



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)

截至二零零七年三月三十一日止年度之
末期業績

業績
澳門祥泰地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	3	881,621	842,256
物業銷售及租金收入		5,251	2,198
高爾夫球及消閒收入		52,367	—
銷售摩托車		13,125	11,756
銷售醫療及健康產品		400,638	324,800
		471,381	338,754
銷售成本		(302,381)	(220,788)
毛利		169,000	117,966
貸款融資淨收入		80,219	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產 公平值增加(減少)淨額		28,623	(2,597)
其他收入		51,448	21,787
分銷成本		(85,270)	(72,630)
行政費用		(121,756)	(50,363)
其他開支		(3,550)	(39)
就註銷收購一間聯營公司額外權益認購期權 之補償		23,370	—
確認就收購附屬公司所產生之商譽減值虧損		—	(21,885)
物業、機械及設備之減值虧損		—	(25,851)
應佔聯營公司業績		40,916	(5)
財務費用	4	(98,844)	(36,818)
除稅前溢利(虧損)		84,156	(70,435)
稅項	5	(10,055)	(2,657)
本年度溢利(虧損)	6	74,101	(73,092)
下列人士應佔：			
本公司權益持有人		79,091	(72,960)
少數股東權益		(4,990)	(132)
		74,101	(73,092)
每股(虧損)盈利	7		
— 基本		3.7仙	(17.2)仙
— 攤薄		3.6仙	不適用

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、機械及設備		279,956	38,627
租賃土地預付租賃款項		96,772	1,375
租賃土地預付租賃款項之溢價		131,527	—
無形資產		430	2,986
可供出售投資		130,036	—
於聯營公司之權益		93,879	—
聯營公司之無抵押貸款及應付利息		1,234,443	—
收購土地使用權所付按金及開支		41,466	—
收購附屬公司及聯營公司已付按金及開支		90,675	253,964
收購投資物業已付按金及開支		27,125	—
其他應收貸款		9,634	4,635
		<u>2,135,943</u>	<u>301,587</u>
流動資產			
存貨		76,919	70,859
待售物業		58,536	58,536
發展中物業		11,296	—
按公平值列賬及計入損益之金融資產		66,725	9,043
應收賬款、按金及預付款項	8	476,727	193,365
其他應收貸款		256,495	59,314
租賃土地預付租賃款項		2,480	30
應收聯營公司款項		68	—
可退回稅款		1,506	—
已抵押銀行存款		40,783	3,000
銀行結餘及現金		254,622	705,480
		<u>1,246,157</u>	<u>1,099,627</u>

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動負債			
應付賬款、按金及應計開支	9	158,947	70,237
應繳稅項		12,340	1,273
一年內到期之融資租賃承擔		24	143
可換股票據應付款項		7,945	221
應付附屬公司少數股東款項		1,884	—
應付一附屬公司一少數股東股息		2,354	—
一年內償還之銀行借貸		111,439	45,170
附屬公司少數股東之無抵押貸款		4,515	—
一間關連公司之無抵押貸款		1,616	—
		<u>301,064</u>	<u>117,044</u>
淨流動資產		<u>945,093</u>	<u>982,583</u>
總資產減流動負債		<u>3,081,036</u>	<u>1,284,170</u>
非流動負債			
一年後到期之融資租賃承擔		71	96
一年後償還之銀行借貸		8,081	—
可換股票據應付款項		1,360,455	838,241
遞延稅項負債		40,609	—
		<u>1,409,216</u>	<u>838,337</u>
		<u>1,671,820</u>	<u>445,833</u>
股本及儲備			
股本		23,123	6,314
儲備		1,598,516	438,703
		<u>1,621,639</u>	<u>445,017</u>
本公司權益持有人應佔權益		50,181	816
少數股東權益		<u>1,671,820</u>	<u>445,833</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃按香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及公司條例規定之適用披露。

