

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本章程之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之股票經紀、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。

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將章程文件送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。然而，章程文件不得派發、轉發或傳送至作出有關行為即構成違反當地相關證券法例或法規之任何司法權區，亦不得自任何有關司法權區派發、轉發或傳送。

待供股股份獲准以未繳股款及繳足股款形式於聯交所上市及買賣，以及遵守香港結算之股份收納規定後，供股股份將以未繳股款及繳足股款形式獲香港結算接納為合資格證券，可於中央結算系統內寄存、結算及交收，自供股股份分別以未繳股款及繳足股款形式開始於聯交所買賣當日或香港結算釐定之其他日期起生效，而 閣下應諮詢 閣下之股票經紀、持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之意見，以了解有關該等交收安排之詳情，以及該等安排對 閣下之權利及權益可能構成之影響。聯交所參與者之間於任何交易日之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統內之所有活動均須遵守不時有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。

各章程文件連同本章程附錄三「17.送呈公司註冊處處長之文件」一段所列明之其他文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港公司註冊處處長、香港聯合交易所有限公司及香港證券及期貨事務監察委員會對任何章程文件或上述任何其他文件之內容概不負責。本章程所述之證券並無根據美國一九三三年證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何州法律登記，在未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州法律之登記規定下不得於美國境內提呈發售或出售。本公司目前無意於美國登記本章程所述供股股份之任何部份或任何證券或於美國公開發售證券。

向香港以外司法權區派發本章程可能受法律限制。管有本章程之人士應自行了解並遵守任何有關限制。本章程並非直接或間接於美國或向美國境內發佈、刊發或派發。向位於美國及派發受限制之任何其他司法權區之股東提供本章程乃僅供參考，並不構成出售或發行供股股份之任何要約或邀請或收購供股股份之任何要約之任何招攬，或於美國或提呈有關要約或招攬屬違法之任何其他司法權區內接納任何供股股份配額之任何要約或邀請，亦非其中一部份。 閣下應閱覽整份章程文件，包括本章程「董事會函件」內「有關買賣股份及未繳股款供股股份的風險警示」一節所載之若干風險及其他因素之討論。

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結算對本章程之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本章程全部或任何部份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。



### 按於記錄日期 每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份之 非包銷基準以每股供股股份港幣0.15元的認購價進行供股

本封面所用之詞彙與本章程所界定者具有相同涵義。

**供股按非包銷基準進行。**概無有關供股最低認購水平之法定規定。供股須待本章程第9至42頁「董事會函件」內「供股的條件」一節所載之供股條件於供股成為無條件之最後時限(目前預期為二零二四年七月十七日(星期三)下午六時正)或之前達成或(如適用)獲豁免後，方可作實。有關條件包括並無發生不可抗力事件。

倘供股條件未能於供股成為無條件之最後時限或之前達成或(如適用)獲豁免，則供股將不會進行。

股份已自二零二四年六月十二日(星期三)起按除權基準買賣。供股股份將以未繳股款形式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)(包括首尾兩天)期間買賣。任何擬於供股條件達成或獲豁免(如適用)之最後時限(預期為二零二四年七月十七日(星期三)下午六時正)前買賣股份及/或以未繳股款形式買賣供股股份之股東或其他人士，將因此承擔供股可能不會成為無條件及可能不會進行之風險。因此，股東及潛在投資者於買賣股份及/或未繳股款供股股份時務請審慎行事，且彼等如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份之最後時限為二零二四年七月八日(星期一)下午四時正。接納及轉讓供股股份之手續載於本章程第9至42頁「董事會函件」內「接納及付款或轉讓手續」一節。

二零二四年六月二十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
預期時間表.....	6
董事會函件.....	9
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 本集團未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1

---

## 釋 義

---

於本章程內，除文義另有所指外，下列詞語或詞彙具有以下涵義：

「會財局」	指	香港會計及財務匯報局
「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	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業的任何日子(星期六、星期日或公眾假期或在香港上午九時正至下午五時正懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨信號或宣佈極端情況之日除外)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「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
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「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有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：2330)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司當時之董事
「額外申請表格」	指	有意申請超過其供股暫定配額的供股股份的合資格股東所適用的額外申請表格

