

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公佈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)

### 建議股本重組 及 建議按每持有一股合併股份獲發四股供股股份的基準供股 恢復買賣

聯席財務顧問

浩德融資有限公司

 結好融資有限公司  
GET NICE CAPITAL LIMITED

供股包銷商

 結好投資有限公司  
GET NICE INVESTMENT LIMITED

#### 建議股本重組

本公司建議提呈股份合併以供股東批准，據此，每100股已發行及未發行股份將合併為一股合併股份。於本公佈日期，本公司的法定股本為122,500,000港元，包括12,250,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中約52,543,986港元(包括5,254,398,668股股份)經已發行及繳足。緊隨股份合併完成後，本公司的法定股本將包括52,543,986股已發行合併股份及69,956,014股未發行合併股份，該等股份的面值均為1.00港元。

為利便建議供股的進行，以及讓本公司在日後可靈活的發行新合併股份，本公司進一步建議於緊隨股份合併後，將法定股本增至2,000,000,000港元(包括2,000,000,000股每股面值1.00港元的合併股份)，當中將增設1,877,500,000股新未發行的合併股份。股本重組須待(其中包括)於股東特別大會上取得股東批准方可作實。

## 建議供股

待股本重組完成後，本公司建議按每股供股股份1.00港元的價格進行供股，發行不少於210,175,944股但不多於219,743,944股供股股份，以集資約210,200,000港元（未扣除費用）（假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲兌換及並無購股權獲行使）至約219,700,000港元（未扣除費用）（假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使）。

本公司將就於記錄日期合資格股東每持有一股合併股份暫定配發四股未繳股款供股股份。不合資格股東不可參與供股。

於本公佈日期，本公司已發行之未行使可換股票據可轉換為115,000,000股股份，未行使之購股權可轉換為124,200,000股股份。倘未行使之可換股票據與購股權隨附之權利獲全數轉換，本公司須發行239,200,000股股份，於股本重組完成時則須發行2,392,000股合併股份。

供股估計所得款項淨額將介乎約205,700,000港元（假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲兌換及並無購股權獲行使）至215,200,000港元（假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使）。本公司計劃將所得款項淨額(a)約200,000,000港元用於投資在香港及澳門之物業市場，以壯大集團之物業投資組合；及(b)餘額介乎約5,700,000港元至15,200,000港元用作本公司的一般營運資金。根據董事表示，本公司現正審議多個有潛質的物業項目。縱使如此，磋商仍屬初步，本公司將根據上市規則就董事視為對該等審議及磋商而言須予公佈之進一步進展另作公佈。倘若供股之所得款項用途有變，本公司將於適當時候就此發表公佈。

**供股須待(其中包括)下文「供股條件」一節所載的條件達成後方可作實。尤其是供股須待於股東特別大會上取得獨立股東批准，以及包銷商並無終止包銷協議，方可作實。因此，供股未必會進行。**

朱先生全資擁有的Supervalue擁有本公司已發行股本約16.36%。Supervalue已向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，即其實益擁有之股份於承諾日期起至記錄日期辦公時間結束時止將不會出售或轉讓並仍會以其名義登記，並將認購其全部供股配額。根據包銷協議，供股股份（不包括將發行予並獲Supervalue接納之供股股份）已由包銷商作全數包銷。

根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股乃以股東於股東特別大會上通過決議案批准為條件，而任何控股股東及其聯繫人士或（若無控股股東）董事（不包括獨立非執行董事）及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士一概不得於股東特別大會上投贊成票。於本公佈日期，本公司並無任何控股股東，且除朱先生外，概無董事及本公司主要行政人員持有股份。因此，身為執行董事之朱先生、Supervalue及其聯繫人士將不得於股東特別大會上就批准供股之決議案投票。本公司將委任獨立非執行董事組成獨立董事委員會，以就股東特別大會上以股數表決方式對批准供股決議案進行表決一事，向獨立股東提供推薦意見。

## 有關買賣股份及供股股份的風險提示

包銷協議載有條文授予包銷商權利，可於發生若干事件(包括不可抗力事件)時終止本身之責任，敬請留意，詳情請參閱「終止包銷協議」一節。

**截至供股的所有條件達成之日(及包銷商可終止包銷協議的權利失效之日)買賣股份或合併股份的任何股東或其他人士，以及於二零零五年九月二十六日星期一至二零零五年十月三日星期一(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份的任何人士，將須承擔供股未必可以成為無條件或未必進行的風險。如有疑問，投資者應諮詢本身之專業顧問。股東及準投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

