
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動**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。

香港交易及結算所有限公司及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

本公司謹訂於二零零九年十二月十一日星期五下午三時正，於香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第12至16頁。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及於會上投票，務請在可行情況下盡快將隨附之代表委任表格按照其印列之指示填妥，並無論如何不遲於股東週年大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間前四十八小時交回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18樓1806至1807室。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席股東週年大會，並於會上投票。

二零零九年十一月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 購回授權之說明文件	6
附錄二 — 將予重選之董事詳情	10
股東週年大會通告	12

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零零九年十二月十一日星期五下午三時正，於香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一舉行之股東週年大會或其任何續會
「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	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	二零零九年十一月六日，即本通函付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(經不時修訂)
「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：

蕭德雄先生 (主席)

朱年耀先生 (行政總裁)

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

17樓

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關於若干將於股東週年大會上提呈之決議案之資料，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，將為本公司提呈 (其中包括) 若干決議案，以批准(i)建議向董事授出之購回授權及發行授權；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，第4項普通決議案將獲提呈，以給予董事購回授權。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，本通函附錄一載有說明文件，為閣下提供合理所需之資料，以讓閣下在知情之情況下決定在股東週年大會上，投票贊成或反對所提呈關於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，第5項普通決議案將獲提呈，以給予董事發行授權，確保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21,314,896,896股已發行股份或已發行股本213,148,968.96港元。待提呈之第5項普通決議案通過後，並假設本公司在股東週年大會前再無發行、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最多4,262,979,379股股份(相當於42,629,793.79港元之股本)。

待上述第4及5項普通決議案通過後，第6項決議案亦將獲提呈，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

董事會現時由四名執行董事(分別為蕭德雄先生、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94及103(A)條，蕭德雄、朱年為及黃廣發須於股東週年大會上退任並符合資格重選連任。根據上市規則規定，建議於股東週年大會上重選連任之董事之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12至16頁。在股東週年大會上，除大會一般事務外，將提呈決議案以批准發行授權及購回授權及重新釐定計劃授權上限。

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及於會上投票，務請在可行情況下盡快將隨附之代表委任表格按照其印列之指示填妥，並無論如何不遲於股東週年大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前四十八小時交回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18樓1806至1807室。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍何依願親自出席股東週年大會，並於會上投票。

責任聲明

本通函包含根據上市規則提供之詳情，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，授出購回授權及發行授權之建議及重選退任董事符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議全體股東投票贊成通過將在股東週年大會上就此提呈之有關決議案。

此致

列位股東 台照

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭德雄

二零零九年十一月十一日

本附錄乃根據上市規則規定提供之說明文件，為閣下提供一切合理所需之資料，以讓閣下在知情之情況下決定投票贊成或反對所提呈之決議案。

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其本身股份，惟須遵守若干限制，其中最重要的限制概述如下：

(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，一律須事先以普通決議案(透過一般授權或特定批准)批准。

(b) 資金來源

購回股份之資金必須全數自本公司可動用之流動現金或營運資金額度提供，均為依照本公司組織章程大綱及細則與香港法例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，上述購回或會使本公司淨值、資產及／或每股盈利上升。此外，上述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

於最後可行日期，本公司已發行股份為21,314,896,896股，即已發行股本213,148,986.96港元。

待提呈批准購回授權之普通決議案通過，並假設本公司在股東週年大會前再無發行、配發或購回股份，則全面行使購回授權將導致本公司於下屆股東週年大會舉行前，由本文所述決議案通過後，至股東在本公司股東大會上通過決議案撤回或修訂該等授權之日期間，購回最多2,131,489,689股股份，即21,314,896.89港元之股本。

購回之資金

購回股份時，本公司僅可動用全數來自本公司可動用之流動現金或營運資金額度之資金，而資金均為依照其組織章程大綱及細則與香港適用法例可合法用作此用途之資金。

預計購回股份所需資金將從購回股份之已繳股本及本公司可供分派溢利中撥付。

倘一次過全面行使購回授權，對本公司之營運資金或資本負債狀況或會構成重大影響(相較本公司最近期刊發於二零零九年七月三十一日之經審核賬目披露之狀況而言)。然而，倘行使購回授權會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，則董事不建議行使購回授權。

權益披露

各董事或(就董事作出一切合理查詢後所知)任何彼等各自之聯繫人士，目前概無意在倘股東批准購回授權時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倘股東批准購回授權時將任何股份售予本公司，但亦無承諾不會於屆時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，在適用情況下，將根據上市規則及香港適用法例行使購回授權。

收購守則之影響

如因本公司購回股份而導致任何一名股東所佔本公司投票權益比例增加，就收購守則而言，該項增加將視作收購投票權。因此，任何一名股東或多名一致行動之股東，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條提出強制性收購建議。

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所記錄，以下股東持有已發行股份之5%或以上：

股份之好倉

股東姓名／名稱	持有股份數目			總計	佔已發行股份之百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或十八歲 以下子女之權益)	法團權益 (受控法團之權益)		
富健控股有限公司 (「富健」)	8,000,000,000	—	—	8,000,000,000	37.6%
蕭德雄(「蕭先生」)	—	244,910,000	8,000,000,000 (附註 1)	8,244,910,000	38.7%
Supervalue Holdings Limited (「Supervalue」)	3,334,474,000	—	—	3,334,474,000	15.7%
朱年耀(「朱先生」)	—	—	3,334,474,000 (附註 2)	3,334,474,000 (附註 3)	15.7%

