
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已將名下冠中地產有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的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)

主要及關連交易
建議出售財神酒店(香港)有限公司
的25%權益

冠中地產有限公司謹訂於二零一三年四月八日星期一下午三時正，於香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店1樓皇悅廳一舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第47至49頁。

倘閣下未能出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按照其印列的指示填妥，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回本公司股份過戶登記處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17M樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一三年三月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	10
獨立財務顧問函件	12
附錄一 — 本集團財務資料	27
附錄二 — 估值報告	29
附錄三 — 一般資料	40
股東特別大會通告	47

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子（星期六及星期日除外）；
「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，其股份在聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「代價」	指	建議出售事項的總代價150,000,000港元；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一三年四月八日星期一下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店1樓皇悅廳一舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議的條款、建議出售事項及據此擬進行的交易；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	已由獨立非執行董事組成的董事委員會，以就建議出售事項向本公司的獨立股東作出推薦建議；

釋 義

「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，可經營證券及期貨條例所界定第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團；
「高旺」	指	高旺投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由黎先生持有；
「金冠」	指	金冠投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由鄧先生持有；
「擔保方」	指	(i)黎先生，為買賣協議項下高旺的擔保方，及(ii)鄧先生，為買賣協議項下金冠的擔保方；
「最後可行日期」	指	為確定本通函內若干資料的最後可行日期，即二零一三年三月十四日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「黎先生」	指	黎堅克先生；
「鄧先生」	指	鄧楓先生；
「中國」	指	中華人民共和國；
「建議出售事項」	指	本公司根據買賣協議建議向買方出售目標公司全部已發行股本合共25%及股東貸款的25%；
「買方」	指	高旺及金冠；

釋 義

「買賣協議」	指	兩份由本公司分別與(i)高旺(作為買方)及黎先生(作為擔保方);及(ii)金冠(作為買方)及鄧先生(作為擔保方)訂立日期為二零一三年二月二十八日的買賣協議,內容有關買賣目標公司全部已發行股本合共25%及股東貸款的25%;
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東;
「股東貸款」	指	於完成時目標公司未償還及結欠本公司的免息股東貸款,其本金額約為518,504,440港元;
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司;
「目標公司」	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;
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司;
「估值師」	指	美國評值有限公司,為專業物業估值師;及
「%」	指	百分比



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：

蕭德雄先生 (主席)
朱年耀先生 (行政總裁)
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
17樓

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：

主要及關連交易
建議出售財神酒店(香港)有限公司
的25%權益

茲提述本公司日期為二零一三年二月二十八日的公告，內容有關根據本公司與各買方所訂立兩份日期為二零一三年二月二十八日的買賣協議進行建議出售事項，據此，本公司同意出售及買方同意購買目標公司全部已發行股本合共25%及股東貸款的25%，總代價為150,000,000港元。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)根據買賣協議擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的函件連同其致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的函件，其中包括其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；(iv)有關本集團的財務資料；及(v)股東特別大會通告。

董事會函件

買賣協議

於二零一三年二月二十八日（交易時段後），本公司就建議出售事項訂立兩份買賣協議。除買方及擔保方身份外，兩份買賣協議的條款非常近似。下文載列買賣協議及據此擬進行交易的若干條款的關鍵概要及有關資料。

日期： 二零一三年二月二十八日

訂約方： 賣方： 本公司

買方： 就各相關買賣協議而言，為高旺及金冠。

高旺於英屬處女群島註冊成立。就董事所知、所悉及所信，高旺主要從事投資控股及由黎先生全資擁有。

金冠於英屬處女群島註冊成立。就董事所知、所悉及所信，金冠主要從事投資控股及由鄧先生全資擁有。

擔保方： 黎先生已擔保高旺於買賣協議項下的責任，而鄧先生已擔保金冠於買賣協議項下的責任。

將予出售的權益：

- (i) 目標公司全部已發行股本合共25%，其中高旺及金冠各自同意購入目標公司全部已發行股本的12.5%；及
- (ii) 股東貸款合共25%，其中高旺及金冠各自同意購入股東貸款的12.5%。

董事會函件

代價： 目標公司全部已發行股本的25%及股東貸款的25%的總代價為150,000,000港元，須於完成時以現金支付。代價中的129,626,110港元涉及出售股東貸款合共25%，而代價的餘款涉及出售目標公司全部已發行股本合共25%。

代價金額乃本公司與各買方經考慮目標集團於二零一二年七月三十一日的未經審核綜合負債淨額100,188,000港元、於二零一三年一月三十一日的股東貸款518,504,000港元及經獨立估值師所估計目標集團的物業於二零一三年一月三十一日的初步估值721,480,000港元，於公平磋商後釐定。

先決條件： 於獲准在股東特別大會上投票的本公司股東以必需的大多數票通過決議案以批准買賣協議及據此擬進行的交易後，方為完成。

倘上述條件於二零一三年六月三十日或之前或本公司與相關買方可能協定的較後日期未獲達成，買賣協議將告失效，屆時除任何先前違反情況外，有關訂約方不得就費用、損失、賠償或其他事宜向其他訂約方提出任何申索。

完成： 完成將於買賣協議的全部先決條件獲達成後的第三個營業日或本公司與相關買方協定的其他日期發生。

於完成兩份買賣協議後，目標公司的已發行股本將由本公司持有75%、高旺持有12.5%及金冠持有12.5%。倘僅有一份買賣協議落實以至完成，目標公司的已發行股本將由本公司持有87.5%及買方持有12.5%。於任何一種情況下，預期目標公司將於完成建議出售事項後繼續為本公司的附屬公司。

董事會函件

目標集團的資料

目標集團持有的主要資產為佛山市財神酒店，該酒店為一幢位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮的酒店，提供超過400間客房、休息室、餐廳、多功能房間以及健身室。

根據目標集團於二零一二年七月三十一日的未經審核綜合賬目，目標集團的總資產約為633,400,000港元、其總負債約為733,600,000港元，而其負債淨額約為100,200,000港元。

下文載列目標集團根據其截至二零一一年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表編製的財務資料：

	截至 二零一一年 七月三十一日 止年度 未經審核 (千港元)	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度 未經審核 (千港元)
除稅前虧損	29,199	93,603
除稅後虧損	26,915	91,311

附註：截至二零一二年七月三十一日止年度的虧損包括佛山市財神酒店所在若干舊樓宇及設施的賬面值撇銷額65,300,000港元。舊樓宇已按計劃拆卸作未來發展。

建議出售事項的財務影響

根據本公司截至二零一二年七月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，由於建議出售事項，預期本集團的資產總值將由約1,208,000,000港元增加至約1,357,000,000港元、本集團的負債總額將由約281,000,000港元增加至約410,000,000港元。由於完成建議出售事項後預期目標公司將繼續為本公司的附屬公司，故除本公司擁有人應佔年度虧損將由約120,300,000港元減少至約97,500,000港元外，預期建議出售事項不會為本集團的盈利帶來財務影響。

建議出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

本集團主要從事物業投資及發展、酒店業務、金融投資及相關業務。擔保方（持有各相關買方的全部已發行股本）為目標集團中國附屬公司的董事。彼等一直在佛山經營佛山市財神酒店，擁有物業發展方面的寶貴經驗及龐大的業務網絡（尤其是在中國）。

董事會函件

本集團一直致力按計劃興建供銷售用途的新住宅大樓以充分利用佛山市財神酒店約62,000平方米的未開發許可計及容積率的建築面積，從而盡量提高股東回報。建議出售事項預期能使買方及擔保方的利益與本集團的利益趨於一致。藉持有目標公司的股本權益，具有誘因讓買方及擔保方積極參與上述的物業發展項目及工程，從而實踐本集團的目標。

