
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文件之內容概不負責，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
成立合營公司**

二零零八年三月十一日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄 — 一般資料	8

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：

「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「好基」	指	好基控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之控股有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「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，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「A實體」	指	根據中國法律將於中國江門成立之有限公司(建議名稱：江門市新財富控股有限公司)，建議註冊資本為人民幣10,000,000元
「B實體」	指	根據中國法律將於中國江門成立之有限公司(建議名稱：江門市新財富(古井)環保有限公司)，建議註冊資本為人民幣100,000,000元
「C實體」	指	根據中國法律將於中國台山成立之有限公司，建議註冊資本為人民幣30,000,000元
「D實體」	指	根據中國法律將於中國新會成立之有限公司，建議註冊資本為人民幣30,000,000元
「E實體」	指	根據中國法律將於中國開平成立之有限公司，建議註冊資本為人民幣30,000,000元
「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

釋義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士，或(倘為公司(最終實益擁有人))彼等各自之聯繫人士(「關連人士」及「聯繫人士」定義見上市規則)且與彼等概無關連之人士或(倘為公司)彼等之最終實益擁有人
「江門市新進展」	指	江門市新進展實業投資有限公司，於中國註冊成立之投資控股公司，由黃其俊及趙劍輝分別擁有50%權益
「合營企業」	指	新財富環保有限公司，法定股本為200,000,000港元並於香港註冊成立為有限公司之企業，由好基及凱順分別擁有89.9%及10.1%權益
「合營協議」	指	由好基、凱順及江門新進展訂立之日期為二零零八年二月二十六日之協議，內容有關(其中包括)成立合營企業、A實體、B實體、C實體、D實體及E實體
「合營企業附屬公司」	指	A實體、B實體、C實體、D實體及E實體
「最後可行日期」	指	二零零八年三月七日，即本文件付印前確定收錄於本文件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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

釋義

「凱順」	指	凱順控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，為潘瑞安先生全資擁有之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本文件內，以港元計值之金額乃按港元1.00元兌人民幣0.917元之匯率換算為人民幣，以作闡釋用途。



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
成立合營公司**

1. 緒言

董事會欣然宣佈，在二零零八年二月二十六日，本公司及潘瑞安先生與黃其俊先生及趙劍輝先生訂立合營協議，據此，合營企業將會成立，並將由好基及凱順分別擁有89.9%及10.1%權益。

合營企業於合營企業附屬公司(如下文所述)之初始投資金額預期將為人民幣198,000,000元，將由好基及凱順分別按各自之實益權益比例出資約人民幣178,000,000元及約人民幣20,000,000元。

合營企業將隨之成立合營企業附屬公司，即位於中國之A實體、B實體、C實體、D實體及E實體，各實體將由合營企業及江門市新進展分別擁有99%及1%權益。

董事會函件

預期合營企業之附屬公司之主要業務為在中國從事環保及／或物業相關項目投資。

由於根據上市規則第14.07條若干相關百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，成立合營企業及合營企業附屬公司整體而言構成本公司一項須予披露交易。

本文件旨在向閣下提供有關成立合營企業及合營企業附屬公司之有關資料。

2. 合營協議

- (i) **日期：** 二零零八年二月二十六日
- (ii) **訂約方：**
 - (i) 本公司
 - (ii) 潘瑞安先生
 - (iii) 黃其俊先生、趙劍輝先生

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，潘瑞安先生、黃其俊先生及趙劍輝先生均為獨立第三方。

(iii) 內容

根據合營協議，本公司全資附屬公司好基及潘瑞安先生之全資附屬公司凱順將成立一間名為新財富環保有限公司之新公司，該公司將由好基及凱順分別擁有89.9%及10.1%權益。

合營企業之法定股本為200,000,000港元。合營企業於合營企業附屬公司(如下文所述)之初始投資金額預期將為人民幣198,000,000元，將由好基及凱順分別按各自之實益權益比例出資約人民幣178,000,000元及約人民幣20,000,000元。好基及凱順將按合營企業附屬公司之成立時間向合營企業支付資本及任何額外出資(如下文所述)。

