

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之冠中地產有限公司證券全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

建議配售可換股票據；  
更新一般授權；  
及  
股東特別大會通告

配售代理



## 金利豐證券有限公司

獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問



## 博資財務顧問有限公司

---

冠中地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年二月十七日星期四上午九時三十分假座香港灣仔港灣道一號會展中心西南座皇朝會七樓董事廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第25至第28頁。無論閣下是否有意出席大會，敬請盡快按隨附之代表委任表格印列之指示填妥並交回表格，惟無論如何不得遲於有關大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

可換股票據配售事項可因可換股票據配售事項之完成日期當日中午十二時正或之前發生(其中包括)任何不可抗力事件而終止。

可換股票據配售事項可能會(亦可能不會)進行。股東及有意投資者務請於買賣股份時審慎行事。

二零零五年一月二十四日

---

# 目錄

---

	頁次
<b>釋義</b> .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	5
可換股票據配售協議 .....	6
對股權架構之影響 .....	11
所得款項用途 .....	11
進行可換股票據配售事項之原因 .....	12
更新一般授權之歷史 .....	13
股東特別大會 .....	13
推薦建議 .....	13
<b>獨立董事委員會函件</b> .....	15
<b>博資函件</b> .....	16
<b>附錄一：一般資料</b> .....	22
<b>附錄二：要求投票表決之程序</b> .....	24
<b>股東特別大會通告</b> .....	25

---

## 釋義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列涵義：

「博資」	指	博資財務顧問有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及股東關於更新一般授權之獨立財務顧問
「聯繫人士」	具	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「資本策略」	指	資本策略投資有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「可換股票據 配售事項」	指	根據可換股票據配售協議進行可換股票據之有條件配售
「可換股票據 配售協議」	指	本公司與配售代理就可換股票據配售事項於二零零五年一月五日訂立之有條件配售協議
「守則」	指	收購及合併守則
「本公司」	指	冠中地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「轉換股份」	指	當可換股票據持有人行使可換股票據所附之轉換權時將予發行之新股份
「可換股票據」	指	將由本公司發行，本金總額達36,400,000港元之可換股票據，各為一份可換股票據
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據配售事項出售配售股份予承配人一事

---

## 釋義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零零五年二月十七日星期四假座香港灣仔港灣道一號會展中心西南座皇朝會七樓董事廳舉行之股東特別大會，藉以批准可換股票據配售事項及更新一般授權
「一般授權」	指	股東將酌情授予董事行使本公司權力以發行最多為本公司於股東特別大會時之已發行股本20%之證券之一般授權
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會內之獨立委員會，由獨立非執行董事繆希先生及冼志輝先生組成，以就更新一般授權向股東提供建議
「聯合公佈」	指	本公司、資本策略及收購人於二零零五年一月五日就(其中包括)配售事項、補足認購事項、建議可換股票據配售事項及建議更新一般授權而發表之公佈
「最後交易日」	指	二零零四年十二月三十日，即聯合公佈刊登日期前最後一個完整之股份交易日
「最後可行日期」	指	二零零五年一月二十日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「收購人」	指	Earnest Equity Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，由Digisino Assets Limited以鍾楚義先生所創立而其本人為受益人之一全權信託之唯一受託人之身份全資擁有。Digisino Assets Limited(根據英屬處女群島法律註冊成立之公司)由Earnest Equity Limited以及Digisino Assets Limited之唯一董事鍾楚義先生全資擁有。

---

## 釋義

---

「收購建議」	指	股份收購建議及購股權收購建議，詳見收購人與資本策略於二零零四年十一月十五日、十二月三日、十二月二十一日、十二月二十二日及十二月三十日發表之聯合公佈
「承配人」	指	由配售代理促成購買配售協議項下之任何650,000,000股現有股份之任何個人、機構或其他專業投資者
「配售事項」	指	根據配售協議之條款配售650,000,000股由賣方實益擁有之現有股份
「配售代理」	指	金利豐證券有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第1、4、6及9類受規管活動(證券交易、就證券及企業融資提供意見及提供資產管理)之視作持牌法團
「配售協議」	指	賣方與配售代理於二零零五年一月五日就配售事項訂立之配售協議
「配售價」	指	每股股份0.0265港元
「配售股份」	指	根據配售協議配售由賣方實益擁有之合共650,000,000股現有股份
「股份」	指	本公司股本中面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補足認購事項」	指	根據補足認購協議之條款認購補足認購股份
「補足認購協議」	指	賣方與本公司於二零零五年一月五日就補足認購事項訂立之認購協議

