
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全部股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附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)

更新發行股份之一般授權

冠中地產有限公司
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

本公司謹訂於二零零六年六月十六日上午十時十五分(或於本公司在同日上午十時正於同地點舉行之另一股東特別大會結束或休會後任何最短可行時間之內)，假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座IV號宴會廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第16至18頁。隨附股東適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示填妥該表格，且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，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

二零零六年五月二十九日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
更新現股份發行授權	3
股東特別大會	5
推薦建議	5
專業人士資格	5
額外資料	5
責任聲明	6
獨立董事委員會函件	7
博資函件	8
股東特別大會通告	16

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：

「股東周年大會」	指	本公司於二零零五年十二月二十日舉行之上屆股東周年大會
「聯繫人士」	指	上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「現股份發行授權」	指	根據股東周年大會上採納之股東決議案授予董事以發行及配發股份之授權
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零零六年六月十六日上午十時十五分(或於本公司在同日上午十時正於同地點舉行之另一股東特別大會結束或休會後任何最短可行時間之內)，假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座IV號宴會廳舉行之股東特別大會
「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	獨立董事委員會，包括李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生，均為獨立非執行董事
「獨立財務顧問」 或「博資」	指	博資財務顧問有限公司，是根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「最後可行日期」	指	二零零六年五月二十四日，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
「朱先生」	指	朱年耀先生，執行董事

釋義

「新股份發行授權」	指	根據將在股東特別大會上採納之決議案擬授予董事之新授權，可配發及發行相當於股東特別大會日期本公司已發行股本20%之股份
「股東特別大會通告」	指	載於本通函第16頁至18頁之股東特別大會通告
「股份過戶登記處」	指	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
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20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
「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股份
「認股權證」	指	本公司所發行認股權0.20港元之認股權證，各授權其持有人於二零零六年五月十九日(發行日期)至二零零七年五月十八日期間隨時按初步認購價每股股份0.20港元(可予調整)認購最多總額52,986,000港元之新股份
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

董事會函件



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

註冊辦事處：

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：

更新發行股份之一般授權

緒言

本公司建議更新現股份發行授權，因其已幾近用盡。

本通函旨在(a)提供閣下有關更新現股份發行授權之進一步資料；(b)載列有關更新現股份發行授權之獨立董事委員會推薦意見及獨立財務顧問意見書；及(c)發給閣下股東特別大會通告，會上將提呈決議案，供審議及酌情批准藉授出新股份發行授權而更新現股份發行授權。

更新現股份發行授權

股東週年大會以來現股份發行授權之行使情況

董事已在股東周年大會上獲授現股份發行授權，以配發、發行及處置最多264,931,465股股份，即於二零零五年十二月二十日本公司已發行股本總數之20%。

董事會函件

二零零六年五月八日，本公司與配售代理結好投資有限公司訂立配售協議，據此，配售代理按盡力基準促使認購人認購不超過264,930,000份認股權證。認股權證附帶認購權，可認購最多264,930,000股新股份（相當於本公司現有已發行股本約20%），將於認股權證附帶認購權獲行使時根據現股份發行授權予以發行及配發。

二零零六年五月十九日，上述配售認股權證告完成，結果有264,930,000份認股權證成功配售予7名獨立承配人。現股份發行授權因而動用99%以上。配售認股權證所得款項淨額約12,800,000港元將撥作額外一般營運資金。

股東周年大會以來更新現股份發行授權

股東周年大會日期至最後可行日期期間，本公司概無更新現股份發行授權。

建議新股份發行授權

現建議授予董事新一般授權，以配發、發行及處置不超過相關決議案日期本公司已發行股本20%之本公司股份。於最後可行日期，本公司有1,324,657,340股已發行股份。基於本公司於最後可行日期至股東特別大會日期期間概無發行及／或購回股份，故本公司根據新股份發行授權將獲准配發、發行及處置最多264,931,468股股份。

董事相信在股東特別大會上更新現股份發行授權合乎本公司及其股東整體利益，因其帶給董事靈活性及權力，可於必要時在獲授限額內迅速發行新證券而無須再尋求股東批准。董事現無意動用新股份發行授權。倘有此類發行，本公司當遵守上市規則相關規定行事。

