
此乃要件 請即處理

閣下對本章程的任何內容如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有本公司股份，應立即將章程文件送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

各份章程文件之印本，連同其所附載本章程附錄三「送呈公司註冊處處長之文件」一段所指明之文件印本，已根據公司（清盤及雜項條文）條例第38D條之規定呈交香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對任何章程文件之內容概不負責。

買賣未繳股款及繳足股款之供股股份可於香港結算設立及運作之中央結算系統進行交收。閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問有關該等交收安排之詳情，以及有關該等安排對閣下之權利與權益可能構成之影響。

待未繳股款及繳足股款之供股股份獲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，未繳股款及繳足股款之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，由未繳股款及繳足股款之供股股份各自在聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易之交收須於交易後第二個交易日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統內進行之活動均受不時之有效中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所規限。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對任何章程文件之內容概不負責，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章程文件的全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

於記錄日期

按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準
進行供股

本公司之聯席財務顧問



結好證券有限公司
GET NICE SECURITIES LIMITED



睿嘉資本

供股之包銷商



結好證券有限公司
GET NICE SECURITIES LIMITED

本封面頁所用詞彙與本章程所界定者具有相同涵義。

接納供股股份及支付股款之最後時限為二零一五年六月二十三日（星期二）下午四時正。供股股份之申請認購及支付股款或轉讓手續，以及額外供股股份之申請認購及支付股款之手續載於本章程第12至15頁。

有關供股之包銷協議載有若干條文，列明倘若發生若干事故（包括不可抗力事故），包銷商據此有權向本公司發出書面通知而終止包銷協議。此等事故載於本章程第19至20頁「終止包銷協議」一節。

務請股東留意，現有股份已經由二零一五年六月二日（星期二）按除權基準買賣。供股股份將於二零一五年六月十一日（星期四）至二零一五年六月十八日（星期四）（包括首尾兩日）按未繳股款之形式買賣。倘若在交割日期下午四時正之前，包銷商終止包銷協議，或本章程所載「供股條件」一段所載之任何其他供股條件未能達成，則不會進行供股。

擬於供股之各項條件獲達成當日之前及在包銷商終止包銷協議之權力失效的日期之前買賣股份之任何人士，將承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。擬出售或購入股份之任何股東或其他人士如對其本身的有關立場有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

二零一五年六月九日

注意事項

除本章程另有所載外，登記地址位於香港以外任何司法權區之股東，或位於或居住於香港以外任何司法權區之投資者將不獲提呈本章程所述之供股。本章程並不構成或形成於作出有關要約、邀請或游說屬違法之任何司法權區內，出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之任何要約或邀請或任何收購要約游說之部份，亦不構成或形成接納未繳股款供股股份或繳足股款供股股份任何配額之任何要約或邀請或任何要約游說之部份。未繳股款供股股份、繳足股款供股股份、本章程、暫定配額通知書及額外申請表格概不會根據香港以外任何司法權區之證券法例登記，而未繳股款供股股份、繳足股款供股股份、本章程、暫定配額通知書及額外申請表格亦不會根據香港以外任何司法權區之任何有關證券法例合資格進行分派（根據任何適用例外情況除外）。因此，未繳股款供股股份及繳足股款供股股份均不得於並未根據香港以外之任何司法權區各自證券法例辦理登記或獲資格，或未獲豁免遵守該等司法權區適用規則辦理登記或獲資格規定之情況下，向香港以外之任何司法權區或在香港以外之任何司法權區內直接或間接予以提呈發售、出售、抵押、接納、轉售、放棄、轉讓或交付。

登記地址位於香港以外任何司法權區之股東及位於或居住於香港以外任何司法權區之投資者，請參閱本章程「董事會函件」一節「海外股東之權利」。

致於紐西蘭投資者之通告

供股之要約乃根據香港法例及適用於在香港提呈供股的所有其他相關守則、條例及其他規定而作出。

致於新加坡投資者之通告

供股乃根據新加坡法例第289章《證券及期貨法》（「證券及期貨法」）之豁免而作出。本章程並無向新加坡金融管理局登記。因此，本章程及與本公司將予發行的供股股份的要約或出售或認購或購買邀請有關的其他文件或材料不得傳閱或派發，而供股股份亦不得直接或間接向新加坡人士提呈或出售或作為認購或購買邀請的對象，惟符合證券及期貨法第XIII部第I節第(4)分節之豁免條例或在不受證券及期貨法第XIII部第I節所載規定規限的交易中進行，則另作別論。

注意事項

致於美國投資者之通告

本章程所載述之證券並未根據美國證券法或美國任何州法律登記，如並無登記或獲豁免遵守美國證券法及適用州法律之登記規定，不得在美國境內提呈發售或出售。現時無意將本章程所述供股股份之任何部份或任何證券於美國辦理登記或於美國進行公開發售。

向香港以外司法權區派發本章程或會受法律限制。獲得本章程之人士須自行了解並且遵守任何該等限制。本章程不供直接或間接向美國或在美國發佈、公佈或派發。向於美國及任何其他司法權區之股東提供本章程僅供作參考用途及並不構成或形成於作出有關要約或游說屬違法之美國或任何其他司法權區內，出售或發行供股股份之任何要約或邀請或任何收購要約游說之部份，亦不構成或形成接納供股股份任何配額之任何要約或邀請或任何收購要約游說之部份。

目 錄

	頁次
預期時間表	iv
釋義	1
終止包銷協議	6
董事會函件	8
附錄一：本集團之財務資料	25
附錄二：本集團之備考財務資料	28
附錄三：一般資料	33

預期時間表

供股及更改每手買賣單位之預期時間表載列如下：

二零一五年

買賣未繳股款供股股份之首日	六月十一日 (星期四)
	上午九時正
分拆未繳股款供股股份之最後時限	六月十五日 (星期一)
	下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	六月十八日 (星期四)
	下午四時正
接納供股股份及繳付股款，以及申請額外 供股股份並繳付股款之最後時限	六月二十三日 (星期二)
	下午四時正
終止包銷協議之最後時限及供股成為無條件	六月二十五日 (星期四)
	下午四時正
分別在聯交所及本公司網址登載及 公告供股結果	六月三十日 (星期二)
預期寄發繳足股款供股股份之股票	七月二日 (星期四)
預期寄發全部或部份不獲接納之額外供股股份認購申請之 退款支票	七月二日 (星期四)
繳足股款供股股份開始買賣	七月三日 (星期五)
	上午九時正
股份買賣單位由每手5,000股更改為15,000股之 生效日期	七月三日 (星期五)
	上午九時正

預期時間表

二零一五年

指定經紀商開始在市場為碎股買賣

提供對盤服務 七月三日 (星期五)
上午九時正

指定經紀商結束在市場為碎股買賣

提供對盤服務 七月二十三日 (星期四)
下午四時正

附註：

1. 本章程所述之所有時間及日期均指香港本地時間及日期。上文所載之預期時間表所指之日期或截止日期僅供說明用途。預期時間表若有任何改動，將會在適當時刊發公告或通知股東及聯交所。
2. 建議更改每手買賣單位須待供股完成。倘若供股未能完成，則更改每手買賣單位不會執行。

惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限之影響

倘於下文所述之時間內，發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則接納供股股份及繳付股款及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限將不會按上文所列的時間發生：

- (i) 倘於接納日期在香港任何本地時間中午十二時正之前生效，並於同日中午十二時正之後除下。接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限將順延至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 倘於接納日期在香港任何本地時間中午十二時正至下午四時正內生效。接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限將重訂為下一個營業日（泛指上午九時正至下午四時正之內任何時間香港均無懸掛該等警告信號之日）下午四時正。