---

## 釋義

---

「補足認購價」	指	每股股份0.0265港元
「補足認購股份」	指	賣方根據補足認購協議將予認購之合共650,000,000股新股份
「賣方」	指	Success Field Group Limited，為Super Master Group Limited (資本策略之全資附屬公司) 之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



**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)

董事：

朱耀銘先生 (執行主席)

吳啟民先生 (副主席)

馬慧敏女士

周厚文先生

註冊辦事處：

香港

灣仔告士打道88號

902室

獨立非執行董事：

繆希先生

冼志輝先生

敬啟者：

**建議配售可換股票據；  
更新發行證券之一般授權  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

於二零零五年一月五日，董事會公佈本公司分別與賣方及配售代理訂立補足認購協議及可換股票據配售協議。於同日，董事會亦公佈賣方與配售代理訂立配售協議。配售事項已於二零零五年一月十日完成，而補足認購事項已於二零零五年一月十九日完成。

本通函旨在(i)向閣下提供有關可換股票據配售協議及更新一般授權之資料；(ii)載列獨立董事委員會及博資分別就更新一般授權提供之推薦建議及意見；及(iii)向閣下提供股東特別大會通告，會上將提呈決議案以考慮並酌情批准可換股票據配售事項及更新一般授權。

---

## 董事會函件

---

### 可換股票據配售協議

#### 日期

二零零五年一月五日

#### 參與各方

配售代理及本公司

#### 配售代理

配售代理與本公司已有條件同意向不少於六名身為獨立專業人士、公司或機構投資者之人士，以悉數包銷基準配售可換股票據。現建議發行本金總額為36,400,000港元之可換股票據。配售代理將向本公司收取配售佣金，金額為根據其包銷總額計算之可換股票據配售事項所得款項總額之2%，此乃經本公司及配售代理按公平原則磋商釐定。

配售代理為與本公司或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聯繫人士並無關連之獨立人士。

#### 承配人

配售代理將向最少六名承配人配售可換股票據，彼等均為(i)與本公司或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並無關連之獨立第三方；及(ii)與其他承配人並無關連。轉換股份將根據於股東特別大會上通過之有關決議案發行。於可換股票據隨附之認購權獲全面行使後，並無承配人會因此而成為主要股東。

#### 條件

可換股票據配售事項須待(其中包括)聯交所上市委員會批准(無條件授出或在加以本公司與認購人不得無理反對之條件)因行使可換股票據隨附之轉換權而發行之轉換股份上市及買賣以及於股東特別大會上通過有關決議案以批准發行可換股票據後，方可作實。

倘有關條件未能於二零零五年三月十八日或之前或配售代理與本公司所同意之較後日期達成，可換股票據配售協議將會作廢及失效。



---

## 董事會函件

---

### 終止及不可抗力事件

倘於可換股票據配售協議完成日期中午十二時正或之前任何時間配售代理合理認為發生以下事件導致配售事項之成功進行或本集團之業務或財務前景整體而言將受到重大不利影響，則配售代理可終止可換股票據配售協議：

- (a) 任何對可換股票據配售協議所載聲明及保證之重大違反；或
- (b) 股份於任何5個或以上營業日(定義見上市規則)期間在聯交所暫停買賣或上市(與配售事項有關者除外)；或
- (c) 發生以下任何事件：
  - (i) 引入任何新法例或規例或現有的法例或規例(或其詮釋或應用)有任何變更；或
  - (ii) 發生任何政治、軍事、工業、金融、經濟或其他性質(無論是否與上述性質相似者)之事件、發展或變動(無論是否本地、國家或國際間或屬於在本通函日期之前、之時及／或之後發生或持續出現之一連串事件或變動之一部份及包括與現狀有關或其發展之事件或變動)而導致政治、經濟或股市出現重大不利變動；或
  - (iii) 因特殊金融情況或其他原因於聯交所的證券買賣全面延期、暫停或遭重大限制；或
  - (iv) 涉及稅制變動或實施外匯管制之變動或發展而將對本集團整體有重大及不利影響；或
  - (v) 本地、國家或國際間證券市場情況發生任何變動或惡化，

