

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或將予採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有中國上城集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供說明用途，並不構成向股東或任何其他人士收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

向香港以外之司法權區發出本通函或會受到法律限制。

中國上城
CHINA UPTOWN
China Uptown Group Company Limited
中國上城集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2330)

- (1) 建議按於記錄日期每持有一股股份獲發兩股供股股份之非包銷基準進行供股；
- (2) 根據特別授權配售新股份；及
- (3) 股東特別大會通告

財務顧問



Minerva Advisory Global Capital Limited
贏環球融資顧問有限公司
SFC CE No. BF0684

配售代理



國農證券
China Demeter Securities

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

除另有說明者外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第10至39頁。獨立董事委員會函件載於本通函第40至41頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見之獨立財務顧問函件載於本通函第42至96頁。

供股將按非包銷基準進行且並無最低認購水平規定。待供股的條件達成及／或獲豁免後，不論最終認購水平如何，供股均會進行。務請注意，股份將自二零二四年六月十二日(星期三)起按除權基準買賣。未繳股款供股股份預期將於二零二四年六月二十五日(星期二)至二零二四年七月三日(星期三)期間(包括首尾兩日)進行買賣。倘供股之條件未能達成，則供股將不會進行。擬於二零二四年六月二十五日(星期二)至二零二四年七月三日(星期三)期間(包括首尾兩日)買賣未繳股款供股股份的任何人士將承擔供股可能不會成為無條件及／或可能不會進行的風險。任何擬買賣股份及／或未繳股款供股股份的人士應諮詢其自身的專業顧問。

本公司將於二零二四年六月七日(星期五)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡快無論如何在股東特別大會計劃舉行時間48小時前(即於二零二四年六月五日(星期三)上午十一時正(香港時間)前)或其任何續會計劃舉行時間48小時前，將表格交回聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

二零二四年五月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	7
董事會函件	10
獨立董事委員會函件.....	40
獨立財務顧問函件	42
附錄一 — 本集團財務資料	97
附錄二 — 本集團未經審核備考財務資料	100
附錄三 — 一般資料.....	107
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「會財局」	指	香港會計及財務匯報局
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年四月八日的公告，內容有關(其中包括)供股
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放以進行一般業務的日子(不包括星期六、星期日以及於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號且於中午十二時正或之前尚未除下或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持生效且於中午十二時正或之前尚未取消的任何日子)
「中央結算系統」	指	中央結算及交收系統，於香港結算及交易所有限公司市場系統內使用的證券交收系統
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定
「本公司」	指	中國上城集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：2330)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「額外申請表格」	指	有意申請額外供股股份的合資格股東所適用的申請表格

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二四年六月七日（星期五）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）供股及配售協議及其項下擬進行的交易
「除外股東未售供股股份」	指	本公司未售出的原將以未繳股款形式暫定配發予除外股東的供股股份
「除外股東」	指	董事經作出查詢後基於相關地區法例項下法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所的規定而認為有必要或適宜不向有關股東提呈供股股份的海外股東
「中央結算系統一般規則」	指	規管中央結算系統使用之條款及條件（經不時修訂或修改）及（倘文義允許）包括中央結算系統運作程序規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「全面收購要約責任」	指	根據收購守則作出強制性全面收購要約的責任
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會以就供股、配售協議及其項下擬進行之交易是否公平合理向獨立股東提供推薦建議

釋 義

「獨立財務顧問」或「中毅」	指	中毅資本有限公司，一間獲證券及期貨事務監察委員會許可進行香港法例第572章證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，為就供股、配售協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上放棄投票的任何股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與彼等概無關連的第三方
「最後配售日期」	指	二零二四年七月十七日（星期三）或本公司與配售代理可能書面協定的有關較後日期，即配售代理配售未獲認購供股股份的最後日期
「最後配售時間」	指	最後配售日期下午六時正
「最後實際可行日期」	指	二零二四年五月十七日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後接納時間」	指	二零二四年七月八日（星期一）下午四時正，即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的最後時間
「最後終止時間」	指	二零二四年七月十七日（星期三）下午六時正，即配售協議及供股成為無條件的最後終止時間
「最後交易日」	指	二零二四年四月八日（星期一），即刊發該公告前股份於聯交所的最後交易日
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「未繳股款權利」	指	於支付認購價前以未繳股款供股股份形式認購供股股份的權利
「不行動股東」	指	未認購暫定配額通知書下供股股份(不論部分或全部)之該等合資格股東或其接權人，或於未繳股款權利失效時持有任何未繳股款權利之有關人士
「海外股東」	指	於記錄日期其於本公司股東名冊的地址位於香港以外的股東
「暫定配額通知書」	指	建議將向合資格股東發出有關供股的暫定配額通知書
「承配人」	指	專業、機構、公司或其他投資者，由配售代理促成以根據配售協議認購任何未獲認購供股股份
「配售事項」	指	配售代理及／或其分配售代理按配售協議之條款並在其條件規限下以私人配售方式向承配人發售未獲認購供股股份
「配售代理」	指	國農證券有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理按盡力基準就配售事項訂立的日期為二零二四年四月八日之配售協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「章程」	指	將向合資格股東(及除外股東, 僅供參考)寄發有關供股的章程(包括任何補充章程(如有))
「章程文件」	指	章程、暫定配額通知書、額外申請表格及任何補充章程或補充暫定配額通知書(如規定)
「章程寄發日期」	指	二零二四年六月二十一日(星期五)或本公司可能釐定的有關其他日期, 即向合資格股東寄發章程文件(或就除外股東而言, 僅寄發章程)的日期
「公眾持股量規定」	指	上市規則第8.08條的公眾持股量規定
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零二四年六月二十日(星期四)或本公司可能釐定的有關其他日期, 即釐定股東參與供股權利的參考日期
「過戶登記處」	指	本公司於香港的股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司, 地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室
「供股」	指	建議按合資格股東於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份的方式以認購價進行的供股
「供股股份」	指	本公司根據供股配發及發行的新股份
「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》

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	股東將於股東特別大會上授出之特別授權，以配發及發行最多610,714,104股未獲認購供股股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份港幣0.15元
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「未獲認購供股股份」	指	因合資格股東未通過額外申請承購未獲接納供股而導致的未獲認購供股股份
「%」	指	百分比

預期時間表

供股之預期時間表載列如下：

事件	時間及日期
遞交股份過戶以符合資格出席股東特別大會 並於會上投票之最後時限.....	二零二四年五月三十一日(星期五) 下午四時正
暫停辦理本公司股份過戶登記以釐定有權 出席股東特別大會並於會上 投票之股東身份.....	二零二四年六月三日(星期一)至 二零二四年六月七日(星期五) (包括首尾兩日)
遞交股東特別大會之代表委任表格之最後時限.....	二零二四年六月五日(星期三) 上午十一時正
出席股東特別大會並於會上投票之記錄日期.....	二零二四年六月七日(星期五)
股東特別大會的日期及時間.....	二零二四年六月七日(星期五) 上午十一時正
公佈股東特別大會之投票結果.....	二零二四年六月七日(星期五)
本公司重新開放辦理股份過戶登記手續.....	二零二四年六月十一日(星期二)
股份按連權基準買賣之最後日期.....	二零二四年六月十一日(星期二)
股份按除權基準買賣之首日.....	二零二四年六月十二日(星期三)
遞交股份過戶文件以符合參與 供股資格之最後時限.....	二零二四年六月十三日(星期四) 下午四時正
為確定參與供股的權利而本公司暫停辦理 股份過戶登記手續.....	二零二四年六月十四日(星期五)至 二零二四年六月二十日(星期四) (包括首尾兩日)
釐定供股配額之記錄日期.....	二零二四年六月二十日(星期四)

預期時間表

本公司重新開放辦理股份過戶登記手續.....	二零二四年六月二十一日(星期五)
向合資格股東寄發章程文件 (倘為除外股東,則僅寄發章程).....	二零二四年六月二十一日(星期五)
買賣未繳股款供股股份之首日.....	二零二四年六月二十五日(星期二)
分拆暫定配額通知書之最後時限.....	二零二四年六月二十七日(星期四) 下午四時正
買賣未繳股款供股股份之最後日期.....	二零二四年七月三日(星期三)
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.....	二零二四年七月八日(星期一) 下午四時正
根據配售事項公佈供股結果(包括額外 申請結果)及未獲認購供股股份數目.....	二零二四年七月十日(星期三)
配售代理開始配售未獲認購供股股份(如有).....	二零二四年七月十一日(星期四)
配售代理配售未獲認購供股股份之最後時限.....	二零二四年七月十七日(星期三) 下午六時正
終止配售協議及供股成為無條件之最後時限.....	二零二四年七月十七日(星期三) 下午六時正
配售完成日期.....	二零二四年七月二十二日(星期一)
供股結算日期.....	二零二四年七月二十二日(星期一)
公佈配售代理配售未獲認購供股股份的結果.....	二零二四年七月二十二日(星期一)
為全部或部分未成功的額外申請 (如有)寄發退款支票.....	二零二四年七月二十三日(星期二)
寄發已繳足股款供股股份之股票.....	二零二四年七月二十三日(星期二)
已繳足股款供股股份開始買賣.....	二零二四年七月二十四日(星期三) 上午九時正

預期時間表

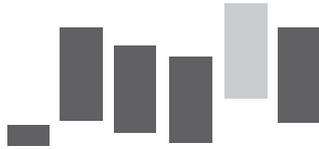
本通函所指的所有日期及時間均指香港日期及時間。本時間表僅作指示之用，本公司將適時公佈其後對預期時間表的任何變動。

惡劣天氣或極端情況對最後接納時間的影響

每當供股預期時間表的任何部分因颱風、黑色暴雨警告或極端情況而被迫中斷時，本公司應妥為知會股東相應應急安排，應急安排應包括未能如期發生之最後接納時間：

- (a) 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或極端情況於最後接納時間按計劃初步到期之日的本地時間中午十二時正前的任何時間在香港生效但於中午十二時正後不再生效，則最後接納時間將延長至該營業日下午五時正；或
- (b) 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或極端情況於最後接納時間按計劃初步到期當日之本地時間中午十二時正至下午四時正期間之任何時間在香港生效，則最後接納時間將延長至上午九時正至下午四時正期間任何時間再無發出該等警告信號在香港生效之下一個營業日的下午四時正。

倘最後接納時間並非二零二四年七月八日(星期一)下午四時正或之前，則本章程所述的日期可能會受到影響。本公司將就供股預期時間表之任何變動在實際可行之情況下盡快以公告之方式知會股東。

中國上城
CHINA UPTOWN 
China Uptown Group Company Limited
中國上城集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2330)

執行董事：

彭中輝先生 (主席)
符永遠先生 (行政總裁)
張曉君先生
梁志超先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

邱思揚先生
陳偉江先生
李鎮彤先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心第一座
15樓1501室

敬啟者：

- (1)建議按於記錄日期
每持有一股股份獲發兩股供股股份之
非包銷基準進行供股；
(2)根據特別授權配售新股份；
及
(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)供股及配售事項。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關供股、配售協議及其項下擬進行之交易之進一步資料；(ii)獨立

董事會函件

董事委員會就供股、配售協議及其項下擬進行之交易的推薦建議函件；(iii)中毅就上述事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告。

建議供股

待獨立股東於股東特別大會批准後，本公司建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份的基準，以每股供股股份港幣0.15元的認購價進行供股，以透過發行最多610,714,104股供股股份，籌集約港幣91.61百萬元(扣除開支前)。供股僅供合資格股東參與，且將不會向除外股東提呈。

供股之進一步詳情載列如下：

發行統計數據

供股的基準	:	於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份
認購價	:	每股供股股份港幣0.15元
每股供股股份的淨價	:	每股供股股份約港幣0.146元(假設本公司股本於記錄日期或之前概無變動)
於最後實際可行日期 已發行股份數目	:	305,357,052股股份
根據供股將予發行的供股 股份總數	:	最多610,714,104股供股股份(假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動)
供股股份的總面值	:	最多港幣6,107,141.04元(假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動)
於供股完成後的已發行 股份總數	:	最多916,071,156股股份(假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動)

董事會函件

建議供股所得款項總額	:	最多約港幣91.61百萬元(假設本公司股本於記錄日期或之前並無變動)
供股所得款項淨額	:	最多約港幣89.2百萬元(假設本公司股本於記錄日期或之前概無變動)
額外申請之權利	:	合資格股東可申請超出其暫定配額的供股股份

假設本公司股本於記錄日期或之前並無變動，根據供股條款擬配發及發行的610,714,104供股股份相當於：(i)本公司於最後實際可行日期已發行股份總數的200%；及(ii)緊隨供股完成後，經發行供股股份擴大後已發行股份總數的約66.67%。

於最後實際可行日期，本公司並無任何衍生工具、期權、認股權證及轉換權或其他可轉換或可交換為股份的類似權利。本公司亦無意於記錄日期或之前發行或授出任何可換股證券、期權及／或認股權證。

認購價

認購價為每股供股股份港幣0.15元，須於根據供股接納相關供股股份暫定配額及(如適用)於未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時由合資格股東悉數支付。

認購價：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股港幣0.22元折讓約31.8%；
- (ii) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣0.26元折讓約42.3%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日止最後連續五個交易日(包括當日)於聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.22元折讓約31.8%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日止最後連續十個交易日(包括當日)於聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.22元折讓約31.8%；

董事會函件

- (v) 較根據股份於最後交易日在聯交所所報的每股收市價約港幣0.22元及經供股股份擴大之股份數目計算得出的理論除權價每股約港幣0.17元折讓約22.7%；
- (vi) 較股東於二零二三年十二月三十一日應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣0.52元(將本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所載股東於二零二三年十二月三十一日應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣148.08百萬元(相當於約港幣159.92百萬元)除以於最後實際可行日期已發行股份數目計算得出)折讓約71.2%；及
- (vii) 相當於折讓約21.2%之理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)，即理論攤薄價每股約港幣0.17元較基準價每股約港幣0.22元(定義見上市規則第7.27B條，當中計及(i)股份於最後交易日於聯交所所報的收市價；及(ii)股份於最後交易日前過往連續五(5)個交易日於聯交所所報的平均收市價(以較高者為準))之折讓。

每股供股股份的淨認購價(於扣除相關開支後)將為每股供股股份約港幣0.146元。

董事會函件

認購價乃參考多項因素釐定。尤其是，董事留意到並認為：

- (i) 股份的現行市價及近期交易表現(包括於二零二三年十二月六日至最後交易日(「回顧期間」)內股份的每日收市價及每日成交量)，並考慮股份自二零二二年五月二十七日至二零二三年十二月六日(「暫停買賣期間」)於聯交所暫停買賣。股份於暫停買賣期間之前的收市價為每股港幣0.32元。於整個回顧期間，股份收市價呈現不穩定狀態，介乎最低收市價每股港幣0.11元至最高收市價每股港幣0.37元之間。然而，於最後交易日的收市價呈整體下跌趨勢，由每股港幣0.32元下跌至每股港幣0.22元。此外，日均成交量為於最後交易日已發行股份總數約0.06%，表明股份缺乏流動性且需求疲弱；
- (ii) 本集團於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度連續錄得虧損淨額分別約人民幣78.1百萬元及人民幣51.9百萬元。此外，本集團的淨資產狀況從截至二零二二年十二月三十一日的約人民幣200.0百萬元大幅縮水至截至二零二三年十二月三十一日的約人民幣148.1百萬元。董事亦注意到，於回顧期間內，本集團的市值一直遠低於其資產淨值，而本集團於回顧期間內的市值介乎約港幣28.5百萬元至約港幣113.0百萬元，較於二零二三年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約人民幣148.08百萬元(相當於約港幣159.92百萬元)分別折讓約82.2%及29.4%。此巨額差距反映出市場對本集團的財務表現、狀況及未來前景缺乏信心。因此，股票市值不再能準確反映相關的資產淨值。根據對於截至該公告日期止三個月期間內公佈供股之聯交所主板及GEM上市公司的審閱，董事已選出16家公司(作為可比交易)的詳盡名單。於全部16項可比交易中，10項可比交易較每股綜合資產淨值有所折讓，幅度介乎約25.1%至約96.2%，這表明本集團的每股綜合資產淨值的折讓與市場標準一致。董事觀察到，餘下未按每股綜合資產淨值有所折讓進行可比交易的該等公司多數處於負債淨額狀況(根據彼等各自之最新年報)或已延遲發佈相關年報。董事認為16項可比交易似乎並無使用彼等各自的每股資產淨值作

董事會函件

為參考釐定彼等各自的認購價，表明使用每股資產淨值作為參考值並非市場慣例。經考慮是次供股所籌集的資金數額龐大以及讓現有股東參與的優先認購權，董事會相信，儘管認購價較二零二三年十二月三十一日的資產淨值有較大折讓，惟根據現行市價的下限釐定認購價於回顧期間屬公平合理；

- (iii) 回顧期間內，香港股市普遍看跌行情，恒生指數(HSI)平均值仍在16,327點的低位。恒生指數在於二零二四年一月二十二日最低收市14,961點(創十五個月新低)至二零二四年三月十二日最高收市17,094點區間波動，隨後於最後交易日跌至16,723點；
- (iv) 集資規模相對本集團於最後交易日之市值而言較為龐大；及
- (v) 董事認為，鑑於上文所述市況充滿挑戰、價格走勢欠佳及股份缺乏流動性且需求疲弱，為提高供股之吸引力及鼓勵合資格股東及投資者參與，認購價較於最後交易日每股股份收市價及股東應佔每股股份之綜合資產淨值有所折讓乃屬合理。

董事認為，儘管現有股東會因供股而受到理論攤薄影響(見上文第(vii)段)，供股將表明本集團有能力籌集新資金以及可通過償還債務降低債務水平及融資成本，從而改善其資產負債率及財務表現，並如本通函「進行供股及配售事項之理由及所得款項用途」一節所述，繼續發展其業務。基於以上所述，董事認為認購價屬公平合理，供股符合本公司及股東的整體利益。

鑑於上文所述，並考慮到所有合資格股東將獲提供均等機會以暫定配發方式認購供股股份，董事(包括獨立非執行董事)認為，供股及配售協議的條款(包括認購價)乃屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

於最後交易日，供股的理論攤薄價、基準價及理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)為約每股港幣0.17元、每股港幣0.22元及約21.2%。因此，供股的理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條的規定。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司將於二零二四年六月三日(星期一)至二零二四年六月七日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。

本公司將於二零二四年六月十四日(星期五)至二零二四年六月二十日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定供股之配額。

於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間內將不會辦理股份過戶登記手續。

暫定配發基準

暫定配發基準為合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份(未繳股款)。供股股份相關暫定配額通知書將隨附章程刊發，使其所通知的合資格股東有權認購供股股份。

合資格股東如欲申請全部或任何部分獲暫定配發的供股股份，應於最後接納時間或之前填妥暫定配額通知書並將該通知書連同申請有關供股股份應付的股款的支票或銀行本票一併送達過戶登記處。

供股股份的地位

供股股份經配發及繳足股款後，將在所有方面與當時的已發行股份享有同等權利。繳足股款供股股份持有人將有權收取記錄日期為配發繳足股款供股股份日期後宣派、作出或派付的一切未來股息及分派。

合資格股東

為符合供股資格，股東須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東而非除外股東。

由代名人公司代為持有股份的投資者務請注意，董事會將按照本公司股東名冊將代名人公司視為單一股東。謹此建議由代名人公司代為持有股份的股東考慮是否安排於記錄日期之前以實益擁有人的名義登記相關股份。股東及投資者如對其本身狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

董事會函件

為於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，任何相關過戶文件（連同相關股票）必須不遲於二零二四年六月十三日（星期四）下午四時正前交回本公司於香港的股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以辦理登記手續。預期按連權基準買賣股份的最後日期為二零二四年六月十一日（星期二），而股份將自二零二四年六月十二日（星期三）起按除權基準買賣。

本公司將於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件。

合資格股東就全部或任何部分供股股份配額提出申請時，應填妥暫定配額通知書並於最後接納時間或之前連同就申請供股股份在香港持牌銀行戶口開出之支票或香港持牌銀行發出之銀行本票送交過戶登記處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

悉數承購其比例配額的合資格股東於本公司所佔權益將不會被攤薄。倘合資格股東未有悉數承購其於供股項下的任何配額，其於本公司所佔股權比例將被攤薄。

就於記錄日期營業時間結束時於本公司股東名冊之地址位於香港以外地區之股東而言，請參閱下文「除外股東」一段。

申請額外供股股份

合資格股東有權以額外申請的方式申請：

- (i) 除外股東（如有）的任何未售出供股股份配額；
- (ii) 已暫定配發但未獲合資格股東接納或未獲未繳股款供股股份受棄讓人或承讓人認購的任何未繳股款供股股份；

上文第(i)及(ii)項統稱為「**未獲接納供股**」。

如欲申請額外供股股份，則可填妥額外申請表格，並將其連同就所申請額外供股股份須另行支付的股款一併遞交。董事將按以下原則，以公平及公正基準酌情分配任何額外供股股份：

董事會函件

- (i) 參考每份申請下所申請的額外供股股份數目，按比例將任何額外供股股份配發予作出申請的合資格股東；
- (ii) 概不會參考透過暫定配額通知書申請認購的供股股份或合資格股東所持有的現有股份數目；
- (iii) 概不會優先處理用於補足所持碎股至完整買賣單位的申請；及
- (iv) 根據上市規則第7.21(3)(b)條，本公司亦會採取措施，以辨識任何控股股東或其聯繫人（統稱「**相關股東**」）作出的額外供股股份申請（不論是以其自身名義或透過代名人申請）。倘相關股東所申請的額外供股股份總數高於上限數目（相等於供股項下提呈發售的供股股份總數減去相關股東已承購彼等於其供股股份保證配額項下的供股股份數目），則本公司將不會理會相關股東的額外供股股份申請。

