

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公告全部或任何部分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)

**關連交易
出售於一間非全資附屬公司之全部權益**

於二零零七年七月三十一日，本公司之全資附屬公司(賣方)與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份，總代價為4,000,000港元。

根據上市規則第14A.13(1)條之規定，有關收購構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.32條之規定，有關收購須遵照申報及公告之規定，但無需遵照獨立股東批准之規定。

該協議

(i) 日期

二零零七年七月三十一日

(ii) 訂約方

賣方：High Cheong Developments 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

買方：吳先生

吳先生於緊接訂立該協議前為Consecutive Profits之董事兼主要股東，而Consecutive Profits於完成前為本公司之非全資附屬公司。

(iii) 出售之目標

根據該協議，賣方同意出售，而買方同意購入銷售股份，佔Consecutive Profits已發行股本80%。

緊接訂立該協議前，賣方及吳先生擁有Consecutive Profits已發行股本80%及20%。緊隨完成後，吳先生將擁有Consecutive Profits全部已發行股本。

(iv) 代價

銷售股份之代價為4,000,000港元，乃經買賣雙方按公平磋商及經參考Consecutive Profits於二零零七年五月三十一日未經審核綜合資產淨值約5,040,000港元釐定。

出售事項代價4,000,000港元由買方於收購完成後向賣方以現金支付。

(v) 協議之條件及完成

完成須待以下條件達成後，方可作實：

(a) 買方於進行盡職審查後，滿意下列事項，其中包括：—

(i) Consecutive Profits及其附屬公司之賬目真實及公平反映Consecutive Profits及其附屬公司於二零零七年五月三十一日之財務狀況，以及Consecutive Profits及其附屬公司由二零零七年五月三十一日至完成日期之財務狀況並無重大不利變動；及

(ii) Consecutive Profits為其附屬公司之合法及實益持有人，並無任何產權負擔。

(b) 本公司根據上市規則獲得一切按該協議之條款向買方銷售銷售股份所需之同意及批准(如有)，有關成本及開支由本公司承擔。

倘上述條件(a)未能於完成日期或之前達成或獲買方豁免，而未能達成並非因該協議之任何訂約方的過失造成，則該協議將變成無效並失去法律效力，而該協議之訂約方將不得向另一方提出任何索償，惟有關先前違反該協議條款者則除外。

待達成(或豁免，視情況而定)該協議所載列之所有條件後，完成將於完成日期進行。

完成於二零零七年七月三十一日發生。

CONSECUTIVE PROFITS之資料

Consecutive Profits為一間投資控股公司。其於一間主要提供房地產代理服務之附屬公司擁有82.50%權益。

根據Consecutive Profits之未經審核綜合賬目，(i) 於截至二零零六年七月三十一日止及二零零五年七月三十一日止財政年度，Consecutive Profits之除稅及特別項目前之未經審核綜合純利分別為288,353港元及856,668港元；及(ii) 於截至二零零六年七月三十一日止及二零零五年七月三十一日止財政年度，Consecutive Profits之除稅及特別項目後未經審核綜合純利分別為242,900港元及702,798港元。於二零零七年五月三十一日，Consecutive Profits之未經審核綜合資產淨值約為5,040,000港元。

根據Consecutive Profits於二零零七年五月三十一日之未經審核財務報表，估計於完成後，本集團預期於截至二零零七年七月三十一日止財政年度就出售事項錄得約1,900,000港元之虧損，其代表4,000,000港元之代價與於完成日期出售Consecutive Profits約5,900,000港元未經審核資產淨值之賬面值之差額。

本公司將動用來自出售事項之全部款項作一般營運資金。

完成後，本公司已出售其於Consecutive Profits之所有股權，而Consecutive Profits已終止為本公司之附屬公司。

進行出售事項之理由及利益

本集團主要從事物業租賃、金融投資、物業發展、物業銷售，提供房地產代理服務(於完成後已終止)及投資。

擴充物業項目為本集團之既定策略。董事會認為由於出售事項，本集團將更集中推行此策略。董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款(包括代價)乃公平、合理及按一般商業條款訂立，因此，訂立該協議符合本公司及其股東之整體利益。

關連交易

緊接該協議前，吳先生為Consecutive Profits之董事及持有Consecutive Profits之20%已發行股本之主要股東，Consecutive Profits於完成前為本公司之非全資附屬公司。因此，根據上市規則，吳先生為本公司之關連人士。而根據上市規則第14A.13(1)條之規定，出售事項構成本公司之關連交易。鑑於上市規則第14.07條項下之各百份比率低於2.5%，以及該協議按一般商業條款訂立，根據上市規則第14A.32條之規定，出售事項須遵照申報及公告規定，但無需遵照獨立股東批准之規定。

釋義

除非文義另有所指，下列詞彙於本公告內具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零零七年七月三十一日就出售事項訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	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	完成該協議
「完成日期」	指	該協議日期或買賣雙方可能同意之其他日期及時間
「關連人士」	指	上市規則賦予此詞之涵義
「Consecutive Profits」	指	Consecutive Profits Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售銷售股份
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「吳先生」或「買方」	指	吳啟民先生
「中國」	指	中華人民共和國
「銷售股份」	指	Consecutive Profits股本中每股面值1.00美元之8股股份，佔Consecutive Profits已發行股本80%
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	High Cheong Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

承董事會命
冠中地產有限公司
 執行主席
朱年耀

香港，二零零七年八月一日

於本公告日期，董事會由執行董事朱年耀先生、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組成。