

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，並表明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的任何損失承擔任何責任。



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
建議收購財神酒店之10%應佔權益**

買方(為本公司之全資附屬公司)已有條件同意以60,000,000港元之現金代價向賣方收購天福之10%股本權益。天福持有該酒店之100%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範圍內盡快寄交股東。

茲提述於二零零五年十月二十四日刊發之公佈。董事會欣然公佈，於二零零五年十二月十六日，賣方、買方與擔保方訂立有條件買賣協議。買方為本公司之全資附屬公司。根據該協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購入天福之10%股本權益，總代價為60,000,000港元。天福持有該酒店之100%權益。

以下為該協議之主要條款摘要：

日期為二零零五年十二月十六日之該協議

(i) 該協議之訂約方

賣方： Global Master Management Limited，其為獨立第三方

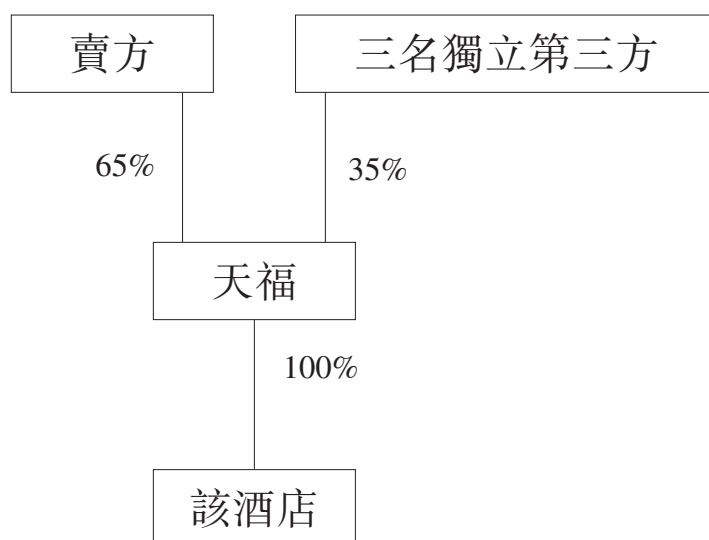
買方：環宇管理有限公司，其於香港註冊成立為有限公司，為本公司之全資附屬公司

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

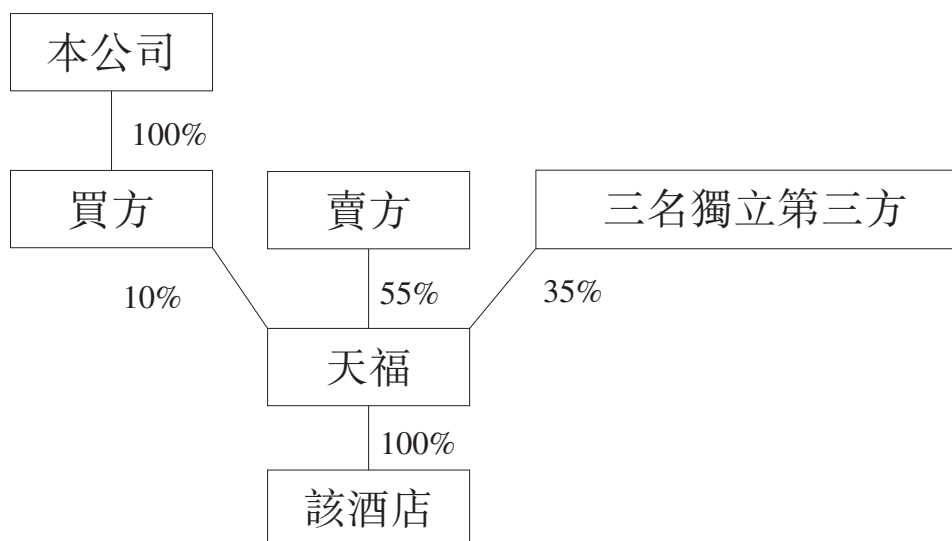
(ii) 買賣事項

根據該協議，買方有條件同意收購而賣方(作為銷售股份之法定實益擁有人)有條件同意出售並無附有產權負擔、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10%。天福為於澳門註冊成立之有限公司，由賣方實益擁有65%權益。緊隨完成後，賣方將持有天福之55%股本權益。天福其餘35%股本權益由三名獨立第三方實益擁有。就董事所深知，彼等並不知悉該三名獨立第三方是否於天福有任何優先購股權。

以下為天福於收購事項前之股權架構：



以下為天福緊接於完成後之股權架構：



(iii) 代價

銷售股份之代價為60,000,000港元，乃訂約各方按公平原則磋商，並已考慮天福之財務資料及澳門酒店業之未來前景。

代價將會按下列方式支付：

- (a) 30,000,000港元已於該協議簽訂時以現金支付，以此作為可獲退還之訂金（「訂金」）；及
- (b) 代價餘款30,000,000港元須於完成時以現金支付。

訂金可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。

根據董事，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：

- (a) 買方於該協議日期起計14日內對天福集團進行盡職審查並在各方面信納審查之結果；

- (b) 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；及
- (c) 取得就訂立及落實該協議而言為必須並由香港及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，而有關同意或批准仍然有效及未屆滿。