於最後可行日期，本公司尚未決定向合營企業出資之融資方法，本公司將視乎當時市況而以內部資源或使用其他融資方法(包括債務或股本融資或同時採用兩種方法)提供融資。

董事會函件

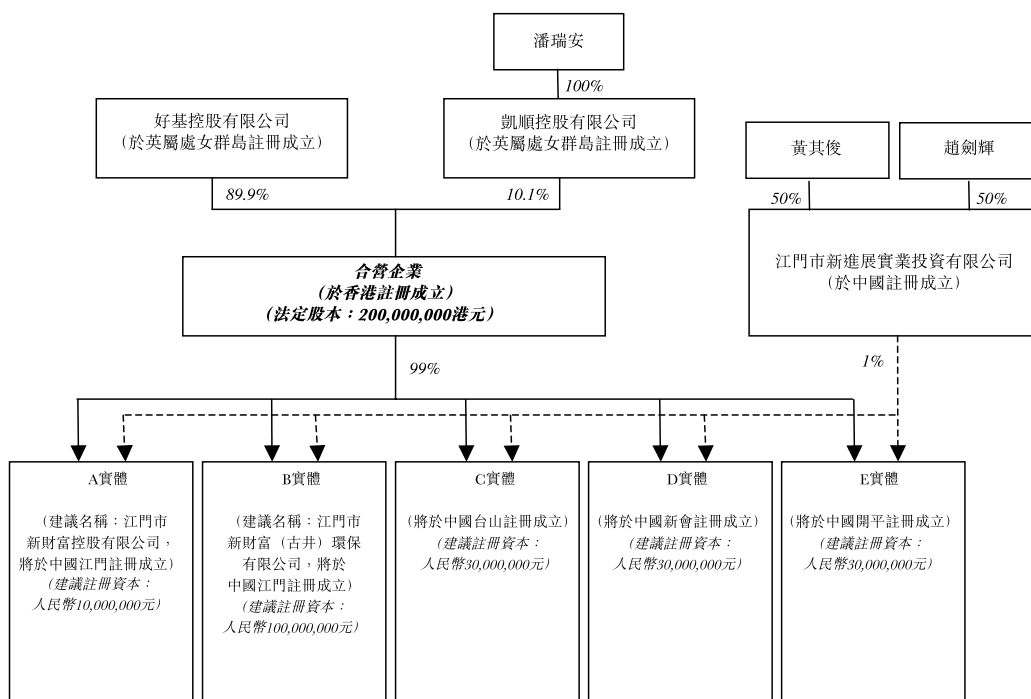
合營企業將隨之成立合營企業附屬公司，即位於中國之A實體（建議名稱：江門市新財富控股有限公司）、B實體（建議名稱：江門市新財富（古井）環保有限公司）、C實體、D實體及E實體。各實體將由合營企業及江門市新進展分別擁有99%及1%權益。江門市新進展為於中國成立，並將由黃其俊先生及趙劍輝先生分別擁有50%權益。合營企業附屬公司之建議總註冊資本預期為人民幣200,000,000元，將由合營企業及江門市新進展按其各自於合營企業附屬公司之權益比例分別出資人民幣198,000,000元及人民幣2,000,000元。

基於合營企業之最多繳足股本預期為200,000,000港元（約人民幣183,400,000元），而合營企業可向合營企業附屬公司出資之建議總註冊資本預期為人民幣198,000,000元，差額將由好基及凱順按其各自於合營企業之權益比例，透過合營企業出資。

除於此披露者外，本集團於合營企業及合營企業附屬公司並無進一步資本承擔。

(iv) 合營企業及合營企業附屬公司之建議股權／企業架構

下圖顯示合營企業及合營企業附屬公司之建議股權／企業架構（連同合營企業各建議成員公司之註冊成立地點及建議註冊資本）：



3. 訂立合營協議之理由及裨益

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。

預期合營企業之附屬公司之主要業務為在中國從事環保及／或物業相關項目投資。

董事認為成立合營企業(及合營企業附屬公司)將令本集團能夠繼續在中國尋找及酌情獲取任何合適之環保及／或物業相關項目，從而令本集團之投資組合更多元化。

董事(包括獨立非執行董事)認為合營協議之條款屬公平合理，而訂立合營協議符合本公司及股東之整體利益。

4. 成立合營企業及合營企業附屬公司之可能財務影響

於合營企業及合營企業附屬公司成立後，合營企業及合營企業附屬公司將成為本公司間接非全資附屬公司，其財務業績將會綜合入賬於本集團之綜合財務報表。

如上文「內容」一段所述，於最後可行日期，合營企業注資的融資方法尚未決定。

然而，僅作說明之用，倘本公司決定透過來自內部資源、債務及或結合上述兩種方法的現金為合營企業注資而融資，仍將不會對本集團之整體資產淨值狀況構成重大財務影響，原因是融資所導致的資產(即現金)的減少或負債的增加將於合營企業資產在本集團資產負債表綜合入賬時抵銷。

另一方面，僅作說明之用，倘合營企業的注資透過發行本公司新股份而融資，本集團的總資產、資本及儲備預期將增加，並且對本集團負債總額並無重大影響。

5. 一般事項

謹請閣下垂注本文件附錄所載之其他資料。

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

二零零八年三月十一日

1. 責任聲明

本文件所載資料乃遵照上市規則而提供有關發行人之資料。董事願對本文件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

<u>200,000,000,000</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>2,000,000,000</u>
------------------------	----------------	----------------------

已發行：

<u>13,286,896,896</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>132,868,968.96</u>
-----------------------	----------------	-----------------------

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	17.22

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：

於股份之好倉

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	17.22

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) 倘本文件之中文本與英文本存在歧義，概以英文本為準。