

---

## 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、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。

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，應立即將本通函連同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、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本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的任何損失承擔任何責任。

---

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)建議股份合併；  
(2)關連人士根據特別授權認購新股份；  
及  
(3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

MESSIS  大有融資

---

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所載者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第9頁至第24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第I-1頁至第I-2頁。大有融資有限公司函件載於本通函第II-1頁至第II-19頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於二零二零年十月十六日(星期五)上午十時三十分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，大會通告載於本通函第IV-1頁至第IV-3頁。無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會並於會上投票，務請細閱通告以及按照代表委任表格上列印之指示填妥表格並盡快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，且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前送達。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。

#### 股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關本公司為保障出席者免於感染新型冠狀病毒(「COVID-19」)的風險而將於股東特別大會上採取的對抗疫情措施，包括：

- 必須測量體溫
- 必須佩戴外科口罩
- 將不會供應茶點

任何違反預防措施的人士可能不獲准進入股東特別大會會場。本公司謹此建議股東可委託大會主席作為閣下之代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

二零二零年九月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義 .....	2
預期時間表 .....	7
董事會函件 .....	9
附錄一 — 獨立董事委員會函件 .....	I-1
附錄二 — 大有融資函件 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1
附錄四 — 股東特別大會通告 .....	IV-1

---

## 股東特別大會的預防措施

---

鑒於COVID-19疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的規定（遵照香港政府於網站<https://www.chp.gov.hk/en/features/102742.html>發出的指引），本公司將於股東特別大會上實施必要預防措施以保障出席股東、委任代表及其他出席者免受感染的風險，包括：

- (i) 各位股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口接受強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.5度的人士將不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 出席者須自備外科口罩及於股東特別大會會場全程佩戴。
- (iii) 大會將不會供應茶點。

在法律許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入或要求任何人士離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為保障所有出席者的健康與安全，本公司謹此向所有股東述明，股東無需親身出席股東特別大會以行使投票權。股東可填寫代表委任表格並註明表決意向，以委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

本通函隨附代表委任表格，亦可於本公司網站([www.chinauptown.com.hk](http://www.chinauptown.com.hk))下載。倘閣下並非註冊股東（即倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份），請直接諮詢閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定）以協助閣下委託委任代表。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司刊發日期為二零二零年九月二日之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內一般開門營業之日 子（不包括星期六、星期日或公眾假日，或於香港 上午九時正至下午五時正之期間懸掛8號或以上之 颱風信號或黑色暴雨信號之日子）
「中央結算系統」	指	中央結算及交收系統，香港交易及結算所有限公司 市場系統所用之證券結算系統
「中央結算系統運作 程序規則」	指	香港結算不時修訂之中央結算系統運作程序規則， 當中載列有關中央結算系統運作及職能之實務、程 序及管理規定
「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 之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股 份代號：2330）
「條件」	指	本通函「先決條件」一節所載之認購協議之先決條 件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「合併股份」	指	股份合併生效後本公司股本中每股面值港幣1元之 普通股

---

## 釋 義

---

「按金」	指	認購人應向本公司支付不少於港幣10,000,000元之款項作為認購協議之按金
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准股份合併及認購事項（包括特別授權）
「現有股份」	指	股份合併生效前或倘股份合併並無生效，本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「現有股票」	指	現有股份之現有紅色股票
「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	本公司連同其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立委員會，以就認購事項之條款（包括特別授權）向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或 「大有融資」	指	大有融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第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，為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	除認購人及其聯繫人外且不涉及或並無於認購事項擁有權益之股東
「最後交易日」	指	二零二零年九月一日，即緊接該公告日期前股份於聯交所之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十一日，即本通函刊發前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「劉先生」	指	中國商人及居民劉東先生，彼於中國進行各種物業市場／開發業務（包括買賣建築及建設材料）投資及私募股權投資
「新股票」	指	合併股份之藍色新股票
「中國」	指	中華人民共和國（僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「登記處」	指	於最後實際可行日期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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	現有股份及／或合併股份（視乎情況而定）
「股東」	指	已發行股份持有人

