

---

## 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的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)

## 建議股份合併 建議更改每手買賣單位 股東特別大會通告

---

本公司謹訂於二零一九年三月十二日(星期二)下午二時三十分，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特別大會，召開大會之通告載於本通函第13至15頁。隨附股東特別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特別大會及於會上投票，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特別大會或其任何續會(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特別大會，並於會上投票。

二零一九年二月十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	3
<b>董事會函件</b>	
I. 緒言 .....	6
II. 建議股份合併 .....	7
III. 建議更改每手買賣單位 .....	8
IV. 推薦意見 .....	12
V. 責任聲明 .....	12
股東特別大會通告 .....	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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開放營業的日子（不包括星期六、星期日及公眾假期）；
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統；
「更改每手買賣單位」	指	建議將股份於聯交所交易之每手買賣單位由15,000股現有股份更改為3,000股合併股份；
「本公司」	指	冠中地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：193）；
「合併股份」	指	緊隨股份合併生效後本公司股本中之普通股；
「董事」	指	本公司之董事；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情批准（其中包括）股份合併之股東特別大會；
「生效日期」	指	股份合併生效日期，即緊隨於股東特別大會上通過批准股份合併的普通決議案當日後的一個營業日；
「現有股份」	指	股份合併生效前本公司股本中的普通股；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

---

## 釋 義

---

「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後可行日期」	指	二零一九年二月十二日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期；
「股份合併」	指	建議將每二十(20)股已發行現有股份合併為一(1)股合併股份；
「股份」	指	現有股份及／或合併股份，視情況而定；
「股東」	指	現有股份或合併股份持有人，視情況而定；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「港元」	指	香港法定貨幣港元。

---

## 預期時間表

---

實行股份合併及更改每手買賣單位的預期時間表如下：

通函連同股東特別大會通告之寄發日期	二零一九年二月十五日(星期五)
遞交過戶文件以符合資格出席股東特別大會 及於會上投票之最後日期及時間	二零一九年三月七日(星期四) 下午四時三十分
就出席股東特別大會並於會上投票之資格 暫停辦理股份過戶登記手續	二零一九年三月八日(星期五)至 二零一九年三月十二日(星期二) (包括首尾兩日)
交回股東特別大會適用之代表委任表格 之最後日期及時間	二零一九年三月十日(星期日) 下午二時三十分
出席股東特別大會之記錄日期	二零一九年三月十二日(星期二)
股東特別大會之舉行日期及時間	二零一九年三月十二日(星期二) 下午二時三十分
刊發股東特別大會投票結果之公告	二零一九年三月十二日(星期二)
股份合併之生效日期	二零一九年三月十三日(星期三)
合併股份開始買賣	二零一九年三月十三日(星期三) 上午九時正
免費以現有股票換領合併股份 新股票之首日	二零一九年三月十三日(星期三)
以每手買賣單位15,000股現有股份 買賣現有股份之原有櫃位暫時關閉	二零一九年三月十三日(星期三) 上午九時正

---

## 預期時間表

---

以每手買賣單位750股合併股份 (以現有股票之形式)買賣合併股份 之臨時櫃位開放.....	二零一九年三月十三日(星期三) 上午九時正
以每手買賣單位3,000股合併股份 (以新股票之形式)買賣合併股份 之原有櫃位再次開放.....	二零一九年三月二十七日(星期三) 上午九時正
合併股份(以新股票及現有股票之形式) 之平行買賣開始.....	二零一九年三月二十七日(星期三) 上午九時正
指定代理開始在市場提供 買賣零碎合併股份之對盤服務.....	二零一九年三月二十七日(星期三) 上午九時正
以每手買賣單位750股合併股份 (以現有股票之形式)買賣合併股份 之臨時櫃位關閉.....	二零一九年四月十七日(星期三) 下午四時正
合併股份(以新股票及現有股票之形式) 之平行買賣結束.....	二零一九年四月十七日(星期三) 下午四時正
指定代理終止在市場提供 買賣零碎合併股份之對盤服務.....	二零一九年四月十七日(星期三) 下午四時正

