

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



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)

FULLKEEN HOLDINGS LIMITED

富健控股有限公司*

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

(1) 關連交易 — 一名關連人士認購股份；

及

(2) 清洗豁免

認購事項

董事會欣然宣佈，於二零零九年四月十六日，本公司與富健(蕭先生及史先生分別實益擁有70%及30%權益的公司)訂立認購協議，內容有關按每股認購股份0.025港元認購8,000,000,000股新股份的認購事項。

認購事項所得的款項淨額約199,100,000港元將按照「進行認購事項的原因及所得款項用途」一段所載的方式應用。

根據上市規則，由於蕭先生(本公司一間附屬公司的董事)實益擁有富健70%權益，故富健為蕭先生(本公司的關連人士)的聯繫人士。因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司的關連交易，並須(其中包括)在股東特別大會上獲得獨立股東以點票方式批准，方可作實。

清洗豁免

蕭先生、史先生、朱先生及劉艷霞女士為一致行動人士。

於完成認購事項後，一致行動人等於本公司的權益總額將由約26.9%增加至約54.4%。

根據收購守則第26條，按照認購協議向富健發行認購股份，將觸發富健對本公司所有證券(一致行動人等已擁有者除外)提出強制性收購建議的責任。富健將根據收購守則第26條豁免注釋1向執行人員申請清洗豁免。若執行人員授出清洗豁免，須待獨立股東在股東特別大會上以點票方式批准清洗豁免，方可作實。在股東特別大會上，一致行動人等及彼等各自的聯繫人士將就批准清洗豁免的決議案放棄投票。

* 僅供識別

一般資料

一份載有(其中包括)有關認購事項及清洗豁免的資料、本公司獨立董事委員會的函件及獨立財務顧問的意見函件，連同股東特別大會召開通告的通函，將按照上市規則於可行情況下盡快寄發予股東。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零零九年四月十六日，本公司與富健(蕭先生及史先生分別實益擁有70%及30%權益的公司)訂立認購協議，內容有關按每股認購股份0.025港元認購8,000,000,000股新股份的認購事項。

認購協議

下文簡述認購協議的主要條款：

日期

二零零九年四月十六日

訂約各方

- (a) 發行人：本公司；及
- (b) 認購者：富健

富健是一間於二零零九年三月六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司及一間投資控股公司。富健分別由蕭先生及史先生實益擁有70%及30%權益。

根據上市規則，由於蕭先生(本公司一間附屬公司的董事)實益擁有富健70%權益，故富健為蕭先生(本公司的關連人士)的聯繫人士。

認購價

認購價0.025港元乃按公平基準釐訂，並且較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.035港元折讓約28.57%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最近連續五個交易日的平均收市價每股約0.0314港元折讓約20.38%；

- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最近連續十個交易日的平均收市價每股約0.0300港元折讓約16.67%；及
- (iv) 本公司於二零零九年一月三十一日的未經審核綜合資產淨值每股0.0585港元折讓約57.26%。

認購股份的地位

認購股份於發行及繳足股款後，將各自及與發行及配發認購股份當時的已發行股份享有同等地位。

認購股份

認購股份分別佔本公司現有已發行股本及經認購股份擴大後的本公司已發行股本約60.2%及約37.6%。

認購股份將根據有待獨立股東於股東特別大會上考慮批准的特定授權發行。本公司將向聯交所上市委員會申請認購股份上市及買賣。

認購協議的條件

認購協議須達成以下條件，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；
- (ii) 執行人員授出清洗豁免；及
- (iii) 獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准認購協議、清洗豁免、向富健發行和配發認購股份及執行認購協議項下擬進行的交易。

認購協議的訂約各方不可豁免上述條件。倘認購協議的條件未能於二零零九年七月三十一日(或本公司與富健協定的較後日期)或之前達成，則訂約各方與認購協議有關或於認購協議中的一切權利、責任及債務即告停止和終結，任何一方均不可就認購協議向另一方作出任何性質的索賠。

