



CAPITAL ESTATE LIMITED

冠中地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：193)

須予披露交易 收購財神酒店之額外22.5%應佔權益

買方(為本公司全資附屬公司)已有條件同意以160,000,000港元之現金代價向賣方收購天福之22.5%額外股本權益，而天福則持有該酒店100%權益。

買方於二零零六年一月收購天福之10%股本權益。

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之須予披露交易。載有(其中包括)該協議詳情之通函將於可行情況下盡快寄交股東。

董事會欣然公佈，於二零零七年五月十日，賣方、買方與保證方訂立該協議。買方為本公司之全資附屬公司。根據該協議(其中包括)，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購天福之額外22.5%已發行股份，總代價為160,000,000港元。天福持有該酒店100%權益。

以下為該協議之主要條款摘要。

日期為二零零七年五月十日之該協議

(i) 該協議之訂約各方

賣方： Global Master Management Limited。據董事經作出一切合理查詢後深知及確信，Global Master Management Limited及其最終實益擁有人為獨立第三方

買方： 環宇管理有限公司，於香港註冊成立之有限公司，本公司之全資附屬公司

保證方： 蕭德雄，賣方全部已發行股本之實益持有人，但為獨立第三方，作為賣方於該協議下之責任之保證方及擔保方

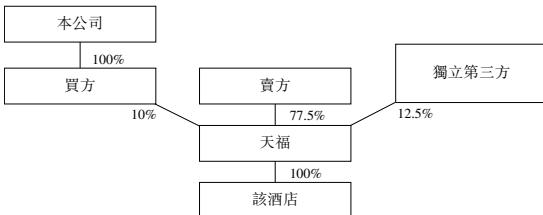
(ii) 買賣事項

根據該協議(其中包括)，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售並無附有任何產權負擔、留置權、押記、衡平權或第三方權利之銷售股份。銷售股份佔天福現有已發行股本之22.5%。

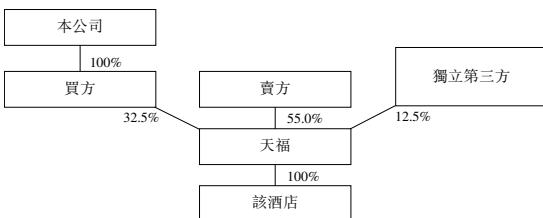
買方於二零零六年一月收購天福之10%股本權益。

天福為於澳門註冊成立之有限公司，現由賣方擁有77.5%權益，由買方擁有10%權益，而其餘之12.5%權益由獨立第三方擁有。緊隨完成後，賣方將持有天福之55%已發行股份。

以下為天福集團於緊接收購事項前之股權架構：



以下為天福於緊隨完成後之股權架構：



(iii) 代價之基準

銷售股份之代價為160,000,000港元，乃訂約各方經公平磋商並考慮天福之財務狀況及彼等對澳門酒店業未來前景之觀點後，參考以天福於二零零六年十二月三十一日之未經審核負債淨額及根據財神酒店於二零零六年十二月三十一日之初步獨立估值約990,000,000港元計算之重估盈餘約772,400,000澳門幣(約749,900,000港元)之天福經調整資產淨值(「有關價值」)協定，代價較有關價值有輕微折讓約2.4%。

代價將會按下列方式支付：

- 80,000,000港元已於該協議簽訂時以現金支付，以此作為訂金(「訂金」)；及
- 代價餘款80,000,000港元須於完成時以現金支付。

訂金在若干情況下可獲退還，有關情況載列於下文「該協議之條件及完成」一段。

代價將以本集團之內部資源撥付。

(iv) 該協議之條件及完成

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- 賣方向買方送達一份由具備就澳門法律提供意見資格之律師行致買方之法律意見書，其形式與內容均須符合買方之要求；
- 取得就訂立及落實該協議而言為必需，並由澳門之任何政府機構或其他有關監管機構發出之所有同意或批准，而有關同意或批准並未屆滿且繼續有效；及
- (倘上市規則或聯交所規定)本公司股東批准該協議下之交易。