此外，董事認為建議出售事項將於本集團毋須就發展承擔高昂利息費用的情況下提供額外資金，尤其是就上述的佛山物業發展項目而言。本集團目前有意將建議出售事項的所得款項用作未來業務發展及資本開支（包括已於佛山市財神酒店所在地點籌劃興建新的高層住宅大廈及附屬設施，總建築面積約為86,290.19平方米），以及一般營運資金。本公司現正尋求多個中國政府機關批准有關的規劃建設。

根據目標集團於二零一二年七月三十一日的未經審核綜合賬目，預期本集團將就建議出售事項獲得估計收益約46,000,000港元，乃將代價加上目標集團25%權益於二零一二年七月三十一日應佔的負債淨額（約25,100,000港元），減去目標公司於二零一二年七月三十一日結欠本公司的股東貸款25%（約128,200,000港元）及一切有關開支（約900,000港元）而達致。

根據上述因素，董事會認為各份買賣協議的條款乃公平合理及符合正常商業條款，以及建議出售事項乃符合本公司及其股東整體的利益。

上市規則涵義

黎先生為目標公司及其全資附屬公司的董事。彼亦為本公司兩間非全資附屬公司新財富環保有限公司及江門市新財富控股有限公司的董事。鄧先生為目標公司全資附屬公司的董事。由於本集團及目標集團附屬公司的董事持有買方的全部已發行股本，故根據上市規則第14A章，買方為本公司關連人士的聯繫人，以及建議出售事項構成本公司的關連交易，並須遵守申報及公告的規定以及獲得獨立股東批准。鑒於若干適用百分比率高於25%但低於75%，故根據上市規則第14章，建議出售事項亦構成本公司的主要交易。

董事會函件

董事經作出一切合理垂詢後，就其所知、所悉及所信，於最後可行日期，概無本公司現有股東於建議出售事項中擁有重大利益。因此，概無股東須在股東特別大會上就批准買賣協議及據此擬進行交易的相關決議案放棄投票。於最後可行日期，黎先生及鄧先生均沒有持有本公司任何股份。倘買方及其各自的聯繫人（即於建議出售事項中擁有重大利益的本公司關連人士）持有本公司的任何股份，彼等將須在股東特別大會上放棄投票。

概無董事於建議出售事項中擁有重大利益，亦概無董事須在相關的董事會會議上就批准買賣協議及據此擬進行交易的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零一三年四月八日星期一下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店1樓皇悅廳一召開股東特別大會，大會通告載於本通函第47至49頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按照其印列的指示填妥，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時交回本公司股份過戶登記處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17M樓。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議的條款屬公平合理及符合本集團及股東整體的利益。因此，董事建議全體股東於股東特別大會上投票贊成就建議出售事項所提呈的普通決議案。

其他資料

閣下務請細閱本通函各附錄所載的其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭德雄
謹啟

二零一三年三月十八日



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)

敬啟者：

主要及關連交易
建議出售財神酒店(香港)有限公司
的25%權益

吾等已獲委任為獨立董事委員會的成員，以就批准建議出售事項的決議案向本公司的獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司通函(「通函」)所載的「董事會函件」，本函件為其一部分。除文義另有所指外，本通函所界定的詞彙於本函件使用時具有相同涵義。

務請閣下垂注「董事會函件」、「獨立財務顧問函件」所載大有融資有限公司(以獨立財務顧問身份)就買賣協議的條款是否符合正常商業條款、公平合理及符合本公司及其股東整體利益致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，以及通函其他部分所載的其他額外資料。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問於其函件所載的意見，以及其就此考慮的主要因素和理由後，吾等認為買賣協議的條款對獨立股東而言為公平合理，以及建議出售事項符合本公司及其股東整體的利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成就建議出售事項所提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
李思權、黃廣發及梁錦輝
謹啟

二零一三年三月十八日

獨立財務顧問函件

以下為大有就建議出售事項及買賣協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東所發表意見的函件全文，乃為收錄於本公司日期為二零一三年三月十八日的通函而編製：



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

敬啟者：

主要及關連交易 建議出售財神酒店(香港)有限公司 的25%權益

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就建議出售事項是否符合 貴公司及股東整體的利益，以及買賣協議的條款對獨立股東是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一三年三月十八日的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」），而本函件為通函的一部分。除本函件的文義另有指定外，通函內界定的詞彙於本函件內具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一三年二月二十八日的公告，內容有關根據 貴公司與各買方所訂立日期為二零一三年二月二十八日的兩份買賣協議進行建議出售事項，據此， 貴公司同意出售及買方同意購買目標公司全部已發行股本合共25%及股東貸款的25%，總代價為150,000,000港元。

由於 貴集團及目標集團若干附屬公司的董事持有買方的全部已發行股本，故根據上市規則，買方為 貴公司關連人士的聯繫人，以及建議出售事項構成 貴公司的關連交易，並須獲得獨立股東批准。

獨立財務顧問函件

董事經作出一切合理垂詢後，就其所知、所悉及所信，概無 貴公司現有股東於建議出售事項中擁有重大利益。因此，概無股東須在股東特別大會上就批准買賣協議及據此擬進行交易的相關決議案放棄投票。倘買方及其各自的聯繫人（即於建議出售事項中擁有重大利益的 貴公司關連人士）持有 貴公司的任何股份，彼等將須在股東特別大會上放棄投票。

在達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載由 貴公司向吾等所提供且董事認為完整及相關的陳述、資料、意見及聲明的準確性，且假設所作出的該等陳述於作出時候為真實、準確及完整，並且於通函日期仍然為真實。吾等假設通函所載或所述由 貴公司提供的一切資料、聲明及意見於作出時候為真實，並且於通函寄發日期仍然為真實。

吾等認為，吾等已獲得足夠資料，以達致知情見解，及作為吾等依賴通函所載資料及聲明之準確性的根據，並為吾等的意見及推薦建議提供合理依據。吾等並無理由懷疑 貴公司或董事曾隱藏任何重大資料。然而，吾等並無對 貴公司的業務及事務進行任何獨立調查。然而，吾等已根據上市規則第13.80條採取一切合理步驟，包括下列各項：

- (a) 取得與評估建議出售事項的公平合理性屬相關的資料及文件，包括但不限於董事會函件、買賣協議、由美國評值有限公司（「獨立估值師」）所編製日期為二零一三年三月十八日的估值報告（「估值報告」）、 貴公司日期為二零零八年三月二十八日的通函及 貴公司截至二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年七月三十一日止財務年度的年報；
- (b) 對相關的市場以及關乎到交易定價的其他情況和趨勢進行研究；
- (c) 審閱估值報告內所述假設的公平性、合理性及完整性；及

獨立財務顧問函件

- (d) 在不限上文(c)段的一般性的原則下，就獨立估值師提供與建議出售事項相關的意見及估值而言：
- (i) 與獨立估值師會面及審閱估值報告，範圍包括估值師的專業知識，以及與發行人、交易中的其他訂約方及發行人或建議出售事項中另一名訂約方的關連人士的任何目前或過往關係；
 - (ii) 審閱委聘函件及估值報告所載獨立估值師的委聘條款（尤其是針對工作範疇、工作範疇對所須提供意見的合適性及工作範疇內可能對估值報告、意見或陳述所提供確定程度產生不利影響的任何局限情況）；及
 - (iii) 確認吾等並不知悉 貴公司或建議出售事項的另一方曾對獨立估值師作出正式或不正式的聲明，以致影響到獨立估值師的專業獨立意見
- (e) 向董事會確認並無董事會就同一資產獲作出並且已經拒絕的其他相關要約。

