
此 乃 要 件 請 即 處 理

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何內容或應辦的手續**有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之冠中地產有限公司全部股份**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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
收購澳門財神酒店之10%應佔權益

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄 — 一般資料	9

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議收購天福之10%權益
「該協議」	指	買方、賣方及擔保方於二零零五年十二月十六日就銷售股份之買賣而訂立之有條件買賣協議
「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
「完成」	指	完成該協議
「關連人士」	指	上市規則賦予此詞之涵義
「代價」	指	根據該協議買賣銷售股份之代價，即合共60,000,000港元
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保方」	指	蕭德雄先生，賣方全部已發行股本之實益持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	「財神酒店」，其為一間三星級酒店，位於澳門殷豐素王前地以南，新口岸廣州街與佛山街交界
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士並無關連之獨立人士(如屬公司，則指有關公司之最終實益擁有人)
「最後實際可行日期」	指	二零零六年一月四日，於本通函付印前就確定若干通函所載資料之最後實際可行日期

釋義

「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門
「買方」	指	環宇管理有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之全資附屬公司
「銷售股份」	指	由賣方持有並共佔天福現有已發行股本10%之200股股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20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
「天福」	指	天福集團有限公司，於澳門註冊成立之有限公司
「天福集團」	指	天福及其附屬公司
「賣方」	指	Global Master Management Limited，獨立第三方
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門幣」	指	澳門幣，澳門法定貨幣
「%」	指	百分比

本通函中以澳門幣計價之款額已按1.03澳門幣兌1.00港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。



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)

執行董事：

朱年耀先生 (執行主席)

朱年為先生 (副主席)

劉志芹先生

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場匯漢大廈

19樓1901室

獨立非執行董事：

李思權先生

黃廣發先生

梁錦輝先生

敬啟者：

須予披露交易

收購澳門財神酒店之10%應佔權益

1. 緒言

董事會於二零零五年十二月十九日宣佈，賣方、買方與擔保方已訂立有條件買賣協議。買方為本公司之全資附屬公司。根據該協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購入天福之10%股本權益，總代價為60,000,000港元。天福持有該酒店之100%權益。

