

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)

**建議按每持有一股股份獲發五股供股股份的基準供股；
增加法定股本；
修訂購股權計劃；
及
恢復買賣**

建議供股

本公司建議按每股供股股份0.026港元的價格進行供股，發行不少於8,467,936,700股但不多於9,584,436,700股供股股份，以集資約220,200,000港元(未扣除費用)(假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換)並不多於約249,200,000港元(未扣除費用)(假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換)。

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五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，本公司有63,300,000份未行使購股權及160,000,000份未行使認股權證。倘未行使之購股權及認股權證隨附之權利獲全數行使，本公司須發行223,300,000股股份。

供股估計所得款項淨額將約為215,000,000港元(假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換)及約為243,400,000港元(假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換)。

供股須待(其中包括)下列條件達成後方可作實：(i)包銷協議並未被包銷商根據包銷協議之條款予以終止；及(ii)下文「供股條件」一節所載的條件達成。倘該等條件未能達成，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22.52%。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記錄日期辦公時間結束時將仍會由Supervalue實益擁有，並將認購其全部供股配額。根據包銷協議，供股股份(不包括將就Supervalue實益擁有之股份而配發者)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，以及所有其他董事(不包括獨立非執行董事)朱年為先生(本公司副主席)及劉志芹先生(執行董事)及彼等各自的聯繫人士將不得於股東特別大會上就批准增加股本及供股之決議案投票。

本公司將設立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股東特別大會上以股數表決方式對批准增加股本及供股之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及獨立股東提供意見。

有關買賣股份及供股的風險提示

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)買賣股份的任何股東或其他人士，以及於二零零七年三月十五日(星期四)至二零零七年三月二十三日(星期五)(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。

股份將於二零零七年三月五日(星期一)最後一天以連權基準進行買賣，並將由二零零七年三月六日(星期二)起以除權基準買賣。股東必須在記錄日期(目前預期為二零零七年三月十二日(星期一))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，股東必須於二零零七年三月七日(星期三)下午四時正前將股份轉讓檔(連同有關股票)送達本公司的股份登記處辦理登記手續。本公司將於二零零七年三月八日(星期四)至二零零七年三月十二日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。

建議供股之理由及所得款項用途

為於急速擴大及發展之澳門經濟中得益，本公司在澳門積極物色合適之投資良機，以期本公司可得長線增長。除於二零零七年一月十九日所宣佈，就位於澳門之辦公室樓宇而可能進行之非常重大收購事項（「擬議收購事項」）以外，本公司亦正就其他投資良機進行評估。

故此，董事相信，考慮到本公司正積極增加於澳門經濟之投資量，本公司必須有能力調動大量現金或極具流動性之資產，以維持競爭優勢及於合適投資良機出現時可以調款。因此，董事認為，透過建議供股籌集長線股本資金可加強本公司未來進行投資活動時之財力，同時又令全體股東按一視同仁之條款參與本集團之增長及未來發展，符合本公司及股東之利益。

倘本公司繼續完成擬議收購事項，預期將動用大部份本公司現有現金資源。由於本公司現時並無足夠資金以供擬議收購事項所用，部份供股所得款項將用於上述收購事項（如有發生）。否則，本公司之現金資源將因預期所得款項淨額約215,000,000港元（假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換）或約243,400,000港元（假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換）而得以增加，為未來投資良機進行部署。

增加股本

為方便實行建議供股，董事建議藉著增設190,000,000股每股面值0.01港元之新股份，將本公司之法定股本由100,000,000港元增加至2,000,000,000港元。增加股本須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。

購股權計劃的修訂

鑑於補充指引所載之調整方法及基準與上市規則第17.03(13)條及購股權計劃之字面詮釋或會有異，股東特別大會上將提呈批准修訂購股權計劃之決議案，以令購股權計劃之調整條文更能與補充指引所載之新訂調整機制一致。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零七年一月二十六日（星期五）上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年一月二十九日（星期一）上午九時三十分起恢復股份的買賣。

建議供股

本公司建議以供股方式籌集長線股本資金，條款如下：

發行統計數字(乃按本公司現有1,693,587,340股已發行股份為基準，並無計及或會於本公佈日期及記錄日期期間發行之任何股份)