---

## 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
「除外股東」	指	董事就相關地區法例項下法律限制或相關海外監管機構或證券交易所的規定作出查詢後認為有必要或適宜將彼等排除於供股之外的海外股東
「極端情況」	指	極端情況包括但不限於香港政府宣佈超強颱風後發生的公共交通服務嚴重中斷、廣泛地區水浸、嚴重山泥傾瀉或大規模停電
「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	中國香港特別行政區
「最後交易日」	指	二零二四年四月八日(星期一)，即刊發本公司日期為二零二四年四月八日之公告前股份於聯交所的最後交易日
「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

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月十三日，即為確定若干資料以供載入本章程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(或本公司可能釐定的有關較後日期或時間)，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日期
「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，即配售協議終止及供股成為無條件的最後時間
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「海外函件」	指	本公司向除外股東(如有)發出之函件，當中說明除外股東(如有)不獲准參與供股之情況
「海外股東」	指	登記地址位於香港以外的股東(於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊)
「暫定配額通知書」	指	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，由配售代理所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提呈發售未獲認購供股股份

---

## 釋 義

---

「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，就本章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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	本章程、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(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	本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司

---

## 釋 義

---

「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	建議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》
「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

---

下文載列供股之預期時間表。下文及本章程其他部份指明之日期或期限僅屬指示性質，可由本公司延長或修改。預期時間表如有任何變動，本公司將適時公告或通知股東及聯交所。

本章程所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

事件	時間及日期 (香港時間)
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

---

根據上市規則第2.07A條及本公司組織章程細則，本公司將以電子方式向其股東發送其公司通訊。當本公司於其網站及聯交所網站刊發任何該等公司通訊時，將向股東提供有關刊發公司通訊的通知。

於二零二四年三月十五日，本公司分別向其登記及非登記股東（即股份於中央結算系統持有的人士或公司）發出一次性通知函件。就登記股東而言，本公司宣佈，本公司將於公司通訊刊發日期以電郵或郵寄（僅在本公司並無掌握股東的有效電郵地址時適用）方式向股東發送將於本公司網站([www.chinauptown.com.hk](http://www.chinauptown.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發的公司通訊刊發通知。股東有責任提供有效的電郵地址。如果本公司並無掌握股東的電郵地址或提供的電郵地址無效，本公司將按照上述安排行事。倘本公司將公司通訊發送至股東提供的電郵地址而並無收到任何「未送達訊息」，將被視為已遵守上市規則。非登記股東應與其中介人聯絡，並提供電郵地址。倘中介人並無透過香港結算提供有效電郵地址，則通知的印刷本將按香港結算提供的郵政地址郵寄予中介人。股東如欲收取公司通訊的印刷本，應向過戶登記處（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）或電郵至 [2330-corpcomm@unionregistrars.com.hk](mailto:2330-corpcomm@unionregistrars.com.hk) 提出書面要求。

章程將於本公司網站([www.chinauptown.com.hk](http://www.chinauptown.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載，供股東查閱，同時本公司將以電郵或郵寄方式向有關股東發出通知。

作為可採取行動的公司通訊，暫定配額通知書及額外申請表格須以印刷本形式發送予合資格股東。

---

## 預期時間表

---

### 惡劣天氣及／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；
- (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，則上文「預期時間表」一節所述的日期可能會受到影響。在該情況下，本公司將作出公告。

### 有關買賣股份及未繳股款供股股份的風險警示

供股須待(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等條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實。請參閱本章程「董事會函件」內「供股的條件」一節。本公司股東及潛在投資者務請留意，倘供股的條件未達成，則供股將不會進行。

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。

於自本章程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。

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：

**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**

茲提述本公司日期為二零二四年四月八日的公告，當中董事會宣佈，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及配售事項，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。

---

## 董事會函件

---

本章程旨在向閣下提供(其中包括)供股的進一步詳情,以及有關本集團的相關財務資料及其他一般資料。

### 供股

供股的條款載列如下:

#### 發行統計數據

供股的基準:	於記錄日期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)
建議供股所得款項總額:	最多約港幣91.61百萬元(假設已發行股份數目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(假設已發行股份數目於記錄日期或之前概無變動)
作出額外申請之權利:	合資格股東有權申請超出其暫定配額的供股股份

