

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聯合公告的內容概不負責，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聯合公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本聯合公告僅供參考，並不擬及不構成收購、購買或認購本公司的任何證券的邀請或要約或於任何司法管轄區招攬任何表決或批准，或構成該等邀請或要約或招攬的一部分，亦不得在與適用法律或法規相抵觸的情況下於任何司法管轄區出售、發行或轉讓本公司任何證券。

如於或向任何司法管轄區發佈、刊發或派發全部或部分本聯合公告構成違反該司法管轄區的適用法律或法規，則不會作出有關行動。



**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)

**CEDARWOOD VENTURES LIMITED**

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

## 聯合公告

**(1) CEDARWOOD VENTURES LIMITED 收購冠中地產有限公司之銷售股份；**

**(2) 新百利融資有限公司為及代表  
CEDARWOOD VENTURES LIMITED 提出收購  
冠中地產有限公司全部已發行股份  
(CEDARWOOD VENTURES LIMITED 及  
其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外) 之  
強制無條件現金要約；**

**(3) 成立獨立董事委員會；**

**(4) 委任獨立財務顧問；及**

**(5) 恢復買賣**

要約人的財務顧問



新百利融資有限公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問



華富建業企業融資  
QUAM CAPITAL

## 買賣協議

本公司獲要約人告知，於二零二四年八月二十七日（交易時段前），要約人與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售且要約人已同意購買不附帶產權負擔的合共42,172,000股銷售股份，總代價為16,868,800.000港元，相當於每股銷售股份0.400港元。銷售股份約佔本聯合公告日期本公司已發行股本總額的21.700%。收購事項於買賣協議同日（即二零二四年八月二十七日）完成。

於本聯合公告日期，本公司擁有194,337,559股已發行股份。緊接完成前，要約人及其一致行動人士於55,000,000股股份（相當於本公司已發行股本總額約28.301%）中擁有權益。緊隨完成後，要約人及其一致行動人士於97,172,000股股份（相當於本公司已發行股本總額約50.002%）中擁有權益。

因此，根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外）提出強制無條件現金要約。

### 強制無條件現金要約

新百利將為及代表要約人按將載於根據收購守則將刊發的綜合文件的條款作出要約以收購全部要約股份，基準如下：

**就每股要約股份而言 ..... 現金0.400港元**

要約價每股要約股份0.400港元相當於要約人根據買賣協議支付的每股銷售股份購買價格。

要約將根據收購守則擴展至全體獨立股東。

根據要約將收購的要約股份須為繳足及不附帶任何產權負擔連同其附帶的所有權利，包括於作出要約日期（即寄發綜合文件日期）或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

本公司確認，於本聯合公告日期，(i) 其並無宣派尚未支付及尚未派付的任何股息或任何其他分派；及(ii) 其無意於要約結束前作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。倘於本聯合公告日期後，就要約股份作出或派付任何股息或其他分派，則要約人保留權利按相等於有關股息或其他分派總額的金額削減要約價。

## 要約的價值

於本聯合公告日期，本公司擁有194,337,559股已發行股份。按要約價每股要約股份0.400港元計算，本公司全部已發行股本的價值將為77,735,023.600港元。

假設自本聯合公告日期起及直至要約結束，本公司已發行股本並無變動，且撇除要約人及其一致行動人士於緊隨完成後及於本聯合公告日期持有的97,172,000股股份，則97,165,559股股份將受要約所規限。倘要約獲全面接納，要約人就要約應付最高代價的價值為38,866,223.600港元。