供股基準	記錄日期持有的每股股份可獲五(5)股供股股份
已發行股份數目	於本公佈日期為1,693,587,340股股份
未行使購股權數目	本公司於本公佈日期有已發行之未行使購股權。未行使購股權將於二零一二年十二月二十九日失效。倘於記錄日期前行使未行使購股權所附之權利，將須發行63,300,000股股份
未行使認股權證數目	本公司於本公佈日期有已發行之未行使認股權證。未行使認股權證將於二零零七年五月十八日失效。倘於記錄日期前行使未行使認股權證所附之權利，將須發行160,000,000股股份
供股股份數目	不少於8,467,936,700股(假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換)但不多於9,584,436,700股供股股份(假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換)。除尚未行使之購股權及認股權證外，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0.026港元，每股面值為0.01港元
完成供股後之經擴大已發行股本(假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換)	101,615,240.40港元，包括10,161,524,040股股份
完成供股後之經擴大已發行股本(假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換)	115,013,240.40港元，包括11,501,324,040股股份

假設於記錄日期前並無行使未行使購股權及兌換認股權證，則建議暫定配發的8,467,936,700股未繳股款供股股份相等於：(a)現時本公司已發行股本的五倍；及(b)於增加股本完成時，經發行供股股份擴大的本公司經擴大已發行股本約83.33%。

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(i)在記錄日期辦公時間結束時已登記成為本公司股東；及(ii)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，持有人必須於二零零七年三月七日(星期三)下午四時正前將股份轉讓檔(連同有關股票)送達本公司的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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

未行使購股權及認股權證持有人如欲參與供股，應於二零零七年三月七日(星期三)下午四時正前按有關條款行使購股權及兌換認股權證，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

本公司將於二零零七年三月八日(星期四)至二零零七年三月十二日(星期一)(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0.026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：

- (i) 二零零七年一月二十五日(暫停買賣以待發出本公佈前股份最後一個交易日)聯交所所報每股股份的收市價0.136港元折讓約80.88%；
- (ii) 按二零零七年一月二十五日每股股份的收市價0.136港元計算的理論除權價每股0.044港元折讓約40.90%；
- (iii) 截至及包括二零零七年一月二十五日止十個交易日每股股份的平均收市價約0.130港元折讓約80.00%；及

(iv) 本集團於二零零六年七月三十一日之每股股份經審核有形資產淨值0.29港元折讓約91.03%。

股份以大大低於每股有形資產淨值之價格進行買賣。就過往股價而言，股份收市價於二零零六年七月二十六日至二零零六年九月一日期間一直走低，每股收市價由二零零六年七月二十六日之最高價0.193港元至二零零六年九月一日之最低價0.083港元之間進行買賣。二零零六年九月四日至二零零七年一月十九日期間，股價窄幅上落，最低最高收市價分別為0.087港元及0.141港元。

供股股份的認購價乃本公司及包銷商按公平原則商定。經參考供股規模、股份過往的市場買賣統計數據後，包銷商表明願意按不高於每股供股股份0.026港元之價格包銷供股股份。

董事承認上文所述相對於有關股份價格之大幅度相關折讓。經考慮下文「供股理由及所得款項用途」一段所述之供股理由後，董事認為供股的條款(包括認購價及本公司長線增長目標之內容)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五股供股股份，即按每股供股股份0.026港元的價格配發不少於8,467,936,700股供股股份及不多於9,584,436,700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二零零七年四月三日(星期二)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)的退款支票將於二零零七年四月三日(星期二)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。

海外股東的權利

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)將於即將刊發之通函中披露。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。

由代名人公司持有股份之投資者務請注意，董事會將根據本公司股東名冊視代名人公司為單一名股東，故由代名人公司持有股份之投資者務請注意，上述有關申請認購額外供股股份以湊夠完整買賣單位之安排將不會向個別實益擁有人提供。任何由代名人公司持有股份之股東，務請考慮是否需要安排於記錄日期前以實益擁有人名義登記有關股份。

若投資者之股份由代名人持有並有意將本身之名稱記入本公司之股東名冊，有關股東則必須於二零零七年三月七日(星期三)下午四時正前向本公司之股份過戶登記處香港分處辦妥有關登記手續。

接納供股股份之最後限期為二零零七年三月二十八日(星期三)(或本公司及包銷商或會協定之較後日期)下午四時正。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准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。未繳股款供股股份之每手買賣單位與股份一樣，即每手5,000股股份。