倘接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後時限未能在接納日期發生，則本節所述之各個日期或會受到影響。本公司將就有關事件盡快刊發公告。

釋 義

於本章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「接納日期」	指	二零一五年六月二十三日下午四時正（或包銷商與本公司以書面協定為接納供股股份及繳付有關股款及申請額外供股股份及繳付有關股款之最後日期之其他日期）
「該公告」	指	本公司日期為二零一五年五月十四日內容有關（其中包括）供股及更改每手買賣單位之公告
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所營業及買賣證券之任何日子（星期六及星期日除外）
「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
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章之公司（清盤及雜項條文）條例（經不時修訂及補充）
「本公司」	指	冠中地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「一致行動集團」	指	蕭先生、劉女士、朱先生、史先生、富健及 Supervalue
「一致行動集團承諾」	指	一致行動集團於二零一五年五月十四日簽立之承諾，其中包括接納根據供股暫定配發的637,601,700股供股股份（即彼等在供股下的全部配額）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「額外申請表格」	指	建議為有意申請額外供股股份的合資格股東而發出之申請表格，一般格式如本公司與包銷商所協定
「富健」	指	富健控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，蕭先生及史先生分別實益擁有富健70%及30%的權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「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
「最後交易日」	指	二零一五年五月十四日，即股份在本公告刊發前於聯交所買賣之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零一五年六月三日，即本章程付印前為確定本章程所載若干資料之最後可行日期
「最後終止時限」	指	接納日期後第二個營業日下午四時正（或本公司與包銷商可能協定之較後時間）
「上市委員會」	指	聯交所董事會下屬之上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「朱先生」	指	朱年耀先生，本公司行政總裁兼主要股東，於最後可行日期實益擁有本公司已發行股本約14.47%的權益

釋 義

「史先生」	指	史鐵生先生，實益擁有富健30%的權益
「蕭先生」	指	蕭德雄先生，本公司主席兼主要股東，於最後可行日期實益擁有本公司已發行股本約35.88%的權益
「劉女士」	指	劉艷霞女士，蕭先生之配偶
「不合資格股東」	指	董事於作出查詢後認為，根據有關地區法例下之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，必須或應該不向彼等提呈供股股份之海外股東
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，根據之股東名冊所示，名列本公司股東名冊但登記地址位於香港以外地區之股東
「暫定配額通知書」	指	建議就供股向本章程所述之合資格股東發出之暫定配額通知書，一般格式如本公司與包銷商所協定
「寄發日期」	指	二零一五年六月九日（或包銷商與本公司以書面協定之其他日期），即向合資格股東寄發章程文件或向不合資格股東寄發章程僅供彼等參考（視情況而定）之日期
「中國」	指	中華人民共和國
「章程」	指	本章程
「章程文件」	指	本章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「合資格股東」	指	股東（不包括不合資格股東）

釋 義

「記錄日期」	指	二零一五年六月八日（或包銷商與本公司以書面協定之其他日期），即預期將會釐定供股配額之日期
「登記處」	指	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號舖
「供股」	指	建議按於記錄日期每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準，按認購價及根據包銷協議及章程文件所載之條款及條件進行供股
「供股股份」	指	根據供股將予發行及配發之1,233,917,064股股份
「交割日期」	指	二零一五年六月二十五日，即接納日期後第二個營業日（或包銷商與本公司以書面協定之其他時間或日期），為供股之交割日期
「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	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份0.15港元
「Supervalue」	指	Supervalue Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由朱先生實益全資擁有
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「包銷商」	指	結好證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就供股之包銷安排而訂立日期為二零一五年五月十四日之包銷協議
「包銷供股股份」	指	包銷商根據包銷協議之條款包銷之596,315,364股供股股份
「%」	指	百分比

終止包銷協議

倘發生以下情況，包銷商可於交割日期下午四時正之前任何時間向本公司發出書面通知，終止包銷協議載列之安排：

- (i) 頒佈任何新法律或法規，或現行法律或法規（或其司法詮釋）有任何變動；
或
- (ii) 發生屬政治、軍事、金融、經濟或貨幣（包括任何證券交易所全面終止買賣或本公司任何證券於任何證券交易所之買賣中止，或香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣掛鈎之制度變動）或其他性質（不論是否與前述任何事項屬同類）之任何本地、國家或國際事件或變動（不論是否構成包銷協議日期前及／或後發生或持續之一連串事件或變動之部份），或性質為任何本地、國家或國際敵對行為、暴動或武裝衝突爆發或升級；或
- (iii) 任何天災、火災、水災、爆炸、疫症、地震、核能或自然災害、戰爭、恐怖活動、暴動、治安不靖、群眾騷亂、罷工或停工；或
- (iv) 聯交所之證券買賣全面暫停或受嚴重限制，或有關部門宣佈香港商業銀行活動全面暫停，或香港商業銀行或證券交割或結算服務受到重大干擾；

而包銷商全權認為，上述變動會對本集團整體業務、財務或貿易狀況或前景或對成功進行供股造成重大不利影響，或致使進行供股屬不宜或不恰當。

倘於交割日期下午四時正或之前：

- (i) 本公司嚴重違反或並無遵守包銷協議所訂明其須承擔之任何責任、承諾、陳述或保證，因而會對本公司之業務、財務或貿易狀況構成重大不利影響；
或

終止包銷協議

- (ii) 包銷商根據包銷協議接獲通知或透過其他途徑獲悉包銷協議所載之任何陳述或保證在作出時屬失實、不準確或具誤導成份，或按包銷協議所規定轉載時屬失實、不準確或具誤導成份，包銷商全權認為任何有關失實陳述或保證屬於或可能屬於本集團整體業務、財務或貿易狀況或前景之重大不利變動，或可能對供股構成重大不利影響；

包銷商有權（但非必須）於交割日期前向本公司發出書面通知終止包銷協議及包銷協議項下訂約各方之責任將立即終止。

根據包銷協議發出終止通知後，包銷商於包銷協議項下之所有責任將告終結及終止，包銷協議的各訂約方皆不得就包銷協議所產生或相關之任何事項或事宜向對方提出任何申索（任何事前違約及申索除外）。

倘若包銷商行使上述權利，供股將不會進行。



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：

香港灣仔
駱克道33號
中央廣場
匯漢大廈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：

**於記錄日期
按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準
進行供股**

緒言

於二零一五年五月十四日，董事會公佈，本公司建議透過供股的方式，按認購價每股供股股份0.15港元發行1,233,917,064股供股股份，集資約185.1百萬港元（未扣除開支），基準為於記錄日期每持有兩股股份可獲發一股供股股份，股款須於接納時繳足。董事會亦建議，待供股完成後，將股份每手買賣單位由5,000股更改為15,000股。

刊發本章程的目的旨在向股東提供有關供股及更改每手買賣單位之進一步詳情。

董事會函件

供股

發行統計數字

供股基準	:	於記錄日期每持有兩股股份可獲發一股供股股份
於記錄日期已發行 股份數目	:	2,467,834,129股股份
供股股份數目	:	1,233,917,064股供股股份
認購價	:	每股供股股份0.15港元

於最後可行日期，本公司並無任何已發行但尚未行使且附有任何權利可認購、兌換或轉換為股份之可換股證券、購股權或認股權證。

建議將會暫定配發之1,233,917,064股未繳股款供股股份相當於本公司於最後可行日期之已發行股本的50%，亦相當於本公司經發行1,233,917,064股供股股份而擴大之已發行股本約33.33%。