2. 主要會計政策

除若干金融工具按公平值計算外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始之會計期間生效之若干新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納新香港財務報告準則並未對現時或過往會計年度之業績及財務狀況之編製與呈列方式構成重大影響，因此概不需要作出過往期間調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）

香港財務報告準則第7號

香港財務報告準則第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號

資本披露¹

金融工具：披露¹

經營分部²

香港財務報告準則第2號之範圍³

重估內含衍生工具⁴

中期財務報告申報及減值⁵

香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易⁶

服務經營權安排⁷

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度計期間生效

⁷ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度計期間生效

3. 分部資料

業務分部

就管理而言，本集團現時分為六個（二零零六年：四個）營運部門－物業發展及投資、發展及經營高爾夫球度假村及酒店、證券買賣、買賣摩托車及配件、貸款融資服務及製造與買賣醫藥及健康食品。該等部門為本集團報告其首要分部資料之基準。

綜合損益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	物業 港幣千元	高爾夫球 及消閒 港幣千元	證券投資 港幣千元	摩托車 港幣千元	融資 港幣千元	醫藥及 健康食品 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額								
對外之銷售	5,251	52,367	329,155	13,125	81,085	400,638	—	881,621
分部之間之銷售*	—	—	—	—	37,702	—	(37,702)	—
總計	<u>5,251</u>	<u>52,367</u>	<u>329,155</u>	<u>13,125</u>	<u>118,787</u>	<u>400,638</u>	<u>(37,702)</u>	<u>881,621</u>
分部業績	<u>3,003</u>	<u>3,428</u>	<u>26,837</u>	<u>215</u>	<u>7,270</u>	<u>(95)</u>	<u>72,950</u>	<u>113,608</u>
未分配企業收入								42,439
未分配企業費用								(41,540)
收購附屬公司折讓	—	4,207	—	—	—	—	—	4,207
就註銷收購一間 聯營公司額外權益 認購期權之補償								23,370
應佔聯營公司業績 財務費用	40,916	—	—	—	—	—	—	40,916 (98,844)
除稅前溢利								84,156
稅項								(10,055)
本年度溢利								<u>74,101</u>

* 分部間銷售乃按集團成員公司釐定及同意之條款收取。

3. 分部資料 – 續

業務分部 – 續

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	物業 港幣千元	高爾夫球 及消閒 港幣千元	證券投資 港幣千元	摩托車 港幣千元	融資 港幣千元	醫藥及 健康食品 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
資產								
分部資產	71,662	509,581	194,265	1,859	1,518,647	164,145	–	2,460,159
於聯營公司之權益	93,879	–	–	–	–	–	–	93,879
未分配企業資產								828,062
綜合總資產								<u>3,382,100</u>
負債								
分部負債	13,600	41,248	720	50	1,318,822	94,874	(1,318,822)	150,492
未分配企業負債								1,559,788
綜合總負債								<u>1,710,280</u>

綜合損益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	物業 港幣千元	證券投資 港幣千元	摩托車 港幣千元	醫藥及 健康食品 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額	<u>2,198</u>	<u>503,502</u>	<u>11,756</u>	<u>324,800</u>	<u>842,256</u>
分部業績	<u>1,545</u>	<u>(3,440)</u>	<u>471</u>	<u>(30,527)</u>	<u>(31,951)</u>
未分配企業收入					19,323
未分配企業費用					(20,984)
應佔聯營公司業績	–	–	–	(5)	(5)
財務費用					<u>(36,818)</u>
除稅前虧損					(70,435)
稅項					<u>(2,657)</u>
本年度虧損					<u>(73,092)</u>

3. 分部資料 – 續

業務分部 – 續

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	物業 港幣千元	證券投資 港幣千元	摩托車 港幣千元	醫藥及 健康食品 港幣千元	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	210,264	9,043	1,750	144,202	365,259
未分配企業資產					<u>1,035,955</u>
綜合總資產					<u>1,401,214</u>
負債					
分部負債	3,109	—	312	61,789	65,210
未分配企業負債					<u>890,171</u>
綜合總負債					<u>955,381</u>