股東必須在記錄日期(目前預期為二零零五年九月二十一日星期三)已登記成為本公司股東且必須為合資格股東方可參加供股。如欲在記錄日期已登記為本公司股東，股東必須於二零零五年九月十五日星期四下午四時正前將股份轉讓文件(連同有關股票)送達本公司的股份登記處辦理登記手續。本公司將於二零零五年九月十六日星期五至二零零五年九月二十一日星期三(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。

### 恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零五年八月八日星期一上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司將向聯交所申請於二零零五年八月十二日星期五上午九時三十分起恢復股份的買賣。

## 股份合併

### 背景

本公司建議提呈股本重組及下文所述之條款以供股東批准：

- (a) 進行股份合併，據此，每100股已發行及未發行股份將合併為一股合併股份。於本公佈日期，本公司的法定股本為122,500,000港元，包括12,250,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中約52,543,986港元(包括5,254,398,668股股份)經已發行及繳足。緊隨股份合併完成後，本公司的法定股本將包括52,543,986股已發行合併股份及69,956,014股未發行合併股份，該等股份的面值均為1.00港元；及
- (b) 於緊隨股份合併後，計及股份合併已經生效，將法定股本增至2,000,000,000港元(包括2,000,000,000股每股面值1.00港元的合併股份)，當中將增設1,877,500,000股新未發行的合併股份。

已發行合併股份彼此間將在各方面享有同地位，且股份合併將不會導致股東的相對權利或比例權益發生任何變化(惟股份合併產生的零碎合併股份將彙集出售，收益撥歸本公司所有)。股本重組須待(其中包括)於股東特別大會上取得股東批准方可作實。

股本重組的詳情(包括有關並行買賣的安排、合併股份的碎股對盤買賣服務、合併股份股票的新顏色及免費換領合併股份股票)將收錄於本公司向股東寄發的通函內。

## **股本重組的財務影響**

除產生有關開支外，實行股本重組對本集團的綜合資產淨值不會有任何影響，亦不會改變本公司的相關資產、業務、營運、管理或財務狀況或全體股東權益，惟持有股份碎股的股東將不會獲發合併股份的零碎配額。董事相信，股本重組將不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響。

## **進行股本重組的理由**

董事會相信股本重組整體上對本公司及全體股東有利。股份合併將會減少市場內的每手買賣單位數目及增加股份面值。股份現以每手2,000股進行買賣。現建議合併股份亦將以每手2,000股進行買賣。因此，理論上股份的市值將於股份合併生效後上升100倍。根據股份於最後交易日在聯交所的收市報價每股0.025港元計算，每手2,000股股份與每手2,000股合併股份的價值分別為50港元及5,000港元。因此，每股合併股份的每元交易成本將會降低。增加本公司的法定股本將可利便建議供股的進行，以及讓本公司在日後可靈活的發行新合併股份。為盡量避免股東因股份合併出現碎股所致買賣上之困難，本公司將委任一指定經紀商在市場內盡其所能為股東提供對盤服務。

於股本重組及供股完成後，若根據合併股份的每股理論除權價約1.3港元計算，合併股份的市值將高於合併股份每股1.00港元的面值。董事會認為每股合併股份的面值保持在1.00港元的建議將讓本公司在日後可更靈活的發行新合併股份，故符合本公司及全體股東的最佳利益。然而，除建議供股外，董事會目前無意發行其他新合併股份。

## **股本重組的條件**

股本重組須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准股本重組；及
- (b) 聯交所上市委員會批准合併股份上市及買賣。

獨立股東於股東特別大會上批准供股並非進行股本重組的先決條件。

## 預期股本重組的生效日期

待上述條件達成後，股本重組預期於二零零五年九月二十二日星期四生效。

## 建議供股

本公司擬於股本重組生效後進行供股。

## 發行統計數字

- 供股基準 : 記錄日期持有的每股合併股份可獲四(4)股供股股份
- 已發行股份數目 : 於本公佈日期為5,254,398,668股股份
- 於股本重組完成後  
合併股份數目 : 52,543,986股合併股份(假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲兌換及並無購股權獲行使)或54,935,986股合併股份(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使)
- 供股股份數目 : 不少於210,175,944股供股股份(假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲兌換及並無購股權獲行使)及不多於219,743,944股供股股份(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使)

除(i)可轉換為115,000,000股股份(或1,150,000股合併股份)之未行使可換股票據；及(ii)於悉數行使時可導致發行124,200,000股股份(或1,240,000股合併股份)之未行使購股權外，於本公佈日期，本公司並無其他未行使的購股權、認股權證或可轉換或有權認購股份的其他證券。

- 每股供股股份的認購價 : 每股供股股份1.00港元，每股面值亦為1.00港元

假設於記錄日期前並無兌換未行使可換股票據及並無行使購股權，則建議暫定配發的210,175,944股未繳股款股供股股份相等於：

- (a) 現時本公司已發行股本的4%；
- (b) 股本重組完成後本公司已發行股本的400%；及
- (c) 股本重組完成後及經發行供股股份擴大的本公司已發行股本約80%。

