
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註冊證券交易商、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股份全部售出或轉讓，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、股票經紀或其他代理商，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)

建議以削減股本方式調整本公司股份之面值

本公司董事會函件載於本通函第3頁至8頁。

本公司謹訂於二零零六年九月六日星期三上午十時正，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9頁。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。

二零零六年八月十四日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
調整建議	4
調整建議之影響	4
條件	5
免費換領股份股票	6
調整建議之預期時間表	6
一般事項	7
股東特別大會	7
推薦建議	8
股東特別大會通告	9

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：

「調整建議」	指	建議調整股份面值，方法為註銷每股已發行股份之繳足股本0.19港元及將相同款額計入本公司股份溢價賬，以及將全部已發行及未發行股份之面值由每股0.20港元削減至每股0.01港元
「聯繫人士」	指	按上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「中央結算系統」	指	由香港結算創立及經營之中央結算及交收系統
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「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
「法院」	指	香港高等法院
「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九月六日星期三上午十時正，假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低座IV號宴會廳召開之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「最後可行日期」	指	二零零六年八月十日，即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
「新股份」	指	調整建議生效後本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人

釋義

「股份」	指	本公司現有股本中每股面值0.20港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認股權證持有人」	指	本公司根據日期為二零零六年五月十九日之認股權證文據發出之認股權證之持有人
「港元」	指	香港法定貨幣港元

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：

朱年耀先生 (執行主席)

朱年為先生 (副主席)

劉志芹先生

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：

李思權先生

黃廣發先生

梁錦輝先生

敬啟者：

建議以削減股本方式調整本公司股份之面值

緒言

董事會於二零零六年八月四日宣佈其擬向股東提呈建議，調整股份面值，方法為按每股已發行股份0.19港元註銷本公司繳足股本，並將相同款額計入本公司股份溢價賬，再將全部已發行及未發行股份之面值由每股0.20港元削減至每股新股份0.01港元。

按本公佈刊發日期時之1,693,587,340股已發行股份計算，調整建議將產生進賬321,781,594.60港元，將全數轉撥至本公司之股份溢價賬。

董事會函件

調整建議

自二零零六年四月二十五日至今，股份通常以較其面值每股0.20港元為低之價格進行交易，價幅低至0.154港元，高至0.227港元。股份於最後可行日期之收市價為0.158港元。根據公司條例，本公司作為一家於香港註冊成立之公司，不得以折讓於股份面值之價格發行新股份，除非(其中包括)發行已獲股東以決議案方式授權，及/或(如適用)獲法院准許。

因此，本公司難以在證券市場上募集新股本。完成調整建議後，股份面值將為每股新股份0.01港元，並因而使本公司在以後有較大靈活性，為任何新股本募集行動定價。董事會因此認為，調整建議符合本公司及股東之整體利益。現時本公司並無與任何人士訂立任何發行新股份之安排，亦無建議作出任何上述安排。

調整建議之影響

本公司現有法定股本為2,000,000,000港元，分為10,000,000,000股面股面值0.20港元之股份，其中1,693,587,340股股份為已發行及入賬列為繳足。按現有1,693,587,340股已發行股份計算，調整建議將產生進賬321,781,594.60港元，將全數轉撥至本公司之股份溢價賬。

調整建議生效後，假設同時並無發行其他股份，本公司之法定股本將為100,000,000港元，分為10,000,000,000股新股份，其中1,693,587,340股新股份為已發行及入賬列為繳足。

下表載列調整建議對本公司股本(即於實施調整建議前後)之影響：

	股份數目	調整建議前 之股本 港元	調整建議所 削減股本金額 港元	緊隨調整建議 生效後之股本 港元
面值		0.20	0.19	0.01
法定股本	10,000,000,000	2,000,000,000	1,900,000,000	100,000,000
已發行及繳足股本	1,693,587,340	338,717,468	321,781,594.60	16,935,873.40

董事會函件

於最後可行日期，本公司有46,500,000份未行使購股權及160,000,000份未行使認股權證。根據日期為二零零六年五月十九日之本公司認股權證文據，倘只削減面值而不涉及股本分派，則於削減股本時不會調整認股權證之認購價。根據本公司委聘負責檢查就本公司未行使購股權之購股權價值之調整計算是否準確之獨立財務顧問之意見，購股權價格無需調整。載有上述調整(如有)之通告將向購股權持有人發出。