倘未獲合資格股東及／或未繳股款供股股份的承讓人根據暫定配額通知書承購的供股股份總數高於根據額外申請表格所申請的額外供股股份總數，則董事將會向申請額外供股股份的各合資格股東分配所實際申請的額外供股股份數目。

由代名人公司（包括香港中央結算（代理人）有限公司）代其持有股份的投資者務請留意，就供股而言，董事會將根據本公司的股東名冊視代名人公司為單一股東。因此，投資者務請留意，上述有關分配額外供股股份的安排將不會向個別實益擁有人作出。由代名人公司代其持有股份（或透過中央結算系統持有股份）的投資者敬請考慮是否擬安排於記錄日期之前以實益擁有人的名義登記相關股份。欲以本身名義在本公司股東名冊上登記的投資者，須於不遲於二零二四年六月十三日（星期四）下午四時正前將所有必要文件送達過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，以辦理登記手續。

董事會函件

除外股東

章程文件不擬根據香港以外任何司法權區適用之證券法例予以登記。本公司將遵守上市規則第13.36(2)條及就向海外股東(如有)延伸提呈發售供股股份之可行性進行查詢。倘根據法律顧問向本公司提供之法律意見，董事認為鑒於彼等登記地址所在地法例之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，不向海外股東提呈發售供股股份乃屬必要或適宜，該等海外股東將成為除外股東及將無權參與供股。查詢結果及除外基準(如有)將載入章程。於最後實際可行日期，一名登記地址位於中國的海外股東持有1,000,000股股份，佔本公司已發行股本總額之約0.3%。

根據上市規則第13.36(2)(a)條，董事已就將供股範圍擴大至登記地址位於中國之海外股東之可行性作出查詢。

經就將供股範圍擴大至登記地址位於中國之海外股東之可行性之法律規定作出合理查詢，並考慮中國法律顧問提供之法律意見後，董事會認為相關海外法律限制及監管機構或聯交所之規定，並無必要或適宜將登記地址位於中國之海外股東排除於供股之外。因此，董事會議決將供股範圍擴大至登記地址位於中國之海外股東，而該等海外股東被視為合資格股東。

將除外股東(如有)排除於供股以外的基準將載於章程內。本公司將寄發章程予除外股東僅供彼等參考，惟將不會向彼等寄發任何暫定配額通知書及額外申請表格。

倘本公司認為接納或申請供股股份將違反任何地區或司法權區的適用證券或其他法律或法規，本公司保留將該等接納或申請當作無效的權利。因此，海外股東於買賣股份時務請審慎行事。

董事會函件

除外股東(其被排除於供股以外)將不會擁有供股項下之任何配額。然而,如可取得溢價(扣除開支後),原應暫定配發予除外股東的供股股份將獲安排以未繳股款形式於未繳股款供股股份開始買賣後及未繳股款供股股份買賣終止前在實際可行的情況下盡快於市場出售。有關出售所得款項(扣除開支後)超過港幣100元,超出部分將按比例支付予相關除外股東。鑒於行政成本,港幣100元或以下的個別金額將為其本身利益撥歸本公司所有。

原應以未繳股款形式暫定配發予除外股東且本公司尚未出售的供股股份,將可供合資格股東作額外申請。

海外股東務請注意,彼等未必有權進行供股,須視乎本公司根據上市規則作出查詢之結果而定。因此,海外股東在買賣股份及未繳股款供股股份時務請審慎行事。

供股股份的零碎配額

根據合資格股東於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份之暫定配額基準,供股項下將不會產生供股股份的零碎配額。

碎股安排

由於預期供股不會產生碎份,故概不提供碎股對盤服務。

申請上市

於供股生效後,本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發的供股股份(未繳股款及繳足股款形式)上市及買賣。

供股股份將合資格納入中央結算系統

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣並符合香港結算的股份收納規定後,未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券,可自彼等各自於聯交所開始買賣當日或香港結算釐定的有關其他日期起,於中央結算系統寄存、結算及交收。

董事會函件

聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易，須於其後第二個結算日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動，均須依據不時有效的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。股東應諮詢其持牌證券交易商或其他專業顧問的意見，以了解該等交收安排及有關安排對其權利及權益影響的詳情。

印花稅及其他適用費用及收費

買賣未繳股款及繳足股款供股股份須繳納香港印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費、會財局交易徵費或任何其他適用的費用及收費。

股東如對收取、購買、持有、行使、出售或買賣未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的稅務影響有任何疑問，以及除外股東如對收取代為出售未繳股款供股股份之所得款項淨額(如有)的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

供股股份的股票及供股的退款支票

待下文所載的供股條件達成及／或獲豁免(如適用)後，預期所有繳足股款供股股份的股票將於二零二四年七月二十三日(星期二)或之前以平郵方式寄送至有權收取人士的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。有權收取人士(不包括香港中央結算(代理人)有限公司)(倘為聯名合資格股東，則為排名首位的合資格股東)將會就獲配發及發行的所有繳足股款供股股份獲發一張股票。

就全部或部分不獲接納的額外供股股份(如有)申請發出的退款支票，預期將於二零二四年七月二十三日(星期二)或之前以平郵方式寄送至申請人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

按非包銷基準進行供股

待供股條件達成及／或獲豁免(如適用)後，供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份的接納程度如何。倘因未獲接納供股未獲合資格股東或未繳股款供股股份承讓人悉數承購，且未獲認購供股股份未獲配售代理悉數配售而導致供股認購不足，則供股的規模將會相應縮減。供股不設最低集資額，亦概無有關供股最低認購水平的法定規定。

董事會函件

由於供股將根據非包銷基準進行，故股東在申請承購其根據暫定配額通知書應得的全部或部分配額或根據額外申請表格申請額外供股股份時，可能會無意間負上根據收購守則作出全面要約的責任。因此，供股將按以下條款進行：根據上市規則第7.19(5)條，本公司將向股東提供的申請基準為，倘供股股份未獲悉數承購，任何股東（香港中央結算（代理人）有限公司除外）申請其於暫定配額通知書下的配額或於額外申請表格下的額外供股股份將縮減至不會觸發有關股東根據收購守則作出全面要約責任的水平。

於最後實際可行日期，本公司並無從本公司任何主要股東獲得任何承諾，表示彼等是否有意承購供股項下的配額（或其他配額）。

供股的條件

供股須待以下各項條件達成、未發生或獲豁免（如適用）後，方可作實：

- (a) 已妥善而有效地召開董事會會議，以批准及落實供股；
- (b) 股東或獨立股東（視情況而定）在不遲於章程寄發日期之前於股東特別大會通過必要的決議案批准供股、配售協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於配發及發行供股股份）；
- (c) 於章程寄發日期之前，聯交所已授權登記及香港公司註冊處已登記由兩名董事（或彼等書面正式授權之代理人）正式簽署表示已通過董事決議案批准之每份章程文件（及所有其他所需之隨附文件）以及其他符合上市規則及香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》的文件；
- (d) 以所有適用法律及規例以及本公司憲章文件允許者為限，章程可於本公司網站及聯交所網站查閱，並於章程寄發日期向合資格股東寄發暫定配額通知書及額外申請表格；

董事會函件

- (e) 上市委員會已無條件或在本公司接納有關條件且該等條件(如有及倘相關)在不遲於章程寄發日期前達成的規限下,批准且並無撤銷未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣,且有關上市及批准買賣並無遭撤回或撤銷;
- (f) 使未繳股款或繳足股款供股股份獲接納為合資格證券以於中央結算系統內寄存、結算及交收的各項條件,已於供股股份開始買賣(分別以未繳股款及繳足股款形式)前的營業日或之前達成,且屆時本公司並無獲香港結算通知,表示持有及作結算用途的有關接納事宜或措施已經或將會遭拒絕;
- (g) 配售協議未被終止;及
- (h) 不會發生及繼續存在下列任何一項:
 - i. 香港的市況或一併發生的情況發生任何變動(包括但不限於暫停或嚴重限制證券買賣),而本公司全權認為有關變動在任何重大方面影響供股的順利進行(該項順利進行即股東或未繳股款的供股權的承讓人接納供股股份)或本公司另行全權認為有關變動會使本公司進行供股變得不權宜或不明智或不適合;或
 - ii. 任何不可抗力事件,包括(在不限其一般性之原則下)任何天災、戰爭、火災、水災、爆炸、傳染病、恐怖襲擊,在任何重大方面對本公司的業務或財務或貿易狀況或前景或供股產生不利影響;或
 - iii. 本公司的業務或財務或貿易狀況或前景出現任何其他重大不利變動(無論是否與上述任何一項屬同一類別);或
 - iv. 證券買賣全面暫停或本公司證券於聯交所買賣暫停超過連續三十個交易日,惟不包括有待批准本公司就供股刊發公告或通函或章程或有關供股的其他公告或通函而短暫停牌或暫停買賣。

董事會函件

本公司將盡一切合理努力促使上述所有條件在上文訂明的各個日期前達成。於最後實際可行日期，除第(a)項條件外，供股之先決條件尚未獲達成。除第(g)項條件外，供股之先決條件概不獲豁免，倘上述任何條件未獲達成或豁免(如適用)，供股將不會進行。於行使酌情權豁免條件(g)時，本公司將考慮(其中包括)供股股份的暫定配發及額外申請接納的數量、配售未獲認購供股股份的數量以及相關時間的市況。董事認為，儘管配售協議已終止，但保留進行供股的酌情權，並於董事認為有必要的情況下通過豁免條件(g)進行供股，符合本公司及股東的整體最佳利益。

配售協議

於二零二四年四月八日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意根據特別授權按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份。

配售協議詳情概述如下：

- 日期 : 二零二四年四月八日(聯交所交易時段後)
- 發行人 : 本公司
- 配售代理 : 國農證券有限公司獲委任為配售代理，以按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份。
- 配售代理確認，其及其最終實益擁有人各自均獨立於本公司及其關連人士或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等概無關聯。
- 配售費用 : 由配售代理或其代表成功配售之未獲認購供股股份總配售價之2.5%。
- 配售價 : 未獲認購供股股份各自之配售價將不低於認購價。

董事會函件

- 承配人 : 未獲認購供股股份預期將配售予承配人，而承配人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。
- 地位 : 未獲認購供股股份（於配售、配發、發行及繳足股款時）彼此之間及與當時已發行股份將於各方面享有同等地位。
- 先決條件 : 配售代理及本公司於配售協議項下的義務須待（其中包括）下列條件獲達成後，方可作實：
- (1) 股東（或獨立股東，視情況而定）於股東特別大會上通過批准供股、配售協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於配發及發行供股股份以及授出配發及發行未獲認購供股股份之特別授權）之必要決議案，惟不得遲於章程文件寄發日期；
 - (2) 聯交所上市委員會已批准或同意批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣；
 - (3) 配售代理及本公司已各自就配售協議及其項下擬進行之交易取得所有必要同意及批准；
 - (4) 配售協議並無根據其條文（包括有關不可抗力事件的條文）被終止；及

董事會函件

- (5) 向合資格股東寄發章程文件文本及向除外股東寄發章程以供其參考。

配售完成日期 : 最後配售時間後第三個營業日或本公司與配售代理可能書面協定的其他日期。

終止 : 倘於最後配售時間前 :

- (1) 根據配售代理的合理意見，配售事項的成功將受到以下因素的重大不利影響：

(a) 引入任何新法規或現有法律或法規（或其司法詮釋）出現任何變動或發生配售代理合理認為可能對本集團整體業務或財務或貿易狀況或前景造成重大不利影響，或就配售事項而言屬重大不利的任何性質的其他事件；或

(b) 發生任何本地、國家或國際性的政治、軍事、金融、經濟或其他性質的事件或變化（不論是否構成本協議日期之前及／或之後發生或持續的一連串事件或變化的一部分），或任何本地、國家或國際性的敵對行動或武裝衝突爆發或升級，或影響本地證券市場，而配售代理合理地認為可能對本集團整體的業務或財務或貿易狀況或前景造成重大不利影響；或

董事會函件

- (c) 本集團的業務或財務或貿易狀況整體發生任何重大不利變化；或
 - (d) 因出現特殊金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所買賣；或
- (2) 市場狀況出現任何重大不利變動（包括但不限於金融或貨幣政策，或外匯或貨幣市場、證券買賣被暫停或受到限制、以及香港、美利堅合眾國或中國貨幣情況變動（包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣掛鈎之制度變動）之任何變動），而配售代理合理認為導致不適宜或不應進行配售事項，

配售代理有權在對本公司不承擔任何責任的情況下，於最後配售時間前向本公司送達書面通知終止配售協議。

董事會函件

配售協議條款(包括配售費用)乃由配售代理與本公司經公平磋商後按一般商業條款訂立。根據對於截至該公告日期止三個月期間內公佈供股之聯交所主板及GEM上市公司的審閱,董事已選出16家公司(作為可比交易)的詳盡名單。於全部16項可比交易中,9項可比交易乃按盡力基準進行並就供股訂有補償安排,最高配售費率為3.5%,最低為0.5%;而其他七項可比交易涉及額外申請且並無披露任何配售安排或合適的配售費用。由於本公司的配售費用在上述範圍之內,且經計及對本集團股份需求的不利影響(包括本集團過往於二零二三年十二月前較長的暫停買賣期間、於二零二四年三月的近期股權融資活動以及本集團連續虧損表現導致投資者對本集團前景缺乏信心),董事認為,配售代理收取的配售費用對本公司而言不遜於近期配售交易中的市價,因此認為配售協議條款乃屬公平合理,且配售協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立,並符合本公司及股東的整體利益。此外,董事認為上述可比交易屬公平而具代表性的樣本,乃由於(i)選出的所有16項可比交易並無經任何篩選,以更好地呈現供股交易所涉配售費用真實而公平的近期市場趨勢;(ii)納入具有不同資金需求及供股架構的可比交易可更全面了解整體市況;及(iii)儘管涉及配售的可比交易設有補償性安排,鑑於配售代理所涉及的工作性質類似,故無論是否作為補償安排的一部分或單獨配售活動進行,配售費用均應相若。

未獲認購供股股份之最終配售價將根據配售時未獲認購供股股份之需求及市況釐定。所配售每股未獲認購供股股份之淨價將為約港幣0.146元(假設配售價為每股港幣0.15元)。配售事項所得款項淨額將按本通函「進行供股及配售事項之理由及所得款項用途」一節所述之相同用途予以動用。倘配售價高於認購價,配售事項所籌集的任何額外所得款項將按照本通函「進行供股及配售事項之理由及所得款項用途」一節第(a)段所述方式優先分配用於結算長期建築成本以及未結算貿易及其他應付款項。

配售代理須確保未獲認購供股股份(i)僅配售予機構、公司或個人投資者,而其最終實益擁有人須為獨立第三方;(ii)概無承配人於緊隨配售事項後成為主要股東;(iii)配售事項將不會對收購守則構成任何影響,而任何股東亦不會因配售事項而根據收購守則負有提出全面收購要約的責任;及(iv)配售事項將不會導致本公司於緊隨配售事項後無法遵守上市規則的公眾持股量規定。本公司將繼續遵守上市規則第8.08條的公眾持股量規定;及配售事項將不會構成收購守則之任何影響,且概無股東將因配售事項而須根據收購守則負上全面要約的責任。

董事會函件

截至最後實際可行日期，配售協議的先決條件均未獲達成。配售協議的先決條件概不可豁免。

鑑於配售協議將(1)為本公司提供未獲認購供股股份之分銷渠道；及(2)為獨立投資者提供參與供股之渠道，董事認為配售協議屬公平合理，並將充分保障本公司少數股東之利益。

本公司股權架構

為說明之用，假設自最後實際可行日期起及直至供股完成日期(包括該日)已發行股份數目並無變動，下表載列本公司緊接供股完成前及緊隨供股完成後之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨供股完成後 (假設所有股東 已悉數承購其有權承購的 供股股份)		緊隨供股完成後 (假設並無任何股東承購 任何其有權承購的 供股股份，並根據配售 事項向獨立第三方配售 所有未獲認購供股股份)	
	所持股份數目	概約%	所持股份數目	概約%	所持股份數目	概約%
銘鴻豐有限公司 ^(附註1)	72,000,000	23.58%	216,000,000	23.58%	72,000,000	7.86%
承配人 ^(附註2)	-	-	-	-	610,714,104	66.67%
其他公眾股東	233,357,052	76.42%	700,071,156	76.42%	233,357,052	25.47%
總計	<u>305,357,052</u>	<u>100.00%</u>	<u>916,071,156</u>	<u>100.00%</u>	<u>916,071,156</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 該等股份由銘鴻豐有限公司擁有，而銘鴻豐有限公司為劉東先生100%擁有。根據證券及期貨條例，劉東先生被視為擁有銘鴻豐有限公司所持股份之權益。
- 根據配售協議的條款，預期將會向承配人配售未獲認購供股股份，而承配人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。緊隨配售事項後，承配人概不會成為本公司的主要股東，亦不會觸發任何全面收購要約責任。
- 上述百分比數字已作約整調整。

董事會函件

進行供股及配售事項之理由及所得款項用途

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為(i)物業發展及投資；及(ii)原糖貿易。

倘供股獲悉數認購，則供股及配售事項(經扣除開支)之估計所得款項淨額預期約為港幣89.2百萬元(假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)。

假設供股獲悉數認購，本公司擬將所得款項淨額約港幣89.2百萬元按以下方式動用：

- (a) 約港幣46,200,000元(佔所得款項淨額約51.79%)擬將用於結算第二個茂名項目於二零二四年及日後的長期建築成本、應付總承建商的貿易及其他應付款項及其他合約負債。本集團一直在發展並經營兩個位於中國廣東省茂名市的房地產開發項目。第一個茂名項目已分三期發展為住宅及商業物業的綜合體(「**第一個茂名項目**」)。第一個茂名項目的大部分商用及住宅物業已於二零一九年交付且第一個茂名項目的大部分銷售所得款項已用於開發茂名市吉祥小區第二個茂名項目(「**第二個茂名項目**」)。

於二零一九年十一月二十七日，本集團之間接非全資附屬公司茂名上誠置業有限公司(「**茂名上誠置業**」)以代價約人民幣241,512,000元成功中標茂名市吉祥小區第二個茂名項目(總佔地面積約29,274.16平方米)之土地使用權。當茂名上誠置業的土地收購交易於二零二零年完成時，第二個茂名項目計劃發展為住宅及商業物業的綜合體，概約規劃面積如下：

地盤面積	29,000平方米
總可售面積	84,000平方米
住宅面積	59,000平方米
商用面積	25,000平方米
停車位	1,000個

董事會函件

於疫情期間，第二個茂名項目的開發建設及預售計劃被嚴重延後。於二零二三年十二月三十一日，約60%的建設工程(包括地下室、幼兒園及前兩幢住宅樓)已經竣工。住宅區的預售於二零二二年六月開始，而項目其他部分的預售時間重新安排如下：

住宅物業預售	二零二四年下半年
公寓物業預售	二零二四年下半年
商業物業預售	二零二四年下半年
停車位及舖位預售	二零二四年下半年
竣工並交付	二零二五年上半年

自疫情開始爆發以來及直至最近，本集團一直面臨著因漫長的物業建造過程而造成的重大財務挑戰。主要挑戰來自於所產生的施工費用以及拖欠所涉及的相關承建商的未結算貿易及其他應付款項。截至二零二三年十二月三十一日，主要與該項目有關的貿易及其他應付款項未結清金額為約人民幣132.3百萬元。

通常情況下，本集團依靠購房者的預售定金(按本集團之合約負債狀況入賬)支付房地產項目後續階段的持續建造成本；然而，建造工程延長以及預售延遲已耗盡本集團的資源，對其流動資金產生不利影響。截至二零二三年十二月三十一日，本集團現金水平(約人民幣17.2百萬元)相對較低的情況尤為明顯。

然而，為應對建設工程帶來的巨大流動資金需求，本集團可並已將其大部分融資資源及營運資金(參考本集團於二零二三年十二月三十一日的資產淨值狀況約為人民幣148.1百萬元)用於發展其他分部及／或物業項目。董事認為額外資金不僅擬緩解現金流量流動性壓力及維持進行中項目的運營，亦為履行相關前期付款責任，以於房地產市場條件更加有利的情況下支持未來潛在房地產項目的發展。如流動性錯配情況持續而又無法通過股權融資獲得額外資金，或供股認購不足及按比例計算的所得款項及現金結餘不足以支付所需金額，本集團將高度依賴債務融資活動，如銀行透支及其他融資，以履行其義務，有關債務壓力將持續，直至即將推出的物業項目實現預售。同時，本集團的整體盈利能力將因較高的利息支出而受到不利影響，從而阻礙其將財務資源分配至其他分部或潛在物業項目的開發。

董事會函件

供股所得款項淨額（不論是否獲悉數認購）擬作為股權資源減輕持續的流動資金壓力。然而，謹請留意，由於本集團預期將逐步自銷售持作待售物業產生現金流入（於二零二三年十二月三十一日約為人民幣152.9百萬元），該等所得款項不擬作為支付截至二零二三年十二月三十一日錄得的未結貿易及其他應付款項的唯一資源。此外，於二零二三年十二月三十一日金額約為人民幣383.8百萬元的在建物業中，由於本公司就完成兩幢住宅樓的建造產生進一步開支約人民幣35,000,000元，其估計其將可於未來18個月內自兩幢住宅樓的銷售收取逾人民幣100百萬元（取決於當時市況）。將向本集團總承建商作出的付款通常遵循信貸條款及通過分期付款方式償還。

