
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份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。

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部冠中地產有限公司之股份**出售或轉讓**，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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
收購畔景灣置業發展有限公司5%權益

二零零六年四月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄 — 一般資料	8

釋義

除非文義另有所指，下列詞彙於本通函內具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議收購澳門公司之5%權益
「該協議」	指	買方及賣方於二零零六年四月三日就收購事項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，其股份於聯交所上市
「完成」	指	於二零零六年四月三日簽訂該協議時完成該協議
「關連人士」	指	上市規則賦予此詞之涵義
「董事」	指	本公司的董事
「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	與本公司及其關連人士或彼等各自之聯繫人士（「聯繫人士」之涵義見上市規則）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	二零零六年四月二十一日，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
「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

釋義

「澳門公司」	指	畔景灣置業發展有限公司，一家於澳門註冊成立之有限公司
「該物業」	指	一幅位於澳門商業大馬路之土地－南灣，A區域「9地段」
「買方」	指	Evergood Management Limited，於香港註冊成立之有限公司，其為本公司之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及澳門
「銷售股份」	指	由賣方持有澳門公司股本中500股每股面值100澳門幣之股份
「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
「賣方」	指	Grand Chance Consultants Limited，獨立第三方，為投資控股公司及澳門公司77%現有已發行股本之實益擁有人
「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
收購畔景灣置業發展有限公司5%權益

1. 緒言

董事會於二零零六年四月四日宣佈，賣方、買方與蕭德雄先生 (擔保方) 訂立買賣協議。買方為本公司之全資附屬公司。根據該協議，賣方同意出售而買方同意購入澳門公司之5%股本權益，總代價為56,250,000港元。澳門公司之主要資產為該物業之100%業權。

本通函旨在向閣下提供有關收購之其他資料及上市規則規定之其他資料。

2. 該協議

(i) 日期

二零零六年四月三日

(ii) 訂約方

賣方： Grand Chance Consultants Limited

買方： Evergood Management Limited，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

就董事作出一切合理查詢後之所知、所悉及所信，賣方、其最終實益擁有人及擔保方為獨立第三方。

(iii) 收購事項之主體

根據該協議，買方同意向賣方收購出售股份，總代價為56,250,000港元。銷售股份佔澳門公司現有已發行股本之5%。

澳門公司為於澳門註冊成立之有限公司，由賣方、China Team Investment Ltd.及Long Smart Assets Ltd.分別實益擁有77%、5%及18%權益。緊隨完成後，買方將持有澳門公司之5%權益。澳門公司之組織章程細則載有優先購股權，並已獲澳門公司現有股東放棄，以使買方可收購出售股份。

董事留意到澳門公司現有股東已訂立協議，向若干投資者出售彼等於澳門公司之90%權益。於最後實際可行日期，該協議尚未完成。就董事作出一切合理查詢後之所知、所悉及所信，澳門公司之現有股東及澳門公司90%權益之準買家為獨立第三方。

董事會函件

根據澳門公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核賬目，於二零零五年十二月三十一日，澳門公司之未償還股東貸款約為211,000,000澳門幣（約204,900,000港元）。董事知悉，澳門公司之現有股東擬放棄澳門公司於二零零六年六月一日或以前之股東貸款。於最後實際可行日期，董事並不知悉上述股東貸款是否已獲現有股東放棄。根據該協議，倘上述股東貸款於二零零六年六月一日或之前未獲澳門公司之現有股東放棄，賣方同意按彼於澳門公司之權益轉撥5%股東貸款予買方。倘上述股東貸款並無被放棄，買方毋須就轉撥5%股東貸款向賣方作出更多承諾。

完成時，本公司無權提名任何董事加入澳門公司。

澳門公司之主要業務為擁有一幅位於澳門商業大馬路之土地－南灣，A區域「9地段」。該物業包括一幅佔地約3,449平方米（相等於約37,125平方呎）之地盤，擬發展成一幢57層高之豪華住宅樓宇，連會所及作泊車用途之地庫。該物業現時空置，有待發展。於最後實際可行日期，尚未有開始發展該物業之確切計劃。