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東關於買賣協議的條款是否公平合理以及訂立買賣協議是否符合 貴公司及股東整體利益的意見及推薦建議時，吾等已考慮下文載列的主要因素和理由：

建議出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

貴集團主要從事物業投資及發展、酒店業務、金融投資及相關業務。擔保方（持有各相關買方的全部已發行股本）為目標集團中國附屬公司的董事。彼等一直在佛山經營佛山市財神酒店，擁有物業發展方面的寶貴經驗及龐大的業務網絡（尤其是在中國）。

獨立財務顧問函件

貴集團一直致力按計劃興建供銷售用途的新住宅大樓，以充分利用佛山市財神酒店約62,000平方米的未開發許可計及容積率的建築面積，從而盡量提高股東回報。建議出售事項預期能使買方及擔保方的利益與 貴集團的利益趨於一致。藉持有目標公司的股本權益，此舉提供誘因讓買方及擔保方積極參與上述的物業發展項目及工程，從而實踐 貴集團的目標。

此外，董事認為建議出售事項將於 貴集團毋須就發展承擔高昂利息費用的情況下提供額外資金，尤其是就上述的佛山物業發展項目而言。 貴集團目前有意將建議出售事項的所得款項用作未來業務發展及資本開支（包括已於佛山市財神酒店所在地點籌劃興建新的高層住宅大廈及附屬設施，總建築面積約為86,290平方米），以及一般營運資金。 貴公司現正尋求多個中國政府機關批准有關的規劃建設。

根據目標集團於二零一二年七月三十一日的未經審核綜合賬目，預期 貴集團將就建議出售事項獲得估計收益約46,000,000港元，乃將代價加上目標集團25%權益於二零一二年七月三十一日應佔的負債價值（約25,100,000港元），減去目標公司於二零一二年七月三十一日結欠 貴公司的股東貸款25%（約128,200,000港元）及一切有關開支（約900,000港元）而達致。

誠如上文指出，(i)董事認為建議出售事項將為 貴集團的發展提供額外資金，尤其是上述位於佛山的物業發展項目；(ii)建議出售事項的所得款項擬用作未來業務發展及資本開支和一般營運資金，此舉符合 貴集團的主要業務活動；及(iii)按計劃興建供銷售用途的新住宅大樓以充分利用佛山市財神酒店的未開發許可建築面積，可能提高股東回報。因此，吾等認為建議出售事項(i)能提供額外資金配合物業發展、未來業務拓展、資本開支及一般營運資金；及(ii)充分利用佛山市財神酒店的未發展面積以增加股東回報符合 貴公司及股東整體的利益，以及於 貴集團的一般業務範圍內進行。

獨立財務顧問函件

目標集團的資料

目標集團持有的主要資產為佛山市財神酒店，該酒店為一幢位於中國廣東省佛山市順德區樂從鎮的酒店，提供超過400間客房、休息室、餐廳、多功能房間以及健身室。

根據目標集團於二零一二年七月三十一日的未經審核綜合賬目，目標集團的總資產約為633,400,000港元、其總負債約為733,600,000港元，而其負債淨額約為100,200,000港元。

下文載列目標集團根據其截至二零一一年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表編製的財務資料：

	截至 二零一一年 七月三十一日 止年度 未經審核 (千港元)	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度 未經審核 (千港元)
除稅前虧損	29,199	93,603
除稅後虧損	26,915	91,311

附註：截至二零一二年七月三十一日止年度的虧損包括佛山市財神酒店所在若干舊樓宇及設施的賬面值撇銷額65,300,000港元。舊樓宇已按計劃拆卸作未來發展。

買賣協議

於二零一三年二月二十八日（交易時段後），貴公司就建議出售事項訂立兩份買賣協議。除買方及擔保方身份外，兩份買賣協議的條款非常近似。下文載列買賣協議及據此擬進行交易的若干條款的關鍵概要及有關資料。

日期： 二零一三年二月二十八日

訂約方： 賣方： 貴公司

買方： 就各相關買賣協議而言，為高旺及金冠。

獨立財務顧問函件

高旺於英屬處女群島註冊成立。就董事所知、所悉及所信，高旺主要從事投資控股及由黎先生持有全部已發行股本。

金冠於英屬處女群島註冊成立。就董事所知、所悉及所信，金冠主要從事投資控股及由鄧先生持有全部已發行股本。

擔保方： 黎先生已擔保高旺於買賣協議項下的責任，而鄧先生已擔保金冠於買賣協議項下的責任。

- 將予出售的權益：
- (i) 目標公司全部已發行股本合共25%，其中高旺及金冠各自同意購入目標公司全部已發行股本的12.5%；及
 - (ii) 股東貸款合共25%，其中高旺及金冠各自同意購入股東貸款的12.5%。

代價： 目標公司全部已發行股本的25%及股東貸款的25%的總代價為150,000,000港元，須於完成時以現金支付。代價中的129,626,110港元涉及出售股東貸款合共25%，而代價的餘款涉及出售目標公司全部已發行股本合共25%。

獨立財務顧問函件

代價金額乃 貴公司與各買方經考慮目標集團於二零一二年七月三十一日的未經審核綜合負債淨額100,188,000港元、於二零一三年一月三十一日的股東貸款518,504,000港元及經獨立估值師所估計目標集團的物業於二零一三年一月三十一日的初步估值721,480,000港元，於公平磋商後釐定。

先決條件： 於獲准在股東特別大會上投票的 貴公司股東以必需的大多數票通過決議案以批准買賣協議及據此擬進行的交易後，方為完成。

倘上述條件於二零一三年六月三十日或之前或 貴公司與相關買方可能協定的較後日期未獲達成，買賣協議將告失效，屆時除任何先前違反情況外，有關訂約方不得就費用、損失、賠償或其他事宜向其他訂約方提出任何申索。

完成： 完成將於買賣協議的全部先決條件獲達成後的第三個營業日或 貴公司與相關買方協定的其他日期發生。

於完成兩份買賣協議後，目標公司的已發行股本將由 貴公司持有75%、高旺持有12.5%及金冠持有12.5%。倘僅有一份買賣協議落實以至完成，目標公司的已發行股本將由 貴公司持有87.5%及買方持有12.5%。於任何一種情況下，預期目標公司將於完成建議出售事項後繼續為 貴公司的附屬公司。

吾等已審閱買賣協議的所有條款，並注意到買賣協議中並無非一般條款或對 貴公司較為不利的條款。吾等認為，所訂立的買賣協議符合正常商業條款。

估值

根據上市規則附註1(d)及第13.80條，在不限制估值報告所列假設的公平合理性及完整性的一般性原則下，就提供與建議出售事項相關的意見及估值的獨立估值師而言，吾等已：

- (i) 與獨立估值師會面及審閱估值報告，範圍包括估值師的專業知識，以及與發行人、交易中的其他訂約方及發行人或建議出售事項中另一名訂約方的關連人士的任何目前或過往關係；

吾等已審閱獨立估值師的公司概況及獨立估值師所提供潘銘浩先生的個人概況，當中載列(i)獨立估值師提供為上市公司提供廣泛類別的估值服務，包括商業及辦公室綜合大樓、工業設施、住宅物業的估值、投資及發展諮詢、土地管理、不良貸款(NPL)物業估值及其他法定估值、土地賠償爭議及其他顧問服務；及(ii)潘銘浩先生(獨立估值師的助理副總裁)為MHKIS、MRICS、RPS(GP)、CIREA、CFA，對香港、中國及海外物業及香港和中國數以十計的上市公司的估值具備豐富經驗。