## **合資格股東**

本公司將會向合資格股東寄發章程文件。本公司將會向不合資格股東寄發章程，惟僅供彼等參考。不合資格股東將不獲發暫定配額通知書及額外供股股份申請表格。

股東必須在記錄日期辦公時間結束時已登記成為本公司股東且必須為合資格股東方可參加供股。

如欲在記錄日期辦公時間結束時已登記為本公司股東，股東必須於二零零五年九月十五日星期四下午四時正前將股份轉讓文件(連同有關股票)送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

未行使可換股票據及購股權持有人如欲參與供股，應於二零零五年九月十五日星期四下午四時正前按有關條款轉換可換股票據及行使購股權，以便於記錄日期或之前登記成為本公司股東。

## **暫停辦理股東登記**

本公司將於二零零五年九月十六日星期五至二零零五年九月二十一日星期三(包括首尾兩天)期間暫停辦理股東登記。上述期間不會登記股份轉讓。

## 認購價

供股股份認購價為每股供股股份1.00港元，須於接納供股股份的暫定配額及(如適用)根據供股申請額外供股股份或未繳股款供股股份的受讓人申請供股股份時全數繳足。認購價較：

供股價	股份合併前 0.01港元	股份合併後 1.00港元
(a) 最後交易日聯交所報每股股份的收市價 折讓(%)	0.0250港元 60.0%	2.50港元 60.0%
(b) 按最後交易日聯交所報每股股份的收市價計算的理論除權價 折讓(%)	0.0130港元 23.1%	1.30港元 23.1%
(c) 截至及包括最後交易日止十個交易日聯交所 報每股股份於最後十個完整交易日的平均收市價 折讓(%)	0.0227港元 55.9%	2.27港元 55.9%
(d) 按本公司截至二零零四年七月三十一日止年度年報所述 於二零零四年七月三十一日本集團約95,900,000港元 的經審核有形資產淨值及3,269,398,668股已發行股份 計算的每股股份有形資產淨值 折讓(%)	0.0293港元 65.9%	2.93港元 65.9%
(e) 按本公司截至二零零五年一月三十一日止六個月中期報告 所述於二零零五年一月三十一日本集團約129,500,000港元 的未經審核有形資產淨值及4,069,398,668股已發行股份 計算的每股股份有形資產淨值 折讓(%)	0.0318港元 68.6%	3.18港元 68.6%

供股股份的認購價乃本公司及包銷商經參考股份目前的市價及近期股價走勢後，按公平原則商定。董事留意到股份於最後交易日之價格與供股股份之認購價皆低於股份在二零零五年一月三十一日之每股有形資產淨值。然而，與包銷商討論過後，並考慮到(i)股份價格自二零零五年五月見頂(每股報0.035港元)後拾級而下，二零零五年七月四日至最後交易日期間之成交價更回落至每股0.021港元至0.027港元的水平；及(ii)包銷商願意包銷供股股份，董事認為供股的條款(包括認購價)乃公平合理並符合本公司及股東的最佳利益。

## 暫定配發基準

暫定配發基準為每股合併股份獲配發四股供股股份，即按每股供股股份1.00港元的價格配發不少於210,175,944股供股股份及不多於219,743,944股供股股份。申請合資格股東的全部或任何部份暫定配額，須填寫暫定配額通知書並附上所申請供股股份的付款支票一併遞交。

## 供股股份的股票及退款支票

倘若供股的條件得以達成，預期所有繳足股款供股股份的股票將於二零零五年十月十二日星期三或之前，以普通郵遞方式寄予接納及(如適用)申請供股股份並已付款的人士，郵誤風險由收件人承擔。預期全部或部份額外供股股份的不成功認購申請(如有)的退款支票將於二零零五年十月十二日星期三或之前，以普通郵遞方式寄予申請人，郵誤風險由收件人承擔。

## 供股股份的地位

供股股份配發及繳足股款後，將與當時已發行合併股份在各方面享有同等權益。繳足股款供股股份的持有人可收取供股股份配發日後所宣派、作出或派付的所有日後股息及分派。

## 不合資格股東的權利

本公司正就向海外股東提呈供股的可行性進行查詢。倘根據法律顧問提供的法律意見，董事認為基於不合資格股東的登記地址所在地的法律限制，或當地的監管機構或證券交易所的規定，不向海外股東提呈供股股份實屬必須或適當時，將不會讓海外股東參與供股。有關剔除不合資格股東參與供股的基準(如有)將於供股章程中披露。本公司將向不合資格股東寄發供股章程，僅供彼等參考，但不會向不合資格股東寄發暫定配額通知書及額外供股股份申請表格。

