

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，概不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



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)

配售264,000,000股新股

二零零六年六月三十日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理將以全面包銷方式，促使認購人以每股配售股份0.201港元之價格認購不多於264,000,000股配售股份。

配售股份之配售價為每股0.201港元，(i)較股份於二零零六年六月三十日(配售協議日期)之收市價每股0.205港元折讓約1.95%；(ii)較股份於截至及包括二零零六年六月三十日止五天之平均收市價每股0.2034港元折讓約1.18%；(iii)較股份於截至及包括二零零六年六月三十日止十天之平均收市價每股0.2036港元折讓約1.28%；及(iv)較股份於截至及包括二零零六年六月三十日止三十天之平均收市價每股0.1945港元溢價約3.34%。

將予發行及配發之264,000,000股配售股份，佔本公司現有已發行股本約20.0%，或佔本公司經擴大後已發行股本約16.67%。

配售股份將分別配售予不少於六名獨立專業、機構及／或個別投資者。

配售股份之所得款項淨額估計將約為51,800,000港元，將用作額外一般營運資金及／或於出現合適機遇時支付收購物業、物業發展或其他有潛質投資之資金。

配售須待聯交所上市委員會批准264,000,000股配售股份上市及買賣，方告完成。

將向聯交所上市委員會申請批准264,000,000股配售股份上市及買賣。

上述264,000,000股配售股份將根據本公司於二零零六年六月十六日之股東特別大會上授予董事之一般授權發行及配發。

1. 於二零零六年六月三十日訂立之之配售協議

1.1 訂約方

- (a) 本公司；及
- (b) 配售代理。

於本公佈日期，配售代理結好投資有限公司並無擁有本公司任何股份，亦非本公司之關連人士(定義見上市規則)，獨立於本公司及其關連人士，與上述人士亦無關連。

1.2 配售股份

將予發行及配發之264,000,000股配售股份，佔本公司現有已發行股本約20.0%，或佔本公司經擴大後已發行股本(經發行及配發之264,000,000股配售股份擴大後)約16.67%。

1.3 配售價

每股配售股份0.201港元之配售價乃本公司及配售代理經過公平基準磋商後達成。

每股配售股份0.201港元之配售價，(i)較股份於二零零六年六月三十日(配售協議日期)之收市價每股0.205港元折讓約1.95%；(ii)較股份於截至及包括二零零六年六月三十日止五天之平均收市價每股0.2034港元折讓約1.18%；(iii)較股份於截至及包括二零零六年六月三十日止十天之平均收市價每股0.2036港元折讓約1.28%；(iv)較股份於截至及包括二零零六年六月三十日止三十天之平均收市價每股0.1945港元溢價約3.34%；及(v)較每股股份之未經審核綜合資產淨值0.28港元(以於二零零六年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值366,840,000港元，及於二零零六年一月三十一日之已發行股份1,324,657,340股為基準)折讓28.21%。

配售代理將就承諾之認購按配售股份總配售價之2%收取配售佣金。配售之總成本約1,300,000港元將由本公司承擔，因此，每份配售股份之成本約為0.0049港元，故此，每份配售股份之淨配售價約為0.1961港元。

1.4 配售股份之權利及地位

配售股份一經配售及發行在各方面均與已發行股份具有同等地位。

1.5 承配人

承配人(及彼等各自之最終實益擁有人)將非本公司之關連人士(定義見上市規則)，亦將獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，與上述人士亦將無關連。

所有配售股份將以全面包銷方式配售，預期將於二零零六年八月三十一日左右完成。配售代理知會本公司，承配人將不會少於六位，彼等乃(i)專業及機構投資者，一般包括經紀、交易商及一般業務涉及股份及其他證券交易之公司(包括基金經理)；(ii)經常投資股份及其他證券之企業實體；及(iii)個別人士。

董事預期，亦不會因配售而有新主要股東被引入本公司。

1.6 配售之完成

配售之條件如下。訂約方預期配售將於於二零零六年八月三十一日或之前完成。

1.7 配售協議之條件

配售之完成乃以(其中包括)聯交所上市委員會批准264,000,000股配售股份上市及買賣為條件。

將向聯交所上市委員會申請批准264,000,000股配售股份上市及買賣。

上述264,000,000股配售股份，將根據本公司於二零零六年六月十六日之股東特別大會上授予董事之一般授權發行及配發。於本公佈日期，上述一般授權尚未被動用。

倘配售之條件未能於二零零六年八月三十一日或之前(或本公司及配售代理可能同意之其他日期或時間)達成，配售代理及本公司將不受配售所得款項約束，而根據配售協議發行264,000,000股配售股份亦不再具任何效力，惟因先前違反配售協議所致之申索則除外。

2. 完成配售對持股之影響

於股份之好倉

股東名稱	於本公佈日期		緊隨完成配售後	
	所持股份數目	本公司已發行股本之百分比	所持股份數目	本公司已發行股本之百分比
Supervalue Holdings Limited (附註1)	214,966,000	16.23	214,966,000	13.53
卓益發展有限公司 (附註2)	166,430,500	12.56	166,430,500	10.48
Finnex Limited (附註3)	117,406,235	8.86	117,406,235	7.39
公眾股東	825,854,605	62.35	825,854,605	51.98
承配人	—	—	264,000,000	16.62
總計	1,324,657,340	100.00	1,588,657,340	100.00