地區分部

本集團之業務主要位於澳門、香港、中國及其他國家，包括加拿大、台灣及新加坡。本集團之行政職能於澳門、香港及中國進行。

下表提供本集團按地區市場劃分之銷售分析（不論貨品來源地）：

	按地區市場劃分之銷售收益	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	653,789	754,026
中國	136,306	59,818
其他國家	91,526	28,412
	<u>881,621</u>	<u>842,256</u>

以下為按資產所在地區劃分之分部資產賬面值以及添置物業、機械及設備以及無形資產之分析：

	分部資產賬面值		添置物業、機械及設備以及無形資產	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
分部資產				
澳門	1,335,896	18,923	—	—
香港	646,703	108,380	4,954	5,898
中國	565,284	225,079	248,904	6,091
其他國家	6,155	12,877	199	997
	<u>2,554,038</u>	<u>365,259</u>	<u>254,057</u>	<u>12,896</u>
其他資產	828,062	1,035,955	—	—
	<u>3,382,100</u>	<u>1,401,214</u>	<u>254,057</u>	<u>12,896</u>

4. 財務費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行借貸之利息	7,017	3,428
附屬公司少數股東無抵押貸款之利息	2,051	—
關連公司無抵押貸款之利息	221	—
融資租賃承擔之利息	12	18
一名董事無抵押貸款之利息	222	—
可換股票據之實際利息	89,321	33,372
	<u>98,844</u>	<u>36,818</u>

5. 稅項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度稅項：		
香港利得稅	37	33
其他司法權區之稅項	297	2,624
	<u>334</u>	<u>2,657</u>
遞延稅項		
本年度	3,190	—
稅率變動所導致	6,531	—
	<u>9,721</u>	<u>—</u>
	<u>10,055</u>	<u>2,657</u>

香港利得稅乃就年內估計應課稅溢利按17.5%（二零零六年：17.5%）稅率計算。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

6. 本年度溢利（虧損）

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度溢利（虧損）已扣除：		
物業、機械及設備折舊：		
— 本集團自置資產	20,774	10,209
— 根據融資租賃持有之資產	23	37
租賃土地預付租賃款項攤銷	1,984	30
租賃土地預付租賃款項之溢價攤銷	2,502	—
無形資產攤銷	225	171
	<u>25,508</u>	<u>10,447</u>
折舊及攤銷總額		
	25,508	10,447
出售物業、機械及設備之虧損	235	544
存貨成本確認為開支	291,511	214,824
	<u>291,511</u>	<u>214,824</u>

7. 每股盈利（虧損）

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利（虧損）乃按照以下數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
盈利：		
本公司權益持有人應佔本年度溢利（虧損）及 計算每股基本盈利（虧損）之盈利（虧損）	79,091	<u>(72,960)</u>
潛在攤薄普通股之影響		
－可換股票據應付款項之利息	<u>89,321</u>	
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>168,412</u>	
股份數目：		
計算每股基本盈利（虧損）之普通股加權平均數	2,119,525,127	<u>424,304,856</u>
潛在攤薄普通股之影響		
－可換股票據應付款項	<u>2,611,225,804</u>	
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>4,730,750,931</u>	

本公司尚未行使購股權之影響未獲調整，此乃由於購股權之行使價較截止至二零零七年三月三十一日止年度之市場平均股價為高。

由於假設行使購股權及兌換可換股票據會導致每股虧損減少，故截至二零零六年三月三十一日止年度並無呈列每股攤薄虧損。

8. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬項約港幣50,034,000元（二零零六年：港幣21,374,000元）。

本集團給予其貿易客戶之信貸期由零至三十日不等。貿易應收賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
零至六十日	35,555	19,309
六十一至九十日	1,118	528
超過九十日	<u>13,361</u>	<u>1,537</u>
	<u>50,034</u>	<u>21,374</u>