於未繳股款供股股份開始買賣後及其買賣終止前，在扣除開支後可取得溢價的情況下，本公司將於可行範圍內盡快作出安排，將原應暫定配發予不合資格股東的供股股份，以未繳股款方式於市場出售。出售所得款項扣除開支後如多於100港元，將按持股比例盡快支付予有關不合資格股東。不足100港元的個別金額將撥歸本公司所有。任何未獲出售的不合資格股東配額，連同已暫定配發但不獲接納的任何供股股份，將可供合資格股東以額外供股股份申請表格提出申請。

## 申請額外供股股份

合資格股東可額外申請不合資格股東的任何尚未售出配額及已暫定配發但未獲接納的任何供股股份。

申請額外供股股份須填寫額外供股股份申請表格，並另行附上所申請額外供股股份的付款支票一併遞交。董事將按公平合理基準酌情分配額外供股股份，惟申請數目可湊夠完整買賣單位的股份，會獲優先分配。

## 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准(a)股本重組生效後的已發行合併股份；及(b)根據供股將予發行及配發的未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。

待合併股份及未繳及繳足供股股份獲批准在聯交所上市及買賣，並符合香港結算之股票收納規定後，合併股份將自股本重組生效時起獲香港結算接納為合資格證券，在中央結算系統內寄存、結算及交收，而未繳及繳足供股股份亦將自未繳及繳足供股股份開始買賣之時或香港結算另行釐定之其他日期起獲香港結算接納為合資格證券，在中央結算系統內寄存、結算及交收。

本公司之股本概無在任何其他證券交易所上市或買賣，而本公司亦無意尋求或目前建議尋求批准股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

買賣登記於本公司股東名冊香港分冊的未繳股款及繳足股款供股股份(均以每手2,000股為買賣單位)須繳納香港印花稅。

## 包銷安排

*日期為二零零五年八月八日的包銷協議*

包銷商已同意全數包銷最多185,349,384股供股股份(佔經發行供股股份擴大後本公司已發行股本約67.48%)，當中不包括Supervalue已承諾認購之供股股份(即假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使時之219,743,944股供股股份減將發行予並獲Supervalue接納之34,394,560股供股股份)。包銷商及其最終實益控股股東未於本公司擁有任何股權亦並非本公司關連人士(定義見上市規則)，有關詳情載於下文「本公司的持股情況」一段。

## 供股條件

供股須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東在股東特別大會上批准股本重組及股本重組於其後生效；
- (ii) 獨立股東在股東特別大會上通過有關決議案以批准供股；

(iii) 向合資格股東寄發章程文件；及

(iv) 聯交所上市委員會在不遲於有關批准訂明的日期前無條件或以本公司可接納的條件(有關條件(如有)經已達成)批准供股股份以未繳股款及繳足股款形式在聯交所上市及買賣，以及在接納日期後第二個營業日下午四時正或之前並無撤回或撤銷該上市地位。

倘包銷協議所載的供股條件未能於包銷協議規定的有關日期及時間(或本公司與包銷商根據包銷協議可能協定的較後日期或時間)或之前達成(或獲包銷商豁免全部或部份條件)，則訂約各方的所有責任將告終止，任何訂約方概不可對其他訂約方提出申索(除非有關事先違反及因包銷協議所產生或與之有關的任何事宜或事件)，而Supervalue就接納其供股配額的不可撤回承諾亦將失效。屆時供股將不會進行。

### 佣金

本公司將向包銷商支付其所包銷供股股份總認購價1.5%的包銷佣金，而包銷商可能以此支付分包銷費用。董事認為包銷佣金與市價相符，對本公司亦屬公平合理。

### Supervalue的承諾

於本公佈日期，朱先生全資擁有的Supervalue擁有859,864,000股股份，佔本公司全部已發行股本約16.36%。Supervalue已向本公司及包銷商作出不可撤回承諾，即其實益擁有之股份於承諾日期(即二零零五年八月八日)起至記錄日期辦公時間結束時止將不會出售或轉讓並仍會以其名義登記，並將認購其全部供股配額(即34,394,560股供股股份)。Supervalue將不會申請認購額外供股股份。

### 終止包銷協議

倘發生下列事件，則包銷商可於結算日期下午四時正前，隨時向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載的安排：