認購協議將於達成條件後的第八個營業日完成，且不可遲於二零零九年七月三十一日(或本公司與富健書面協定的較後日期)。

進行認購事項的原因及所得款項用途

本集團主要從事物業租賃、金融投資、物業發展及銷售，以及酒店業務。

茲提述本公司刊發日期為二零零八年三月二十八日的通函，內容有關財神酒店收購事項。誠如本公司所宣佈，本公司於二零零八年二月二十九日與財神酒店賣方(其中一名財神酒店賣方Mason Creation Limited分別由蕭先生及史先生實益擁有50%及20%權益)訂立買賣協議，據此，本公司有條件地同意以總代價550,000,000港元(可予調整)，向財神酒店賣方購入財神酒店(香港)的全部已發行股本及相關股東貸款。財神酒店收購事項於二零零八年四月十四日獲本公司當時股東批准，隨後於二零零八年十二月三十一日(「完成日期」)完成，經調整代價約為534,000,000港元。在總代價中，尚未清償的284,000,000港元(未計任何應計利息)將按照相關買賣協議的條款，於完成日期後第三年屆滿時或之前償還(「財神酒店貸款」)。本公司現時正就財神酒店貸款中未償還的款項，按2%年利率向各財神酒店賣方支付利息。

誠如本公司刊發日期為二零零九年四月八日的中期業績公告所列示，本集團截至二零零九年一月三十一日止六個月的本公司股權持有人應佔未經審核虧損淨額約為229,300,000港元，較去年同期的未經審核虧損淨額約146,500,000港元有所惡化，主要原因是近期全球經濟回落加上金融和物業市場籠罩不明朗因素，使持作開發物業產生減值虧損及收購財神酒店(香港)所產生商譽產生減值虧損所致。由於財神酒店收購事項已經完成，故本集團於二零零九年一月三十一日的總負債資本比率(總負債除以未計少數股東權益前的股東資金)約為74.0%，而於二零零八年七月三十一日則約為4.0%。

儘管本集團具備財政實力向財神酒店賣方償還到期利息，惟董事察覺到自二零零八年三月宣佈財神酒店收購事項起，經濟和信貸狀況大幅惡化已經對全球經濟造成打擊。鑒於短至中期前景仍然不甚明朗，故本集團已充分意識到本公司能否取得所須融資對財神酒店貸款進行再融資，無論是透過舉債或股本融資或兩者一併進行，皆屬無法保證。

董事以慎重態度評估本集團目前的財政狀況後，認為訂立認購協議將使本集團(i)股本基礎有所增強；(ii)其總資本負債比率獲得改善；(iii)透過償還財神酒店收購事項的大部分未償還結欠釋除本公司財政狀況的不明朗因素；及(iv)減省大部分未償還結欠的利息開支。此外，董事認為認購事項及就此增強本集團的財政狀況後，將於尋覓新投資機會上給予本集團更大靈活性，讓該等投資機會可按合適條款訂立新的債務融資安排。

認購事項的所得款項總額估計約為200,000,000港元。經扣除有關認購事項的開支後，認購事項的所得款項淨額將約為199,100,000港元。本公司擬運用所得款項淨額中約170,000,000港元償還就財神酒店收購事項應付財神酒店賣方的未償還結欠，以及約29,100,000港元作為一般營運資金用途。按此基準計算，認購股份的每股淨價格約為0.0249港元。

董事(不包括獨立非執行董事,彼等將於獲取獨立財務顧問的意見後表達彼等的意見)認為,認購協議的條款及清洗豁免屬公平合理。經考慮上述因素後,董事會認為認購事項符合本公司及股東的整體利益。

股權架構的影響

下表載列認購事項完成前及後的本公司股權架構:

	現有股權		緊隨完成認購事項後	
	股份數目	概約百分比 (%)	股份數目	概約百分比 (%)
一致行動人等:				
認購者 ¹	—	—	8,000,000,000	37.6
劉艷霞女士 ²	244,910,000	1.8	244,910,000	1.1
朱先生 ³	3,334,474,000	25.1	3,334,474,000	15.7
一致行動人等 的總持股量	3,579,384,000	26.9	11,579,384,000	54.4
其他股東	9,707,512,896	73.1	9,707,512,896	45.6
總計	<u>13,286,896,896</u>	<u>100</u>	<u>21,286,896,896</u>	<u>100</u>

附註:

1. 認購者分別由蕭先生及史先生擁有70%及30%權益。
2. 劉艷霞女士為蕭先生的配偶。
3. 朱先生為本公司的董事。於二零零八年九月十九日,朱先生獲授購股權,可按行使價每股0.0348港元認購117,000,000股新股份。有關購股權可於二零零八年九月十九日至二零一零年三月十八日行使。