9. 應付賬款、按金及應計開支

應付賬款、按金及應計開支當中包括貿易應付賬款約港幣80,026,000元（二零零六年：港幣51,963,000元）。

貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
零至六十日	61,825	22,496
六十一至九十日	8,956	21,329
超過九十日	9,245	8,138
	<u>80,026</u>	<u>51,963</u>

末期股息

董事會不建議派付截至二零零七年三月三十一日止年度末期股息（二零零六年：無）。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額約為港幣881,600,000元，較去年同期港幣842,300,000元增長4.7%。作為收購華鎮有限公司（「華鎮」，連同其附屬公司「華鎮集團」）條件之一，本集團已向華鎮墊付一筆港幣978,000,000元按香港最優惠利率計息之股東貸款。總貸款融資收入（包括收取華鎮股東貸款之利息收入）為港幣81,100,000元已列入本集團年內營業額。此外，新收購高爾夫球及消閒業務額外貢獻之營業額港幣52,400,000元因年內證券投資交易減少被局部抵銷。

除收購華鎮外，本集團已收購另一聯營公司 More Profit International Limited（「More Profit」）。總溢利港幣40,900,000元乃透過華鎮及 More Profit 之權益會計計入年內應佔聯營公司業績，其中 More Profit 帶來港幣92,100,000元之溢利，主要代表已確認之重估收益。由於聯生土地發展（定義見下文）仍處於初步發展階段，故華鎮集團年內錄得虧損，主要來自股東貸款利息，而本集團應佔虧損為港幣51,200,000元。於計入向華鎮提供貸款之利息收入港幣56,200,000元及就收購華鎮之5%額外權益註銷購股權收益港幣23,400,000元後，年內於華鎮之投資帶來港幣28,400,000元之純利。

收購東迅(國際)發展有限公司(「東迅」,連同其附屬公司「東迅集團」)之全部已發行股本已於二零零六年六月至二零零七年二月分階段完成,故其財務業績已自此綜合計入本集團。因此,所有開支項目均全面增加。由於額外發行可換股票據,參照實際利率計算之有關利息開支由去年港幣33,400,000元增至本年度之港幣89,300,000元。年內,本集團錄得稅及少數股東權益後溢利港幣79,100,000元,去年則為虧損港幣73,000,000元。

物業

華鎮集團

於二零零六年六月,本集團按面值港幣280元收購華鎮40%已發行股本,而其於華鎮之權益於二零零七年三月進一步增至45%。華鎮之主要資產為透過其於聯生發展股份有限公司(「聯生發展」)之59.5%實際持股權益間接持有位於澳門路環聯生填海區之十四幅租賃土地權益(「聯生土地發展」)。此外,本集團向華鎮墊支股東貸款港幣978,000,000元,為間接投資該土地提供部分資金。此項收購讓本集團可分散擴展至澳門物業市場,並於總建築面積超過740,000平方米之優質住宅發展項目中擁有重大權益。華鎮於收購後成為本集團之聯營公司。

More Profit

於二零零七年一月,本集團收購More Profit之40%權益,而More Profit則擁有大中華有限公司(「大中華」)之50%權益。大中華是澳門金都酒店之持有人,該酒店為一個五星級酒店綜合樓群,分為四個部份,即酒店大樓、賭場大樓、消閒大樓及停車場。該酒店已出租予一家經營商,固定年租收入港幣200,000,000元,為期5年。

其他

於二零零七年三月三十一日,干諾道西達隆名居有24個住宅單位及1個商用單位尚未售出。

高爾夫球及消閒

於二零零六年六月,本集團收購東迅55.6%之間接實際權益及東迅結欠賣方之若干貸款,總代價為港幣140,000,000元,以港幣80,000,000元現金及發行港幣60,000,000元可換股票據支付。於二零零七年一月及二月,本集團以約港幣117,000,000元進一步收購東迅全部少數股東權益。東迅集團主要於海南三亞亞龍灣及廣東番禺蓮花山經營高爾夫球會、酒店、度假村以及發展及管理豪華住宅物業。