附註：

1. 蕭先生被視為(透過由蕭先生擁有70%權益之富健)持有本公司8,000,000,000股股份。
2. 朱先生被視為(透過由朱先生全資擁有之Supervalue)持有本公司3,334,474,000股股份。
3. 朱先生於最後可行日期亦實益持有可認購117,000,000股股份之購股權，可於二零零八年九月十九日至二零一零年三月十八日期間按行使價每股股份0.0348港元行使。

據董事所知，倘董事全面行使購回股份授權項下之權力，富健、蕭先生、Supervalue及朱先生等一致行事下之股權百分比將會由54.4%增至約60.4%。

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觸發收購守則第26條下提出強制性收購建議之責任，或令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其任何股份。

股份價格

股份於最後可行日期前十二個月在聯交所之每月最高及最低買賣價格如下：—

	每股價格	
	最高 港元	最低 港元
二零零八年		
十一月	0.030	0.022
十二月	0.033	0.023
二零零九年		
一月	0.033	0.025
二月	0.030	0.024
三月	0.030	0.021
四月	0.045	0.027
五月	0.056	0.032
六月	0.075	0.054
七月	0.059	0.049
八月	0.052	0.040
九月	0.045	0.038
十月	0.045	0.038
十一月(直至最後可行日期)	0.040	0.039

須於股東週年大會上退任及重選連任之董事之履歷如下：

蕭德雄先生，46歲，執行董事兼本公司主席。彼於二零零九年七月獲委任加入董事會。彼擁有豐富的營商和管理經驗，並且曾經在澳門從事多項地產項目及商業發展。蕭先生為澳門其中一間最大型地產發展商南灣發展股份有限公司的董事，亦是澳門財神酒店有限公司的董事長。蕭先生亦是廣東省政協澳門區常委及行政長官選舉委員會工商金融界別之代表人。彼自二零零五年起亦擔任格林納達名譽領事。

蕭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，蕭先生被視為於本公司8,244,910,000股股份中擁有權益，其中8,000,000,000股股份透過一間彼擁有70%權益之受控制法團富健控股有限公司（「富健」）持有及244,910,000股股份由其配偶持有。蕭先生並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約，彼於截至二零零九年七月三十一日止年度並無收取任何酬金。

朱年為先生，55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擁有超過20年豐富經驗，亦具物業發展及投資方面之經驗。彼為本公司行政總裁兼主要股東朱年耀先生之胞兄。

除上文披露者外，朱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，朱先生並無擁有任何證券及期貨條例第XV部所指之本公司股份權益。朱先生並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約，彼於截至二零零九年七月三十一日止年度並無收取任何酬金。

黃廣發先生，53歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。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，除持有可認購本公司12,000,000股股份之購股權(可於二零零八年九月十九日至二零一零年三月十八日期間按行使價每股股份0.0348港元行使)外，黃先生並無擁有任何證券及期貨條例第XV部所指之本公司股份權益。黃先生並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何服務合約，彼於截至二零零九年七月三十一日止年度收取150,000港元之董事袍金，並獲授可按行使價每股股份0.0348港元認購本公司20,000,000股股份之購股權。

除上文披露者外，董事會並未發現有任何其他關於上述董事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」)謹訂於二零零九年十二月十一日星期五下午三時正於香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

一般事項

1. 省覽截至二零零九年七月三十一日止年度之董事會報告書、經審核財務報表及核數師報告書；
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，特此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(經不時修訂)，於有關期間行使本公司所有權力，以購買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，按董事決定之價格購回股份；
- (c) 本公司董事根據(a)段之批准獲授權購買之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」指由本決議案通過當日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) 依照法例或本公司之公司組織章程細則，本公司須舉行下屆股東週年大會之限期屆滿時；或
- (iii) 本公司於股東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，特此一般及無條件批准本公司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、購股權與交換或兌換權；
- (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、購股權與交換或兌換權；

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同意(不論是否依據購股權或其他原因)配發及發行本公司股本之面值總額，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或可兌換為股份之任何證券附帶認購權或換股權而發行股份，而發行有關認股權證及其他證券之前已獲本公司股東批准；或
 - (iii) 行使任何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授出之購股權而發行股份；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份股息之類似安排外，

合共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(決議案為通告之一部份)所作定義；及

「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或任何類股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(惟本公司董事可就零碎股權或於考慮香港以外任何地區之法例或任何認可管制機構或任何證券交易所之規定所引致之任何限制或責任後，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(決議案為通告之一部份)通過後，特此將本公司董事根據召開大會通告所載第5項決議案(決議案為通告之一部份)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(決議案為通告之一部份)獲授之權力本公司購買本公司股本之面值總額之數額，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
主席
蕭德雄

香港，二零零九年十一月十一日

註冊辦事處：

香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場匯漢大廈
17樓

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，須不遲於上述大會或其任何續會指定舉行時間前四十八小時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18樓1806至1807室)，方為有效。

股東週年大會通告

5. 填妥並交回代表委任表格後，本公司股東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，猶如其就有關股份為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，本公司董事會成員包括執行董事蕭德雄先生、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。