
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應辦的手續有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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（「本公司」）全部股份**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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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分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。



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)

建議股份拆細 及 更改每手買賣單位

本公司謹訂於二零零五年十二月二十日上午十時正（或本公司於同日上午九時正召開之股東週年大會結束或休會後任何最短時間內之可行時間），假座香港灣仔港灣道一號萬麗海景酒店閣樓會議廳3及4召開股東之股東特別大會，大會通告載於本通函第12頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，及無論如何須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前盡快交回本公司於香港之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46樓。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

二零零五年十一月二十八日

目錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
責任聲明	5
董事會函件	6
股東特別大會通告	12

預期時間表

二零零五年

交回股東特別大會代表 委任表格之最後限期	十二月十八日(星期日)上午十時正
股東特別大會日期	十二月二十日(星期二)上午十時正
股份拆細之生效日期	十二月二十一日(星期三)
開始買賣經拆細股份	十二月二十一日(星期三)
買賣每手買賣單位為2,000股 現有股份之原有櫃檯暫時關閉	十二月二十一日(星期三) 上午九時三十分
買賣每手買賣單位為10,000股 經拆細股份(以現有股票之 形式買賣)之臨時櫃檯開放	十二月二十一日(星期三) 上午九時三十分
免費將現有股票更換為經拆細 股份之新股票之首日	十二月二十一日(星期三)

二零零六年

買賣每手買賣單位為5,000股 經拆細股份(以新股票之 形式買賣)之原有櫃檯重開	一月九日(星期一)上午九時三十分
經拆細股份並行買賣(以新股票及 現有股票之形式買賣)開始	一月九日(星期一)上午九時三十分
經拆細股份並行買賣(以新股票及 現有股票之形式買賣)結束	二月一日(星期三)下午四時正
買賣每手買賣單位為10,000股 經拆細股份(以現有股票之 形式買賣)之臨時櫃檯關閉	二月一日(星期三)下午四時正

預期時間表

免費將現有股票更換為新股票之最後日期..... 二月六日(星期一)

倘上述進行股份拆細及更改每手買賣單位之預期時間表以及有關買賣安排有任何變動，本公司將進一步發表公佈。

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公佈」	指	本公司就股份拆細發表日期為二零零五年十一月九日之公佈
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業及聯交所進行證券交易之日(星期六或星期日除外)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「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
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司即將於二零零五年十二月二十日上午十時正(或本公司於同日上午九時正召開之股東週年大會結束或休會後任何最短時間內之可行時間)召開以提呈並考慮及酌情批准股份拆細決議案之股東特別大會
「現有股票」	指	底色為「橙色」之股份股票
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零五年十一月二十五日，於本通函付印前就確定若干通函所載資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新股票」	指	底色為「粉紅色」之經拆細股份新股票
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元之普通股

釋義

「股東」	指	股份持有人
「購股權」	指	根據本公司於二零零二年十二月三十日採納之購股權計劃由本公司授出之尚未行使購股權
「股份拆細」	指	將一股股份拆細成五股每股面值0.20港元之經拆細股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「經拆細股份」	指	當股份拆細生效後，本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

責 任 聲 明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載內容之準確性共同及個別承擔全部責任，並於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，致使本通函內任何陳述有所誤導。



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)

執行董事：

朱年耀 (執行主席)

朱年為 (副主席)

劉志芹

香港之主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場匯漢大廈19樓

1901室

獨立非執行董事：

李思權

黃廣發

梁錦輝

敬啟者：

**建議股份拆細
及
更改每手買賣單位**

1. 緒言

董事會公佈(見二零零五年十一月九日之公佈)其有意提呈有關股份拆細之建議以供股東批准。本通函旨在向閣下提供股份拆細之資料及寄發股東特別大會之通告，以便閣下在投票贊成或反對股份拆細之決議案時作出知情之決定。

2. 建議股份拆細及更改每手買賣單位

茲提述董事會建議將本公司股本中現有已發行及尚未發行，每股面值1.00港元之股份一股拆細成為五股每股面值0.20港元之經拆細股份之公佈。在股份拆細生效後，每手買賣單位將由2,000股股份更改為5,000股經拆細股份。股份拆細及更改每手買賣單位不會改