---

## 董事會函件

---

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，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，須於合資格股東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0.25元折讓約40.0%；
- (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(包括當日)止最後連續十個交易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%；
- (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%；

---

## 董事會函件

---

- (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。

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。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，於最後交易日的日均成交量為已發行股份總數約0.06%，表明股份缺乏流動性且需求疲弱；

---

## 董事會函件

---

- (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於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於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，餘下未按較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，惟根據於回顧期間現行市價的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；

---

## 董事會函件

---

- (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，並如本章程「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，且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）分別為約每股港幣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。

### 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寄發予合資格股東，以通知合資格股東認購供股股份。

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。



---

## 董事會函件

---

### 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。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。

為於記錄日期登記為本公司股東，股東須將相關股份過戶文件（連同相關股票）不遲於二零二四年六月十三日（星期四）下午四時正前交回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。

**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。

### 除外股東

章程文件將不會根據香港以外任何司法權區的適用證券法例進行登記或備案。誠如下文所解釋，海外股東可能並無資格參與供股。

根據上市規則第13.36(2)(a)條，董事已就根據有關海外司法權區的法律以及有關監管機構或證券交易所的規定向海外股東提呈供股的可行性作出查詢。

---

## 董事會函件

---

根據於最後實際可行日期之本公司股東名冊，一名海外股東之登記地址位於中國，其持有1,000,000股股份。

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，並未致使將登記地址位於中國之海外股東排除於供股之外成為必要或適宜。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，而該海外股東被視為合資格股東。

因此，於最後實際可行日期，就本次供股而言，概無除外股東。

供股並不構成或形成在作出有關要約或招攬屬違法之任何司法權區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招攬任何收購要約之一部分，亦不構成或形成承購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招攬任何收購要約之一部分。

位於香港境外之任何人士(包括但不限於股東及股份實益擁有人、任何代理人、託管人、代名人或受託人)如欲申請供股股份，須自行全面遵守有關地區或司法權區之法律及法規，包括取得任何政府或其他同意，以及在該地區或司法權區繳付就此所需繳付之任何稅項、關稅及其他款項。

任何人士透過填妥或向過戶登記處交回暫定配額通知書及／或額外申請表格接納任何供股股份要約，將被視為構成該名人士就已全面遵守適用當地法律及規定向本公司作出之聲明及保證。有關人士如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

為免生疑問，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司概不會受上述聲明及保證條文所規限。

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

---

儘管於本章程或暫定配額通知書或額外申請表格內有任何其他規定，倘本公司全權酌情信納有關交易已獲豁免遵守或毋須遵守產生有關限制之法例或法規，則本公司保留權利允許任何股東接納其權利。

### 派發章程文件

本公司將於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件。然而，在合理實際可行及法律允許之情況下，本公司將向除外股東(如有)寄發本章程及海外函件，僅供彼等參考。本公司將不會向除外股東(如有)寄發任何暫定配額通知書或額外申請表格。

向香港以外司法權區派發章程文件可能受法律限制。管有章程文件之人士(包括但不限於股東及股份實益擁有人、代理人、託管人、代名人及受託人)應自行了解並遵守任何有關限制。未能遵守該等限制可能構成違反任何有關司法權區之證券法例。任何股東或股份實益擁有人如對其狀況有任何疑問，應儘快諮詢適當專業顧問。

收到本章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格或將未繳股款供股股份存入中央結算系統股票戶口概不會及將不會構成於提呈要約屬違法之任何司法權區提呈要約，而在該等情況下，本章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格須視為僅供參考而寄發，且不得複製或轉發。收到本章程及／或暫定配額通知書及／或額外申請表格或其中中央結算系統股票戶口獲存入未繳股款供股股份之人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)不應就供股於、向或自任何有關司法權區派發或寄發前述文件，或於、向或自任何有關司法權區向任何人士轉讓未繳股款供股股份。倘任何有關地區之任何人士或其代理人或代名人收到暫定配額通知書或額外申請表格或於中央結算系統獲存入未繳股款供股股份，則不應試圖承購暫定配額通知書所述之權利或轉讓暫定配額通知書(或根據額外申請表格申請任何額外供股股份)或於中央結算系統轉讓未繳股款供股股份，除非本公司確定有關行動將不會違反任何適用法律或監管規定，則作別論。

