
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行、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**股份全部**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、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並表明不會就本通函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。



CAPITAL ESTATE LIMITED

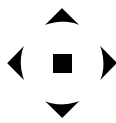
冠中地產有限公司

(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

本公司之財務顧問



ACCESS
CAPITAL

卓怡融資有限公司

二零零七年十月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄 — 一般資料	12

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：

「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	第一次收購事項及第二次收購事項
「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

釋義

「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澳門路環之土地
「最後可行日期」	指	二零零七年十月二十四日，即本通函付印前就確定收錄於本通函之若干資料之最後可行日期
「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
「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，就本通函而言，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

釋義

「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
「%」	指	百份比

本通函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。



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
進一步收購新發投資企業有限公司
之50%已發行限額股本

1. 緒言

於二零零七年十月八日，董事會公佈 (其中包括)，買方 (為本公司之全資附屬公司) 與賣方已訂立第二份協議，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，總代價為158,300,000港元。新發之主要資產為其於該土地之100%擁有權。

根據上市規則，第二次收購事項構成本公司之須予披露交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關第二次收購事項之其他資料及根據上市規則規定須向閣下提供之若干資料。

2. 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，並為第一份協議之買方。

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。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

(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%。

於第二份協議日期，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。

董事會函件

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。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。

董事會函件

(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）。

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。

3. 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%；
- (d) 於最後可行日期在聯交所所報之每股股份收市價0.168港元折讓約15.48%；及
- (e) 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。

本公司已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。

發行代價股份將不會導致本公司之控股權產生變化。

董事會函件

4. 股權架構

以下載有緊接完成前後本公司之股權架構：

股東	於第二份協議日期		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。

5. 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。於最後可行日期，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。

董事會函件

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。於最後可行日期，本公司並無就發展計劃作出進一步承諾。

6. 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。

7. 第二次收購事項對本集團可能構成之財務影響

第二次收購事項之代價158,300,000港元將由內部資源以現金撥付79,490,000港元，而餘額78,810,000港元將以每股代價股份0.142港元之價格發行代價股份撥付。

根據上述基準，預期本集團之資產總值、資本及儲備於緊隨完成後增加，此乃由於新發之資產（主要為該土地）綜合計入本集團之資產負債表中（部分乃由代價之現金部分所抵銷）及發行代價股份所致。另一方面，概無因第二次收購事項而對本集團之負債總額構成重大影響。

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。

董事會函件

8. 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。

9. 一般事項

謹請閣下垂注本通函附錄所載之法定及一般資料。

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

二零零七年十月二十六日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載之任何陳述有誤導成份。

2. 股本

於最後可行日期，本公司之法定股本及已發行股本如下：

普通股

法定： 港元

200,000,000,000股每股面值0.01港元之股份 2,000,000,000

已發行：

11,231,896,896股每股面值0.01港元之股份 112,318,968.96

所有已發行股份已繳足股款，並享有投票權、股息及股本回報等各方面的同等地位。

3. 權益披露

(a) 董事權益

於最後可行日期，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、相關股份及債券中，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及淡倉)、根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，以及根據證券及期貨條例第352條須列入由本公司存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 股份數目	佔本公司現有 已發行股本之 概約百分比
朱年耀	於受控制法團之 權益 (附註)	2,288,379,000	20.37

附註：

本公司執行主席朱年耀先生被視為於Supervalue Holdings Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司) 實益擁有之2,288,379,000股股份中持有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中，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及淡倉)、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須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉，以及根據證券及期貨條例第352條須列入由本公司存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後可行日期，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)於股份及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而列入根據證券及期貨條例第336條由本公司存置之登記冊內之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權在本公司或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%或以上權益：

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 概約百分比
Supervalue Holdings Limited (附註)	實益擁有人	2,288,379,000	20.37

附註：

Supervalue Holdings Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司執行主席朱年耀先生全資實益擁有。

除上文所披露者外，就董事或本公司之主要行政人員所知，於最後可行日期並無任何人士(董事或本公司之主要行政人員除外)於本公司之股份及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。

4. 服務協議

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司之間有任何已訂立或建議訂立而非於一年內屆滿，或本集團不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下終止之任何服務合約。

5. 競爭性權益

於最後可行日期，除本集團之業務外，概無董事或彼等各自之聯繫人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權益。

6. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，本公司或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、仲裁或索償。

7. 一 般 事 項

- (a) 本公司之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。
- (b) 本公司於香港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。
- (c) 本公司之秘書及合資格會計師為洪日明先生，CPA, CA。
- (d) 倘本通函之中文本與英文本存在歧義，概以英文本為準。