收購事項於二零零六年一月三日已經完成。本通函旨在向閣下提供收購事項之進一步資料及上市規則規定之其他資料。

董事會函件

2. 該協議

(i) 日期

二零零五年十二月十六日

(ii) 該協議之訂約方

賣方： Global Master Management Limited，其為獨立第三方

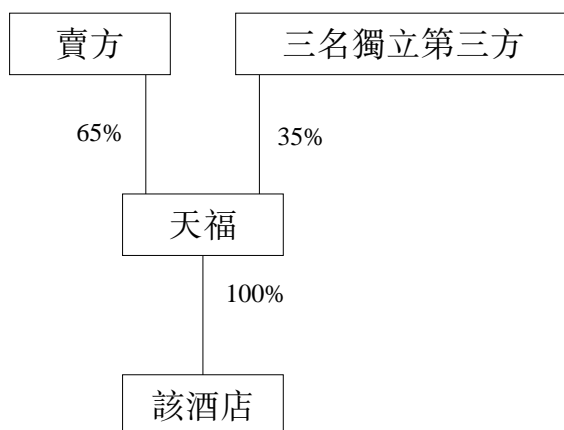
買方： 環宇管理有限公司，其於香港註冊成立為有限公司，為本公司之全資附屬公司

擔保方： 蕭德雄先生，其為獨立第三方及賣方全部已發行股本之實益持有人，為賣方於該協議下之責任之擔保方

(iii) 買賣事項

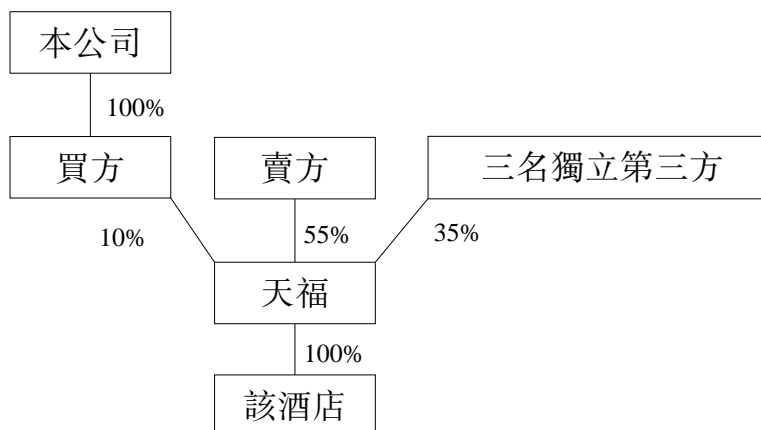
根據該協議，買方有條件同意收購而賣方(作為銷售股份之法定實益擁有人)有條件同意出售並無附有產權負擔、留置權、押記、衡平權或第三方權利之銷售股份。銷售股份佔天福現有已發行股本之10%。天福為於澳門註冊成立之有限公司，由賣方實益擁有65%權益。完成已於二零零六年一月三日進行，賣方現持有天福之55%股本權益。天福其餘35%股本權益由三名獨立第三方實益擁有。就董事所深知，該三名獨立第三方同意就天福組織程細則所載轉讓天福股份放棄彼等之優先購股權。

以下為天福於收購事項前之股權架構：



董事會函件

以下為天福之股權架構：



(iv) 代價

銷售股份之代價為60,000,000港元，乃訂約各方按公平原則磋商，並已考慮天福之財務資料及澳門酒店業之未來前景後商定。

代價已按下列方式支付：

- (a) 30,000,000港元已於該協議簽訂時以現金支付，以此作為可獲退還之訂金（「訂金」）；及
- (b) 代價餘款30,000,000港元已於完成時以現金支付。

訂金可在若干情況下可獲退還，有關情況載列於下文「該協議之條件及完成」一段。

代價已悉數由本集團之內部資源繳清。

(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) 買方於該協議日期起計14日內對天福集團進行盡職審查並在各方面信納審查之結果；

董事會函件

- (b) 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；及
- (c) 取得就訂立及落實該協議而言為必須並由香港及澳門之任何政府機構或其他有關監管機構發出之所有同意或批准，而有關同意或批准仍然有效及未屆滿。

該等條件已達成且完成已於二零零六年一月三日進行。

(vi) 承諾及選擇權

賣方已於該協議向買方承諾及保證：

- (a) 就截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度而言，天福將就銷售股份支付股息，各財政年度之總股息將不少於3,600,000港元（「保證股息」）；及
- (b) 倘若上文(a)所述之任何一個財政年度之保證股息未有實現，賣方將於買方要求時以一元換一元基準就任何不足之數向買方提供全數賠償，惟買方行使選擇權（定義見下文）則除外。

賣方已給予買方一項權利（「選擇權」），倘若上述任何一個財政年度之保證股息未能實現，買方可據此要求賣方購入或促使他人向買方或其代名人以60,000,000港元之代價購入全部銷售股份，惟此須待買方符合天福之組織章程細則之規定後，方可作實。

(vii) 擔保方之責任

擔保方於該協議中已無條件及不可撤回地：

- (a) 以持續責任之形式及並不只是以擔保人身份更以主要義務人身份，向買方保證賣方根據該協議應付之一切款項將會獲準時支付；及
- (b) 向買方承諾將促使賣方履行該協議所載或暗示賣方須履行之所有其他責任。

董事會函件

擔保方之責任屬持續責任，有關責任將一直具備十足效力，直至根據該協議賣方現時或可能尚欠之任何款項或未履行之任何責任已經支付、達成或履行為止。

3. 天福及該酒店之資料

天福之主要業務為擁有並經營名為「財神酒店」之該酒店。該酒店為20層高之三星級酒店，設有342間客房及兩層閣樓，於一九九二年開業，位於澳門殷豐素王前地以南，新口岸廣州街與佛山街交界，鄰近首條澳氹大橋，總建築樓面面積約為22,446平方米（或相等於241,609平方呎）。