合資格股東

本公司將僅會向合資格股東寄發章程文件。

為符合供股資格，股東必須於記錄日期營業時間結束時已經登記成為本公司股東及身為合資格股東。

海外股東之權利

不擬根據香港以外之任何司法權區的適用證券法例登記或提交章程文件。

於記錄日期，本公司有15名登記地址位於澳洲、加拿大、澳門、紐西蘭、新加坡及美國之海外股東，分別持有100股股份、60股股份、800,000,205股股份、120股股份、31股股份及5股股份。董事已根據上市規則第13.36(2)條，就以上所列國家相關法律向有關海外股東提呈供股股份之司法限制作出查詢。

董事會函件

本公司已獲其在澳門、紐西蘭及新加坡之法律顧問告知，章程文件毋須向澳門、紐西蘭及新加坡之任何監管機關或證券交易所進行登記，且可寄發予登記地址位於澳門、紐西蘭及新加坡之海外股東。本公司已獲其在澳洲之法律顧問告知，章程文件須根據澳洲的適用證券法律向澳洲證券與投資委員會登記，除非彼等符合多項標準，其中包括不允許澳洲股東申請額外供股股份及向澳洲證券與投資委員會提交章程文件，方合資格獲得豁免。本公司亦已獲其在加拿大及美國之法律顧問告知，章程文件須根據加拿大及美國的適用證券法律向有關機構登記，除非彼等符合可能涉及額外成本及影響現時時間表安排的多項標準（其中包括確定有關股東的某些資料），方合資格獲得豁免。

根據有關建議，董事決定向登記地址位於澳門、紐西蘭及新加坡之海外股東提呈供股，並必須及／或應該不向登記地址位於澳洲、加拿大及美國之海外股東提呈供股。因此，就供股而言，登記地址位於澳門、紐西蘭及新加坡之海外股東連同登記地址位於香港之股東皆為合資格股東，而登記地址位於澳洲、加拿大及美國之海外股東則為不合資格股東。本公司將向合資格股東寄發章程文件，並將向不合資格股東寄發章程（不包括暫定配額通知書及額外申請表格），惟僅供其參考。

於未繳股款供股股份開始買賣後，倘扣除開支後仍可獲得溢價，則本公司將盡快作出安排，將原應暫定配發予不合資格股東之供股股份以彼等之未繳股款方式於市場出售。有關出售所得款項於扣除開支後如超過100港元，將按不合資格股東於記錄日期各自所持股權之比例，以港元盡快支付予各有關的不合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。本公司將保留100港元或以下之個別款額，利益歸本公司所有。不合資格股東的未售出配額連同已暫定配發但未獲合資格股東接納之任何供股股份將可供合資格股東以額外申請表格提交額外認購的申請。

本公司並無於香港以外任何地區或司法權區就准許提呈發售供股股份或派發本章程或任何暫定配額通知書或額外申請表格而採取任何行動。因此，於香港以外任何地區或司法權區接獲本章程之印本及／或暫定配額通知書及額外申請表格之任何人士不可將其視作申請認購供股股份或額外供股股份之要約或邀請，除非於有關司法權區內可毋須遵守任何登記手續或其他法律或監管規定即可合法提出要約或邀請則

董事會函件

作別論。在香港境外接獲本章程之印本或任何暫定配額通知書或額外申請表格之任何人士（包括但不限於代名人、代理及受託人，亦包括合資格股東之最終實益擁有人）如欲承購供股股份或申請額外供股股份，須自行全面遵守有關地區之法律及法規，包括取得任何有關政府或其他同意，以遵守該地區或司法權區可能規定之任何其他正式手續，以及在該地區或司法權區支付就此所需繳付之任何稅項、關稅及其他款項。本公司將不會負責核實該海外股東及／或居民於有關地區或司法權區之法律資格，因此，倘本公司因任何有關海外股東及／或居民未有遵從有關地區或司法權區之相關法例而蒙受任何損失或損害，該海外股東及／或居民須負責就此向本公司作出賠償。倘本公司全權酌情認為向任何有關海外股東及／或居民發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份乃不符合有關地區或司法權區之相關法例，則本公司並無義務向該等海外股東及／或居民發行任何未繳股款供股股份或繳足股款供股股份。任何人士就此作出接納行動將會被視作構成該人士向本公司作出聲明及保證，表示其已經遵守有關的當地法例及法規。為免產生疑慮，香港結算及香港中央結算（代理人）有限公司均無作出上述聲明或保證，亦不會受任何上述聲明或保證所規限。閣下如對本身之立場有任何疑問，請諮詢閣下之專業顧問。

認購價

供股股份之認購價為每股供股股份0.15港元，須於接納有關供股股份暫定配額時及（如適用）根據供股申請額外供股股份時或於未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時全數繳足有關股款。

認購價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報每股收市價0.229港元折讓約34.50%；
- (b) 股份按於最後交易日在聯交所所報每股收市價0.229港元計算之每股股份理論除權價約0.203港元折讓約26.11%；
- (c) 股份於截至最後交易日前連續五個交易日每股平均收市價約0.233港元折讓約35.62%；及

董事會函件

(d) 股份於最後可行日期在聯交所所報每股收市價0.243港元折讓約38.27%。

認購價乃經本公司與包銷商參考股份在最後交易日之前的市價及公平磋商後釐定。董事認為，供股的條款（包括認購價）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

在供股股份之有關暫定配額被全數接納的情況下，每股供股股份之價格淨額將約為0.147港元。

暫定配發之基準

暫定配發之基準為於記錄日期每持有兩股股份可獲發一股供股股份。合資格股東申請全部或任何部份暫定配額時，必須填妥暫定配額通知書並連同所申請供股股份之股款一併交回。

供股股份之地位

供股股份於配發及繳足股款後，在各方面將與當時已發行股份享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將有權收取於配發供股股份（以繳足股款形式）當日之後所宣派、作出或派付之一切未來股息及分派。

供股股份之碎股

本公司不會暫定配發供股股份之碎股。供股股份之所有碎股將會彙集，而所有因彙集而產生之未繳股款供股股份將於市場上出售，而倘扣除開支後仍可獲得溢價，該出售所得款項將撥歸本公司所有。任何未售出的供股股份碎股均可供額外申請認購。

接納及付款或轉讓的手續

本章程隨附暫定配額通知書，賦予合資格股東權利認購暫定配額通知書所示數目之供股股份。倘合資格股東有意接納暫定配額通知書所列明彼等獲暫定配發之全部供股股份，則須按暫定配額通知書印列之指示，最遲於二零一五年六月二十三日（星期二）下午四時正前將暫定配額通知書連同就接納有關股份應付之全部股款交回登記

董事會函件

處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。所有股款必須以港元支付。有關支票須由香港持牌銀行之賬戶開出，及銀行本票則須由香港持牌銀行開立，並註明抬頭人為「**Capital Estate Limited – Provisional Allotment Account**」，以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

謹請注意，除非原承配人或任何已有效承讓權利之人士於二零一五年六月二十三日（星期二）下午四時正前將已填妥之暫定配額通知書連同適當股款交回登記處，否則有關暫定配額以及一切有關權利及配額將被視為已不獲接納，並將被註銷，而有關供股股份將可供合資格股東以額外申請表格申請認購。

合資格股東如欲僅接納根據暫定配額通知書獲暫定配發之部份暫定配額及／或轉讓其根據暫定配額通知書獲暫定配發的供股股份之部份認購權利或將其有關權利轉讓予多於一名人士，則原有的暫定配額通知書須不遲於二零一五年六月十五日（星期一）下午四時三十分呈交登記處以供註銷，而登記處將註銷原有的暫定配額通知書，並按所需數額發出新暫定配額通知書。新暫定配額通知書將可於交回原有的暫定配額通知書後第二個營業日上午九時正之後在登記處領取。