於本公告日期,除合共197,000,000份購股權外,本公司並無可兌換為或交換成股份的已發行證券、認股權證、購股權或衍生工具。

本公司過往的集資活動

緊接本公告日期前十二個月,本公司並無進行任何集資活動。

清洗豁免

蕭先生、史先生、朱先生及劉艷霞女士為一致行動人士。

於本公告日期,朱先生(本公司執行主席兼主要股東)及劉艷霞女士(蕭先生的配偶)分別持有3,334,474,000股及244,910,000股股份,相當於本公司已發行股本約25.1%及1.8%。

於完成認購事項後，一致行動人等於本公司的權益總額將由約26.9%增加至約54.4%。

根據收購守則第26條，按照認購協議向富健發行認購股份，將觸發富健對本公司所有證券（一致行動人等已擁有者除外）提出強制性收購建議的責任。富健將根據收購守則第26條豁免注釋1向執行人員申請清洗豁免。若執行人員授出清洗豁免，須待獨立股東在股東特別大會上以點票方式批准清洗豁免，方可作實。在股東特別大會上，一致行動人等及彼等各自的聯繫人士將就批准清洗豁免的決議案放棄投票。

執行人員授出及獨立股東在股東特別大會上批准清洗豁免，為認購協議的條件之一。倘清洗豁免未獲執行人員授出或獨立股東批准，認購協議將不會成為無條件及不會進行認購事項。

自二零零八年十月十七日（即本公告日期前六個月）起至本公告日期止期間，一致行動人等概無獲取本公司的任何投票權。

上市規則的涵義

根據上市規則，由於蕭先生（本公司一間附屬公司的董事）實益擁有富健70%權益，故富健為蕭先生（本公司的關連人士）的聯繫人士。因此，根據上市規則第14A章，認購事項構成本公司的關連交易，並須（其中包括）在股東特別大會上獲得獨立股東以點票方式批准，方可作實。

一致行動人等及彼等各自的聯繫人士將放棄就批准認購事項的決議案投票。

一般資料

本公司將委任獨立財務顧問，以就認購事項及清洗豁免向獨立董事委員會提供意見。待委任獨立財務顧問後，本公司將盡快作出進一步公告。

一份載有（其中包括）有關認購事項及清洗豁免的資料、本公司獨立董事委員會的函件及獨立財務顧問的意見函件，連同股東特別大會召開通告的通函，將按照上市規則於可行情況下盡快寄發予股東。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內，下列詞彙具以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	冠中地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「一致行動人等」	指	朱先生、史先生、蕭先生、史先生的配偶劉艷霞女士及富健
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准認購協議、清洗豁免及向富健發行和配發認購股份，以及執行根據認購協議擬進行的交易
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業財務部的執行董事或有關董事委任的任何代表
「富健」或「認購者」	指	富健控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「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
「財神酒店收購事項」	指	本公司向財神酒店賣方收購財神酒店(香港)的全部已發行股本
「財神酒店(香港)」	指	財神酒店(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「財神酒店賣方」	指	Mason Creation Limited (分別由蕭先生及史先生實益擁有50%及20%權益的公司)、Upper Way Holdings Limited及蕭家權先生
「獨立股東」	指	一致行動人等以外，及並無參與認購事項，於認購事項中亦不擁有權益的股東
「最後交易日」	指	緊接簽訂認購協議前最後一個完整交易日，即二零零九年四月十六日

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	朱年耀先生，為本公司執行主席兼主要股東及實益擁有本公司已發行股本25.1%
「史先生」	指	史鐵生先生，實益擁有富健的30%權益
「蕭先生」	指	蕭德雄先生，實益擁有富健的70%權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01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
「認購事項」	指	根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與富健就認購事項於二零零九年四月十六日訂立的認購協議
「認購價」	指	每股認購股份0.025港元
「認購股份」	指	根據認購協議發行及配發的8,000,000,000股新股份
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1向一致行動人等授予的豁免，豁免由於根據認購協議發行及配發認購股份而一致行動人等原應對其尚未擁有的所有本公司證券提出強制性全面收購建議的責任
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
冠中地產有限公司
 執行主席
朱年耀

香港，二零零九年四月十六日

於本公告日期，董事會成員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。

於本公告日期，富健的兩名董事為蕭德雄先生及史鐵生先生。

董事對本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公告所表達有關本集團的意見乃經周詳和審慎考慮後達致，及本公告並無遺漏任何事實，致使本公告所載任何內容有所誤導。

富健的董事對本公告所載資料(有關本集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，彼等於本公告所表達的意見(本集團所表達的意見除外)乃經周詳和審慎考慮後達致，及本公告並無遺漏任何事實，致使本公告所載任何內容有所誤導。