

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



**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**  
**進一步收購新發投資企業有限公司**  
**之50%已發行限額股本**  
**及**  
**恢復買賣**

於二零零七年十月五日，買方(為本公司之全資附屬公司)及賣方訂立第二份協議，據此，買方已有條件同意向賣方收購其餘下持有之新發之50%已發行限額股本，代價為158,300,000港元。新發之主要資產為其於該土地之100%擁有權。

根據第二份協議購買待售限額之代價為158,300,000港元，買方將以現金支付79,490,000港元(包括30,000,000港元，即買方於簽訂第二份協議時已支付之可退還訂金)及透過按0.142港元之發行價向賣方發行代價股份(即555,000,000股新股份)支付78,810,000港元。每股代價股份0.142港元之發行價較：

- (a) 於二零零七年十月五日(即第二份協議日期)在聯交所所報之每股股份收市價0.192港元折讓約26.04%；
- (b) 截至及包括二零零七年十月五日前最後十個交易日每股股份約0.1795港元之平均收市價折讓約20.89%；

- (c) 截至及包括二零零七年十月五日前最後三十個交易日每股股份約0.192港元之平均收市價折讓約26.04%；及
- (d) 每股股份約0.081港元之未經審核經調整資產淨值溢價約75.31%，計算方式為將本公司截至二零零七年一月三十一日止六個月之中期報告所載列於二零零七年一月三十一日約696,787,000港元之未經審核資產淨值與來自本公司於二零零七年四月完成之供股約215,000,000港元之所得款項淨額相加，並除以於本公佈日期合共已發行之11,231,896,896股股份。

由於倘第二份協議成為無條件，其預期於第一份協議（據此，Tamulus已收購新發之49%已發行限額股本）起計十二個月內完成，根據上市規則第14.22條，本集團根據第二份協議透過買方建議進一步收購新發之50%已發行限額股本將與第一次收購事項合計。由於上市規則第14.07條項下部份相關百分比比率超過5%但少於25%，根據上市規則，合計收購事項構成本公司之須予披露交易，而本公司將根據上市規則於切實可行之情況下盡快向股東寄發載有（其中包括）第二次收購事項詳情之通函。

應本公司要求，股份已自二零零七年十月八日上午九時三十分起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份自二零零七年十月九日上午九時三十分起於聯交所主板恢復買賣。

茲提述本公司於二零零七年六月十四日就第一次收購事項刊發之公佈。

董事會欣然宣佈，於二零零七年十月五日，買方（為本公司之全資附屬公司）及賣方訂立第二份協議，據此，買方已有條件同意向賣方收購其餘下持有之新發之50%已發行限額股本。

第二份協議之主要條款概要如下：

## **第二份協議**

### **(i) 日期**

二零零七年十月五日

### **(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： Silver Pro 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

Tamulus： 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) 第二次收購事項之目標

根據第二份協議，買方已同意向賣方收購待售限額，合共相當於新發於完成時之已發行限額股本之50%。

於本公佈日期，新發分別由Tamulus、賣方及兩名個別人士實益擁有49%、50%及1%權益。就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，該兩名擁有新發之1%現有已發行限額股本之個別人士為獨立第三方。緊隨完成後，新發將成為本公司(透過Tamulus及買方分別49%及50%之控股)擁有99%權益之間接附屬公司。

新發之主要資產為其於該土地之100%擁有權，其地盤面積約為10,154平方米(相等於約109,297平方呎)。該土地目前空置以待進行發展計劃，其詳情載於下文「發展計劃」一節。

### (iv) 代價

待售限額之代價為158,300,000港元，該代價乃經考慮(i)新發之財務資料；(ii)該土地於二零零七年六月八日之獨立估值330,000,000港元；及(iii)豁免賣方根據第一份協議之條款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之責任後，由訂約各方公平磋商釐定。由於前述第二份協議項下之豁免，新發將須於從有關監管機構取得發展計劃之有關批准前，向澳門政府支付修訂土地租賃權之地價。第二份協議之訂約各方目前估計上述地價將不會超過30,000,000港元。