暫定配額通知書載有關於合資格股東接納及／或轉讓全部或部份供股股份暫定配額應遵從之手續之進一步資料。隨同已填妥之暫定配額通知書交回之所有支票及銀行本票將於收到後隨即兌現，而有關股款所得之一切利息將撥歸本公司所有。填妥並交回暫定配額通知書，即表示申請人向本公司保證及聲明，已經或將會妥為遵守香港以外所有相關司法權區有關暫定配額通知書及接納暫定配額通知書之一切登記、法律及監管規定。為免產生疑慮，香港結算及香港中央結算（代理人）有限公司均無作出上述聲明或保證，亦不會受任何上述聲明或保證所規限。填妥暫定配額通知書並連同有關的支票或銀行本票交回（不論由合資格股東或任何指定承讓人填妥及交回），即表示申請人保證有關支票或銀行本票將於首次過戶時獲得兌現。在不影響本公司與此有關之其他權利之情況下，倘隨附之支票及／或銀行本票於首次過戶時不獲兌現，本公司保留權利拒絕受理有關暫定配額通知書，而在此情況下，有關暫定配額及與此有關之一切權利及配額將被視作不獲接納並將予註銷。

倘本公司相信接納任何供股股份之申請會違反任何司法權區之適用證券或其他法例或法規，則本公司會保留權利拒絕接納有關申請。由為不合資格股東之任何人士提出之供股股份申請將不獲接納。

董事會函件

倘包銷商行使權利終止包銷協議，或倘供股條件未能達成，則就接納供股股份已收取之款額將以支票（不計利息）退還予合資格股東或已有效承讓未繳股款供股股份之其他人士或（如屬聯名申請人）名列首位之人士，有關支票將以平郵投遞方式於二零一五年七月二日（星期四）或之前寄往各有關地址，郵誤風險概由收件人自行承擔。

申請認購額外供股股份

合資格股東可以額外申請方式申請認購任何未售出之不合資格股東的配額、任何已暫定配發予合資格股東但未獲接納之供股股份及任何因彙集零碎配額所產生之未售出供股股份。

任何合資格股東如欲申請認購任何額外供股股份，必須按照隨附之額外申請表格之指示填妥及簽署額外申請表格，連同就申請認購額外供股股份之應繳獨立股款，不遲於二零一五年六月二十三日（星期二）下午四時正交回登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。所有股款必須以港元支付。有關支票須由香港持牌銀行之賬戶開出，及銀行本票則須由香港持牌銀行開立，並註明抬頭人為「**Capital Estate Limited – Excess Application Account**」，以「只准入抬頭人賬戶」劃線方式開出。

董事將按公平公正基準酌情配發額外供股股份。在有額外供股股份之情況下，額外供股股份將根據下列原則按公平公正基準盡快分配予申請額外供股股份之人士：

- (i) 不會優先處理旨在將所持碎股補足至完整買賣單位而提出的申請，因可能出現濫用此優先機制的情況，若干投資者可能透過分拆其未繳股款供股股份，從而收取數目較倘不給予優先處理所獲者為多的供股股份，並非本公司的原意及希望見到的結果；及
- (ii) 額外供股股份將根據提出額外申請的合資格股東所申請的額外供股股份按比例分配，惟須視乎可供申請的額外供股股份而定。

在應用上述第(i)及(ii)項原則時，只會參考所申請的額外供股股份數目，而不會參考以暫定配額通知書提出申請的供股股份或合資格股東所持有的現有股份數目。

董事會函件

由代名人公司持有股份之投資者務請注意，董事會將根據本公司之股東名冊於記錄日期營業時間結束時之記錄，將代名人公司視為單一股東。

向合資格股東配發之額外供股股份（如有）將於二零一五年六月三十日（星期二）或相近日期公佈。倘並無向合資格股東配發額外供股股份，則於申請時已繳之款項預期將以支票（不計利息）全數退還，有關支票將於二零一五年七月二日（星期四）或之前以平郵投遞至各自地址，郵誤風險概由收件人自行承擔。倘合資格股東獲配發之額外供股股份數目少於其申請之數目，則申請之餘款亦預期將以支票（不計利息）退還，有關支票將於二零一五年七月二日（星期四）或之前以平郵投遞至各自地址，郵誤風險概由收件人自行承擔。

所有支票及銀行本票將於收到後隨即兌現，而該等款項所賺取之利息（如有）將全數撥歸本公司所有。填妥及交回額外申請表格，即表示向本公司保證及聲明，申請人已經（或即將）妥為遵守所有相關司法權區內與額外申請表格及接納額外申請表格有關之一切登記、法律及規管要求。為免產生疑慮，香港結算及香港中央結算（代理人）有限公司均無作出上述聲明或保證，亦不會受任何上述聲明或保證所規限。填妥並交回額外申請表格連同繳付所申請額外供股股份股款之支票或銀行本票，即表示申請人保證，該支票或銀行本票將於首次過戶時獲得兌現。在不影響本公司其他權利之情況下，倘填妥之額外申請表格隨附之任何支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現，該額外申請表格將不獲受理。

額外申請表格僅供名列其上之人士使用，不可轉讓。所有文件（包括應付款項之支票或銀行本票）將以平郵投遞方式寄予應收取有關文件之人士於記錄日期名列本公司股東名冊之登記地址，郵誤風險概由收件人自行承擔。

倘包銷商行使權利終止包銷協議，或倘供股之條件未能達成，則就申請額外供股股份已收取之款額將以支票（不計利息）退還予申請人或（如屬聯名申請人）名列首位之人士，有關支票將以平郵投遞方式於二零一五年七月二日（星期四）或之前寄往各有關地址，郵誤風險概由收件人自行承擔。

董事會函件

供股之股票及退款支票

待供股之各項條件獲達成且包銷協議並未被包銷商終止後，預期所有繳足股款供股股份之股票將於二零一五年七月二日（星期四）或之前以平郵投遞方式寄發予有關收件人，郵誤風險概由彼等自行承擔。有關全部或部份未獲接納之額外供股股份申請之退款支票（如有），預期將於二零一五年七月二日（星期四）或之前以平郵投遞方式寄發予有關申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請人將會就彼等各自獲發行之所有供股股份獲發一張股票。

供股股份預期於二零一五年七月三日（星期五）上午九時正以繳足股款方式買賣。

申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及買賣。

待未繳股款及繳足股款形式之供股股份獲批准於聯交所上市及買賣後，未繳股款及繳足股款形式之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，自未繳股款及繳足股款形式之供股股份各自於聯交所開始買賣之日或香港結算釐定之其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統內之一切活動均須根據不時生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。

未繳股款之供股股份將以每手買賣單位5,000股股份買賣（股份現時在聯交所以每手買賣單位5,000股股份買賣），但繳足股款之供股股份將以每手買賣單位15,000股股份買賣（待二零一五年七月三日上午九時正起更改每手買賣單位生效後）。買賣未繳股款及繳足股款形式之供股股份，須繳付印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或任何其他香港適用的費用及收費。

董事會函件

供股條件

供股須待下列條件獲達成後，方告落實：

- (i) 於寄發日期或之前分別向聯交所提交並已遵照公司（清盤及雜項條文）條例第38D條及上市規則向香港公司註冊處登記妥為核證之章程文件各一份（隨附所需之所有其他文件）；
- (ii) 於寄發日期向合資格股東寄發章程文件；
- (iii) 本公司履行其於包銷協議下之若干責任；
- (iv) 聯交所上市委員會無條件或以本公司可接受之條件批准（及於不遲於未繳股款及繳足股款供股股份分別開始於聯交所買賣的日期前達成該等條件（如有及相關）之情況下）供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市及買賣，以及聯交所上市委員會並無在交割日期下午四時正或之前撤回或撤銷該上市批准；
- (v) 股份於交割日期前任何時間維持於聯交所上市，現時股份上市地位或買賣並無被撤回或暫停連續十個交易日以上（待發出該公告而暫停股份買賣除外）；
- (vi) 於交割日期下午四時正之前概無自聯交所接獲任何指示，表明由於（包括但不限於）供股、包銷協議之條款或任何其他原因，上市可能遭撤回或反對（或將會或可能附帶條件）；及
- (vii) 包銷商於包銷協議項下之責任並未由包銷商根據包銷協議之條款終止。

