



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)

**有關可能收購
富活投資有限公司之45%權益之
諒解備忘錄**

可能發生之非常重大收購事項

諒解備忘錄

董事會欣然宣佈，於二零零七年一月十九日，(i)買方(本公司之全資附屬公司)；(ii)蕭先生；及(iii)史先生就買方可能收購富活投資已發行股本之45%權益及／或其相關之股東貸款訂立一份無法律約束力之諒解備忘錄，總代價不超逾330,000,000港元(須待本公司滿意完成盡職審查及各訂約方訂立最終協議後方可作實)。

於本公佈日期，富活投資之主要資產為於麗景灣及亞洲德福各自之大多數權益。麗景灣之主要資產為該物業之100%，該物業乃名為「澳門財富管理科技中心」之辦公室發展項目，座落於澳門南灣湖區澳門商業大馬路。亞洲德福之主要資產為應收麗景灣之款項。

倘建議收購事項得以實行，最終代價將按富活投資之資產淨值釐定，並將考慮上述辦公室發展項目之估值。

董事會謹此強調，由於諒解備忘錄不具法律約束力，且諒解備忘錄下之建議收購事項亦不一定會實行，股東及本公司之投資者買賣股份時務請審慎。

一般事項

根據上市規則第14.06(5)條，預期建議收購事項(倘若完成)或會構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第14.49條所規定之申報、公佈及徵求股東批准規定。

下文概述諒解備忘錄之主要條款。

諒解備忘錄

(i) 日期

二零零七年一月十九日

(ii) 訂約方

(i) 蕭先生及史先生，準賣方

(ii) Tamulus Limited，買方

經一切合理查詢後，按董事所知、所悉及所信，準賣方為獨立第三方。

(iii) 建議收購事項之主體事項

根據諒解備忘錄，買方表示有意向準賣方收購富活投資已發行股本之45%權益及／或其相關之股東貸款，總代價將不超逾330,000,000港元(須待本公司滿意完成盡職審查及各訂約方訂立最終協議後方可作實)。

富活投資為於澳門註冊成立之有限公司，由蕭先生及史先生分別實益擁有70%及30%。富活投資之主要資產為於麗景灣及亞洲德福各自之大多數權益。準賣方向本公司表示，富活投資已訂定安排，將彼於麗景灣及亞洲德福各自之大多數持股量減少至52%。準賣方同意確保，當就建議收購事項簽立具約束力買賣協議時，富活投資於麗景灣及亞洲德福各自之持股量將為52%。

麗景灣之主要資產為該物業之100%，該物業乃名為「澳門財富管理科技中心」之辦公室發展項目，座落於澳門南灣湖區澳門商業大馬路。亞洲德福之主要資產為應收麗景灣之款項。

該物業座落於蘇亞利斯博士大馬路西南，與澳門大堂區澳門商業大馬路交界，毗鄰一項名為「中國銀行」之辦公室發展項目及一項名為「南灣半島」之住宅發展項目。該物業為一幢23層高(包括閣樓樓層)商業發展項目，連3層地庫停車場。該物業之地盤面積約為4,515平方米(相當於約48,599平方尺)。該物業現時空置，正進行翻修及改裝工程。

(iv) 代價

董事預期，假設如上文所述，富活投資擁有麗景灣及亞洲德福各自之52%權益，富活投資已發行股本之45%權益及／或其相關之股東貸款之代價將不超逾330,000,000港元。決定是否實行建議收購事項，乃視乎本公司是否滿意完成盡職審查，而各訂約方又能否訂立最終協議而定。倘建議收購事項得以實行，最終代價將按富活投資之資產淨值釐定，並將考慮該物業之估值。就此而言，本公司已接獲由第一太平戴維斯(澳門)公司編製，有關該物業之初步獨立估值，該估值顯示假設已完成翻修工程，該物業之估值約為20億港元。

倘建議收購事項得以實行，本公司擬結合內部資金及將由董事會決定之其他集資方式集資繳清代價。

根據諒解備忘錄，本公司將就富活投資集團之業務、財務狀況、法律地位及營運進行盡職審查。另外，本公司已向準賣方支付10,000,000港元可退回按金，作為將進行上述盡職審查之期間延長及將訂立最終協議之日期由諒解備忘錄日期延遲至最遲二零零七年四月三十日(或各訂約方或會協定之較後日期)之代價。按金乃直接向準買方支付，並非由託管人持有。

倘建議收購事項未能實行或未能於二零零七年四月三十日前(或各訂約方或會協定之較後日期)完成，按金將退還本公司。

一般事項

本集團主要業務為物業租賃、金融投資、房地產開發、物業銷售、提供地產代理服務以及投資。誠如先前與股東通訊中所述，本集團之既定策略為於澳門及／或香港尋求合適之物業投資機遇。為貫徹此策略，本公司一直物色及評估多項投資機會。

董事相信，諒解備忘錄之訂立為本集團於澳門成功收購具吸引力投資項目廣開門路，同時亦給予本公司靈活度及充裕時間完成其盡職審查以及商議條款。故此，董事認為，本公司訂立諒解備忘錄乃符合本公司及股東之整體利益。

本公佈乃根據上市規則第13.09條編纂。本公司將就建議收購事項之任何重大進展及即將採取之行動另行刊發公佈，以符合上市規則所訂明之披露及徵求股東批准之規定。

以建議收購事項之代價上限330,000,000港元為基準，按照上市規則第14.07條進行之代價比率測試或會超逾100%。因此，根據上市規則第14.06(5)條，預期建議收購事項(倘若完成)或會構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第14.49條所規定之申報、公佈及徵求股東批准之規定。

董事會謹此強調，由於諒解備忘錄不具法律約束力，且諒解備忘錄下之建議收購事項亦不一定會實行，股東及本公司之投資者買賣股份時務請審慎。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「亞洲德福」	指	亞洲德福集團投資有限公司，一間於澳門註冊成立之有限公司
「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
「關連人士」	指	具上市規則賦予之含義
「董事」	指	本公司董事
「富活投資」	指	富活投資有限公司，一間於澳門註冊成立之有限責任投資控股公司
「富活投資集團」	指	富活投資及其附屬公司
「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」之定義見上市規則）並無關連之獨立人士或（就公司而言）其最終實益擁有人
「麗景灣」	指	麗景灣置業發展股份有限公司，一間於澳門註冊成立之有限公司
「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
「諒解備忘錄」	指	(i)買方；(ii)蕭先生；及(iii)史先生就可能收購於富活投資之已發行股本之45%權益及／或其相關之股東貸款於二零零七年一月十九日之諒解備忘錄

「準賣方」	指	蕭先生及史先生
「該物業」	指	名為「澳門財富管理科技中心」之辦公室發展項目，座落澳門南灣湖區澳門商業大馬路
「建議收購事項」	指	根據諒解備忘錄可能收購富活投資已發行股本之45%權益及／或其相關之股東貸款
「買方」	指	Tamulus Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，乃本公司全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港及澳門
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「史先生」	指	史鐵生先生，乃獨立第三方，擁有富活投資已發行股本30%之權益
「蕭先生」	指	蕭德雄先生，乃獨立第三方，擁有富活投資已發行股本70%之權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

承董事會命
冠中地產有限公司
 執行主席
朱年耀

香港，二零零七年一月十九日

於本公佈刊發日期，董事會由執行董事朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，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。