天福管理該酒店之房間、在該酒店提供餐飲服務、並將該酒店之部份租予獨立第三方。有關租戶現分別經營一娛樂場、夜總會及桑拿浴室。除與娛樂場經營商訂立之租約外，天福並無直接介入該娛樂場之營運。

根據天福以香港普遍接納之會計原則所編製之截至二零零四年十二月三十一日止兩年之經審核財務報表，天福分別錄得約77,700,000港元及約55,300,000港元之營業額，除稅前溢利分別約20,900,000港元及約6,200,000港元，除稅後溢利分別約為20,500,000港元及約5,500,000港元。於二零零四年十二月三十一日，天福之資產總值達約281,900,000港元，其總負債約為331,000,000港元，而淨負債約為49,100,000港元。

根據天福截至二零零五年八月三十一日止八個月之未經審核管理賬目，天福錄得約83,600,000澳門幣（約81,200,000港元）之營業額及約32,200,000澳門幣（約31,300,000港元）之除稅前溢利。於二零零五年八月三十一日，天福之淨負債約為18,400,000澳門幣（約17,900,000港元）。

4. 收購事項之理由及得益

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。

根據澳門政府統計暨普查局所發表之統計數字，二零零四年之訪澳旅客達約16,670,000人次，較二零零三年之11,890,000人次上升40.2%。於二零零五年上半年，訪澳旅客達8,900,000人次，較去年同期上升15.4%，估計二零零五年上半年之旅遊業收益達12,600,000,000澳門幣，按年上升8%。基於旅遊業之前景，董事對澳門酒店業之增長前景感到樂觀。

董事會函件

此外，根據該協議，賣方向買方承諾並保證，就截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度而言，天福將就各財政年度支付合共不少於3,600,000港元之股息，即60,000,000港元之總投資每年可享有6%之回報，故董事相信收購事項將對本集團之盈利基礎帶來穩定之收入。

雖然事實上天福於二零零四年十二月三十一日有淨負債約49,100,000港元，惟考慮到(i)該酒店及澳門旅遊業之未來展望及增長潛力；(ii)天福於截至二零零五年八月三十一日止八個月之財務資料；(iii)保證股息將可讓本公司享有穩定之收入，提升本集團之盈利基礎；及(iv)本集團表明將擴大物業投資組合之策略，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立該協議符合本公司與股東之整體利益，而該協議之條款(包括代價)為公平合理。

於天福之投資將以證券投資列賬。因此，天福之資產及負債不會綜合計入本公司之綜合財務報表。

5. 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。務請閣下垂注本通函附錄內所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及 列位購股權持有人 參照

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀
謹啟

二零零六年一月六日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載內容之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，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，致使本通函內任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(i) 董事之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券(視乎情況而定)中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作擁有或被視作已擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須列入根據該條例所存置之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

每股面值0.20港元之普通股

董事姓名	身份	已發行股份 數目(好倉)	佔本公司現有 已發行股本之 百分比
朱年耀	受控制法團之權益 (附註)	214,966,000	16.23

附註：

朱年耀先生為本公司之執行主席。該214,966,000股股份由朱年耀先生全資擁有之Supervalue Holdings Limited實益擁有，其權益於下文「根據證券及期貨條例須予披露之股東權益」分節內顯示。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第352條規定須列入根據該條例所存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據上市規則內上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為持有股份及相關股份之權益或淡倉並根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之公司之董事或僱員。

購股權計劃及購股權

本公司已於二零零二年十二月三十日舉行之股東大會上採納本公司之購股權計劃。

於最後實際可行日期，有1,365,000份尚未行使之購股權可於二零零六年一月五日或之前任何時間行使。

(ii) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，下列人士(不包括董事或本公司之主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

於股份之好倉

股東名稱	身份	所持已發行股份 數目	佔本公司現有 已發行股本之 百分比
Supervalve Holdings Limited (附註1)	實益擁有人	214,966,000	16.23
卓益發展有限公司 (附註2)	實益擁有人	166,430,500	12.56
Easyknit Properties Holdings Limited (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
永義國際集團有限公司 (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
Magical Profits Limited (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
Accumulate More Profits Limited (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
Trustcorp Limited (附註2)	信託人	166,430,500	12.56
雷玉珠 (附註2)	某信託之受益人	166,430,500	12.56
官永義 (附註2)	配偶	166,430,500	12.56