上述條件均不可獲豁免。倘上述條件並未於寄發日期（或包銷協議所載之相關日期）或之前達成，或倘上述條件(iv)及(vi)並未於交割日期（或包銷商與本公司可能同意之較後日期）下午四時正或之前達成，則各方於包銷協議項下之責任將告終止及

董事會函件

由包銷商包銷之供股股份之總數 : 包銷商已根據包銷協議有條件同意按全數包銷基準及按照包銷協議之條款及條件包銷未獲合資格股東認購之供股股份（不包括根據一致行動集團承諾一致行動集團已承諾認購之供股股份），最高的數目為596,315,364股供股股份

佣金 : 596,315,364股包銷供股股份之總認購價之2%

董事會認為包銷協議之條款（包括按市場慣例釐定之佣金）對本公司及股東乃公平合理。

終止包銷協議

倘發生以下情況，包銷商可於交割日期下午四時正之前任何時間向本公司發出書面通知，終止包銷協議載列之安排：

- (i) 頒佈任何新法律或法規，或現行法律或法規（或其司法詮釋）有任何變動；或
- (ii) 發生屬政治、軍事、金融、經濟或貨幣（包括任何證券交易所全面終止買賣或本公司任何證券於任何證券交易所之買賣中止，或香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣掛鈎之制度變動）或其他性質（不論是否與前述任何事項屬同類）之任何本地、國家或國際事件或變動（不論是否構成包銷協議日期前及／或後發生或持續之一連串事件或變動之部份），或性質為任何本地、國家或國際敵對行為、暴動或武裝衝突爆發或升級；或
- (iii) 任何天災、火災、水災、爆炸、疫症、地震、核能或自然災害、戰爭、恐怖活動、暴動、治安不靖、群眾騷亂、罷工或停工；或
- (iv) 聯交所之證券買賣全面暫停或受嚴重限制，或有關部門宣佈香港商業銀行活動全面暫停，或香港商業銀行或證券交割或結算服務受到重大干擾；

董事會函件

而包銷商全權認為，上述變動會對本集團整體業務、財務或貿易狀況或前景或對成功進行供股造成重大不利影響，或致使進行供股屬不宜或不恰當。

倘於交割日期下午四時正或之前：

- (i) 本公司嚴重違反或並無遵守包銷協議所訂明其須承擔之任何責任、承諾、陳述或保證，因而會對本公司之業務、財務或貿易狀況構成重大不利影響；或
- (ii) 包銷商根據包銷協議接獲通知或透過其他途徑獲悉包銷協議所載之任何陳述或保證在作出時屬失實、不準確或具誤導成份，或按包銷協議所規定轉載時屬失實、不準確或具誤導成份，包銷商全權認為任何有關失實陳述或保證屬於或可能屬於本集團整體業務、財務或貿易狀況或前景之重大不利變動，或可能對供股構成重大不利影響；

包銷商有權（但非必須）於交割日期前向本公司發出書面通知終止包銷協議及包銷協議項下訂約各方之責任將立即終止。

根據包銷協議發出終止通知後，包銷商於包銷協議項下之所有責任將告終結及終止，包銷協議的各訂約方皆不得就包銷協議所產生或相關之任何事項或事宜向對方提出任何申索（任何事前違約及申索除外）。

倘若包銷商行使上述權利，供股將不會進行。

本公司之集資活動

本公司在緊接最後可行日期前十二個月內並無進行任何股本集資活動。

進行供股之理由及所得款項之用途

本集團主要從事物業投資及發展、酒店業務、金融投資及相關業務。

董事會函件

供股所得款項總額將約為185.1百萬港元，供股所得款項淨額估計將約為181.7百萬港元。本公司擬將所得款項淨額約156百萬港元用作現有高層住宅大廈開發的施工成本，該開發項目位於中國佛山財神酒店旁側，總建築面積約為86,000平方米，而所得款項淨額的結餘約25.7百萬港元用於本集團之一般及行政開支。

董事曾考慮其他集資方式（包括銀行貸款及配售新股份），並認為銀行貸款將會增加本集團之利息負擔，而配售新股份將會導致股東之權益被攤薄。董事會認為，進行供股將有利壯大本集團之資本基礎及增強本集團之財務狀況。進行供股將給予合資格股東可維持彼等各自於本公司之股權比例的機會。因此，董事會認為透過供股集資乃符合本公司及股東之整體利益。

買賣股份及供股股份之風險警告

務請股東及本公司準投資者注意，供股須待（其中包括）包銷協議成為無條件，而包銷商亦無根據包銷協議之條款終止包銷協議，方可作實。因此供股不一定會進行。

股份將由二零一五年六月二日（星期二）起以除權基準買賣。預期未繳股款供股股份將於二零一五年六月十一日（星期四）至二零一五年六月十八日（星期四）（包括首尾兩日）期間買賣。任何股東或其他人士倘若擬轉讓、出售或購買股份及／或未繳股款供股股份，務請在買賣股份及／或未繳股款供股股份時審慎行事。

擬於供股之各項條件獲達成當日之前及在包銷商終止包銷協議之權力失效的日期之前買賣股份或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士，將承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。任何人士如對本身之立場或應採取之任何行動有任何疑問，務請諮詢其自身專業顧問之意見。

董事會函件

本公司之股權架構

下表載列本公司於最後可行日期及緊隨供股完成後之股權架構，假設本公司於最後可行日期至緊隨供股完成後期間並未發行任何新股份（供股股份除外），亦不會購回股份：

股東名稱	於最後可行日期		緊隨供股完成後，假設所有合資格股東 (包括一致行動集團)均全數認購彼等各自之 供股股份配額		緊隨供股完成後，假設概無任何合資格股東 (不包括一致行動集團)認購任何供股股份， 而包銷商認購供股股份之最高數目	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
一致行動集團：						
蕭先生(附註1)						
劉女士(蕭先生的配偶)	24,491,000	0.99	36,736,500	0.99	36,736,500	0.99
富健	861,075,000	34.89	1,291,612,500	34.89	1,291,612,500	34.89
	885,566,000	35.88	1,328,349,000	35.88	1,328,349,000	35.88
朱先生(附註2)	357,147,400	14.47	535,721,100	14.47	535,721,100	14.47
史先生	32,490,000	1.32	48,735,000	1.32	48,735,000	1.32
一致行動集團之總持股量	1,275,203,400	51.67	1,912,805,100	51.67	1,912,805,100	51.67
包銷商(附註3)	-	-	-	-	596,315,364	16.11
公眾人士	1,192,630,729	48.33	1,788,946,093	48.33	1,192,630,729	32.22
總計	2,467,834,129	100.00	3,701,751,193	100.00	3,701,751,193	100.00

附註：

- 於最後可行日期，蕭先生被視作於885,566,000股股份中擁有權益，其中24,491,000股股份由劉女士實益擁有，861,075,000股股份透過富健持有。
- 於最後可行日期，朱先生被視作於357,147,400股股份中擁有權益，其中23,700,000股股份由其本身實益擁有，333,447,400股股份透過Supervalue持有。
- 包銷商已確認，供股股份的最終認購人或購買人均(i)不會於緊隨供股完成後持有本公司10%或以上的投票權；及(ii)不是與一致行動集團成員一致行動人士。

