

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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」）的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，或經手買賣或轉讓的銀行、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的內容概不負責，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的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）

### 發行及購回股份的一般授權 重選退任董事 及 股東週年大會通告

本公司謹訂於二零二零年十二月十日（星期四）下午三時正，於香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店一樓皇悅廳一舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第13至17頁。隨附股東週年大會的股東代表委任表格。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的代表委任表格按照其印列的指示填妥，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）指定舉行時間四十八小時前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17M樓。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。

#### 股東週年大會預防措施

為防止2019冠狀病毒(COVID-19)傳播，股東特別大會將採取實際措施，包括（但不限於）：

- 對所有出席人士進行強制體溫檢測及健康申報
- 所有出席人士在整個股東週年大會期間須佩戴外科口罩
- 座位之間須妥為保持距離
- 股東週年大會上不會提供飲品或茶點，亦不會派發公司禮品

任何人士未有遵從預防措施，可能被拒絕進入股東週年大會場所。本公司謹懇請股東（特別是身體不適或須就COVID-19隔離檢疫的股東）垂注，彼等可任命任何人士或股東週年大會主席作為代表就將於股東週年大會上提呈的決議案投票，以代替親自出席股東週年大會。

二零二零年十一月四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄一：購回授權的說明文件 .....	6
附錄二：將予重選的董事詳情 .....	11
股東週年大會通告 .....	13

---

## 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	本公司謹訂於二零二零年十二月十日（星期四）下午三時正，於香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店一樓皇悅廳一舉行的股東週年大會或其任何續會
「細則」	指	本公司的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「本公司」	指	冠中地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「發行授權」	指	配發、發行及處理不超過有關普通決議案通過當日本公司已發行股份總數20%的新股份之一般授權
「最後可行日期」	指	二零二零年十月二十九日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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份總數10%的已繳足股份之授權
「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）
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「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

美國萬通大廈

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：

**發行及購回股份的一般授權**  
**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的決議案之資料，以便閣下在知情的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)建議向董事授出購回授權及發行授權；及(ii)重選退任董事。

### 購回股份及發行新股份的一般授權

#### 購回股份的一般授權

在股東週年大會上，一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，本公司可購回的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股份總數的10%。本公司的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的限期，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的資料，以讓閣下在知情的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的普通決議案。

#### 發行新股份的一般授權

在股東週年大會上，一項普通決議案將獲提呈，以給予董事發行授權，為董事提供靈活性及酌情權以發行不超過決議案通過當日本公司已發行股份總數20%的新股份。

於最後可行日期，本公司有194,337,559股已發行股份。待提呈有關發行授權的普通決議案獲通過後，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38,867,511股股份，相當於本公司股份總數不超過20%。

待上述普通決議案獲通過後，另一決議案亦將獲提呈，以擴大發行授權，方法為加入該等根據購回授權購回的股份數目。

---

## 董事會函件

---

### 重選退任董事

董事會現時由四名執行董事（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（為李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生）組成。

根據細則第103(A)條，朱年為先生及梁錦輝先生須於股東週年大會上退任並符合資格重選連任。根據上市規則規定，擬於股東週年大會上重選連任的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13至17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。

隨附股東週年大會的股東代表委任表格。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的代表委任表格按照其印列的指示填妥，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）指定舉行時間四十八小時前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17M樓。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。

### 推薦意見

董事認為，建議授出購回授權及發行授權以及重選退任董事符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東週年大會上提呈的有關決議案。

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

二零二零年十一月四日

本附錄乃根據上市規則規定提供的說明文件，為閣下提供一切合理所需的資料，以讓閣下在知情的情況下決定投票贊成或反對所提呈有關購回授權的決議案。

## 上市規則

上市規則容許以聯交所為第一上市地的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的公司擬在聯交所購回股份，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

購回股份的資金必須全數自公司可動用的流動現金或營運資金額度提供，並且均為依照公司的組織章程大綱及細則與香港法例可合法用作此用途的資金。

## 購回股份的理由

董事相信股東繼續給予董事一般授權在市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。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，且僅在董事認為符合本公司及股東整體利益時方會進行。



## 股本

於最後可行日期，本公司有194,337,559股已發行股份。

待建議批准購回授權的普通決議案獲通過，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本公司下屆股東週年大會舉行前，由本通函所述決議案通過後，至股東在本公司股東大會上通過普通決議案撤回或修訂該等授權之日止期間，可購回最多19,433,755股股份。

## 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用全數來自本公司可動用的流動現金或營運資金額度的資金，並且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的資金。

預計購回任何股份所需資金將從購回股份的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，對本公司的營運資金或資本負債狀況或會構成重大不利影響（相較本公司最近期刊發於二零二零年七月三十一日的經審核賬目披露的狀況而言）。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為本公司應有的營運資金或資本負債水平構成重大不利影響，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深知）任何彼等各自的聯繫人，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，亦無承諾屆時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。