任何人士(包括但不限於代理人、託管人、代名人及受託人)如於、向或自任何有關司法權區轉交本章程或暫定配額通知書或額外申請表格(無論根據合約或法律責任或其他理由)，應促使收件人注意本節內容。

未經本公司事先書面同意，不得向任何其他人士刊發、複印、派發或以其他方式提供章程文件之全部或部份內容。

---

## 董事會函件

---

居於香港以外地區之股份實益擁有人務請注意，供股並不構成於提呈有關要約或招攬屬違法之任何司法權區內提呈出售或發行未繳股款供股股份或繳足股款供股股份或承購未繳股款供股股份或繳足股款供股股份之任何配額之任何要約或邀請，或收購該等供股股份或承購該等配額之任何要約之任何招攬，亦並非其中一部份。

相關實益擁有人及／或彼等各自之代理人、託管人、代名人或受託人如欲申請供股股份，須自行全面遵守有關地區或司法權區之法律及法規，包括取得任何政府或其他同意，以及在該地區或司法權區繳付就此所需繳付之任何稅項、關稅及其他款項。

### 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股，故概不提供碎股對盤服務。

### 申請上市

於供股生效後，本公司已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。

未繳股款供股股份的每手買賣單位與繳足股款供股股份相同，即每手8,000股股份。

---

## 董事會函件

---

### 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。

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：

- (i) 已妥善而有效地召開董事會會議，以批准及落實供股；
- (ii) 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)；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 在不遲於章程寄發日期的情況下，將兩名董事(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》的文件提交予聯交所以取得認可及呈交香港公司註冊處登記；
- (iv) (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；
- (v) 上市委員會已無條件或在本公司接納的條件(該等條件(如有及倘相關)須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；
- (vi) 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；
- (vii) 配售協議未被終止；及
- (viii) 不會發生及繼續下列任何一項：
  - 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；
  - 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

---

## 董事會函件

---

- 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。

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(i)及(ii)項條件外，供股之先決條件尚未獲達成。除第(vii)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、配售事項所涉及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。

由於建議供股受限於上述條件，故其不一定會進行。

### 接納及付款或轉讓手續

暫定配額通知書已寄發予合資格股東，以通知其可認購暫定配額通知書內所列供股股份數目。合資格股東如欲接納暫定配額通知書所述獲暫定配發之全數供股股份，則須於二零二四年七月八日（星期一）下午四時正（或在惡劣天氣下，於本章程「預期時間表」中「惡劣天氣及／或極端情況對最後接納時間的影響」章節所述之較後時間及／或日期），將暫定配額通知書按其列印之指示連同接納時應付之全數股款交回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。所有股款必須以支票或銀行本票以港幣支付。支票須由香港持牌銀行戶口開出，銀行本票亦須由香港持牌銀行發出，並註明抬頭人為「**CHINA UPTOWN GROUP COMPANY LIMITED – RIGHT ISSUE ACCOUNT**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。

---

## 董事會函件

---

務請注意，除非原有承配人或獲有效轉讓權利之任何人士不遲於二零二四年七月八日（星期一）下午四時正將暫定配額通知書連同適當股款交回過戶登記處，否則暫定配額及一切有關權利將被視作已被放棄，而有關暫定配額及一切有關權利將會被註銷。即使暫定配額通知書並未按有關指示填妥，本公司仍可（單方面全權酌情決定）將其視為有效，並對自行或由代表遞交表格之人士具約束力。本公司可要求有關人士於稍後階段填妥未填妥之暫定配額通知書。

合資格股東如僅欲接納部份暫定配額或欲轉讓暫定配額通知書所述獲暫定配發之部份供股股份之認購權，或將部份或所有權利轉讓予一名以上之人士，則須不遲於二零二四年六月二十七日（星期四）下午四時正將整份暫定配額通知書交回及呈交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，以便過戶登記處註銷原有暫定配額通知書，並按所需數額發出新暫定配額通知書。新暫定配額通知書可於交回原有暫定配額通知書之日期後第二個營業日上午九時正後在過戶登記處領取。該項程序一般稱之為「分拆」未繳股款供股股份。務請注意，轉讓供股股份認購權須繳付印花稅。