董事會函件

變股東之有關權利，而經拆細股份就各方面亦彼此享有同等權益。董事會相信更改每手買賣單位可減低股東之交易成本。

董事會亦相信，因進行股份拆細及更改每手買賣單位而令到股份成交價降低，而投資於每手買賣單位的經拆細股份所涉及之金額減少(以股份於最後可行日期之收市價每股3.925港元為例，股份現時之每手買賣單位每手2,000股股份將值7,850港元；於股份拆細完成後，每股經拆細股份之理論價格將為0.785港元，按新買賣單位每手5,000股經拆細股份計算，新買賣單位每手5,000股經拆細股份將值3,925港元)，將會進一步提升股份之交投量，讓本公司吸引更多投資者及擴闊本公司之股東基礎，且不會對本公司之財務狀況有任何不利影響。鑑於上述進行股份拆細之背景及得益，董事會相信股份拆細乃符合本公司及其股東之利益。

3. 股本架構

於最後可行日期，本公司之法定股本為2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股股份，其中264,931,468股股份已經發行及繳足股款。假設在最後可行日期之後及在股份拆細生效之前，本公司並無進一步發行或購回任何股份，則股份拆細對本公司股本架構之影響將會如下：

	緊接於股份拆細完成前	緊接於股份拆細完成後
每股股份之面值	1.00港元	0.20港元
法定股份之數目	2,000,000,000股股份	10,000,000,000股經拆細股份
法定股本	2,000,000,000港元	2,000,000,000港元
已發行股份之數目	264,931,468股股份	1,324,657,340股經拆細股份
已發行股本	264,931,468港元	264,931,468港元
未發行股份之數目	1,735,068,532股股份	8,675,342,660股經拆細股份
未發行股本	1,735,068,532港元	1,735,068,532港元

經拆細股份在各方面將會彼此享有同等權益，而股份拆細亦不會改變股東之有關權利。除現時存在之碎股外，股份拆細及於股份拆細生效後增加每手買賣單位，將不會導致任何碎股。

董事會函件

4. 對有關本公司購股權計劃之行使價及股份數目之調整

根據本公司於二零零二年十二月三十日採納之購股權計劃之條款，股份拆細導致股份行使價及於悉數行使尚未行使購股權時配發及發行之數目須予調整。

根據購股權計劃之條款及聯交所於二零零五年九月五日就根據上市規則第17.03(13)條調整購股權所頒佈之補充指引（「補充指引」），股份行使價及於悉數行使尚未行使購股權時配發及發行之數目將因股份拆細按以下方式作出調整（「調整」）。

於最後可行日期，本公司授出尚未行使之購股權之持有人有權按下列購股權價格認購合共1,242,000股股份：

授出日期	於最後可行日期 因行使尚未行使 購股權而可發行 之股份數目	於最後可行 日期每股股 份之行使價 (港元)	於股份拆細後 因行使尚未行使 購股權而可發行 之經調整經拆細 股份數目	於股份拆細後 每股經拆細股份 之經調整行使價 (港元)
二零零三年十一月二十日	416,000	2.34	2,080,000	0.468
二零零四年三月十七日	826,000	2.40	4,130,000	0.480
總計	<u>1,242,000</u>		<u>6,210,000</u>	

本公司之獨立財務顧問已經參考購股權計劃之條款及補充指引查核調整之計算方法之準確性，並確認調整乃公平合理。調整之有關通告將分別寄發予購股權持有人。

5. 股份拆細之條件

股份拆細須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 股東在股東特別大會上通過普通決議案；及
- (b) 聯交所上市委員會批准經拆細股份上市及買賣。

6. 上市及買賣

本公司已向聯交所申請因股份拆細所產生之經拆細股份之上市及買賣。

待經拆細股份獲批准在聯交所上市及買賣，經拆細股份將自獲批准於聯交所開始買賣當日或由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。聯交所參與者於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有於中央結算系統內進行之活動，須受不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所規限。

7. 免費換領新股票

待以上所載之條件達成及股份拆細生效後，預期由二零零五年十二月二十一日(星期三)起新股票將按每手買賣單位5,000股經拆細股份發行。現有股票僅可在截至二零零六年二月一日(星期三)下午四時正之前的期間內交收、買賣及結算，而其後不再會被接納作交收、買賣及結算用途。然而，現有股票將仍舊為經拆細股份之法定所有權之良好憑證(按每一股股份代表五股經拆細股份之基準)，並可於二零零五年十二月二十一日(星期三)至二零零六年二月六日(星期一)(包括首尾兩天)上午九時正至下午四時正期間，向本公司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)遞交彼等之現有股票，以免費換領經拆細股份之新股票。