在此情況下，配售代理可書面通知本公司終止可換股票據配售協議而毋須負上任何責任，惟該通知須於可換股票據配售協議完成日期上午十時正前收到。

---

## 董事會函件

---

### 完成

可換股票據配售協議將於有關條件達成後之第十個營業日完成(或本公司與配售代理所同意之較後日期)。

### 可換股票據

可換股票據之條款乃按公平原則商定，其主要條款概列如下：

#### 本金額

合共36,400,000港元

#### 利息

按未償還本金額以年利率2厘計息，此利率乃本公司與配售代理按公平原則商定，並參考了(其中包括)最優惠利率及其他上市公司發行之可換股票據之利率而定。

#### 到期日

發行日期起計十八個月。

#### 面值

100,000港元之倍數

#### 轉換價

轉換價為每股股份0.028港元，可因應(其中包括)股份拆細或合併、紅利發行及供股等攤薄事件而作出調整。

轉換價0.028港元相當於(i)股份於最後交易日在聯交所所報每股0.0310港元之收市價折讓約9.68%；(ii)股份於截至最後交易日(包括當日)前最後五個交易日在聯交所所報之每股平均收市價約0.0254港元溢價約10.24%；(iii)股份於截至最後交易日(包括當日)前最後十個交易日在聯交所所報之每股平均收市價0.0238港元溢價約17.65%；及(iv)股份於最後可行日期在聯交所所報每股0.026港元之收市價溢價約7.7%。

---

## 董事會函件

---

### 轉換

各持有人可將有關可換股票據之全部或部份本金額(須為100,000港元之倍數)轉換為新股份，所轉換之新股份數目乃將於轉換時尚未償還之有關可換股票據本金額除以轉換價而得出。

假設全體可換股票據持有人即時按轉換價行使可換股票據所附之轉換權，本公司將發行合共1,300,000,000股新股份，相當於本公司現有已發行股本約38.02%；及經轉換股份擴大之本公司已發行股本約24.21%。轉換股份將根據於股東特別大會上通過之有關決議案發行。

根據股份於二零零四年十二月三十日(即最後交易日)之收市價每股0.031港元計算，轉換股份之總市值將為40,300,000港元，而根據股份於最後可行日期之收市價每股0.026港元計算，轉換股份之總市值將為33,800,000港元。

### 轉換期

各可換股票據持有人有權於有關可換股票據發行日期後隨時將任何時間之未償還可換股票據之全部或部份本金額按每股股份0.028港元之轉換價轉換成新股份。於任何時間所轉換之本金額須為100,000港元之完整倍數，惟倘有關可換股票據之未償還本金額低於100,000港元，則其時必須將全部而非部份相關可換股票據之未償還本金額予以轉換。

### 地位

轉換股份彼此之間享有同等地位，亦與有關轉換股份配發及發行日期之所有其他已發行股份享有同等地位。

### 本公司進行贖回

在取得持有人同意後，本公司有權於任何時間以較未償還本金額連同累計利息高5%之價格贖回相關可換股票據之全部或任何部份之未償還本金額。

### 可換股票據之地位

可換股票據構成本公司之一般及無抵押責任，彼此之間享有同等地位，亦與本公司所有其他現有及未來無抵押及非附屬責任地位相同，惟不包括適用法律之強制條文所訂明之優先責任。

---

## 董事會函件

---

本公司不會申請可換股票據上市，惟將會向聯交所上市委員會申請批准因行使可換股票據而將予發行之股份上市及買賣。

### 轉讓事宜

可換股票據可自由轉讓，惟可換股票據持有人於轉讓或指讓手持之可換股票據時必須通知本公司。本公司將於可換股票據轉讓予關連人士(定義見上市規則)時知會聯交所。

### 違約事件

所有可換股票據均載有違約事件條款，訂明倘若發生可換股票據所指之若干違約事件(譬如清盤)，各可換股票據持有人有權要求本公司立即償還有關可換股票據項下之未償還本金額。

## 董事會函件

### 對持股架構之影響

假設可換股票據隨附之轉換權獲全數行使，於緊接可換股票據隨附之轉換權行使前後之本公司股權架構如下：

	已發行股本 (截至最後交易日)	%	已發行 股本(配售 事項完成後)	%	現有已發行 股本(補足認 購事項完成後)	%	已發行股本 (假設可換股票 據隨附之轉換 權獲全數行使)	%
賣方	859,864,000	25.15	209,864,000	6.14	859,864,000	21.13	859,864,000	16.01
可換股票據之持有人	—	0	—	0	—	0	1,300,000,000	24.21
本金總額為400,000港元 之2%可贖回可換股 票據之持有人	—	0	—	0	—	0	—	0
公眾人士：								
承配人	—	0	650,000,000	19.01	650,000,000	15.97	650,000,000	12.11
其他	2,559,534,668	74.85	2,559,534,668	74.85	2,559,534,668	62.90	2,559,534,668	47.67
小計	<u>2,559,534,668</u>	<u>74.85</u>	<u>3,209,534,668</u>	<u>93.86</u>	<u>3,209,534,668</u>	<u>78.87</u>	<u>3,209,534,668</u>	<u>59.78</u>
總計	<u>3,419,398,668</u>	<u>100.00</u>	<u>3,419,398,668</u>	<u>100.00</u>	<u>4,069,398,668</u>	<u>100.00</u>	<u>5,369,398,668</u>	<u>100.00</u>