- (b) 約港幣23,000,000元（佔所得款項淨額約25.78%）擬將用於償還本集團的借款負債。本集團於二零二三年十二月三十一日擁有若干計息借款合同共約人民幣30.0百萬元，包括由一間財務公司提供之未償還本金約港幣23,000,000元的有抵押貸款，並以本集團的租賃土地及樓宇抵押，按年利率13%計息及須於二零二四年十一月十五日或之前償還。董事認為，償還有關負債將使本集團能夠解除相關抵押品的質押並改善其資產負債比率。為此，本集團就有可能與銀行及其他金融機構磋商更好的條款。此項戰略舉措旨在改善本集團的財務狀況，並為更有利的融資安排提供機會。
- (c) 約港幣12,000,000元（佔所得款項淨額約13.45%）擬將用作原蔗糖貿易的保證金以及支持原蔗糖貿易的食品供應鏈投資。本集團自二零一四年起從事原蔗糖貿易業務，而於截至二零二零年十二月三十一日止年度，原蔗糖貿易產生的收益為約人民幣27,663,000元。為應對COVID-19大流行造成的動盪且充滿挑戰的市場環境，本集團已選擇於二零二一年至二零二三年期間暫時停止其原蔗糖貿易。做出這一決定乃由於全球原蔗糖市場的大幅波動使得從貿易活動中實現盈利回報變得愈加困難所致。

董事會函件

隨著全球經濟從疫情中逐漸復甦，不同行業的恢復速度亦不盡相同。於二零二四年，國內原蔗糖需求受中國疫情形勢好轉、防控政策的調整以及國家間邊境限制的解除等多種因素影響。根據經合組織-聯合國糧農組織二零二三至二零三二年農業展望，二零二二／二零二三年世界糖消費將連續第三個季節增長。然而，由於預計二零二二／二零二三年全球經濟增長放緩，預計全球糖消費將溫和增長。於亞洲，預計進口將繼續佔消費的42%及工業用進口原糖的份額將繼續增加，乃主要由於受中國和印度尼西亞主要買家的推動所致。截至二零三二年，亞洲預計將佔全球進口的59%。於中國，消費正在擺脫從二零一六年開始的無實際增長期，該時期價格高企，隨後是為期三年的疫情清零政策。隨着市場的重新開放，預計未來十年消費將再次攀升。

鑑於該等市況，本集團已對原蔗糖市場進行全面評估。本集團與不同的業務供應商積極合作，以建立供應鏈平台，加強向上游原蔗糖供應商採購的能力。本集團旨在充分利用各合作夥伴在商品、物流及能源領域的專長及資源，建立一個強大可靠的供應鏈網絡，優化本集團的原蔗糖採購，以滿足中國市場的需求。憑藉其管理團隊的專業知識，本集團一直在恢復其業務運營，並積極爭取原蔗糖訂單。為此，我們遵照預先支付最高達全額的定金以自銀行取得信用證及確保上游供應商穩定供應原蔗糖的商業規定。取得穩定供應後，本集團將承接訂單及安排向客戶交付。餘下部分的所得款項預期將用作有關原蔗糖業務加工廠及／或儲存設施的初始投資。於最後實際可行日期，投資條款仍在協商中，尚未確定。董事認為，於恢復本集團的原蔗糖貿易業務及與供應商建立委託業務關係後，本集團將可協商更佳價格及信貸條款，以逐步減輕因向此等上游供應商支付定金帶來的流動資金壓力。

董事會函件

- (d) 約港幣8,000,000元(佔所得款項淨額約8.97%)擬用作本集團的一般營運資金。該等資金擬主要用於多個方面的業務運營及發展。具體而言，港幣5,000,000元將分配作員工成本。此外，港幣1,500,000元將指定為銷售及營銷費用及港幣1,500,000元將作為相關法律及專業費用。有關分配旨在支持本公司的整體發展及運作。

倘供股認購不足，所得款項淨額將按上述比例動用。

除供股外，董事亦已探討其他債務或股權籌資方案，例如銀行借款、配售或公開發售。董事注意到，銀行借款提供的信貸額度非常有限並且需要抵押品。於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有由一間財務公司提供之未償還本金約港幣23,000,000元的貸款，其以本集團的租賃土地及樓宇抵押，且董事亦已評估本集團其他資產，包括截至二零二三年十二月三十一日於中國持作待售物業及在建物業的價值。然而，於竣工並於市場上出售之前，銀行或金融機構對此等資產的預售價值看法及評價不佳，因此阻礙本集團磋商優惠信貸條款的能力。若能獲得有關借款，本集團所需之預期銀行借款規模將很可能附帶額外的利息成本，並對本集團的流動資金及盈利能力產生更大的壓力。誠如本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報所載，本公司錄得借貸總額約人民幣30.0百萬元，本集團的資產負債率約為20%。倘本公司決定通過債務融資滿足資金需求，本公司於二零二三年十二月三十一日的假設資產負債率將為約82%（假設所有所得款項總額可通過債務融資籌集）。就本公司可用的股權籌資方式而言，董事曾考慮配售新股份，但留意到本公司近期已於二零二四年三月六日根據本公司已發行股份數目20%的一般授權完成一項新股份配售，籌集所得款項淨額約港幣6.88百萬元，與其目前計劃所需金額相差甚遠。董事亦留意到不論是經更新一般授權還是特別授權，進一步配售新股份均將不可避免地即時攤薄現有股東的權益，且彼等並無機會參與配售。與公開發售不同，供股使股東能夠於市場上出售彼等的未繳股款供股股份。供股將讓合資格股東有機會維持彼等各自於本公司的持股比例權益，並繼續參與本集團的未來發展。經考慮上述其他方案後，董事認為供股符合本公司及股東之整體最佳利益，而供股乃加強本公司資本基礎之合適籌資方法，從而支持本公司之持續發展及業務增長，同時讓合資格股東維持彼等於本公司之持股比例。

董事會函件

儘管上文所述，本集團管理層仍嘗試與本集團的主要往來銀行及香港的證券經紀公司探討取得銀行借款、配售新股或公開發售與供股同等規模股份的可能性。經與本集團的香港主要往來銀行及一間證券經紀公司探討意見後，本集團認為該等融資方案並不可行，原因為(i)本集團未能獲得香港主要往來銀行的任何正面回應，可能是由於建議債務融資規模及本集團未能向銀行提供可接受的抵押品所導致；(ii)與本公司約港幣67百萬元的市值(根據最後交易日的收市價計算)相比，建議集資規模相當龐大；及(iii)若要證券經紀公司願意擔任如此規模的股本集資的配售代理，配售佣金將為3.5%，遠高於配售協議所述的2.5%。

本公司已考慮及接洽本公司主要股東及根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類受規管活動的包銷商，以包銷供股。然而，本公司主要股東及包銷商均無意向包銷供股。因此，本公司以非包銷基準進行供股。

本公司目前無意於現階段開展進一步籌資活動，且本公司管理層於決定是否需要開展進一步籌資活動之前，有意先評估供股的結果。

本公司過去十二個月的集資活動

下表載列本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內進行的集資活動概要：

公告日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項擬定用途	於最後實際可行日期所得款項的實際用途
二零二四年 三月六日	根據一般授權 配售新股份	港幣6.88百萬元	償付未償還的債項， 以及本集團的一般 營運資金，包括用 於本集團的員工 成本、專業費用、 租金及一般行政及 營運開支。	所得款項淨額已按 擬定方式悉數 動用。

除上文所述者外，於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內，本公司概無進行其他集資活動。

上市規則涵義

由於供股將令本公司已發行股本增加50%以上，根據上市規則第7.27A條，供股須待(其中包括)獨立股東於股東大會上以決議案批准後方可作實，且任何控股股東及彼等之聯繫人或(倘並無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員以及彼等各自之聯繫人須放棄投票贊成供股。供股將按照上市規則第7.21(1)(a)條進行。鑑於本公司已根據上市規則第7.21(1)(a)條的規定作出額外申請安排，董事已決定將不會根據上市規則第7.21(1)(b)條的規定就供股作出補償安排。董事認為，引入額外申請安排旨在激勵現有股東增加對本集團的投資。這一舉措旨在培養更強大及更有韌性的股東基礎，以顯示對本集團未來發展的信任及積極支持。未獲認購供股股份的配售將不會為獲提呈該權利的股東的利益而進行，而將用於支付本公司的債務並為上文「進行供股及配售事項之理由及所得款項用途」一節所述的業務擴展計劃提供資金。

配售事項須待股東批准後，方可作實。股東特別大會將予召開及舉行，以考慮及酌情批准配售協議及其項下擬進行之交易，以及配發及發行未獲認購供股股份的特別授權。

據董事所深知，概無股東須於股東特別大會上就有關供股、配售事項及特別授權之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，本公司並無控股股東。因此，董事(不包括獨立非執行董事)及本公司最高行政人員以及彼等各自之聯繫人將根據上市規則第7.27A條就批准供股之建議決議案放棄投票。於最後實際可行日期，並無董事或本公司最高行政人員以及彼等各自之任何聯繫人於任何股份中擁有任何權益。

本公司於緊接最後實際可行日期前12個月內或於該12個月期間前(就於該12個月期間內據此發行之股份開始進行買賣)並無進行任何供股或公開發售，亦無於該12個月期間內發行任何紅利證券、認股權證或其他可換股證券。

董事會函件

供股本身不會造成25%或以上之理論攤薄效應。因此，供股之理論攤薄影響符合上市規則第7.27B條的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事，即邱思揚先生、陳偉江先生及李鎮彤先生)已告成立，以就供股及配售協議及其項下擬進行之交易之條款是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理、是否符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就於股東特別大會上的投票向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲本公司委任(並經獨立董事委員會批准)以就供股、配售協議及其項下擬進行之交易之條款是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理、是否符合獨立股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上的投票向獨立股東提供意見。

有關買賣股份及未繳股款供股股份的風險警示

供股須待達成若干條件，包括(其中包括)聯交所批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣後，方可作實。請參閱本通函「建議供股－供股的條件」一節。本公司股東及潛在投資者務請留意，供股及配售事項各自須待達成若干條件後，方可作實。倘供股及／或配售事項的任何條件未達成，則供股及／或配售事項將不會進行。

配售事項須待配售協議內之先決條件達成後方告完成。由於配售事項不一定進行，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份的接納程度如何。倘因未獲接納供股未獲合資格股東或未繳股款供股股份承讓人悉數承購，且未獲認購供股股份未獲配售代理悉數配售而導致供股認購不足，則供股的規模將會相應縮減。投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會函件

於自最後實際可行日期起直至供股的所有條件達成及／或獲豁免（如適用）之日止期間買賣任何股份，以及買賣未繳股款供股股份的任何股東，將相應承擔供股可能無法成為無條件或可能無法進行的風險。任何擬買賣股份或未繳股款供股股份的股東或其他人士應諮詢其專業顧問意見。

推薦建議

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就供股以及配售協議之條款及其項下擬進行之交易是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何在股東特別大會上就相關決議案投票向獨立股東提出推薦建議。中毅資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。務請閣下注意本通函第40至41頁所載的獨立董事委員會函件，其中載有其就供股致獨立股東的推薦建議，以及本通函第42至96頁所載的獨立財務顧問函件，其中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

董事（包括獨立非執行董事，其於獨立董事委員會函件中發表意見）認為供股以及配售協議之條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立、對獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事，其於獨立董事委員會函件中發表意見）推薦建議股東及獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准供股、配售協議及其項下擬進行之交易。本公司將於二零二四年六月七日（星期五）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

董事會函件

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按本通函隨附的代表委任表格印列的指示將其填妥，並無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間（即二零二四年六月五日（星期三）上午十一時正（香港時間））48小時前或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，於該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

根據上市規則第13.39條規定，除主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上考慮及酌情批准之決議案將由股東以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈投票表決結果。

寄發章程文件

待於股東特別大會上由獨立股東批准供股及配售協議後，預期本公司將於二零二四年六月二十一日（星期五）寄發載有供股進一步資料以及有關本集團的財務及其他資料的章程連同暫定配額通知書及額外申請表格。章程文件亦將可於本公司網站(www.chinauptown.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。在合理可行情況下，並視乎相關司法權區的法律顧問對適用的當地法律及法規所發表建議，本公司將向除外股東寄發章程文本，僅供彼等參考，惟不會向彼等寄發暫定配額通知書及額外申請表格。

其他資料

務請垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國上城集團有限公司
主席
彭中輝

二零二四年五月二十二日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之函件全文，當中載列其對供股及配售協議的推薦建議。



敬啟者：

- (1)建議按於記錄日期
每持有一股股份獲發兩股供股股份之
非包銷基準進行供股；
- (2)根據特別授權配售新股份；
- 及
- (3)股東特別大會通告

吾等提述本公司日期為二零二四年五月二十二日之通函(「該通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以就供股及配售協議的條款以及其項下擬進行交易是否按一般商業條款訂立、符合本公司及股東整體利益以及其條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。經考慮供股及配售協議的條款及獨立財務顧問的意見，吾等認為供股及配售協議以及其項下擬進行交易的條款乃按一般商業條款訂立、對本公司及獨立股東而言屬公

獨立董事委員會函件

平合理，且符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准供股、配售協議及其項下擬進行交易。

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
邱思揚先生

獨立非執行董事
陳偉江先生
謹啟

獨立非執行董事
李鎮彤先生

二零二四年五月二十二日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關供股、配售協議及其項下擬進行之交易的意見函全文，乃為載入本通函而編製。



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

香港九龍尖沙咀
廣東道28號
力寶太陽廣場14樓1401室

敬啟者：

建議按於記錄日期 每持有一股股份獲發兩股供股股份之 非包銷基準進行供股

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以(i)就供股以及配售協議及其項下擬進行之交易（「該等交易」）之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；(ii)就該等交易是否符合 貴公司及股東之整體利益提供推薦意見；及(iii)就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。該等交易之詳情載於 貴公司日期為二零二四年五月二十二日致股東之通函（「通函」）所載之「董事會函件」（「董事會函件」）內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，待獨立股東於股東特別大會批准後， 貴公司建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份的基準，以每股供股股份港幣0.15元的認購價進行供股，以透過發行最多610,714,104股供股股份，籌集約港幣91.61百萬元（扣除開支前）。供股僅供合資格股東參與，且將不會向除外股東提呈。

獨立財務顧問函件

獨立董事委員會

獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事,即邱思揚先生、陳偉江先生及李鎮彤先生)已告成立,以就該等交易是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見,並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供推薦意見。吾等(中毅資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問,以就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期,吾等與 貴公司或其任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人概無關連,因此,吾等被視為適合就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過往兩年中,吾等並未曾擔任 貴公司的任何財務顧問。除獲委任為獨立財務顧問外, 貴公司與吾等於過往兩年並無其他關係及/或委聘。

就吾等對 貴公司的獨立性而言,吾等注意到(i)除吾等就本次獲委任為獨立財務顧問已獲支付或應獲支付的一般專業費用外,並無吾等據其從 貴公司、其附屬公司或彼等各自的控股股東已收取或將會收取任何費用或利益的其他安排而可合理地被視為與吾等之獨立性有關;及(ii)吾等已獲支付或將獲支付的專業費用總額佔吾等於相關期間的收入的比重並不重大,不會影響吾等之獨立性。因此,吾等認為,根據上市規則第13.84條,吾等屬獨立人士,可就該等交易擔任獨立財務顧問。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零二三年年報」）；(iii) 貴公司董事及／或高級管理層（「管理層」）提供的其他資料；(iv)董事及管理層發表的意見及聲明；及(v)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設董事及管理層提供之一切資料及聲明（彼等須就此承擔唯一及全部責任）於作出時乃屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍然屬真實及準確，而倘若於最後實際可行日期後及直至股東特別大會吾等的意見出現任何重大變動，將盡快告知股東。吾等亦假設董事於通函作出之一切信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實、準確及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問、董事及／或管理層（倘適用）表達之意見之合理性。董事確認就彼等所深知，彼等相信吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實或資料，當中作出的聲明及發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且概無遺漏其他事實或聲明致使通函所載任何陳述（包括本函件）有所誤導。

吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必要步驟，為達致吾等之意見提供合理基礎及知情見解。吾等作為獨立財務顧問，概不對通函任何部分（本意見函件除外）之內容負責。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對由 貴公司或 貴公司代表出具或作出的資料、意見或聲明進行任何獨立核證，亦無對 貴公司、彼等各自附屬公司或聯繫人（倘適用）或該等交易涉及的任何其他人士的業務事務、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮該等交易對 貴集團或股東之稅務影響。 貴公司已就該等交易及編製通函（本函件除外）獲其本身專業顧問提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等假設將會在並無豁免、修訂、增訂或延遲執行任何條款或條件之情況下，根據通函所載條款及條件實行該等交易。吾等假設就取得該等交易所需之所有必要政府、監管或其他方面之批文及同意而言，將不會出現任何延遲、限制、條件或約束，以致於對該等交易預期衍生之擬定利益構成重大不利影響。此外，吾等之意見必然以最後實際可行日期當時之金融、市場、經濟、行業特定及其他條件以及於該日吾等可獲得之資料為基礎。

本函件之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

所考慮之主要因素及理由

於達致對該等交易之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的背景資料及財務概覽

誠如董事會函件所載，貴公司為一間投資控股公司。貴集團之主要業務為(i)物業發展及投資；及(ii)原糖貿易。摘錄自二零二三年年報之截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度(分別為「二零二二財年」及「二零二三財年」)之 貴集團若干財務資料概要載於下文：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
收益	4,442	60,709
毛利	180	9,084
貴公司擁有人應佔年內虧損	46,231	55,768

貴集團的收益由二零二二財年的約人民幣60,709,000元減少至二零二三財年的約人民幣4,442,000元，減少約人民幣56,267,000元或92.7%。根據二零二三年年報，二零二三財年的收益全部來自物業發展及投資業務，及 貴集團收益減少乃主要由於物業銷售產生的收益大幅減少及持作出售物業確認的減值虧損所致。

獨立財務顧問函件

貴集團毛利由二零二二財年的約人民幣9,084,000元下降至二零二三財年的約人民幣180,000元，減少約人民幣8,904,000元或98.0%。貴集團的毛利率由二零二二財年的約15.0%下降至二零二三財年的約4.1%，下降約10.9%。貴集團毛利下降乃主要由於上述物業銷售產生的收益減少及持作出售物業確認的減值虧損所致。

貴集團於二零二三財年錄得 貴公司擁有人應佔年內虧損約人民幣46,231,000元，較二零二二財年約人民幣55,768,000元減少約人民幣9,537,000元或17.1%。貴公司擁有人應佔年內虧損減少乃主要由於 貴集團於二零二三財年並無就在建物業確認減值虧損，而 貴集團於二零二二財年就在建物業確認減值虧損約人民幣48,187,000元，惟部分被上述毛利下降所抵銷。

以下為摘錄自二零二三年年報所載綜合財務狀況表的 貴集團若干主要綜合財務資料。

	於	
	二零二三年	二零二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
銀行結存及現金	17,208	26,710
流動資產	632,502	595,940
在建物業	383,753	349,000
流動資產淨值	134,861	188,018
總資產	651,734	614,052
流動負債	497,641	407,922
貿易及其他應付款項	132,331	151,142
合約負債	124,528	32,496
總負債	503,659	414,096
貴公司擁有人應佔權益	176,933	224,147

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二三年十二月三十一日的銀行結存及現金約為人民幣17,208,000元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣26,710,000元減少約人民幣9,502,000元或35.6%。於二零二三年十二月三十一日，上述銀行結存及現金約為人民幣17,208,000元（相當於約港幣18,933,000元），佔供股估計所得款項淨額港幣89,200,000元約21.2%，因此就供股所得款項用途而言嚴重不足。貴集團於二零二三年十二月三十一日錄得流動資產淨值約為人民幣134,861,000元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣188,018,000元減少約人民幣53,157,000元或28.3%。該減少主要乃由於二零二三年十二月三十一日流動資產增加約人民幣36,562,000元或6.1%，以及流動負債增加約人民幣89,719,000元或22.0%的綜合影響。吾等從二零二三年年報中注意到，流動資產的增加主要是由於在建物業及有限制銀行存款增加所致。貴集團的在建物業為貴集團於二零二三年十二月三十一日於流動資產項下的主要項目，金額約為人民幣383,753,000元，較於二零二二年十二月三十一日的約人民幣349,000,000元增加約人民幣34,753,000元或10.0%。同時，流動負債的增加乃主要由於合約負債的增加。貴集團於二零二三年十二月三十一日於流動負債項下的主要項目包括：(i)貿易及其他應付款項；及(ii)合約負債。於二零二三年十二月三十一日，貴集團的貿易及其他應付款項約為人民幣132,331,000元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣151,142,000元減少約人民幣18,811,000元或12.4%。於二零二三年十二月三十一日，貴集團的合約負債金額約為人民幣124,528,000元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣32,496,000元增加約人民幣92,032,000元或283.2%。流動性和償付能力的惡化導致流動比率由二零二二年十二月三十一日的約1.46倍下降至二零二三年十二月三十一日的約1.27倍。

貴集團負債總額增加約人民幣89,563,000元或21.6%，由二零二二年十二月三十一日的約人民幣414,096,000元增加至二零二三年十二月三十一日的約人民幣503,659,000元。有關增加乃主要由於上述合約負債的增加。根據二零二三年年報，貴集團於二零二三年十二月三十一日的有抵押銀行借款及其他借款總額約為人民幣29,994,000元。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團錄得貴公司擁有人應佔權益約人民幣176,933,000元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣224,147,000元減少約人民幣47,214,000元或21.1%。該減少乃主要由於二零二三財年貴公司擁有人應佔年內虧損所致。

獨立財務顧問函件

2. 進行供股及配售事項之理由及所得款項用途

誠如董事會函件所述，貴公司為一間投資控股公司。貴集團之主要業務為(i)物業發展及投資；及(ii)原糖貿易。

倘供股獲悉數認購，則供股及配售事項（經扣除開支）之估計所得款項淨額預期約為港幣89.2百萬元（假設於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動）。

