

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)

主要交易

收購HOTEL FORTUNA (HONG KONG) COMPANY LIMITED

全部權益 及 恢復買賣

財務顧問



ACCESS
CAPITAL

卓怡融資有限公司

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零零八年二月二十九日，本公司與賣方及擔保人訂立協議，據此，本公司已有條件同意從賣方購入財神酒店(香港)全部已發行股本以及銷售貸款，總代價為550,000,000港元(可予調整)。

財神酒店(香港)為投資控股公司，其主要資產為於財神酒店之100%擁有權，而財神酒店為一間中國公司，持有一間位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。

由於根據上市規則第14.07條若干相關百分比率超過25%但少於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司之一項主要交易，並須受限於上市規則第14章之呈報、公佈以及股東批准之規定。

恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零八年三月三日上午九時三十分起暫停在聯交所主板買賣，以待刊發本公佈。本公司申請，由二零零八年三月六日上午九時三十分起恢復股份在聯交所主板買賣。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零零八年二月二十九日，買方與賣方及擔保人訂立協議，據此，買方已有條件同意從賣方購入財神酒店(香港)全部已發行股本以及銷售貸款。

協議之主要條款概述如下：

協議

(i) 日期

二零零八年二月二十九日

(ii) 訂約方

賣方： Mason Creation Limited，一間於香港註冊成立之有限公司；

Upper Way Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；及

蕭家權先生

買方： 本公司

擔保人： 蕭先生；及

鄧先生

Mason Creation Limited 及 Upper Way Holdings Limited 為投資控股公司。

董事經作出一切合理垂詢後，就其所知、所悉及所信，Mason Creation Limited、Upper Way Holdings Limited 及其各自之最終實益擁有人、蕭家權先生、蕭先生以及鄧先生為獨立第三方。

根據賣方之垂詢，蕭先生為於 Mason Creation Limited 擁有 50% 權益之實益擁有人，鄧先生則為於 Upper Way Holdings Limited 擁有 41.7% 權益之實益擁有人。

(iii) 收購事項所涉及項目

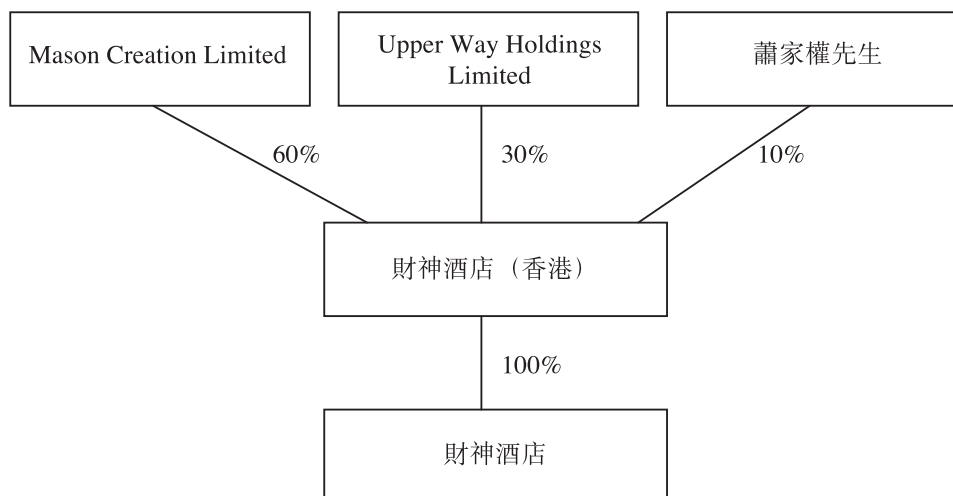
根據協議，買方已有條件同意從賣方購入銷售股份及銷售貸款。

於本公佈日期，財神酒店(香港)由 Mason Creation Limited、Upper Way Holdings Limited 及蕭家權先生分別實益擁有 60%、30% 及 10%。緊隨完成後，財神酒店(香港)將由買方全資擁有。

財神酒店(香港)之主要資產為其於財神酒店(稱為「佛山市財神酒店有限公司」)之 100% 擁有權。財神酒店為一間中國公司，擁有一間位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。於本公佈日期，財神酒店(香港)除於財神酒店擁有權益外，概無任何其他附屬公司。