## 要約人可獲得的財務資源

要約人擬以其內部資源悉數撥付根據要約應付的代價。新百利作為要約人有關要約的財務顧問信納，要約人可獲得充足財務資源以履行於要約獲全面接納時的最高付款責任。

## 公眾持股量及維持本公司上市地位

要約人擬於要約結束後維持股份於聯交所上市。

要約人將向聯交所承諾將採取適當措施，以確保要約結束後股份有充足公眾持股量。

## 成立獨立董事委員會

本公司已根據收購守則規則2.1成立由(i)洪嘉禧先生、(ii)楊志偉先生、(iii)黃廣發先生及(iv)陳樹仁先生(均為獨立非執行董事，與要約人及／或蕭麗娜女士並無關係且於要約中並無擁有直接或間接權益)組成的獨立董事委員會，以就要約、要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東提供推薦意見。

由於蕭麗娜女士為要約人的唯一董事，蕭麗雅女士作為非執行董事及蕭麗娜女士的胞姊，根據收購守則項下「一致行動」定義第2類被推定為與要約人一致行動，因此被視為於要約中擁有權益，亦因此未獲委任為獨立董事委員會成員。

## 委任獨立財務顧問

經獨立董事委員會批准，華富建業企業融資有限公司已獲本公司根據收購守則規則2.1委任為獨立財務顧問，以就要約（尤其是就要約是否屬公平合理及是否接納要約）向獨立董事委員會提供意見。

## 寄發綜合文件

根據收購守則規則8.2，要約人須不遲於本聯合公告日期後二十一（21）日或執行人員根據收購守則可能批准的有關較後日期，向獨立股東寄發載有要約條款的要求文件連同接納表格。

要約人及本公司擬將要約文件及受要約人董事會通函併入綜合文件。因此，載有（其中包括）(i) 要約的詳情（包括要約的預期時間表及條款）；(ii) 獨立董事委員會就要約致獨立股東的推薦意見函件；及(iii) 獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件的綜合文件，連同接納表格，將由要約人及本公司根據收購守則聯合刊發及寄發予獨立股東。

## 恢復股份買賣

應本公司要求，股份已於二零二四年八月二十七日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發本聯合公告。本公司已向聯交所申請自二零二四年九月四日上午九時正起恢復股份在聯交所買賣。

## 警告

股東及本公司有意投資者務請注意，獨立董事委員會尚未考慮及評估要約。董事於本聯合公告內並無就要約是否屬公平或合理或是否接納要約作出任何推薦意見。

股東就要約達成意見前，應細閱綜合文件，包括獨立董事委員會有關要約的推薦意見及獨立財務顧問的意見函件。股東及本公司有意投資者務請留意本公司或要約人與本公司聯合將刊發有關要約進展的公告，並於買賣本公司證券時審慎行事。倘股東及本公司有意投資者對彼等的狀況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 緒言

本公司獲要約人告知，於二零二四年八月二十七日（交易時段前），要約人與賣方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售且要約人已同意購買不附帶產權負擔的合共42,172,000股銷售股份，總代價為16,868,800.000港元，相當於每股銷售股份0.400港元。銷售股份約佔本聯合公告日期本公司已發行股本總額的21.700%。收購事項於買賣協議同日（即二零二四年八月二十七日）完成。

於本聯合公告日期，本公司擁有194,337,559股已發行股份。緊接完成前，要約人及其一致行動人士於55,000,000股股份（相當於本公司已發行股本總額約28.301%）中擁有權益。緊隨完成後，要約人及其一致行動人士於97,172,000股股份（相當於本公司已發行股本總額約50.002%）中擁有權益。

因此，根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外）提出強制無條件現金要約。

## 買賣協議

下文載列買賣協議的主要條款：

### 日期

二零二四年八月二十七日

### 訂約方

- (i) Supervalve（作為銷售股份的賣方）；
- (ii) 朱先生（作為銷售股份的賣方）；及
- (iii) 要約人（作為銷售股份的買方）

## 買賣協議標的事項

賣方已同意出售且要約人已同意購買合共42,172,000股銷售股份（相當於緊接訂立買賣協議前及於本聯合公告日期本公司已發行股本總額約21.700%），總代價為16,868,800.000港元。各賣方所售銷售股份數目載列如下：