獨立估值師於估值報告內指出，彼等已遵守公司條例(第32章)附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則(二零一二年版本)的所有規定。彼等亦確認彼等於該等物業權益或所呈報的價值中並無現存或可預見的權益。

- (ii) 審閱委聘函件及估值報告所載獨立估值師的委聘條款(尤其是針對工作範疇、工作範疇對所須提供意見的合適性及工作範疇內可能對估值報告、意見或陳述所提供確定程度產生不利影響的任何局限情況)；

獨立估值師遵照 貴集團的指示，對目標集團持有的主要資產佛山市財神酒店(「該物業」)進行估值，其確認彼等已就該等物業權益進行視察、作出有關查詢，並已取得彼等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一三年一月三十一日(「估值日」)的市值提供彼等的意見。

獨立財務顧問函件

獨立估值師於其委聘函件內載列的工作範疇乃根據香港測量師學會所載的相關指引，包括但不限於安排視察地點及搜集資料、搜集市場資料以完成工作、按照上市規則及公司條例的規定編製報告、為 貴集團編製合適格式的估值證書、為 貴集團編製合適格式的估值證書及為製備香港的公共文件及／或完成此項工作而展開的其他慣例事宜。吾等認為，對達致不會對估值報告所給予保證程度構成不利影響的意見而言，有關的工作範疇是合適的。

(iii) 確認吾等並不知悉 貴公司或建議出售事項的另一方曾對獨立估值師作出正式或不正式的聲明，以致影響到獨立估值師的專業獨立意見

估值基準

獨立估值師於估值報告內指出：

「吾等的估值為吾等對市場價值的意見。按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方在公平原則並在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行交易的資產或負債的估計金額」。

市場價值被理解為所估計的資產及負債未經考慮買賣（或交易）成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估算價值尤其不包括因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素引致的估算價格上升或下跌。」

吾等認為，基於具有充裕及合適的可比較市場資料，例如這個個案的可比較個案數目，市場價值（定義見香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則）是最合適的估值基準。

估值方法

獨立估值師指出：

「持作開發的物業權益乃以直接比較法進行估值，而比較乃根據可比較物業實際銷售所實現的價格或市價資料作出。分析具類似規模、特徵及位置的可比較物業，並審慎權衡該等物業權益的所有各自優勢及缺點，以作公平對比。吾等亦考慮到已產生的建築成本及完成開發將要產生的成本，以反映已落成開發的質量。」

吾等已審閱獨立估值師所選出在買賣協議日期前兩年中國一線及二線城市的五星級及次五星級酒店交易的可比較酒店交易（「可比較酒店個案」）。吾等注意到，可比較酒店個案每間房間的價格介乎每間房間約人民幣647,000元至每間房間約人民幣1,543,000元，而平均價格為每間房間約人民幣1,100,000元。估值報告內採納的佛山市財神酒店的資本值每間房間人民幣790,000元乃根據估值師的意見，低於可比較酒店個案的平均級別。吾等已盡力研究可比較酒店個案及佛山市財神酒店的設施和地點。吾等認為，估值報告內採納的佛山市財神酒店每間房間的平均價格為公平合理。

吾等已盡力研究樂從鎮及鄰近地區在買賣協議日期前兩年的土地交易（「可比較土地個案」）。根據吾等所找出的可比較土地個案，商住土地的單位價格介乎每平方米約人民幣3,490元至每平方米約人民幣4,870元，而平均數為每平方米約人民幣3,960元。估值報告內採納的土地每平方米的估計資本值為人民幣3,980元，與可比較土地個案的平均數非常接近。

獨立財務顧問函件

吾等已盡力研究樂從鎮及佛山市鄰近地區在買賣協議日期前兩個月內的住宅物業交易（「可比較住宅物業個案」）。根據吾等所找出的可比較住宅物業個案，住宅物業的單位價格介乎每平方米約人民幣6,700元至每平方米約人民幣7,940元，而平均數為每平方米約人民幣7,280元。估值報告內就部分首層及二至四層全層的員工宿舍所採納的估計資本值為每平方米人民幣2,400元，較可比較住宅物業個案具有極大折讓。獨立估值師認為，裝修簡陋的部分首層及二至四層全層乃用作員工宿舍，且有關佈局乃為員工宿舍而設，並非標準的住宅單位。

經(i)研究相關的可比較市場個案；(ii)審閱獨立估值師所採納的可比較市場個案；及(iii)與獨立估值師討論所採納的計算基準後，吾等認為獨立估值師於編製佛山市財神酒店的酒店房間、未發展商住許可建築面積及用作員工宿舍的住宅物業的估值報告時，所採納的相應資本值整體而言為公平合理。

假設

獨立估值師指出：

「吾等的估值乃假設業主於市場上出售該等現況下的物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值而獲益。

吾等假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於相關土地使用權的未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。

吾等亦假設，除另有註明者外，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生的任何費用或開支。

吾等假設已獲有關政府機關授出已建或將建於其上的建築物及構築物的所有同意書、批文及執照。除另有說明者外，吾等亦假設地盤上的所有建築物及構築物由業主持有或獲准由業主佔用。

獨立財務顧問函件

除在估值證書內列明、界定及考慮的不符合事宜外，吾等假設有關於物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用法規及其他限制。此外，除估值證書另有註明外，吾等亦假設土地使用及改善工程均於所述物業權益的範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

該物業的其他特殊假設（如有）已在估值證書的附註內載列。

吾等已審閱估值報告的證明文件和假設，包括涉及計算的工作及獨立估值師提供的假設。

吾等認為，估值報告內為產生該物業的估值金額而採納的假設和基礎，包括下列各項假設：

- (i) 在該位址興建的全部大樓及建築物是由擁有人持有或獲准由擁有人佔用；
- (ii) 相關政府機關就所興建的大樓及建築物的所有同意書、批文及執照；
- (iii) 於各相關土地使用權的整個未屆滿期間內，該等物業權益的擁有人具有自由及不受干預的權利使用、租賃、出售或按揭該等物業權益；及
- (iv) 所有適用的分區、土地使用法規及其他限制均已遵守，以及有關土地及改良工程的利用方式符合該等物業權益邊界的說明；

而所採納的計算基礎，包括估值金額，即以下各項的總數量：

- (i) 酒店提供的客房樓層及酒店設施；
- (ii) 藉興建供銷售用途的新住宅大樓，佛山市財神酒店的未開發許可計及容積率的建築面積約62,000平方米；及
- (iii) 用作員工宿舍的現有住宅面積的樓層；

為公平合理。

獨立財務顧問函件

代價及估值金額

目標公司全部已發行股本25%及股東貸款25%的總代價為150,000,000港元，代價中的129,626,110港元涉及出售股東貸款合共25%。

根據 貴公司提供的目標集團於二零一三年一月三十一日的未經審核賬目，目標集團的未經審核綜合負債淨額約為102,512,000港元。獨立估值師所達致該物業於二零一三年一月三十一日的估值金額為721,480,000港元，較目標集團的未經審核綜合賬目內該物業於該日的賬面值高出約127,317,000港元。考慮到該項估值盈餘127,317,000港元，目標集團於二零一三年一月三十一日的經調整綜合淨資產約為24,805,000港元。

