

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

收購畔景灣置業發展有限公司之5%權益

買方(為本公司之全資附屬公司)已同意以56,250,000港元之總代價向賣方收購畔景灣置業發展有限公司已發行股本中之5%權益。

澳門公司為於澳門註冊成立之有限公司，由賣方實益擁有77%權益。賣方及其實益擁有人均為獨立第三方。澳門公司之主要資產為於一幅位於澳門商業大馬路之土地—南灣，A區域「9地段」之100%業權。

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。

董事會欣然公佈，於二零零六年四月三日，賣方、買方與蕭德雄先生(擔保方)訂立買賣協議。買方為本公司之全資附屬公司。根據該協議，賣方同意出售而買方同意購入澳門公司之5%股本權益，總代價為56,250,000港元。澳門公司之主要資產為該物業之100%業權。

以下為該協議之主要條款摘要：

該協議

(i) 日期

二零零六年四月三日

(ii) 訂約方

賣方： Grand Chance Consultants Limited

買方： Evergood Management Limited，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： 蕭德雄先生

就董事作出一切合理查詢後之所知、所悉及所信，賣方、其實益擁有人及擔保方為獨立第三方。

(iii) 收購事項之主體

根據該協議，買方同意向賣方收購出售股份，總代價為56,250,000港元。銷售股份佔澳門公司現有已發行股本之5%。

澳門公司為於澳門註冊成立之有限公司，由賣方、China Team Investment Ltd.及Long Smart Assets Ltd.分別實益擁有77%、5%及18%權益。緊隨完成後，買方將持有澳門公司之5%權益。澳門公司之組織章程細則載有優先購股權，並已獲澳門公司現有股東放棄，以使買方可收購出售股份。

董事留意到澳門公司現有股東已訂立協議，向若干投資者出售彼等於澳門公司之90%權益。於本公佈日期，該協議尚未完成。就董事作出一切合理查詢後之所知、所悉及所信，澳門公司之現有股東及澳門公司90%權益之準買家為獨立第三方。

根據澳門公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核賬目，於二零零五年十二月三十一日，澳門公司之未償還股東貸款約為211,000,000澳門幣(約204,900,000港元)。董事知悉，澳門公司之現有股東擬放棄澳門公司於二零零六年六月一日或以前之股東貸款。根據該協議，倘上述股東貸款於二零零六年六月一日或之前未獲澳門公司之現有股東放棄，賣方同意按彼於澳門公司之權益轉撥5%股東貸款予買方。倘上述股東貸款並無被放棄，買方毋須就轉撥5%股東貸款向賣方作出更多承諾。

完成時，本公司無權提名任何董事加入澳門公司。

澳門公司之主要業務為擁有一幅位於澳門商業大馬路之土地—南灣，A區域「9地段」。該物業包括一幅佔地約3,449平方米(相等於約37,125平方呎)之地盤，擬發展成一幢57層高之豪華住宅樓宇，連會所及作泊車用途之地庫。該物業現時空置，有待發展。於本公佈日期，尚未有開始發展該物業之確切計劃。

於本公佈日期，本公司就發展該地盤而言概無其他承擔。

(iv) 代價

銷售股份之代價為56,250,000港元，乃訂約各方按公平原則磋商，並已考慮澳門公司之資產淨值、股東貸款及參考該物業於二零零六年三月八日之獨立估值約1,200,000,000澳門幣(約1,165,000,000港元)。

向賣方購買出售股份之代價56,250,000港元已於完成時全數以現金支付，並以本集團之內部資源撥付。

澳門公司之財務資料

根據澳門公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核賬目，澳門公司之資產總值達約213,100,000澳門幣(約206,900,000港元)，其總負債約為212,200,000澳門幣(約206,000,000港元)，而淨資產約為970,000澳門幣(約940,000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。

根據仲量聯行於二零零六年一月發表之研究報告「大中華物業指數」，基於來自外地人士之殷切需求，澳門住宅租賃市場漸趨活躍，特別是高檔物業租賃於二零零五年第四季上升4.4%。另外，根據澳門政府統計暨普查局發出之統計數據，二零零五年十一月之抵澳旅客比去年同期上升10.4%至1,600,000人次，按年增長12.5%。由於澳門博彩及旅遊業之發展，預期專業人士及人員不斷流入澳門，造就對澳門優質住宅物業之需求。鑑於物業市場之前景，董事認為該協議之條款公平合理，且符合股東之整體利益。

此外，根據澳門政府統計暨普查局發出之統計數據，澳門在經歷二零零四年之28.3%增長及自二零零二年起連續三年錄得雙位數字增長後，於二零零五年首三季之本地生產總值仍錄得6.0%之按年增長。有見澳門經濟持續增長，董事對澳門物業市場之增長潛力感到樂觀，因而收購事項符合本公司及股東之整體利益。考慮到(i)澳門物業市場之未來展望及增長潛力；(ii)澳門公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務資料；及(iii)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澳門公司之5%權益之建議
「該協議」	指	買方及賣方於二零零六年四月三日就收購事項而訂立之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「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	於二零零六年四月三日簽訂該協議時完成該協議
「關連人士」	指	上市規則賦予此詞之涵義
「董事」	指	本公司的董事
「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
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士或彼等各自之聯繫人士(「聯繫人士」之涵義見上市規則)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
「澳門公司」	指	畔景灣置業發展有限公司，一家於澳門註冊成立之有限公司

「該物業」	指	一幅位於澳門商業大馬路之土地－南灣，A區域「9地段」
「買方」	指	Evergood Management Limited，於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門
「銷售股份」	指	由賣方持有澳門公司股本中500股每股面值100澳門幣之股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20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
「賣方」	指	Grand Chance Consultants Limited，獨立第三方，為投資控股公司及澳門公司77%現有已發行股本之實益擁有人
「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

香港，二零零六年四月四日

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。