

---

## 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)

### 重新釐定購股權計劃

之

### 計劃授權上限

---

本公司謹訂於二零零六年六月十六日上午十時正，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7頁至第8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
<b>釋義</b> .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
重新釐定購股權計劃之計劃授權上限 .....	3
股東特別大會 .....	5
要求投票表決之程序 .....	6
推薦建議 .....	6
責任聲明 .....	6
<b>股東特別大會通告</b> .....	7

---

## 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：

「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
「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正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
「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
「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本通函所載若干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
「股東特別大會通告」	指	載於本通函第7頁及8頁之股東特別大會通告
「購股權」	指	根據購股權計劃授出並可按購股權計劃認購股份之權利
「建議更新限額」	指	根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃建議股東於股東特別大會更新計劃授權上限，據此，董事會於股東特別大會授予合資格參與者購股權以認購最多10%之現發行股份。
「計劃授權上限」	指	根據認股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有認股權獲行使時可予發行之最多股份數目，合共不得超過於股東批准購股權計劃日期之已發行股份之10%，並倘於其後獲更新，則不得超過股東批准更新限額當日之已發行股份之10%

---

## 釋義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股 (或本公司不時進行之股本合併、拆細、重新分類或重組所產生之其他面值)
「股東」	指	股份持有人
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

---

## 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：

## 重新釐定購股權計劃

之

## 計劃授權上限

### 緒言

本通函旨在向股東提供將於股東特別大會上提呈之普通決議案之相關資料以供其審議及酌情批准建議更新限額，並發予股東股東特別大會之通告。

### 重新釐定購股權計劃之計劃授權上限

#### 建議更新限額

購股權計劃於二零零二年十二月三十日獲採納。根據購股權計劃之規定以及上市規則第17章之條款：

## 董事會函件

- (i) 因全面行使根據購股權計劃及本公司任何其他計劃授出而尚未行使之購股權而可能發行之股份數目，最多不得超過不時已發行股份之30%。倘授出購股權將導致超出上述限額，則不得根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權；
- (ii) 因全面行使根據購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之購股權而可能發行之股份總數，不得超過於購股權計劃獲採納當日已發行股份總數之10%；及
- (iii) 本公司可於股東大會上尋求股東批准「更新」購股權上限，惟全面行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之購股權而可能發行之股份總數，不得超過於批准「更新」計劃上限日期已發行股份總數之10%。惟先前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授予之購股權(包括該等已發行、已撤銷、已失效或已行使之購股權)將不會於「更新」上限時計算在內。

於二零零二年十二月三十日(即購股權計劃獲採納當日)，已發行股份總數為482,399,556股，當日之計劃授權上限因而為48,239,955股。於二零零三年十一月二十日，本公司根據購股權計劃授予以下人士購股權以認購41,600,000股股份：

名稱	股份數目	行使期	每股行使價 港元
<b>董事：</b>			
吳啟文	20,800,000	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.0234
<b>僱員：</b>			
其他僱員	20,800,000	二零零三年十一月二十日至 二零一二年十二月二十九日	0.0234

根據於二零零三年十二月十八日通過之決議案，計劃授權上限重新釐定為208,139,866股股份，佔二零零三年十二月十八日本公司已發行股份之10%。於二零零四年三月十七日已授予下列購股權以供認購83,600,000股股份：

名稱	股份數目	行使期	每股行使價 港元
<b>董事：</b>			
吳啟文	6,500,000	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.0240
馬慧敏	27,300,000	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.0240
周厚文	27,300,000	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.0240
<b>僱員：</b>			
其他僱員	22,500,000	二零零四年三月十七日至 二零一二年十二月二十九日	0.0240

---

## 董事會函件

---

上述於二零零三年十一月二十日及二零零四年三月十七日授予之購股權概無行使，所有購股權於董事及僱員之僱傭關係終止後均告失效，於最後可行日期並無剩餘任何未行使購股權。

本公司按每100股每股面值0.01港元之股份合併為一股面值1.00港元之合併股份進行股份合併，並於二零零五年九月二十九日起生效，及後按1股面值1.00港元之股份拆細為5股每股面值0.02港元之股份進行股份拆細，並於二零零五年十二月二十一日起生效。故此，於調整上述股份合併及股份拆細之影響後，計劃授權上限乃為10,406,990股。

已發行股份數目自上次重新釐定計劃授權上限後已增至1,324,657,340股。故此，除非計劃授權上限獲重新釐定，根據購股權計劃可授予之股份數目最多為10,406,990股，僅佔本公司現有股本之約0.79%。

倘若計劃授權上限獲更新，根據於最後可行日期已發行1,324,657,340股股份，並假設於股東特別大會上並無進一步發行或購回股份，股東於股東特別大會上重新釐定計劃授權上限時，本公司可授出購股權，授權持有人認購最多132,465,734股股份，佔股東特別大會日期已發行股份數目之10%。

董事建議重新釐定計劃授權上限，為本公司獎勵及肯定參與者對本集團之貢獻提供更大的靈活度，並容許本集團吸引並留任對本集團有價值之高質素員工。

### 條件

建議更新限額須在以下條件達成後方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准建議更新限額；及
- (b) 聯交所批准因根據購股權計劃建議更新限額行使任何購股權而將發行之股份之上市及買賣，股份數目不得超過132,465,734股，即建議更新限額在股東特別大會上獲通過當日已發行股份之10%。

### 申請上市

本公司已向聯交所申請批准因行使根據購股權計劃建議更新限額授出之任何購股權而將予發行之股份之上市及買賣。

### 股東特別大會

載於本通函第7至8頁之股東特別大會通告列載建議更新限額之建議決議案。

---

## 董事會函件

---

隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論股東是否出席股東特別大會，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股份過戶登記處。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

### 要求投票表決之程序

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）：

- (a) 大會主席；或
- (b) 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
- (c) 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
- (d) 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。

### 推薦建議

董事認為建議更新限額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。

### 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



---

# 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正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

「動議在香港聯合交易所有限公司上市委員會批准本公司可能因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(「購股權計劃」)所授購股權獲行使而須發行之股份(不超過本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之10%)上市及買賣之前提下：批准根據購股權計劃第9.2段重新釐定購股權計劃之授權上限為10%(「更新計劃上限」)，即本公司根據重新釐定上限，可能因根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃所授購股權獲行使而須配發及發行之股份總數，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10%，惟在計算有否超出更新計劃上限時，並不計算所有於通過決議案前已根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所授出購股權(包括未行使及已根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款註銷、失效或行使之購股權)涉及之股份；並授權董事或董事就此正式設立之委員會按照購股權之規則及不超逾更新計劃上限之情況下，授出購股權及因應根據購股權計劃所授購股權之行使配發、發行及處理本公司未發行之股份；以及作出就此而言所需或附帶之行動及簽立所需或附帶之文件。」

承董事會命  
冠中地產有限公司  
執行主席  
朱年耀

香港，二零零六年五月二十九日

---

## 股東特別大會通告

---

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

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，本公司董事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。