

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，並表明不會就本公佈全部或任何部分內容或因倚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，並非購買或認購本公司任何證券之要約或建議。



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)

根據一般授權配售新股份

財務顧問



結好融資有限公司
GET NICE CAPITAL LIMITED

配售代理



結好投資有限公司
GET NICE INVESTMENT LIMITED

配售事項

本公司與配售代理於二零零七年十二月十日(交易時段後)訂立配售協議，旨在促使認購人按全數包銷基準認購1,500,000,000股新股份，每股股份作價0.11港元。配售股份佔本公司現有已發行股本約12.73%，亦佔本公司經配售事項擴大後之已發行股本約11.29%。

配售價較：(i)股份於二零零七年十二月十日(即配售協議之訂立日期)在聯交所所報之收市價每股0.125港元折讓12.00%；(ii)股份在緊接二零零七年十二月十日前連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.124港元折讓約11.29%；及(iii)股份在緊接二零零七年十二月十日前連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.126港元折讓約12.70%。

進行配售事項所得之款項總額將為165,000,000港元。本公司計劃把進行配售事項所得之款項淨額約161,550,000港元全部撥作一般營運資金及／或撥付物業收購、物業發展或其他潛在投資，視乎市場狀況及投資商機而定。

配售事項須待聯交所批准配售股份上市及買賣後，方可作實。

於二零零七年十二月十日(交易時段後)訂立之配售協議

發行人：

本公司

配售代理及承配人：

結好投資有限公司為配售代理。配售代理及其最終實益擁有人均非本公司之關連人士(見上市規則之定義)，並獨立於本公司及其關連人士(見上市規則之定義)，亦無任何關連。

配售股份將配售予不少於六名承配人，該等承配人之身份為個人、機構或其他專業投資者，而彼等之最終實益擁有人亦不會是本公司之關連人士(見上市規則之定義)，獨立於本公司及其關連人士(見上市規則之定義)，亦無任何關連。預期於緊隨配售事項後，概無任何承配人會成為主要股東。

配售股份數目：

1,500,000,000股新股份，佔本公司現有已發行股本約12.73%，亦佔本公司經配售事項擴大後之已發行股本約11.29%。

配售價：

配售價每股股份0.11港元乃由本公司與配售代理按公平原則磋商釐定。配售價較：(i)股份於二零零七年十二月十日(即配售協議之訂立日期)在聯交所所報之收市價每股0.125港元折讓12.00%；(ii)股份在緊接二零零七年十二月十日前連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.124港元折讓約11.29%；及(iii)股份在緊接二零零七年十二月十日前連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.126港元折讓約12.70%。

配售事項之淨配售價約為每股0.108港元。

董事(包括獨立非執行董事)認為配售價乃公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

應付配售代理之包銷佣金：

配售事項乃由配售代理全數包銷，包銷佣金相等於配售價乘以配售股份數目之金額之2.0%。董事(包括獨立非執行董事)認為，上述佣金比率公平合理。

一般授權：

配售股份將根據本公司於二零零七年五月十日舉行之股東特別大會上授予董事之一般授權配發及發行。根據該一般授權，董事獲授權配發及發行最多2,089,447,665股股份。於本公佈發表日期，有555,000,000股股份已按該一般授權於二零零七年十一月根據日期為二零零七年十月五日之買賣協議(內容有關收購新發投資企業有限公司剩餘50%已發行股本，詳情請參閱本公司日期為二零零七年十月二十六日之通函)發行並入賬列為繳足。配售事項將根據一般授權進一步運用1,500,000,000股股份。配售事項完成時，根據該一般授權可予發行及配發之股份為34,447,665股。

配售股份之地位：

配售股份彼此之間及在各方面將與現已發行股份享有同等權益。

配售事項之條件：

配售事項須待聯交所上市委員會批准所有配售股份上市及買賣後，方可作實。

有關條件須於二零零七年十二月二十一日或之前，或經由訂約各方同意之其他日期履行，否則配售事項將會終止及作廢。

本公司將會向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

完成：

配售事項將會在配售事項之條件獲履行後第二個營業日或之前，或經由配售協議之訂約各方以書面同意之較後日期完成。

進行配售事項之理由及所得款項之用途

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

鑑於現時股市整體之強勢，董事認為此乃就下文所述用途作進一步集資活動之適當時機。此外，董事預期配售事項將能夠壯大本公司之股本基礎，亦能藉此擴大大公司之股東基礎。因此，彼等認為配售事項符合本公司及股東之整體利益。

進行配售事項所得之款項總額將為165,000,000港元。本公司計劃把進行配售事項所得之款項淨額約161,550,000港元全部撥作一般營運資金及／或撥付物業收購、物業發展或其他潛在投資，視乎市場狀況及投資商機而定。截至本公佈日期，董事並無就分配上述所得款項淨額有具體計劃。誠如本公司於二零零七年十月二十五日所宣佈，本公司正就可能收購一家物業控股公司之股本權益展開磋商。截至本公佈日期，本公司尚未就該宗收購事項訂立任何協議(不論是否具法律約束力)。

過去十二個月之集資活動

公佈日期	事件	所籌得之 所得款項淨額 (約數)	所得款項 淨額之擬定用途	所得款項 淨額之實際用途
二零零七年 一月二十六日	供股發行 8,467,936,700股 供股股份，基準為 每股現有股份獲發 五股供股股份	243,400,000港元	部份用於一宗 建議收購事項 (如有發生)， 否則，所得款項 淨額215,000,000港元 將用於為未來投資 良機進行部署	建議收購事項並 無發生，而所得款項 淨額亦全數用於在 二零零七年五月至 二零零七年十一月期間 收購(i)天福集團 有限公司額外22.5% 權益；及(ii)新發投資 企業有限公司合共99% 權益

股權架構

股東	於本公佈日期		緊隨配售事項 完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
Supervalue Holdings Limited (附註)	2,288,379,000	19.41	2,288,379,000	17.22
公眾股東：				
— 承配人	—	—	1,500,000,000	11.29
— 其他	9,498,517,896	80.59	9,498,517,896	71.49
總計	<u>11,786,896,896</u>	<u>100.00</u>	<u>13,286,896,896</u>	<u>100.00</u>

附註：該2,288,379,000股股份由Supervalue Holdings Limited實益擁有，Supervalue Holdings Limited由本公司執行主席兼執行董事朱年耀先生全資擁有。

釋義

於本公佈內，除非文義別有所指，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人士」	指	上市規則賦予此詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(星期六或星期日除外)
「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(股份代號：193)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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認購任何配售股份之任何個人、機構或其他專業投資者或彼等各自之附屬公司或聯繫人士
「配售事項」	指	根據配售協議按配售價配售配售股份
「配售代理」	指	結好投資有限公司，根據證券及期貨條例之定義，被視作持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理於二零零七年十二月十日就配售事項而訂立之有條件配售協議
「配售價」	指	每股配售股份0.11港元
「配售股份」	指	根據配售事項將予配售之1,500,000,000股新股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
執行主席
朱年耀

香港，二零零七年十二月十日

於本公佈日期，執行董事包括朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生；及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。