假設供股獲悉數認購，貴公司擬將所得款項淨額約港幣89.2百萬元按以下方式動用：

- (a) 約港幣46,200,000元（佔所得款項淨額約51.79%）擬將用於結算第二個茂名項目於二零二四年及日後的長期建築成本、應付總承建商的貿易及其他應付款項及其他合約負債。貴集團一直在發展並經營兩個位於中國廣東省茂名市的房地產開發項目。第一個茂名項目已分三期發展為住宅及商業物業的綜合體。第一個茂名項目的大部分商用及住宅物業已於二零一九年交付且第一個茂名項目的大部分銷售所得款項已用於茂名市吉祥小區第二個茂名項目的開發。

於二零一九年十一月二十七日，貴集團之間接非全資附屬公司茂名上誠置業有限公司以代價約人民幣241,512,000元成功中標茂名市吉祥小區第二個茂名項目（總佔地面積約29,274.16平方米）之土地使用權。當茂名上誠置業的土地收購交易於二零二零年完成時，第二個茂名項目計劃發展為住宅及商業物業的綜合體，概約規劃面積如下：

地盤面積	29,000平方米
總可售面積	84,000平方米
住宅面積	59,000平方米
商用面積	25,000平方米
停車位	1,000個

獨立財務顧問函件

於疫情期間，第二個茂名項目的開發建設及預售計劃被嚴重延後。於二零二三年十二月三十一日，約60%的建設工程（包括地下室、幼兒園及前兩幢住宅樓）已經完成。住宅區的預售於二零二二年六月開始，而項目其他部分的預售時間重新安排如下：

住宅物業預售	二零二四年下半年
公寓物業預售	二零二四年下半年
商業物業預售	二零二四年下半年
停車位及舖位預售	二零二四年下半年
竣工並交付	二零二五年上半年

自疫情開始爆發以來及直至最近，貴集團一直面臨著因漫長的物業建造過程而造成的重大財務挑戰。主要挑戰來自於所產生的施工費用以及拖欠所涉及的相關承建商的未結算貿易及其他應付款項。截至二零二三年十二月三十一日，主要與該項目有關的貿易及其他應付款項未結清金額約為人民幣132.3百萬元。

通常情況下，貴集團依靠購房者的預售定金（按貴集團之合約負債狀況入賬）支付房地產項目後續階段的持續建造成本；然而，建造工程延長以及預售延遲已耗盡貴集團的資源，對其流動資金產生不利影響。截至二零二三年十二月三十一日，貴集團現金水平（約人民幣17.2百萬元）相對較低的情況尤為明顯。

獨立財務顧問函件

然而，為應對建設工程帶來的巨大流動資金需求，貴集團可並已將其大部分融資資源及營運資金（參考貴集團於二零二三年十二月三十一日的資產淨值狀況約為人民幣148.1百萬元）用於發展其他分部及／或物業項目。董事認為額外資金不僅擬緩解現金流量流動性壓力及維持進行中項目的運營，亦為履行相關前期付款責任，以於房地產市場條件更加有利的情況下支持未來潛在房地產項目的發展。如流動性錯配情況持續而又無法通過股權融資獲得額外資金，或供股認購不足及按比例計算的所得款項及現金結餘不足以支付所需金額，貴集團將高度依賴債務融資活動，如銀行透支及其他融資，以履行其義務，有關債務壓力將持續，直至即將推出的物業項目實現預售。同時，貴集團的整體盈利能力將因較高的利息支出而受到不利影響，從而阻礙其將財務資源分配至其他分部或潛在物業項目的開發。

供股所得款項淨額（不論是否獲悉數認購）擬作為股權資源減輕持續的流動資金壓力。然而，謹請留意，由於貴集團預期將逐步自銷售持作待售物業產生現金流入（於二零二三年十二月三十一日約為人民幣152.9百萬元），該等所得款項不擬作為支付截至二零二三年十二月三十一日錄得的未結貿易及其他應付款項的唯一資源。此外，於二零二三年十二月三十一日金額約為人民幣383.8百萬元的在建物業中，由於貴公司就完成兩幢住宅樓的建造產生進一步開支約人民幣35,000,000元，其估計其將可於未來18個月內自兩幢住宅樓的銷售收取逾人民幣100百萬元（取決於當時市況）。將向貴集團總承建商作出的付款通常遵循信貸條款及通過分期付款方式償還。

獨立財務顧問函件

- (b) 約港幣23,000,000元(佔所得款項淨額約25.78%)擬將用於償還 貴集團的借款負債。 貴集團於二零二三年十二月三十一日擁有若干計息借款合同共約人民幣30.0百萬元，包括由一間財務公司提供之未償還本金約港幣23,000,000元的有抵押貸款，並以 貴集團的租賃土地及樓宇抵押，按年利率13%計息及須於二零二四年十一月十五日或之前償還。董事認為，償還有關負債將使 貴集團能夠解除相關抵押品的質押並改善其資產負債比率。為此， 貴集團就有可能與銀行及其他金融機構磋商更好的條款。此項戰略舉措旨在改善 貴集團的財務狀況，並為更有利的融資安排提供機會。
- (c) 約港幣12,000,000元(佔所得款項淨額約13.45%)擬將用作原蔗糖貿易的保證金以及支持原蔗糖貿易的食品供應鏈投資。 貴集團自二零一四年起從事原蔗糖貿易業務，而於截至二零二零年十二月三十一日止年度，原蔗糖貿易產生的收益為約人民幣27,663,000元。為應對COVID-19大流行造成的動盪且充滿挑戰的市場環境， 貴集團已選擇於二零二一年至二零二三年暫時停止其原蔗糖貿易。作出這一決定乃由於全球原蔗糖市場的大幅波動使得從貿易活動中實現盈利回報變得愈加困難所致。

隨著全球經濟從疫情中逐漸復甦，不同行業的恢復速度亦不盡相同。於二零二四年，國內原蔗糖需求受中國疫情形勢好轉、防控政策的調整以及國家間邊境限制的解除等多種因素影響。根據經合組織-聯合國糧農組織二零二三至二零三二年農業展望，二零二二／二三年世界糖消費將連續第三個季節增長。然而，由於預計二零二二／二三年全球經濟增長放緩，預計全球糖消費將溫和增長。於亞洲，預計進口將繼續佔消費的42%及工業用進口原糖的份額將繼續增加，乃主要由於受中國和印度尼西亞主要買家的推動所致。截至二零三二年，亞洲預計將佔全球進口的59%。於中國，消費正在擺脫從二零一六年開始的無實際增長期，該時期價格高企，隨後是為期三年的疫情清零政策。隨著市場的重新開放，預計未來十年消費將再次攀升。

獨立財務顧問函件

鑑於該等市況，貴集團已對原蔗糖市場進行全面評估。貴集團與不同的業務供應商積極合作，以建立供應鏈平台，加強向上游原蔗糖供應商採購的能力。貴集團旨在充分利用各合作夥伴在商品、物流及能源領域的專長及資源，建立一個強大可靠的供應鏈網絡，優化貴集團的原蔗糖採購，以滿足中國市場的需求。憑藉其管理團隊的專業知識，貴集團一直在恢復其業務運營，並積極爭取原蔗糖訂單。為此，我們遵照預先支付最高達全額的定金以自銀行取得信用證及確保上游供應商穩定供應原蔗糖的商業規定。取得穩定供應後，貴集團將承接訂單及安排向客戶交付。餘下部分的所得款項預期將用作有關原蔗糖業務加工廠及／或儲存設施的初始投資。於最後實際可行日期，投資條款仍在協商中，尚未確定。董事認為，於恢復貴集團的原蔗糖貿易業務及與供應商建立委託業務關係後，貴集團將可協商更佳價格及信貸條款，以逐步減輕因向此等上游供應商支付定金帶來的流動資金壓力。

- (d) 約港幣8,000,000元（佔所得款項淨額約8.97%）擬用作貴集團的一般營運資金。該等資金擬主要用於多個方面的業務運營及發展。具體而言，港幣5,000,000元將分配作員工成本。此外，港幣1,500,000元將指定為銷售及營銷費用及港幣1,500,000元將作為相關法律及專業費用。有關分配旨在支持貴公司的整體發展及運作。

倘供股認購不足，所得款項淨額將按上述比例動用。

獨立財務顧問函件

誠如與管理層所討論，建造工程延長以及預售延遲已耗盡 貴集團的資源，對其流動資金產生不利影響。 貴集團截至二零二三年十二月三十一日的現金水平約為人民幣17.2百萬元，較二零二二年十二月三十一日的約人民幣26.7百萬元減少約35.6%。 貴集團將按以下方式動用已分配所得款項港幣46,200,000元：(a)約人民幣35,027,000元（相當於約港幣38,537,000元）擬透過分期付款支付總承建商於二零二四年三月要求的第二個茂名項目若干樓宇的管理費及相關建築成本（「二零二四年三月注資」），以達致二零二四年七月的原定完工目標；及(b)餘下部分擬用於向總承建商支付第二個茂名項目其他樓宇的管理費及相關建築成本。截至二零二三年十二月三十一日， 貴集團的現金水平約為人民幣17.2百萬元，嚴重不足以支付二零二四年三月注資（儘管誠如與管理層所討論，二零二四年三月注資可透過分期付款結付，惟其付款時間表有待進一步磋商），並導致總承建商向買家承諾的於二零二四年七月竣工的日期可能延遲。因此，吾等認為，不僅需要額外資金維持在建項目的運營，而且需要履行相關前期付款責任，以於房地產市場條件更加有利的情況下支持未來潛在房地產項目的發展，以便繼續 貴集團的房地產開發業務並於未來自該分部獲取潛在的盈利能力。

誠如上文所述，通過抵押 貴集團租賃土地及樓宇向一家財務公司借入的港幣23,000,000元（按13%的年利率計息，相當於按單利計算的年度利息支出約港幣2,990,000元）須於二零二四年十一月十五日或之前償還。鑒於 貴集團目前的流動資金狀況，以及在缺乏進一步融資的情況下，吾等認為 貴集團不大可能將可在上述借款到期時償還，因此 貴集團很可能需要在有關借款到期時協商再融資，這將持續產生上述年度利息支出（似乎大於 貴集團於二零二三財年的財務成本總額約人民幣1,940,000元），從而對 貴集團的財務表現造成壓力。吾等進一步認同董事之意見，即償還有關負債將使 貴集團能夠解除相關抵押品的質押並改善其資產負債比率。儘管如下文所述，於最後實際可行日期，其他集資替代方案均不可行，惟吾等認同董事之意見，即於償還上述借款、解除質押及改善資產負債比率後， 貴集團亦可能與銀行及其他金融機構就未來可能的債務融資磋商更佳條款。

獨立財務顧問函件

誠如與管理層所討論，貴集團已對原蔗糖市場進行全面評估，認為隨著全球經濟從疫情中逐漸復甦，市場對原蔗糖的需求將逐步回升。吾等注意到，根據經濟合作與發展組織線上圖書館的資料，(i)在人口和收入增長的推動下，於二零二三年至二零三二年期間，全球糖消費預計將繼續以每年約1.1%的速度增長，到二零三二年將達到193百萬噸；(ii)中國國內糖消費繼續增長，目前估計於二零二四年將達到17百萬噸，糖缺口約為5.76百萬噸，需要進口糖來平衡。因此，吾等認為資金對於貴集團恢復原蔗糖貿易分部並從中獲取利潤至關重要。管理層表示，原蔗糖貿易業務已暫停多年，貴公司需要向上游供應商支付全額預付定金，以確保獲得等量的原蔗糖。此外，吾等自管理層處獲得並審查與若干潛在客戶對貴集團原蔗糖的指示性需求有關的證明文件。吾等注意到，有不少於5名潛在客戶表示有興趣訂購貴集團的原蔗糖，其每月指示性需求超過貴集團就該業務指定的港幣12,000,000元所能達到的水準。儘管分配予該業務的有關金額不能立即完全滿足對貴集團原蔗糖的潛在需求，惟管理層認為，利用未來銷售的現金流入逐步擴大向上游供應商的採購規模以滿足潛在需求，將有利於貴集團逐步擴大該業務。根據管理層的經驗及估計，貴集團將按以下方式運用已分配所得款項港幣12,000,000元：(i)港幣10,000,000元擬用於向上游供應商支付按金；及(ii)餘下港幣2,000,000元擬用於食品供應鏈的投資，惟須視乎與潛在合作夥伴的磋商進度而定。

獨立財務顧問函件

經考慮上述因素，吾等認為(i) 貴集團存在進行供股的資金需求；及(ii) 供股所得款項淨額的分配屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。倘供股認購不足，所得款項淨額將按上文所載比例動用。吾等向管理層查詢並自管理層了解到(i)儘管二零二四年三月注資仍未全數結清，惟 貴公司與總承建商仍保持良好的業務關係，而總承建商十分合作，第二個茂名項目的建造工程一直在進行中；(ii)二零二四年三月注資的金額及付款時間表有待 貴公司與總承建商進一步磋商；及(iii)按時及定期分批支付二零二四年三月注資將可維持總承建商正在進行的建造工程，並鼓勵總承建商為第二個茂名項目分配資源及盡最大努力。另一方面，誠如上文所述，一間財務公司提供之未償還本金約港幣23,000,000元及年利率為13%的有抵押貸款須於二零二四年十一月十五日或之前償還，即距最後實際可行日期少於6個月。儘管有抵押貸款的到期日少於6個月，惟於到期日之前任何時間償還有關負債將使 貴集團能夠解除相關抵押品的質押並改善其資產負債比率，從而節省利息開支。用於原蔗糖業務的資金約港幣12,000,000元對 貴集團恢復原蔗糖貿易業務並自有關分部的復甦獲取潛在盈利能力至關重要。上述資金需求存在三種不同性質，即(i)繼續經營業務；(ii)減少利息開支及改善資產負債比率；及(iii)於最後實際可行日期，有關各領域的資金需求時間的業務發展既非硬性規定，亦非不可磋商。鑑於上文所述及於並無包銷商的情況下永遠無法確定所得款項淨額的金額，吾等認為，按比例分配供股的所得款項淨額屬常見且正常，因此屬公平合理。

獨立財務顧問函件

除供股外，董事亦已探討其他債務或股權籌資方案，例如銀行借款、配售或公開發售。董事注意到，銀行借款提供的信貸額度非常有限並且需要抵押品。於二零二三年十二月三十一日，貴集團擁有由一間財務公司提供之未償還本金約港幣23,000,000元的貸款，其以貴集團的租賃土地及樓宇抵押，且董事亦已評估貴集團其他資產，包括截至二零二三年十二月三十一日於中國持作待售物業及在建物業的價值。然而，於竣工並於市場上出售之前，銀行或金融機構對此等資產的預售價值看法及評價不佳，因此阻礙貴集團磋商優惠信貸條款的能力。若能獲得有關借款，貴集團所需之預期銀行借款規模將很可能附帶額外的利息成本，並對貴集團的流動資金及盈利能力產生進一步壓力。誠如二零二三年年報所載，貴公司錄得借貸總額約人民幣30.0百萬元，貴集團的資產負債率約為20%。倘貴公司決定通過債務融資滿足資金需求，貴公司於二零二三年十二月三十一日的假設資產負債率將為約82%（假設所有所得款項總額可通過債務融資籌集）。就貴公司可用的股權籌資方式而言，董事曾考慮配售新股份，但留意到貴公司近期已於二零二四年三月六日根據貴公司已發行股份總數20%的一般授權完成一項新股份配售，籌集所得款項淨額約港幣6.88百萬元，與其目前計劃所需金額相差甚遠。董事亦留意到不論是經更新一般授權或特別授權，進一步配售新股份均將不可避免地即時攤薄現有股東的權益，且彼等並無機會參與配售。與公開發售不同，供股使股東能夠於市場上出售彼等的未繳股款供股股份。供股將讓合資格股東有機會維持彼等各自於貴公司的持股比例權益，並繼續參與貴集團的未來發展。經考慮上述其他方案後，董事認為供股符合貴公司及股東之整體最佳利益，而供股乃加強貴公司資本基礎之合適籌資方法，從而支持貴公司之持續發展及業務增長，同時讓合資格股東維持彼等於貴公司之持股比例。

獨立財務顧問函件

儘管上文所述，貴集團管理層仍嘗試與貴集團的主要往來銀行及香港的證券經紀公司探討取得銀行借款、配售新股或公開發售與供股同等規模股份的可能性。經與貴集團的香港主要往來銀行及一間證券經紀公司探討意見後，貴集團認為該等融資方案並不可行，原因為(i) 貴集團未能獲得香港主要往來銀行的任何正面回應，可能是由於建議債務融資規模及貴集團未能向銀行提供可接受的抵押品所導致；(ii)與貴公司約港幣67百萬元的市值(根據最後交易日的收市價計算)相比，建議集資規模相當龐大；及(iii)若要證券經紀公司願意擔任如此規模的股本集資的配售代理，配售佣金將為3.5%，遠高於配售協議所述的2.5%。

貴公司已考慮及接觸貴公司主要股東及根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類受規管活動的包銷商，以包銷供股。然而，貴公司主要股東及包銷商均無意包銷供股。因此，貴公司以非包銷基準進行供股。

貴公司目前無意於現階段開展進一步籌資活動，且貴公司管理層於決定是否需要開展進一步籌資活動之前，有意先評估供股的結果。

鑒於上述情況，配售新股份將導致現有股東的股權即時被攤薄，且並無向彼等提供機會參與貴公司的經擴大股本基礎，並非貴公司所願。貴公司於二零二四年二月十五日根據一般授權配售新股份(「**先前配售事項**」)且先前配售事項已於二零二四年三月六日(於刊發貴集團二零二三財年全年業績公告前)完成。根據董事會函件，於最後實際可行日期，貴公司已悉數動用先前配售事項所籌集的所得款項淨額約港幣6.88百萬元。50,880,000股配售股份的先前配售事項幾乎耗盡了股東於二零二三年五月三十一日舉行的貴公司股東週年大會上授予的發行最多50,893,810股新股份的一般授權的全部限額。

獨立財務顧問函件

據管理層告知，貴公司曾接洽一家金融機構以尋求其他集資替代方法（倘可能）。然而，該嘗試因目前市場狀況不佳且股市交易量低迷而被拒絕。為進行盡職審查，吾等已取得及審閱相關證明文件（即電郵通訊），並注意到該金融機構考慮到目前市況，對貴集團的邀請表示並無意向。於貴集團二零二三年全年業績公告刊發之前，先前配售事項（誠如前一段所述）於二零二四年二月十五日進行並於二零二四年三月六日完成，且貴集團於該公告中宣佈（其中包括）貴集團的收益由二零二二財年的約人民幣60,709,000元減少至二零二三財年的約人民幣4,442,000元，減少約人民幣56,267,000元或92.7%。在當前市場疲軟的情況下，貴集團財務表現的急劇惡化加大了貴集團其他股權融資的難度。無論如何，吾等注意到，先前配售事項所得款項淨額約港幣6.88百萬元遠低於供股估計所得款項淨額約港幣89.2百萬元。另一方面，董事會函件亦指出，貴集團亦未能獲得香港主要往來銀行的任何正面回應，可能是由於建議債務融資規模及貴集團未能向銀行提供可接受的抵押品所導致。因此，除供股外，其他集資替代方案均不可行。此外，該金融機構以書面形式明確表示，由於股市交易量較低，故目前難以找到合適的投資者。貴集團亦未能促使包銷商悉數／部分包銷標的供股，這與上述金融機構所表示的投資者意向不高（及隱含包銷風險）一致。於近期進行供股的16家可比公司（定義見下文）中，16項供股中僅有3項由包銷商包銷，這亦與上述金融機構表示的投資者意向不高（及隱含包銷風險）一致。

經計及各備選方案的利弊及先前配售事項所得款項淨額於最後實際可行日期已悉數動用，吾等認為供股（儘管由於投資者對當前市場缺乏興趣，因此包銷風險較高，故按非包銷基準進行），供股讓所有合資格股東有機會以同等條件參與貴公司之未來發展，以維持彼等於貴公司之股權，為貴集團目前情況下最可取之集資方法。基於以上所述，吾等認為供股可使貴集團改善其流動資金，並符合貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

3. 建議供股

誠如董事會函件所述，待獨立股東於股東特別大會批准後，貴公司建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份的基準，以每股供股股份港幣0.15元的認購價進行供股，以透過發行最多610,714,104股供股股份，籌集約港幣91.61百萬元(扣除開支前)。供股僅供合資格股東參與，且將不會向除外股東提呈。

供股之進一步詳情載列如下：

3.1 發行統計數據

供股的基準	:	於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份
認購價	:	每股供股股份港幣0.15元
每股供股股份的淨價	:	每股供股股份約港幣0.146元(假設貴公司股本於記錄日期或之前概無變動)
於最後實際可行日期 已發行股份數目	:	305,357,052股股份
根據供股將予發行的 供股股份總數	:	最多610,714,104股供股股份(假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動)
供股股份的總面值	:	最多港幣6,107,141.04元(假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動)
於供股完成後的 已發行股份總數	:	最多916,071,156股股份(假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動)
建議供股所得款項 總額	:	最多約港幣91.61百萬元(假設貴公司股本於記錄日期或之前並無變動)

獨立財務顧問函件

供股的所得款項淨額：最多約港幣89.2百萬元（假設 貴公司股本於記錄日期或之前概無變動）

額外申請權利：合資格股東可申請超出其暫定配額的供股股份

假設 貴公司股本於記錄日期或之前並無變動，根據供股條款擬配發及發行的610,714,104股供股股份相當於：(i)於最後實際可行日期已發行股份總數的200%；及(ii)緊隨供股完成後，經發行供股股份擴大後已發行股份總數的約66.67%。