根據第二份協議，購買待售限額之代價158,300,000港元將由買方按下列方式撥付：

- (a) 30,000,000港元之可退還訂金(「訂金」)已於簽訂第二份協議時由買方支付予賣方；
- (b) 78,810,000港元將於完成時透過以發行價每股0.142港元向賣方發行代價股份而償付；  
及

(c) 餘款49,490,000港元將於完成時以現金支付。

於第二份協議日期，賣方欠負新發為數22,655,731澳門元(約21,995,855港元)之免息及無抵押貸款(「貸款」)。根據第二份協議，22,655,731澳門元之港元等額(約21,995,855港元)，即買方於完成時應付予賣方之代價之部分餘款將由買方動用作代表賣方償還貸款。董事認為，前述第二份協議項下之安排符合本公司之利益，因貸款將於完成時被悉數償還。

#### (v) 第二份協議之條件及完成

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 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；
- (b) 取得就訂立及落實第二份協議而言為必需，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依然有效；
- (c) (倘上市規則或聯交所規定) 股東批准第二份協議項下之交易；及
- (d) 聯交所批准作為第二次收購事項部分代價而將予發行之代價股份上市及買賣。

倘上述條件(a)及(b)於第二份協議日期起計30個營業日(或賣方與買方可能協定之較後日期)內未能達成或獲買方書面豁免，買方可終止第二份協議，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(惟就對先前違反第二份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(c)及(d)於第二份協議日期起計45個營業日內未能達成，賣方可終止第二份協議，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(惟就對先前違反第二份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)。

本公司將向聯交所申請批准根據第二次收購事項可能發行之代價股份上市及買賣。

完成將於(i)全部條件達成或(ii)買方豁免上述條件(a)及(b)及上述條件(c)及(d)達成後第三個營業日(或訂約各方可能協定之其他時間)達成。

## 代價股份

於完成後，代價股份(包括555,000,000股新股份，佔本公司現有已發行股本約4.94%及經代價股份擴大後本公司已發行股本約4.71%)將發行予賣方。本公司將根據現有一般授權發行代價股份。

每股代價股份0.142港元之發行價較：

- (a) 於二零零七年十月五日(即第二份協議日期)在聯交所所報之每股股份收市價0.192港元折讓約26.04%；
- (b) 截至及包括二零零七年十月五日前最後10個交易日每股股份約0.1795港元之平均收市價折讓約20.89%；
- (c) 截至及包括二零零七年十月五日前最後30個交易日每股股份約0.192港元之平均收市價折讓約26.04%；及
- (d) 每股股份約0.081港元之未經審核經調整資產淨值溢價約75.31%，計算方式為將本公司截至二零零七年一月三十一日止六個月之中期報告所載列於二零零七年一月三十一日約696,787,000港元之未經審核資產淨值與來自本公司於二零零七年四月完成之供股約215,000,000港元之所得款項淨額相加，並除以於本公佈日期合共已發行之11,231,896,896股股份。

## 股權架構

以下載有緊接完成前後本公司之股權架構：

股東	於本公佈日期		緊隨完成後	
	股份	%	股份	%
Supervalue Holdings Limited (附註1)	2,288,379,000	20.37	2,288,379,000	19.41
賣方 (附註2)	—	—	555,000,000	4.71
公眾股東	8,943,517,896	79.63	8,943,517,896	75.88
	<u>11,231,896,896</u>	<u>100.00</u>	<u>11,786,896,896</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 該2,288,379,000股股份由Supervalue Holdings Limited實益擁有，Supervalue Holdings Limited由本公司執行主席兼執行董事朱年耀先生全資擁有。
- 根據第二份協議，代價股份(即合共555,000,000股新股份)將於完成時發行予賣方。

