
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**冠中地產有限公司**（「本公司」）之證券全部**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、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份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)

發行及購回股份之一般授權 重選退任董事 及 股東週年大會通告

本公司謹訂於二零零六年十二月二十二日星期五上午九時正，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號舉行股東週年大會，召開大會之通告載於本通函第10至14頁。隨附股東週年大會適用之代表委任表格。無論 閣下是否有意親身出席股東週年大會並於會上投票，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其印列之指示填妥，並在任何情況下不遲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早送達本公司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。填受及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親自出席大會，並於會上投票。

二零零六年十一月二十八日

目錄

	頁次
釋義	ii
董事會函件	1
附錄一 — 購回授權之說明文件	5
附錄二 — 將予重選之董事詳情	9
股東週年大會通告	10

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下含義：

「股東週年大會」	指	謹訂於二零零六年十二月二十二日星期五上午九時正，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號舉行之本公司股東週年大會或任何續會
「細則」	指	本公司之公司組織章程細則
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「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，其股份於聯交所主板上市
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「發行授權」	指	配發、發行及處置不超過有關普通決議案通過當日本公司已發行股本總面值20%之新股份之一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零零六年十一月二十四日，即本通函附印前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

釋義

「購回授權」	指	購回不超過有關普通決議案通過當日本公司已發行股本總面值10%之已繳足股份之授權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(不時修訂)
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	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)

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：

發行及購回股份之一般授權
重選退任董事
及
股東週年大會通告

緒言

本通函旨在向閣下提供有關若干將於股東週年大會提出之決議案之資料，以便閣下在知情之情況下決定投票贊成或反對該等決議案。

在股東週年大會上，將提議本公司批准(i)向董事授出購回授權及發行授權之建議；及(ii)重選退任董事。

董事會函件

購回股份及發行新股份之一般授權

購回股份之一般授權

在股東週年大會上，將會提出第4項普通決議案，給予董事購回授權。根據購回授權，本公司可購回之股份數目上限不得超過上述決議案通過當日本公司已發行及繳足股本之10%。本公司之授權僅限於根據上市規則在市場購回本公司股份，且僅容許本公司在截至以下最早日期止期間進行購回：本公司舉行下屆股東週年大會日期、細則或任何適用香港法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之限期，或上述授權經股東在本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂之日。

根據上市規則，已於本通函附錄一載列說明文件，提供理應需要之資料，以便閣下在知情之情況下決定投票贊成或反對將在股東週年大會提出有關授出購回授權之普通決議案。

發行新股份之一般授權

在股東週年大會上，將提出第5號普通決議案，給予董事發行授權，以便董事可酌情靈活發行不超過決議案通過當日本公司已發行股本總面值20%之新股份。

於最後可行日期，本公司有1,693,587,340股已發行股份或已發行股本16,935,873.40港元。倘擬提呈之第5號普通決議案獲通過並假設於股東週年大會前本公司再無發行、配發或購回股份，則全面行使發行授權將導致本公司於本公司下屆股東週年大會前期間發行338,717,468股股份（相當於3,387,174.68港元之股本）。

倘上述第4及5號普通決議案獲通過，則會提呈第6號決議案以擴大發行授權，方法為加入該等根據購回授權購回之股份數目。

重選退任董事

董事會現時由三名執行董事（分別為朱年耀先生、朱年為先生及劉志芹先生）以及三名獨立非執行董事（分別為李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生）組成。

董事會函件

根據細則第103(A)條，朱年為先生及黃廣發先生須於股東週年大會上退任並符合資格重選連任。根據上市規則之要求，建議於股東週年大會上重選連任之董事詳情載於本通函附錄二。

股東週年大會

股東週年大會通告載於本通函第10至14頁。在股東週年大會上，除大會一般事務，將提出決議案批准發行授權及購回授權。

隨附股東週年大會之股東代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東週年大會並於會上投票，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其印列之指示填妥，並在任何情況下不遲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早送達本公司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，閣下仍何依願親自出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

要求以點票方式投票之程序

根據細則第74條，任何股東大會上需表決之決議案將以舉手方式表決，除非(在宣佈舉手表決結果之前或之時或任何其他要求以投票方式表決之程序遭撤回時)以下任何一方人士要求以投票方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權在會上投票之在場股東或其委任代表；或
- (c) 佔可在會上投票之全體股東總票數不少於十分之一之任何股東、或親身出席股東或其委任代表或(如股東為法團)正式授權代表；或
- (d) 持有附有權利在會上投票、且已繳股本總額相等於或不少於全部附有該權利之股份已繳股本總額十分之一之股份之任何股東、或親身出席股東或其委任代表或(如股東為法團)正式授權代表。