---

## 釋 義

---

「股份合併」	指	建議將每十(10)股本公司已發行及未發行股本中每股面值港幣0.10元之現有股份合併為一(1)股本公司已發行及未發行股本中港幣1元之合併股份
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出以認購股份之購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零一九年五月二十九日採納之購股權計劃
「特別授權」	指	配發、發行及處置認購股份之特別授權，將於股東特別大會上提呈作為普通決議案以供股東批准
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	銘鴻豐有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「認購事項」	指	根據認購協議之條款並受其條件所規限，建議根據特別授權認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購人就認購人認購認購股份所訂立日期為二零二零年九月二日之認購協議
「認購完成」	指	認購事項之完成，將於認購協議之最後條件達成之日後五(5)個營業日內之任何營業日或本公司與認購人書面協定之有關其他日期作實
「認購截止日期」	指	條件達成之最後截止日期，將為二零二零年十二月三十一日或之前或認購人與本公司可能書面協定之有關較後日期或時間

---

## 釋 義

---

「認購價」	指	(i)倘股份合併並無生效，認購價為每股現有股份港幣0.10元；或(ii)倘股份合併於認購完成前生效，認購價為每股合併股份港幣1元
「認購股份」	指	(i)倘股份合併並無生效，本公司根據認購協議按每股認購價將發行予認購人之720,000,000股現有股份；或(ii)倘股份合併生效，本公司根據認購協議按每股認購價將發行予認購人之72,000,000股合併股份
「附屬公司」	指	茂名上誠置業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司，主要從事（其中包括）房地產開發及銷售，以及物業租賃
「%」	指	百分比

本通函中以人民幣列值之任何金額已按港幣1元兌人民幣0.9元之匯率換算為港幣，僅供說明。該換算並不表示有關金額已經、應已或可以按任何特定匯率兌換。



---

## 預期時間表

---

進行股份合併之預期時間表載於下文。預期時間表須視乎股東特別大會之結果而定，故僅作說明之用。預期時間表之任何變動將由本公司適時於獨立公告中發佈。本通函中之所有時間及日期均指香港當地時間及日期。

事件 日期（香港時間）  
二零二零年

寄發股東特別大會通函連同股東特別大會通告及  
代表委任表格..... 九月二十三日（星期三）

遞交過戶文件以符合資格出席股東特別大會及  
於會上投票之最後日期及時間..... 十月十二日（星期一）  
下午四時正

就釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格  
暫停辦理股份過戶登記手續..... 十月十三日（星期二）至  
十月十六日（星期五）  
（包括首尾兩日）

就股東特別大會交回代表委任表格之  
最後日期及時間..... 十月十四日（星期三）  
上午十時三十分

股東特別大會之預期日期及時間..... 十月十六日（星期五）  
上午十時三十分

刊發股東特別大會投票結果之公告..... 十月十六日（星期五）

*以下事件須待進行股份合併之條件獲達成後，方可作實*

股份合併生效日期 ..... 十月二十日（星期二）

免費以現有股票換領新股票之首日及時間..... 十月二十日（星期二）  
上午九時正

合併股份開始買賣 ..... 十月二十日（星期二）  
上午九時正

---

## 預期時間表

---

事件	日期 (香港時間) 二零二零年
以每手4,000股現有股份 (以現有股票之形式) 買賣現有股份之原有櫃位暫時關閉.....	十月二十日 (星期二) 上午九時正
以每手400股合併股份 (以現有股票之形式) 買賣合併股份之臨時櫃位開放.....	十月二十日 (星期二) 上午九時正
以每手4,000股買賣合併股份 (以新股票之形式) 之原有櫃位重開.....	十一月四日 (星期三) 上午九時正
合併股份 (以新股票及 現有股票之形式) 之平行買賣開始.....	十一月四日 (星期三) 上午九時正
指定經紀開始在市場提供合併股份碎股之 對盤服務 .....	十一月四日 (星期三) 上午九時正
以每手400股買賣合併股份 (以現有股票之形式) 之臨時櫃位關閉.....	十一月二十四日 (星期二) 下午四時十分
合併股份 (以新股票及現有股票之形式) 之平行買賣結束.....	十一月二十四日 (星期二) 下午四時十分
指定經紀終止在市場提供合併股份碎股之 對盤服務 .....	十一月二十四日 (星期二) 下午四時十分
免費以現有股票換領新股票之 最後日期及時間.....	十一月二十六日 (星期四) 下午四時正

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：

劉鋒先生  
陳賢先生  
劉世忠先生  
劉忠翔先生

獨立非執行董事：

潘禮賢先生  
查錫我先生  
陳偉江先生

註冊辦事處：

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

總辦事處及主要營業地點：

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)建議股份合併；  
(2)關連人士根據特別授權認購新股份；  
及  
(3)股東特別大會通告