賣方	銷售股份	緊接訂立 買賣協議前 的概約持股 %
Supervalue	31,650,555	16.286
朱先生	10,521,445	5.414
<b>總計</b>	<b>42,172,000</b>	<b>21.700</b>

自完成起，銷售股份將由各賣方出售，且不附帶產權負擔，但附帶其所附的所有權利，包括於完成後收取就銷售股份所宣派、派付或作出的所有分派及股息的權利。各賣方不可撤銷地豁免本公司組織章程細則賦予其的任何優先認購權（如有）或就任何銷售股份的任何其他權利。

## 銷售股份的代價

根據買賣協議買賣銷售股份的總代價為16,868,800.000港元，相當於每股銷售股份0.400港元，乃由賣方與要約人經公平磋商協定，當中計及(i)股份的現行收市價；(ii)股份流動性相對較低；及(iii)本集團的財務資料。向各賣方支付的代價金額載列如下：

賣方	銷售股份	已付代價
Supervalue	31,650,555	12,660,222.000港元
朱先生	10,521,445	4,208,578.000港元
<b>總計</b>	<b>42,172,000</b>	<b>16,868,800.000港元</b>

除買賣協議項下銷售股份的代價外，要約人及其一致行動人士並無向賣方或其各自一致行動人士提供任何形式的其他代價、補償或利益。

銷售股份的代價已由要約人於完成時向賣方以現金悉數結清，乃以要約人自身財務資源撥付。

完成

收購事項於買賣協議同日（即二零二四年八月二十七日）完成。緊隨完成後，要約人及其一致行動人士於97,172,000股股份（相當於本公司已發行股本總額約50.002%）中擁有權益。

### 強制無條件現金要約

新百利將為及代表要約人按將載於根據收購守則將刊發的綜合文件的條款作出要約以收購全部要約股份，基準如下：

就每股要約股份而言 ..... 現金**0.400**港元

要約價每股要約股份0.400港元相當於要約人根據買賣協議支付的每股銷售股份購買價格。

於本聯合公告日期，本公司擁有194,337,559股已發行股份，且本公司並無任何可轉換為或可交換為股份的未獲行使購股權、認股權證、衍生工具或其他證券。

要約將根據收購守則擴展至全體獨立股東。

根據要約將收購的要約股份須為繳足及不附帶任何產權負擔連同其附帶的所有權利，包括於作出要約日期（即寄發綜合文件日期）或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

本公司確認，於本聯合公告日期，(i) 其並無宣派尚未支付及尚未派付的任何股息或任何其他分派；及(ii) 其無意於要約結束前作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。倘於本聯合公告日期後，就要約股份作出或派付任何股息或其他分派，則要約人保留權利按相等於有關股息或其他分派總額的金額削減要約價。

要約價每股要約股份0.400港元較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.270港元溢價約48.148%；
- (ii) 基於緊接最後交易日（包括該日）前連續五(5)個交易日在聯交所所報每日收市價得出的平均收市價每股股份約0.274港元溢價約45.985%；

- (iii) 基於緊接最後交易日（包括該日）前連續十(10)個交易日在聯交所所報每日收市價得出的平均收市價每股股份約0.277港元溢價約44.404%；
- (iv) 基於緊接最後交易日（包括該日）前連續三十(30)個交易日在聯交所所報每日收市價得出的平均收市價每股股份約0.303港元溢價約32.013%；
- (v) 於二零二三年七月三十一日本公司擁有人應佔每股經審核綜合資產淨值約4.219港元（乃按二零二三年七月三十一日本公司擁有人應佔本集團最近期刊發的經審核綜合資產淨值約819,963,000港元及於本聯合公告日期合共194,337,559股已發行股份計算）折讓約90.519%；及
- (vi) 於二零二四年一月三十一日本公司擁有人應佔每股未經審核綜合資產淨值約4.248港元（乃按二零二四年一月三十一日本公司擁有人應佔本集團最近期刊發的未經審核綜合資產淨值約825,621,000港元及於本聯合公告日期合共194,337,559股已發行股份計算）折讓約90.584%。