股東名稱	身份	所持已發行股份 數目	佔本公司現有 已發行股本之 百分比
Finnex Limited (附註3)	實益擁有人	117,406,235	8.86
Impetus Holdings Limited (附註3)	受控制法團之權益	117,406,235	8.86
匯漢實業有限公司 (附註3)	受控制法團之權益	117,406,235	8.86
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註3)	受控制法團之權益	117,406,235	8.86
匯漢控股有限公司 (附註3)	受控制法團之權益	117,406,235	8.86
潘政 (附註3)	受控制法團之權益	117,406,235	8.86

附註：

- 214,966,000股股份由朱年耀先生全資擁有之Supervalue Holdings Limited實益擁有。
- 166,430,500股股份由卓益發展有限公司實益擁有。卓益發展有限公司為Easyknit Properties Holdings Limited之全資附屬公司，而Easyknit Properties Holdings Limited則由永義國際集團有限公司全資擁有。永義國際集團有限公司由Magical Profits Limited (Accumulate More Profits Limited之全資附屬公司) 擁有約36.74%。Accumulate More Profits Limited由Trustcorp Limited全資擁有。Trustcorp Limited為The Magical 2000 Trust之信託人，The Magical 2000 Trust之受益人包括雷玉珠女士及其配偶官永義先生以外之其他家庭成員。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例，其被視為於166,430,500股股份中擁有權益。
- 117,406,235股股份由Finnex Limited實益擁有。Finnex Limited為Impetus Holdings Limited之全資附屬公司，而Impetus Holdings Limited則由匯漢實業有限公司全資擁有。匯漢實業有限公司為Asia Orient Holdings (BVI) Limited之全資附屬公司，而Asia Orient Holdings (BVI) Limited則由匯漢控股有限公司全資擁有。由於潘政先生擁有匯漢控股有限公司約32.11%權益，根據證券及期貨條例，彼被視為於117,406,235股股份中擁有權益。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益之人士(董事或本公司主要行政人員除外)載列如下：

每股面值0.20港元之普通股

主要股東名稱	身份	已發行股份 數目(好倉)	佔本公司現有 已發行股本之 百分比
Supervalue Holdings Limited (附註1)	實益擁有人	214,966,000	16.23
卓益發展有限公司 (附註2)	實益擁有人	166,430,500	12.56
Easyknit Properties Holdings Limited (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
永義國際集團有限公司 (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
Magical Profits Limited (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
Accumulate More Profits Limited (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
Trustcorp Limited (附註2)	信託人	166,430,500	12.56
雷玉珠 (附註2)	某信託之受益人	166,430,500	12.56
官永義 (附註2)	配偶	166,430,500	12.56

附註：

1. 214,966,000股股份由朱年耀先生全資擁有之Supervalue Holdings Limited實益擁有。
2. 166,430,500股股份由卓益發展有限公司實益擁有。卓益發展有限公司為Easyknit Properties Holdings Limited之全資附屬公司，而Easyknit Properties Holdings Limited則由永義國際集團有限公司全資擁有。永義國際集團有限公司由Magical Profits Limited (Accumulate More Profits Limited之全資附屬公司) 擁有約36.74%。Accumulate More Profits Limited由Trustcorp Limited全資擁有。Trustcorp Limited為The Magical 2000 Trust之信託人，The Magical 2000 Trust之受益人包括雷玉珠女士及其配偶官永義先生以外之其他家庭成員。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例，其被視為於166,430,500股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，董事或本公司之主要行政人員並未知悉於最後實際可行日期有任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或於任何涉及該等股本之購股權中擁有權益。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而按董事所知，本公司及其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，除將於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約外，董事與本公司或本集團任何成員公司之間概無任何現有或建議訂立任何服務合約。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於任何被視為與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

7. 其他事項

- (a) 本公司之秘書及合資格會計師為洪日明先生CPA,CA。
- (b) 本公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈19樓1901室。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函之中英文版如有歧異，概以英文本為準。