

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之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
收購新發投資企業有限公司
之49%已發行限額股本

買方(為本公司全資附屬公司)已於二零零七年六月十三日與賣方訂立該協議，據此，買方同意以161,700,000港元之總代價向賣方收購新發之49%已發行限額股本。新發之主要資產為該土地之100%擁有權。

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情況下盡快寄發予股東。

謹此提述本公司日期為二零零七年五月十七日有關一項於澳門之潛在投資之公佈。董事會欣然宣佈，賣方與買方於二零零七年六月十三日訂立該協議。該協議之主要條款概述如下：

該協議

(i) 日期

二零零七年六月十三日

(ii) 訂約方

賣方： 港基建設有限公司，一間於澳門註冊成立之有限公司

買方： Tamulus Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

保證方： 黃德重先生及陳炎平先生，賣方全部已發行限額股本之現有實益擁有人

賣方主要於澳門從事房地產投資及建設。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

(iii) 收購事項之目標

根據該協議，買方已同意向賣方收購待售限額，佔新發現有已發行限額股本之49%。

於該協議日期，新發之90%已發行限額股本乃由賣方實益擁有，餘下10%由兩位人士實益擁有。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，該兩位人士均為獨立第三方。緊隨完成後，買方、賣方及該兩位人士將分別擁有新發已發行限額股本之49%、41%及10%。

新發之主要資產為該土地之100%擁有權，該土地之地盤面積約為10,154平方米(約相當於109,297平方呎)。該土地現時空置，以待實施發展計劃，有關詳情載於下文「發展計劃」一節。

(iv) 代價

待售限額之代價為161,700,000港元，該代價乃經考慮有關新發之財務資料，參照該土地於二零零七年六月八日之獨立估值330,000,000港元，由訂約各方經公平磋商後釐定。

就購買待售限額而應付予賣方之代價161,700,000港元已／將按下列方式以本集團內部資源現金撥付：

- (a) 為數32,000,000港元之可退還訂金(「訂金」)已於本公佈日期支付；及
- (b) 餘款129,700,000港元須於完成時支付。

(v) 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) 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；
- (b) 新發之股東大會批准轉讓待售限額及豁免其行使有關該轉讓之任何優先購買權之權利；
- (c) 取得就訂立及落實該協議而言為必需，並由澳門之任何有關政府機構或其他有關監管機構發出之所有同意書或批文(有關發展計劃及該土地建築方案之批文除外)，而有關同意書或批文並未屆滿且繼續有效；及
- (d) (倘上市規則或聯交所規定) 股東批准該協議下之交易。

倘上述條件(a)至(c)未能於該協議日期起計30個營業日(或賣方與買方可能協定之較後日期)內達成(或獲買方書面豁免)，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3個營業日內向買方退回訂金(不計利息)。

倘上述條件(d)未能於該協議日期起計45個營業日內達成，賣方可終止該協議，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3個營業日內向買方退回訂金(不計利息)。

完成將於(i)全部條件達成或(ii)買方豁免上述條件(a)至(c)及達成上述條件(d)後第三個營業日(或訂約各方可能協定之其他時間及/或地點)達成。

完成後，本公司將向新發之董事會提名一位董事，新發之董事會現由三名董事組成。

(vi) 發展計劃

目前，該土地之土地租賃權之條件為不作住宅用途。為實施發展計劃，新發已向澳門有關政府機構提交一項申請，要求修訂該土地之土地租賃權。於本公佈日期，新發並未就修訂土地租賃權獲得相關批准。至於能否獲取所需批准仍不確定，即使獲得批准，發展計劃於何時開始亦不確定。

根據該協議，倘若未取得上述批准，或本公司於完成之首個週年前因故不可能取得批准，則買方可終止該協議，而訂約各方概不可向對方追討任何費用、損害賠償、賠償或作出其他申索(惟就對先前違反該協議而提出者則除外)，且賣方須於3個營業日內向買方退回根據該協議支付予其之所有金額(不計利息)。賣方應新發要求，代表新發直接向澳門政府支付修訂有關發展計劃之土地租賃權任何未繳政府地價，且賣方已確認並承認，賣方無權收回新發或任何人士之任何有關金額。

在市場供應狀況之規限下，新發就發展項目之預期資金來源將為銀行融資。於本公佈日期，本公司並無就發展計劃作出進一步承諾。

新發之財務資料

根據新發截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核賬目，於二零零六年十二月三十一日，新發之資產總值約為5,810,000澳門元(約5,640,000港元)，負債總額約為280,000澳門元(約270,000港元)，資產淨值約為5,530,000澳門元(約5,370,000港元)。

除收購該土地外，新發自註冊成立以來，並無從事任何其他業務。因此，自新發註冊成立以來，新發概無錄得任何純利。

於完成後，於新發之投資將於本公司賬目內入賬為於聯營公司之投資。

進行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。

收購事項將增加本公司之物業權益投資組合。經考慮(i)澳門房地產市場之前景及增長潛力；(ii)新發截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務資料；及(iii)本集團擴大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，且該協議之條款(包括代價)屬公平合理。

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情況下盡快寄發予股東。

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	買方根據該協議向賣方收購待售限額
「該協議」	指	買方、賣方及保證人於二零零七年六月十三日就收購事項訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	澳門及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
「發展計劃」	指	於該土地發展48座住房及相關設施之發展計劃
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士或彼等各自之聯繫人(即上市規則所界定之「聯繫人」)及與彼等概無關連之人士(如屬公司，則指有關公司之最終實益擁有人)
「該土地」	指	位於鄰近九澳聖母馬路之土地 — 澳門路環
「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

「買方」	指	Tamulus Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，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
「待售限額」	指	合共佔新發已發行限額股本49%之一份限額
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新發」	指	新發投資企業有限公司，一間於澳門註冊成立之有限公司
「賣方」	指	港基建設有限公司，一間於澳門註冊成立之有限公司
「保證人」	指	黃德重先生及陳炎平先生，賣方全部已發行限額股本之現有實益擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「%」	指	百份比

本公佈中以澳門元計算之款額已按1.03澳門元兌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

香港，二零零七年六月十四日

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。