

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分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。

CEDARWOOD VENTURES LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



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)

聯合公告

寄發有關

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之綜合文件

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

緒言

茲提述(i) CEDARWOOD VENTURES LIMITED (「要約人」)及冠中地產有限公司(「本公司」)就(其中包括)新百利融資有限公司為及代表要約人提出收購本公司全部已發行股份(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)之

強制無條件現金要約發出之日期為二零二四年九月三日的聯合公告（「聯合公告」）；(ii) 要約人及本公司就延遲寄發綜合文件發出之日期為二零二四年九月二十四日的聯合公告（「延遲公告」）；及(iii) 要約人及本公司聯合發出的日期為二零二四年十一月六日的綜合要約及回應文件（「綜合文件」）連同隨附接納表格。除非另行界定，否則本聯合公告所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

寄發綜合文件

載有（其中包括）(i) 要約的進一步詳情（包括要約的預期時間表及條款）；(ii) 新百利函件（載列要約詳情）；(iii) 董事會函件；(iv) 獨立董事委員會函件（載列其就要約致獨立股東的推薦意見）；(v) 獨立財務顧問的意見函件（載列其就要約致獨立董事委員會及獨立股東的意見）；(vi) 有關本集團物業權益的物業估值報告的綜合文件，連同隨附接納表格已根據收購守則於二零二四年十一月六日寄發予股東。

綜合文件及隨附接納表格的副本亦可於聯交所及本公司網站查閱。

預期時間表

下文所載的預期時間表僅作說明用途且可能出現變動。倘時間表有任何變更，要約人與本公司將適時聯合另行刊發公告。

除另有指明外，本聯合公告所提述之所有日期及時間均指香港日期及時間。

事件	日期及時間
----	-------

綜合文件及隨附接納表格之寄發日期及 要約開始日期 (附註1)	二零二四年十一月六日 (星期三)
-----------------------------------	------------------

於截止日期接納要約之最後日期及時間 (附註2、3及5)	二零二四年十一月二十七日 (星期三) 下午四時正
--------------------------------	-----------------------------

截止日期 (附註3及5)	二零二四年十一月二十七日 (星期三)
--------------	--------------------

將於聯交所及本公司網站登載的 於截止日期要約結果 (或要約延期或 修訂 (如有)) 公告 (附註3及5)	二零二四年十一月二十七日 (星期三) 下午七時正前
------------------------------------------------------------	------------------------------

根據要約就接獲之有效接納寄發 應付股款之最後日期 (附註4及5)	二零二四年十二月六日 (星期五)
-------------------------------------	------------------

附註：

- (1) 要約於各方面均為無條件，乃於綜合文件寄發日期提出，並於該日起至截止日期下午四時正可供接納，除非要約人根據收購守則修訂或延期要約則除外。
- (2) 在中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等股份的股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示的時間規定（誠如綜合文件附錄一「1. 要約接納程序」一節所載）。接納要約屬不可撤銷，亦無法撤回，惟綜合文件附錄一「6. 撤回權」一節所載情況除外。
- (3) 根據收購守則，要約初步須於綜合文件日期後至少21天可供接納。除非要約人決定根據收購守則修訂或延期要約，否則接納要約之最後日期及時間為截止日期下午四時正。本公司及要約人將於截止日期下午七時正前透過聯交所網站聯合發佈公告，說明要約結果及要約是否已修訂或延期。倘要約人決定延期要約，則聯合公告將說明要約之下一個截止日期，或要約將仍可供接納，直至進一步通知。在後者情況下，將於要約截止前以公告方式向並未接納要約之該等獨立股東發出至少14天之書面通知。
- (4) 涉及根據要約交回之要約股份應付現金代價（經扣除有關接納要約之賣方從價印花稅）之股款，將根據收購守則盡快惟無論如何不遲於過戶登記處接獲經填妥之接納表格及使要約項下接納完整有效而所需的要約股份所有相關所有權文件當日後七(7)個營業日，以平郵方式寄發予接納要約之獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (5) 倘香港天文台及／或香港政府於任何以下最後期限（「主要最後期限」）發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「極端情況」或「黑色暴雨警告信號」（統稱「惡劣天氣狀況」）：
 - (a) 截止日期及接納要約的最後時間以及根據收購守則規則19.1提交及刊發截止公告的最後期限；及
 - (b) 根據要約就有效接納寄發應付股款之最後日期，
 - (i) 倘任何惡劣天氣狀況於任何主要最後期限中午十二時正前的任何當地時間在香港生效但於中午十二時正及／或之後不再生效，則該主要最後期限將仍為同一營業日；或
 - (ii) 倘任何惡劣天氣狀況於任何主要最後期限中午十二時正及／或之後的任何當地時間在香港生效，則該主要最後期限將重訂為中午十二時正及／或之後任何時間概無任何該等警告或狀況於香港生效的下一個營業日或根據收購守則執行人員可能批准的其他日期。

除上文所述者外，倘接納要約之最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將在切實可行情況下盡快以聯合公告方式通知獨立股東有關預期時間表之任何變更。

警告：於決定是否接納要約前，鼓勵股東細閱綜合文件及隨附接納表格，包括獨立董事委員會就要約的推薦意見及獨立財務顧問就要約發出的函件。

本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司股東及有意投資者如對其狀況或應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

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，二零二四年十一月六日

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。