自本集團收購以來,東迅集團截至二零零七年三月三十一日止之營業額及分部(呈列為高爾夫球及消閒業務)溢利分別為港幣52,400,000元及港幣3,400,000元。

證券投資

年內，本集團之證券投資營業額及分部溢利分別為港幣329,200,000元（二零零六年：港幣503,500,000元）及港幣26,800,000元（二零零六年：分部虧損港幣3,400,000元）。年底，本集團持有可供出售投資及按公平值列賬及計入損益之金融資產合共港幣196,800,000元，主要為香港、日本、新加坡及美國上市股份。

製造及買賣醫藥及健康食品

於二零零七年一月，本集團訂立協議悉數出售其於Tung Fong Hung Investment Limited（「東方紅」）之持股權益及應收該公司之股東貸款，該公司為本集團旗下從事醫藥及健康食品製造及銷售之公司。預期該項出售交易將於二零零七年第三季完成，其後本集團將終止經營任何醫藥及健康食品業務。

年內，來自東方紅、相等於醫藥及健康食品業務之營業額及分部虧損分別為港幣400,600,000元及港幣100,000元。來自東方紅之利潤貢獻約為港幣2,000,000元。於二零零七年三月三十一日，東方紅之總資產及淨資產分別為港幣252,300,000元及港幣129,400,000元。與本集團於二零零七年三月三十一日之總資產及淨資產分別為港幣3,382,100,000元及港幣1,671,800,000元比較，出售交易不會對本集團產生重大負面財務影響。

融資

年內，本集團來自應收聯營公司貸款及其他應收貸款之利息收入為港幣81,100,000元，已列作年內營業額。年底，本集團來自應收聯營公司貸款及利息及其他應收貸款分別為港幣1,285,000,000元及港幣266,100,000元。

財務回顧

本公司於回顧年度發行合共金額港幣1,060,000,000元之可換股票據。於二零零六年六月八日，本公司發行本金金額港幣60,000,000元，初步兌換價每股港幣0.44元於二零一零年八月十一日到期之二零一零年到期無抵押零息可換股票據，以作為收購東迅集團之部分代價。於二零零六年六月十五日，本公司進一步發行本金總額港幣1,000,000,000元之五年期無抵押1厘息可換股票據，初步兌換價為每股港幣0.70元，須於發行日期起計五週年前償還。除非於到期前已先行兌換，否則該等本金金額港幣60,000,000元及港幣1,000,000,000元之新發行可換股票據將分別按其本金金額之108.3%及110%贖回。

年內，本金總額港幣394,000,000元之可換股票據乃兌換為約895,300,000股本公司股份，而於二零零七年三月三十一日尚未兌換之可換股票據之本金金額則約為港幣1,642,100,000元。

為進一步加強本集團資源以擴展其物業投資業務，本公司亦於二零零六年六月按每股港幣0.60元配售833,332,000股新普通股，集資約港幣500,000,000元（未扣除開支）。主要由於配售新普通股、發行新可換股票據、兌換可換股票據及截至二零零七年三月三十一日止年度之溢利港幣79,100,000元，於二零零七年三月三十一日股東應佔本集團資產淨值為港幣1,621,600,000元，較二零零六年三月三十一日之水平大幅增加港幣1,176,600,000元。

本集團就其整體業務採納審慎融資及財務政策。除上述可換股票據應付款項外，本集團維持多項信貸融資，以應付其營運資金所需。

於二零零七年三月三十一日，金融機構借貸總額為港幣119,500,000元，當中港幣8,000,000元將於一年後償還。金融機構借貸包括東迅集團於二零零七年三月三十一日之金融機構借貸，此乃由於在年內收購東迅集團後綜合計入其財務狀況所致。於二零零七年三月三十一日，本集團之淨資產負債比率為0.74（二零零六年三月三十一日為0.39），當中已計及銀行及其他借貸港幣125,700,000元及可換股票據應付款項負債部分之公平值港幣1,368,400,000元，並抵銷已抵押銀行存款與銀行及現金結餘港幣295,400,000元以及本集團股東資金港幣1,621,600,000元。