---

## 預期時間表

---

免費換領現有股票為

合併股份新股票之最後一日 .....二零一九年四月二十三日(星期二)

本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。股東應注意，本通函所述有關股份合併及更改股份之每手買賣單位時間表中事件之日期及最後限期須待股份合併之所有條件(包括但不限於股東於股東特別大會上批准股份合併)達成後方可作實，因此僅作指示之用。

倘出現任何特別情況，董事會或會在其認為適當之情況下延遲或調整時間表。預期時間表之任何延期或調整將會適時向股東及聯交所作出公佈或通知。



**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

註冊辦事處及主要營業地點：

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：

**建議股份合併**  
**建議更改每手買賣單位**  
**股東特別大會通告**

**I. 緒言**

茲提述本公司日期為二零一九年一月三十日及二零一九年二月一日刊發的有關建議股份合併及更改每手買賣單位的公告。

本通函旨在就 (其中包括) (i) 股份合併; 及 (ii) 更改每手買賣單位向股東提供進一步資料, 並發出股東特別大會通告。



## II. 建議股份合併

董事會建議按每二十(20)股現有股份合併為一(1)股合併股份之基準，實行股份合併。

### 建議股份合併的條件

股份合併須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准股份合併；及
- (ii) 聯交所上市委員會批准合併股份上市及買賣。

待上述所有條件獲達成後，預期股份合併將於生效日期（即緊隨於股東特別大會上通過批准股份合併的普通決議案當日的下一個營業日）生效。

### 建議股份合併的影響

於最後可行日期，已配發及發行3,886,751,193股現有股份。於股份合併生效後及假設於本通函日期至生效日期期間並無發行或購回任何新現有股份，則不少於194,337,559股合併股份將為已發行。

### 合併股份的地位

於股份合併生效後，合併股份將在各方面各自享有同等地位。除就股份合併將產生的開支外，實行股份合併不會改變本公司的相關資產、業務營運、管理及財務狀況，亦不會改變股東的股權、按比例持有的權益或權利，惟股東或會有權獲取之任何零碎合併股份除外。

### 上市申請

本公司已向聯交所上市委員會申請批准合併股份於股份合併生效後上市及買賣。

---

## 董事會函件

---

待合併股份於股份合併生效後獲批准於聯交所上市及買賣且符合香港結算之股份收納規定後，合併股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自合併股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之其他日期起在中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者於任何交易日之交收須於其後第二個交收日在中央結算系統內進行。所有中央結算系統之活動均須遵守不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。本公司將作出一切必要安排以令合併股份獲准納入香港結算所設立及運作之中央結算系統。

概無現有股份於聯交所之外任何其他證券交易所上市或買賣，及於股份合併生效時，已發行合併股份將不會於聯交所之外任何證券交易所上市或買賣，亦未正在尋求或擬尋求批准有關上市或買賣。

### 合併股份之零碎配額

股份合併產生的零碎合併股份（如有）將不予處理且不會向股東發行，惟所有該等零碎合併股份將予以彙集及（如可能）出售，收益撥歸本公司所有。零碎合併股份將僅就一名現有股份持有人之全部股權產生，而不論該持有人持有之股票數目。

### III. 建議更改每手買賣單位

於最後可行日期，現有股份於聯交所交易之每手買賣單位為15,000股現有股份。董事會建議將股份在聯交所交易的每手買賣單位由15,000股現有股份更改為3,000股合併股份，惟須待股份合併生效後方可作實。

根據於最後可行日期的每股現有股份收市價0.072港元（相當於理論收市價每股合併股份1.44港元）計算，(i) 現有每手買賣單位現有股份之價值為1,080港元；(ii) 假設股份合併已生效，則每手買賣單位15,000股合併股份之價值將為21,600港元；及(iii) 假設更改股份每手買賣單位亦已生效，則每手買賣單位3,000股合併股份之估計價值將為4,320港元。