於最後實際可行日期， 貴公司並無任何衍生工具、期權、認股權證及轉換權或其他可轉換或可交換為股份的類似權利。 貴公司亦無意於記錄日期或之前發行或授出任何可換股證券、期權及／或認股權證。

3.2 非包銷基準

待供股條件達成及／或獲豁免（如適用）後，供股將按非包銷基準進行，而不論暫定配發供股股份的接納程度如何。倘因未獲接納供股未獲合資格股東或未繳股款供股股份承讓人悉數承購，且未獲認購供股股份未獲配售代理悉數配售而導致供股認購不足，則供股的規模將會相應縮減。供股不設最低集資額，亦概無有關供股最低認購水平的法定規定。

由於供股將根據非包銷基準進行，故股東在申請承購其根據暫定配額通知書應得的全部或部分配額或根據額外申請表格申請額外供股股份時，可能會無意間負上根據收購守則作出全面要約的責任。因此，供股將按以下條款進行：根據上市規則第7.19(5)條， 貴公司將向股東提供的申請基準為，倘供股股份未獲悉數承購，任何股東（香港中央結算（代理人）有限公司除外）申請其於暫定配額通知書下的配額或於額外申請表格下的額外供股股份將縮減至不會觸發有關股東根據收購守則作出全面要約責任的水平。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，貴公司並無從貴公司任何主要股東獲得任何承諾，表示彼等是否有意承購供股項下的配額(或其他配額)。

3.3 認購價

認購價為每股供股股份港幣0.15元，須於根據供股接納相關供股股份暫定配額及(如適用)於未繳股款供股股份承讓人申請供股股份時由合資格股東悉數支付。

認購價：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股港幣0.22元折讓約31.8%；
- (ii) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股港幣0.26元折讓約42.3%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.22元折讓約31.8%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續十個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.22元折讓約31.8%；
- (v) 較根據股份於最後交易日在聯交所所報的每股收市價約港幣0.22元及經供股擴大之股份數目計算得出的理論除權價每股約港幣0.17元折讓約22.7%；
- (vi) 較股東於二零二三年十二月三十一日應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣0.52元(將二零二三年年報所載股東於二零二三年十二月三十一日應佔貴集團經審核綜合資產淨值約人民幣148.08百萬元(相當於約港幣159.92百萬元)除以於最後實際可行日期已發行股份數目計算得出)折讓約71.2%；及

獨立財務顧問函件

- (vii) 相當於折讓約21.2%之理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)，即理論攤薄價每股約港幣0.17元較基準價每股約港幣0.22元(定義見上市規則第7.27B條，當中計及(i)股份於最後交易日在聯交所所報的收市價；及(ii)股份於最後交易日前過往連續五(5)個交易日在聯交所所報的平均收市價(以較高者為準))之折讓。

每股供股股份的淨認購價(於扣除相關開支後)將為每股供股股份約港幣0.146元。

認購價乃參考多項因素釐定。尤其是，董事留意到並認為：

- (i) 股份的現行市價及近期交易表現(包括於回顧期間內股份的每日收市價及每日成交量)，並考慮股份於暫停買賣期間於聯交所暫停買賣。股份於暫停買賣期間之前的收市價為每股港幣0.32元。於整個回顧期間，股份收市價呈現不穩定狀態，介乎最低收市價每股港幣0.11元至最高收市價每股港幣0.37元之間。然而，於最後交易日的收市價呈整體下跌趨勢，由每股港幣0.32元下跌至每股港幣0.22元。此外，日均成交量為於最後交易日已發行股份總數約0.06%，表明股份缺乏流動性且需求疲弱；

獨立財務顧問函件

- (ii) 貴集團於二零二二財年及二零二三財年連續錄得虧損淨額分別約人民幣78.1百萬元及人民幣51.9百萬元。此外，貴集團的淨資產狀況從截至二零二二年十二月三十一日的約人民幣200.0百萬元大幅縮水至截至二零二三年十二月三十一日的約人民幣148.1百萬元。董事亦注意到，於回顧期間內，貴集團的市值一直遠低於其資產淨值，而貴集團於回顧期間內的市值介乎約港幣28.5百萬元至約港幣113.0百萬元，較於二零二三年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約人民幣148.08百萬元（相當於約港幣159.92百萬元）分別折讓約82.2%及29.4%。此巨額差距反映出市場對貴集團的財務表現、狀況及未來前景缺乏信心。因此，股份市值不再能準確反映相關的資產淨值。根據對於截至該公告日期止三個月期間內公佈供股之聯交所主板及GEM上市公司的審閱，董事已選出16家公司（作為可比交易）的詳盡名單。於全部16項可比交易中，10項可比交易較每股綜合資產淨值有所折讓，幅度介乎約25.1%至約96.2%，這表明貴集團的每股綜合資產淨值的折讓與市場標準一致。董事觀察到，餘下未按每股綜合資產淨值有所折讓進行可比交易的該等公司多數處於負債淨額狀況（根據彼等各自之最新年報）或已延遲發佈相關年報。董事認為16項可比交易似乎並無使用彼等各自的每股資產淨值作為參考釐定彼等各自的認購價，表明使用每股資產淨值作為參考值並非市場慣例。經考慮是次供股所籌集之巨額資金，以及讓現有股東參與之優先認購性質，董事會認為，儘管較二零二三年十二月三十一日之資產淨值有重大折讓，但根據回顧期間內現行市價之下限釐定認購價屬公平合理；

獨立財務顧問函件

- (iii) 回顧期間內的香港股市普遍看跌行情，恒生指數(HSI)平均值仍在16,327點的低位。恒生指數在於二零二四年一月二十二日最低收市14,961點(創十五個月新低)至二零二四年三月十二日最高收市17,094點區間波動，隨後於最後交易日跌至16,723點；
- (iv) 集資規模相對 貴集團於最後交易日之市值而言較為龐大；及
- (v) 董事認為，鑑於上文所述市況充滿挑戰、價格走勢欠佳及股份缺乏流動性且需求疲弱，為提高供股之吸引力及鼓勵合資格股東及投資者參與，認購價較於最後交易日每股收市價及股東應佔每股綜合資產淨值有所折讓乃屬合理。

董事認為，儘管現有股東會因供股而受到理論攤薄影響(見上文第(vii)段)，供股將表明 貴集團有能力籌集新資金以及可通過償還債務降低債務水平及融資成本，從而改善其資產負債率及財務表現，並如董事會函件「進行供股及配售事項之理由及所得款項用途」一節所述，繼續發展其業務。基於以上所述，董事認為認購價屬公平合理，供股符合 貴公司及股東的整體利益。

鑑於上文所述，並考慮到所有合資格股東將獲提供均等機會以暫定配額方式認購供股股份，董事認為，供股及配售協議的條款(包括認購價)乃屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

於最後交易日，供股的理論攤薄價、基準價及理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)為約每股港幣0.17元、每股港幣0.22元及約21.2%。因此，供股的理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條的規定。

獨立財務顧問函件

3.4 配售協議

誠如董事會函件所述，於二零二四年四月八日（交易時段後），貴公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意根據特別授權按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份。

配售協議詳情概述如下：

日期	:	二零二四年四月八日（聯交所交易時段後）
發行人	:	貴公司
配售代理	:	國農證券有限公司獲委任為配售代理，以按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份。
		配售代理確認，其及其最終實益擁有人各自均獨立於貴公司及其關連人士或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等概無關聯。
配售費用	:	由配售代理或其代表成功配售之未獲認購供股股份總配售價之2.5%。
配售價	:	未獲認購供股股份各自之配售價將不低於認購價。
承配人	:	未獲認購供股股份預期將配售予承配人，而承配人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。
地位	:	未獲認購供股股份（於配售、配發、發行及繳足股款時）彼此之間及與當時已發行股份將於各方面享有同地位。

獨立財務顧問函件

- 先決條件
- ：
- 配售代理及 貴公司於配售協議項下的義務須待(其中包括)下列條件獲達成(或由配售代理書面豁免,如適用)後,方可作實:
- (1) 股東(或獨立股東,視情況而定)於股東特別大會上通過批准供股、配售協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行供股股份以及授出配發及發行未獲認購供股股份之特別授權)之必要決議案,惟不得遲於章程文件寄發日期;
 - (2) 聯交所上市委員會已批准或同意批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣;
 - (3) 配售代理及 貴公司已各自就配售協議及其項下擬進行之交易取得所有必要同意及批准;
 - (4) 配售協議並無根據其條文(包括有關不可抗力事件的條文)被終止;及
 - (5) 向合資格股東寄發章程文件文本及向除外股東寄發章程以供其參考。

獨立財務顧問函件

配售完成日期：最後配售時間後第三個營業日或貴公司與配售代理可能書面協定的有關其他日期。

終止：倘於最後配售時間前：

(1) 根據配售代理的合理意見，配售事項的成功將受到以下因素的重大不利影響：

(a) 引入任何新法規或現有法律或法規(或其司法詮釋)出現任何變動或發生配售代理合理認為可能對貴集團整體業務或財務或貿易狀況或前景造成重大不利影響，或就配售事項而言屬重大不利的任何性質的其他事件；或

(b) 發生任何本地、國家或國際性的政治、軍事、金融、經濟或其他性質的事件或變化(不論是否構成本協議日期之前及／或之後發生或持續的一連串事件或變化的一部分)，或任何本地、國家或國際性的敵對行動或武裝衝突爆發或升級，或影響本地證券市場，而配售代理合理認為可能對貴集團整體的業務或財務或貿易狀況或前景造成重大不利影響；或

(c) 貴集團的業務或財務或貿易狀況整體發生任何重大不利變化；或

獨立財務顧問函件

- (d) 因出現特殊金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所買賣；
或
- (2) 市場狀況出現任何重大不利變動（包括但不限於財政或貨幣政策，或外匯或貨幣市場、證券買賣被暫停或受到限制以及香港、美利堅合眾國或中國貨幣情況變動（包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣掛鈎之制度變動）之任何變動），而配售代理合理認為導致不適宜或不應進行配售事項，

配售代理有權在對 貴公司不承擔任何責任的情況下，於最後配售時間前向 貴公司送達書面通知終止配售協議。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，配售協議條款（包括配售費用）乃由配售代理與 貴公司經公平磋商後按一般商業條款訂立。根據對聯交所主板及GEM上市公司（於截至該公告日期止三個月期間內公佈供股）的審閱，董事已選出16家公司的詳盡名單（作為可比交易）。於全部16項可比交易中，9項可比交易乃按盡力基準進行並就供股訂有補償安排，最高配售佣金為3.5%，最低為0.5%；而其他七項可比交易涉及額外申請且並無披露任何配售安排或合適的配售佣金。由於 貴公司的配售費用在上述範圍之內，且經計及對 貴集團股份需求的不利影響（包括 貴集團過往於二零二三年十二月前較長的暫停買賣期間、於二零二四年三月的近期股權融資活動以及 貴集團連續虧損表現導致投資者對 貴集團前景缺乏信心），故董事認為，配售代理收取的配售費用對 貴公司而言不遜於近期配售交易中的市價，因此認為配售協議條款乃屬公平合理，且配售協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。此外，董事認為上述可比交易屬公平而具代表性的樣本，乃由於(i)選出的所有16項可比交易並無經任何篩選，以更好地呈現供股交易所涉配售費用真實而公平的近期市場趨勢；(ii)納入具有不同資金需求及供股架構的可比交易可更全面了解整體市況；及(iii)儘管涉及配售的可比交易設有補償性安排，鑑於配售代理所涉及的工作性質類似，故無論是否作為補償安排的一部分或單獨配售活動進行，配售費用均應相若。

獨立財務顧問函件

未獲認購供股股份之最終配售價將根據配售時未獲認購供股股份之需求及市況釐定。所配售每股未獲認購供股股份之價格淨額將為約港幣0.146元(假設配售價為每股港幣0.15元)。配售事項所得款項淨額將按董事會函件「進行供股及配售事項之理由及所得款項用途」一節所述之相同用途予以動用。倘配售價高於認購價，配售事項所籌集的任何額外所得款項將按照董事會函件「進行供股及配售事項之理由及所得款項用途」一節第(a)段所述方式優先分配用於結算長期建築成本以及未結算貿易及其他應付款項。經考慮(如本函件第2節所述)及時定期分期支付二零二四年三月注資將可維持總承建商正在進行的建造工程，並鼓勵總承建商為第二個茂名項目分配資源及盡最大努力，吾等認為該安排屬公平合理。

配售代理須確保未獲認購供股股份(i)僅配售予機構、公司或個人投資者，而其最終實益擁有人須為獨立第三方；(ii)概無承配人於緊隨配售事項後成為主要股東；(iii)配售事項將不會對收購守則構成任何影響，而任何股東亦不會因配售事項而根據收購守則負有提出全面要約的責任；及(iv)配售事項將不會導致 貴公司於緊隨配售事項後無法遵守上市規則的公眾持股量規定。 貴公司將繼續遵守上市規則第8.08條的公眾持股量規定及配售事項將不會構成收購守則之任何影響，且概無股東將因配售事項而須根據收購守則負上全面要約的責任。

截至最後實際可行日期，配售協議的先決條件均未獲達成。配售協議的先決條件概不可豁免。

鑑於配售協議將(1)為 貴公司提供未獲認購供股股份之分銷渠道；及(2)為獨立投資者提供參與供股之渠道，董事認為配售協議屬公平合理，並將充分保障 貴公司少數股東之利益。

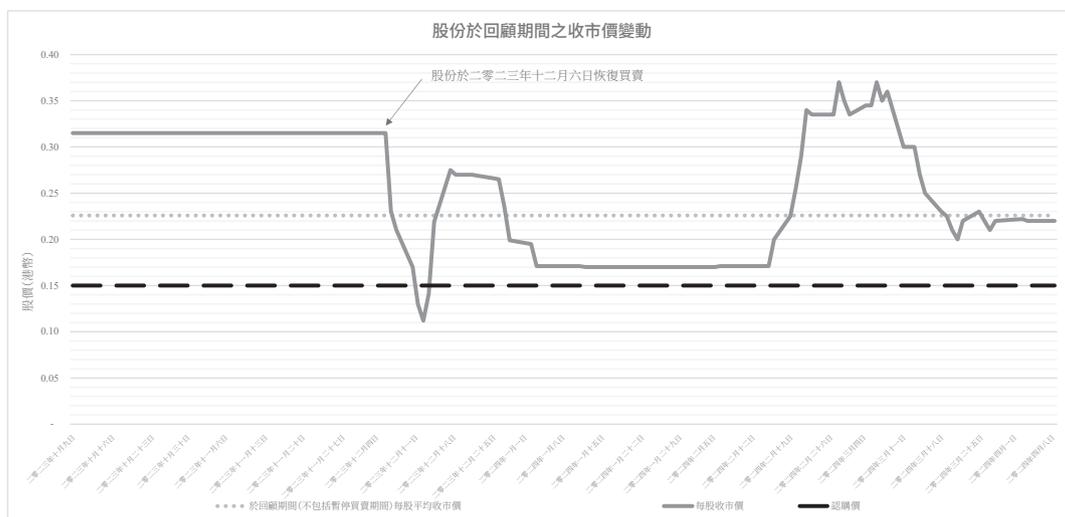
獨立財務顧問函件

4. 股份的歷史價格及成交量

為評估認購價是否公平合理，吾等已考慮(i)股份於截至該公告日期止六個月(即回顧期間)在聯交所所報每日收市價；及(ii)股份於回顧期間各月的平均每日成交量。

就吾等分析所採納之六個月回顧期間而言，吾等注意到(i)該段期間屬合理期間，可全面概述股份近期之價格表現，並充分反映 貴集團表現之相關資料；(ii)較短期間(如三個月)可能不足以說明有意義之過往趨勢，以便作出適當評估；及(iii)較長期間(如十二個月)在時間上可能過於遙遠，令有關過往趨勢就供股並參考動態金融市場而言之相關性降低。因此，吾等認為，就股份的歷史收市價、成交量及認購價進行分析時，回顧期間六個月的樣本期屬恰當。

4.1 股份於回顧期間之收市價變動



資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

股份已於暫停買賣期間於聯交所暫停買賣（「暫停買賣」），而股份於暫停買賣前的收市價約為每股港幣0.32元。於二零二三年十二月五日，貴公司就履行貴公司股份買賣的所有復牌指引刊發公告（「復牌公告」）。股份於二零二三年十二月六日恢復買賣，當日股份收市價達每股約港幣0.32元。其後，股份收市價於二零二三年十二月十三日暴跌至每股約港幣0.11元。於二零二三年十二月十八日，股份收市價迅速反彈至每股約港幣0.28元。其後，股份收市價呈整體下跌趨勢，直至於二零二四年一月三日達每股約港幣0.17元。截至二零二四年二月十五日（包括該日），股份收市價維持穩定。於二零二四年二月十五日，貴公司宣佈根據一般授權配售新股份（「配售事項」）（「配售公告」）。其後，股份收市價於二零二四年三月六日大幅上升至每股約港幣0.37元，其後最終呈下滑趨勢，直至最後交易日達至每股約港幣0.22元。

關於每股股份收市價由二零二三年十二月六日的每股約港幣0.32元大幅下跌至二零二三年十二月十三日的每股約港幣0.11元，吾等注意到，股份的收市價大幅下跌乃(i)由於刊發復牌公告；及(ii)疊加二零二三年十二月七日及二零二三年十二月十一日的成交量分別顯著增加315,600股及499,600股。然而，該兩日的成交量僅相當於相應月末已發行股份總數的約0.1%至0.2%。吾等無法以獨立財務顧問的身份指出造成此等波動的明確原因。吾等已就上述股份收市價大幅下跌向管理層作出查詢，且吾等獲悉，股份收市價下跌乃由於(i)香港市場普遍疲弱；及(ii)刊發復牌公告。除上文所披露者外，吾等未發現任何導致股份收市價大幅變動的資料。

獨立財務顧問函件

此外，就每股收市價由二零二四年二月十五日的每股約港幣0.17元大幅增加至二零二四年三月六日（於 貴公司刊發有關完成配售事項（「**配售事項完成**」）的公告當日交易時段後）的每股約港幣0.37元而言，吾等注意到股份收市價大幅上升可能與刊發配售公告及市場對配售事項完成的預期有關。吾等無法以獨立財務顧問身份指明出現該等波動的確切原因。吾等已就上述股份收市價大幅上升向管理層作出查詢，並獲悉股份收市價上升可能是由於刊發配售公告及市場對配售事項完成的預期所致。除上文所披露者外，吾等並不知悉導致股份收市價出現重大變動的任何資料。

此外，股份於回顧期間（不包括暫停買賣期間）之平均收市價約為每股港幣0.23元，較每股供股股份的認購價港幣0.15元溢價約53.3%。

另一方面，吾等注意到，於回顧期間，股份收市價並非呈現直線下跌趨勢，而是於回顧期間在股份最低收市價每股約港幣0.11元至股份最高收市價每股約港幣0.37元之間波動。

經考慮(i)認購價並非參考直線下跌趨勢之最低收市價釐定，而是參考上述股份於回顧期間的收市價不穩定釐定；(ii)長時間暫停買賣（持續超過18個月）限制 貴公司從市場上獲取融資的能力；及(iii)股份成交量極淡薄（如本函件下文第4.3節所述），並鑑於每一股股份獲發兩股供股股份的比率及股份近期市價，吾等認為認購價較股份近期成交價折讓屬必要，以提高供股之吸引力。

獨立財務顧問函件

鑑於(i)本函件第2節所述進行供股之理由及裨益，特別是結算第二個茂名項目於二零二四年及日後的長期建築成本、應付總承建商的貿易及其他應付款項及其他合約負債；(ii)供股股份向全體合資格股東提呈發售，而各合資格股東有權按其於 貴公司之現有持股比例以相同價格認購供股股份；及(iii)供股之認購價較本函件第5節詳述之可比公司(定義見下文)優厚，吾等認為認購價之折讓可激勵股東參與 貴集團之未來增長，對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

4.2 回顧期間各月／期間的平均每日成交量

下表載列股份於回顧期間各月／期間的平均每日成交量。

月份／期間	交易天數	股份於 各月／期間的 平均每日 成交量 (附註1) (概約)	股份於 各月／期間的 平均每日 成交量相當於 已發行股份 總數的比例 (附註2) (概約)
二零二三年			
十月(自二零二三年十月九日起計)	16	-	-
十一月	22	-	-
十二月(不包括暫停買賣期間)	16	116,450	0.05%
二零二四年			
一月	22	1,364	0.00%
二月	19	61,979	0.02%
三月	20	568,330	0.22%
四月(直至該公告日期 (即二零二四年四月八日)止)	4	130,000	0.04%

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 其按各月／期間的股份總成交量除以各月／期間的交易天數計算。
2. 其按各月／期間的平均每日成交量除以各月／期間末的已發行股份總數計算。

於回顧期間，各月／期間股份的平均每日成交量介乎於二零二三年十月及二零二三年十一月的低點0股（由於暫停買賣）與於二零二四年三月的高點568,330股之間。股份於二零二四年三月的平均每日成交量相當於相應月末已發行股份總數的約0.22%。

4.3 吾等之觀察結果

吾等認為股份於回顧期間之交易流通量低企，股份於所有月份／期間的平均每日成交量均低於各有關月份／期間結束時（二零二四年三月除外）已發行股份總數之0.10%。吾等預計，倘股份於供股期間及供股完成後仍維持相同成交模式而不對股份市價構成影響，合資格股東可能難以於公開市場購入或出售大量股份。因此，吾等認為，將認購價定為較股份平均收市價有所折讓乃屬合理，並可鼓勵合資格股東參與供股及維持彼等各自於 貴公司之股權。

5. 供股建議條款之比較分析

5.1 可比公司

為評估供股之建議條款是否公平合理，吾等已選出16家在聯交所主板或GEM上市，並於截至該公告日期（即二零二四年四月八日）止三個月期間內宣佈供股之公司（「可比公司」）的詳盡名單。