董事會函件

責任聲明

本通函包含根據上市規則所提供之詳情，旨在提供本集團之資料。董事願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，本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載之任何聲明有所誤導。

推薦意見

董事認為向董事授出購回授權及發行授權之建議符合本公司及全體股東之最大利益。因此，董事建議全體股東在股東週年大會投票贊成通過將在會上提出之有關決議案。

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

二零零六年十一月二十八日

本附錄乃根據上市規則之規定提供之說明文件，以提供一切合理所需資料，以便閣下在知情之情況下考慮投票贊成或反對擬提出之決議案。

上市規則

上市規則容許以聯交所為第一上市地之公司在聯交所購回股份，惟須遵守若干限制，其中較為重要者概述如下：

(a) 股東批准

以聯交所為第一上市地之公司在聯交所購回股份之建議一律須事先通過普通決議案授出一般授權或特別批准。

(b) 資金來源

購回之資金必須全數為本公司可動用之現金流量或營運資金額度，均為依照本公司組織章程大綱及細則與香港法例指定可合法用作此用途之資金。

購回股份之理由

董事相信股東繼續給予董事一般授權在市場購回股份，對本公司及股東極為有利。視乎當時市況及資金安排，購回或會使本公司淨值、資產及／或每股盈利上升。此外，購回只會在董事認為符合本公司及股東整體利益時方予進行。

股本

截至最後可行日期，本公司已發行股份1,693,587,340股，即已發行股本16,935,873.40港元。

倘擬提出批准購回授權之普通決議案通過，假設本公司在股東週年大會前不會發行、配發或購回任何其他股份，全面行使購回授權後，本公司可於本文所述決議案通過後之下屆股東週年大會舉行前，至本公司股東在股東大會通過決議案撤回或更改該等授權之日期間，購回最多169,358,734股股份，即1,693,587.34港元股本。

購回之資金

購回股份時，本公司僅可動用本公司可動用之現金流量或營運資金額度，均為依照本公司組織章程大綱及細則與香港適用法例指定可合法用作此用途之資金。

購回股份所需資金可能從購回股份之已繳股本及本公司可供分派溢利中撥付。

一次過全面行使購回授權或會對本公司之營運資金或資本負債狀況構成重大影響（與二零零六年七月三十一日之最近期刊行經審核賬目披露之狀況比較）。然而，董事並不建議過度行使購回授權，以致對董事不時認為本公司應有之營運資金或資本負債水平構成重大影響。

權益披露

各董事及（就董事作出一切合理查詢後所知）彼等各自之聯繫人士目前概無意在本公司股東批准購回授權後將任何股份售予本公司。

並無關連人士向本公司表示現時有意在本公司股東批准購回授權後將股份售予本公司，但亦無承諾不會將任何所持股份售予本公司。

董事承諾

董事已向聯交所承諾，在行使購回授權時，將遵守上市規則及香港適用法例。

收購守則之影響

如因本公司購回股份而導致任何一位股東所佔投票權股比例增加，根據收購守則，該項增加將被視作一項收購。因此，任何一位股東或一致行動之多位股東，可能會取得或鞏固其對本公司之控制權，而須遵照收購守則第26條提出強制全面收購。

於最後可行日期，據董事所知及根據證券及期貨條例第V部第336(1)條本公司股份及淡倉之權益登記冊，以下股東持有本公司已發行股份之5%或以上：

股份之長倉

姓名或名稱	身份	股份數目	持股權之百分比
Supervalue Holdings Limited (附註)	實益擁有人	381,396,500	22.52%
朱年耀 (附註)	於受控制法團之權益	381,396,500	22.52%

附註：

381,396,500股股份由朱年耀先生全資擁有之Supervalue Holdings Limited實益擁有。朱先生亦於最後可行日期持有購股權以認購15,500,000股股份，可於二零零六年七月十七日至二零一二年十二月二十九日期間按每股0.2100港元行使價行使。

據董事目前所知，倘董事全面行使購回股份授權項下之權力，Supervalue Holdings Limited及朱年耀先生之股權之百分比將會增至約25.02%。

據董事目前所知，根據購回授權所作之任何購回不會引致須履行收購守則之任何責任。

董事無意行使購回授權以致將觸發收購守則第26條下提出強制性收購建議之責任或使到股份之公眾持股量跌至低於25%。

本公司購回股份

本公司於最後可行日期前六個月內並無在聯交所或其他證券交易所購回任何股份。

股份價格

股份於最後可行日期前十二個月在聯交所買賣之每月最高及最低價格如下：

	每股價格	
	最高 港元	最低 港元
二零零五年		
十一月	0.8150	0.3600
十二月	0.8000	0.6350
二零零六年		
一月	0.8600	0.5500
二月	0.6500	0.3950
三月	0.4500	0.2470
四月	0.3400	0.1490
五月	0.2240	0.1550
六月	0.2320	0.1680
七月	0.2140	0.1740
八月	0.1830	0.0850
九月	0.1400	0.0820
十月	0.1480	0.1080
十一月(直至最後可行日期)	0.1580	0.1180