更改每手買賣單位將不會導致股東的相對權利出現變動。

### 碎股買賣安排

為方便買賣因股份合併所產生之合併股份碎股，本公司已委聘結好證券有限公司（「結好」）於二零一九年三月二十七日（星期三）上午九時正至二零一九年四月十七日（星期三）下午四時正（包括首尾兩日）期間，按竭盡所能基準為有意購買合併股份碎股以湊成一手完整買賣單位，或有意將其所持合併股份碎股出售之股東提供對盤服務。股東如有意使用此項對盤服務，應於該期間之辦公時間內聯絡結好的梁委明先生，地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓或電話：(852) 2970 8105。

合併股份之碎股持有人應注意，概不保證買賣合併股份碎股會對盤成功。股東如對碎股對盤安排有任何疑問，務請諮詢彼等之專業顧問。

### 換領股票

現時預期股份合併將於二零一九年三月十三日（星期三）（即緊隨股東特別大會日期後之營業日）生效，待股份合併生效後，股東可於二零一九年三月十三日（星期三）至二零一九年四月二十三日（星期二）（包括首尾兩日）期間內將現有股份之現有棕色股票送交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1712-1716室，以換領合併股份之黃色新股票，費用由本公司承擔。

於上述期間後，股東須就每張遞交供註銷的現有股份的股票或每張就合併股份發出之新股票支付2.50港元（或聯交所可能不時指定之有關其他金額）之費用（以金額較高者為準）後，方可將現有股份之股票換成合併股份之股票。

於二零一九年四月十七日（星期三）下午四時正後，僅可買賣合併股份。現有股份之股票將繼續為合法擁有權之有效憑據，可在任何時間換為合併股份之股票，惟不會用作交付、買賣及結算用途。

---

## 董事會函件

---

### 對本公司其他證券之調整

於最後可行日期，本公司並無可兌換或交換為股份之未行使購股權、認股權證或已發行證券。

### 股份價格

股份於最後可行日期前六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
<b>二零一八年</b>		
八月	0.092	0.070
九月	0.081	0.072
十月	0.073	0.060
十一月	0.093	0.064
十二月	0.101	0.081
<b>二零一九年</b>		
一月	0.088	0.075
二月（直至最後可行日期）	0.076	0.072

### 建議股份合併及更改每手買賣單位之理由

根據上市規則第13.64條，倘發行人證券之市價接近0.01港元或9,995.00港元之極點，聯交所保留要求發行人改變買賣方法或將其證券合併或分拆的權利。

董事會認為，建議股份合併導致每股合併股份1.44港元（乃按於最後可行日期每股現有股份之現時收市價0.072港元計算），將令本公司遵守上市規則之買賣規定。此外，董事會認為每股成交價高於1.00港元將提高本公司之企業形象。

---

## 董事會函件

---

預期股份合併及更改每手買賣單位將令每股合併股份於聯交所之成交價相應上調。董事會認為此安排將令投資股份對更廣泛的投資者更具吸引力，尤其是內部規則可能有禁止或限制買賣定價低於指定價格下限的證券之機構投資者，從而進一步拓闊本公司之股東基礎。

隨著合併股份之交易價格提高以及交易及手續費佔每手買賣單位市值的比例降低，董事會相信，股份合併將提升本公司的公司形象，令投資合併股份對更廣泛的機構及專業投資者以及其他投資大眾更具吸引力。

鑒於上述原因，儘管因令股東產生零碎股份而產生潛在成本及影響，本公司仍認為建議股份合併及更改每手買賣單位屬合理。因此，董事會認為，股份合併及更改每手買賣單位有利於本公司及股東，並符合本公司及股東之整體利益。

於釐定股份合併基準及更改每手買賣單位時，本公司亦已考慮於未來12個月可能進行股權集資的影響。視乎未來12個月的現行市況而定，本集團可能考慮進行集資活動（包括但不限於根據一般授權進行股權融資），以補充其一般營運資金及／或為於股份合併及更改每手買賣單位完成後現有業務出現的任何潛在發展機會撥資。於最後可行日期，概無就任何有關集資活動達成任何諒解、協議或安排，亦無就有關集資的任何有關企業行動（包括股份合併、股份分拆及每手買賣單位更改）或安排形式作出任何計劃或結論。