要約在各方面均將為無條件，且不會以收取的最低股份數目獲接納或任何其他條件為條件。

### 股份最高價及最低價

緊接最後交易日前六(6)個月期間股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零二四年三月十九日及二零二四年三月二十日的每股0.120港元及於二零二四年五月二十八日、二零二四年六月十三日及二零二四年六月十四日的每股0.395港元。

### 要約的價值

於本聯合公告日期，本公司擁有194,337,559股已發行股份。按要約價每股要約股份0.400港元計算，本公司全部已發行股本的價值將為77,735,023.600港元。

假設自本聯合公告日期起及直至要約結束，本公司已發行股本並無變動，且撇除要約人及其一致行動人士於緊隨完成後及於本聯合公告日期持有的97,172,000股股份，則97,165,559股股份將受要約所規限。倘要約獲全面接納，要約人就要約應付最高代價的價值為38,866,223.600港元。

## 要約人可獲得的財務資源

要約人擬以其內部資源悉數撥付根據要約應付的代價。新百利作為要約人有關要約的財務顧問信納，要約人可獲得充足財務資源以履行於要約獲全面接納時的最高付款責任。

## 接納要約的影響

任何獨立股東接納要約將構成該名人士作出的保證，即該名人士根據要約將出售的所有要約股份為繳足及不附帶任何產權負擔連同其附帶的所有權利及權益，包括但不限於於作出要約日期（即寄發綜合文件日期）或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

在收購守則條文的規限下，接納要約將不可撤銷，亦無法撤回。

## 付款

有關接納要約之現金付款將盡快做出，惟無論如何不遲於接獲妥為完成接納要約日期後七(7)個營業日（定義見收購守則）。要約人（或其代理）必須接收作為所有權憑證的相關文件，有關接納要約方告完成及有效。

不足一仙的金額將不予支付，而應付予接納要約的任何獨立股東的代價金額將向上約整至最接近的仙位。

## 海外股東

要約人擬向全體獨立股東（包括海外股東）作出要約。然而，向並非居於香港的人士作出要約可能受到彼等居住所在相關司法管轄區法律影響。向登記地址位於香港境外司法管轄區的人士作出要約，可能被相關司法管轄區的法律或法規禁止或限制。身為香港境外司法管轄區之公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求獨立法律意見。有意接納要約之海外股東全權負責自行全面遵守相關司法管轄區有關接納要約之法律法規（包括取得可能規定之任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續以及支付接納海外股東就該等司法管轄區應付之任何轉讓費用或其他稅項）。

倘任何相關法律或法規禁止向海外股東寄發綜合文件，或僅在遵守董事視為過於繁冗或負擔過重（或不符本公司或股東的最佳利益）的條件或要求後方可寄發綜合文件，則綜合文件未必向該等海外股東寄發。在該等情況下，要約人將於有關時間就根據收購守則規則8註釋3向特定海外股東發出綜合文件向執行人員申請可能需要的豁免（執行人員可能會或可能不會授出同意）（如適用）。任何有關豁免將僅於執行人員信納向有關海外股東寄發綜合文件會造成負擔過重的情況下方會授出。於授出有關豁免時，執行人員將留意有關海外股東是否獲得綜合文件內的所有重要資料。倘執行人員授出任何有關豁免，要約人保留權利就要約條款作出有關海外股東的安排。

任何海外股東接納任何要約，將被視為構成該海外股東向要約人聲明及保證彼已遵守海外股東所在當地法律法規。海外股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

### 香港印花稅

接納要約的獨立股東應付之賣方香港從價印花稅，按(i)要約人就相關接納要約應付代價；或(ii)印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例釐定的要約股份價值（以較高者為準）的0.1%計算，並將從要約人應付接納要約的獨立股東的款項中扣除。要約人其後將安排代表接納要約的該等獨立股東支付賣方印花稅。要約人將承擔有關接納要約及轉讓要約股份的買方從價印花稅。

