

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)

非常重大出售 及 恢復買賣

出售東方紅

於二零零七年二月二十七日，本公司的全資附屬公司MPBVI與買方訂立協議，MPBVI有條件同意出售及出讓而買方有條件同意購買及接納所出讓的銷售股份及銷售債務，代價為110,000,000港元，買方將以20,000,000港元現金及發行90,000,000港元票據的方式支付。

股東特別大會

根據上市規則第14章，此出售構成本公司的一項非常重大出售，須經股東在股東特別大會批准。將會舉行股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准訂立協議及進行協議所涉及的交易。載有出售其他詳情、本集團及完成後集團財務資料、股東特別大會通告及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，股份自二零零七年二月二十八日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零七年三月五日上午九時三十分起恢復股份買賣。

* 僅供識別

協議

日期：二零零七年二月二十七日

立約方：

賣方：MPBVI，本公司的全資附屬公司，為投資控股公司。

買方：Master Journal Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司。除參與訂立協議外，就董事作出一切合理查詢所深知、得悉及確信，買方及其全體股東均獨立於本公司及其關連人士，並非本公司的關連人士。

所出售資產：

1. 銷售股份，即東方紅全部已發行股本。截至二零零六年三月三十一日，本集團應佔東方紅集團的綜合資產淨值約為25,900,000港元；及
2. 銷售債務，即完成時東方紅所欠MPBVI的全部免息股東貸款。於本公佈日期，面值約為99,700,000港元。

代價

根據協議，買方將以下列方式支付110,000,000港元代價：

- 簽署協議後七個營業日內以現金支付5,000,000港元按金，當完成時按金將用於支付部分代價；
- 完成時支付15,000,000港元現金；及
- 其餘90,000,000港元將於完成時以發行票據方式支付。

代價由MPBVI與買方公平磋商而釐定，已考慮東方紅集團的業務潛力及前景，並且參考本集團於二零零六年三月三十一日應佔東方紅集團綜合資產淨值約25,900,000港元，及訂立協議前當時銷售債務賬面值約99,700,000港元。代價110,000,000港元較銷售股份及銷售債務賬面值折讓約15,600,000港元或折讓率12%。

東方紅集團溢利率不斷下跌。截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止兩個年度，東方紅集團分別錄得虧損約為2,000,000港元及10,500,000港元。董事認為重整東方紅集團的業務可能需要大量資金及人力資源。由於本集團的主要業務為物業投資及發展，故出售東方紅集團並將管理及經營東方紅集團的資源撥往主要業務是對本集團有利。有見及此，董事認為銷售股份的折讓價乃屬合理。

票據主要條款

本金金額：90,000,000港元

利息： 每年5%，須於到期時支付，每日累計（包括票據發行日期及到期日），以一年有365日計算實際欠款日期。

到期： 本金及累計利息須於票據日期（即完成日期）起計滿六個月以現金支付。

抵押： 當發行票據時，買方須向MPBVI交付：

(i) 買方所正式簽署以MPBVI為受益人的按揭協議；及

(ii) 買方及東方紅所正式簽署以MPBVI為受益人的契約，

作為票據的抵押。

先決條件

須待達成以下條件方可完成：

(a) 股東（上市規則規定不得投票的股東除外）在股東特別大會通過普通決議案批准MPBVI訂立協議及履行協議所涉及的交易；

(b) 買方以書面通知MPBVI表示對東方紅集團業務、財務及法律方面的盡職審查結果感到合理滿意；及

(c) MPBVI在協議作出的保證所有主要內容一直真實準確，且並無任何重大誤導。

買方有絕對酌情權隨時以書面通知MPBVI豁免上述先決條件（上文所述第(a)項除外），而有關豁免或須符合買方所釐定的條款及條件。

倘若截至二零零七年六月二十六日上述任何先決條件仍未達成（或上文第(b)及(c)項條件未獲買方豁免），則協議任一立約方可向對方發出書面通知取消協議，而MPBVI須向買方退還5,000,000港元按金（不計利息），屆時協議的條文再無效力，協議各方均毋須承擔責任，惟不影響協議各方就之前的違約事件所享有的權利。

完成

當協議的先決條件達成或獲得豁免（視情況而定）之後第三個營業日或協議各方書面協定之其他日期的下午五時或之前完成。

東方紅集團資料

本公司的全資附屬公司東方紅為投資控股公司，東方紅集團主要業務為生產及銷售「東方紅」品牌的中藥及保健產品、生產及分銷西方藥品。

當完成時，東方紅不再屬於本公司的附屬公司，而完成後集團不再經營出售業務。

以下為根據香港財務報告準則編制的東方紅集團截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止兩年度的經審核綜合財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
	百萬港元	百萬港元
營業額	324.8	289.4
除稅前虧損	(8.0)	(0.2)
除稅及少數股東權益後虧損	(10.5)	(2.0)