於最後實際可行日期，本公司就發展該地盤而言概無其他承擔。

(iv) 代價

銷售股份之代價為56,250,000港元，乃訂約各方按公平原則磋商，並已考慮澳門公司之資產淨值、股東貸款及參考該物業於二零零六年三月八日之獨立估值約1,200,000,000澳門幣（約1,165,000,000港元）。

向賣方購買出售股份之代價56,250,000港元已於完成時全數以現金支付，並以本集團之內部資源撥付。

3. 澳門公司之財務資料

根據澳門公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核賬目，於二零零五年十二月三十一日，澳門公司之資產總值達約213,100,000澳門幣(約206,900,000港元)，其總負債約為212,200,000澳門幣(約206,000,000港元)，而淨資產約為970,000澳門幣(約940,000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。

根據仲量聯行於二零零六年一月發表之研究報告「大中華物業指數」，基於來自外地人士之殷切需求，澳門住宅租賃市場漸趨活躍，特別是高檔物業租賃於二零零五年第四季上升4.4%。另外，根據澳門政府統計暨普查局發出之統計數據，二零零五年之抵澳旅客總數約達18,700,000人次，比去年約16,700,000人次增長約12.2%。由於澳門博彩及旅遊業之發展，預期專業人士及人員不斷流入澳門，造就對澳門優質住宅物業之需求。鑑於物業市場之前景，董事認為該協議之條款公平合理，且符合股東之整體利益。

此外，根據澳門政府統計暨普查局發出之統計數據，澳門在經歷二零零四年之28.3%增長及自二零零二年起連續三年錄得雙位數字增長後，於二零零五年首三季之本地生產總值仍錄得5.8%之按年增長。有見澳門經濟持續增長，董事對澳門物業市場之增長潛力感到樂觀，因而收購事項符合本公司及股東之整體利益。考慮到(i)澳門物業市場之未來展望及增長潛力；(ii)澳門公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務資料；及(iii)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。

於澳門公司之投資將計入非上市證券投資。故此，澳門公司之資產及負債將不會綜合計算至本公司之綜合財務報表之內。於澳門公司之投資對本集團之資產及負債將不會有影響。投資額56,250,000港元已以從本集團之內部資金中撥出56,250,000港元現金之方式全數支付。另外，澳門公司之未來股息收入(如有)將於本集團之損益賬內確認。

董事會函件

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。本通函之附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀
謹啟

二零零六年四月二十四日

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：

於股份之好倉

董事姓名	身份	已發行股份 數目	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。

(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
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

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
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
Newcorp Ltd. (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
Newcorp Holdings Limited (附註2)	受控制法團之權益	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
David William Roberts (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
David Henry Christopher Hill (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
Rebecca Ann Hill (附註2)	配偶	166,430,500	12.56
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：

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(該公司股份於聯交所主板及新加坡證券交易所有限公司上市)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。

上述之信託人*Trustcorp Limited*由*Newcorp Ltd.*全資擁有，而*Newcorp Ltd.*則由*Newcorp Holdings Limited*全資擁有。*Newcorps Holdings Limited*由David William Roberts及David Henry Christopher Hill各自擁有其35%之權益，而Rebecca Ann Hill為後者之配偶。故此，根據證券及期貨條例，彼等被視為於166,430,500股股份中擁有權益。

3. 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(該公司股份於聯交所主板上市)全資擁有。由於潘政先生擁有匯漢控股有限公司約30.09%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：

於股份之好倉

主要股東名稱	身份	已發行股份 數目	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
Newcorp Ltd. (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
Newcorp Holdings Limited (附註2)	受控制法團之權益	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
David William Roberts (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
David Henry Christopher Hill (附註2)	受控制法團之權益	166,430,500	12.56
Rebecca Ann Hill (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（該公司股份於聯交所主板及新加坡證券交易所上市）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。

上述之信託人Trustcorp Limited由Newcorp Ltd.全資擁有，而Newcorp Ltd.則由Newcorp Holdings Limited全資擁有。Newcorps Holdings Limited由David William Roberts及David Henry Christopher Hill各自擁有其35%之權益，而Rebecca Ann Hill為後者之配偶。故此，根據證券及期貨條例，彼等被視為於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。