約港幣33,300,000元之銀行借貸乃參照香港銀行同業拆息計算，而餘下的大部份結餘按固定利率計息。管理層相信，資本市場利率仍維持穩定，故毋須就息率波動作出對沖。本集團大部分資產及負債均以港幣及人民幣列值，故董事認為，本集團並無面對任何重大匯率風險。

企業發展

除(1)上文「物業」及「高爾夫球及消閒業務」兩段所述收購華鎮集團、More Profit及東迅集團權益；(2)上文「財務回顧」一段所述發行可換股票據及配售股份以及「製造及買賣醫藥及健康食品」一段所述擬出售東方紅外，回顧年初起亦曾作出下列重大企業發展：

於二零零六年五月二十三日，本公司名稱由祥泰行集團有限公司更改為澳門祥泰地產集團有限公司，以顯示本集團之業務策略及重點。

於二零零六年六月十九日，本集團授出同意註銷可購買華鎮集團額外5%股權之部分認購期權，估計取得約港幣23,400,000元之賠償。

於二零零六年十一月十一日，本集團訂立買賣協議，以代價港幣88,500,000元，收購澳門一幢住宅／辦公室／商業綜合樓群之44個住宅單位，收購已於二零零七年四月完成。持有這些物業旨在進行大型翻新及改善工程後將其轉售或出租。

於二零零七年一月二十五日，本集團訂立協議，以代價港幣245,700,000元增持聯生發展之8.7%權益。收購完成後，本集團於聯生發展之實際權益將由26.8%增加至35.5%。

於二零零七年五月九日，本集團訂立買賣協議，收購澳門一幢新落成住宅大廈之18個住宅單位及18個泊車位，代價為港幣118,600,000元。預期收購將於於二零零七年七月左右完成。該等物業乃計劃持作轉售用途。

於二零零七年五月十八日，本公司訂立配售及認購協議，按每股港幣0.56元發行300,000,000股新股。交易已於二零零七年六月完成。所得款項淨額約港幣162,000,000元保留作一般營運資金。

僱員人數、薪酬政策及購股權計劃

於二零零七年三月三十一日，本集團之員工人數為1,726人（二零零六年：583人）。本集團按員工之資歷及經驗、工作性質及表現以及市場薪酬情況釐定薪酬待遇。其他僱員福利包括醫療、保險及退休計劃。於二零零六年八月十五日，本公司根據於二零零二年八月二十六日採納之購股權計劃之條款及條件，向若干董事及高級管理人員授出每股行使價港幣0.50元之購股權。

展望

預期未來數年澳門經濟增長勢頭將會持續。博彩及旅遊業蓬勃發展，令澳門成為區內首屈一指的消閒及娛樂目的地。整體投資及業務環境向好，此從投資者及外籍僑民不斷湧入可見一斑。澳門市民家庭收入亦有可觀增長，加速其追求更優質居住條件。因此，澳門物業市場於住宅、商店辦公室及酒店等所有範疇均表現強勁。

此外，於結算日後，本集團收購座落於「澳門威尼斯人度假村」（金沙）背後之珠光大廈之44個住宅單位，以及位於氹仔海岸之海明灣畔之18個住宅單位連泊車位。這些單位擬持作轉售或出租之用。

東迅集團之物業發展進度良好。已取得發展位於廣州蓮花山高爾夫度假村內、總面積約23,000平方米之豪華住宅物業之批文，預期該發展項目將於二零零八年竣工。三亞高爾夫度假村會所於二零零六年十二月啟業後，高爾夫球業務之業績有所增長。此外，三亞高爾夫度假村內另外9個球洞之建築工程將於二零零七年第三季左右完成，屆時將有合共27個球洞營業，可應付即將來臨之旺季更大之旅客需求。本集團亦積極研究及計劃在高爾夫度假村內發展更多物業項目。