於三月三十一日
 二零零六年 二零零五年
 百萬港元 百萬港元

總資產	212.9	206.6
淨資產（已扣除少數股東權益）	25.9	34.7

出售的理由

本集團主要業務為澳門、中國及香港物業發展及投資。本集團亦從事證券投資、高爾夫球度假村及酒店業務、摩托車貿易及出售業務。根據本集團截至二零零六年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，並假設完成日期為該日，則完成後集團的總資產及營業額分別約為1,257,000,000港元及518,000,000港元。該等數字並無計入於二零零六年三月三十一日以後完成收購澳門及中國的物業權益。

按本公司二零零五—二零零六年年報所述，本集團一直積極開拓業務機會，主要著重於澳門及鄰近地區的物業發展及投資機會。於二零零六年二月及三月，本集團訂立協議收購澳門及中國若干物業權益。二零零六年六月完成上述收購後，本集團先後於二零零六年十月、十一月及二零零七年一月訂立其他協議，收購更多澳門及中國的物業。現時本集團的物業業務投資規模遠超過對出售業務的投資規模。

鑒於東方紅集團面對激烈競爭，加上為吸引顧客使市場推廣及銷售開支（包括但不限於廣告及零售店經營成本）不斷上升，技術演進亦導致不斷投資創新產品，因此董事會認為即使參考出售業務於二零零六年三月三十一日賬面值計算估計出售會有虧損約14,900,000港元，現時亦應將出售業務出售。出售的虧損實際數額，將參考東方紅的完成賬目所列出售業務賬面值而定。

於完成後，完成後集團會集中物業發展及投資、證券投資、高爾夫球度假村及酒店業務與摩托車貿易。完成後集團會繼續積極開拓澳門及中國的物業發展及投資機會。董事會認為出售是調整本集團業務重心的良機，使完成後集團可更有效管理及運用資源，為股東爭取更大回報。

基於上述理由，董事認為出售的條件公平合理，且符合本公司與股東的整體利益。

所得款項用途

大部分代價將以發行票據方式支付，而其餘20,000,000港元代價將以現金支付。出售所得款項將撥作完成後集團一般營運資金。

上市規則的規定

根據上市規則第14章，出售構成本公司的一項非常重大出售，須經股東在股東特別大會批准。由於買方為本公司及其關連人士的獨立第三方，且並無股東在出售中擁有與其他股東不同的重大權益，因此並無股東須根據上市規則在股東特別大會放棄就批准出售的建議普通決議案投票。

載有出售其他詳情、本集團及完成後集團財務資料、股東特別大會通告及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，股份自二零零七年二月二十八日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零七年三月五日上午九時三十分起恢復股份買賣。

本公佈所用詞彙

「協議」	指	MPBVI作為賣方與買方於二零零七年二月二十七日就出售所訂立的有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行全面營業日子，不包括星期六及香港其他公眾假期，亦不包括於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛且截至中午十二時正仍未除下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截至中午十二時正仍未除下「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
「完成」	指	出售完成
「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
「關連人士」	指	上市規則所賦予涵義
「代價」	指	110,000,000港元，即出售的代價
「契約」	指	買方所訂立向MPBVI發出的轉讓及後償契約，買方給予或將給予東方紅的所有貸款將轉讓及改為後償，作為償還票據的抵押
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	MPBVI根據協議的條款及條件建議向買方出售銷售股份及銷售債務，及進行協議所涉及的交易

「出售業務」	指	東方紅集團現時經營的業務，即製造及買賣醫療及保健產品
「本集團」	指	本公司及完成前的附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「到期日」	指	票據日期起計滿六個月之日
「按揭協議」	指	買方作為抵押人與MPBVI作為承按人所訂立的按揭協議，東方紅全部已發行股本將據此以第一定額抵押方式按予MPBVI，作為償還票據的抵押
「MPBVI」	指	Macau Prime (B.V.I.) Limited (前稱Cheung Tai Hong (B.V.I.) Limited)，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「票據」	指	買方將於完成時向MPBVI所發出本金金額90,000,000港元的貸款票據，作為支付部分代價
「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
「買方」	指	Master Journal Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限責任投資控股公司
「完成後集團」	指	本公司及緊隨完成後的附屬公司
「銷售債務」	指	完成時東方紅欠MPBVI的全部免息股東貸款

「銷售股份」	指	10,000股每股面值1.00美元的普通股，即東方紅全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准出售
「股份」	指	每股面值0.01港元的本公司已發行普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「東方紅」	指	Tung Fong Hung Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於協議日期為本公司的全資附屬公司
「東方紅集團」	指	東方紅及其附屬公司
「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

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，二零零七年三月二日

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

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

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」