除有關調整建議所涉及之開支外，實施調整建議本身將不會令本集團之相關資產、業務經營、管理或財政狀況有所改變，亦不會影響股東按比例計算之權益。董事會相信調整建議將不會對本集團之財務狀況構成任何不利影響。調整建議概不會導致損失資本，而除有關調整建議所涉及之開支外(以本集團之資產淨值而論預期將屬微不足道)，本集團之資產淨值於調整建議生效前後均維持不變。調整建議並不涉及有關削減本公司任何未繳股本之任何負債，或向股東償付本公司任何繳足股本。調整建議不會導致股東之相關權益出現任何變動。

條件

調整建議須待下列條件達成後方會實施：

- (i) 股東於本公司召開之股東特別大會上通過特別決議案批准調整建議；
- (ii) 香港公司註冊處登記股東所通過之決議案副本、包含公司條例第61A條所規定詳情之會議記錄副本，以及以指定方式製成，並獲本公司高級職員簽署證明公司條例下之相關條件已獲達成之聲明；及
- (iii) 聯交所批准因調整建議發行及將發行之新股份上市及買賣。

達成上述條件後，調整建議將於登記公司條例第61A條所規定之會議記錄後隨即生效，現時預期將為二零零六年九月七日或前後。

本公司已向聯交所申請批准因調整建議發行及將發行之新股份上市及買賣。

董事會函件

免費換領股份股票

股東可在調整建議生效日期(預期為二零零六年九月七日或前後)起計一個月內,將股份之現有粉紅色股票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17樓1712-1716室,以換領新股份之綠色股票,費用由本公司支付。其後須支付2.50港元(或聯交所不時批准之較高金額)之費用,方可將股份之股票交換。現有股份之股票仍為有效之法定所有權憑證,可隨時自費轉換為新股份之股票,可按一股股份兌一股新股份之基準買賣、交收及登記。

待新股份獲准在聯交所上市和買賣,新股份將獲香港結算接納為合資格證券,可由新股份開始在聯交所買賣當日或香港結算決定的其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行交易後,須在該日期後第二個交易日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動須遵守不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

調整建議之預期時間表

調整建議之預期時間表如下:

二零零六年

遞交代表委任表格之最後時限	九月四日(星期一)上午十時正
股東特別大會	九月六日(星期三)上午十時正
調整建議之生效日期	九月七日(星期四)
開始買賣新股份	九月七日(星期四)上午九時三十分
以股份股票免費換領新股份新股票之首日	九月七日(星期四)
以股份股票免費換領新股份新股票之最後日期	十月六日(星期五)

倘調整建議之預期時間表有任何改動,本公司將會另作公佈通知股東。

董事會函件

一般事項

本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。

本公司已向上市委員會申請批准於調整建議完成後已發行及將予發行，本公司股本中每股面值0.01港元之新股份上市及買賣。

各新股份於各方面均將享有同等地位。新股份將以現行每手買賣單位5,000股新股份進行交易。

股東特別大會

本公司訂於二零零六年九月六日星期三上午十時正，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(會上將提呈批准調整建議之特別決議案)，大會通告載於本通函第9頁。就董事所知、所悉及所信，概無股東或彼等之聯繫人士於調整建議擁有任何與任何其他股東有異之利益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

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，且無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前盡快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，股東仍可依願親身出席股東特別大會及於會上投票。

根據本公司公司細則，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。

董事會函件

推薦建議

董事認為調整建議合乎本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之特別決議案。

此致

列位股東及認股權證持有人 台照

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀
謹啟

二零零六年八月十四日

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」)謹訂於二零零六年九月六日星期三上午十時正，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以下決議案為特別決議案：

「動議將本公司股本2,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.20港元之股份)削減為100,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份)，及將本公司股本中所有已發行及未發行股份之面值由每股0.20港元重定為0.01港元。」

承董事會命
執行主席
朱年耀

香港，二零零六年八月十四日

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) 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。
- (2) 倘屬普通股聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表出席大會及在會上投票，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等普通股於股東名冊上排名首位之聯名持有人方可投票。
- (3) 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(視情況而定)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。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票。