本公司保留權利在本公司相信有關轉讓會違反適用法律或監管規定時拒絕辦理向任何人士作出之任何轉讓之登記手續。

合資格股東如欲(i)全數接納其暫定配額；(ii)僅接納其部份暫定配額；或(iii)放棄／向其他人士轉讓其全部或部份暫定配額，暫定配額通知書載有其須辦理之手續之所有資料。務請股東細閱暫定配額通知書所載之手續。

本公司將不會就所收取之任何申請股款發出收據。

倘本章程的「董事會函件」中「供股的條件」一節所載任何供股條件未能於二零二四年七月十七日（星期三）下午六時正或之前（或本公司可能釐定的稍後時間及／或日期）達成或（倘適當）獲豁免，則供股將不會進行。在該等情況下，就申請供股股份已收取的股款將於二零二四年七月二十三日（星期二）或之前以支票（不計利息）退還予合資格股東或（倘屬聯名申請人）名列首位的人士，支票將由過戶登記處以平郵寄往有關合資格股東的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。



---

## 董事會函件

---

### 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，則須按照隨附之額外申請表格上印備之指示填妥及簽署該表格，並連同就所申請額外供股股份計算之全數獨立應繳股款，不遲於二零二四年七月八日(星期一)下午四時正(或在惡劣天氣情況下，於本章程「預期時間表」中「惡劣天氣及／或極端情況對最後接納時間的影響」一節所述之較後時間及／或日期)交回過戶登記處。所有股款必須以港幣支付。支票須由香港持牌銀行戶口開出，銀行本票亦須由香港持牌銀行發出，並註明抬頭人為「**CHINA UPTOWN GROUP COMPANY LIMITED – EXCESS APPLICATION ACCOUNT**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。

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

---

## 董事會函件

---

- (iv) 根據上市規則第7.21(3)(b)條，本公司亦將採取措施，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。

本公司保留權利在本公司相信會違反任何司法權區之適用證券或其他法律或法規時拒絕接納任何額外供股股份申請。

倘合資格股東不獲配發額外供股股份，則於申請時繳付之款項預期將於二零二四年七月二十三日（星期二）或之前以支票全數向其退還（不計利息），支票將由過戶登記處以普通郵遞方式寄送至有關合資格股東之登記地址，郵誤風險概由其自行承擔。倘合資格股東獲配發之額外供股股份數目少於所申請之數目，則多出之申請股款亦預期將於二零二四年七月二十三日（星期二）或之前向其退還（不計利息）。

---

## 董事會函件

---

倘本章程「董事會函件」中「供股的條件」一節所載之任何供股條件未有於二零二四年七月十七日(星期三)下午六時正(或本公司可能釐定之較後時間及/或日期)或之前達成或獲豁免(如適用),則供股將不會進行。在該等情況下,就申請額外供股股份已收取之股款將於二零二四年七月二十三日(星期二)或之前以支票退還(不計利息)予有關合資格股東或(倘屬聯名申請人)名列首位之人士,支票將由過戶登記處以普通郵遞方式寄送至有關合資格股東之登記地址,郵誤風險概由彼等自行承擔。

額外申請表格僅供名列其上之人士使用,且不得轉讓。本公司不會就任何已收取之申請股款另發收據。

### 支票及銀行本票

所有支票及銀行本票將會於收訖後隨即過戶,而該等款項所賺取之利息(如有)將全數撥歸本公司所有。填妥及交回暫定配額通知書或額外申請表格連同支付所申請供股股份股款之支票或銀行本票,即表示保證支票或銀行本票可於首次過戶時兌現。倘任何支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現,則本公司可全權酌情拒絕受理暫定配額通知書或額外申請表格(視情況而定)及/或視其為無效,而倘有關情況出現於合資格股東接納其保證配額,則所有相關保證配額及其項下所有權利將被視作已被放棄而遭撤銷。