獨立財務顧問函件

儘管可比公司包括不同規模、從事不同業務或與 貴公司有不同財務表現及資金需要的供股，但考慮到(i)所有可比公司及 貴集團均在聯交所上市；(ii)吾等的分析主要關乎供股的主要條款，而吾等並無發現任何確實證據顯示供股規模與其相關主要條款有任何關連；(iii)在吾等之比較分析中，包括不同資金需求及業務的可比公司所進行的交易，代表更全面的整體市場情緒；(iv)以3個月期間來挑選可比公司，已產生合理及有意義的16家香港上市發行人樣本數目，以反映近期供股的市場做法，而如採用較長的期限(如6個月)，則會產生過多可比供股，使相關認購價的溢價及折讓範圍更廣，從而使分析失去意義；及(v)揀選上述期間內的16家可比公司，已屬鉅細無遺，吾等並無刻意揀選或篩選，因此可比公司能真實而公平地反映其他香港上市發行人近期進行同類交易的市場趨勢，吾等認為可比公司屬公平而具代表性的樣本。

基於以上所述，吾等認為，吾等根據上述標準進行的可比公司分析對於吾等就認購價的公平性及合理性形成意見屬有意義。據吾等所知及就吾等所悉，可比公司代表詳盡無遺的名單，當中包括所有符合吾等上述搜尋準則的相關公司，而吾等認為，由於在該段期間有足夠數量的交易，因此樣本數目合理，該等可比公司可就近期供股提供參考。

敬請注意，所有構成可比公司的標的公司，其主要業務、市值、盈利能力及財務狀況可能與 貴公司不同，而導致標的公司進行供股的情況亦可能與 貴公司不同。

獨立財務顧問函件

下表載列可比公司的相關詳情：

公司名稱(股份代號)	公告日期	權利基準	最高籌集 資金總額	公告日期	五日平均	十日平均	認購價較		理論除權/ 溢價/(折讓)	較每股綜合 資產淨值	潛在最高 股權攤薄 比例 (附註5)	理論攤薄 影響	補償 安排/ 額外申請 (CAEA)	悉數包銷/ 部分包銷/ 配售 (FUP/UP)	包銷佣金 港幣	配售佣金	最低 包銷/ 配售費用
							理論除權/ (折讓)/ 溢價/(折讓)	溢價/(折讓)									
亨泰消費品集團有限公司 (股份代號：197)	二零二四年 四月八日	1獲2	18	0.0% (附註10)	0.0% (附註11)	0.9% (附註12)	0.0% (附註1)	0.0% (附註2)	96.2% (附註3)	33.33% (附註4)	0.0% (附註5)	EA	不適用 (附註3及4)	不適用 (附註3)	不適用 (附註4)	不適用 (附註3及4)	無
紫荊國際金融控股有限公司 (股份代號：8340)	二零二四年 三月二十五日	5獲1	54	(20.5%) (附註10)	(25.0%) (附註11)	(23.1%) (附註12)	(4.0%) (附註1)	(4.0%) (附註2)	(52.0%) (附註3)	83.33% (附註4)	(20.3%) (附註5)	CA	P (附註3)	不適用 (附註3)	0.7% (附註4)	無	
工蓋有限公司 (股份代號：1421)	二零二四年 三月二十二日	1獲2	17	(9.1%) (附註10)	(6.1%) (附註11)	(3.6%) (附註12)	(6.3%) (附註1)	(6.3%) (附註2)	(78.1%) (附註3)	33.33% (附註4)	(3.0%) (附註5)	CA	P (附註3)	不適用 (附註3)	1.5% (附註4)	無	
愛帝宮母嬰健康股份 有限公司 (股份代號：286)	二零二四年 三月二十日	1獲3	62	(38.2%) (附註10)	(42.5%) (附註11)	(43.2%) (附註12)	(8.8%) (附註1)	(8.8%) (附註2)	(80.0%) (附註3)	25.00% (附註4)	(11.0%) (附註5)	EA	FU (附註3)	7.1% (附註4)	不適用 (附註4)	無	
哲宇集團控股有限公司 (股份代號：2448)	二零二四年 三月一日	4獲1	158	(19.1%) (附註10)	(18.3%) (附註11)	(18.9%) (附註12)	(4.5%) (附註1)	(4.5%) (附註2)	不適用 (附註3)	80.00% (附註4)	(15.2%) (附註5)	CA	P (附註3)	不適用 (附註3)	0.5% (附註4)	無	
瑞麗醫美國際控股有限公司 (股份代號：2135)	二零二四年 二月二十六日	1獲3	21	(74.0%) (附註10)	(75.3%) (附註11)	(75.6%) (附註12)	(69.5%) (附註1)	(69.5%) (附註2)	(66.7%) (附註3)	25.0% (附註4)	(18.8%) (附註5)	EA	PU (附註3)	0.5% (附註4)	不適用 (附註4)	無	
基地錦標集團控股有限公司 (股份代號：8460)	二零二四年 二月二十三日	3獲1	41	(31.8%) (附註10)	(26.4%) (附註11)	(25.0%) (附註12)	(10.5%) (附註1)	(10.5%) (附註2)	(77.6%) (附註3)	75.00% (附註4)	(23.9%) (附註5)	CA	P (附註3)	不適用 (附註3)	3.5% (附註4)	無	
國恩控股有限公司 (股份代號：8121)	二零二四年 二月二十一日	2獲1	17	(33.3%) (附註10)	(35.3%) (附註11)	(35.8%) (附註12)	(14.3%) (附註1)	(14.3%) (附註2)	(60.9%) (附註3)	66.67% (附註4)	(23.5%) (附註5)	EA	FU (附註3)	7.1% (附註4)	不適用 (附註4)	無	
綠色經濟發展有限公司 (股份代號：1315)	二零二四年 二月二十一日	1獲2	36	(15.3%) (附註10)	(15.7%) (附註11)	(9.6%) (附註12)	(10.6%) (附註1)	(10.6%) (附註2)	(25.1%) (附註3)	33.33% (附註4)	(5.3%) (附註5)	EA	不適用 (附註3及4)	不適用 (附註3)	不適用 (附註4)	不適用 (附註3及4)	

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告日期	權利基準 港幣百萬元	最高籌集 資金總額	收市價：溢價 / (折讓)		認購價較		理論攤薄 影響	補償悉數包銷 / 安排 / 部分包銷 / 額外申請 (CAEA) (FUPUP) 配售	包銷佣金 港幣	配售佣金	最低 包銷 / 配售費用
				五日期	十日期	理論除權 / 較每股綜合 配額價 資產淨值 (折讓) / 溢價 / (折 溢價讓)	潛在最高 股權攤薄 比例 (附註5)					
大洋集團控股有限公司 (股份代號：1991)	二零二四年 二月十九日	1獲2	78	(12.0%)	(13.0%)	(7.0%)	7.1%	33.33%	EA	不適用 (附註3及4)	不適用 (附註4)	不適用 (附註3及4)
禧喜生活國際控股集團 有限公司 (股份代號：8148)	二零二四年 二月九日	2獲1	31	不適用 (附註2)	不適用 (附註2)	(10.5%)	380.0%	66.67%	EA	不適用 (附註3及4)	不適用 (附註4)	不適用 (附註3及4)
金石資本集團有限公司 (股份代號：1160)	二零二四年 二月一日	1獲2	13	(69.9%)	(69.9%)	(60.7%)	57.1%	33.33%	CA	P (附註3)	不適用 (附註3)	無
星亞控股有限公司 (股份代號：8293)	二零二四年 一月三十日	2獲1	14	(18.7%)	(20.6%)	(3.9%)	(67.3%)	66.67%	CA	P (附註3)	不適用 (附註3)	100,000
向中國國際控股有限公司 (股份代號：1871)	二零二四年 一月十六日	1獲2	40	(14.8%)	(12.0%)	(13.0%)	(63.3%)	33.33%	CA	P (附註3)	不適用 (附註3)	無
通達宏泰控股有限公司 (股份代號：2363)	二零二四年 一月十二日	2獲1	79	0.0%	(6.5%)	0.0%	不適用 (附註2)	66.67%	CA	P (附註3)	不適用 (附註3)	無
Teamway International Group Holdings Limited (股份代號：1239)	二零二四年 一月十日	1獲1	16	(32.8%)	(43.8%)	(19.6%)	不適用 (附註2)	50.00%	CA	P (附註3)	不適用 (附註3)	無
平均：			46	(26.2%)	(26.7%)	(15.2%)	(17.2%)	50.31%	4.9%	1.9%		
最低：			13	(75.3%)	(75.6%)	(69.5%)	(96.2%)	25.00%	0.5%	0.5%		
最高：			158	0.0%	(0.9%)	0.0%	380.0%	83.33%	7.1%	3.5%		
中位：			36	(18.7%)	(20.6%)	(9.6%)	(63.3%)	41.67%	7.1%	1.5%		
貴公司	二零二四年四月八日	2獲1	92	(31.8%)	(31.8%)	(22.7%)	(71.2%)	66.67%	EA	P (附註3)	不適用 (附註3)	無

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 各可比公司／ 貴公司的潛在最大攤薄影響乃按新供股股份數目除以經發行新供股股份擴大後的已發行股份總數計算。
2. 各可比公司／ 貴公司的相關公告並無披露該資料。
3. 誠如相關公告所披露，該可比公司／ 貴公司的供股乃按非包銷基準進行。
4. 誠如相關公告所披露，該可比公司／ 貴公司並無配售安排。
5. 發售的理論攤薄影響根據上市規則第7.27B條計算，指股份「理論攤薄價」較「基準價」的折讓。「理論攤薄價」指以下各項之總和：(i)發行人的總市值(經參考「基準價」及緊接發行前的已發行股份數目)；及(ii)從發行已籌得及即將籌得的集資總額，除以經該次發行擴大的股份總數。而「基準價」指以下較高者：(i)簽訂有關該次發行協議當日之收市價；及(ii)緊接下述三個日期當中最早者之前5個交易日的平均收市價：(1)發行公告日期；(2)簽訂有關該次發行協議當日；及(3)釐定發行價日期。
6. 該可比公司日期為二零二四年二月二十六日的公告稱，「假設可予行使購股權獲行使時將予發行的股份數目按每五(5)股股份合併為一(1)股合併股份的基準予以調整」。就此而言，假設於記錄日期或之前除供股股份及可予行使購股權獲悉數行使外並無進一步發行或購回股份，潛在最高股權攤薄比例約為25.0%。
7. 該可比公司日期為二零二四年二月十四日的澄清公告稱，「反映理論除權價每股經調整股份港幣0.134元(經計及資本重組之影響後)較理論基準價每股經調整股份港幣0.162元折讓約17.28%之理論攤薄影響(定義見GEM上市規則)」。就此而言，該可比公司採用折讓約17.28%之理論攤薄影響。
8. 該可比公司日期為二零二四年一月十二日的公告稱，「認購價相等於根據截至最後交易日(包括該日)止連續5個交易日，在聯交所所報之平均收市價港幣0.058元計算之平均收市價每股合併股份約港幣0.58元」。就此而言，該可比公司的認購價與截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日的平均收市價相比，不存在溢價或折讓。

獨立財務顧問函件

9. 該可比公司日期為二零二四年一月十二日的公告稱，「認購價相等於根據於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.059元計算之理論除權價每股合併股份港幣0.58元」。就此而言，該可比公司的認購價與理論除權價相比，不存在溢價或折讓。
10. 該可比公司日期為二零二四年四月八日的公告稱，「認購價相當於最後交易日於聯交所所報的收市價每股港幣0.350元」。就此而言，該可比公司的認購價與最後交易日的收市價相比，不存在溢價或折讓。
11. 該可比公司日期為二零二四年四月八日的公告稱，「認購價相當於截至最後交易日(包括該日)止連續五(5)個交易日於聯交所所報的平均收市價每股港幣0.350元」。就此而言，該可比公司的認購價與截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日的平均收市價相比，不存在溢價或折讓。
12. 該可比公司日期為二零二四年四月八日的公告稱，「認購價相當於根據於最後交易日於聯交所所報的收市價每股港幣0.350元計算的理論除權價每股港幣0.350元」。就此而言，該可比公司的認購價與理論除權價相比，不存在溢價或折讓。
13. 該可比公司日期為二零二四年四月八日的公告稱，「認購價不存在理論攤薄價每股港幣0.350元較基準價每股港幣0.350元之理論攤薄影響(定義見上市規則第7.27B條)」。就此而言，該可比公司並未採用理論攤薄影響。

5.2 認購價及攤薄

如上表所示，吾等注意到認購價與可比公司各自最後交易日收市價之差異介乎折讓約74.0%至零之間，平均數值為折讓約25.3%。因此，認購價較最後交易日收市價折讓約31.8%，處於可比公司最後交易日折讓範圍之內，折讓幅度高於其平均數，但遠低於其最高折讓數字。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，認購價與可比公司最後五個交易日平均收市價之差異介乎折讓約75.3%至零之間，平均數值為折讓約26.2%。因此，認購價較截至最後交易日（包括該日）止最後連續五個交易日的平均收市價折讓約31.8%，處於可比公司最後五個交易日平均收市價的折讓範圍之內，折讓幅度高於其平均數，但遠低於其最高折讓數字。

吾等注意到，認購價與可比公司最後十個交易日平均收市價的差異介乎折讓約75.6%至折讓約0.9%之間，平均數值為折讓約26.7%。因此，認購價較截至最後交易日（包括該日）止最後連續十個交易日之平均收市價折讓約31.8%，處於可比公司最後十個交易日之平均收市價折讓範圍之內，折讓幅度高於其平均數，但遠低於其最高折讓數字。

吾等注意到認購價較可比公司分別於最後交易日、最後五個交易日及最後十個交易日的平均收市價折讓相對較高，此情況乃可能由於存在以下狀況引致需提供額外激勵以吸引股東參與供股：(i) 貴集團的財務狀況嚴重惡化，尤其是收益由二零二二財年的約人民幣60,709,000元減少至二零二三財年的約人民幣4,442,000元，減少約人民幣56,267,000元或92.7%；及(ii) 暫停買賣期間持續約18個月，於不久前（二零二三年十二月六日）方結束。

獨立財務顧問函件

吾等注意到認購價與可比公司每股綜合資產淨值之差額介乎折讓96.2%至溢價380.0%，平均折讓為17.2%。因此，認購價較於二零二三年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值折讓約71.2%，屬於可比公司的綜合資產淨值範圍內，且較其平均數字折讓較高，惟遠低於其最高折讓數字。

鑒於認購價乃經參考(其中包括)股份近期市價釐定，而股份收市價乃由市場決定，並應反映近期市場可得的相關資料。貴公司的賬面值僅為一個基準，並不反映雙方同意易手的股份市值。

另一方面，經審閱各16家可比公司初步供股公告中的供股股份認購價釐定基準，吾等留意到可比公司的認購價乃普遍及通常參考以下因素釐定：(i)現行市況下股份的近期市價；(ii)公司的財務狀況；(iii)當時現行市況；及(iv)有關供股的原因及裨益以及所需資金的實際貨幣金額。於16家可比公司中，概無提及於釐定供股股份認購價時計及「資產淨值」。此外，認購價與可比公司每股綜合資產淨值之間的差額幅度較大，表明該比較在某種程度上並無意義，鑒於可比公司整體上似乎並無使用彼等各自的每股資產淨值作為參考釐定彼等各自的認購價，表明使用每股資產淨值作為參考值並非市場慣例。

最後但同樣重要的一點，誠如董事會函件所討論，董事亦注意到，於回顧期間內，貴集團的市值一直遠低於其資產淨值，而貴集團於回顧期間內的市值介乎約港幣28.5百萬元至約港幣113.0百萬元，較於二零二三年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約人民幣148.08百萬元(相當於約港幣159.92百萬元)分別折讓約82.2%及29.4%。因此，吾等認為，認購價與每股綜合資產淨值的差額分析僅供參考，於判定認購價是否屬公平合理時，不應過多倚賴或單獨關注。

獨立財務顧問函件

吾等了解，誠如董事會函件所述，認購價乃參考多項因素釐定。尤其是，董事留意到並認為：

- (i) 股份的現行市價及近期交易表現(包括於回顧期間內股份的每日收市價及每日成交量)，並考慮股份於暫停買賣期間於聯交所暫停買賣。股份於暫停買賣期間之前的收市價為每股港幣0.32元。於整個回顧期間，股份收市價呈現不穩定狀態，介乎最低每股港幣0.11元至最高每股港幣0.37元之間。然而，於最後交易日的收市價呈整體下跌趨勢，由每股港幣0.32元下跌至每股港幣0.22元。此外，日均成交量為於最後交易日已發行股份總數約0.06%，表明股份缺乏流動性且需求疲弱；

- (ii) 貴集團於二零二二財年及二零二三財年連續錄得虧損淨額，分別約為人民幣78.1百萬元及人民幣51.9百萬元。此外，貴集團的淨資產狀況從截至二零二二年十二月三十一日的約人民幣2.00億元大幅縮水至截至二零二三年十二月三十一日的約人民幣1.481億元。董事亦注意到，於回顧期間內，貴集團的市值一直遠低於其資產淨值，貴集團於回顧期間內的市值介乎約港幣28.5百萬元至約港幣113.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日的股東應佔每股經審核綜合資產淨值約人民幣148.08百萬元(相當於約港幣159.92百萬元)分別折讓約82.2%及29.4%。此巨額差距反映出市場對貴集團的財務表現、狀況以及未來前景缺乏信心。因此，股份市值不再能準確反映相關的資產淨值。根據對於截至該公告日期止三個月期間內公佈供股之聯交所主板及GEM上市公司的審閱，董事已選出16家公司(作為可比交易)的詳盡名單。於全部16項可比交易中，10項可比交易較每股綜合資產淨值有所折讓，幅度介乎約25.1%至約96.2%，這表明貴集團的每股綜合資產淨值的折讓與市場標準一致。董事觀察到，餘下未按每股綜合資產

獨立財務顧問函件

淨值有所折讓進行可比交易的該等公司多數處於負債淨額狀況（根據彼等各自之最新年報）或已延遲發佈相關年報。董事認為16項可比交易似乎並無使用彼等各自的每股資產淨值作為參考釐定彼等各自的認購價，表明使用每股資產淨值作為參考值並非市場慣例。經考慮是次供股所籌集之巨額資金，以及讓現有股東參與之優先認購性質，董事會認為，儘管較二零二三年十二月三十一日之資產淨值有重大折讓，但根據回顧期間內現行市價之下限釐定認購價屬公平合理；

- (iii) 回顧期間內，香港股市普遍看跌行情，恒生指數(HSI)平均值仍在16,327點的低位。恒生指數在於二零二四年一月二十二日最低收市14,961點（創十五個月新低）至二零二四年三月十二日最高收市17,094點區間波動，隨後於最後交易日跌至16,723點；
- (iv) 集資規模相對 貴集團於最後交易日之市值而言較為龐大；及
- (v) 董事認為，鑑於上文所述市況充滿挑戰、價格走勢欠佳及股份缺乏流動性且需求疲弱，為提高供股之吸引力及鼓勵合資格股東及投資者參與，認購價較於最後交易日每股股份收市價及股東應佔每股股份之綜合資產淨值有所折讓乃屬合理。

獨立財務顧問函件

值得注意的是，可比公司的潛在最高股權攤薄比例介乎約25.00%至約83.33%（「**股權攤薄範圍**」），平均值約為50.31%，中位數約為41.67%。因此，供股的潛在攤薄影響約為66.67%，處於股權攤薄範圍內，折讓幅度高於其平均值及中位數。吾等注意到，攤薄影響乃由供股的配額基準決定，而配額基準亦決定可供認購的供股股份數量。此外，鑑於本函件第2節所討論進行供股的理由及裨益，特別是結算第二個茂名項目於二零二四年及日後的長期建築成本、應付總承建商的貿易及其他款項及其他合約負債，吾等認為供股的潛在攤薄影響屬可接受。

值得注意的是，可比公司的理論攤薄影響介乎折讓約23.9%至零之間（「**理論攤薄影響範圍**」），平均折讓率約為12.7%，中位折讓率約為14.7%。因此，供股的理論攤薄影響折讓約21.2%處於理論攤薄影響範圍之內，折讓幅度高於其平均值及中位數。關於供股的理論攤薄影響高於平均水平方面，吾等注意到 貴集團的收益由二零二二財年的約人民幣60,709,000元減少至二零二三財年的約人民幣4,442,000元，減少約人民幣56,267,000元或92.7%。鑑於收益大幅減少，加上現時市場氣氛負面， 貴集團須向現有股東提供可觀的折讓，以鼓勵彼等放棄未來可能因現行高利率而帶來的收入，並將其資產組合由現金分配至股票，以每持有一股股份獲發兩股供股股份的方式參與供股（有關發售比率將 貴集團的已發行股本擴大200%，並根據實際的資金需要而釐定，而有關分配被視為屬公平合理，如本函件第2節所述），並繼續支持 貴集團。供股的理論攤薄影響屬於上市規則第7.27B條的規定所准許的25%閾值內。此外，鑑於供股的理論攤薄影響折讓約21.2%處於理論攤薄影響範圍之內，吾等認為該理論攤薄影響符合市場慣例，並無超出常規，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

最後，供股將同時進行配售事項及額外申購，而可比公司並無同時進行配售事項及額外申購。由於 貴公司已根據上市規則第7.21(1)(a)條的規定作出額外申請安排，故將不會為獲提呈該權利的股東的利益而根據上市規則第7.21(1)(b)條的規定就供股作出補償安排。相反，董事已促使外部配售代理吸引獨立投資者認購未獲認購供股股份。該安排透過(i)激勵現有股東增加對 貴公司的投資以培養更強大及更有韌性的股東基礎；同時(ii)吸引獨立投資者認購未獲認購供股股份，使供股所得款項總額最大化。儘管董事作出上述額外努力，以達致供股所得款項總額最大化，但由於相關交易性質相同，詳列的16家可比公司名單為最近的公平供股活動，具代表性及與供股具可比性。