批准新股份發行授權

根據上市規則第13.36(4)(a)條，下屆股東周年大會前更新現股份發行授權均須控股股東（定義見上市規則）及彼等之聯繫人士或（倘無控股股東）董事（不包括獨立非執行董事）及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士放棄投票贊成。於最後可行日期，本公司並無任何控股股東，而除朱先生外，概無董事及本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士持有任何股份。因此，朱先生（執行董事）、Supervalve及彼等各自之聯繫人士將放棄投票贊成將在股東特別大會上提呈有關批准授出新股份發行授權之決議案。此外，根據上市規則，所有股東投票將以股數表決方式進行。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零零六年六月十六日上午十時十五分(或於本公司在同日上午十時正於同地點舉行之另一股東特別大會結束或休會後任何最短可行時間之內)，假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座IV號宴會廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第16至18頁，屆時將考慮將予提呈之決議案並酌情通過新股份發行授權，並將以投票表決方式進行。

隨附股東適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按代表委任表格印列之指示填妥該表格，且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，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

推薦建議

董事認為授出新股份發行授權合乎本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東在股東特別大會上投票贊成相關之普通決議案。

專業人士資格

以下為本通函載有其意見或建議並已列名之專業人士之資格：

名稱	資格
博資	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

博資已就本通函之刊行發出書面同意書，同意按本通函所載個別形式及涵義，轉載其意見或引述其名稱及意見，且彼等迄今並無撤回其書面同意。於最後可行日期，博資概無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)。

額外資料

謹請閣下垂注(i)本通函第8頁至15頁所載之博資函件，內裡載有其就授出新股份發行授權向獨立董事委員會及股東提供之意見；及(ii)本通函第7頁所載獨立董事委員會函件，內裡載有其就授出新股份發行授權向股東提供之推薦意見。

董事會函件

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別對本通函所載資料之準確性負全責，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，並無遺漏任何事實致使通函所載任何內容產生誤導。

此致

列位股東 台照

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀

二零零六年五月二十九日

獨立董事委員會函件



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：

吾等獲委任為獨立董事委員會，負責就建議更新現股份發行授權向閣下提供意見。現股份發行授權之詳情載於二零零六年五月二十九日刊發致股東通函（「**本通函**」，本函件為其組成部份）中之董事會函件。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

經考慮更新現股份發行授權及本通函第8頁至15頁所載博資之有關意見，吾等認為更新現股份發行授權合乎本公司及其股東整體利益，且其條款對股東屬公平合理。

因此，吾等建議股東投票贊成將在股東特別大會上提呈有關批准新股份發行授權之決議案。

此致

列位股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李思權

獨立非執行董事

黃廣發

獨立非執行董事

梁錦輝

謹啟

二零零六年五月二十九日

博資函件

以下為載有博資於二零零六年五月二十九日致獨立董事委員會及股東之意見之函件全文。



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：

更新發行股份之一般授權

I. 緒言

吾等謹提述獲委任為獨立財務顧問，負責就現股份發行授權向獨立董事委員會及股東提供意見一事。現股份發行授權之詳情載於 貴公司於二零零六年五月二十九日刊發致股東通函（「本通函」，本函件為其組成部份）中之董事會函件（「董事會函件」）。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會建議更新現股份發行授權，據此發行及配發最多20% 貴公司於通過有關決議案當日之已發行股本。按照上市規則第13.36(4)條，下屆周年大會前更新該一般授權均須股東以投票表決方式批准，而任何控股股東及彼等之聯繫人士或（倘無控股股東）發行人之董事（不包括獨立非執行董事）及行政總裁及彼等各自之聯繫人士須在股東大會上放棄投票贊成相關決議案。於最後可行日期， 貴公司並無任何控股股東，而單一最大股東為執行董事朱年耀先生全資擁有之Supervalue Holdings Limited，其擁有 貴公司 16.23%已發行股本，即214,966,000股股份。因此，如上市規則所規定，Supervalue及朱先生及彼等各自之聯繫人士將在股東特別大會上放棄投票贊成批准新股份發行授

博資函件

權之相關決議案。如董事會函件所述，於最後可行日期，概無其他董事或 貴公司行政總裁或彼等之聯繫人士(定義見上市規則)持有任何股份。倘於最後可行日期至股東特別大會期間內出現任何控股股東，或有董事或 貴公司行政總裁擁有任何已發行股份，則有關股東或董事或 貴公司行政總裁及彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)亦將須在股東特別大會上放棄投票贊成批准新股份發行授權之相關決議案。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，乃成立以負責就更新現股份發行授權是否合乎 貴公司及股東整體利益，以及更新現股份發行授權就股東而言是否公平合理提供意見。作為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問，吾等之角色為向獨立董事委員會及股東提供獨立意見，涉及 (i) 更新現股份發行授權是否合乎 貴公司及股東整體利益；及(ii)更新現股份發行授權就股東而言是否公平合理；以及(iii)股東應如何就股東特別大會上所提呈批准新股份發行授權之決議案投票。