酒店之詳情載於下文「財神酒店(香港)之資料」一節。

於本公佈日期，財神酒店集團之股權架構如下：



緊隨完成後財神酒店集團之股權架構如下：



(iv) 代價

銷售股份及銷售貸款之總代價為 550,000,000 港元 (可予調整)，其中 149,483,000 港元 (可予調整) 為銷售股份代價，而 400,517,000 港元 (可予調整) 為銷售貸款代價。

總代價乃由各訂約方按公平磋商原則，經計及(i)財神酒店集團於二零零七年九月三十日之未經審核財務資料；(ii) 財神酒店(香港)於二零零八年二月二十八日欠負賣方之未償負債 400,517,000 港元；及(iii)獨立專業估值師按市場價值基準對該等物業於二零零七年十二月三十一日之初步物業估值為人民幣 694,770,000 元，另加倘第一項物業(連同第三項物業)能取得相等於六的地積比率而帶來的額外市值人民幣 100,000,000 元。

對總代價之調整詳情，載於下文「(v)調整」一節。

總代價將透過下列方式作付：

- (a) 於簽訂協議後向賣方以現金支付100,000,000 港元(其中 40,000,000 港元為部份銷售股份代價，而60,000,000 港元為部份銷售貸款代價)作為可退回按金(「第一筆按金」)；
- (b) 於股東通過決議案以批准協議及各賣方向買方送達股份押記後以現金支付150,000,000 港元(其中 60,000,000 港元為部份銷售股份代價，而90,000,000 港元為部份銷售貸款代價)作為可退回按金(「第二筆按金」)；
- (c) 於完成日期後第三週年屆滿或之前，以現金支付銷售股份代價餘下結欠 49,483,000 港元(「餘下銷售股份代價」)(可予調整)；及
- (d) 於完成日期後第三週年屆滿或之前，以現金支付銷售貸款代價餘下結欠 250,517,000 港元(「餘下銷售貸款代價」)(可予調整)。

本公司將向各賣方就餘下銷售股份代價(可予調整)及餘下銷售貸款代價(可予調整)，支付由完成日期至支付餘下銷售股份代價及餘下銷售貸款代價日期止期間按年息率2%計算之利息。

本公司計劃透過本集團內部資源為第一筆按金及第二筆按金融資。鑑於餘下銷售股份代價(可予調整)及餘下銷售貸款代價(可予調整)將由本公司於完成日期後第三週年或之前支付，故本公司將稍後再視乎當時市況決定有關餘款之融資方法，例如以內部資源或其他融資方法(包括債務或股本融資或同時以兩者)。

(v) 調整

(a) 銷售股份代價相關調整

(I) 銷售股份代價將按實際金額，根據下列方程式而調整：

經調整銷售股份代價 =

銷售股份代價 (149,483,000港元) – X + Y

而 「X」=財神酒店集團綜合負債淨額超過159,540,000港元之數(並為釋疑起見，倘財神酒店集團綜合負債淨額低於159,540,000 港元，則無須作出調整)；及

「Y」= 倘第一項物業(連同第三項物業)之地積比率相等於或超過六，為100,000,000港元，而倘第一項物業(連同第三項物業)之地積比率低於六，則為零港元。

在不需調整銷售股份代價之情況下，財神酒店集團綜合負債淨額最多增加25,000,000港元(假設未如上述對第一項物業(連同第三項物業)作進一步調整)(即上述159,540,000港元金額與財神酒店集團於二零零七年九月三十日之負債淨額之差額)，乃經訂約方之間公平磋商後協定。計及財神酒店集團參考價值(有關詳情載於下文「收購事項之理由及裨益」)，董事認為銷售股份代價(包括調整)屬公平合理。

倘經調整銷售股份代價為零或負數，買方可終止協議。在此情況下，各賣方須立即向買方退回其各自比例之按金，連同由支付有關按金日期至退回該筆按金日期止期間按年息率2%計算之利息。