1. (a) 頒佈任何新法例或法規或修改現有的法例或法規(或其司法詮釋)；或
- (b) 任何當地、全國或國際政治、軍事、金融、經濟或貨幣(包括港元與美元的聯繫匯率制度改變)或其他性質(不論性質是否與任何上述者相同)的事件或轉變(不論是否屬於包銷協議日期前及/或後出現或持續的一連串事件或轉變)，或性質屬任何當地、全國或國際敵對事件或軍事衝突爆發或升級或影響當地證券市場的事件或轉變；或
- (c) 任何天災、戰爭、動亂、公眾騷亂、民眾暴亂、火災、水災、爆炸、疫疾、恐怖襲擊、罷工或停工；

而包銷商合理地認為上述轉變會對本集團整體業務、財政或經營狀況或前景或供股的順利進行有重大不利影響，或使供股不宜或不應進行；或

2. 倘於接納日期後結算日下午四時正或之前：

- (a) 本公司嚴重違反或並無遵守包銷協議所列明本公司須承擔或遵守的任何責任或承諾，而對本公司業務、財政或經營狀況有重大不利影響；或
- (b) 包銷商在本公司知悉包銷協議所載的任何聲明或保證失實或不準確後根據包銷協議接獲有關通知，或得悉包銷協議所載的任何聲明或保證於作出或按包銷協議規定轉載時失實或不準確，而包銷商合理地認為任何上述失實聲明或保證對本集團整體業務、財政或經營狀況或前景構成或可能構成重大不利變化，或有可能對供股產生重大不利影響；或
- (c) 當刊發的章程文件載有在任何重大方面均屬失實或不準確的資料時，本公司未能及早按包銷商合理要求的方式及(如適用)內容刊發公佈或通函(已寄發通函或章程文件)，以防止本公司證券出現造市。

**當發出終止包銷協議的通知時，包銷商根據包銷協議須履行的一切相關責任即告終止，而各訂約方不得就包銷協議所產生或有關的其任何事宜或事情向任何其他訂約方提出索償，惟本公司仍須向包銷商支付雙方根據包銷協議協定的費用。倘包銷商行使該權利，供股將不會進行。**

### **有關買賣股份及供股股份的風險提示**

**股份將由二零零五年九月十四日星期三起以除權基準買賣。供股股份將由二零零五年九月二十六日星期一至二零零五年十月三日星期一(包括首尾兩日)以未繳股款方式買賣。倘供股條件未能達成或包銷商終止包銷協議，供股將不會進行。**

**計劃於二零零五年九月二十六日星期一至二零零五年十月三日星期一(包括首尾兩日)期間以未繳股款方式出售或購買股份的任何股東或其他人士如對其狀況有任何疑問，建議諮詢其本身的專業顧問。截至供股的所有條件達成之日(及包銷商可終止包銷協議的權利失效之日)買賣股份或合併股份的任何股東或其他人士，以及於二零零五年九月二十六日星期一至二零零五年十月三日星期一(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份的任何人士，將因此須承擔供股或可能不會成為無條件或可能不會進行的風險。**

## 預期時間表

股本重組及供股的預期時間表列示如下：

二零零五年

連權股份最後買賣日期 .....	九月十三日星期二
除權股份開始買賣日期 .....	九月十四日星期三
辦理股份過戶登記以符合供股資格的限期 .....	九月十五日星期四下午四時正
暫停辦理股東登記 .....	九月十六日星期五至九月二十一日星期三 (包括首尾兩日)
交回股東特別大會代表委任表格限期 (不少於48小時) .....	九月十九日星期一上午九時正
預計股東特別大會日期 .....	九月二十一日星期三上午九時正
記錄日期 .....	九月二十一日星期三
股本重組生效日期 .....	九月二十二日星期四上午九時正
恢復辦理股東登記 .....	九月二十二日星期四
寄發章程文件 .....	九月二十二日星期四
合併股份開始買賣 .....	九月二十二日星期四
暫停以每手2,000股股份為買賣單位 買賣股份的原有櫃檯 .....	九月二十二日星期四上午九時三十分
開放以每手20股合併股份為買賣單位 (以現有股票的形式) 買賣合併股份的臨時櫃檯 .....	九月二十二日星期四上午九時三十分
開始用現有股票免費換領新股票 .....	九月二十二日星期四
未繳股款供股股份開始買賣日期 .....	九月二十六日星期一
分拆未繳股款供股股份限期 .....	九月二十八日星期三下午四時正