倘上述任何(a)、(b)或(c)項之條件未能於二零零五年十二月三十一日或之前(或賣方與買方所協定之較後日期)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(惟有關該協議之任何事先違反者除外)，其時，賣方須於3個營業日內向買方退回按金及應計利息。

完成將於上述條件達成或獲買方豁免後之第三個營業日(或該協議之訂約方所書面同意之其他日期)達成(或獲買方豁免)作實。於本公佈日期，本公司不擬豁免上述任何條件。

(v) 承諾及選擇權

賣方已於該協議向買方承諾及保證：

- (a) 就截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度而言，天福將就銷售股份支付股息，各財政年度之總股息將不少於3,600,000港元(「保證股息」)；及
- (b) 倘若上文(a)所述之任何一個財政年度之保證股息未有實現，賣方將於買方要求時以一元換一元基準就任何不足之數向買方提供全數賠償，惟買方行使選擇權(定義見下文)則除外。

賣方已給予買方一項權利(「選擇權」)，倘若上述任何一個財政年度之保證股息未能實現，買方可據此要求賣方購入或促使他人向買方或其代名人以60,000,000港元之代價購入全部銷售股份，惟此須待買方符合天福之組織章程細則之規定後，方可作實。

(vi) 擔保方之責任

擔保方於該協議中已無條件及不可撤回地：

- (a) 以持續責任之形式及並不只是以擔保人身份更以主要義務人身份，向買方保證賣方根據該協議應付之一切款項將會獲準時支付；及
- (b) 向買方承諾將促使賣方履行該協議所載或暗示賣方須履行之所有其他責任。

擔保方之責任屬持續責任，有關責任將一直具備十足效力，直至根據該協議賣方現時或可能尚欠之任何款項或未履行之任何責任已經支付、達成或履行為止。

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，鄰近首條澳氹大橋，總建築樓面面積約為22,446平方米(或相等於241,609平方呎)。

天福管理該酒店之房間、在該酒店提供餐飲服務、並將該酒店之部份租予獨立第三方。有關租戶現分別經營一娛樂場、夜總會及桑拿浴室。除與娛樂場經營商訂立之租約外，天福並無直接介入該娛樂場之營運。

根據天福以香港普遍接納之會計原則所編製之截至二零零四年十二月三十一日止兩年之經審核財務報表，天福分別錄得約77,700,000港元及約55,300,000港元之營業額，除稅前溢利分別約20,900,000港元及約6,200,000港元，除稅後溢利分別約為20,500,000港元及約5,500,000港元。於二零零四年十二月三十一日，天福之資產總值達約281,900,000港元，其總負債約為331,000,000港元，而淨負債約為49,100,000港元。

根據天福截至二零零五年八月三十一日止八個月之未經審核管理賬目，天福錄得約83,600,000澳門幣(約81,200,000港元)之營業額及約32,200,000澳門幣(約31,300,000港元)之除稅前溢利。於二零零五年八月三十一日，天福之淨負債約為18,400,000澳門幣(約17,900,000港元)。

收購事項之理由及得益

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，二零零四年之訪澳旅客達約16,670,000人次，較二零零三年之11,890,000人次上升40.2%。於二零零五年上半年，訪澳旅客達8,900,000人次，較去年同期上升15.4%，估計二零零五年上半年之旅遊業收益達12,600,000,000澳門幣，按年上升8%。基於旅遊業之前景，董事對澳門酒店業之增長前景感到樂觀。

此外，根據該協議，賣方向買方承諾並保證，就截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日兩個財政年度而言，天福將就各財政年度支付合共不少於3,600,000港元之股息，即60,000,000港元之總投資每年可享有6%之回報，故董事相信收購事項將對本集團之盈利基礎帶來穩定之收入。

雖然天福於二零零四年十二月三十一日有淨負債約49,100,000港元，惟考慮到(i)該酒店及澳門旅遊業之未來展望及增長潛力；(ii)天福於截至二零零五年八月三十一日止八個月之財務資料；(iii)保證股息將可讓本公司享有穩定之收入，提升本集團之盈利基礎；及(iv)本集團表明將擴大物業投資組合之策略，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立該協議符合本公司與股東之整體利益，而該協議之條款(包括代價)為公平合理。

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範圍內盡快寄交股東。

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10%權益之建議
「該協議」	指	買方、賣方及擔保方於二零零五年十二月十六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，其股份於聯交所主板上市
「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60,000,000港元
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保方」	指	蕭德雄，賣方全部已發行股本之實益持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	「財神酒店」，其為一間三星級酒店，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	與本公司及其關連人士並無關連之獨立人士(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，就本公佈而言，不包括香港及澳門
「買方」	指	環宇管理有限公司，於香港註冊成立之公司，其為本公司之全資附屬公司
「銷售股份」	指	由賣方持有並共佔天福現有已發行股本10%之200股股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00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
「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，惟僅供說明用途。

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀先生

香港，二零零五年十二月十九日

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。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。