### 所得款項用途

本公司之主要業務為物業租賃、金融投資、物業銷售、特許地產代理工作、房地產項目管理及相關業務。

可換股票據認購事項之所得款項淨額將約為16,800,000港元。每股補足認購股份可籌得之所得款項淨額將為每股股份0.0258港元。

可換股票據配售事項之所得款項淨額將約為35,600,000港元。

補足認購事項及可換股票據配售事項之合計所得款項淨額將約為52,400,000港元，將用於在澳門發展及投資物業，包括商舖及商業樓宇零售及商業物業。

## 董事會函件

董事會認為補足認購事項及可換股票據配售事項符合本公司及股東之整體利益。可換股票據配售事項之一切開支將由本公司承擔。

### 進行可換股票據配售事項之原因

董事認為，可換股票據配售事項乃本公司於目前市場氣氛利好之情況下籌集資金之良機，並可擴闊本公司之股東基礎及股本基礎。

### 緊接聯合公佈刊登日期前十二個月之集資活動

詳情	公佈日期	所得款項淨額	授出一般 授權之日期	所公佈之所得 款項計劃用途	所得款項之 實際用途
按每股股份0.02港元之價格 配售400,000,000股股份及 認購400,000,000股新股份	二零零四年 二月九日	約7,800,000港元	二零零三年 十二月十八日	經營業務之 一般營運資金	1,000,000港元 已用於償還 銀行按揭貸款； 2,000,000港元 已用作一般營運 資金，其餘 4,800,000港元 則仍未動用
按每股股份0.02港元之價格 配售538,000,000股新股份	二零零四年 三月二十五日	約10,300,000港元	二零零四年 四月二十二日	用作本公司 購買物業及其他 投資類項目之資金	與計劃相同 但尚未動用

**股東務請留意，可換股票據配售協議須待若干條件達成後，方告完成。股東與準投資者在買賣股份時務請審慎行事。**

---

## 董事會函件

---

### 更新一般授權之歷史

董事會在本公司於二零零四年十二月十六日舉行之上層股東週年大會上獲授一般授權，按當日本公司已發行股本由3,269,398,668股股份所組成而配發、發行及處理不超過本公司截至通過有關普通決議案當日已發行股本總面值20%之新股份。於聯合公佈日期，上述一般授權仍未動用，而根據於二零零四年十二月十六日之已發行股份數目計算，根據上述一般授權可發行653,879,733股新股份。

因此，補足認購事項已用上該一般授權，而後補足認購股份已根據本公司於二零零四年十二月十六日舉行之股東週年大會上授予董事配發、發行及處理股份之一般授權而配發及發行。因此，董事會建議更新一般授權。更新一般授權須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

董事相信，一般授權在股東特別大會上倘獲更新，實符合本公司及其股東之整體利益。在若干情況下須根據一般授權而發行證券，例如本集團須發行證券作為收購之代價。董事現時無意安排本公司進行任何收購，亦無計劃發行新證券籌集資金。就此而言，本公司將遵照上市規則之有關規定。

### 股東特別大會

日期為二零零五年一月二十四日之股東特別大會通告載於第25至28頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會，敬請按照隨附之代表委任表格印列之指示填妥表格，並不得遲於大會指定舉行時間四十八小時前交回。

閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會並於會上投票。

### 推薦建議

本公司將於股東特別大會上尋求股東批准可換股票據配售事項及更新一般授權藉以配發及發行合共不超過於股東特別大會舉行日期之本公司已發行股本之20% (假設直至股東特別大會上通過有關決議案前將不會再發行股份，即4,069,398,668股股份) 之證券。根據上市規則，於下屆股東週年大會前更新任何一般授權規定任何控股股東及彼等之聯繫人士或(倘並無控股股東) 董事(不包括獨立非執行董事) 及發行人之行政總裁及彼等各自之聯繫人士須放棄就將在股東特別大會上提呈以批准更新一般授權之決議案投贊成票。由於本公司並無控股股東，而於最後可行日期，本公司董事或行政總裁亦並無持有任何股份，故並無股東需要在股東特別大會上放棄就建議更新一般授權之決議案投贊成票。倘若於本通函日期起直至股東特別大

