A1」，並於澳門物業登記局登記，編號為23132，金都酒店建於該土地上
「土地租賃特許權」	指	澳門政府持有而向大中華授予的土地租賃特許權，初步年期為25年，由二零零四年五月十二日起計，根據該特許權所載條款，大中華有權重續租期不超過10年，直至二零四九年十二月十九日為止
「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
「最低租金收入保證」	指	迅益與金都酒店有限公司作為保證人於收購協議完成時將予訂立以More Profit作為受惠人之最低租金收入保證契據，據此，保證人向More Profit保證，於收購協議完成後出租金都酒店5年所得租金收入每年將不少於200,000,000港元
「More Profit」	指	More Profit International Limited，於二零零六年八月二十五日於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「張先生」	指	張松橋先生
「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認購協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	Gainventure、Dragon Rainbow、Group Success及More Profit於完成後就More Profit訂立之股東協議
「股東貸款」	指	根據股東協議，Dragon Rainbow將須向More Profit墊支之股東貸款最高總額，按More Profit於收購協議項下應付之最高估計代價計算金額將約為500,000,000港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	Dragon Rainbow及Group Success
「認購」	指	認購認購股份
「認購協議」	指	More Profit、Dragon Rainbow、Group Success、結好、本公司與張先生就認購訂立日期為二零零六年十月六日之認購協議
「認購股份」	指	More Profit合共5,000股新股，其中4,000股將配發及發行予Dragon Rainbow，而1,000股將配發及發行予Group Success
「Topmore」	指	Topmore Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方」	指	迅益及Topmore
「賣方保證人」	指	鍾貴先生及楊智恒先生
「賣方貸款」	指	於收購協議完成時，大中華結欠迅益及Topmore之未償還款項總額
「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

於本公佈內，於澳門成立之公司及實體名稱均附有該等公司及實體各自之英文名稱，以便提述。

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，二零零六年十月十六日

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)
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

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」