本集團亦已收購橫琴島面向澳門海岸上之一幅發展地皮，該地皮面積約26,500平方米，可發展為總樓面面積約42,500平方米之住宅及／或商業用途項目。

於二零零七年五月，本公司透過先舊後新配售發行300,000,000股新股，進一步集資約港幣162,000,000元。出售東方紅後，本集團可集中資源發展澳門及中國物業、高爾夫及消閒業務以及相關豪華低密度物業發展項目。本集團正積極審慎地尋求其他投資機會，初步專注於澳門及中國，務求擴展其現有業務。在無不可預見情況下，董事對本集團把握日後各項良機之前景感到樂觀。

資產抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團總值約港幣58,500,000元之待售物業、港幣40,800,000元之銀行結餘、港幣143,200,000元之預付租賃款項、約港幣76,000,000元之可供出售投資及約港幣29,600,000元之持作買賣投資，已抵押予多家銀行及財務機構，作為本集團獲授銀行借貸及一般銀行融資之抵押。

或然負債

於年底，本集團之或然負債包括就去年出售一家附屬公司所提供稅務彌償保證港幣60,000,000元，以及就授予大中華之一筆貸款向一家銀行出具之一份以個別基準為本為數約港幣250,000,000元之擔保，以促使完成認購More Profit之40%股權。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司按價格總額（不包括開支）港幣20,041,500元於聯交所購回合共47,795,000股普通股。就是次購回支付之每股最高及最低股價分別為港幣0.465元及港幣0.345元。所有該等股份已於購回時註銷。除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零七年三月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

已發行證券

年內，本公司於可換股票據按換股價每股港幣0.44元獲兌換時發行895,340,902股普通股。此外，本公司以配售方式按每股港幣0.60元發行833,332,000股新普通股。

於二零零七年三月三十一日，已發行2,312,314,541股普通股，並有涉及31,300,000股股份而每股行使價為港幣0.50元之尚未行使購股權。

企業管治常規守則

本公司致力維持高水平企業管治常規及程序，以符合法定及監管規定，務求為股東帶來最大回報及利益，並提高對股東之透明度及問責性。

截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之守則條文。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）之主要責任包括於建議董事會批准前審閱本集團之中期及全年業績、委聘外聘核數師及檢討與本公司外聘核數師之關係、審閱本集團之財務資料及本公司之財務申報制度與內部監控程序。審核委員會已遵照守則條文設定具體書面職權範圍，現時由三名獨立非執行董事王志強先生（審核委員會主席）、郭嘉立先生及崔世昌先生組成。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

初步公佈所載本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合損益表及有關附註已由審核委員會審閱並獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意，與本集團本年度之綜合財務報表所載金額相符。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成香港會計師公會所頒佈香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所指保證委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈作出任何保證。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身有關董事進行證券交易之操守準則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零零七年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定標準。

股東週年大會

本公司將於二零零七年九月十二日星期三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樓會議室舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。載有股東週年大會通告及（其中包括）重選退任董事、發行新股份及購回股份之一般授權、更新購股權計劃之限額以及修訂本公司之公司細則有關資料之通函，將於適當時候寄發予本公司股東及可換股票據持有人（僅供參照）。

公佈全年業績及年報

本全年業績公佈於聯交所網站刊載。截至二零零七年三月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司股東及可換股票據持有人（僅供參照）並於聯交所網站刊載。

致謝

本人謹藉此機會就股東之鼎力支持、管理層及員工之竭誠服務以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予之寶貴協助致以衷心感謝。

代表董事會
澳門祥泰地產集團有限公司
主席
張漢傑

香港，二零零七年六月二十五日

於本公佈日期，本公司之董事如下：

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

本公佈之完整版本亦載於本公司網站：www.macauprime.com。