經考慮：

- (i) 代價中涉及出售股東貸款合共25%的129,626,110港元乃按等額基準進行；
- (ii) 代價中涉及目標集團全部已發行股本25%的餘款20,373,890港元，高於 貴集團經調整綜合淨資產25%的約6,201,250港元（24,805,000港元的25%）；
及
- (iii) 董事會確認，並無董事會就同一資產獲作出並且已經拒絕的其他相關要約。

吾等認為，目標公司全部已發行股本25%及股東貸款25%的代價150,000,000港元對獨立股東的利益而言為公平合理。

建議出售事項可能產生的財務影響

目標公司全部已發行股本25%及股東貸款25%的總代價為150,000,000港元，須於完成時以現金支付。代價中的129,626,110港元涉及出售股東貸款合共25%，而代價的餘款涉及出售目標公司全部已發行股本合共25%。

獨立財務顧問函件

誠如上文指出：

- (i) 董事認為建議出售事項將為 貴集團的發展提供額外資金，尤其是上述位於佛山的物業發展項目；
- (ii) 建議出售事項的所得款項擬用作未來業務發展及資本開支和一般營運資金，此舉符合 貴集團的主要業務活動；及
- (iii) 按計劃興建供銷售用途的新住宅大樓以充分利用佛山市財神酒店的未開發許可建築面積，可能提高股東回報。

根據 貴公司截至二零一二年七月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，由於建議出售事項：

(i) 流動資金

目標公司全部已發行股本25%及股東貸款25%的總代價為150,000,000港元，須於完成時以現金支付。因此，緊隨完成後 貴集團的流動資金狀況將改善150,000,000港元。

(ii) 淨盈利

由於預期完成建議出售事項後目標公司將繼續為 貴公司的附屬公司，故除 貴公司擁有人應佔年度虧損將由約120,300,000港元減少至約97,500,000港元外，預期建議出售事項不會對 貴集團的盈利產生任何財務影響。

(iii) 資產及負債

貴集團的資產總值將由約1,208,000,000港元增加至約1,357,000,000港元、 貴集團的負債總額將由約281,000,000港元增加至約410,000,000港元。因此，緊隨完成建議出售事項後淨資產將增加約20,000,000港元。

獨立財務顧問函件

建議出售事項將改善 貴集團的流動資金及淨資產基礎。建議出售事項將不會對 貴集團的盈利產生財務影響。因此，吾等認為建議出售事項整體將對 貴集團的財務狀況產生正面影響。

意見

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議時，吾等已審閱的因素和理由概述如下：

1. 建議出售事項符合 貴集團及其股東整體的利益，以及於 貴集團的一般業務範圍內進行；
2. 代價對 貴公司及獨立股東的利益而言為公平合理；
3. 估值報告內為產生該物業的估值金額而採納的假設和基礎為公平合理；
4. 訂立買賣協議符合正常商業條款；及
5. 完成建議出售事項將對 貴集團的財務狀況產生正面影響。

推薦建議

經審閱上文載列的所有理由和因素，吾等認為建議出售事項符合 貴公司及股東整體的利益，以及於 貴集團的一般業務範圍內進行，而買賣協議的條款亦符合正常商業條款及對獨立股東的利益而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈的普通決議案，以批准建議出售事項。

此 致

貴公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
執行董事
梁濟安
謹啟

二零一三年三月十八日

1. 債項聲明

借貸及債項

於二零一三年一月三十一日（即通函付印前就本債項聲明而言的最後可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還借貸總額約為143,850,000港元，包括(i)抵押銀行借貸約115,160,000港元；(ii)賬面值及本金額分別約18,680,000港元及20,000,000港元的可換股債券；(iii)應付聯營公司（天福集團有限公司）的無抵押借貸10,000,000港元；及(iv)有抵押公司信用卡應付款項約10,000港元。

於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，銀行借貸115,160,000港元乃由本集團賬面值約332,000,000港元的酒店物業抵押。

於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，公司信用卡應付款項10,000港元乃由定期存款640,000港元抵押（以擔保由一間銀行授出的公司信用卡融通）。

資本承擔

於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，本集團有涉及有待開發物業的資本承擔約5,150,000港元及涉及物業、機器及設備的資本承擔約340,000港元。

免責聲明

除上文所披露者外及除集團內公司間的負債和日常業務過程中的正常貿易應付款外，於二零一三年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的任何貸款資本、銀行透支、借貸或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔或財務融資承擔、擔保或其他重大或然負債。

2. 營運資金

本公司董事認為，經考慮本集團所得的財務資源，包括從建議出售事項產生的估計所得款項淨額，本集團擁有充裕營運資金應付於本通函日期後至少12個月所需。

3. 本集團的經營及財務前景

截至二零一二年七月三十一日止財務年度，佛山市財神酒店一幢全新的休閒大樓已經落成，該大樓設有游泳池、健身室、桑拿浴室、卡拉OK室及其他會所設施。預期該等新設施可提升酒店的經營效能、競爭力及收益。於佛山市財神酒店的休閒大樓竣工後，佛山市財神酒店仍擁有可用作住宅用途的未開發許可計及容積率的建築面積約62,000平方米。按照有關部署，管理層將興建供銷售用途的新住宅大樓，以發揮該等發展潛力。本集團對澳門和中國物業及接待行業的長遠前景抱持樂觀態度。憑藉其穩健的財務狀況及業務營運，本集團繼續採取審慎方式物色和發掘有利的商機以盡量提升股東回報。

本集團亦持有澳門財神酒店之32.5%權益，該酒店由本集團之聯營公司天福集團有限公司擁有和經營。儘管澳門酒店業競爭激烈，預期澳門財神酒店仍能保持其高入住率及繼續帶來穩定收入。

此外，本集團繼續擁有位於澳門路環一幅佔地約9,553平方米之空置地塊，以及透過一間接受投資公司持有澳門商業大馬路一幅土地之5%權益。該兩幅土地擬用作開發高尚住宅發展項目，本集團正等候政府批准有關發展工程施工。

American Appraisal China Limited
1506 Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

吾等遵照冠中地產有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（此後統稱「貴集團」）的指示，對位於中華人民共和國（「中國」）廣東省佛山市的物業權益（「該物業」）進行估值。吾等確認已就該等物業權益進行視察、作出有關查詢，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就有關物業權益於二零一三年一月三十一日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

本函件屬吾等的估值報告的一部分，其中闡述估值基準及方法，並釐清就物業權益所有權及限制條件所作出的假設。

估值基準

吾等的估值為吾等對市場價值的意見。按香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則所下定義，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方在公平原則並在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行交易的資產或負債的估計金額」。

市場價值被理解為所估計的資產及負債未經考慮買賣（或交易）成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項的價值。

此估算價值尤其不包括因任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素引致的估算價格上升或下跌。

估值方法

持作開發的物業權益乃以直接比較法進行估值，而比較乃根據可比較物業實際銷售所實現的價格或市價資料作出。分析具類似規模、特徵及位置的可比較物業，並審慎權衡該等物業權益的所有各自優勢及缺點，以作公平對比。吾等亦考慮到已產生的建築成本及完成開發將要產生的成本，以反映已落成開發的質量。

業權調查

吾等已獲提供有關位於中國的物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無審查原件以核實所有權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料及中國法律顧問廣東君道律師事務所就有關位於中國的物業權益的中國法律所提供的中國法律意見。

本函件及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考，吾等對本函件及估值證書內所載有關物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

假設

吾等的估值乃假設業主於市場上出售該等現況下的物業權益時，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益的價值而獲益。

吾等假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於相關土地使用權的未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。

吾等亦假設，除另有註明者外，物業權益可於所授出未屆滿年期內在市場向當地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須支付所產生的任何費用或開支。