除就獲委任為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問應付吾等之正常顧問費外，概不存在吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。就上市規則第13.84條而言，吾等乃獨立於 貴公司。

II. 意見之基準

於達致吾等意見時，吾等依賴本通函所載或所指之資料及陳述，以及由 貴公司及董事所提供之資料及陳述。吾等假設本通函中所載或所指之全部資料及陳述，及由 貴公司及董事所提供之全部資料及陳述(純由及全由彼等承擔全責)於作出時乃屬真實準確，並於本函件日期仍為真實準確。吾等並無理由相信，吾等達成意見時所依賴之任何資料及陳述為不真實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，可導致向吾等提供之資料及所作之陳述成為不真實、不準確或具誤導性。董事經作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，本通函所表述之意見乃經妥善審慎考慮後方始達成，且並無遺漏其他事實或陳述，致令本通函(包括本函件)中任何聲明產生誤導作用。吾等認為已審閱足夠資料，可為吾等之意見提供合理基礎。吾等亦認為已根據上市規則第13.80條規定進行一切合理措施，確定吾等所獲資料之可靠性，並達成吾等之意見。然而，吾等並無對所獲資料進行任何形式獨立核實，亦無對 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之業務及狀況，以及彼等各自經營業務所在市場之前景，進行任何深入調查。

III. 主要考慮因素及理由

於達致吾等對更新現股份發行授權之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 背景資料

在二零零五年十二月二十日舉行之 貴公司股東周年大會上，董事獲授現股份發行授權以配發、發行及處置不超過 貴公司於通過相關普通決議案當日已發行股本面值總額20%之未發行股份，即264,931,465股股份。

二零零六年五月八日， 貴公司宣佈已與配售代理訂立配售協議，據此配售代理將盡力促使認購人認購不超過 貴公司將發行之264,930,000份認股權證（「認股權證」），每份認股權證作價 0.05港元（「配售」）。如 貴公司表示，二零零六年五月十九日配售完成，及共有 264,930,000份認股權證由獨立於 貴公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連之人士認購。由於各認股權證授權其持有人按每股股份0.20港元之價格認購一股新股份，故於全面行使認股權證附帶認購權時將有共264,930,000股新股份予以發行。據 貴公司表示，就認股權證所發行之新股份將根據現股份發行授權予以發行及配發。

鑒於現股份發行授權劃定264,930,000股新股份作認股權證用途，根據現股份發行授權僅可再發行1,465股新股份，故董事建議敦請股東批准授出新股份發行授權，致使董事獲授權配發、發行及處置不超過 貴公司於通過相關普通決議案當日股本面值總額20%之新股份。如董事會函件所述，董事相信藉授出新股份發行授權而更新現股份發行授權合乎 貴公司及其股東整體利益，因其帶給董事靈活性及權力，可於必要時在獲授限額內迅速發行 貴公司新證券而無須再尋求股東批准。

2. 檢討 貴集團業務及現金流狀況

貴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。

如 貴公司最新刊發截至二零零五年七月三十一日止年度之年報（「年報」）所述，貴集團該年度錄得總營業額約25,700,000港元，較去年增加約13.7%。此增長主要因為金融投資及物業銷售乃至地產代理業務之營業額上升所致，儘管二零零四年三月出售絲製品業務後此門業務再無貢獻。 貴集團該年度亦錄得純利約5,900,000港元，而去年則為淨虧損約2,900,000港元。經營業績改善，主要歸因於重估集團投資物業之盈餘約8,900,000港元及買賣證券之未變現收益約5,000,000港元。

據 貴公司截至二零零六年一月三十一日止六個月之中期報告（「中期報告」），貴集團於此六個月期間錄得未經審核營業額約47,700,000港元，主要來自銷售上市買賣證券及非上市債務證券。儘管營業額增長兩倍有多，惟 貴集團截至二零零六年一月三十一日止六個月仍錄得淨虧損約1,600,000港元，而去年同期則為純利約13,800,000港元。經營業績下滑，主因證券投資未變現收益淨減少約8,700,000港元及行政開支增加約2,600,000港元，加上出售買賣證券／衍生金融工具有已變現淨虧損約5,200,000港元所致。