---

## 董事會函件

---

會日期止期間，有任何控股股東或本公司之董事或行政總裁持有任何股份，有關控股股東或本公司之董事或行政總裁(視情況而定)將須在股東特別大會上放棄就建議更新一般授權之決議案投贊成票。由於股東概無於可換股票據配售事項及更新計劃授權擁有任何重大權益，故並無股東須於股東特別大會上放棄就可換股票據配售事項及更新計劃授權投贊成票。

本公司已成立一個獨立董事委員會，旨在就更新一般授權一事向股東提供意見，而博資亦獲委任為獨立財務顧問，就此事向獨立董事委員會提供意見。博資認為更新一般授權之條款對股東而言乃屬公平及合理，而且符合本公司及股東之利益。博資意見書全文載於本通函第16頁至第21頁，該函件載有博資就更新一般授權之推薦意見。

經考慮博資之意見後，獨立董事委員會認為更新一般授權乃屬公平及合理，而且符合本公司及股東之利益。因此，獨立董事委員會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案以批准更新一般授權。獨立董事委員會函件全文刊載於本通函第15頁。

董事認為，可換股票據配售事項及更新一般授權之建議乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議所有股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之有關決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
執行主席  
朱耀銘

二零零五年一月二十四日





**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)

敬啟者：

**更新一般授權**

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，就更新一般授權向閣下提供意見，有關詳情載於本公司在二零零五年一月二十四日致股東之通函（「該通函」）之董事會函件內，本函件亦為該通函之一部份。除文義另有所指外，本函件內採用之詞彙與該通函所界定者具相同涵義。

經考慮更新一般授權之原因及博資就更新一般授權提供之意見（載於該通函第16至第21頁），吾等認為更新一般授權符合本公司及股東之整體利益，而一般授權之條款對股東而言乃屬公平合理。

因此，吾等建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准更新一般授權之決議案。

此致

列位股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事  
**繆希**

獨立非執行董事  
**冼志輝**

謹啟

二零零五年一月二十四日

---

## 博資函件

---

以下為博資有關更新一般授權之意見書全文，乃編製以供收錄於本通函。



### 博資財務顧問有限公司 AMS Corporate Finance Limited

香港  
中環  
都爹利街8-10號  
香港鑽石會大廈  
20樓

敬啟者：

### 更新一般授權

#### 緒言

吾等獲委聘為冠中地產有限公司（「貴公司」）之獨立董事委員會及股東在更新一般授權方面之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司在二零零五年一月二十四日刊發之通函（「通函」）內董事會函件（「董事會函件」）一節，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

根據上市規則，凡於下屆股東週年大會前更新一般授權，則發行人之控股股東及彼等之聯繫人士或（倘並無控股股東）董事（不包括獨立非執行董事）及行政總裁以及彼等各自之聯繫人士須於股東大會上放棄對有關決議案投贊成票。由於 貴公司並無控股股東，而於最後可行日期， 貴公司董事或行政總裁亦並無持有任何股份，故並無股東需要在股東特別大會上就有關建議更新一般授權之決議案放棄投贊成票。倘若於通函日期起直至股東特別大會日期止期間，有任何控股股東或 貴公司之董事或行政總裁持有任何股份，有關控股股東或 貴公司之董事或行政總裁（視情況而定）將需要於股東特別大會上放棄就有關建議更新一般授權之決議案投贊成票。股東表決須以點票形式進行。

---

## 博資函件

---

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就更新一般授權是否符合 貴公司及股東之整體利益以及對股東是否公平合理，向股東提供意見。身為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問，吾等負責就更新一般授權是否符合 貴公司及股東之整體利益以及對股東是否公平合理，向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

吾等於構思有關意見時，乃信賴通函所載或所引述之資料及陳述，以及由 貴公司及董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設通函所載或所引述之一切資料及陳述，以及由 貴公司及董事向吾等提供之資料及陳述（貴公司及董事須就該等資料及陳述負全責）於作出之時均屬真實及準確，並於本函件之刊發日期仍屬真實及準確。董事經一切合理查詢後已確認，就彼等所深知，於通函內所發表之意見乃經過周詳審慎考慮後方才發出，而通函亦無遺漏其他事實或陳述，導致通函（包括本函件）之任何聲明產生誤導。吾等並無理由懷疑 貴公司及董事向吾等提供之資料之真實性、準確性或完整性。吾等認為，吾等已審閱充份資料以使吾等達致知情見解。然而，吾等並無就所獲提供之資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團之業務或事務或 貴集團所經營業務之市場前景進行任何深入調查。