附註：

- 該214,966,000股股份乃由Supervalue Holdings Limited實益擁有，而該公司由執行董事朱年耀先生全資擁有。
- 該166,430,500股股份乃由Easyknit Properties Holdings Limited之全資附屬公司卓益發展有限公司實益擁有，而Easyknit Properties Holdings Limited則由股份在聯交所主板及新加坡證券交易所上市之永義國際集團有限公司全資擁有。永義國際集團有限公司由Magical Profits Limited擁有約36.74%權益，該公司為Accumulate More Profits Limited之全資附屬公司，而後者由Trustcorp Limited全資擁有。Trustcorp Limited為The Magical 2000 Trust之受託人，而該信託之受益人包括雷玉珠女士及其配偶以外之家庭成員。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，故根據證券及期貨條例被視為於該166,430,500股股份中擁有權益。

上述受託人Trustcorp Limited由Newcorp Ltd.全資擁有，而該公司由Newcorp Holdings Limited全資擁有。David William Roberts及David Henry Christopher Hill各擁有Newcorp Holdings Limited之35%權益，而Rebecca Ann Hill為後者之配偶。因此，彼等根據證券及期貨條例均被視為於該166,430,500股股份中擁有權益。

3. 該117,406,235 股股份乃由Impetus Holdings Limited 之全資附屬公司Finnex Limited 實益擁有，而Impetus Holdings Limited 則由滙漢實業有限公司全資擁有。滙漢實業有限公司為Asia Orient Holdings (BVI) Limited 之全資附屬公司，而該公司由股份在聯交所上市之滙漢控股有限公司全資擁有。由於潘政先生擁有約滙漢控股有限公司約30.09% 權益，故根據證券及期貨條例被視為於該117,406,235 股股份中擁有權益。

3. 進行配售之理由及所得款項用途

本集團主要從事物業租賃、金融投資、物業發展、物業銷售、提供地產代理服務及投資。

考慮到股份之市場現價、所須時間及執行配售之肯定性，以及配售價後，董事認為按現時之環境，此股本集資方法乃為本公司籌集資金之最恰當安排。尤其是：本公司之財政狀況及股東基礎將有所增強。

認股權證之所得款項淨額估計將約為51,800,000港元，現擬用作額外一般營運資金／或於出現合適機遇時支付收購物業、物業發展或其他有潛質投資之資金。倘本集團日後未能物色任何特定投資項目，所得款項淨額將用作一般營運資金。董事認為配售所得款項淨額加上緊接下列本公佈日期前十二個月之所得款項，將於作出未來投資決策時給予本集團更大的自由度，亦容許本集團於出現合適機遇時參與潛在更大規模的投資計劃。董事認為，本集團於配售後有所強化之現金狀況，可望為本集團參與需要時間配合及充裕資本之潛在投資機遇作好準備。

於本公佈日期，本集團概無覓得任何特定投資項目。本公司將承擔配售所產生之一切費用，預期將約為1,300,000港元。

於本公佈日期，董事認為本公司擁有充裕資金以應付現時營運資金之需求。

本公司於緊接本公佈日期前過去十二個月內進行之集資活動載列如下：

公佈日期	事件	所發行股份/ 認股權數目	所得款項淨額	用途
二零零五年 八月十一日	以供股方式 發行股份， 基準為本公司 當時每股合併 股份獲分配四股 供股股份	本公司當時 210,175,944 股合併股份	205,800,000港元	根據本公司日期 為二零零五年八月 十一日之公佈， 所得款項指定 為一般用作物業 投資及一般 營運資金
二零零六年 五月八日	配售認購股權	264,930,000 份認股權證	12,800,000港元	所得款項指定 用作一般營運資金

4. 認股權證

根據認股權證文據第4.9條，認股權證所附認購權之行使價並無需就配售作調整。

5. 釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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
「關連人士」	指	上市規則賦予此詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「上市委員會」	指	上市規則賦予此詞之涵義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「承配人」	指	配售代理根據配售協議促使其認購任何配售股份之任何個人、機構或其他專業投資者
「配售」	指	根據配售協議配售264,000,000股新股
「配售代理」	指	結好融資有限公司，就配售配售股份言本公司之配售代理，一家按證券及期貨條例下第1、4、6及9類受規管活動(證券買賣、證券宣傳及企業融資顧問，以及資產管理)之持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理於二零零六年六月三十日就配售訂立之有條件配售協議
「配售價」	指	每股配售股份0.201港元
「配售股份」	指	按照配售協議之條款可供配售之合共264,000,000股股份
「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	本公司股本中每股面值0.20港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認股權證」	指	本公司將以每份認股權證認購權0.20港元發行之認股權證，其賦予持有人權利可於由二零零六年五月十九日(發行日)至二零零七年五月十八日期間任何時間按每股初步認購價0.20港元(可予調整)認購合共金額52,986,000港元之新股份

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「%」 指 百分比

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀

香港，二零零六年六月三十日

於本公佈日期，董事會由執行董事朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，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。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。