### 收購守則的影響

如因公司購回股份而導致任何一名股東所佔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，任何一名股東或一組一致行動的股東，可能會取得或鞏固其對公司的控制權，而須遵照收購守則第26條作出強制性要約。

於最後可行日期，據董事所深知及根據證券及期貨條例第V部第336(1)條的本公司股份及淡倉的權益登記冊所記錄，以下股東持有已發行股份的5%或以上的權益：

### 股份的好倉

股東名稱/姓名	持有股份數目			總計	佔已發行 股份的 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 以下子女權益)	法團權益 (受控法團 的權益)		
富健控股有限公司 (「富健」)	64,580,625	–	–	64,580,625	33.2%
蕭德雄(「蕭先生」)	3,885,000	1,836,825	64,580,625 (附註1)	70,302,450	36.2%
Supervalue Holdings Limited(「Supervalue」)	25,008,555	–	–	25,008,555	12.9%
朱年耀(「朱先生」)	1,777,500	–	25,008,555 (附註2)	26,786,055	13.8%

附註：

1. 蕭先生被視為(透過由蕭先生擁有70%權益的富健)持有本公司64,580,625股股份的權益。
2. 朱先生被視為(透過由朱先生全資擁有的Supervalue)持有本公司25,008,555股股份的權益。

倘董事全面行使購回授權的權力，富健、蕭先生、Supervalue及朱先生的股權百分比將會分別增加至約36.9%、40.2%、14.3%及15.3%，而該等主要股東連同持有8,913,250股股份的史鐵生先生彼此一致行動的合併股權將會由54.6%增至約60.6%。由於富健及蕭先生的股權將因全面行使購回授權而增加超過2%，在尚未取得證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事豁免的情況下，有關增加將導致富健及蕭先生須根據收購守則第26條就彼等尚未擁有的本公司全部證券作出強制性要約。儘管於最後可行日期，董事無意行使購回授權致使有關程度將導致富健及蕭先生須就彼等尚未擁有的所有本公司證券作出強制性要約，惟董事不排除當未來情況有所改變時，董事可能作出此項決定的可能性。

## 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循其他途徑購回其任何股份。

## 股份價格

股份於最後可行日期前十二個月在聯交所的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
二零一九年		
十月	1.250	0.920
十一月	0.980	0.900
十二月	0.960	0.880
二零二零年		
一月	0.920	0.800
二月	0.880	0.740
三月	0.760	0.465
四月	0.540	0.450
五月	0.495	0.405
六月	0.470	0.410
七月	0.450	0.360
八月	0.440	0.370
九月	0.425	0.390
十月（直至最後可行日期）	0.415	0.360

須於股東週年大會上退任及重選連任的董事的履歷詳情如下：

**朱年為先生**，65歲，本公司執行董事兼副主席。彼於二零零五年五月獲委任加入董事會。彼具有物業發展及投資方面的經驗。彼為本公司行政總裁兼主要股東朱年耀先生的胞兄。

除上文披露者外，朱年為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，而彼於過去三年內並無於其他上市公眾公司擔任任何董事職務。於最後可行日期，朱年為先生並無擁有任何證券及期貨條例第XV部所指的本公司股份的任何權益。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。截至二零二零年七月三十一日止年度，彼並無收取任何報酬。

**梁錦輝先生**，59歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。彼為香港高等法院律師。梁先生現為黃崇文律師事務所的合夥人，處理民事及刑事事務，在訴訟、產權轉讓、商業及遺囑認證方面具有廣泛經驗。梁先生畢業於香港大學，持有法律學士(LLB)學位，於一九八九年獲得怡和羅文錦爵士紀念獎學金及Downey Book Prize。彼亦擁有美國華盛頓大學的經濟及政治文學學士學位，及香港大學頒發的法律深造文憑(PCLL)。

梁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眾公司擔任任何董事職務。於最後可行日期，梁先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所指的本公司股份的任何權益。梁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。彼於截至二零二零年七月三十一日止年度收取董事袍金200,000港元。

梁先生擔任本公司獨立非執行董事已超過九年，彼重選為董事須待股東於股東週年大會上通過獨立決議案批准。除根據上市規則第3.13條發出獨立確認書外，梁先生透過提供獨立意見及建議，持續展示獨立非執行董事之特質，並無證據顯示其任期對其獨立性有任何影響。董事會並不知悉任何可能影響梁先生行使其獨立判斷之情況，故認為其外部經驗繼續對本公司及股東整體帶來重大貢獻。通過提名委員會之評估及建議，董事會認為梁先生已符合上市規則第3.13條有關獨立性指引之規定，且就擔任本公司獨立非執行董事而言仍具獨立性。

