

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)

**有關出售一間附屬公司
的須予披露交易**

董事會宣佈，於二零一三年四月二十四日，本公司與買方訂立該協議，據此，本公司同意出售及買方同意購買銷售股份及該貸款，總代價為現金35,000,001港元。

根據上市規則第14.06(2)條，出售事項構成本公司的須予披露交易。

該協議

日期

二零一三年四月二十四日

訂約方

賣方： 本公司

買方： Star Harbour Trading Limited

Star Harbour Trading Limited為一間根據英屬處女群島法例註冊成立的公司。

董事經作出一切合理垂詢後，就其所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方，並與彼等概無關連。

將予出售的資產

根據該協議，買方同意購入及賣方同意出售銷售股份及該貸款。

代價及付款

出售事項的代價35,000,001港元乃該協議的訂約方經參照(i)嘉納於二零一三年三月三十一日的未經審核負債淨額約27,300,000港元；(ii)嘉納的投資物業之公平值約45,300,000港元；及(iii)嘉納於二零一三年三月三十一日結欠本公司的未經審核未償還負債約64,300,000港元，於公平磋商後達致。

代價將以下列方式償付：

- (a) 於簽訂該協議時以現金向本公司支付其中7,000,000港元（相當於代價的20%）；
- (b) 於完成時以現金向本公司支付餘款28,000,000港元（相當於代價的80%）。

該協議的條件及完成

完成須待買方滿意其就（其中包括）下列各項自行展開的盡職審查調查結果，方可作實：

- (a) 嘉納於完成時的財務狀況與嘉納所編製直至二零一三年三月三十一日的未經審核賬目內所顯示的大致相同，且嘉納自該時候至完成日期的財務狀況並無重大逆轉；及
- (b) 嘉納對其投資物業（即深水埗金盟大廈的85間商舖）擁有良好及有價值的業權。

該協議將於其所載的全部條件達成或獲豁免後第五個營業日或之前完成，惟於任何情況下不遲於該協議日期後的21天。

倘該協議所載的條件於該協議日期後的21天或之前或本公司與買方可能互相協定的其他日期並未達成或獲豁免，該協議可能被撤銷。

嘉納的資料

嘉納為一間在香港註冊成立的公司，主要從事物業投資，在深水埗金盟大廈擁有85間商舖。於本公告日期，本公司直接擁有嘉納全部已發行股本的權益。

出售事項的財務影響

下文載列嘉納截至二零一二年七月三十一日止兩個財務年度的經審核財務資料，有關資料乃摘錄自嘉納的經審核財務報表：

	截至七月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	百萬港元	百萬港元
收入	0.6	0.6
投資物業公平值增加	6.6	6.6
年度溢利	5.7	5.7

於七月三十一日
二零一二年 二零一一年
百萬港元 百萬港元

投資物業	43.7	37.1
淨(負債)	(28.3)	(34.0)

於完成時，嘉納將不再為本公司的附屬公司，其財務業績將不再於本集團往後的財務報表內綜合列賬。

本集團預期出售事項將錄得綜合虧損約2,000,000港元，乃參照於完成時(i)出售事項的所得款項淨額；(ii)嘉納的負債淨額；及(iii)該貸款的面額而計算，惟須待審核結果確定。

從出售事項獲取的所得款項擬用作本集團的一般營運資金，並且於機遇出現時可能用作其他投資用途。

出售事項的理由及裨益

出售事項讓本集團有機會將投資物業多年以來的公平值增幅套現，從而改善本集團的流動資金狀況，並且使本集團能夠將資源重新配置至其他合適的投資機會，以為其股東爭取更佳回報。

董事認為，該協議的條款符合正常商業條款及公平合理，以及符合本公司及其股東整體的利益。

一般資料

根據上市規則第14.06(2)條，出售事項構成本公司的須予披露交易。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內，下列詞彙具以下涵義：

「該協議」	指	本公司與買方就出售事項於二零一三年四月二十四日訂立的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(星期六除外)
「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，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成該協議

「代價」	指	股份代價及貸款代價合計
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據該協議出售銷售股份及該貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「嘉納」	指	嘉納貿易有限公司，一間於香港註冊成立的物業投資有限公司，於本公告日期為本公司的直接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	嘉納於完成時應付及結欠本公司的全部貸款，所有該等貸款為免息
「貸款代價」	指	買方就出售該貸款應付予賣方的代價35,000,000港元
「買方」	指	Star Harbour Trading Limited，一間根據英屬處女群島法例註冊成立的公司
「銷售股份」	指	本公司實益擁有的嘉納全部已發行股本
「股份代價」	指	買方就出售銷售股份應付予賣方的代價1港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
冠中地產有限公司
行政總裁
朱年耀

香港，二零一三年四月二十四日

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。