吾等假設已獲有關政府機關授出已建或將建於其上的建築物及構築物的所有同意書、批文及執照。除另有說明者外，吾等亦假設地盤上的所有建築物及構築物由業主持有或獲准由業主佔用。

除在估值證書內列明、界定及考慮的不符合事宜外，吾等假設有關於物業權益均已符合一切適用的分區、土地使用法規及其他限制。此外，除估值證書另有註明外，吾等亦假設土地使用及改善工程均於所述物業權益的範圍內進行，亦不存在土地侵佔或侵入的情況。

該物業的其他特殊假設（如有）已在估值證書的附註內載列。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納 貴集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、規劃批准、建築成本、地盤及樓面面積以及其他一切有關事宜的意見。估值證書所載的尺寸及面積乃根據提供予吾等的文件所載資料而列出，且僅為約數。

吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

本公司的吳妙慧曾於二零一三年三月視察該物業。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等並無進行實地調查以確定發展地盤的地面條件或設施是否合適。吾等進行估值時，乃假設此等方面均符合要求並於施工期間不會產生額外開支或出現延誤。

吾等在估值時並無考慮該物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，或出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益無附帶足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港法例（第32章）公司條例附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則（二零一二年版本）的所有規定。

吾等謹此證明，吾等並無於該物業所報告價值中擁有現時或潛在權益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

除另有列明外，本報告呈列的所有金額均以港元列值。吾等於估值日採納的貨幣約為1港元兌人民幣0.8019元。

此 致

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
匯漢大廈17樓
冠中地產有限公司

代表
美國評值有限公司

助理副總裁
潘銘浩
MHKIS, MRICS, RPS(GP), CIREA, CFA
謹啓

二零一三年三月十八日

附註：潘銘浩先生為特許估值測量師，於香港、中國及海外擁有逾十二年物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一三年 一月三十一日 現況下的 資本值 (港元)
1.	中國 廣東省 佛山市 順德區樂從鎮 樂從居委會 樂從大道東B82之 財神酒店及 在建工程	714,000,000
2.	中國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 樂從居委會 東區 振華路B89號 首層梯間和 二、三、四層	7,480,000
		<hr/>
	總計：	<u><u>721,480,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值 (港元)
1.	中國廣東省 佛山市順德區 樂從鎮樂從 居委會 樂從大道東B82 之財神酒店及 在建工程	該物業包括一幅佔地面積約 25,966.55平方米的土地上所興 建的一幢18層高(包括地庫層) 酒店、一幢5層高(包括地庫層) 綜合大樓及在建工程。該酒店及 綜合大樓分別於二零零六年前 後及二零一一年前後落成。	於估值日,該酒店及 綜合大樓已經營運, 而在建工程仍處於早 期建築階段。	714,000,000
		該物業位於樂從鎮樂從大道東 南方向。樂從鎮為順德區的市 中心區,建有多個住宅及商業發展 項目。		
		該酒店的5樓至17樓設有406間 客房,而1樓至4樓主要提供飲 食、休息室、餐廳、多功能房 間,而地庫層則提供內部工作區 範圍。綜合大樓提供桑拿浴室、 健身中心及夜總會。		
		按照獲提供的資料,該酒店及綜 合大樓的總建築面積約為46,733 平方米。		

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 一月三十一日 現況下的資本值 (港元)
----	----	-------	------	-------------------------------------

在建工程擬開發為一個住宅發展項目，總建築面積約為86,290平方米。

該物業已獲授的土地使用權於二零七二年七月二十四日（作住宅用途）及二零四二年七月二十四日（作商業用途）屆滿。

附註：

1. 根據佛山市順德區人民政府二零一二年六月十九日所發出的房地產權証，粵房地權証佛字第0312043402號，該物業佔地面積為25,966.55平方米及總建築面積約為46,732.94平方米的土地使用權及房屋所有權由佛山市財神酒店有限公司（「佛山市財神酒店」）持有，作商業及住宅用途，於二零七二年七月二十四日屆滿。
2. 根據佛山市順德區發展規劃和統計局（「規劃和統計局」）於二零一二年七月十二日所發出的佛山市順德區建設用地規劃條件，順規條件(2012) 247號，該物業須遵守下列條件：

佔地面積	:	25,966.54平方米
用途	:	商業服務業設施用途兼住宅用途
容積率	:	≤4.0(及≥1.2)
許可計及容積率的		
建築面積	:	≤103,866平方米(及≥31,160平方米)
高度限制	:	≤130米

根據上述條件，該物業的總許可計及容積率的建築面積約為103,866平方米。該酒店及綜合大樓的現有總建築面積小於許可總建築面積。據 貴集團表示，在建工程將開發為一個住宅發展項目，以充分運用許可建築面積。於吾等的估值過程中，吾等已考慮在建工程的價值，假設有關工程已獲得有關政府機關批准及將解決一切有關成本或費用。

3. 根據佛山市順德區發展規劃和統計局於二零一三年一月十四日所發出的建設項目核准的批復，順規資[2013]10號，名稱為「湖畔一號」的建議發展項目的在建工程已獲批准，涉及佔地面積約12,348平方米及總建築面積約86,290.19平方米。在建工程包括高層住宅大廈及附屬設施。建築面積明細載列如下：

用途	建築面積 (平方米) 概約
住宅	61,874.25
附屬設施	1,985.94
地庫	22,430
總計	86,290.19

4. 根據中國工商銀行股份有限公司佛山分行與佛山市財神酒店於二零零九年二月十七日所訂立的抵押合同，佛抵字第1號及固定資產借款合同佛山分行[2009]年佛債字第6號，該酒店已以人民幣135,000,000元質押予前者，期限由二零零九年二月十九日至二零一四年二月十四日。
5. 根據佛山市財神酒店（「出租方」）與何惠文（「承租方」）於二零一二年六月二日所訂立的租賃合同，出租方已將綜合大樓部分一至三層，總樓面面積為2,828.12平方米租予承租方，由二零一二年六月一日起至二零一三年五月三十一日屆滿，為期一年。據佛山市財神酒店所確認，綜合大樓已出租的部分乃由佛山市順德區天河歌舞娛樂有限公司（為佛山市財神酒店（佔90%權益）及承租方（佔10%權益）的合資公司）用作KTV業務及娛樂用途，總月租為人民幣60,000元（不包括水電費用）。
6. 據 貴公司表示，於估值日，上述建議發展項目的在建工程已產生的總建築成本約為人民幣3,538,000元，而吾等已於估值過程中考慮有關因素。
7. 該物業位於順德區樂從鎮樂從大道的東南方向。該處為市區，四周建有多個住宅及商業發展項目。樂從鎮位於順德區的西北方向，而順德區則位於佛山市的南方。該物業亦鄰近樂從文化公園、著名的樂從傢俬城、325國道及佛山一環。酒店市場方面，酒店市場的研究顯示，中國五星級酒店於二零一一年整體表現平穩，整體入住情況及平均房租均有上升。然而，毛經營溢利增幅十分輕微，理由是酒店經營成本增加。廣州及深圳市方面，過去兩年有新的五星級酒店揭幕，廣受市場歡迎。住宅市場方面，二零一一年至二零一二年順德區大眾住宅市場的價格有所波動。整體住宅的價格於二零一一年大致平穩，於二零一二年上半年開始輕微下挫及於二零一二年下半年回復穩定。整體大眾住宅的價格幅度現時介乎每平方米約人民幣6,500元至每平方米約人民幣7,500元。