須於股東週年大會上退任及重選連任之董事履歷詳情如下：

朱年為先生，52歲，執行董事兼本公司副主席。彼於二零零五年五月獲委任加入董事會。彼在香港及海外電子業方面有超過20年豐富經驗，亦具物業發展及投資方面之經驗。彼為本公司執行主席兼主要股東朱年耀先生之胞兄。朱年為先生於過去三年內並無於其他上市公司擔任任何董事職務。除上文披露者外，彼與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。於最後可行日期，除彼所持有可認購15,500,000股股份之購股權(可於二零零六年七月十七日至二零一二年十二月二十九日期間按每股0.2100港元行使價行使)外，朱年為先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所指之本公司股份權益。朱年為先生目前並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約，除上述向彼授出之購股權外，彼於截至二零零六年七月三十一日止年度並無收取任何酬金。

黃廣發先生，51歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會擔任獨立非執行董事。彼為香港一間保險經紀公司之資深經理，負責員工管理及培訓、為客戶提供個人之財務意見及為多種產品(包括人壽及一般保險、套餐式基金及強積金)作市場推廣。黃先生擁有超過20年有關保險行業之專門知識及經驗，並為香港人壽保險從業員協會之特許財務策劃師。黃先生與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係，於過去三年內並無於其他上市公司擔任任何董事職務。於最後可行日期，彼並無擁有證券及期貨條例第XV部所指之本公司股份權益。黃先生並無與本集團訂立任何服務合約，彼於截至二零零六年七月三十一日止年度收取150,000港元之董事袍金。

除上文披露者外，董事會並未發現有任何其他與上述董事有關之事宜需要本公司之股東留意，亦無其他資料根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條須予披露。

股東週年大會通告



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」)謹訂於二零零六年十二月二十二日星期五上午九時正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號舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

一般事項

1. 省覽截至二零零六年七月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師報告書；
2. 重選退任董事及授權董事會釐定董事酬金；及
3. 重聘核數師並授權董事會釐定其酬金。

特別事項

4. 考慮及酬情通過以下決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

「動議：

- (a) 於下文(c)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事根據一切適用法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(不時修訂)之規定，行使本公司所有權力，以購回本公司股本中已發行每股面值0.01港元之股份；

股東週年大會通告

- (b) (a)段之批准獨立於本公司董事所獲任何其他授權，並授權董事於有關期間代表本公司作出安排，按彼等決定之價格購回股份；
- (c) 本公司董事根據(a)段之批准於有關期間獲授權購回本公司股份之面值總額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%，而上述批准亦須受此數額限制；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) 依照本公司之公司組織章程細則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) 於股東週年大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案授出之權力之日。」

5. 考慮及酬情通過以下決議案為本公司普通決議案：

「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；

股東週年大會通告

- (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(不論是否依據購股權或其他原因)配發及發行之本公司股本面值總額，除因
- (i) 供股(定義見下文)；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；或
 - (iv) 根據本公司之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」指召開大會通告所載第4項決議案所作定義。

「供股」指於本公司董事所指定期間，向指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人或當中任何類別股東按彼等於該日所持本公司有關股份之比例提呈發售股份或發售認股權證、購股權或其他賦予權利認購股份之證券(惟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香港以外任何地區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)。」

股東週年大會通告

6. 考慮及酬情通過以下決議案為本公司普通決議案：

「**動議**待召開大會通告所載第4及5項決議案通過後，將本公司董事根據召開大會通告所載第5項決議案獲授之一般授權擴大，加入相當於根據召開大會通告所載第4項決議案獲授之權力而購回之本公司股本面值總額，惟所擴大之數額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%。」

承董事會命
冠中地產有限公司
執行主席
朱年耀

香港，二零零六年十一月二十八日

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. 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。

股東週年大會通告

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。
7. 本公司將於二零零六年十二月十九日星期二至二零零六年十二月二十二日星期五止(首尾兩日包括在內)之期間暫停辦理股東登記手續,於該段期間將不會登記任何股份之轉讓。為確定有權出席二零零六年十二月二十二日星期五舉行之股東週年大會及於會上投票的股東身份,所有股份過戶文件連同有關股票,最遲須於二零零六年十二月十八日星期一下午四時前交回本公司之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至1716室。

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。