二零零六年二月六日(星期一)下午四時正後，以「橙色」為底色之現有股票仍按每一股股份代表五股經拆細股份之基準作為有效之所有權證明文件，並於繳交預定款項後任何時間換領以「粉紅色」為底色之新股票。預期新股票將自遞交現有股票後10個營業日內可供領取。

新股票以「粉紅色」為底色，與現有「橙色」為底色之股票有所分別。

8. 經拆細股份之買賣安排

待股份拆細生效後，預期經拆細股份將由二零零五年十二月二十一日(星期三)起開始買賣。並行買賣之安排將由二零零六年一月九日(星期一)至二零零六年二月一日(星期三)(包括首尾兩天)於聯交所進行。除現存之碎股外，股份拆細以及於股份拆細生效後增加每手買賣單位之規模不會導致碎股之產生，故毋需就碎股作相應安排。

建議買賣經拆細股份之詳細安排預計如下：

- (i) 自二零零五年十二月二十一日起，買賣以2,000股股份為買賣單位之現有股份之原有櫃台將暫時關閉，並設立臨時櫃台買賣以10,000股經拆細股份為買賣單位之經拆細股份。經拆細股份之股票(以現有股份股票為代表)或只可在此臨時櫃台買賣。
- (ii) 自二零零六年一月九日起，現有櫃台將會重開，買賣以5,000股經拆細股份為買賣單位之經拆細股份。僅經拆細股份之新股票可方在原有櫃台買賣。
- (iii) 由二零零六年一月九日至二零零六年二月一日(包括首尾兩日)，上述兩個櫃台將會進行上文(i)及(ii)段所述之並行買賣。
- (iv) 買賣以10,000股經拆細股份(以現有股份股票為代表)為買賣單位之經拆細股份之臨時櫃台將於二零零六年二月一日買賣時間結束後關閉。

股東務請留意，於二零零六年二月一日後，買賣只會以每手5,000股經拆細股份之方式進行，而股份之現有股票將不再供銷售，以及不可接納作買賣及交收之用。但該等股票仍可繼續為所有權之有效憑證。

9. 股東特別大會

本公司謹訂於二零零五年十二月二十日上午十時正(或本公司於同日上午九時正召開之股東週年大會結束或休會後任何最短時間內之可行時間)，假座香港灣仔港灣道一號萬麗海景酒店閣樓會議廳3及4召開股東特別大會以提呈普通決議案批准股份拆細，大會通告載於本通函第12頁。

10. 應採取之行動

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，閣下務須填妥代表委任表格，並於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之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46樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會及於會上投票。

11. 要求以點票方式投票表決之程序

根據本公司之公司細則中細則第74條，在宣佈舉手表決結果時或之前，或於撤回其他以點票方式投票表決之要求時，提呈股東特別大會表決之決議案可由以下任何一方人士要求以點票方式投票表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名親身或委派代表出席並於當時有權於大會上投票之股東，或
- (iii) 任何一名或多名親身或委派代表出席(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)，並佔總數不少於所有有權於會上投票之股東之總投票權十分一之股東；或
- (iv) 任何一名或多名親身或委派代表出席(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)，並持有獲賦予權利於大會上投票之本公司股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份之實繳股款總額十分一之股東。

12. 推薦建議

董事會認為股份拆細及更改每手買賣單位符合本公司及股東之整體利益，因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准股份拆細之決議案。

此致

列位股東 台照

及購股權持有人 參照

代表董事會
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀
謹啟

二零零五年十一月二十八日

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」)謹訂於二零零五年十二月二十日上午十時正(或本公司於同日上午九時正召開之股東週年大會結束或休會後任何最短時間內之可行時間)，假座香港灣仔港灣道一號萬麗海景酒店閣樓會議廳3及4召開本公司股東(「股東」)之股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有修訂與否)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准因股份拆細(定義見下文)所得之經拆細股份(定義見下文)上市及買賣及以此作為條件，拆細本公司股本中每股面值1.00港元之已發行及未發行股份為五股每股面值0.20港元之股份(「經拆細股份」)，由緊隨本決議案通過當日後首個營業日起生效(「股份拆細」)，並授權本公司之董事根據股份拆細就經拆細股份發行新股予本公司現有股份持有人，以及就有關或附帶於股份拆細者辦理一切行動及簽立一切文件。」

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀

香港，二零零五年十一月二十八日

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. 委任代表之文據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或代表簽署。
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，均可委任一名或以上之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46樓)方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，閣下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或委派代表出席大會，則只有在出席者中就該股股份於股東名冊上排名首位之聯名持有人方可投票。

於本通告日期，本公司之董事會包括執行董事朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生，獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。