稅項

倘合資格股東對持有或出售或買賣未繳股款及繳足股款供股股份之稅務影響有任何疑問，以及就不合資格股東而言，對收取原應就供股而向彼等發行之供股股份在出售後所得款項淨額所產生之稅務影響有任何疑問，應自行諮詢各自之專業顧問。謹此強調，本公司、董事或涉及供股之任何其他人士概不就供股股份持有人在購買、持有或出售或買賣未繳股款及繳足股款供股股份時產生之稅務影響或負債承擔任何責任。

毋需股東批准

就供股而言，上市規則並無規定必須由股東在股東大會上批准。

更改每手買賣單位

股份現時以每手5,000股股份進行買賣，而每手股份之市值為1,215港元（按股份於最後可行日期在聯交所所報每股收市價0.243港元計算）。為增加每手股份之價值，以及減少股東及本公司投資者產生之交易及登記成本，董事會建議，待供股完成後，股份的每手買賣單位由5,000股更改為15,000股，自二零一五年七月三日（星期五）上午九時正起生效。基於最後可行日期之股份收市價0.243港元計算，新的每手買賣單位為15,000股股份，估計市值約為3,645港元。更改每手買賣單位將不會導致股東之相關權利出現任何變動。董事會認為，更改每手買賣單位符合本公司及股東之整體利益。

為顧及因更改每手買賣單位而產生零碎股份之買賣困難，本公司已委任結好證券有限公司為代理人，於二零一五年七月三日（星期五）上午九時正至二零一五年七月二十三日（星期四）下午四時正（包括首尾兩日）期間，為欲補足或出售零碎股份之股權之股東提供對盤服務。持現有股票但為零碎股份之持有人如欲透過此項安排出售其所持有之零碎股份，或將其零碎股份補足至一手完整之新每手買賣單位，可於上述期間內，直接或透過彼等之股票經紀，聯絡結好證券有限公司之吳翰綏先生，地址為香港皇后大道中183號新紀元廣場中遠大廈10樓（電話：(852) 2526 7868，傳真：(852) 2537 2987）。零碎股份之持有人請注意，不能保證零碎股份之買賣可獲得成功對盤。倘若股東對上述安排有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

董事會函件

全部現有每手買賣單位為5,000股股份之股票將繼續為股份所有權之證明，並有效用作交付、轉讓、買賣及結算。概不會因更改每手買賣單位而向現有股東發出新股票，因此，毋須安排以每手買賣單位為5,000股股份之現有股票免費換領每手買賣單位為15,000股股份之新股票。待供股完成後，自二零一五年七月三日（星期五）上午九時正起，股份（包括根據供股將發行之繳足股款供股股份）將以每手15,000股股份進行買賣，及任何股份之新股票將以每手新買賣單位15,000股股份發行（碎股或倘股東另外作指示則除外）。除更改每手買賣單位的股份數目外，股份的新股票將與現有股份之股票具相同格式及顏色。

其他資料

謹請閣下垂注本章程各附錄所載之其他資料。

此 致

列位合資格股東 台照
及不合資格股東 參照

代表
冠中地產有限公司
主席
蕭德雄
謹啟

二零一五年六月九日

1. 本集團之財務資料概要

本集團截至二零一四年七月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一五年一月三十一日止六個月之財務資料已於下列文件內披露，並已於聯交所網址 (www.hkexnews.hk)及本公司網址(www.capitalestate.com.hk)登載：

- (i) 本公司截至二零一五年一月三十一日止六個月之中期報告 (第4至16頁) 所載之未經審核綜合財務資料；
- (ii) 本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之年報 (第20至86頁) 所載之經審核綜合財務報表；
- (iii) 本公司截至二零一三年七月三十一日止年度之年報 (第20至86頁) 所載之經審核綜合財務報表；及
- (iv) 本公司截至二零一二年七月三十一日止年度之年報 (第19至80頁) 所載之經審核綜合財務報表。

本公司之核數師並無就本集團截至二零一四年七月三十一日止三個財政年度各年之財務報表發表任何保留意見。

2. 債務

於二零一五年四月三十日 (就本債務聲明而言，即本章程付印前之最後可行日期) 之營業時間結束時，本集團之未償還借貸總額約為325.89百萬港元，包括(i)銀行借貸約4.66百萬港元，該借貸無擔保但以上市債務及股本證券約4.66百萬港元抵押；(ii) 一名董事之貸款約50.00百萬港元，該貸款無抵押且無擔保；(iii)應付其他關連人士款項約271.22百萬港元，該款項無抵押且無擔保；及(iv)公司信用卡應付款項約0.01百萬港元，該款項無擔保但以銀行存款約0.64百萬港元抵押。

除上文所述者及一般業務過程中集團內公司間之負債及正常貿易應付款項外，於二零一五年四月三十日之營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行的借貸股本，亦無銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌債務或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零一五年四月三十日及直至最後可行日期為止，本集團的債務概無任何重大變化。

3. 營運資金

計及經營業務所產生之現金流、可供本集團運用之財務資源（包括內部產生之資金）、可供提用之信貸額度及供股之估計所得款項淨額後，董事認為，除非出現意料之外的情況，否則，本集團具備足夠營運資金應付由本章程刊發日期起計最少十二個月之所需。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，就董事所知，自二零一四年七月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之結算日）以來，本集團之財務或業務狀況並無出現任何重大不利變動。

5. 業務回顧

截至二零一五年一月三十一日止六個月，本集團的主要業務為物業投資及開發、經營酒店、金融投資及相關業務。

物業投資及發展

本集團繼續計劃將位於澳門路環一幅佔地約9,553平方米的空置地塊用作住宅發展項目。按照於二零一三年年底提交的經修訂建築圖則，將興建六幢附帶廣闊室外空間的豪華住宅大屋，建築面積約為5,000平方米。本集團正等候建築圖則獲核准開始施工。

本集團亦透過一間接受投資公司持有一幅位於澳門商業大馬路的土地的5%有效權益。該幅土地可供在南灣湖沿岸發展豪華住宅樓宇，最大許可建築面積約為55,800平方米。

酒店業務

本集團擁有佛山財神酒店的75%有效權益。該酒店位於中國佛山市順德區樂從鎮，設有超過400間客房。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該酒店的平均入住率約為58.2%，於二零一四年的營業額約為124.7百萬港元，而二零一三年則為140.2百萬港元。

本集團亦透過本集團的聯營公司天福集團有限公司持有澳門財神酒店的32.5%權益。該酒店維持約92.5%的高入住率，於二零一四年的營業額約為283.9百萬港元，而二零一三年則為261.3百萬港元。

6. 財務及業務前景

本集團已開始按照規劃，於佛山財神酒店旁側發展總建築面積約為86,000平方米的高層住宅大廈。有關發展項目預計將充分利用佛山財神酒店的未開發許可計及容積率的建築面積，藉以盡量提高股東回報。

董事認為，本集團維持穩健的財務狀況，並且對澳門和中國物業及接待行業的業務前景抱有信心。本集團將會繼續爭取能夠為本集團帶來增長、資本增值及利潤的有利業務機遇。

1. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

下文乃本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，旨在說明進行供股對本集團有形資產淨值之影響（猶如供股已於二零一五年一月三十一日發生）。由於該報表僅供說明而編製，基於其性質，該報表未必反映本集團於供股完成後之真實財務狀況。

本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據本公司擁有人於二零一五年一月三十一日應佔本集團有形資產淨值（此乃摘錄自本集團於二零一五年三月二十五日之中期報告）而編製，並已就供股之影響作出調整。