### 主要考慮因素及理由

吾等於構思有關更新一般授權之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

#### I. 背景資料

於二零零五年一月五日，董事會公佈（其中包括） 貴公司與賣方訂立補足認購協議。據此，賣方有條件同意按每股股份0.0265港元價格認購合共650,000,000股股份，佔 貴公司現有已發行股本約19.88%及經補足認購股份擴大後 貴公司已發行股本約16.58%。根據 貴公司於二零零四年十二月十六日舉行之上屆股東週年大會上通過之決議案而授予董事配發、發行及處理股份之一般授權，並以當日 貴公司已發行股本內之3,269,398,668股股份計算，根據一般授權可發行653,879,733股新股份。於最後可行日期，補足認購股份已根據現有一般授權予以配發及發行。

---

## 博資函件

---

鑒於在完成補足認購協議並據此配發及發行650,000,000股新股份後，根據現有一般授權可供進一步發行之新股份數目將由原來之653,879,733股股份減少至3,879,733股股份。因此，董事會建議徵求股東在股東特別大會上批准更新一般授權藉以配發、發行及處理不超過於股東特別大會上通過有關決議案當日 貴公司股本總面值20%之股份。

### II. 貴集團近期之業務發展

貴公司為一所投資控股公司，而 貴集團之主要業務為物業租賃、金融投資、物業銷售、特許地產代理工作、房地產項目管理及相關業務。正如 貴公司截至二零零四年七月三十一日止年度之最近期年報（「年報」）所述， 貴集團於該年度錄得虧損淨額約2,900,000港元，較上年度的虧損淨額約44,000,000港元大幅減少。正如年報所述，業績得到改善，主要原因在於投資物業之重估虧絀減少、應收貸款撥備減少及因出售銷售絲綢產品業務而使到行政開支下降。

年報指出，鑑於近期本地物業市場復甦， 貴集團將繼續致力發展核心業務，即物業投資、發展及相關事業。根據年報， 貴集團於二零零四年七月三十一日之現金及銀行結餘約為24,300,000港元。此外， 貴集團從二零零五年一月十九日完成之補足認購事項籌得款項淨額約16,800,000港元。正如董事會函件所述，可換股票據配售事項之所得款項淨額將約為35,600,000港元，而補足認購事項及可換股票據配售事項之合計所得款項淨額將約為52,400,000港元，將用於在澳門發展及投資物業，包括商舖及商業樓宇。

考慮到 貴集團之主要業務(包括物業投資及發展)之性質，吾等認為 貴集團不時需要額外資金以敷擴大物業投資組合所需實屬合情合理，皆因物業投資及發展業務通常都需要投入較為龐大之資金。吾等亦認為， 貴集團能夠取得財務資源以應付投資機會不時涉及之資金需要實極為重要。倘 貴集團在物色到合適之投資良機時缺乏足夠財務資源或未能及時取得條款合理之貸款融資或於股市內籌集資金， 貴集團或會錯失投資良機。

### III. 財政靈活性

正如董事會函件所述，董事相信，一般授權在股東特別大會上倘獲更新，實符合 貴公司及股東之整體利益。董事認為， 貴公司或須在某些情況根據一般授權而發行證券，例如 貴集團發行證券作為收購之代價。截至最後可行日期，董事確認 貴集團概無任何投資或收購計劃，且除可換股票據配售事項外，概無任何透過發行新證券來集資之計劃。

吾等認為更新一般授權可加強 貴公司籌集資金方面之財政靈活性及強化 貴集團之資本基礎。尤應注意者為，由於 貴集團之主要業務包括物業投資及發展等資本密集之業務，吾等認為 貴集團有足夠財政資源以配合投資需要誠屬要緊。當投資或收購機會出現時，每每需要及時地作出決定。一般授權將為 貴公司提供靈活性，可透過配售股份之方式發行更多新股份以便於短時間內籌集資金或作為代價，以敷未來進行準投資項目及／或收購機會時所需。此外，是否進行配售股份或多或少視乎經常波動之市況而定。倘準投資者提出股份投資條款具吸引力，吾等認為一般授權有助 貴公司即時回應此等市場上之集資良機。

基於一般授權所帶來之上述財政靈活性，吾等認為更新一般授權符合 貴公司及股東之整體利益。

### IV. 其他集資途徑

董事表示，除以發行股本集資外， 貴公司或會考慮其他融資方法，包括銀行借貸或發債，以應付日後之投資或收購機會可能產生之融資需要。雖然如此，上述其他融資方法通常導致 貴集團增加額外債務及融資成本。由於一般授權為 貴公司提供為 貴集團之業務融資之一個方法，吾等相信， 貴集團將在考慮其當時之財務狀況、股本架構、集資成本以及當時市況後，選取符合 貴集團最佳利益之融資方法來發展業務。