### 實益擁有人向中介人作出之指示

股份於中央結算系統內寄存並以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記之實益擁有人如欲認購暫定配發予彼等之供股股份,或出售彼等之未繳股款供股股份,或透過接納其部份暫定配額並將餘下部份出售/轉讓而「分拆」彼等之未繳股款供股股份,應聯絡其中介人並就接納、轉讓及/或「分拆」彼等就其擁有實益權益之股份獲暫定配發之供股股份認購權向其中介人發出指示或作出安排。有關指示及相關安排應早於本章程「預期時間表」所載之相關日期並按其中介人之要求發出或作出,以讓其中介人有足夠時間確保有關指示得以執行。在該等情況下進行接納、轉讓及/或「分拆」手續,應按照中央結算系統一般規則、不時生效之中央結算系統運作程序規則及中央結算系統之任何其他適用規定作出。

---

## 董事會函件

---

### 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，可自未繳股款及繳足股款供股股份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。

聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易，須於其後第二個交易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

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。

### 供股的股票及退款支票

待下文「供股的條件」一節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。

---

## 董事會函件

---

### 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。
- 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。

---

## 董事會函件

---

- 先決條件
- :
- 配售代理及本公司於配售協議項下的義務須待下列條件獲達成後，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
  - (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。

---

## 董事會函件

---

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) 香港、美利堅合眾國或中國之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,最高配售費用為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章程「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章程「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。

---

## 董事會函件

---

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。

於最後實際可行日期，除條件(1)之外，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。

## 董事會函件

### 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：

股東	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	%	所持股份數目	%	所持股份數目	%
銘鴻豐有限公司 <sup>(附註1)</sup>	72,000,000	23.58%	216,000,000	23.58%	72,000,000	7.86%
承配人 <sup>(附註2)</sup>	-	-	-	-	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。於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。於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，經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，本集團可並已將發展其他分部及／或物業項目的大部分融資資源及營運資金用於應對建設工程帶來的巨大流動資金需求。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於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。

- (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。

---

## 董事會函件

---

下文概述供股及配售事項所得款項的擬定用途以及預計動用估計所得款項淨額的時間表：

所得款項的擬定用途	估計所得款項淨額	
	概約金額	預計動用估計所得款項淨額的時間表
(a) 結算長期建築成本、貿易及其他應付款項以及其他合約負債	港幣46.2百萬元	二零二五年六月三十日或之前
(b) 償還借款	港幣23.0百萬元	二零二四年十二月三十一日或之前
(c) 原蔗糖貿易保證金及食品供應鏈投資	港幣12.0百萬元	二零二四年十二月三十一日或之前
(d) 一般營運資金	港幣8.0百萬元	二零二五年六月三十日或之前

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，包括於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



---

## 董事會函件

---

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。

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。

---

## 董事會函件

---

### 過去十二個月的集資活動

下表載列本公司於緊接本章程日期前十二個月內進行的集資活動：

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，於緊接本章程日期前十二個月內，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。獨立股東已於股東特別大會上授出批准。

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。

---

## 董事會函件

---

配售事項亦須待股東批准後，方可作實。於股東特別大會上，股東已批准配售協議及其項下擬進行之交易，以及授出配發及發行未獲認購供股股份之特別授權。

於股東特別大會上，由於本公司並無控股股東，故董事（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須根據上市規則第7.27A條就批准供股之建議決議案放棄投贊成票。於二零二四年六月七日（於股東特別大會上投票的記錄日期），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。因此，就董事所深知，概無股東須根據上市規則就供股、配售協議及其項下擬進行之交易於股東特別大會上放棄投票。

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。

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。

### 有關買賣股份及未繳股款供股股份的風險警示

供股須待達成及／或豁免（如適用）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。請參閱本章程「董事會函件」內的「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。本公司潛在投資者務請留意，倘供股的條件未達成，則供股將不會進行。

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。

---

## 董事會函件

---

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。

於自本章程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。

### 其他資料

務請垂注本章程各附錄所載的其他資料。

此 致

列位合資格股東 台照

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
主席  
彭中輝

二零二四年六月二十一日

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

## 2. 本集團的債務

於二零二四年四月三十日 (即本章程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	21,293	9,298	30,591
應付非控股權益款項之賬面值	–	115,498	115,498
租賃負債	–	1,705	1,705
	<u>21,293</u>	<u>126,501</u>	<u>147,794</u>

於二零二四年四月三十日，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14,670,000元) 作單獨抵押。

於二零二四年四月三十日，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93,963,000元的財務擔保。

除上述或本章程其他章節所披露外，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，於二零二四年四月三十日營業時間結束時，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，自二零二四年四月三十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最後實際可行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。