鑑於：

- (i) 認購價較可比公司之最後交易日平均收市價、最後五個交易日平均收市價及最後十個交易日平均收市價分別有較高折讓，惟處於該等可比公司之範圍之內，而該折讓遠低於該等可比公司之最高折讓數字；
- (ii) 認購價須於合資格股東接納有關暫定配發供股股份或申請額外供股股份或未繳股款供股股份承讓人接納有關暫定配發供股股份時全數繳足；
- (iii) 鑑於 貴公司面臨本函件第1節所述嚴峻情況，認購價所代表之相對較高折讓可增加供股對合資格股東之整體興趣或吸引力；
- (iv) 供股的潛在攤薄影響在股權攤薄範圍之內，較其平均數及中位數有較高折讓，但如本函件第2節所述，此情況可能是由於 貴公司的資金需求而屬必要；

獨立財務顧問函件

- (v) 供股的理論攤薄影響在理論攤薄影響範圍之內，較其平均數及中位數有較高折讓，但如本函件第2節所述，此情況可能是由於 貴集團於二零二三財年的收入大幅減少，從而為激勵股東參與供股及 貴公司的資金需求而屬必要，故其分配被認為屬公平合理；及
- (vi) 供股將同時進行配售事項及額外申購，而可比公司並無同時進行配售事項及額外申購。該安排透過(a)激勵現有股東增加對 貴公司的投資以培養更強大及更有韌性的股東基礎；同時(b)吸引獨立投資者認購未獲認購供股股份，使供股所得款項總額最大化，

吾等認為供股之主要條款(包括認購價)及供股之潛在攤薄對股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

5.3 配售佣金

如本函件第5.1節的分析所示，可比公司的配售佣金介乎低位0.5%至高位3.5%之間，平均數值約為1.9%。因此，根據配售協議規定的2.5%配售佣金高於可比公司的平均配售佣金，但在可比公司範圍內，且低於其最高配售佣金。

獨立財務顧問函件

此外，吾等注意到，16家可比公司中有2家以悉數包銷基準的方式進行（「**悉數包銷可比公司**」），而16家可比公司中有1家以非悉數包銷基準的方式進行（類似於配售協議中的配售佣金，因為其僅按盡力基準進行（「**盡力基準可比公司**」））。如本函件第2節所述，於當前市場情緒下，除配售代理外，董事未能成功促使任何金融機構為 貴集團進行股本集資活動。即使 貴公司成功聘請包銷商悉數包銷供股股份，悉數包銷佣金亦可達至7.1%，僅供參考（如悉數包銷可比公司所示）。如盡力基準可比公司所示，盡力基準包銷佣金僅為0.5%。然而，吾等注意到該盡力基準可比公司的供股已於二零二四年二月公佈，而盡力基準可比公司二零二三財年的全年業績公告尚未刊發，且盡力基準可比公司已於二零二四年三月六日刊發盈利警告公告，其後盡力基準可比公司的全年業績公告已於二零二四年三月二十八日刊發，當中盡力基準可比公司宣佈二零二三財年的虧損較二零二二財年增加約87%。供股於 貴集團二零二三財年全年業績公告刊發後不久於二零二四年四月八日公佈，當中 貴集團宣佈（其中包括） 貴集團收益由二零二二財年的約人民幣60,709,000元減少至二零二三財年的約人民幣4,442,000元，減少約人民幣56,267,000元或92.7%。鑑於 貴集團公佈的不利財務狀況，為激勵配售代理促使有興趣的股權投資者認購股份，配售佣金2.5%高於盡力基準可比公司的盡力基準包銷佣金0.5%乃屬合理。總括而言，(i)除配售代理外， 貴集團未能促使包銷商／任何金融機構進行股本集資；(ii)即使 貴公司成功促使包銷商悉數包銷供股股份，7.1%的包銷佣金（如悉數包銷可比公司所示）遠高於配售協議規定的2.5%配售佣金；及(iii)配售代理獨立於及與 貴公司及其關連人士並無關連，而配售佣金乃經 貴公司與配售代理公平磋商後釐定，吾等並不知悉有任何證據顯示配售佣金涉及優待配售代理，因為如前所述， 貴集團財務表現轉差（尤其是收益大幅減少）可能需要相對較高的配售佣金，吾等認為應付配售代理的配售佣金屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

5.4 額外申請安排

如董事會函件所述，合資格股東有權以額外申請的方式申請：(i)除外股東(如有)的任何未售出供股股份配額；及(ii)已暫定配發但未獲合資格股東接納或未獲未繳股款供股股份受棄讓人或承讓人認購的任何未繳股款供股股份。

如欲申請額外供股股份，則可填妥額外申請表格，並將其連同就所申請額外供股股份須另行支付的股款一併遞交。董事將按以下原則，以公平及公正基準酌情分配任何額外供股股份：

- (i) 參考每份申請下所申請的額外供股股份數目，按比例將任何額外供股股份配發予作出申請的合資格股東；
- (ii) 概不會參考透過暫定配額通知書申請認購的供股股份或合資格股東所持有的現有股份數目；
- (iii) 概不會優先處理用於補足所持碎股至完整買賣單位的申請；及
- (iv) 根據上市規則第7.21(3)(b)條，貴公司亦會採取措施，以辨識相關股東作出的額外供股股份申請(不論是以其自身名義或透過代名人申請)。倘相關股東所申請的額外供股股份總數高於上限數目(相等於供股項下提呈發售的供股股份總數減去相關股東已承購彼等於其供股股份保證配額項下的供股股份數目)，則貴公司將不會理會相關股東的額外供股股份申請。

獨立財務顧問函件

鑑於 貴公司已根據上市規則第7.21(1)(a)條的規定作出額外申請安排，董事已決定將不會根據上市規則第7.21(1)(b)條的規定就供股作出補償安排。董事認為，引入額外申請安排旨在激勵現有股東增加對 貴集團的投資。這一舉措旨在培養更強大及更有韌性的股東基礎，以顯示對 貴集團未來發展的信任及積極支持。未獲認購供股股份的配售將不會為獲提呈該權利的股東的利益而進行，而將用於支付 貴公司的債務並為董事會函件「進行供股及配售事項之理由及所得款項用途」一節所述的業務擴展計劃提供資金。

吾等認為額外申請安排符合上市規則第7.21(1)(a)條的規定。合資格股東可申請超出其暫定配額的供股股份。如本函件第5.1節所載分析所示，吾等注意到，16間可比公司其中7間已促使額外申請安排。此外，鑑於(i)供股已經給予全體合資格股東機會，彼等倘若悉數申請認購供股股份，則可藉此維持彼等各自所持 貴公司之權益百分比，亦可在市場內購入額外未繳股款供股股份；及(ii)誠如上文所述，額外供股股份(如有)將按公平及公正基準配發，因此吾等認為有關供股的額外申請安排符合市場慣例、並無超出常規、屬公平合理以及符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 對現有公眾股東權益的可能攤薄影響

提請獨立股東注意董事會函件中「本公司股權架構」一節，其分析各種情況下的股權情況。如上節所述，於最後實際可行日期，「其他公眾股東」的持股比例約為76.42%。假設所有股東悉數承購彼等各自供股股份之配額，緊隨供股完成後，合資格股東之股權將不會被攤薄。在緊隨供股完成後之情況下，假設概無股東承購彼等各自供股股份之配額，而所有未獲認購供股股份根據配售事項配售予獨立第三方，「其他公眾股東」之持股比例將被攤薄至約25.47%，即持股比例減少約50.95%。

獨立財務顧問函件

吾等注意到上述潛在攤薄影響。然而，吾等認為，攤薄影響應與以下因素一併考慮：

- (1) 獨立股東有機會在股東特別大會上通過投票表達彼等對供股條款的意見；
- (2) 合資格股東可選擇接受或不接受供股；
- (3) 供股為合資格股東提供機會，以較股份過往及現行市價為低的價格認購彼等按比例獲分配的供股股份，以維持彼等各自於 貴公司的現有股權；
- (4) 選擇全數接納供股的合資格股東於供股後可維持彼等各自於 貴公司的現有股權；
- (5) 合資格股東有權以額外申請的方式申請：(i)除外股東(如有)的任何未售出供股股份配額；及(ii)已暫定配發但未獲合資格股東接納或未獲未繳股款供股股份受棄讓人或承讓人認購的任何未繳股款供股股份；及
- (6) 如欲申請額外供股股份，則可填妥額外申請表格，並將其連同就所申請額外供股股份須另行支付的股款一併遞交。董事將按以下原則，以公平及公正基準酌情分配任何額外供股股份：
 - (i) 參考每份申請下所申請的額外供股股份數目，按比例將任何額外供股股份配發予作出申請的合資格股東；
 - (ii) 概不會參考透過暫定配額通知書申請認購的供股股份或合資格股東所持有的現有股份數目；
 - (iii) 概不會優先處理用於補足所持碎股至完整買賣單位的申請；及

獨立財務顧問函件

(iv) 根據上市規則第7.21(3)(b)條，貴公司亦會採取措施，以辨識相關股東作出的額外供股股份申請（不論是以其自身名義或透過代名人申請）。倘相關股東所申請的額外供股股份總數高於上限數目（相等於供股項下提呈發售的供股股份總數減去相關股東已承購彼等於其供股股份保證配額項下的供股股份數目），則貴公司將不會理會相關股東的額外供股股份申請。

經考慮：

- (i) 如本函件第5.2、5.3及5.4節所述，供股之主要條款屬公平合理；
- (ii) 任何形式的非按比例股本集資活動亦會對其他股東產生即時攤薄影響；
- (iii) 倘貴公司透過其他股本融資（如配售及公開發售）滿足未來資金需求或籌集額外債務以滿足其資金需求，該等股本／債務融資方法將對所有現有股東造成即時攤薄影響，或如本函件第2節所述，進一步增加貴集團的資產負債；
- (iv) 供股是在所有合資格股東均有同等機會以低於歷史現行市價維持其在貴公司所佔權益比例的基礎上進行；
- (v) 合資格股東有權申請額外供股股份，該等股份將按公平合理基準分配（如本函件第5.4節所述）；
- (vi) 本函件第2節所述進行供股及配售事項的理由及所得款項用途；及
- (vii) 吾等對本函件第5.2節所述股權攤薄範圍及理論攤薄影響範圍之進一步理據，

吾等認為，對不參與股東股權的攤薄影響屬可接受。

7. 供股的財務影響

7.1 資產淨值

經計及供股所得款項，預期 貴集團的資產淨值將因供股而增加。此外，吾等從通函附錄二所載的「本集團未經審核備考財務資料」一節中得悉，於二零二三年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔 貴集團經審核綜合有形資產淨值約為人民幣176,933,000元，而於供股完成前，於二零二三年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔每股經審核綜合有形資產淨值約為人民幣0.70元。假設供股項下獲全數認購， 貴集團預期可籌得所得款項淨額約港幣89,200,000元（相當於人民幣81,074,000元）。此外，根據配售事項完成所籌集之所得款項淨額約為港幣6,884,000元（相等於人民幣6,257,000元）。經備考調整後，供股完成後 貴公司權益持有人應佔 貴集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將提高至約人民幣264,264,000元，而供股完成後 貴公司權益持有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值則減少約58.6%至約人民幣0.29元。該跌幅乃由於每股供股股份港幣0.15元之認購價較供股完成前 貴公司權益持有人應佔每股綜合有形資產淨值有較大折讓所致。

儘管供股導致 貴公司權益持有人應佔每股綜合有形資產淨值減少，但預計供股完成後將對 貴集團的整體資產淨值狀況產生積極影響。

7.2 營運資金

預期供股完成後對 貴集團之營運資金將產生正面影響，原因是供股所得款項將為 貴集團帶來所得款項淨額約港幣89.2百萬元（假設供股獲悉數認購），經參考董事會函件，其中約港幣8.0百萬元將用作 貴集團之一般營運資金。

獨立財務顧問函件

7.3 流動資金

根據二零二三年年報，於二零二三年十二月三十一日，貴集團的流動資產約為人民幣632,502,000元（相當於約港幣695,898,000元），流動負債約為人民幣497,641,000元（相當於約港幣547,520,000元）。因此，貴集團於二零二三年十二月三十一日處於流動資產淨值狀態，貴集團的流動比率（流動資產／流動負債）約為1.27倍。

預期供股估計所得款項淨額將令貴集團流動資產增加約港幣89.2百萬元（假設供股獲悉數認購），而緊隨供股完成後，預期貴集團的流動資金狀況亦會改善。

值得注意的是，上述分析僅供說明，並不代表供股完成後貴集團的財務狀況。

推薦建議

考慮到上述主要因素，特別是：

- (i) 如本函件第1節所述，貴集團的現金流量及流動資金狀況轉差，二零二二財年及二零二三財年貴公司擁有人應佔年內虧損分別為約人民幣55,768,000元及約人民幣46,231,000元；
- (ii) 如本函件第2節所述，貴集團擬將約港幣46.2百萬元（佔所得款項淨額約港幣89.2百萬元的約51.79%）用於結算第二個茂名項目於二零二四年及日後的長期建築成本、應付總承建商的貿易及其他款項及其他合約負債；
- (iii) 如本函件第2節所述，貴集團擬將約港幣23.0百萬元（佔所得款項淨額約港幣89.2百萬元的約25.78%）用於償還貴集團的借款負債，即於二零二三年十二月三十一日擁有若干計息借款合共約人民幣30.0百萬元，包括由一間財務公司提供之未償還本金約港幣23,000,000元的有抵押貸款，並以貴集團的租賃土地及樓宇抵押，按年利率13%計息及須於二零二四年十一月十五日或之前償還；

獨立財務顧問函件

- (iv) 如本函件第2節所述，貴集團擬將約港幣12.0百萬元(佔所得款項淨額約港幣89.2百萬元的約13.45%)用作原蔗糖貿易的保證金以及支持原蔗糖貿易的食品供應鏈投資；
- (v) 如本函件第2節所述，其他股本或債務融資方案均不能滿足貴集團的資金需求、對現有股東有即時攤薄影響或不符合股東的最佳利益；
- (vi) 供股將給予合資格股東機會，透過以低於歷史現價認購供股股份，或申請額外供股股份，以維持彼等各自於貴公司之按比例股權；
- (vii) 如本函件第5.2節所述，供股主要條款(包括認購價)對股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益；
- (viii) 供股將同時進行配售事項及額外申購，而可比公司並無同時進行配售事項及額外申購。該安排透過(a)激勵現有股東增加對貴公司的投資以培養更強大及更有韌性的股東基礎；同時(b)吸引獨立投資者認購未獲認購供股股份，使供股所得款項總額最大化。
- (ix) 如本函件第5.3節所述，配售代理收取的配售佣金屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益；
- (x) 如本函件第5.4節所述，額外申請安排符合市場慣例，並無超出常規，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益；及

獨立財務顧問函件

(xi) 如本函件第6節所述，就 貴公司的情況而言，對不參與股東的潛在攤薄影響屬可接受，

吾等認為，儘管該等交易並非於 貴公司之日常及一般業務過程中進行，但該等交易屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議(i)獨立董事委員會推薦獨立股東；及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等交易。

此 致

中國上城集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
中毅資本有限公司

蘇凱澤
董事總經理—投資銀行部

吳旻珊
聯席董事

謹啟

二零二四年五月二十二日

附註：

蘇凱澤先生為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌人士，並為中毅資本有限公司有關第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之負責人員。蘇先生於香港機構融資行業積逾20年經驗。

吳旻珊女士為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌人士，並為中毅資本有限公司有關第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之負責人員。吳女士於香港機構融資行業積逾10年經驗。

1. 本集團財務資料概要

本公司經審核財務資料披露於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個財政年度的年度報告。上述財務資料已於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (<https://www.chinauptown.com.hk>) 上刊載及可供查閱：

- a) 本公司於二零二三年三月三十一日刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告 (第101頁至第228頁)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0331/2023033101204_c.pdf)

- b) 本公司於二零二三年四月二十七日刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告 (第105頁至第232頁)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702007_c.pdf)

- c) 本公司於二零二四年四月二十六日刊發的截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告 (第105頁至第228頁)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042600961_c.pdf)

2. 本集團的債務

於二零二四年三月三十一日 (即本通函付印前確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期) 營業時間結束時，本集團的債務詳情如下：

	有抵押	本集團 無抵押	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他借款之賬面值	21,220	9,266	30,486
應付非控股權益款項之賬面值	–	115,498	115,498
應付董事款項之賬面值	–	96	96
租賃負債	–	1,822	1,822
	<u>21,220</u>	<u>126,632</u>	<u>147,902</u>

於二零二四年三月三十一日，本集團的一項其他借款以本集團若干物業、廠房及設備 (金額約人民幣14,536,000元) 作單獨抵押。

於二零二四年三月三十一日，本集團就本集團物業之若干買家獲提供之按揭貸款提供總額約為人民幣94.51百萬元的財務擔保。

除上述或本通函其他章節所披露外，以及除日常業務過程中之集團內公司間負債及正常貿易應付款項以及合約負債外，於二零二四年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券或屬借貸性質之任何定期貸款、其他借款或債務，包括銀行透支、貸款、承兌負債（正常貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、租賃負債、按揭或押記、其他重大或然負債或未償還擔保。

據董事經作出一切合理查詢後所深知，自二零二四年三月三十一日以來本集團的債務水平概無重大變動。

3. 營運資金聲明

經計及本集團之可得財務資源（包括供股之估計所得款項淨額約港幣89.2百萬元、手頭現金及現金等價物、經營活動所得的現金流量及可用銀行融資），董事經審慎周詳查詢後認為，本集團將有足夠營運資金以應付其於本通函日期起計至少未來十二個月期間之現有需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團的業務趨勢及財務及貿易前景

本公司主要從事投資控股，及本集團主要從事(i)物業發展及投資；以及(ii)原蔗糖貿易。

物業發展及投資

於二零二三年，物業市場在經歷短暫復甦後繼續下行。根據中國房產信息集團的數據，於二零二三年，中國新房銷量同比下降16.5%至人民幣5.4萬億元，較二零二一年的行業高點下降35.9%。本集團的物業發展及投資業務受物業市場下跌及利率上升的影響。

地方政府採取了各種措施，如降低二次購房者的按揭利率，以遏制住宅銷售的下滑。目前，中國房地產市場仍處於行業轉型期，不可避免地會出現波動及調整。同時，適應城鎮化新的發展趨勢及房地產市場供求關係的變化，以及建立新的房地產開發模式，需要一定的時間。我們仍面臨諸多困難及挑戰。然而，預計於中國地方政府的相關措施及支持下，房地產市場將緩慢復甦。

本集團經營兩個位於中華人民共和國（「中國」）廣東省茂名市的房地產開發項目。第一個茂名項目已分三期發展為住宅及商業物業的綜合體（「**第一個茂名項目**」）。第一個茂名項目大部分商用及住宅物業已於二零一九年交付且第一個茂名項目的大部分銷售所得款項已用於茂名市吉祥小區第二個茂名項目（「**第二個茂名項目**」）的開發。

第一個茂名項目的銷售已接近尾聲，而第二個茂名項目仍處於開發中。於二零二三年十二月，約60%的建築工程已完工。本集團將繼續預售第二個茂名項目的物業。

原蔗糖貿易

本集團自二零一四年起從事原糖貿易，截至二零二零年十二月三十一日止年度，原蔗糖貿易產生的收益約為人民幣27,663,000元。為應對COVID-19疫情導致的波動及充滿挑戰的市況，本集團已於二零二一年至二零二三年暫停其原蔗糖貿易。作出這一決定是因為全球原蔗糖市場出現大幅波動，使得自貿易活動中獲得客觀回報日益困難。

隨著全球經濟逐步自疫情中復甦，不同行業的復甦速度各不相同。董事認為，亞太地區可能為全球蔗糖市場增長最快的地區，乃由於印度、泰國及中國佔該區域市場的最大份額，該等國家收穫的甘蔗量較大，並將甘蔗加工成糖。同時，根據聯合國糧食及農業組織的資料，由於中國國內的糖產量不足以及滿足國內消費，因此大部分糖需進口。

因此，本集團希望抓住此良機恢復其業務營運。

以下載列本集團於供股完成後之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明用途。儘管未經審核備考財務資料乃經合理審慎編製，惟股東於閱讀有關資料時應注意，該等數字本身可予調整，且未必能全面反映本集團於有關財務時間之財務業績及狀況。

A. 本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

緒言

以下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報表（「未經審核備考財務資料」）乃由董事根據上市規則第4.29段及參考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」編製，僅供說明用途，並載於本附錄以說明供股對本公司擁有人於二零二三年十二月三十一日應佔本集團綜合有形資產淨值之影響，猶如供股於該日已進行。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，由於其假設性質使然，未必能真實反映於二零二三年十二月三十一日或任何未來日期本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。

本集團於二零二三年十二月三十一日的未經審核備考財務資料乃由董事根據本集團於二零二三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發業績公告）編製，並作出下述調整。

於二零二三年 十二月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 (人民幣千元) (附註1)	供股之 未經審核估計 所得款項淨額 (人民幣千元) (附註2)	配售事項之 未經審核所得 款項淨額 (人民幣千元) (附註3)	緊隨 供股完成後		緊隨 供股完成後	
			於二零二三年 十二月三十一日 本公司 擁有人應佔 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 (人民幣千元)	供股完成前 於二零二三年 十二月三十一日 本公司擁有人 應佔每股 經審核綜合 有形資產淨值 (人民幣) (附註4)	於二零二三年 十二月三十一日 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 (人民幣) (附註5)	
基於將按認購價每股供股 股份港幣0.15元發行 610,714,104股供股股份	176,933	81,074	6,257	264,264	0.70	0.29