## 博資函件

### V. 股東持股量可能面對之攤薄影響

下表載列假設 i)於最後可行日期起至股東特別大會日期止期間並無發行任何股份及 ii)一般授權獲全數運用時， 貴公司之持股架構所面對之攤薄影響：

	於最後可行日期之 已發行股本		一般授權獲全數 運用時之已發行股本	
	股	%	股	%
賣方	859,864,000	21.13	859,864,000	17.61
公眾人士	3,209,534,668	78.87	3,209,534,668	65.72
根據一般授權可予 發行之股份	—	—	813,879,733	16.67
總計	<u>4,069,398,668</u>	<u>100.00</u>	<u>4,883,278,401</u>	<u>100.00</u>

正如上表所顯示，全數運用一般授權後，現有公眾股東之總持股量將由約78.87%降至65.72%，即於全數運用一般授權之情況下最多會有約16.67%之潛在攤薄。由於在運用一般授權時，全體股東之持股量將按本身之持股比例面對同一幅度之攤薄，加上如上文「財政靈活性」一節所述更新一般授權可為 貴公司帶來財政靈活性，故吾等認為股東持股量所面對之潛在攤薄實屬公平合理。

股東務須留意，倘股東批准更新一般授權，現有一般授權將於股東特別大會時被撤回，而更新一般授權將一直生效，直至(i)貴公司下屆股東週年大會結束時或(ii)股東於股東大會上通過普通決議案，撤回或修訂或更新 貴公司董事根據有關決議案獲授之權力時(以較早發生者為準)為止。上述期限符合上市規則第13.36(3)條之規定。

---

## 博資函件

---

### 推薦意見

考慮到上述主要因素及理由後，吾等認為更新一般授權符合 貴公司及股東之整體利益，對股東而言亦屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦股東於股東特別大會上投票贊成更新一般授權之決議案。

此致

冠中地產有限公司  
獨立董事委員會及列位股東 台照

代表  
博資財務顧問有限公司  
董事  
莫綺嫻  
謹啟

二零零五年一月二十四日

## 1. 責任聲明

本通函旨在遵照上市規則提供有關本公司資料。各董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。

## 2. 股本

本公司法定及已發行股本自二零零四年七月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之結算日期)以來直至最後可行日期(猶如配售事項經已完成)概述如下：

港元

法定：

<u>12,250,000,000</u>	股每股面值0.01港元之股份	<u>122,500,000</u>
-----------------------	----------------	--------------------

已發行及繳足，或入賬列作繳足：

3,269,398,668股	於二零零四年七月三十一日	32,693,986.68
----------------	--------------	---------------

150,000,000股	就按每股股份0.02港元之轉換價 行使3,000,000港元之2%可贖回可 換股票據所附轉換權配發之股份	1,500,000
--------------	--	-----------

<u>650,000,000股</u>	根據補足認購事項而配發之股份	<u>6,500,000</u>
---------------------	----------------	------------------

<u>4,069,398,668股</u>	於配售事項完成後	<u>40,693,986.68</u>
-----------------------	----------	----------------------

所有股份在各方面(包括就收取股息之權利、投票權及資本回報而言)均享有同等權益。

股份在聯交所主板上市及買賣。並無任何股份在任何其他證券交易所上市及買賣，亦無股份獲批准於或建議申請於任何其他證券交易所上市及買賣。



### 3. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或其他法律程序，而就董事所知，本集團成員公司亦無尚未了結或被提出指控或面臨指控之任何重大訴訟或索償。

### 4. 專業人士及同意書

以下為提供本通函內所載或所述意見或建議之專業人士之專業資格：

名稱	專業資格
博資	根據香港法例第571章證券及期貨條例可經營受規管活動第4類(證券顧問)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)之持牌法團

於最後可行日期，博資並無於本集團之任何成員公司擁有任何實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否具法定效力)，而自二零零四年七月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之結算日)以來，博資並無於本集團任何成員公司收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

博資已就以本通函現時刊發之形式及涵義轉載其意見或函件及引述其名稱、意見或函件發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

### 5 其他資料

- (i) 本公司秘書及合資格會計師為馬慧敏女士。馬女士為特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道88號902室。
- (iii) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (iv) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