從 貴集團近期之財務業績看來， 貴集團主營業務雖包括物業銷售及發展，惟物業投資之貢獻有減無增。此可能因為 貴集團持作銷售物業組合萎縮，於二零零六年一月三十一日僅值約206,000港元。無論如何，吾等從中期報告注意到，港澳地區地產市道暢旺之下， 貴集團正致力擴充業務並通過收購增加於物業及酒店界別之投資。二零零六年一月三日， 貴集團便以總代價60,000,000港元收購一家持有澳門財神酒店100%權益之公司之10% 權益。二零零六年四月四日，董事會又宣佈 貴公司一全資附屬公司訂立買賣協議以收購一家公司5%股本權益（其主要資產為澳門一幅約3,449平方米之土地），總代價為56,250,000港元。據 貴公司表示，該項收購已於二零零六年四月三日完成。上述收購與 貴集團擴大物業組合之既定策略相符。

博資函件

據中期報告，於二零零六年一月三十一日，貴集團之現金及銀行結餘連存款證約達192,000,000港元。如貴公司二零零六年四月二十四日刊發之通函所示，上述收購澳門土地之總代價56,250,000港元乃由貴集團內部資源撥付。通過配售認股權證（已於二零零六年五月十九日完成），貴公司籌得之所得款項淨額約為12,800,000港元。

經考慮貴集團主營業務（包括物業投資及發展）屬資金密集性質，吾等認為貴集團保留雄厚資本基礎及現金狀況，以於時機出現時擴大物業組合實屬審慎合理之舉。倘貴集團物色到合適投資項目而手頭苦無充裕財源，或未能適時按相宜條款舉債或從股票市場集資，貴集團將錯失投資良機。

3. 財務靈活性

如董事會函件所述，董事相信藉更新現股份發行授權而授出新股份發行授權合乎貴公司及股東整體利益，因其帶給董事靈活性及權力，可於必要時在獲授限額內迅速發行貴公司新證券而無須再尋求股東批准。然而，董事目前無意亦無計劃運用新股份發行授權。

吾等認為授出新股份發行授權可帶給貴公司更大財務上的靈活性，於必要時通過配售貴公司證券集資及強化貴集團資本基礎，有利於貴集團進一步發展。尤其是，由於貴集團主營之物業投資及發展業務屬資金密集性質，而有關物業潛在投資及收購之決定兵貴神速，故吾等之觀點為，貴集團保留充裕財務資源以敷其投資不時之需至為關鍵。新股份發行授權將帶給貴集團上市規則容許之靈活性，通過配發及發行貴公司證券籌集額外股本，或於時機湧現時作為潛在投資或收購項目之代價。再者，通過運用新股份發行授權籌集額外股本，亦讓貴集團評估及洽談潛在收購項目時，適時有更多融資選擇。

基於上述貴集團得享之財務靈活性，吾等認為更新現股份發行授權合乎貴公司及股東整體利益。

博資函件

4. 其他融資門路

除通過發行股本集資外，董事表示 貴公司會考慮其他融資方法，如銀行借貸，發行債務證券及通過內部資源融資等，以應付未來投資或收購機會之資金需要，惟將視乎當時之融資成本、 貴集團財務狀況及資本結構以及當時市道而定。吾等認為新股份發行授權不失為另一明智之舉，可為 貴集團投資項目提供資金而無額外債務及利息成本。

5. 股東股權之潛在攤薄

如董事會函件所述，於最後可行日期有1,324,657,340股已發行股份。假設自最後可行日期至股東特別大會日期期間已發行股份數目不變，董事根據新股份發行授權將獲授權配發、發行及處置最多264,931,468股新股份，分別相當於 貴公司現有股本20%及經擴大已發行股本約16.67%。吾等於下表載列 貴公司於最後可行日期及（僅供識別）全數動用擬議新一般授權後本公司之股權架構：

	最後可行日期之 已發行股份		全數動用擬議 新一般授權之 已發行股份	
	(股份數目)	%	(股份數目)	%
Supervalue Holdings Limited (附註1)	214,966,000	16.23	214,966,000	13.52
卓益發展有限公司 (附註2)	166,430,500	12.56	166,430,500	10.47
小計	381,396,500	28.79	381,396,500	23.99
公眾人士 根據新一般授權 可予發行之股份	—	—	264,931,468	16.67
總計	<u>1,324,657,340</u>	<u>100.0</u>	<u>1,589,588,808</u>	<u>100.0</u>

