

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公告的內容概不負責，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公告全部或任何部份內容而產生或因倚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

於二零一三年二月二十八日，本公司與各買方及擔保方訂立兩份買賣協議，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。

由於本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，故根據上市規則第14A章，買方為本公司的聯繫人及關連人士，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。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已獲組成，以就買賣協議的條款對獨立股東是否公平合理及建議出售事項是否符合本公司及其股東整體的利益，向獨立股東發表意見。本公司已委任獨立財務顧問，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的利益，向獨立董事委員會發表意見。

一份載有(其中包括)建議出售事項的進一步詳情，連同獨立董事委員會的推薦函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的推薦函件以及股東特別大會通告的通函，將於二零一三年三月二十一日或之前寄發予股東。

於二零一三年二月二十八日，本公司與各買方及擔保方訂立兩份買賣協議，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。

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%。

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、股東貸款金額及經獨立估值師所估計目標集團物業於二零一三年一月的初步估值金額，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、賠償或其他事情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。

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（尤其是中國）。

本集團一直致力充分利用佛山財神酒店約62,000平方米的未發展可允許建築面積，並透過按計劃興建供銷售用途的新住宅大樓以盡量提高股東回報。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，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，從而實踐本集團的目標。

此外，董事認為建議出售事項將於本集團的發展毋須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（包括已於佛山財神酒店所在地點籌劃興建新住宅大樓），以及一般營運資金。

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46,800,000港元，乃將代價減去目標公司及股東貸款25%權益的應佔資產淨值及一切有關開支計算得出。

根據上述因素，董事會（不包括獨立非執行董事，其意見將收錄於本公告所述本公司將予刊發的股東通函內）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

由於本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，故根據上市規則第14A章，買方為本公司的聯繫人及關連人士，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。

董事經作出一切合理垂詢後，就其所知、所悉及所信，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。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。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已獲組成，以就買賣協議的條款對獨立股東是否公平合理及建議出售事項是否符合本公司及其股東整體的利益，向獨立股東發表意見。本公司已委任獨立財務顧問，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的利益，向獨立董事委員會發表意見。

一份載有（其中包括）建議出售事項的進一步詳情，連同獨立董事委員會的推薦函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的推薦函件以及股東特別大會通告的通函，將於二零一三年三月二十一日或之前寄發予股東。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內，下列詞彙具以下涵義。

「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	本公司將予召開的股東特別大會，以批准（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獨立股東作出推薦意見；
「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	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；

「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	本公司建議根據買賣協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；
「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%；
「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；及
「%」	指	百分比

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭德雄

香港，二零一三年二月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蕭德雄先生、朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，以及獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。