董事認為，自二零二三年十二月三十一日以來，房地產市場一直處於下滑趨勢，投資減速的情況不太可能改變，特別是考慮到開發商持續的現金流困境。國家統計局資料顯示，二零二四年前兩個月，中華人民共和國（「中國」）房地產投資同比下降9.0%，而二零二三年十二月同比下降24.0%。一月至二月按建築面積計算的房地產銷售額較去年下降20.5%，而去年十二月的降幅為23.0%。

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。於二零二四年五月十七日，中國宣佈採取「歷史性」措施穩定受危機影響的房地產行業，央行將提供人民幣1萬億元的額外資金，並放寬抵押貸款規定，地方政府亦將購買「部分」房屋。

投資者希望該等措施標誌著政府開始採取更果斷的干預措施，以彌補新舊房屋需求的減少，減緩價格下跌的速度，並減少不斷增加的未售房源庫存。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。自二零二三年十二月三十一日起，及直至二零二三年五月，本集團估計約65%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並將甘蔗加工成糖的量較大。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滿足國內消費，因此大部分糖需進口。預計二零二三／二四年中國將生產9.94百萬噸糖，而二零二二／二三年為8.9百萬噸。中國國內糖消費量持續增長及現時預計二零二四年將達至17百萬噸。該情況使得糖缺口約為5.76百萬噸，需要通過進口糖來平衡。

因此，本集團希望抓住此良機恢復其業務營運。本集團一直在與潛在買方洽談恢復原糖貿易業務。於最後實際可行日期，本集團與該等買方的談判已接近尾聲，一旦所需資金到位，即可開始運營。



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 未經審核備考 經調整綜合 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)	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，乃為載入本章程而編製。



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六月二十一日之本章程(「章程」)第 II-2至II-3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本章程附錄二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本章程中，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

二零二四年六月二十一日

## 1. 責任聲明

本章程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；各董事願就本章程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，本章程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，足以令致本章程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：

### (a) 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

### (b) 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

### (c) 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。

於最後實際可行日期，本公司並無任何創辦人或管理層或遞延股份。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券中的權益及淡倉

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	身份／權益性質	所擁有權益之 股份數目	於最後實際 可行日期本公司 已發行股份的 概約百分比
銘鴻豐有限公司 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	72,000,000	23.58
劉東先生 <sup>(附註1)</sup>	受控制公司的權益	72,000,000	23.58
中國糖業集團 有限公司 <sup>(附註2)</sup>	實益擁有人	24,210,526	7.93
劉忠翔先生 <sup>(附註2)</sup>	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* <sup>(附註2)</sup>	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分部向本公司披露或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索償。

## 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最後實際可行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

以下為提供本章程所載意見、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

於最後實際可行日期，上文提及的專家均(i)已就刊發本章程發出同意書，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

執行董事  
彭中輝先生  
符永遠先生  
張曉君先生  
梁志超先生

獨立非執行董事  
邱思揚先生  
陳偉江先生  
李鎮彤先生

## 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

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

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

公司秘書	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
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	<a href="http://www.chinauptown.com.hk">www.chinauptown.com.hk</a>

## 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、薪酬委員會主席以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英國特許公司治理公會士。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章程日期起計14天內將刊載於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<https://www.chinauptown.com.hk>)網站:

- (i) 有關本集團的未經審核備考財務資料的會計師報告,全文載於本章程附錄二;
- (ii) 本附錄「9.重大合約」一段所述重大合約;
- (iii) 本附錄「10.專家及同意書」一段所述書面同意書;及
- (iv) 章程文件。

### 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) 章程文件的中、英文本如有任何歧異,概以英文本為準。

## 16. 法律效力

本章程、暫定配額通知書及額外申請表格以及所有接納該等文件所載任何要約或申請受香港法例規管並根據香港法例詮釋。倘根據該等文件提出申請，本章程即具效力，令所有有關人士須受公司條例第44A及44B條之所有條文(罰則條文除外)約束(如適用)。

## 17. 送呈公司註冊處處長之文件

本章程連同暫定配額通知書及額外申請表格以及本附錄「10. 專家及同意書」一段所述同意書的文本，已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定向香港公司註冊處處長登記。