### 稅務意見

建議獨立股東諮詢其本身之專業顧問有關接納或拒絕要約之稅務影響。謹此強調，本公司、要約人或其一致行動人士或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士，概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債負責。

## 買賣本公司證券及於當中的權益

要約人確認，於本聯合公告日期：

- (i) 除收購事項外，要約人及其任何一致行動人士概無於自買賣協議日期前六(6)個月起直至本聯合公告日期(包括該日)止期間買賣本公司任何股份、認股權證、購股權或衍生工具或可轉換為股份的其他證券，以換取價值；
- (ii) 除要約人及其一致行動人士持有的97,172,000股股份外，要約人及其任何一致行動人士概無擁有或控制或指示本公司股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的任何投票權或權利；
- (iii) 概無作出收購守則規則22註釋8所述有關要約人股份或股份且就要約而言可能屬重大的任何形式安排(不論透過購股權、彌償保證或其他形式)；
- (iv) 要約人及其任何一致行動人士概無接獲接納要約的任何不可撤銷承諾；
- (v) 要約人或其任何一致行動人士概無訂立涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件的情況的協議或安排；
- (vi) 要約人及其任何一致行動人士概無借入或貸出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (vii) 要約人或其任何一致行動人士概無訂立有關本公司證券的發行在外的衍生工具；
- (viii) 除根據買賣協議支付的總代價16,868,800.000港元外，要約人及其任何一致行動人士概無就收購事項向賣方及彼等任一方的任何一致行動人士支付或將支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (ix) 除買賣協議外，要約人及／或其任何一致行動人士(作為一方)與賣方及其任何一致行動人士(作為另一方)之間並無訂立諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (x) 除買賣協議外，要約人及其任何一致行動人士(作為一方)與任何股東(作為另一方)之間並無訂立諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

本公司確認，於本聯合公告日期，本公司、其附屬公司或聯營公司（作為一方），與任何股東（作為另一方）之間並無訂立諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

## 本公司的股權架構

於本聯合公告日期，本公司擁有194,337,559股已發行股份。緊接完成前，本公司由(i)要約人及其一致行動人士擁有約28.301%；(ii)朱先生及Supervalve擁有約24.643%；及(iii)公眾股東擁有約47.055%。緊隨完成後，本公司由(i)要約人及其一致行動人士擁有約50.002%；(ii)朱先生擁有約2.943%；及(iii)公眾股東擁有約47.055%。

下表載列本公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於本聯合公告日期的股權架構：

股東	緊接完成前		緊隨完成後及 於本聯合公告日期	
	股份數目	概約% (附註1)	股份數目	概約% (附註1)
要約人及其一致行動人士				
—要約人 (附註2)	—	—	42,172,000	21.700
—Nichrome Limited (附註2)	55,000,000	28.301	55,000,000	28.301
<b>小計</b>	<b>55,000,000</b>	<b>28.301</b>	<b>97,172,000</b>	<b>50.002</b>
賣方				
—Supervalve (附註3)	31,650,555	16.286	—	—
—朱先生 (附註3)	16,240,750	8.357	5,719,305	2.943
<b>小計</b>	<b>47,891,305</b>	<b>24.643</b>	<b>5,719,305</b>	<b>2.943</b>
公眾股東	91,446,254	47.055	91,446,254	47.055
<b>總計</b>	<b>194,337,559</b>	<b>100.000</b>	<b>194,337,559</b>	<b>100.000</b>

附註：

- 百分比數字乃根據於本聯合公告日期之194,337,559股已發行股份（即本公司於本聯合公告日期的全部已發行股本）計算。
- 要約人及Nichrome Limited均由執行董事兼董事長蕭麗娜女士全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，緊隨完成後及於本聯合公告日期，蕭麗娜女士被視為或被當作於要約人及Nichrome Limited持有的合共97,172,000股股份中擁有權益。