**要求投票表決之程序**

股東於股東特別大會上要求以投票方式表決之程序載列如下。

根據本公司公司細則第74條，在任何股東大會上提呈以表決之決議案，必須以舉手方式表決，除非下列任何一方要求以投票方式表決(此等要求須於宣佈舉手表決結果時或之前提出，或在撤回任何其他投票方式表決之要求時提出)：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名親身出席大會並有權於會上投票之股東或其委任代表；或
- (iii) 任何一名或多名親身出席大會之股東或其委任代表(或若該股東為公司，則為其正式授權代表)，而其擁有之投票權須佔不少於所有有權於大會上投票之股東之總投票權之十分之一；或
- (iv) 任何一名或多名親身出席大會之股東或其委任代表(或若該股東為公司，則為其正式授權代表)，而其持有附有權利可於大會上投票之股份之已繳足金額總數相等於不少於附有有關權利之全部繳足股份總數之十分之一。

---

# 股東特別大會通告

---



## 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)

茲通告冠中地產有限公司(「本公司」)將於二零零五年二月十七日星期四上午九時三十分假座香港灣仔港灣道一號會展中心西南座皇朝會七樓董事廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

1. 「**動議**(a)待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准本公司因可換股票據(定義見下文)隨附之轉換權獲行使而發行之新股份(定義見下文)上市及買賣；(b)待本公司向有關機構取得所有有關可換股票據配售事項(定義見下文)之同意及批准(如適用)後；(c)在金利豐證券有限公司(「配售代理」)根據本公司與配售代理於二零零五年一月五日就可換股票據配售事項而訂立之配售協議(「可換股票據配售協議」)須履行之責任成為無條件；及(d)可換股票據配售協議並無於其完成當日中午十二時正前任何時間根據其中條款予以終止之情況下，
  - (i) 批准根據並遵照本公司於二零零五年一月二十四日刊發之通函(一份註有「A」字樣之副本已呈交大會並由大會主席簽署以資識別)所載之條款及條件，透過配售代理向不少於六位承配人配售本金總額為36,400,000港元之可換股票據(「可換股票據」)(「可換股票據配售事項」)，並授權本公司董事(「董事」)根據或就可換股票據配售事項配發及發行可換股票據；及
  - (ii) 授權本公司董事就可換股票據配售事項採取一切彼等認為必要或權宜之有關行動及事宜。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議」：

- (a) 在下文(c)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間(定義見下文)行使本公司一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中每股面值0.01港元之額外股份(「股份」)，並於有關期間內或結束後根據所有適用法例，並在其限制下，作出或授出須行使或可能須行使該等權力之建議、協議及購股權(包括債券、認股權證及可兌換為股份之公司債券)；
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事於有關期間作出或授出須於或可能須於有關期間結束後行使該等權力之建議、協議及購股權(包括債券、認股權證及可兌換為股份之公司債券)；
- (c) 本公司董事根據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論根據購股權或以其他方式)及發行本公司之股本總面值，惟不包括因下列情況而發行之股份總面值：
  - (i) 供股(定義見下文)；或
  - (ii) 因行使本公司發行之任何認股權證或可兌換為股份之任何證券(發行有關認股權證及其他證券已獲本公司股東事先批准)所附之認購權或換股權而發行股份；或
  - (iii) 因行使根據任何購股權計劃或當時採納有關向合資格人士授出或發行股份或可認購股份之權利之類似安排所授出之任何購股權而發行股份；或
  - (iv) 根據以股代息計劃或本公司公司細則規定配發股份代替股份全部或部份股息之類似安排而發行股份；

合共不得超過通過本決議案當日本公司已發行股本總面值20%，而上述批准亦須以此數額為限；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (d) 就本決議案而言，「有關期間」指通過本決議案當日至下列最早者之期間：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 本公司公司細則、公司條例或香港任何適用法例規定本公司須舉行下次股東週年大會之期限屆滿時；及
  - (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案，撤回或修訂本公司董事根據本決議案獲授之權力時。

「供股」指於本公司董事指定期間，向指定記錄日期名列本公司股東名冊之股東或任何類別股份之持有人按其當日之持股比例發售股份或發售可認購股份之認股權證、購股權或其他證券(惟本公司董事可就零碎配額或香港以外任何地區之法律限制或責任，或當地任何認可管制機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必須或權宜之豁免或其他安排)。」

承董事會命  
執行主席  
**朱耀銘**

香港，二零零五年一月二十四日

註冊辦事處：

香港  
灣仔  
告士打道88號  
902室

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 隨附適用於大會之代表委任表格。
2. 代表委任表格須由委任人或其正式書面授權之代表簽署。倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由獲正式授權之公司負責人、代表或其他人士簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將視為經已撤回。
6. 倘屬本公司股份聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表投票，猶如其為就有關股份唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身出席大會，則只有排名首位之聯名持有人方可親身或委派代表投票。就此而言，排名先後按本公司股東名冊之聯名持有人排名次序而定。