未繳股款供股股份最後買賣日期.....	十月三日星期一
接納供股股份及付款限期 .....	十月六日星期四下午四時正
恢復以每手2,000股合併股份為買賣單位	
買賣合併股份的原有櫃檯 .....	十月六日星期四上午九時三十分
開始以新股票及現有股票的形式並行買賣合併股份 .....	十月六日星期四上午九時三十分
獲委任經紀開始於市場提供配對服務 .....	十月六日星期四
供股預期成為無條件.....	十月十日星期一下午四時正後
公佈接納供股及額外供股申請結果 .....	十月十二日星期三
全部及部份不獲接納的額外申請的退款支票寄發日期.....	十月十二日星期三
繳足股款供股股份的股票寄發日期 .....	十月十二日星期三
繳足股款供股股份開始買賣日期.....	十月十三日星期四
暫停以每手20股合併股份為買賣單位	
(以現有股票的形式)	
買賣合併股份的臨時櫃檯 .....	十月二十八日星期五下午四時正
以新股票及現有股票的形式並行買賣合併股份結束 .....	十月二十八日星期五下午四時正
獲委任經紀停止於市場提供配對服務 .....	十月二十八日星期五下午四時正
用現有股票免費換領新股票結束.....	十一月二日星期三

本公佈所列日期或最後期限均僅作指示之用，並可由本公司及包銷商行使或協商修訂。預期時間表的任何重大動變將在適當時候公佈或通知股東。

## 本公司的持股情況

假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲兌換及並無購股權獲行使，則緊隨股本重組之後但在完成供股之前以及緊隨完成供股之後，本公司的持股情況列示如下：

	現時持股情況		緊隨股本 重組之後但在 完成供股之前		完成供股之後 (假設所有供 股股份獲合資 格股東認購)		完成供股之後 (假設概無供股 股份獲合資格 股東(不包括 Supervalue)認購)	
	股份	%	合併股份	%	合併股份	%	合併股份	%
	Supervalue	859,864,000	16.36	8,598,640	16.36	42,993,200	16.36	42,993,200
包銷商(附註)	—	—	—	—	—	—	175,781,384	66.91
公眾股東	4,394,534,668	83.64	43,945,346	83.64	219,726,730	83.64	43,945,346	16.73
<b>總計</b>	<b>5,254,398,668</b>	<b>100.00</b>	<b>52,543,986</b>	<b>100.00</b>	<b>262,719,930</b>	<b>100.00</b>	<b>262,719,930</b>	<b>100.00</b>

附註：包銷商確認，其於供股項下的包銷責任將分包予分包銷商，務求於完成供股之後包銷商、分包銷商及彼等之一致行動人士各自不會擁有本公司已發行股份超過30%或以上。

假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使，則緊隨股本重組之後但在完成供股之前以及緊隨完成供股之後，本公司的持股情況列示如下：

	現時持股情況		緊隨股本 重組之後但在 完成供股之前		完成供股之後 (假設所有供 股股份獲合資 格股東認購)		完成供股之後 (假設概無供股 股份獲合資格 股東(不包括 Supervalue)認購)	
	股份	%	合併股份	%	合併股份	%	合併股份	%
	Supervalue	859,864,000	15.65	8,598,640	15.65	42,993,200	15.65	42,993,200
包銷商(附註)	—	—	—	—	—	—	185,349,384	67.48
公眾股東	4,633,734,668	84.35	46,337,346	84.35	231,686,730	84.35	46,337,346	16.87
<b>總計</b>	<b>5,493,598,668</b>	<b>100.00</b>	<b>54,935,986</b>	<b>100.00</b>	<b>274,679,930</b>	<b>100.00</b>	<b>274,679,930</b>	<b>100.00</b>

附註：包銷商確認，其於供股項下的包銷責任將分包予分包銷商，務求於完成供股之後包銷商、分包銷商及彼等之一致行動人士各自不會擁有本公司已發行股份超過30%或以上。

包銷商由Get Nice Incorporated全資擁有，而Get Nice Incorporated則由聯交所主板上市公司結好控股有限公司(股份代號：64) (「結好控股」) 全資擁有。根據包銷商，於本公佈日期，結好控股由Honeylink Agents Limited (於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司) 擁有約30.36%，並由公眾擁有約69.64%。包銷商及其最終控股股東為獨立第三方，彼等並非Supervalue之一致行動人士。分包銷商及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方，彼等並非Supervalue及包銷商之一致行動人士。

若包銷商及分包銷商根據其包銷責任須認購供股股份，則包銷商及分包銷商應促使獨立承配人認購所需數目的供股股份，以確保符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

**聯交所已表明其將密切監察合併股份於供股完成後的買賣。倘公眾人士持有的合併股份不足25% (或上市規則所容許的較低百分比)，則將違反上市規則的規定，而倘聯交所相信：**

- **合併股份的買賣存在或可能存在造市情況；或**
- **公眾持有的合併股份數目不足以維持有秩序的市場運作，**

**則其將考慮行使酌情權暫停合併股份的買賣，直至達致足夠的公眾持股量。**

### **供股理由及所得款項用途**

本公司主要從事物業租賃、金融投資、物業銷售、提供地產代理服務及進行其他投資。根據本公司截至二零零四年七月三十一日止財政年度之年報，本集團錄得經審核綜合營業額約22,600,000港元(二零零三年：約41,300,000港元)、淨虧損約2,860,000港元(二零零三年：淨虧損約44,000,000港元)，於二零零四年七月三十一日之有形資產淨值約為95,900,000港元(二零零三年：約79,100,000港元)。董事認為，業績改善是因為投資物業之重估虧絀減少、應收貸款撥備減少及出售銷售絲製品業務後行政開支減少所致。