博資函件

附註1：該214,966,000股股份由 Supervalue Holdings Limited實益擁有，其由執行董事朱年耀先生全資擁有。

附註2：該166,430,500股股份由卓益發展有限公司實益擁有，其為Easyknit Properties Holdings Limited之全資附屬公司，而後者則由股份在聯交所主板及新加坡證券交易所有限公司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，後者則由Trustcorp Limited全資擁有。Trustcorp Limited為 The Magical 2000 Trust之信託人，後者之受益人包括雷玉珠女士及彼配偶以外之家族成員。官永義先生為雷玉珠女士之配偶，根據證券及期貨條例視作於該166,430,500股股份中擁有權益。

上述信託人Trustcorp Limited由Newcorp Ltd.全資擁有，後者由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，根據證券及期貨條例彼等均視作於該166,430,500股股份中擁有權益。

如上表所示，全面行使新股份發行授權時，現有股東之股權將減少約16.67%。鑒於 (i) 新股份發行授權可於時機湧現時成為 貴集團業務營運及潛在投資項目之融資門路；(ii) 通過根據新股份發行授權發行新股方式籌集額外資本將可強化 貴集團股本狀況；及 (iii) 全部股東之股權 (包括主要股東之股權) 凡有運用新股份發行授權時均將以相同幅度攤薄，吾等認為此種最大程度潛在股東股權攤薄屬公平合理。

股東請注意，現有之現股份發行授權將於新股份發行授權在股東特別大會上獲批准時即告撤銷，而新股份發行授權將繼續有效，直至(i) 貴公司下屆股東周年大會結束時；或(ii) 根據將在股東大會上以股東普通決議案方式提呈之相關決議案授出之授權被撤銷或修改或更新時為止 (以較早者為準)。此一期間符合上市規則第13.36(3)條之規定。

博資函件

IV. 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為更新現股份發行授權合乎 貴公司及股東整體利益，且對股東亦屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會及股東在股東特別大會上投票贊成批准新股份發行授權之決議案。

此致

冠中地產有限公司

獨立董事委員會及股東 台照

代表

博資財務顧問有限公司

董事

莫綺嫻

謹啟

二零零六年五月二十九日

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」)謹訂於二零零六年六月十六日上午十時十五分(或於本公司在同日上午十時正於同地點舉行之另一股東特別大會結束或休會後任何最短可行時間之內)，假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座IV號宴會廳舉行股東特別大會，以便審議及酌情通過(無論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間行使本公司所有權力，配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，以及作出或授出可能須行使此等權力之售股建議、協議、選擇權與交換或兌換權；
- (b) (a)段之批准獨立於本公司董事所獲其他授權，並授權本公司董事於有關期間作出或授出，可能須在有關期間結束後行使此等權力之售股建議、協議、選擇權與交換或兌換權；
- (c) 本公司董事根據(a)段之批准配發或有條件或無條件(不論是否依據購股權或其他原因)配發之股本面值總額，除因
 - (i) 供股(定義如下)；或
 - (ii) 行使本公司發行之任何認股權證附帶認購權或換股權而發行股份，除有關發行認股權證及其他證券已獲本公司股東批准；或
 - (iii) 行使當時採納以向合資格人士授出或發行股份或授予彼等收購股份權利之任何購股權計劃或類似安排而發行股份；

股東特別大會通告

(iv) 根據本公司之章程細則發行股份以股代息或透過配發股份以代替全部或部份股息之類似安排外) ，

不得超過本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之20% ，而上述批准應以此為限；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過之日起至下列三項之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 依照本公司章程細則、公司條例或香港或任何其他適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之限期屆滿時；或
- (iii) 本公司股東於股東週年大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案授予本公司董事之權力之日。」

「供股」指本公司董事於指定期間，向指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等於該日所持本公司有關股份之比例提呈發售股份(惟本公司董事可就零碎股權或於考慮香港以外任何地區適用於本公司之法律限制或責任或任何認可管制機構或任何證券交易所之規定後，作出其認為必須或權宜之豁免或其他安排)。」

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀

香港，二零零六年五月二十九日

註冊辦事處：

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場滙漢大廈
19樓1901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. 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，均可委任一個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。