(II) 受限於上文(I)所述之調整，買方向賣方予以支付之銷售股份代價未償結欠將按下列方式調整：

- (i) 倘經調整銷售股份代價超過銷售股份代價，銷售股份代價之未償結欠將增加，金額相等於經調整銷售股份代價超過149,483,000港元之數；
- (ii) 倘經調整銷售股份代價低於銷售股份代價，則銷售股份代價之未償結欠將減少，金額相等於經調整銷售股份代價低於149,483,000港元之數(「經調整金額」)。

受限於上文(I)所述之調整，倘將予減少之經調整金額超過49,483,000港元(即餘下銷售股份代價為負數)，賣方須從按金向買方退回相等於經調整金額與49,483,000港元之差額。

(b) 銷售貸款代價相關調整

只要實際銷售貸款並未較銷售貸款代價高出45,000,000港元，則銷售貸款代價將按相等於實際銷售貸款之數作實際金額調整，而餘下銷售貸款代價將據而作調整。

為釋疑起見，倘實際銷售貸款低於銷售貸款代價，則餘下銷售貸款代價將減少，金額相等於實際銷售貸款低於銷售貸款代價之數，而倘有關金額超過餘下銷售貸款代價，賣方須從按金向買方退回相等於實際銷售貸款低於150,000,000港元之數。

倘實際銷售貸款超過445,517,000港元，買方可終止協議。在此情況下，各賣方須立即向買方退回其各自比例之第一筆按金及第二筆按金，連同由支付有關按金日期至退回該筆按金日期止期間按年息率2%計算之利息。

(vi) 協議之條件

完成須待(其中包括)下列條件達成後始能作實：

- (a) 股東通過批准協議以及協議所述之交易；
- (b) 以買方全權酌情信納完成對財神酒店集團進行之盡職審查及調查，包括但不限於由買方所委任之中國律師發出而形式及內容為買方信納之法律意見，而該等法律意見乃有關但不限於財神酒店之擁有權、正式註冊成立、有效及繼續存在、就第一項物業(連同第三項物業)獲取之土地使用權之有效性、就第一項物業(連同第三項物業)及第二項物業所獲取之房地產權證或由相關中國政府機關就第一項物業(連同第三項物業)、第二項物業(視乎情況而定)之物業權益而發出之任何相關證書之有效性，並且已獲取訂立及落實協議及經營酒店所需之任何中國有關政府機關及其他相關監管組織之所有同意書及批文，且仍然屬有效；及
- (c) 已獲取所有有關第一項物業(連同第三項物業)、第二項物業及相鄰土地之政府及有關機關之批文，包括但不限於所有於協議所載者。

倘上文(a)條所載之條件未於協議日期起計60個營業日內達成，任何賣方可終止協議。在此情況下，各賣方須立即向買方不計利息退回第一筆按金。

倘上文(b)條所載之條件未於協議日期起計六個月(或賣方與買方可能以書面協定之較後日期)達成或獲買方以書面豁免，買方可終止協議。在此情況下，各賣方須立即向買方不計利息退回其各自比例之第一筆按金。

倘上文(c)條所載之條件未於協議日期起計六個月(或賣方與本公司可能以書面協定之較後日期)達成或獲本公司以書面豁免，則買方可終止協議。在此情況下，各賣方須立即向買方退回其各自比例之第一筆按金及第二筆按金，連同由支付有關按金日期至退回該筆按金日期止期間按年息率2%計算之利息。

(vii) 承諾

本公司從賣方得知，彼等已取得第一項物業及第三項物業之國有土地使用證，且已全數支付所有土地出讓金。

賣方已共同及個別向買方承諾，其將盡力取得第一項物業(連同第三項物業)及相鄰土地之相關房地產權證。

賣方亦向買方承諾於完成日期或之前以零代價轉讓相鄰土地予財神酒店，並將就相鄰土地取得所有需要之政府審批(包括相鄰土地之房地產權證)。於本公佈日期，尚未取得相鄰土地之房地產權證。

根據順德市土地使用規劃設計條件，第一項物業(包括第三項物業)之規劃及設計工程之地積比率相等於或低於四。賣方亦已共同及各別向買方承諾，賣方將致力取得作住宅發展用途之第一項物業(連同第三項物業)及相鄰土地之地積比率不少於六。