買賣未繳股款及繳足股款供股股份均須繳納香港印花稅。

包銷安排

日期為二零零七年一月二十五日的包銷協議

包銷商已同意全數包銷最多7,677,454,200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66.75%)，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購股權獲行使及全部認股權證獲兌換時之9,584,436,700股供股股份減將發行予並獲Supervalue接納之1,906,982,500股供股股份)。經一切合理查詢後，按董事所知、所悉及所信，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，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) 股東於寄發章程文件日期之前在股東大會上通過所須決議案批准增加股本及取得所須批准(如有)；
- (ii) 聯交所上市委員會在未繳股款供股股份開始買賣當日前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，且並無撤回或撤銷該上市地位；及
- (iii) 符合並履行包銷協議所指定本公司之所有責任。

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2%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。

Supervalue的承諾

於本公佈日期，朱先生全資擁有的Supervalue擁有381,396,500股股份，佔本公司全部已發行股本約22.52%。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記錄日期辦公時間結束時將仍會由Supervalue實益擁有，與承諾日期(即包銷協議日期)時無異，並將全數認購就上述股份將予配發之供股股份(即1,906,982,500股供股股份)。

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. 發生下列事件：

- (a) 頒佈任何新法例或法規或修改現有法例或法規(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. 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
3. 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
4. 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(已寄發章程文件)，以防止本公司證券出現造市。

倘包銷商行使該權利，供股將不會進行。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，而不論包銷商或本公司均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除包銷佣金外之應付費用及開支。

有關買賣股份及供股股份的風險提示

股份將由二零零七年三月六日(星期二)起以除權基準買賣。供股股份將由二零零七年三月十五日(星期四)至二零零七年三月二十三日(星期五)(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。

計劃出售或購買股份及未繳股款供股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)買賣股份的任何股東或其他人士，以及於二零零七年三月八日(星期四)至二零零七年三月十二日(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

建議供股的預期時間表列示如下：

二零零七年

連權股份最後買賣日期	三月五日(星期一)
除權股份開始買賣日期	三月六日(星期二)
辦理股份過戶登記以符合供股資格的限期	三月七日(星期三)下午四時正
暫停辦理股東登記	三月八日(星期四)至三月十二日(星期一) (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)	三月十日(星期六)上午九時正
預計股東特別大會日期	三月十二日(星期一)上午九時正
記錄日期	三月十二日(星期一)
寄發章程文件	三月十三日(星期二)

未繳股款供股股份開始買賣日期	三月十五日 (星期四)
分拆未繳股款供股股份限期	三月二十日 (星期二) 下午四時正
未繳股款供股股份最後買賣日期	三月二十三日 (星期五)
接納供股股份及付款限期	三月二十八日 (星期三) 下午四時正
供股預期成為無條件	三月三十日 (星期五) 下午四時正後
公佈接納供股及額外供股申請結果	四月二日 (星期一)
全部及部份不獲接納的額外申請的退款支票寄發日期	四月三日 (星期二)
供股股份的股票寄發日期	四月三日 (星期二)
繳足股款供股股份開始買賣日期	四月十日 (星期二)

附註：

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變動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認股權證獲兌換及並無購股權獲行使，則緊隨完成供股之後，本公司的持股情況列示如下：

	於本公佈日期之 現時持股情況		緊隨完成供股之後 (假設所有供股股份 獲合資格股東認購)		緊隨完成供股之後 (假設概無供股股份 獲合資格股東(不包括 Supervalue)認購)	
	股份	%	股份	%	股份	%
Supervalue	381,396,500	22.52	2,288,379,000	22.52	2,288,379,000	22.52
包銷商 (附註)	—	—	—	—	6,560,954,200	64.57
公眾人士	1,312,190,840	77.48	7,873,145,040	77.48	1,312,190,840	12.91
總計	1,693,587,340	100.00	10,161,524,040	100.00	10,161,524,040	100.00

附註：

1. 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及分包銷商各自不會擁有本公司已發行股份超過30%或以上。
2. 包銷商及分包銷商現時擬藉供股促使減配彼等之全部(或部分)股權。概無包銷商及分包銷商打算因供股而成為單一最大股東。