根據本公司截至二零零五年一月三十一日止六個月之中期報告，本集團成功轉虧為盈，錄得約13,700,000港元純利，而二零零四年同期則為淨虧損約1,000,000港元。董事認為，業績改善是因為本地經濟持續改善、本地物業價格及成交量於近日急升，以及國內多個省份允許內地居民以個人身份來港旅遊，使到內地旅客不斷上升而惠及本港零售業。

本集團一直積極發掘香港及澳門物業市場之投資機會，以壯大集團之物業投資組合。本集團致力物色能夠達到集團嚴格之風險及回報投資規定之合適物業投資項目，並將繼續留意並於適合時捕足有關領域之合適投資機會。根據董事之意見，雖然本集團一直就有潛質的投資機會進行討論，惟有關討論尚處於初步階段且有待進一步磋商。本公司將就董事視為對任何有潛質的投資機會而言確屬必要或適當之進展另作公佈，以遵從上市規則第13.09條之規定。

董事相信，合適之投資機會可能隨時出現，而投資決定或需要在短時間內敲定。因此，董事認為，本集團若要以及時並符合成本效益之方式把握任何寶貴、合適之投資機會，本集團必需具備足夠之現金資源，方毋需借助高成本的借貸。董事曾考慮舉債、配售新股等其他集資方法，惟為了節省舉債牽涉之利息成本，以及避免配售新股對股東權益造成之攤薄影響，董事認為透過供股來擴大本公司之資本基礎及增加股份之流通量實符合本公司及股東之最佳利益，蓋擴大後之資本基礎可支持本集團之持續發展及日常運作，同時讓本集團能夠適時地投資於任何潛在物業投資項目。供股亦讓股東(不包括不合資格股東)按一視同仁之條款參與本集團之增長及未來發展。

供股估計所得款項淨額將介乎約205,700,000港元(假設於記錄日期前並無未行使可換股票據獲兌換及並無購股權獲行使)至215,200,000港元(假設於記錄日期前全部未行使可換股票據獲兌換及全部購股權獲行使)。本公司計劃將所得款項淨額(a)約200,000,000港元用於投資在香港及澳門之物業市場，以壯大集團之物業投資組合；及(b)餘額介乎約5,700,000港元至15,200,000港元用作本公司的一般營運資金。根據董事表示，本公司現正審議多個有潛質的物業項目。縱使如此，磋商仍屬初步，本公司將根據上市規則就董事視為對該等審議及磋商而言須予公佈之進一步進展另作公佈。倘若供股之所得款項用途有變，本公司將於適當時候就此發表公佈。

### 有關可換股票據及購股權的調整

股本重組及供股可能導致須對認購價及/或未行使可換股票據兌換及購股權行使時將予發行之合併股份數目作出調整。本公司將就所需之調整諮詢核數師之意見，並於可行範圍內盡快將任何所需調整(如有)通知可換股票據及購股權持有人。

### 本公司過往的集資活動

於本公佈日期止的過去十二個月，本公司曾進行以下集資活動：

公佈日期	內容	所得款項 淨額	公佈的所得款項 淨額擬定用途	所得款項 實際用途
二零零五年一月五日	(i) 按每股股份0.0265港元 配售650,000,000股股份及 補足認購650,000,000股股份	16,800,000港元	所得款項淨額共約 52,400,000港元訂 作澳門之物業(包 括店舖及商業樓 宇)發展及投資。	尚未動用所得款項 淨額並暫時存於 銀行。
	(ii) 配售本金總額為36,400,000港元 的可換股票據	35,600,000港元		

董事認為供股後，本公司擁有足夠資金以滿足目前之營運資金需求且現時並無發行更多新合併股份以集資的迫切計劃。若有此需求(包括當新業務及投資時機成熟)，本集團仍可於將來進一步集資。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零五年八月八日星期一上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司將向聯交所申請於二零零五年八月十二日星期五上午九時三十分起恢復股份的買賣。

## 一般資料

浩德融資與結好融資已獲委任為本公司在(其中包括)股本重組及供股方面之聯席財務顧問。浩德融資與結好融資(為結好控股之全資附屬公司)為獨立人士，與本公司、其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)並無任何關連。