倘已取得的第一項物業(連同第三項物業)(連同相鄰土地，惟以相關中國機關之批准為限)之房地產權證，就其地積比率不少於六，賣方已共同及個別向買方承諾將按要求向買方或相關中國政府機關(按買方指示)支付任何有關該等物業(連同相鄰土地)之土地出讓金／增值稅。倘於支付餘下銷售股份代價或餘下銷售貸款代價前，賣方尚未支付有關款項，則買方有權選擇於協議下應付之最終餘下銷售股份代價或餘下銷售貸款代價中扣除有關款項。

倘第一項物業(連同第三項物業)(連同相鄰土地，惟以相關中國機關之批准為限)所取得之房地產權證，就其地積比率不少於四但少於六，賣方已共同及個別向買方承諾將按要求向買方或相關中國政府機關(按買方指示)支付任何有關該等物業(連同相鄰土地)超出3,000,000港元之土地出讓金／增值稅。倘於支付餘下銷售股份代價或餘下銷售貸款代價前，賣方尚未支付有關款項，則買方有權選擇於協議下應付之最終餘下銷售股份代價或餘下銷售貸款代價中扣除有關款項。

已取得第二項物業之房地產權證，且無須支付土地出讓金。

本公司進一步知悉，佛山市規劃局順德分局獲許授權釐訂上述之地積比率。

(viii) 擔保

Mason Creation Limited及Upper Way Holdings Limited之責任(包括付款責任)分別由蕭先生及鄧先生擔保。

財神酒店(香港)之資料

財神酒店(香港)於一九九九年註冊成立，為一間投資控股公司。財神酒店(香港)之主要資產是於財神酒店之100%擁有權，而財神酒店為一間中國公司，擁有位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。酒店為在一幅地盤面積約22,671.50平方米之地塊興建之18層高(包括地庫)的酒店大樓及一幢三層高的附屬大樓，提供408間客房、休息室、餐廳、零售店舖、多功能房間以及遊戲室。附屬大樓設有桑拿及夜總會。

根據財神酒店集團於二零零七年九月三十日之未經審核綜合管理賬目，財神酒店集團之總資產約575,700,000港元、其總負債約710,300,000港元，而負債淨額為約134,500,000港元。財神酒店集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年之虧損淨額分別約為29,700,000港元及71,700,000港元。截至二零零七年九月三十日止九個月，財神酒店集團錄得未經審核營業額約為49,500,000港元，未經審核毛利約為21,000,000港元，相較二零零六年同期之未經審核營業額約22,500,000港元及未經審核毛利約4,100,000港元，分別增長約1.2倍及4.1倍。

截至二零零七年九月三十日止九個月，財神酒店集團錄得未經審核虧損淨額約為48,000,000港元，相較二零零六年同期之未經審核虧損淨額約為60,500,000港元。

收購事項之理由及裨益

本集團主要從事物業租賃、金融投資、物業開發、物業銷售及投資。

根據佛山市政府公佈之統計數字，佛山市於二零零六年錄得合共約22,050,000名訪客，較二零零五年上升7.1%。訪客總消費為人民幣129.47億元，較二零零五年上升19.1%。鑑於旅遊業的前景，董事對佛山市酒店業的增長潛力感樂觀。

按(i) 財神酒店集團於二零零七年九月三十日之未經審核綜合管理賬目中之負債淨額約134,500,000港元；(ii) 在不需調整銷售股份代價之情況下，財神酒店集團之綜合負債淨額最多增加25,000,000港元(如上文「(v)調整」所述)；及(iii)估計重估盈餘約338,600,000港元(即財神酒店於二零零七年九月三十日之物業、廠房及設備之未經審核賬面值與由獨立專業估值師對該等物業於二零零七年十二月三十一日之初步物業估值約人民幣694,800,000元之差額)之淨影響計算，財神酒店集團之參考價值將約為179,100,000港元(「參考價值」)。

因此，銷售股份代價(即149,500,000港元(可予調整))較參考價值折讓約16.5%。

收購事項將讓本集團進一步增加本集團之物業權益組合。經計及(i)佛山市酒店業的未來前景及增長潛力；(ii)上文所述代價之基準；(iii)本公司管理層對財神酒店之未來前景之內部估計，尤其與同一鄰近地區之同業目前之售價相比；(iv)截至二零零七年九月三十日止九個月，財神酒店集團與二零零六年同期相比，其貿易狀況之改善(在收益及毛利兩方面)；(v)財神酒店憑藉其毗鄰不同之傢俱、鋼鐵原料及塑料原料批發及零售商業中心之優勢所具有之未來業務潛力；及(vi)本集團擴大物業組合的既定策略，董事(包括獨立非執行董事)認為訂立協議符合本公司及股東整體利益，而協議之條款(包括總代價)屬公平合理。