假設於記錄日期前全部未行使認股權證獲兌換及全部購股權獲行使，則緊隨完成供股之後，本公司的持股情況列示如下：

	緊隨全面行使 未行使購股權及兌換 認股權證後之持股情況		緊隨完成供股之後 (假設所有供股股份 獲合資格股東認購)		緊隨完成供股之後 (假設概無供股股份 獲合資格股東(不包括 Supervalue)認購)	
	股份	%	股份	%	股份	%
Supervalue	381,396,500	19.90	2,288,379,000	19.90	2,288,379,000	19.90
董事	46,500,000	2.43	279,000,000	2.43	46,500,000	0.40
包銷商(附註)	—	—	—	—	7,677,454,200	66.75
公眾人士	1,488,990,840	77.68	8,933,945,040	77.68	1,488,990,840	12.95
總計	1,916,887,340	100.00	11,501,324,040	100.00	11,501,324,040	100.00

附註：

1. 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及分包銷商各自不會擁有本公司已發行股份超過30%或以上。
2. 包銷商及分包銷商現時擬藉供股促使減配彼等之全部(或部分)股權。概無包銷商及分包銷商打算因供股而成為單一最大股東。

包銷商為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〕之全資控股公司。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32.14%，並由公眾人士擁有約67.86%。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。

本公司將確保於供股完成後符合上市規則第8.08條之公眾持股量規定。

聯交所已表明其將密切監察經調整股份於供股完成後的買賣。倘公眾人士持有的經調整股份不足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：

- 股份的買賣存在或可能存在造市情況；或
- 公眾持有的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、物業發展、物業銷售、提供地產代理服務及投資。

根據本公司截至二零零六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408,900,000港元 (二零零五年重列：約25,700,000港元)、純利約28,900,000港元 (二零零五年：純利約6,400,000港元)，及於二零零六年七月三十一日之有形資產淨值約為484,800,000港元 (二零零五年重列：約155,100,000港元)。董事認為，業績改善是因為利息及股息收入及持作買賣投資之未變現持有增益增加，部分因投資物業之重估值下調及行政開支增加而抵消所致。

根據本公司截至二零零六年一月三十一日止六個月之中期報告，本集團錄得淨虧損約1,600,000港元，而二零零五年同期則為純利約13,700,000港元。董事認為，出現虧損主要是因為證券及衍生金融工具投資之未變現持有增益減少約8,700,000港元，加上行政開支增加約2,300,000港元所致。

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捉有關領域之合適投資機會。

為於急速擴大及發展之澳門經濟中得益，本公司在澳門積極物色合適之投資良機，以期本公司可得長線增長。除於二零零七年一月十九日所宣佈，就位於澳門之辦公室樓宇而可能進行之非常重大收購事項 (「擬議收購事項」) 以外，本公司亦正就其他投資良機進行評估。

故此，董事相信，考慮到本公司正積極增加於澳門經濟之投資量，本公司必須有能力調動大量現金或極具流動性之資產，以維持競爭優勢及於合適投資良機出現時可以調款。因此，董事認為，透過建議供股籌集長線股本資金可加強本公司未來進行投資活動時之財力，同時又令全體股東按一視同仁之條款參與本集團之增長及未來發展，符合本公司及股東之利益。

董事曾考慮包括銀行借貸及配售新股等其他集資方法，並斷定銀行借貸即使實際可行，惟仍將招致利息成本，而配售新股則將對股東權益造成攤薄影響。供股可提升本集團資本基礎之餘，更可讓合資格股東維持彼等於本公司之比例股權。基於此，董事認為透過供股來籌集資本實符合本公司及股東之整體利益。

供股估計開支(包括包銷佣金、法律及專業費用及其他相關開支)約達5,200,000港元(假設於記錄日期前並無購股權獲行使或認股權證獲兌換)及約5,800,000港元(假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及認股權證獲兌換)，將由本公司承擔。倘本公司繼續完成擬議收購事項，預期將動用大部份本公司現有現金資源。由於本公司現時並無足夠資金以供擬議收購事項所用，部份供股所得款項將用於上述收購事項(如有發生)。否則，本公司之現金資源將因估計所得款項淨額約215,000,000港元(假設於記錄日期前並無未行使購股權獲行使及無認股權證獲兌換)或約243,400,000港元(假設於記錄日期前全部未行使購股權獲行使及全部認股權證獲兌換)而得以增加，為未來投資良機進行部署。

增加股本

為方便實行建議供股，董事建議在股東特別大會上通過決議案，藉增設190,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份，將本公司之法定股本由100,000,000,000港元增加至2,000,000,000,000港元。於增加股本生效時及假設股東特別大會前將再無發行股份，本公司之法定股本將為2,000,000,000,000港元，分為200,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中1,693,587,340股每股面值0.01港元之股份將為已發行及繳足股款。載有股東特別大會召開通告之通函將根據上市規則之規定寄予股東。