倘上述任何條件未能於該協議日期起計20個營業日(或賣方與買方所協定之較後日期)內達成(或獲買方豁免)，買方可終止該協議，而訂約各方概不可向對方追討任何費用、損害賠償、賠償或作出任何其他申索(惟就對先前違反該協議而提出者則除外)。在此情況下，賣方須於三個營業日內向買方退回訂金及應計利息。

完成將於上述條件達成或獲買方豁免後第三個營業日(或該協議訂約各方以書面同意之其他日期)達成。

天福及該酒店之資料

天福之主要業務為擁有並經營名為「財神酒店」之該酒店。該酒店為20層高之三星級酒店，設有342間客房及兩層閣樓，於一九九二年開業，位於澳門殷豐素王前地以南，新口岸廣州街與佛山街交界(即鄰近首條澳氹大橋)，總建築樓面面積約為22,446平方米(約相等於241,609平方呎)。

天福管理該酒店之房間以及提供餐飲服務，並將該酒店部份範圍租予獨立第三方。該等獨立第三方現分別經營娛樂場、夜總會、桑拿浴室及珠寶店。除與娛樂場經營商訂立租約外，天福並無參與娛樂場之營運。

根據天福以澳門會計原則編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表，天福分別錄得約118,600,000澳門幣(約115,200,000港元)及約179,400,000澳門幣(約174,200,000港元)之營業額，除稅前溢利分別約10,100,000澳門幣(約9,800,000港元)及約18,900,000澳門幣(約18,300,000港元)，及除稅後溢利分別約為9,400,000澳門幣(約9,100,000港元)及約18,900,000澳門幣(約18,300,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日，天福之資產總值約為315,100,000澳門幣(約305,900,000港元)，總額負債約為337,400,000澳門幣(約327,600,000港元)，而其負債淨額約為22,300,000澳門幣(約21,700,000港元)。

收購事項之理由及利益

本集團主要從事物業租賃、金融投資、物業發展、物業銷售、提供地產代理服務及投資。

根據澳門政府統計暨普查局所發表之統計數字，二零零六年訪澳旅客合共約22,000,000人次，較二零零五年之18,700,000人次上升17.7%。於二零零七年首三個月，訪澳旅客達6,400,000人次，較去年同期上升21.4%。二零零六年之旅客人均消費為1,610澳門幣(約1,563港元)，較二零零五年上升6%。觀乎澳門旅遊業之前景，董事對當地酒店業之增長潛力感到樂觀。

經考慮(i)澳門酒店及旅遊業之前景及增長潛力；(ii)天福於二零零六年之盈利增長；(iii)上述代價之基準；及(iv)本集團擴大其物業投資組合之既定策略，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立該協議符合本公司及股東之整體利益，而該協議之條款(包括代價)屬公平合理。

於收購事項完成後，於天福之投資將會按於聯營公司之投資入賬。

一般事項

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之須予披露交易。載有(其中包括)該協議詳情之通函將於可行情況下盡快寄交股東。

釋義

除非文義另有所指，下列詞彙於本公佈內具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議收購天福之額外22.5%權益之建議
「該協議」	指	買方、賣方及保證方於二零零七年五月十日就銷售股份之買賣而訂立之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六及星期日)
「本公司」	指	冠中地產有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成該協議
「關連人士」	指	上市規則賦予此詞之涵義
「代價」	指	根據該協議買賣銷售股份之代價，即合共160,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	「財神酒店」，為一間三星級酒店，位於澳門殷豐素王前地以南，新口岸廣州街與佛山街交界
「獨立第三方」	指	與獨立於本公司及其關連人士之第三方人士(如屬公司，則指有關公司之最終實益擁有人)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	環宇管理有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「銷售股份」	指	由賣方擁有合共佔天福現有已發行股本22.5%之450股股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天福」	指	天福集團有限公司，於澳門註冊成立之有限公司
「天福集團」	指	天福及其附屬公司
「賣方」	指	Global Master Management Limited，獨立第三方
「保證方」	指	蕭德雄，賣方全部已發行股本之實益持有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門幣」	指	澳門幣，澳門法定貨幣

本公佈中以澳門幣計價之款額已按1.03澳門幣兌1.00港元之匯率換算為港元，惟僅作說明用途。

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀先生

香港，二零零七年五月十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，以及獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生組成。