## 發展計劃

目前，該土地之土地租賃權之條件不得作住宅用途。為實施發展計劃，新發已於二零零七年五月二十九日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。董事目前預期，新發將能於申請日期起計十二個月內取得相關批准。

根據第二份協議，於完成之首個週年前倘未取得上述批准，或因任何事故新發不可能取得批准，則買方可決定第二份協議獲解除，而在此情況下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(惟就對先前違反第二份協議而提出者則除外)，而賣方須於3個營業日內向買方退回根據第二份協議支付之全數現金代價158,300,000港元(不計利息)。

在市場供應狀況之規限下，新發就發展計劃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

新發之主要業務為持有一幅土地(即該土地)。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，自註冊成立以來，新發概無錄得任何收益或純利。

於完成後，新發將成為本公司之間接非全資附屬公司，而其收購後之財務業績將於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。

## 進行第二次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。

第二次收購事項將讓本集團控制新發，並進一步擴大本集團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；(iii)該土地於二零零七年六月八日之獨立估值；及(iv)本集團擴大其物業組合之既定策略，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立第二份協議符合本公司及股東之整體利益，且第二份協議之條款(包括代價)屬公平合理。

## 上市規則之含義

第一次收購事項構成本公司一項須予披露交易，而本公司已根據上市規則向股東寄發一份日期為二零零七年七月五日有關第一次收購事項之通函。由於倘第二份協議成為無條件，其預期於第一份協議(據此，Tamulus已收購新發之49%已發行限額股本)起計12個月內完成，因此，根據上市規則第14.22條，本集團建議根據第二份協議透過買方進一步收購新發之50%已發行限額股本將與第一次收購事項合計。由於上市規則第14.07條項下部份相關百分比率超過5%但少於25%，因此，根據上市規則，合計收購事項構成本公司之須予披露交易，而本公司將根據上市規則於切實可行之情況下盡快向股東寄發載有(其中包括)第二次收購事項詳情之通函。

## 不尋常股價及成交量波動

董事注意到股份價格及成交量於二零零七年十月五日上升，並謹此聲明，除於本公佈上文所披露有關第二次收購事項之資料外，彼等概不知悉任何導致有關變動之原因。

董事確認，除上文所披露者外，概無根據上市規則第13.23條須予披露有關收購或變現意向之磋商或協議，董事會亦不知悉任何根據上市規則第13.09條所規定之一般責任而須予披露之任何屬或屬股價敏感性質之事宜。

## 恢復股份買賣

應本公司要求，股份已自二零零七年十月八日上午九時三十分起於聯交所主板暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份自二零零七年十月九日上午九時三十分起於聯交所主板恢復買賣。

## 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：

「第一次收購事項」	指	由Tamulus根據第一份協議向賣方收購新發已發行限額股本49%
「第二次收購事項」	指	由買方根據第二份協議向賣方建議收購新發已發行限額股本50%
「合計收購事項」	指	第一次收購事項乃第二次收購事項
「第一份協議」	指	Tamulus、賣方與保證人就第一次收購事項於二零零七年六月十三日訂立的買賣協議

「第二份協議」	指	買方、Tamulus、賣方與保證人就第二次收購事項於二零零七年十月五日訂立的買賣協議
「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	完成第二份協議
「關連人士」	指	上市規則賦予此詞之涵義
「代價股份」	指	555,000,000股股份，將由本公司根據第二份協議之條款向賣方發行及列作繳足
「發展計劃」	指	於該土地發展48座總建築面積約為19,394平方米之住房及相關設施之發展計劃
「董事」	指	本公司之董事
「現有一般授權」	指	本公司於二零零七年五月十日舉行之股東特別大會上授予董事之一般授權，以配發、發行或以其他方式處理不超過於該股東特別大會日期本公司已發行股本面值總額20%之股份
「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	Silver Pro 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、澳門及台灣
「待售限額」	指	合共佔新發已發行限額股本50%之限額
「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
「Tamulus」	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，並為第一份協議之買方
「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
「保證方」	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

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，二零零七年十月八日

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。