8. 中國法律意見指出(其中包括):
- a. 根據上文附註1所述的房地產權証,佛山市財神酒店依法擁有該物業的土地使用權及房屋所有權。
 - b. 該物業尚未被轉讓及佛山市財神酒店有權使用及佔用該物業。
 - c. 然而,由於物業附有按揭,故未獲得物業的承按揭方批准下,佛山市財神酒店不能於按揭期內轉讓、出租、進一步按揭及質押物業。
 - d. 據 貴集團表示,該物業的權利、真確性、合法性及有效性不會受到相關地方機關的質疑、爭議或審視。
 - e. 據 貴集團表示,除上述按揭外,該物業並無附有任何其他產權負擔、訴訟或爭議。
 - f. 據 貴集團表示,該物業目前的用途乃符合上述房地產權証的用途。由於佛山市財神酒店繼續其目前用途,故該物業並無可預見的不利狀況或影響。
 - g. 佛山市財神酒店已取得該物業的所有權及有權出租該物業。上文附註(5)所述的租賃合同為有效及具法律約束力。租賃合同並未向相關機關辦理登記。然而,租賃合同並未辦理登記不會使租賃合同失效或使租賃合同不能強制執行。
 - h. 據佛山市財神酒店確認,承租方已獲通知上文附註(4)所述的按揭協議,且租賃合同在法律上有效。
 - i. 據佛山市財神酒店確認,該物業已出租的部分乃由佛山市順德區天河歌舞娛樂有限公司用作卡拉OK業務及娛樂用途,而佛山市順德區天河歌舞娛樂有限公司為佛山市財神酒店及承租方的合資公司。
9. 佛山市財神酒店為 貴公司的間接全資附屬公司。
10. 於估值過程中,吾等已作出下列假設:
- (i) 佛山市財神酒店擁有該物業的適當業權,而所有土地金及成本已悉數償付,並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
 - (ii) 上述建設項目核准的批復所指出的建議發展項目(包括在建工程)符合當地規劃法規及已獲相關機關批准,而所有有關成本已悉數償付。
 - (iii) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃和房屋法規及已獲相關機關批准,而所有有關成本或費用已悉數償付。
 - (iv) 除上述按揭外,該物業並無附有任何其他產權負擔、訴訟或爭議。

估值證書

				於二零一三年 一月三十一日 現況下的 資本值 (港元)
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
2.	中國 廣東省 佛山市 順德區 樂從鎮 樂從居委會 東區 振華路B89號 首層梯間和 二、三、四層	該物業包括於二零零零年前 後落成的一幢4層高綜合大樓 首層的梯間範圍及二至四層。 該物業位於順德區樂從鎮振 華路東面及振華一路北面。 根據相關的房地產權證，該物 業的總建築面積約為2,512.8 平方米。 該物業已獲授的土地使用權 於二零六九年七月七日（作住 宅及商業用途）屆滿。	據 貴集團表示，該物 業於估值日用作員工宿 舍。	7,480,000

附註：

- 根據佛山市人民政府於二零零七年一月十九日所發出的房地產權證，粵房地証字第C4967582號，該物業建築面積為2,512.8平方米的房屋所有權由佛山市財神酒店持有，作住宅及商業用途，於二零六九年七月七日屆滿。

2. 該物業位於順德區樂從鎮振華路的東面及振華一路的北面。該處為市區，四周建有多個住宅及商業發展項目。樂從鎮位於順德區的西北方向，而順德區則位於佛山市的南方。該物業亦鄰近樂從文化公園、著名的樂從傢俬城、325國道及佛山一環。於二零一一年至二零一二年，順德區大眾住宅市場的價格有所波動。整體住宅價格於二零一一年大致平穩，於二零一二年上半年開始輕微下挫及於二零一二年下半年回復穩定。整體住宅的價格幅度現時介乎每平方米約人民幣6,500元至每平方米約人民幣7,500元。
3. 中國法律意見指出（其中包括）：
 - a. 佛山市財神酒店依法擁有該物業及有權佔用和使用該物業。
 - b. 根據上述房地產權証，佛山市財神酒店依法及有效地擁有該物業的房屋所有權。
 - c. 該物業並未被轉讓、租賃或按揭。佛山市財神酒店有權佔用及使用該物業及有權按照相關中國法規轉讓、租賃或按揭該物業。
 - d. 據 貴集團表示，該物業的權利、真確性、合法性及有效性不會受到相關地方機關的質疑、爭議或審視。
 - e. 據 貴集團表示，該物業目前的用途乃符合上述房地產權証的用途。由於佛山市財神酒店繼續其目前用途，故該物業並無可預見的不利狀況或影響。
 - f. 據 貴集團表示，該物業並無附有任何按揭、租賃、許可證或其他產權負擔、訴訟或爭議。
4. 佛山市財神酒店為 貴公司的間接全資附屬公司。
5. 於估值過程中，吾等已作出下列假設：
 - (i) 佛山市財神酒店擁有該物業的適當業權，而所有土地金及成本已悉數償付，並有權於土地使用權的期限內使用、轉讓、租賃及按揭該物業或按照中國法律以其他合法途徑出售該物業。
 - (ii) 該物業的建築物或構築物符合當地規劃和房屋法規及已獲相關機關批准，而所有有關成本或費用已悉數償付。
 - (iii) 該物業並無附有任何其他產權負擔、訴訟或爭議。

1. 責任聲明

本通函（董事共同及個別承擔全部責任）所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司的資料。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面乃屬準確和完備，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載的任何陳述或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份及相關股份和債券的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員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）的股份、相關股份及債券中，擁有(i)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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作擁有或被視作已擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須列入由本公司存置於登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司普通股及相關股份的好倉

董事姓名	持股數目			總計	佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或十八歲 以下子女的 權益)	公司權益 (控制公司的 權益)		
蕭德雄 (「蕭先生」)	-	24,491,000	861,075,000 (附註1)	885,566,000	35.88%
朱年耀 (「朱先生」)	23,700,000	-	333,447,400 (附註2)	357,147,400	14.47%
劉志芹	7,500	-	-	7,500	0.00%

附註：

1. 蕭先生被視作透過富健控股有限公司（「富健」，該公司由蕭先生擁有70%權益）擁有861,075,000股本公司股份的權益。
2. 朱先生被視作透過Supervalue Holdings Limited（「Supervalue」，該公司由朱先生全資擁有）擁有333,447,400股本公司股份的權益。

(ii) 於本公司相聯法團相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團	持股數目			總計	佔相聯法團 已發行股本 百分比
		個人權益 (作為實益 擁有人 持有)	家族權益 (配偶或 十八歲以下 子女的 權益)	公司權益 (控制公司的 權益)		
蕭先生	天福集團有限公司	-	-	1,350 (附註1)	1,350	67.50%
朱先生	天福集團有限公司	-	-	250 (附註2)	250	12.50%

附註：

1. 蕭先生被視作擁有天福集團有限公司的1,350股股份之權益，其中1,100股股份透過Global Master Management Limited（該公司由蕭先生擁有70%權益）擁有，而250股股份則透過Macro Rich Limited（該公司由Global Master Management Limited擁有60%權益）擁有。
2. 朱先生被視作透過Macro Rich Limited（該公司由朱先生擁有40%權益）擁有由天福集團有限公司持有的250股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、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的任何權益（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作擁有或被視作已擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入由本公司存置於登記冊內之任何權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益。

(b) 根據證券及期貨條例股東須予披露的權益及淡倉

於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（不包括董事或本公司主要行政人員）於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，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的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉，或已列入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置於登記冊內之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	持股數目			總計	佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或 十八歲以下 子女的權益)	公司權益 (控制公司 的權益)		
富健	861,075,000 (附註1)	-	-	861,075,000	34.89%
Supervalue	333,447,400 (附註2)	-	-	333,447,400	13.51%