有關購股權及認股權證行使價之調整

增加股本及供股可能導致須對未行使購股權獲行使及認股權證獲轉換時之行使價及／或將予發行之新股份數目作出調整。根據購股權計劃之條款及認股權文據之條款條件，本公司將就所需之調整諮詢核數師或獨立財務顧問之意見，並於可行範圍內盡快將任何所需調整(如有)通知購股權及認股權證之持有人。本公司將於適當時候分別就購股權及認股權證行使價之任何調整另行發行公佈。

本公司過往的集資活動

下表概括本公司於本公佈日期止的過去十二個月曾進行之集資活動：

公佈日期	事件	所籌得的 所得款項淨額(約數)	所得款項原擬定用途	直至本公佈日期所得 款項實際用途
二零零六年 六月三十日	配售264,000,000 股新股份	51,800,000港元	本公司計畫將配售 所得款項撥作伺機 收購物業、物業發展 或其他潛在投資之 資金，及／或撥作 額外營運資金	該筆所得款項淨額並未動用， 暫存放於銀行
二零零六年 五月八日	配售不多於 264,930,000 份認股權證	12,800,000港元	所得款項計劃撥作 額外營運資金	該筆所得款項淨額並未動用， 暫存放於銀行

除上述外，本公司於本公佈日期止的過去十二個月並無進行任何集資活動。

恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零七年一月二十六日(星期五)上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年一月二十九日(星期一)上午九時三十分起恢復股份的買賣。

購股權計劃的修訂

鑑於補充指引所載之調整方法及基準與上市規則第17.03(13)條及購股權計劃之字面詮釋或會有異，股東特別大會上將提呈批准修訂購股權計劃之決議案，以令購股權計劃之調整條文更能與補充指引所載之新訂調整機制一致。

一般資料

載有(其中包括增加股本及供股的進一步詳情，連同股東特別大會通告(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，增加股本及修訂購股權計畫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，以及所有其他董事(不包括獨立非執行董事)朱年為先生(本公司副主席)及劉志芹先生(執行董事)及彼等各自的聯繫人士將於股東特別大會上放棄就批准增加股本及供股之決議案投票，兩者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。

本公司將設立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股東特別大會上以股數表決方式對批准增加股本及供股的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及獨立股東提供意見。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。

由於包銷商及分包銷商將全面分包銷或以其他方式確保彼等毋須根據包銷協議收購彼等所包銷之任何股份，彼等於供股完成後均不會擁有本公司經擴大已發行股本之30%或以上，因此將不會出現香港公司收購及合供守則所規定之任何收購含義。

待股東特別大會上批准增加股本及供股後，載有關於供股進一步資料的供股章程或章程文件(如適用)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	二零零七年三月二十八日(或包銷商與本公司書面同意作為接納及支付供股股份限期的其他日期)
「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
「增加股本」	指	建議藉增設190,000,000,000股新股份而將本公司法定股本由100,000,000港元增加至2,000,000,000港元
「通函」	指	載有增加股本、供股及修訂購股權計劃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，其股份於聯交所上市

「關連人士」	具	上市規則賦予之涵義
「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	預期於二零零七年三月十二日(星期一)召開之本公司股東特別大會，屆時將提呈並酌情批准增加股本、供股及修訂購股權計劃之決議案
「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	與本公司及其關連人士或彼等各自之聯繫人士(「聯繫人士」之涵義見上市規則)並無關連之獨立第三方人士或(如屬公司)最終實益擁有人
「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，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，就本公佈而言不包括香港及澳門
「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	二零零七年三月十二日或包銷商與本公司書面協定之任何其他日期，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股份獲發五股供股股份之基準，以每股供股股份0.026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股份，其數目不少於8,467,936,700股股份及不多於9,584,436,700股股份
「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	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出之尚未行使購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零零二年十二月三十日採納之購股權計劃
「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股權
「補充指引」	指	聯交所於二零零五年九月五日發出之上市規則第17.03(13)條之補充指引
「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二零零七年一月二十五日訂立之包銷協議

「認股權證」	指	本公司所發行，以每份認股權證之認購權0.20港元為單位之認股權證，其持有人可於發行日期二零零六年五月十九日至二零零七年五月十八日期間隨時按初步認購價0.20港元(可予調整)認購總額52,986,000港元之新股份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」或「百分比」	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，二零零七年一月二十六日

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。