本公司擁有人於 二零一五年 一月三十一日 應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 (附註1) 千港元	供股之估計 所得款項淨額 (附註2) 千港元	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 (就供股 作出調整) 千港元	本公司擁有人 於二零一五年 一月三十一日 應佔本集團每股 未經審核綜合 有形資產淨值 (附註3) 港元	本公司擁有人 應佔每股 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 (附註4) 港元
809,986	181,699	991,685	0.33	0.27

附註：

- 本公司擁有人於二零一五年一月三十一日應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值為809,986,000港元。該金額乃根據本公司擁有人應佔資產淨值812,348,000港元計算（摘錄自本集團於二零一五年三月二十五日之二零一四／二零一五年中期報告所載本集團於二零一五年一月三十一日之簡明綜合財務狀況表），並扣減計入一間聯營公司權益之商譽2,362,000港元。該商譽之金額為於二零一四年七月三十一日之金額，摘錄自本集團於二零一四年十月二十一日之二零一四年年報所載本集團截至二零一四年七月三十一日止年度之綜合財務報表附註20。

2. 供股之估計所得款項淨額乃根據於最後可行日期按每持有兩股本公司股份獲發一股供股股份之基準，發行每股供股股份0.15港元之1,233,917,064股供股股份，經扣除本公司產生之估計包銷佣金及其他相關開支約3,389,000港元計算。
3. 用於計算該金額的股份數目為於二零一五年一月三十一日已發行之2,467,834,129股股份。
4. 用於計算該金額的股份數目為3,701,751,193，即於二零一五年一月三十一日已發行之2,467,834,129股股份及1,233,917,064股供股股份。
5. 並無作出任何調整以反映本集團在二零一五年一月三十一日以後之任何經營業績或進行之其他交易。

2. 有關本集團之未經審核備考綜合有形資產淨值之報告

下文載列由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)特為收錄於本章程而編製,有關本集團之未經審核備考財務資料之報告全文。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

獨立申報會計師就編製備考財務資料而發出之核證報告

致:冠中地產有限公司列位董事 台照

我們已完成核證工作以就由冠中地產有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料提交報告,惟僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一五年六月九日之章程(「章程」)第28至29頁所載 貴集團於二零一五年一月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則於章程第28至29頁載述。

備考財務資料乃由董事編製,以說明建議按每持有兩股 貴公司股份獲發一股供股股份之基準,以認購價每股供股股份0.15港元發行1,233,917,064股供股股份進行供股(「供股」)對 貴集團於二零一五年一月三十一日之財務狀況構成之影響(猶如供股已於二零一五年一月三十一日進行)。作為此程序之一部份,有關 貴集團綜合有形資產淨值之資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一五年一月三十一日止六個月之簡明綜合財務報表,而有關該等報表之審閱報告已經刊發。

董事就備考財務資料承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段,並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師之責任

我們之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於我們過往就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告收件人所承擔之責任外，我們概不承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」進行工作。此項準則要求申報會計師遵守道德規定，並計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，我們概不負責更新編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且我們在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之備考財務資料僅供說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於供說明用途所選定之較早日期發生或進行。因此，我們並不保證供股於二零一五年一月三十一日之實際結果會如同所呈報者。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則有否為呈列事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據之程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

我們相信我們取得之憑據屬充分及恰當，足以為我們之意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

謹啟

香港

二零一五年六月九日

1. 責任聲明

本章程（董事願就此共同及個別承擔全部責任）載有為遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且本章程並無遺漏其他事實，致使其所載任何陳述或本章程有誤導成份。

2. 股本

根據香港法例第622章公司條例，本公司（一間於香港註冊成立之公司）於二零一四年三月三日起不再擁有法定股本及面值。

本公司於最後可行日期及緊隨供股完成後之已發行股本如下：

已發行及將予發行之股份：

2,467,834,129股 於最後可行日期已發行之股份

1,233,917,064股 根據供股將予配發及發行之供股股份

3,701,751,193股 緊隨供股完成後已發行之股份

所有將予發行之供股股份彼此之間在各方面將享有同等權利，當中尤其包括有關股息、投票權及資本之權利，並與配發及發行供股股份當日之所有已發行股份享有同等權利。將予發行之供股股份將在聯交所上市。

本公司之股本或任何其他證券概無在聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，而本公司現時亦無申請或建議或尋求批准股份或供股股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期，本公司並無任何附帶任何認購、轉換或交換股份權利之已發行但尚未行使的可換股證券、購股權或認股權證。

於最後可行日期，本集團任何成員公司之股本概無附有購股權，或有條件或無條件同意將會附有購股權。

於最後可行日期，本公司並無任何已放棄或同意將會放棄收取未來股息之安排。

3. 董事之權益披露

於最後可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及短倉（包括彼等按證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益或短倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條而記錄於據此置存之記錄冊中之權益及短倉；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

(a) 於股份之長倉

董事姓名	身份	股份數目	佔本公司 股權之 概約百分比 (附註3)
蕭先生	受控制公司的權益	1,291,612,500 (附註1)	34.89%
	家族權益	36,736,500 (附註1)	0.99%
朱先生	實益擁有人	35,550,000 (附註2)	0.96%
	受控制公司的權益	500,171,100 (附註2)	13.51%
劉志芹	實益擁有人	7,500	0.00%

附註：

- 蕭先生被視作於1,328,349,000股股份中擁有權益，其中36,736,500股股份由劉女士（蕭先生之配偶）實益擁有，1,291,612,500股股份透過富健持有。該等股份包括蕭先生及其聯繫人士根據一致行動集團承諾已承諾在供股下認購的供股股份。

2. 朱先生被視作於535,721,100股股份中擁有權益，其中35,550,000股股份由其本身實益擁有，500,171,100股股份透過Supervalue持有。該等股份包括朱先生及其聯繫人士根據一致行動集團承諾已承諾在供股下認購的供股股份。
3. 本公司股權百分比乃參考緊隨供股完成後經發行供股股份擴大之股份數目計算。

(b) 於本公司相聯法團天福集團有限公司(「天福」)之長倉

董事姓名	身份	所持有天福之	
		股份數目 (附註)	佔天福已發行 股本之百分比
蕭先生	受控制公司的權益	1,270 (附註1)	63.5%
朱先生	受控制公司的權益	170 (附註2)	8.5%

附註：

1. 蕭先生被視作擁有天福的1,270股股份的權益，其中1,100股股份透過Global Master Management Limited (該公司由蕭先生擁有70%權益) 擁有，而170股股份則透過Macro Rich Limited (該公司由Global Master Management Limited擁有41.2%權益) 擁有。
2. 朱先生被視作透過Macro Rich Limited (該公司由朱先生擁有58.8%權益) 擁有天福的170股股份的權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有須：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視作擁有之權益或短倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條而記錄於據此置存之記錄冊中之權益或短倉；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉。

4. 主要股東之權益

於最後可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，下列人士（不包括董事或本公司之主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

於股份之長倉

股東名稱	身份	股份數目	佔本公司 股權之 概約百分比 (附註4)
富健	實益擁有人	1,291,612,500 (附註1)	34.89%
蕭先生	受控制公司的權益	1,291,612,500 (附註1)	34.89%
	家族權益	36,736,500 (附註1)	0.99%
Supervalue	實益擁有人	500,171,100 (附註2)	13.51%
朱先生	實益擁有人	35,550,000 (附註2)	0.96%
包銷商	實益擁有人	596,315,364 (附註3)	16.11%
Get Nice Incorporated	受控制公司的權益	596,315,364 (附註3)	16.11%
結好控股有限公司	受控制公司的權益	596,315,364 (附註3)	16.11%

