

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，概不對因本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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



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)

根據一般授權配售新股份

配售代理

弘雅資本有限公司

根據一般授權配售新股份

於二零二五年二月六日（交易時段後），本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意透過配售代理盡最大努力配售38,865,000股新股份予不少於六名獨立承配人（按現時預期），配售價為每股配售股份0.267港元。

假設本公司於本公告日期至配售事項完成期間止的已發行股本將概無變動，則配售股份佔本公司現有已發行股本約19.99%以及經配發及發行配售股份所擴大的本公司已發行股本約16.67%。

每股配售股份的配售價0.267港元較(i)股份於二零二五年二月六日（即配售協議日期）於聯交所所報的收市價每股0.330港元折讓約19%；及(ii)股份於直至二零二五年二月五日（包括該日）止五個連續交易日於聯交所所報的平均收市價每股0.330港元折讓約19%。

配售事項所得款項總額將約為10,400,000港元。本公司擬將配售事項所得款項淨額約10,000,000港元用於其營運、業務及用作一般營運資金。

配售事項須待聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣，方告作實。

由於配售事項須待配售協議項下之條件獲達成後，方告完成，故配售事項可能會，亦可能不會進行。股東及公眾人士於買賣股份時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零二五年二月六日，本公司與配售代理訂立配售協議。下文為配售協議主要條款的概要。

配售協議

日期

二零二五年二月六日（交易時段後）

訂約方

本公司及配售代理

配售代理

配售代理弘雅資本有限公司已有條件同意盡最大努力配售38,865,000股配售股份，而作為配售事項的代價，其將於完成配售事項後按配售事項所得款項總額收取2%配售佣金。董事認為，配售佣金符合市場費率並屬公平合理。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士，並非與本公司及其關連人士一致行動（定義見收購守則），且與彼等概無關連的第三方。

承配人

現時預期配售代理將配售配售股份予不少於六名獨立承配人，而承配人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士，並非與本公司及其關連人士一致行動（定義見收購守則），且與彼等概無關連的第三方。預期概無承配人將於緊隨完成配售事項後成為主要股東（定義見上市規則）。

倘配售股份配售予少於六名承配人或倘任何承配人於配售事項完成後將成為主要股東，則本公司將另行刊發公告。

配售股份數目

假設本公司於本公告日期至完成配售事項止期間的已發行股本將概無變動，38,865,000股配售股份相當於本公司之現有已發行股本的約19.99%及經配發及發行配售股份擴大後之本公司已發行股本約16.67%。

配售價

每股配售股份的配售價0.267港元較(i)股份於二零二五年二月六日（即配售協議日期）於聯交所所報的收市價每股0.330港元折讓約19%；及(ii)股份於截至二零二五年二月五日（包括該日）止五個連續交易日於聯交所所報的平均收市價每股0.330港元折讓約19%。

配售價乃由本公司與配售代理經公平磋商後協定，並經參考股份的當前市價後釐定。董事認為，配售事項的條款乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

配售股份的地位

配售股份待發行及繳足後，將於所有方面於彼此之間及與配發及發行配售股份當日的已發行股份享有同等地位。

一般授權

配售股份將根據於二零二五年一月十七日舉行的本公司股東週年大會上由股東通過的決議案授予董事的一般授權而獲配發及發行，據此，董事獲准配發及發行最多38,867,511股新股份。將予配發及發行的最多38,865,000股配售股份將動用一般授權約99.99%。

於本公告日期，概無根據一般授權發行及配發任何新股份。因此，發行配售股份毋須經股東批准。

配售事項的條件

配售事項須待聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣後，方告完成，且有關上市及許可其後未被撤銷或撤回。

倘該條件於最後完成日期或之前尚未達成，則配售協議將告終止，而訂約方概不得就任何費用、損失、賠償或其他方面向另一方提出任何索償，惟任何先前違反配售協議者則除外。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

終止配售事項

倘任何下列事件發生、出現或生效，而配售代理全權認為已對或可能對本公司或本集團的整體業務、財務狀況或前景或配售事項的成功構成不利影響，或以其他方式致使按配售協議的條款及其擬定方式進行配售事項屬不適當、不明智或不適宜，則配售代理可於完成日期之前任何時間，向本公司發出書面通知終止配售協議，而毋須對本公司承擔任何責任：