3. Supervalue 為根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由朱先生全資實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，朱先生被視為或被當作於 Supervalue 持有的股份中擁有權益。除蕭麗娜女士及朱先生均為本公司董事外，Supervalue 及朱先生均為獨立於要約人及其一致行動人士（包括蕭麗娜女士）且與彼等並無關連的第三方。於本聯合公告日期，朱先生無意於市場出售其剩餘股份。朱先生將決定是否適時接納或拒絕要約，且彼對其是否將就其自身於本公司的實益股權接納或拒絕要約的意向將根據收購守則規定載於綜合文件。
4. 上表中的若干百分比數字已予約整。因此，列示為總數的數字未必為前述數字的算術總和。

## 有關本集團的資料

本集團主要從事物業開發、消費金融、酒店業務、金融投資及相關業務。

下文載列本集團截至二零二三年七月三十一日止兩個財政年度各年的經審核財務資料及本集團截至二零二四年一月三十一日止六個月的未經審核財務資料概要：

	截至七月三十一日止 財政年度		截至 二零二四年 一月三十一日 止六個月
	二零二二年 (經審核) 千港元	二零二三年 (經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
收益	87,273	36,876	24,881
除稅前（虧損）／溢利	(76,699)	(34,559)	4,905
年／期內（虧損）／溢利	(104,316)	(33,697)	4,950
本公司擁有人應佔年／ 期內（虧損）／溢利	<u>(98,255)</u>	<u>(29,967)</u>	<u>6,326</u>

於二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日本公司擁有人應佔經審核資產淨值分別約為863,798,000港元及819,963,000港元，及於二零二四年一月三十一日本公司擁有人應佔未經審核資產淨值約為825,621,000港元。

## 有關要約人的資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，由執行董事兼董事長蕭麗娜女士全資實益擁有。於本聯合公告日期，蕭麗娜女士為要約人的唯一董事，且其透過要約人實益擁有42,172,000股股份，相當於本公司已發行股本總額約21.700%。

於本聯合公告日期，蕭麗娜女士亦透過Nichrome Limited實益擁有55,000,000股股份，相當於本公司已發行股本總額約28.301%。Nichrome Limited由蕭麗娜女士全資實益擁有，而蕭麗娜女士亦為Nichrome Limited的唯一董事。

蕭麗娜女士，30歲，於消費金融業務擁有逾六年經驗，為本集團消費金融業務的創始人。於本聯合公告日期，蕭麗娜女士為融易香港有限公司的董事兼行政總裁及陞揚有限公司的董事，該等公司均為本公司的附屬公司，前者運營一個網絡借貸移動應用程序，後者為客戶提供消費金融。

## 要約人對本集團的未來意向

要約人考慮及確認(i)本集團擬繼續進行本集團的現有業務；及(ii)目前無意(a)對本集團現有業務引入任何重大變動或(b)終止僱用本集團任何僱員或(c)除本公司所披露者外，調配本集團日常業務過程以外的固定資產。要約人將繼續確保良好企業管治並不時監察及審閱本集團的業務及經營。然而，要約人保留權利作出任何其認為對本集團業務及經營屬必要或適宜的變動，以優化本集團價值。於本聯合公告日期，並無發現任何投資或商業機會，要約人亦無就對本集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商。

於本聯合公告日期，董事會成員包括執行董事(i)蕭麗娜女士及(ii)朱年耀先生，非執行董事(iii)蕭麗雅女士，以及獨立非執行董事(iv)洪嘉禧先生、(v)楊志偉先生、(vi)黃廣發先生及(vii)陳樹仁先生。

要約人無意於要約結束後變更董事會組成。

## 公眾持股量及維持本公司上市地位

要約人擬於要約結束後維持股份於聯交所上市。

聯交所已聲明，倘於要約結束時，公眾持股量低於適用於本公司的最低規定百分比（即公眾持股量佔已發行股份的25%），或倘聯交所認為：

- (i) 買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或
- (ii) 公眾持股量不足以維持一個有秩序之市場，