附註：

1. 蕭先生被視作透過富健（由蕭先生擁有70%權益）擁有861,075,000股本公司股份的權益。蕭先生為富健的董事。
2. 朱先生被視作透過Supervalue（由朱先生全資擁有）擁有333,447,400股本公司股份的權益。朱先生為Supervalue的董事。

於最後可行日期，就各董事或本公司主要行政人員所知，本公司並無獲知會有任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，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的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉，或已列入根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置於登記冊內的權益或淡倉。

3. 競爭性權益

於最後可行日期，蕭先生（本公司主席兼執行董事）於南灣發展股份有限公司及其他主要在澳門及中國內地從事物業投資及發展的公司中持有股份權益及／或擔任董事。因此，根據上市規則第8.10條，蕭先生被視為於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

除上述者外，於最後可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

4. 合約或安排權益

於最後可行日期，概無董事於任何由本集團任何成員公司所訂立且在本通函日期仍有效的合約或安排中，擁有就本集團業務而言屬重要的重大權益。

概無董事於本集團任何成員公司自二零一二年七月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的結算日）所購買或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

誠如本公司於二零一三年三月十一日所宣佈，預期本集團截至二零一三年一月三十一日止六個月期間將錄得重大虧損。預期虧損主要來自本集團所持物業的減值，有關的初步估計金額約為126,000,000港元，惟仍有待估值師最終斷定相關標的物業於二零一三年一月三十一日的估值，始可作實。該項減值虧損為非現金項目，對本集團的營運及現金流量並無影響，且本集團的財務狀況保持穩健。

除上述者外，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一二年七月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的結算日）有任何重大不利變動。

6. 訴訟

於最後可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團有任何已訂立或建議訂立而並非於一年內屆滿，或本公司不可於一年內在毋須支付賠償（法定賠償除外）情況下終止的服務合約。

8. 專家

(a) 以下為本通函載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
大有融資有限公司	可經營證券及期貨條例所界定第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
美國評值有限公司	物業估值師

(b) 於最後可行日期，獨立財務顧問或估值師概無持有本集團任何成員公司的任何持股權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）。

(c) 獨立財務顧問或估值師已發出同意書，表示同意刊發本通函、按其所示形式和涵義收錄其函件及引述其名稱，且迄今概無撤回其同意書。

(d) 於最後可行日期，獨立財務顧問或估值師概無於本集團任何成員公司自二零一二年七月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核賬目的結算日）所購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 重大合約

於最後可行日期，以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立的重
大或可屬重大合約（於日常業務過程中訂立的合約除外）：

- (a) 港基建築工程有限公司（「港基」）、Tamulus Limited（「Tamulus」）、黃德重先生（「黃先生」）及陳炎平先生（「陳先生」）所訂立日期為二零一一年六月二十二日的第四份補充協議，該協議（其中包括）無償進一步延長日期為二零零七年六月二十九日的協議（「六月協議」，內容有關買賣新發投資企業有限公司（「新發」）已發行限額資本的49%）的最後截止日期；
- (b) 港基、Silver Pro Limited（「Silver Pro」）、Tamulus、黃先生及陳先生所訂立日期為二零一一年六月二十二日的第四份補充協議，該協議（其中包括）無償進一步延長日期為二零零七年十月五日的協議（「十月協議」，內容有關買賣新發已發行限額資本的50%）的最後截止日期；
- (c) 港基、Tamulus、黃先生及陳先生所訂立日期為二零一二年八月二日的第五份補充協議，該協議（其中包括）無償進一步延長六月協議的最後截止日期；
- (d) 港基、Silver Pro、Tamulus、黃先生及陳先生所訂立日期為二零一二年八月二日的第五份補充協議，該協議（其中包括）無償進一步延長十月協議的最後截止日期；及
- (e) 買賣協議。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起至股東特別大會日期（包括當日）止期間的一般營業時間內，於本公司的註冊辦事處（地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈17樓）可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一一年及二零一二年七月三十一日止兩個年度的經審核財務報表；

- (c) 董事會函件，其全文載於本通函第4至9頁；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，其全文載於本通函第10至11頁；
- (e) 獨立財務顧問致獨立董事委員會的函件，其全文載於本通函第12至26頁；
- (f) 估值師的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「專家」一段所述的獨立財務顧問及估值師同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約，包括買賣協議；及
- (i) 本通函。

11. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為洪日明先生，彼為註冊會計師。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈17樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (d) 本通函內如有歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

茲通告冠中地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年四月八日星期一下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店1樓皇悅廳一舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司作為賣方、高旺投資有限公司作為買方及黎克堅先生作為擔保方日期為二零一三年二月二十八日的買賣協議(「高旺買賣協議」，其註有「A」字樣的副本已提交本大會並由大會主席簡簽以供識別)，內容有關本公司以總代價75,000,000港元出售財神酒店(香港)有限公司(「目標公司」)全部已發行股本的12.5%及於完成高旺買賣協議時目標公司所結欠本公司股東貸款的12.5%，以及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司董事在其認為就高旺買賣協議而言或使高旺買賣協議生效，以及實行據此擬進行交易及／或使據此擬進行交易生效而言屬必須或適宜或權宜的情況下，進行一切行動及事宜、簽立一切文件及行使一切權力，包括但不限於簽立、修訂、補充、交付、豁免、提交及實行任何進一步的文件或協議。」

股東特別大會通告

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司作為賣方、金冠投資有限公司作為買方及鄧楓先生作為擔保方日期為二零一三年二月二十八日的買賣協議（「金冠買賣協議」，其註有「B」字樣的副本已提交本大會並由大會主席簡簽以供識別），內容有關本公司以總代價75,000,000港元出售目標公司全部已發行股本的12.5%及於完成金冠買賣協議時目標公司所結欠本公司股東貸款的12.5%，以及據此擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司董事在其認為就金冠買賣協議而言或使金冠買賣協議生效，以及實行據此擬進行交易及／或使據此擬進行交易生效而言屬必須或適宜或權宜的情況下，進行一切行動及事宜、簽立一切文件及行使一切權力，包括但不限於簽立、修訂、補充、交付、豁免、提交及實行任何進一步的文件或協議。」

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭德雄
謹啟

香港，二零一三年三月十八日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司股東，均有權委派其他人士為受委代表代其出席及投票。
2. 受委代表毋須為本公司的股東。委任受委代表的文據必須由委任人或其正式書面授權人士簽署，或如委任人為法團，則須蓋上公司印鑑，或經由獲正式授權的公司負責人或授權人士親筆簽署。
3. 委任受委代表的文據連同經簽署的授權書或其他經簽署的授權文件（如有）或經公證人簽署證明的有關授權書或授權文件副本，最遲須於其名字列於該文據的人士擬投票的大會或續會或投票表決（視乎情況而定）舉行時間四十八（48）小時前，送達本公司於香港的股份過戶登記處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17M樓，方為有效，否則委任文據將被視為無效。
4. 交回委任受委代表的文據後，股東仍可親身出席所召開或有關進行表決的大會及於會上投票，在此情況下，委任受委代表的文據將被視為已撤銷論。
5. 倘屬任何股份的聯名登記股份持有人，則任何一位該等人士均可於任何會議上就該等股份投票（不論親身或受委代表），猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關的聯名持有人親身或委任代表出席會議，則僅股東名冊內有關股份的聯名持有人中排名首位的出席者方有權就該等股份投票。
6. 隨通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。