載有(其中包括)股本重組及供股的進一步詳情，以及股東特別大會通告(載有批准上述事項的所需決議案)的通函，將在實際可行情況下盡快寄發予股東。根據上市規則，股本重組須於股東特別大會上取得股東批准後，方可作實。根據上市規則第7.19(6)(a)條，供股乃以股東於股東特別大會上通過決議案批准為條件，而任何控股股東及其聯繫人士或(若無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人士一概不得於股東特別大會上投贊成票。於本公佈日期，本公司並無任何控股股東，且除朱先生外，概無董事及本公司主要行政人員持有股份。因此，身為執行董事之朱先生、Supervalue及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄就批准供股之決議案投票。供股須於股東特別大會上由獨立股東以股數表決方式表決批准後，方可作實。

本公司將委任獨立非執行董事組成獨立董事委員會，以就股東特別大會上以股數表決方式對批准供股決議案進行表決一事，向獨立股東提供推薦意見。本公司將委任獨立財務顧問，其將就供股之條款及條件向本公司之獨立董事委員會提供意見。通函內亦會收錄獨立財務顧問發出之意見書，以及本公司獨立董事委員會向獨立股東發出之推薦意見。

待股東特別大會上批准股本重組及供股後，載有關於供股的進一步資料的供股章程或章程文件(如適有)將於可行範圍內盡快寄交股東。股東與準投資者在買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納日期」 指 二零零五年十月六日星期四(或包銷商與本公司書面同意作為接納及支付供股股份日期的其他日期)

「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，及為其中一名聯席財務顧問
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般辦理業務超過五小時之日子
「股本重組」	指	股份合併及以新增1,877,500,000股合併股份而將本公司法定股本增加至2,000,000,000港元
「通函」	指	載有股本重組及供股其他詳情並連同就批准有關決議案而召開的股東特別大會的通告的通函
「本公司」	指	冠中地產有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「合併股份」	指	於股份合併生效後，本公司股本中每股面值1.00港元的股份
「可換股票據」	指	本公司根據二零零五年一月五日有條件配售協議發行本金總額為36,400,000港元之可換股票據。有關詳情分別載於本公司二零零五年一月五日之公佈及二零零五年一月二十四日之通函內
「董事」	指	本公司董事
「額外供股股份申請表格」	指	就供股而將予發行的額外供股股份申請表格
「股東特別大會」	指	預期於二零零五年九月二十一日星期三召開之本公司股東特別大會，屆時將提呈並酌情批准股本重組及供股之決議案
「結好融資」	指	結好融資有限公司，根據證券及期貨條例視為可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，及為其中一名聯席財務顧問

「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
「獨立股東」	指	Supervalue及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東及彼等之聯繫人士並無關連之獨立第三方
「聯席財務顧問」	指	浩德融資及結好融資
「最後交易日」	指	二零零五年八月五日，即股份暫停買賣以待刊發本公佈前之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	執行董事朱年耀先生
「不合資格股東」	指	海外股東，就董事根據法律顧問提供之法律意見考慮到有關地區法例之法律限制或該地區之有關監管機構或證券交易所之規定後，認為排除彼等參與供股為必須或合宜
「海外股東」	指	於記錄日期辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東，且彼等在該名冊上所示之地址位於香港以外地區
「暫定配額通知書」	指	就供股而將予發行之暫定配額通知書
「中國」	指	中華人民共和國
「供股章程」	指	將予發行載有供股詳情之供股章程
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格
「合資格股東」	指	於記錄日期辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不合資格股東除外)
「記錄日期」	指	二零零五年九月二十一日星期三或包銷商與本公司書面同意之任何其他日期，即作為釐定供股配額之參考日期

「供股」	指	按於記錄日期每持有一股已發行合併股份獲發四股供股股份之基準，以每股供股股份1.00港元之價格發行股份
「供股股份」	指	於供股項下將予發行及配發之新合併股份，其數目不少於210,175,944股合併股份及不多於219,743,944股合併股份
「結算日期」	指	於接納日期後第二個營業日
「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	於股份合併生效前，本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股份合併」	指	每100股股份合併為一股合併股份
「股東」	指	股份或合併股份持有人(視情況而定)
「購股權」	指	本公司根據其於二零零二年十二月三十日採納之購股權計劃授出之尚未行使購股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Supervalue」	指	Supervalue Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由朱先生全資擁有，其主要業務為持有本公司之控股權益
「包銷商」	指	結好投資有限公司，根據證券及期貨條例視為可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，並非本公司之關連人士(定義見上市規則)
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就有關供股之包銷及若干其他安排而於二零零五年八月八日訂立之包銷協議
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」或「百分比」	指	百分比

承董事會命  
主席  
朱年耀

香港，二零零五年八月十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事包括朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，獨立非執行董事包括李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。