則聯交所會考慮行使其酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量恢復規定水平。

要約人將向聯交所承諾將採取適當措施，以確保要約結束後股份有充足公眾持股量。於本聯合公告日期，概無確認或落實有關安排。將適時根據上市規則及收購守則規定作出進一步公告。

## 成立獨立董事委員會

本公司已根據收購守則規則2.1成立由(i)洪嘉禧先生、(ii)楊志偉先生、(iii)黃廣發先生及(iv)陳樹仁先生（均為獨立非執行董事，與要約人及／或蕭麗娜女士並無關係且於要約中並無擁有直接及間接權益）組成的獨立董事委員會，以就要約、要約是否屬公平合理及是否接納要約向獨立股東提供推薦意見。

由於蕭麗娜女士為要約人的唯一董事，蕭麗雅女士作為非執行董事及蕭麗娜女士的胞姊，根據收購守則項下「一致行動」定義第2類被推定為與要約人一致行動，因此被視為於要約中擁有權益，亦因此未獲委任為獨立董事委員會成員。

## 委任獨立財務顧問

經獨立董事委員會批准，華富建業企業融資有限公司已獲本公司根據收購守則規則2.1委任為獨立財務顧問，以就要約（尤其是就要約是否屬公平合理及是否接納要約）向獨立董事委員會提供意見。

## 寄發綜合文件

根據收購守則規則8.2，要約人須不遲於本聯合公告日期後二十一(21)日或執行人員根據收購守則可能批准的有關較後日期，向獨立股東寄發載有要約條款的要約文件連同接納表格。

要約人及本公司擬將要約文件及受要約人董事會通函併入綜合文件。因此，載有(其中包括)(i)要約的詳情(包括要約的預期時間表及條款)；(ii)獨立董事委員會就要約致獨立股東的推薦意見函件；及(iii)獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件的綜合文件，連同接納表格，將由要約人及本公司根據收購守則聯合刊發及寄發予獨立股東。

## 交易披露

根據收購守則規則3.8，謹此提請本公司及要約人之聯繫人(包括擁有或控制本公司任何類別有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)5%或以上之任何人士)根據收購守則規則22披露彼等買賣本公司任何有關證券的情況。

根據收購守則規則3.8，下文轉述收購守則規則22註釋11之全文：

### **「股票經紀、銀行及其他中介人的責任**

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

## 恢復股份買賣

應本公司要求，股份已於二零二四年八月二十七日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發本聯合公告。本公司已向聯交所申請自二零二四年九月四日上午九時正起恢復股份在聯交所買賣。

## 警告

股東及本公司有意投資者務請注意，獨立董事委員會尚未考慮及評估要約。董事於本聯合公告內並無就要約是否屬公平或合理或是否接納要約作出任何推薦意見。

股東就要約達成意見前，應細閱綜合文件，包括獨立董事委員會有關要約的推薦意見及獨立財務顧問的意見函件。股東及本公司有意投資者務請留意本公司或要約人與本公司聯合將刊發有關要約進展的公告，並於買賣本公司證券時審慎行事。倘股東及本公司有意投資者對彼等的狀況有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 釋義

於本聯合公告中，除非文義另有規定，否則以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	要約人根據買賣協議的條款及條件自賣方收購合共42,172,000股銷售股份
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的相同涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	冠中地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：193）
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「綜合文件」	指	要約人與本公司根據收購守則就要約聯合發出的綜合要約及回應文件

