
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**

本公司謹訂於二零二四年一月十九日（星期五）上午十時正，於香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第14至18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。

二零二三年十一月三十日

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	14

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	本公司謹訂於二零二四年一月十九日（星期五）上午十時正，於香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室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相同涵義
「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相同涵義
「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	二零二三年十一月二十三日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「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：

徐穎德先生 (主席)

朱年耀先生 (行政總裁)

註冊辦事處：

香港

上環

文咸東街40號

非執行董事：

林耀祖先生

Bonham Majoris

十三樓

獨立非執行董事：

楊志偉先生

黃廣發先生

陳樹仁先生

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日期，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

董事會現時由兩名執行董事（為徐穎德先生及朱年耀先生）、一名非執行董事（為林耀祖先生）以及三名獨立非執行董事（為楊志偉先生、黃廣發先生及陳樹仁先生）組成。

根據細則第103(A)條，徐穎德先生及楊志偉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14至18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
徐穎德

二零二三年十一月三十日

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，且僅在董事認為有關購回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（相較最近期刊發於二零二三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)		
AE Majoris Global Investment (「AE Majoris」)	55,000,000	-	-	55,000,000	28.3%
徐穎德(「徐先生」)	-	-	55,000,000 (附註1)	55,000,000	28.3%
Supervalue Holdings Limited(「Supervalue」)	31,650,555	-	-	31,650,555	16.3%
朱年耀(「朱先生」)	16,240,750	-	31,650,555 (附註2)	47,891,305	24.6%

附註：

1. 徐先生被視為(透過由徐先生全資擁有的AE Majoris)持有本公司55,000,000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31,650,555股股份的權益。

倘董事全面行使購回授權的權力，AE Majoris、徐先生、Supervalue及朱先生的股權百分比將會分別增加至約31.4%、31.4%、18.1%及27.4%。由於AE Majoris及徐先生的股權將因全面行使購回授權而增加超過30%，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AE Majoris及徐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AE Majoris及徐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
二零二二年		
十一月	0.255	0.218
十二月	0.227	0.192
二零二三年		
一月	0.218	0.190
二月	0.211	0.190
三月	0.310	0.190
四月	0.260	0.208
五月	0.255	0.202
六月	0.255	0.214
七月	0.250	0.213
八月	0.233	0.212
九月	0.247	0.200
十月	0.214	0.183
十一月（直至最後可行日期）	0.189	0.170

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：

徐穎德，41歲，本公司執行董事兼主席。彼於二零二二年二月獲委任加入董事會。彼在會計及企業領域積逾18年經驗。徐先生自二零一二年一月起擔任明大企業顧問有限公司行政總裁，該公司主要從事提供企業諮詢服務。彼自二零一三年七月至二零一四年八月擔任名軒（中國）控股有限公司（現稱中華燃氣控股有限公司）（股份代號：8246，一間於聯交所GEM上市的公司）公司秘書。自二零零四年八月至二零一二年一月，徐先生任職於香港一間國際會計師行，所出任的最後職位是審計經理。徐先生於二零一七年一月至二零一八年四月擔任中建置地集團有限公司（現稱GBA集團有限公司）（股份代號：261，一間於聯交所主板上市的公司）非執行董事。徐先生自二零一九年二月至二零二二年五月擔任九尊數字互娛集團控股有限公司（股份代號：1961，一間於聯交所主板上市的公司）非執行董事兼公司秘書。徐先生於二零一七年八月十四日起一直擔任正利控股有限公司（股份代號：3728，一間於聯交所主板上市的公司）公司秘書。徐先生自二零一六年九月起一直擔任齊家控股有限公司（股份代號：8395，一間於聯交所GEM上市的公司）執行董事。徐先生於二零二二年二月起一直擔任星星集團有限公司（股份代號：1560，一間於聯交所主板上市的公司）非執行董事。

徐先生獲烏干達共和國駐北京大使館委任為中國（香港及澳門特區）貿易、旅遊及投資榮譽顧問，任期由二零一六年十一月起至二零一九年六月止。徐先生於二零一九年十二月獲委任為中國廣西省欽州市中國人民政治協商會議的委員。徐先生於二零二零年三月獲加納共和國外交部委任為加納駐香港名譽領事。

徐先生於二零零四年十一月畢業於香港科技大學，取得會計學工商管理榮譽學士學位。彼分別於二零零九年一月及二零一二年一月獲認可為香港會計師公會的會計師及會計師（執業）。

徐先生已與本公司就其獲委任為本公司執行董事訂立執行董事服務合約，自二零二二年二月十五日起初步為期三年。徐先生須根據組織章程細則輪值退任並膺選連任。徐先生有權每年收取酬金240,000港元（由董事會根據本公司薪酬委員會所作推薦建議經參考彼之工作職責及現行市場利率釐定）。徐先生或本公司任何一方可透過向另一方發出不少於三個月之書面通知終止服務協議。

徐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。於最後可行日期，徐先生被視為透過其全資擁有的受控法團AE Majoris Global Investment Limited持有本公司55,000,000股股份的權益。截至二零二三年七月三十一日止年度，彼收取的董事袍金為240,000港元。

楊志偉，62歲，於二零二二年四月獲委任加入董事會。彼於會計、財務及審計行業擁有逾30年的經驗。彼為楊志偉會計師樓有限公司（於二零零八年註冊成立）的創辦人兼董事。彼自二零一一年六月起擔任中國服飾控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：1146）及自二零一八年一月起為華新手袋國際控股有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：2683）的獨立非執行董事。彼於二零二零年四月至二零二三年三月擔任金禧國際控股集團有限公司（一間於聯交所主板上市的公司，股份代號：91）的獨立非執行董事。楊先生自二零一九年九月起一直擔任香港獨立非執行董事協會有限公司理事。彼為山東省中國人民政治協商會議的委員。楊先生自一九八八年起為英國特許公認會計師公會會員。彼於一九八九年及一九九六年分別成為香港會計師公會會員及資深會員。彼自一九九三年起成為英國特許公認會計師公會資深會員、自二零零五年起成為英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員以及自二零一零年起成為澳洲會計師公會資深會員。彼於二零零八年擔任香港華人會計師公會會長。彼於二零一零年獲香港政府授予榮譽勳章。

楊先生已與本公司就其獲委任為本公司獨立非執行董事訂立執行董事服務合約，自二零二二年四月一日起初步為期三年。楊先生須根據組織章程細則輪值退任並膺選連任。楊先生有權每年收取酬金200,000港元（由董事會根據本公司薪酬委員會所作推薦建議經參考彼之工作職責及現行市場利率釐定）。楊先生或本公司任何一方可透過向另一方發出不少於三個月之書面通知終止服務協議。

楊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。於最後可行日期，楊先生並無擁有證券及期貨條例第XV部所指的本公司股份之任何權益。截至二零二三年七月三十一日止年度，彼收取董事袍金200,000港元。

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」)謹訂於二零二四年一月十九日(星期五)上午十時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

一般事項

1. 省覽截至二零二三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，促使本公司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
徐穎德

香港，二零二三年十一月三十日

註冊辦事處：

香港
上環
文咸東街40號
Bonham Majoris
十三樓

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. 本公司將於二零二四年一月十六日（星期二）至二零二四年一月十九日（星期五）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。為確定有權出席二零二四年一月十九日（星期五）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，須不遲於二零二四年一月十五日（星期一）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號舖。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事徐穎德先生及朱年耀先生，非執行董事林耀祖先生，以及獨立非執行董事楊志偉先生、黃廣發先生及陳樹仁先生。