附註：

- 於二零二三年十二月三十一日的本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值約人民幣176,933,000元乃基於二零二三年十二月三十一日的本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值約人民幣176,933,000元(摘錄自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績公告)。
- 供股估計所得款項淨額約港幣89,200,000元(相當於人民幣81,074,000元)乃基於610,714,104股供股股份(假設概無任何購股權獲行使及可換股債券獲轉換,故無據此配發及發行新股份,且本公司股本於記錄日期或之前並無其他變動)按認購價每股供股股份港幣0.15元計算,經扣除本公司應付之估計相關開支(包括專業人士之諮詢費、印刷、登記、翻譯、法律、會計及文件費用)。
- 於二零二四年三月六日,本公司以每股港幣0.14元的價格完成配售50,888,000股股份。募集所得款項淨額約為港幣6,884,000元(相當於人民幣6,257,000元)。配售股份的財務影響僅作說明用途。
- 用於計算於供股完成前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的股份數目及本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃分別基於於二零二三年十二月三十一日已發行的254,469,052股股份及於二零二三年十二月三十一日的約人民幣176,933,000元計算。

5. 緊隨供股（猶如供股已於二零二三年十二月三十一日完成）及配售事項完成後，於二零二三年十二月三十一日的本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，惟未計入於二零二三年十二月三十一日後因行使根據購股權計劃授予的購股權（如有）而已經或可能發行的任何股份。用於計算緊隨供股完成後本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的股份數目為916,071,156股，包括(i)於二零二三年十二月三十一日的254,469,052股已發行股份，(ii)50,888,000股配售股份及(iii)610,714,104股供股股份。
6. 除上文所披露者外，概無作出任何調整以反映本集團於二零二三年十二月三十一日後任何業務結果或訂立之其他交易。

B. 未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為本公司獨立申報會計師長青(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
駱克道188號
兆安中心
24樓

致中國上城集團有限公司之董事會

吾等已完成核證工作，以對中國上城集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(此後統稱「貴集團」)由 貴公司董事為供說明而編製之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二四年五月二十二日之通函(「通函」)第101至102頁所載於二零二三年十二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。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄二A部分。

貴公司董事已編製未經審核備考財務資料，以說明按認購價每股供股股份港幣0.15元以一股合併股份可獲發兩股供股股份之基準進行建議供股(「供股」)，對 貴集團於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況之影響，猶如供股已於二零二三年十二月三十一日發生。在此過程中，有關 貴集團於二零二三年十二月三十一日之有形資產淨值之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績公告所刊載 貴集團於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事須負責按照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，並參考香港會計師公會（「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」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德之要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本會計師事務所採用香港質量管理準則(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料相關的由吾等所曾發出之任何報告，吾等除對報告出具日期之報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就編製載入供股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序，以對董事是否根據上市規則第4.29段，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，獲取合理保證。

就本工作而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用之歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在本工作過程中，吾等亦未對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載於投資通函中，目的僅為說明供股對 貴集團未經調整財務資料產生之影響，猶如供股或該交易已在為說明目的而選擇之較早日期發生或進行。因此，吾等不對於二零二三年十二月三十一日供股之實際結果是否如同呈報一般發生提供任何保證。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及履程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則是否提供合理基準呈列該事項或交易之直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關未經審核備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師的判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及的事項或交易以及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲得充足和恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所呈述基準由 貴公司董事妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

長青(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零二四年五月二十二日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司之法定及已發行股本(i)於最後實際可行日期；(ii)緊接供股完成前；及(iii)緊隨供股完成後(假設已發行股份數目並無變動，且供股已根據配售協議獲全數認購或配售)如下：

於最後實際可行日期：

法定：

30,000,000,000股每股面值港幣0.01元之股份 港幣300,000,000.00元

已發行及繳足：

305,357,052股每股面值港幣0.01元之股份 港幣3,053,570.52元

緊接供股完成前：

法定：

30,000,000,000股每股面值港幣0.01元之股份 港幣300,000,000.00元

已發行及繳足：

305,357,052股每股面值港幣0.01元之股份 港幣3,053,570.52元

緊隨供股完成後(假設已發行股份數目並無變動，
且供股已根據配售協議獲全數認購或配售)：

法定：

30,000,000,000股每股面值港幣0.01元之股份 港幣300,000,000.00元

已發行及繳足：

916,071,156股每股面值港幣0.01元之股份 港幣9,160,711.56元

供股股份一經發行及繳足股款後，將不附帶任何留置權、押記、產權負擔及第三方權利、權益或任何性質的申索權，並於各方面與當時已發行股份享有同等權益，包括有權收取於繳足股款供股股份配發日期或之後可能宣派、作出或派付的所有股息及分派。

於最後實際可行日期，本公司並無根據本公司任何購股權計劃持有任何尚未行使購股權，或任何其他衍生工具、期權、認股權證及換股權或其他可轉換或兌換為股份之類似權利。

將發行之供股股份將於聯交所上市。本公司之股本或任何其他證券並無任何部份於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，而本公司並無或現無建議或尋求申請批准股份或供股股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，並無任何有關放棄或同意放棄未來股息之安排。

3. 權益披露

a) 董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或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)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於按該條規定存置之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，主要股東及其他人士（並非董事或本公司主要行政人員）在股份及相關股份中的須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司及聯交所或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉：

於股份之好倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所擁有權益之 股份數目	於最後實際 可行日期持股 概約百分比
銘鴻豐有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	72,000,000	23.58
劉東先生 ^(附註1)	受控制公司的權益	72,000,000	23.58
中國糖業集團 有限公司 ^(附註2)	實益擁有人	24,210,526	7.93
劉忠翔先生 ^(附註2)	受控制公司的權益	24,210,526	7.93
廣東南粵銀行股份 有限公司第一直 屬支行* ^(附註2)	擁有股份之擔保 權益之人士	24,210,526	7.93

附註：

- (1) 該等股份由銘鴻豐有限公司擁有，而銘鴻豐有限公司為劉東先生100%擁有。根據證券及期貨條例，劉東先生被視為擁有銘鴻豐有限公司所持股份之權益。
- (2) 該等股份由中國糖業集團有限公司擁有，而中國糖業集團有限公司為劉忠翔先生（「劉先生」）100%擁有。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有中國糖業集團有限公司所持股份之權益。中國糖業集團有限公司就其持有之24,210,526股股份向廣東南粵銀行股份有限公司第一直屬支行提供股份押記。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士（並非本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露及須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊內的權益或淡倉。概無董事為本公司任何主要股東的董事或僱員。

4. 董事於合約及資產中的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司所訂立且仍存續有效，並就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於自二零二三年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發的經審核綜合賬目之日）以來所收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司存在或提議由本集團在並無支付任何賠償（法定賠償除外）的情況下於一（1）年內未屆滿或釐定的任何服務合約。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事、控股股東或彼等各自的緊密聯繫人概無擁有任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務，或與本集團可能發生任何其他利益衝突的權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，以及就董事所知，概無待決或對本公司或本集團任何其他成員公司構成威脅的任何重大訴訟或仲裁。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團的財務或貿易狀況自二零二三年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表之日）以來並無任何重大不利變動。

9. 重大合約

以下為本集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立的重大合約（並非由本集團於進行或擬進行之日常業務過程中訂立的合約）：

- (1) 配售協議；及
- (2) 本公司與VC Brokerage Limited（作為配售代理）訂立日期為二零二四年二月十五日之配售協議，內容有關按配售價每股港幣0.14元向不少於六名承配人配售最多50,888,000股配售股份，有關詳情披露於本公司日期為二零二四年二月十五日、二零二四年二月十九日及二零二四年三月六日之公告。

10. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見、函件或建議的專家資格：

名稱	資格
長青（香港）會計師事務所有限公司	執業會計師
中毅資本有限公司	獲證監會發牌可根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上文提及的各專家均(i)已就刊發本通函發出同意書，同意按其各自所示的形式及內容，轉載其函件及引述其名稱及／或建議，且迄今並無撤回其同意書；(ii)並無於本集團任何成員公司之任何股份中實益擁有任何權益及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（不論是否可依法強制執行）；及(iii)並無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 公司資料及參與供股的各方

董事會	<p>執行董事 彭中輝先生 符永遠先生 張曉君先生 梁志超先生</p> <p>獨立非執行董事 邱思揚先生 陳偉江先生 李鎮彤先生</p>
註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心第一座 15樓1501室
授權代表	<p>彭中輝先生 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心第一座 15樓1501室</p> <p>何思韻女士 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心1座 15樓1501室</p>
公司秘書	何思韻女士

本公司財務顧問	贏環球融資顧問有限公司 香港夏慤道16號 遠東金融中心18樓1804B室
獨立董事委員會及獨立股東的 獨立財務顧問	中毅資本有限公司 香港 九龍尖沙咀 廣東道28號 力寶太陽廣場14樓1401室
本公司有關供股之法律顧問	有關香港法律： 陳馮吳律師事務所 香港灣仔 港灣道30號 新鴻基中心 41樓4101至4104室
申報會計師	長青(香港)會計師事務所有限公司 執業會計師 香港灣仔 駱克道188號 兆安中心 24樓
配售代理	國農證券有限公司 香港金鐘 金鐘道95號 統一中心35樓A1室
香港之股份登記及過戶分處	聯合證券登記有限公司 香港北角英皇道338號 華懋交易廣場2期 33樓3301-04室
開曼群島主要股份登記及 過戶處	Suntera (Cayman) Limited Royal Bank House – 3rd Floor 24 Shedden Road, P.O. Box 1586 Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands

主要往來銀行	中國建設銀行(亞洲)股份有限公司 香港中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈28樓
	星展銀行(香港)有限公司 香港中環 皇后大道中99號 中環中心11樓
股份代號	2330
公司網址	www.chinauptown.com.hk

12. 本公司董事及高級管理層詳情

執行董事

彭中輝先生(「彭先生」)，51歲，於二零二三年四月十日獲委任為執行董事及董事會主席。彭先生自一九九七年以來在香港和澳洲悉尼的多家國際律師事務所擔任律師，執業二十多年，專門從事資本市場以及一般公司和商業工作。於二零零九年至二零二三年期間，彭先生擔任該等律師事務所的管理職務。彭先生於二零二三年十二月三十一日從律師事務所的職務退休。

彭先生於二零一八年四月十二日至二零二一年十月三十日期間擔任華邦科技控股有限公司(為一間股份於聯交所主板上市之公司(股份代號：3638))的非執行董事。彼亦分別於二零一九年九月二十七日至二零二一年五月五日期間擔任駿高控股有限公司(為一間股份於聯交所GEM上市之公司(股份代號：8035))的獨立非執行董事，於二零一七年十二月八日至二零二一年七月三十日期間擔任莊皇集團公司(為一間股份於聯交所GEM上市之公司(股份代號：8501))的獨立非執行董事，及於二零一一年四月十二日至二零二三年六月六日期間擔任遠大中國控股有限公司(為一間股份於聯交所主板上市之公司(股份代號：2789))的獨立非執行董事。

彭先生於一九九六年獲得澳洲邦德大學法學(榮譽)學士學位。於一九九七年，彭先生分別獲得悉尼大學法學院的法律執業研究課程文憑和澳洲新南威爾斯大學的法律碩士學位。彭先生自一九九七年起獲澳洲新南威爾斯最高法院認可為執業律師，並自二零零九年起獲香港高等法院認可為事務律師。

符永遠先生(「符先生」)，68歲，於二零二四年四月十日獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。符先生為航海工程師及航運管理經濟師。彼畢業於廣東省經濟管理幹部學院工業經濟管理系，擁有四十多年航運及貨運管理經驗。於一九七二年至一九九二年二十年間，符先生曾任職於中遠系統(包括廣州遠洋運輸公司)。彼主要負責貨運以至船舶租賃管理。

符先生於二零一二年七月三日獲委任為泰山石化集團有限公司(「泰山石化」)(為一間股份於聯交所主板上市並於二零二三年八月二十三日除牌之公司(股份代號：1192))的執行董事，並於二零一二年八月二十七日起獲委任為泉州船舶工業有限公司的董事長及法定代表人。於二零一五年九月三十日，彼辭任泰山石化執行董事職務。符先生於二零一六年七月六日獲委任為亞洲能源物流集團有限公司(「亞洲能源物流」)(為一間股份於聯交所主板上市之公司(股份代號：351))的執行董事。彼於二零二零年十月三十日辭任亞洲能源物流執行董事職務。

張曉君先生(「張先生」)，49歲，於二零二三年十月三十日獲委任為本公司執行董事。張先生是一位傑出及以業績為導向的專業管理人士，在重組和精簡財務運營以提高業績和盈利能力方面擁有豐富的經驗。身為中國貴州星臣教育管理有限公司和英國星臣教育有限公司(一間其股份於倫敦證券交易所主板上市的公司，股票代碼：OBOR)的執行董事兼總裁，他在管理資金、優化現金流、設立投資基金以及提供投融資服務方面擁有豐富的專業知識。

張先生擅長策略規劃、商業智慧、持續流程改進、確保遵守財務法規並實施有效的發展策略。張先生在公司治理、財務法規合規性，以及確保實施穩健的內部控制流程方面有很多經驗。彼為制定和更新政策和程序提供了策略指導，嚴格評估和改進了內部控制流程，並制定了準確的成本優化流程，以提高組織的效率並降低成本。

在擔任現職之前，張先生於二零零六年八月至二零一六年三月在中國深圳擔任逸百年(中國)投資有限公司總經理助理及副總經理。此外，張先生還曾於二零零八年八月至二零一六年三月期間兼任中國河南河南農開投資基金總經理，並在其中發揮了關鍵作用，設立了中國第一支農業產業基金，設計基金規模為人民幣48億元。

張先生持有新南威爾斯大學(University of New South Wales)基金管理商業碩士學位和蒙納許大學(Monash University)商業(銀行與金融)學士學位。

梁志超先生(「梁先生」)，46歲，於二零二四年三月一日獲委任為本公司執行董事。梁先生於處理各行政部門的關係及溝通接洽方面擁有豐富經驗。彼分別於二零一一年一月至二零一九年七月期間及二零一九年十月至二零二二年二月期間，擔任廈門高誠信建設監理有限公司，以及廈門築鼎成工程管理有限公司工程部经理。梁先生亦曾於二零二二年六月至二零二三年十二月期間，擔任天機控股有限公司(為一間股份於聯交所上市的公司，股份代號：1520)的法務部助理經理。

梁先生畢業於廈門大學工商管理專業。

獨立非執行董事

邱思揚先生(「邱先生」)，46歲，於二零二二年七月六日獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會(「審核委員會」)之主席。彼於金融行業不同領域擁有逾20年經驗，包括審核及企業融資。彼自二零一七年二月起擔任濶濶發展控股有限公司(一間於聯交所GEM上市之公司；股份代號：8423)之獨立非執行董事。彼於二零一五年七月至二零一九年十月擔任駿高控股有限公司(「駿高」)(一間於聯交所GEM上市之公司；股份代號：8035)之財務總監並於二零一六年四月至二零一九年十月期間擔任駿高的執行董事及公司秘書。邱先生自香港城市大學取得會計工商管理的學士學位。彼現時為香港會計師公會成員。

陳偉江先生(「陳先生」)，50歲，於二零二零年一月三日獲委任為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會各自之成員。陳先生於中華人民共和國糖市場擁有逾二十年經驗。陳先生取得解放軍西安政治學院之法律學位並於一九九七年在湛江恒德糖業有限公司開始工作。於二零零七年至二零一七年，陳先生擔任湛江恒德糖業有限公司之執行董事。

李鎮彤先生(「李先生」)(前稱李振超)，53歲，於二零二二年六月十七日獲委任為獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。彼於二零零七年自香港城市大學獲取金融工程理學碩士。彼於一九九四年自英國曼徹斯特城市大學取得會計與金融(榮譽)學士。李先生自二零二二年九月十四日起擔任鼎石資本有限公司(一間於聯交所主板上市之公司；股份代號：804)之執行董事。彼於二零一九年五月至二零二二年六月十二日期間擔任安仁金融有限公司的高級副總裁。彼於二零一七年九月至二零一九年五月期間擔任亞銀金融集團有限公司的首席營運官、於二零一五年十二月至二零一七年九月期間擔任海通國際證券有限公司大宗經紀服務的董事、於二零一四年四月至二零一五年十二月擔任招商證券(香港)有限公司全球商品部的董事、於二零一三年六月至二零一四年四月擔任質量風險管理營運部(QRMO)的營運經理、於二零零六年八月至二零一三年六月期間擔任中銀國際控股有限公司融資及財務部董事、於二零零五年九月至二零零六年六月期間擔任瑞穗證券亞洲有限公司風險管理部的助理經理及分別於二零零四年五月至二零零四年十月期間、二零零二年十月至二零零四年四月期間及一九九九年十二月至二零零二年十月期間擔任瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司香港產品控制部之合約產品控制員、新加坡財務部財務控制員及香港財務部財務控制員。李先生於內部控制、風險管理及法規合規方面擁有豐富經驗。

高級管理層

公司秘書

何思韻女士(「何女士」)於公司秘書領域擁有逾十年經驗，並曾於香港多家上市公司工作多年。何女士為香港公司治理公會及特許公司治理公會會士。她擁有倫敦大學法學學士學位及香港理工大學企業管治碩士學位。

董事營業地點

董事營業地點與本公司香港主要營業地點相同。

13. 費用

與供股有關之費用(包括財務顧問費、配售佣金、印刷費、登記費、翻譯費、法律及會計費用)估計約為港幣2,300,000元，將由本公司支付。

14. 展示文件

下列文件的文本自本通函日期起計14天內將刊載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.chinauptown.com.hk)網站：

- (i) 董事會函件，全文載於本通函第10至39頁；
- (ii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第40至41頁；
- (iii) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第42至96頁；
- (iv) 申報會計師就本集團的未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄二；
- (v) 本附錄「9.重大合約」一段所述重大合約；及
- (vi) 本附錄「10.專家及同意書」一段所述專家同意書。

15. 其他事項

- (i) 於最後實際可行日期，據董事所深知，概無有關影響由香港境外地區匯送本公司溢利或調回其資本至香港之限制。
- (ii) 於最後實際可行日期，本集團並無外匯負債。
- (iii) 本通函及隨附代表委任表格的中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲通告中國上城集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年六月七日(星期五)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過本公司以下決議案：

普通決議案

1. 「動議待本公司日期為二零二四年五月二十二日之通函(「通函」)董事會函件中「供股的條件」所載的條件達成後：
 - (a) 批准以供股方式按認購價每股供股股份港幣0.15元發行不超過610,714,104股供股股份，基準為於記錄日期營業時間結束時合資格股東(除外股東除外)每持有一股股份獲發兩股供股股份，且大致按通函(其註有「A」字樣之文本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)所載條款及條件及董事可能釐定的有關其他條款及條件進行；
 - (b) 批准、確認及追認本公司與國農證券有限公司就按盡力基準以不低於認購價之配售價配售未獲合資格股東認購之供股股份及／或原另行以未繳股款形式暫定配發予除外股東惟尚未由本公司售出之供股股份而訂立之日期為二零二四年四月八日之配售協議(「配售協議」)(其註有「B」字樣之文本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及其項下擬進行之交易；

股東特別大會通告

- (c) 授權任何一位或多位董事根據供股或就此配發及發行供股股份，即使該等供股股份可能並非按比例提呈發售、配發或發行予合資格股東，尤其是於考慮香港境外任何地區法例的法律限制或相關監管機構或證券交易所的規定後，董事會可在其認為必要或適宜的情況下，就除外股東作出有關排除或其他安排；及
- (d) 授權任何一位或多位董事在其可能全權酌情認為就進行供股、配售協議及其項下擬進行交易或與之相關、實施或使之生效或完成與之相關的任何事宜而言屬必要、合適、合宜或適宜的情況下，採取有關行動、作出一切有關行動及事宜以及簽立一切有關進一步文件或契據。」

本股東特別大會通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年五月二十二日之通函所界定者具有相同涵義。

承董事會命
中國上城集團有限公司
彭中輝
主席

香港，二零二四年五月二十二日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一座

15樓1501室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司任何股東，均可委任一名或（倘彼為兩股或以上股份之持有人）以上受委代表出席大會並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。代表委任表格須由本公司股東或其正式書面授權之授權人簽署。倘股東為法人團體，則須加蓋印鑑，或由高級職員或正式獲授權之授權人代其親筆簽署。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件須盡快送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論在任何情況下須於二零二四年六月五日（星期三）上午十一時正前或不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。
4. 交回委任受委代表的文據後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，於該情況下，有關委任代表文據將視作已撤銷論。
5. 如任何股份由聯名登記持有人持有，則該等聯名登記持有人中任何一人可親身或委派受委代表就有關股份於上述大會（或其任何續會）投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則上述出席人士當中於本公司股東名冊就有關股份排名首位人士方有權就有關股份投票。
6. 為釐定本公司股東出席大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年六月三日（星期一）至二零二四年六月七日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，本公司股東須確保所有過戶文件連同有關股票於不遲於二零二四年五月三十一日（星期五）下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
7. 本通告提述之時間及日期指香港時間及日期。
8. 倘於大會當日上午八時正後任何時間8號或以上颱風警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效或由香港政府公佈「超強颱風後的極端情況」生效，則大會將予延期。本公司將於本公司網站 (www.chinauptown.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載公告，以知會股東有關重新安排的大會日期、時間及地點。
9. 於本通告日期，董事會由四名執行董事彭中輝先生（主席）、符永遠先生、張曉君先生及梁志超先生；以及三名獨立非執行董事邱思揚先生、陳偉江先生及李鎮彤先生組成。