「董事」	指	本公司不時之董事
「產權負擔」	指	任何按揭、抵押、質押、留置權、轉讓、購股權、限制、保留所有權、不質押保證、優先認購權、優先購買權、第三方權利或權益、其他任何種類的產權負擔或擔保權益或其他有類似效果的優先安排，連同設立相同權利的任何責任（包括任何有條件責任）
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時的執行董事及該執行董事的任何授權代表
「接納表格」	指	接納及轉讓有關要約的股份的表格
「本集團」	指	本公司及其不時附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體四(4)名獨立非執行董事（即(i)洪嘉禧先生、(ii)楊志偉先生、(iii)黃廣發先生及(iv)陳樹仁先生）組成的董事會獨立委員會，設立目的為就要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	華富建業企業融資有限公司，為本公司委任的獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，且為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外的股東
「最後交易日」	指	二零二四年八月二十六日，即緊接股份暫停買賣以待刊發本聯合公告前股份於聯交所的最後一個完整交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	朱年耀先生，為本公司執行董事兼行政總裁，且緊接完成前為本公司的主要股東

「蕭麗雅女士」	指	蕭麗雅女士，為非執行董事，且為蕭麗娜女士的胞姊
「蕭麗娜女士」	指	蕭麗娜女士，為執行董事兼董事會主席，且為要約人的唯一董事及唯一股東
「要約」	指	新百利為及代表要約人作出的強制無條件現金要約，以根據收購守則按載於綜合文件的條款及條件收購所有要約股份
「要約期」	指	自二零二四年九月三日（即本聯合公告日期）起至要約結束日期止的期間
「要約價」	指	將以現金作出要約的價格，即每股要約股份0.400港元
「要約股份」	指	受要約規限的所有已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購的股份除外）
「要約人」	指	CEDARWOOD VENTURES LIMITED，為買賣協議的買方，及為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由蕭麗娜女士全資實益擁有
「海外股東」	指	名列本公司股東名冊且地址位於香港境外的要約股份持有人
「買賣協議」	指	賣方（作為賣方）與要約人（作為買方）就收購事項所訂立日期為二零二四年八月二十七日的買賣協議
「銷售股份」	指	賣方根據買賣協議出售的合共42,172,000股股份（相當於本公司於本聯合公告日期的已發行股本總額約21.700%）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人

「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，且為要約人有關要約的財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Supervalue」	指	Supervalue Holdings Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由朱先生全資實益擁有
「收購守則」	指	香港《公司收購及合併守則》
「賣方」	指	Supervalue 及朱先生的統稱
「%」	指	百分比

**CEDARWOOD VENTURES LIMITED**

唯一董事  
蕭麗娜

承董事會命  
冠中地產有限公司  
行政總裁  
朱年耀

香港，二零二四年九月三日

於本聯合公告日期，本公司執行董事為蕭麗娜女士及朱年耀先生；非執行董事為蕭麗雅女士；及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、楊志偉先生、黃廣發先生及陳樹仁先生。

董事對本聯合公告所載資料（有關賣方、要約人及彼等各自一致行動人士的資料除外）的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本聯合公告所表達的意見（朱年耀先生以其作為賣方及 *Supervalue Holdings Limited* 唯一董事的身份及蕭麗娜女士以其作為要約人的唯一董事的身份所表達的意見除外）乃經周詳和審慎考慮後達致，及本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告所載任何陳述有所誤導。

於本聯合公告日期，蕭麗娜女士為要約人 *CEDARWOOD VENTURES LIMITED* 的唯一董事。作為要約人的唯一董事，蕭麗娜女士對本聯合公告所載資料（有關賣方、董事及本集團的資料除外）的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所知，本聯合公告所表達的意見（朱年耀先生以其作為賣方及 *Supervalue Holdings Limited* 唯一董事的身份及董事以其作為董事的身份所表達的意見除外）乃經周詳和審慎考慮後達致，及本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告所載任何陳述有所誤導。

於本聯合公告日期，朱年耀先生為其中一名賣方 *Supervalue Holdings Limited* 的唯一董事。朱年耀先生對本聯合公告所載有關賣方的資料的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所知，彼以其作為賣方及 *Supervalue Holdings Limited* 唯一董事的身份於本聯合公告所表達的意見乃經周詳和審慎考慮後達致，及本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告所載任何陳述有所誤導。