除上文披露者外，董事會並不知悉任何其他關於上述董事的事宜須垂請本公司的股東留意，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」）謹訂於二零二零年十二月十日（星期四）下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店一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. 省覽截至二零二零年七月三十一日止年度的董事會報告書、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. 續聘核數師並授權董事會釐定其酬金。

### 特別事項

4. 考慮及酌情通過（不論有否修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

#### 「動議：

- (a) 於下文(c)段的規限下，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）的規定，於有關期間行使本公司所有權力，以購買本公司的已發行股份；
- (b) (a)段的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，按董事決定的價格購回股份；

---

## 股東週年大會通告

---

(c) 本公司董事根據(a)段的批准獲授權購買的股份總數不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份總數的10%，而上述批准須以此為限；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的最早日期止的期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 依照法例或本公司組織章程細則，本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；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所載授權之日。」

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)段的規限下，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的額外股份，以及作出或授出可能須行使此等權力的售股建議、協議、購股權與交換或兌換權；

(b) (a)段的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的售股建議、協議、購股權與交換或兌換權；

(c) 本公司董事根據上文(a)段的批准配發或有條件或無條件同意配發（不論是否依據購股權或其他原因）及發行的本公司股份總數，除因：

(i) 供股（定義見下文）；或



---

## 股東週年大會通告

---

- (ii) 行使本公司發行的任何認股權證或可兌換為股份的任何證券附帶的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) 行使任何根據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的任何購股權計劃或類似安排授出的購股權而發行股份；或
- (iv) 根據本公司的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的類似安排外，

合共不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份總數的20%，而上述批准應以此為限；及

- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」具有召開大會通告所載第4項決議案（本決議案為通告的一部份）所賦予的相同涵義；及

「供股」指於本公司董事所指定期間，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊的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別股份的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的證券（惟本公司董事可就零碎股權或於考慮香港以外任何地區的法例或任何認可監管機構或任何證券交易所的規定所引致的任何限制或責任後，作出其認為必須或權宜的豁免或其他安排）。」

---

## 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（該等決議案為通告的一部份）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（本決議案為通告的一部份）獲授的一般授權擴大，加入相當於根據召開大會通告所載第4項決議案（本決議案為通告的一部份）獲授的權力由本公司購買本公司股份總數的數額，惟該數額不得超過本決議案通過當日本公司已發行股份總數的10%。」

承董事會命  
冠中地產有限公司  
主席  
蕭德雄

香港，二零二零年十一月四日

註冊辦事處：

香港  
灣仔  
駱克道33號  
萬通保險大廈  
17樓1701室

附註：

1. 隨附適用於大會的代表委任表格。
2. 委任代表的文據須由委任人或其正式書面授權的代表簽署。倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由獲正式授權的公司負責人或代表簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開的大會並於會上投票的本公司股東，均可委任一名或以上的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的授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的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四十八小時前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17M樓），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. 倘屬本公司任何股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就該股股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士，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的聯名持有人方可投票。
7. 本公司將於二零二零年十二月七日（星期一）至二零二零年十二月十日（星期四）止（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該段期間將不會辦理任何股份的轉讓登記。為確定有權出席二零二零年十二月十日（星期四）舉行的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，須不遲於二零二零年十二月四日（星期五）下午四時三十分前交回本公司的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。
8. 由於COVID-19疫情近期發展情況，本公司將於股東週年大會上實施下列預防措施：
  - (i) 每位人士須於會場入口處接受強制體溫檢測。任何人士如體溫超過攝氏37.3度或有任何類似流感或其他常見COVID-19癥狀將不會獲准進入會場；
  - (ii) 任何正接受香港特別行政區政府檢疫令的出席人士均不得進入會場；
  - (iii) 每位出席人士於會場均須全程佩戴外科口罩。本公司將不會於股東週年大會上提供外科口罩。任何不佩戴外科口罩之人士一概不得進入會場；
  - (iv) 任何出席人士如拒絕接受任何上述措施，本公司保留權利拒絕該名人士進入會場；
  - (v) 於股東週年大會舉行之前、舉行期間或會後，均不會供應酒水或茶點，亦不會派發公司禮品；及
  - (vi) 股東或受委代表可能被安排就坐於不同區隔房間或範圍參加股東週年大會，以確保彼此間有足夠的距離並遵守規例。

本公司謹此提醒股東，彼等應審慎考慮出席股東週年大會的風險，並考慮其自身情況，尤其是股東毋須親身出席股東週年大會亦可行使其投票權。本公司強烈建議股東委任股東週年大會主席為其代表投票，並儘早提交其代表委任表格。

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，以及獨立非執行董事李思權先生、黃廣發先生及梁錦輝先生。