附註：

1. 蕭先生被視作於1,328,349,000股股份中擁有權益，其中36,736,500股股份由劉女士（蕭先生之配偶）實益擁有，1,291,612,500股股份透過富健（蕭先生為其董事）持有。該等股份包括蕭先生及其聯繫人士根據一致行動集團承諾已承諾在供股下認購的供股股份。
2. 朱先生被視作於535,721,000股股份中擁有權益，其中35,550,000股股份由其本身實益擁有，500,171,100股股份透過Supervalue（朱先生為其董事）持有。該等股份包括朱先生及其聯繫人士根據一致行動集團承諾已承諾在供股下認購的供股股份。
3. 該等股份為包銷商根據包銷協議包銷的供股股份。包銷商為Get Nice Incorporated（該公司由結好控股有限公司全資擁有）的全資附屬公司。
4. 本公司股權百分比乃參考緊隨供股完成後經發行1,233,917,064股供股股份擴大之已發行股份數目計算。

除上述披露者外，於最後可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士（不包括董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或持有涉及有關股本之任何購股權。

5. 董事於資產／合約所擁有之權益及其他權益

- (i) 於最後可行日期，董事概無於自二零一四年七月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來的本集團任何成員公司所收購、出售或租用，或擬收購、出售或租用之任何資產中，直接或間接地擁有任何權益。
- (ii) 董事概無於本集團任何成員公司所訂立並於最後可行日期仍然生效且對本集團之整體業務具重大影響力之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 專家

以下為本章程收錄其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

於最後可行日期，德勤•關黃陳方會計師行概無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法執行），而彼等自二零一四年七月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日）以來，於本集團任何成員公司所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

德勤•關黃陳方會計師行已就刊發本章程發出同意書，同意按照本章程之形式及涵義轉載其函件、報告及／或意見概要（視情況而定）以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂有非於一年內屆滿或不可由本公司於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

8. 訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團各成員公司概無任何待決或面對之重大訴訟或申索。

9. 購股權計劃

本公司於二零一二年十二月七日採納一項購股權計劃。接納每份授出之購股權應付之名義代價為1港元。於最後可行日期，概無購股權根據該購股權計劃已獲授出及尚未行使。

10. 重大合約

以下為本集團於緊接最後可行日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約（泛指並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 港基建筑工程有限公司（「港基」）、Tamulus Limited（「Tamulus」）、黃德重先生（「黃先生」）及陳炎平先生（「陳先生」）所訂立日期為二零一三年十二月十八日的第七份補充協議，該協議（其中包括）無償進一步延長日期為二零零七年六月二十九日的協議（「六月協議」，內容有關買賣新發投資企業有限公司（「新發」）已發行限額資本的49%）的最後截止日期；
- (b) 港基、Silver Pro Limited（「Silver Pro」）、Tamulus、黃先生及陳先生所訂立日期為二零一三年十二月十八日的第七份補充協議，該協議（其中包括）無償進一步延長日期為二零零七年十月五日的協議（「十月協議」，內容有關買賣新發已發行限額資本的50%）的最後截止日期；
- (c) 港基、Tamulus、黃先生及陳先生所訂立日期為二零一五年一月二十日的第八份補充協議，該協議（其中包括）無償進一步延長六月協議的最後截止日期；
- (d) 港基、Silver Pro、Tamulus、黃先生及陳先生所訂立日期為二零一五年一月二十日的第八份補充協議，該協議（其中包括）無償進一步延長十月協議的最後截止日期；及
- (e) 包銷協議。

11. 公司資料及參與供股之各方

本公司之註冊辦事處	香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓
本公司之股份過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712至1716號舖
法定代表	朱年耀 香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓 洪日明 香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓
公司秘書	洪日明，CA，HKICPA 香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓

本公司有關供股之聯席財務顧問	結好證券有限公司 香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈10樓
	睿嘉資本有限公司 香港 銅鑼灣 希慎道8號 裕景商業中心606室
供股之包銷商	結好證券有限公司 香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈10樓
本公司有關供股之法律顧問	禮德齊伯禮律師行 香港中環 遮打道18號 歷山大廈20樓
核數師	德勤•關黃陳方會計師行 <i>執業會計師</i> 香港 金鐘道88號 太古廣場一座35樓
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 尖沙咀分行 香港 尖沙咀 彌敦道82-84號 尖沙咀滙豐大廈

12. 董事**董事資料**

名稱	通訊地址
<i>執行董事</i>	
蕭德雄先生	香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓
朱年耀先生	香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓
朱年為先生	香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓
劉志芹先生	香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓
<i>獨立非執行董事</i>	
李思權先生	香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓

黃廣發先生	香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓
梁錦輝先生	香港灣仔 駱克道33號 中央廣場匯漢大廈 17樓

執行董事：

蕭德雄，52歲，本公司執行董事兼主席。彼於二零零九年七月獲委任加入董事會。蕭先生為南灣發展股份有限公司的董事。蕭先生亦是廣東省中國人民政治協商會議澳門區常委、澳門行政長官選舉委員會代表人，及自二零零五年起擔任格林納達名譽領事。

朱年耀，58歲，本公司執行董事兼行政總裁。彼於二零零五年五月獲委任加入董事會。朱年耀先生曾為香港青年工業家協會有限公司的一九九四年得獎者會員，及為二零零一／二零零二年度東華三院總理。彼為本公司副主席朱年為先生的胞弟。

朱年為，60歲，本公司執行董事兼副主席。彼於二零零五年五月獲委任加入董事會。彼具物業發展及投資方面的經驗。彼為本公司行政總裁兼主要股東朱年耀先生的胞兄。

劉志芹，58歲，於二零零五年五月加入董事會。彼於港美兩地分別擁有及管理一間成衣製造及貿易公司及一間服飾進口公司。劉先生亦為香港多間公司的主要股東，該等公司從事傢俬及紡織品貿易。

獨立非執行董事：

李思權，68歲，於二零零五年五月獲委任加入董事會。彼在審核及會計方面具豐富專業經驗，現為香港一間執業會計師行董事。李先生為Institute of Chartered Accountants of Manitoba會員及香港會計師公會會員。

黃廣發，59歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。彼於二零零一年四月一日加入香港一間保險經紀公司擔任經理，負責員工管理及協調，並為各類保單作市場營銷及推廣及提供意見。黃先生為香港人壽保險從業員協會的特許財務策劃師。

梁錦輝，53歲，於二零零五年六月獲委任加入董事會。彼為香港高等法院律師。梁先生現為黃崇文律師事務所的合夥人。梁先生畢業於香港大學持有法律學士學位，於一九九一年獲取怡和羅文錦爵士紀念獎學金。彼並擁有美國華盛頓大學的學士學位，及香港大學頒發的法律深造文憑。

13. 其他事項

本章程、暫定配額通知書及額外申請表格均備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

14. 開支

有關供股之開支（包括包銷佣金、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用）估計約為3.4百萬港元，將由本公司支付。

15. 送呈公司註冊處處長之文件

本章程、暫定配額通知書及額外申請表格及本附錄「專家」一段所述之同意書之印本，已根據公司（清盤及雜項條文）條例第38D條送呈香港公司註冊處處長登記。

16. 約束力

章程文件以及此等文件所載之任何要約或申請之所有接納事項均受香港法例規管及按其詮釋。倘根據任何此等文件提出申請，則有關文件將具有效力，令所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條之所有適用條文（罰則除外）約束。

17. 備查文件

下列文件將於本章程刊發日期起至二零一五年六月二十三日（包括該日）之一般辦公時間，在本公司之註冊辦事處（地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈17樓）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年七月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行發出有關本集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本章程附錄二第2節；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本附錄「專家」一段所述之同意書；及
- (f) 本章程。