### 股東特別大會

本通函第13至15頁載有將於二零一九年三月十二日（星期二）下午二時三十分於香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店一樓皇悅廳一召開股東特別大會的通告。在股東特別大會上，將提呈普通決議案以批准股份合併。

---

## 董事會函件

---

本通函隨附股東特別大會的代表委任表格。倘閣下不能親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），惟希望行使閣下作為股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥、簽署及盡快交回並送達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17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）之指定舉行時間不少於四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

根據上市規則第13.39 (4)條規定，股東於股東大會上作出任何表決，一律須以投票方式進行。因此，於股東特別大會提呈的決議案將以投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39 (5)條規定的方式刊發有關投票結果的公告。董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及相信，概無股東須於股東特別大會上放棄就即將於會上提呈之決議案投票。

#### IV. 推薦意見

董事會認為，股份合併符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事會建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關決議案。

#### V. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同地及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

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

二零一九年二月十五日

---

## 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」)謹訂於二零一九年三月十二日(星期二)下午二時三十分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特別大會，考慮及酬情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

「動議待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准股份合併(定義見下文)自緊隨本決議案獲通過當日後之首個營業日起生效後將予發行之合併股份(定義見下文)上市及買賣後，並在其規限下：

- (a) 本公司股本中每二十(20)股已發行普通股，合併為本公司股本中一(1)股普通股(各為一股「合併股份」)(「股份合併」)；
- (b) 所有合併股份將在各方面各自享有同等地位；
- (c) 股份合併產生的任何零碎合併股份將不予處理及不會發行予本公司有關股東，但所有該等零碎合併股份將合併及按本公司董事(「董事」)酌情釐定之該等方式及條款(如可能)出售，收益撥歸本公司所有；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (d) 謹此授權董事及獲董事授權之有關人士於彼等可能全權酌情認為必要、適宜或權宜之情況下代表本公司進行一切有關行動及事情以及簽署及簽立所有有關文件（包括加蓋印鑑（如適用））以實施上述任何一項或全部事宜並使其生效。」

承董事會命  
冠中地產有限公司  
主席  
蕭德雄

香港，二零一九年二月十五日

註冊辦事處及主要營業地點：

香港  
灣仔  
駱克道33號  
美國萬通大廈  
17樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告（「通告」）召開的股東特別大會（「股東特別大會」）或其任何續會（視情況而定）並於會上投票的本公司股東（「股東」），均可委任他人作為其受委代表出席大會並代其投票。受委代表毋須為一名股東。股東可委任一名以上受委代表出席該大會。
2. 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，須不遲於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前存置於本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（「登記處」）（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓），方為有效。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格被視為撤銷。
3. 本公司將於二零一九年三月八日（星期五）至二零一九年三月十二日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定出席股東特別大會及於會上投票的權利，股東須不遲於二零一九年三月七日（星期四）下午四時三十分將相關過戶文件及股票送交註冊辦事處（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）登記。
4. 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。



---

## 股東特別大會通告

---

5. 倘預料於股東特別大會當日中午十二時正之後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號生效，則股東特別大會將會順延，而本公司將於聯交所及本公司各自之網站登載補充通告，通知股東有關押後召開股東特別大會之日期、時間及地點。倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東特別大會召開當日中午十二時正或之前除下，則倘情況許可下，股東特別大會將如期舉行。股東特別大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東需考慮自身情況後自行決定是否出席股東特別大會，倘股東出席股東特別大會，務請加倍留意及小心安全。
6. 務請本公司股東閱讀本公司日期為二零一九年二月十五日之通函，當中載有將於股東特別大會提呈之決議案資料。
7. 本通告所載之時間及日期為香港時間及日期。

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。