- (i) 發生任何事件、發展或變動（不論是否屬於本地、國家或國際性質，或構成配售協議日期之前、當日及／或之後發生或持續的一連串事件、發展或變動的一部分），以及包括有關政治、軍事、工業、金融、經濟、財政、監管或其他性質的事件或變動或其現行狀況的發展，因而引致或可能引致政治、經濟、財政、金融、監管或股市情況出現重大變動，而配售代理全權認為其會對配售事項之順利進行產生不利影響；或
- (ii) 由於出現特殊的金融情況或其他原因而全面禁止、暫停（為期超過七(7)個交易日）或限制證券於聯交所買賣，而配售代理全權認為其會對配售事項之順利進行產生不利影響；或
- (iii) 香港或與本集團有關之任何其他司法權區的任何法院或其他主管機關頒佈任何新法例或法規，或現行法例或法規的變動，或其詮釋或應用的任何變動且倘配售代理全權認為，任何有關新法例或變動可能對本集團之業務或財務前景及／或配售事項之順利進行產生不利影響；或
- (iv) 本公司或本集團任何成員公司受任何訴訟或申索威脅而有關行動已經或可能對本集團之業務或財務狀況產生不利影響，且配售代理全權認為其將對配售事項之順利進行產生不利影響；或
- (v) 本集團整體之業務或財務或交易狀況或前景出現任何重大不利變動；或
- (vi) 配售代理得悉本公司違反配售協議所載的任何陳述、保證及承諾，或於配售協議日期或之後及完成日期前發生或出現任何事件，而倘其於配售協議日期前發生或出現，則會令該等陳述及保證在任何重大方面失實或不確，或本公司在任何重大方面違反配售協議的任何其他條文；或

(vii) 市況出現任何重大變動（不論是否構成連串變動之一部分），而配售代理全權認為其會對配售事項造成重大不利影響，或令進行配售事項屬不明智或不適宜；

則於任何有關情況下，配售代理可向本公司發出書面通知終止配售協議，而毋須對本公司承擔責任，惟有關通知須於完成日期前由本公司接獲。

倘配售代理向本公司發出上述通知，則各訂約方於配售協議項下的所有義務將告終止及停止，而任何訂約一方概不得就配售協議所產生或與此有關的任何事宜向另一方提出任何索償，惟任何先前違反配售協議項下的任何義務者則除外。

完成配售事項

配售事項將於完成日期完成。

由於配售事項須待配售協議項下之條件獲達成後，方告完成，故配售事項可能會，亦可能不會進行。股東及公眾人士於買賣股份時務請審慎行事。

進行配售事項的理由及所得款項用途

本集團的主要業務為酒店經營、物業開發、消費金融、金融投資及相關業務。

配售事項的所得款項總額將約為10,400,000港元。本公司擬將配售事項所得款項淨額約10,000,000港元用於其營運、業務及用作一般營運資金。每股配售股份籌集的所得款項淨額將約為0.258港元。

董事認為，配售事項將擴大本公司的股東基礎及資本基礎以及籌集額外資金，以促進本集團的業務營運。此外，配售事項所得款項淨額將增強本集團的財務狀況以配合本集團的未來發展。因此，董事認為配售事項符合本公司及股東的整體利益。

於過往十二個月進行的集資活動

本公司於本公告日期前過往十二個月並無進行任何集資活動。

對股權架構的影響

本公司於(i)本公告日期及(ii)緊隨配售事項完成後（假設本公司的股本於本公告日期至配售事項完成止期間概無變動）的股權架構載列如下，以作說明用途：

股東名稱／姓名	於本公告日期		緊隨配售事項完成後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
董事				
朱年耀先生	1,944,000	1.00	1,944,000	0.83
蕭麗娜女士 (附註1)				
Cedarwood Ventures Limited (附註1)	66,912,266	34.43	66,912,266	28.69
Nichrome Limited (附註1)	55,000,000	28.30	55,000,000	23.58
蕭麗娜女士的總持股量	121,912,266	62.73	121,912,266	52.27
公眾股東				
承配人	—	—	38,865,000	16.67
其他	70,481,293	36.27	70,481,293	30.22
總計	194,337,559	100.00	233,202,559	100.00

附註：

1. Cedarwood Ventures Limited 及 Nichrome Limited 均由執行董事及董事會主席蕭麗娜女士全資實益擁有。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文賦予該詞的涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「本公司」	指	冠中地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其證券於聯交所主板上市（股份代號：193）

「完成日期」	指	配售事項的條件達成後的四(4)個營業日內的日期(或本公司與配售代理可能書面協定的較後日期), 及配售事項將完成之日
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「一般授權」	指	股東於本公司於二零二五年一月十七日舉行的股東週年大會上授予董事的授權, 以配發、發行及處理本公司當時已發行股本中最多20%的股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零二五年二月二十八日, 或本公司與配售代理協定的較後日期
「承配人」	指	根據配售協議, 將由配售代理安排認購任何配售股份的任何人士或實體
「配售事項」	指	配售代理根據配售協議的條款, 盡最大努力配售38,865,000股新股份
「配售代理」	指	弘雅資本有限公司, 為根據證券及期貨條例可從事第1類受規管活動(證券交易)、第4類受規管活動(就證券提供意見)及第9類受規管活動(提供資產管理)的持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理於二零二五年二月六日訂立的有條件配售協議, 內容有關配售事項
「配售價」	指	每股配售股份0.267港元
「配售股份」	指	將根據配售事項予以配售的38,865,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司的普通股
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
冠中地產有限公司
主席
蕭麗娜

香港，二零二五年二月六日

於本公告刊發日期，本公司董事會包括執行董事蕭麗娜女士及朱年耀先生，非執行董事蕭麗雅女士，以及獨立非執行董事洪嘉禧先生、黃廣發先生及陳樹仁先生。