於完成後，財神酒店(香港)將成為本公司之直接全資附屬公司，而其收購後財務業績將於本集團綜合財務報表綜合入賬。

上市規則之含意

由於根據上市規則第14.07條若干相關百分比率超過25%但少於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司之一項主要交易，並須受限於上市規則第14章之呈報、公佈以及股東批准之規定。

董事經作出一切合理垂詢後，就其所知、所悉及所信，賣方或其聯營公司概無持有本公司任何股份，且股東或其各自之聯繫人士概無於協議項下擬進行之交易擁有任何與其他股東不同之權益。因此，股東無需就批准收購事項之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)收購事項詳情之通函將於切實可行情況下盡快寄發予股東。

股份恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零八年三月三日上午九時三十分起暫停在聯交所主板買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請，由二零零八年三月六日上午九時三十分起恢復股份在主板買賣。

釋義

除文義另有所指外，於本公佈內，下列詞彙具以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議建議從賣方收購財神酒店(香港)100%已發行股本
「實際銷售貸款」	指	財神酒店集團於完成時欠負賣方及其聯繫人士之實際未償貸款金額
「相鄰土地」	指	與第三項物業相鄰之土地，地盤面積為3,300平方米

「協議」	指	買方、賣方與擔保人就收購事項而於二零零八年二月二十九日訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日子（星期六及星期日除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」或「買方」	指	冠中地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成協議
「完成日期」	指	定為完成之日期
「按金」	指	第一筆按金及第二筆按金
「董事」	指	本公司董事
「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
「酒店」	指	佛山市財神酒店，為位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店
「財神酒店」	指	佛山市財神酒店有限公司，一間在中國註冊成立之有限公司
「財神酒店集團」	指	財神酒店(香港)及財神酒店
「財神酒店集團 綜合負債淨額」	指	財神酒店集團於完成時之綜合負債淨額
「財神酒店(香港)」	指	Hotel Fortuna (Hong Kong) Company Limited，一間在香港註冊成立之有限公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理垂詢後所知、所悉及所信，其本身或(倘為公司)其最終實益擁有人為並非本公司關連人士之第三方，且獨立於本公司及其附屬公司、其董事、行政總裁及主要股東或其各自之聯繫人士(定義見上市規則)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蕭先生」	指	蕭德雄先生

「鄧先生」	指	鄧楓先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及澳門
「第一項物業」	指	位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店。物業包括在一幅地盤面積約22,671.5平方米之地塊興建之18層高（包括地庫）的酒店大樓及一幢三層高的附屬大樓
「第二項物業」	指	位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮Le Cong Residential Committee East District振華路B89號1至4層之四層高住宅大樓，物業之總建築面積約2,512.80 平方米
「第三項物業」	指	位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮之酒店未發展部份
「該等物業」	指	第一項物業、第二項物業及第三項物業
「銷售貸款」	指	財神酒店(香港)於完成時欠負各賣方之所有未償債項
「銷售貸款代價」	指	就銷售貸款應付予賣方之代價（可予調整）
「銷售股份」	指	於完成時財神酒店(香港)股本中10,000 股每股面值1.00港元之股份，即財神酒店(香港)全部已發行股本
「銷售股份代價」	指	就銷售股份而應付予賣方之代價（可予調整）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股份押記」	指	各賣方簽立以買方為受益人之股份押記，涉及以各賣方擁有之銷售股份作為各賣方於協議下責任之抵押
「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	Mason Creation Limited (於香港註冊成立之有限公司)、Upper Way Holdings Limited (於英屬處女群島註冊成立之有限公司) 及蕭家權先生，財神酒店(香港)之現有股東
「擔保人」	指	蕭先生及鄧先生

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀

香港，二零零八年三月五日

於本公佈日期，董事會包括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。