緒言

本公司提述日期為二零二零年九月二日有關股份合併及認購事項之該公告。本通函旨在向閣下提供（其中包括）：(i)股份合併之其他資料；(ii)認購事項；(iii)獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦意見；(iv)大有



---

## 董事會函件

---

### 認購股份

根據認購協議之條款及條件，本公司有條件地同意發行及認購人同意待條件獲達成後按每股認購價認購認購股份。

於最後實際可行日期，認購股份包括720,000,000股新現有股份。認購股份數目由本公司與認購人經公平磋商後釐定，並已計及本集團所需資金，有關資金乃用作本公司於茂名經營業務（一般營運資金）及物業業務發展之一般開支（如「進行認購事項之理由及所得款項用途」一節所披露）。倘股份合併於認購完成前生效，則本公司根據認購協議將向認購人發行之認購股份將為72,000,000股新合併股份。假設除股份合併外，於最後實際可行日期至認購完成日期之間，本公司已發行股本將無變化，認購股份佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約39.46%；及(ii)經認購股份擴大之本公司已發行股本約28.29%。認購股份將根據特別授權予以配發及發行。

### 認購價

認購價每股認購股份港幣0.10元（以新現有股份之形式）較：

- (i) 現有股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股港幣0.068元溢價約47.1%；
- (ii) 現有股份於緊接最後交易日（包括當日）前最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股港幣0.0724元溢價約38.1%；
- (iii) 本集團每股現有股份於二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值每股本公司現有股份約港幣0.38元（按於二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期經審核財務業績之編製日期）股東應佔之經審核綜合資產淨值計算）折讓約73.6%；
- (iv) 本集團每股現有股份於二零二零年六月三十日之未經審核資產淨值每股本公司現有股份約港幣0.38元（按於二零二零年六月三十日股東應佔之未經審核綜合資產淨值計算）折讓約73.6%；及

---

## 董事會函件

---

(v) 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股港幣0.068元溢價約47.1%。

倘股份合併於認購完成前生效，則認購價將為每股認購股份港幣1元（以新合併股份之形式）。認購價乃由本公司與認購人經公平磋商協定，並參考股份當時現行市價後釐定。董事會注意到，認購價較本公司於二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值每股股份約港幣0.38元折讓約73.6%。董事會進一步注意到，於二零二零年五月二十七日（約最後交易日前三個月）至最後交易日止期間，現有股份於聯交所所報收市價一直較每股股份資產淨值大幅折讓，介乎約76.8%至85.5%。此外，認購價相對高於上文所示股份之現行市價。因此，董事會認為，參考股份之現行市價（其反映股份於聯交所買賣之公允市值）較參考每股股份資產淨值以釐定認購價更為合適。

### 地位

認購股份（於發行及繳足股款時）將於各方面與配發及發行認購股份時之已發行股份享有同等地位。

### 先決條件

認購事項須待下列條件於認購截止日期（或訂約方可能書面協定之較後日期）或之前獲達成後，方可作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣；及
- (b) 股東於股東特別大會上正式通過決議案，批准
  - (i) 認購協議及其項下擬進行之交易；及
  - (ii) 授出特別授權，以發行及配發認購股份予認購人。

---

## 董事會函件

---

為免疑慮，上述條件概不可豁免。倘上述條件於認購截止日期或之前未獲達成或認購人未能支付按金，認購協議將告失效且概無訂約方須繼續進行認購事項，且自該日起屬無效，而任何訂約方均毋須承擔任何有關責任（在不影響任何訂約方因任何先前違反認購協議而產生之申索之權利下）。認購截止日期為二零二零年十二月三十一日，即該公告刊發日期後4個月當日。根據當前之暫定時間表並假設時間表將維持不變，召開股東特別大會之最早日期將為二零二零年十月十六日或前後。因此本公司預計所有條件或於二零二零年十月底或前後達成。然而，本公司擔心COVID-19疫情或會導致需要更多時間履行條件，因此為審慎起見，認購協議之訂約方已同意將認購截止日期定為二零二零年十二月三十一日。於最後實際可行日期，本公司已收取按金。

### 支付認購價

於股東特別大會日期前至少七(7)日內，認購人須以港幣、人民幣或以本公司要求之兩種貨幣方式向本公司支付按金作為按金，該筆款項須於完成時將支付全部認購股份之部分認購價。於最後實際可行日期，本公司已收取按金。倘並無進行認購事項，按金將於十四(14)日內無息退還予認購人。按金悉數退還予認購人後，各訂約方概不承擔認購協議項下之任何責任。

於完成前至少一(1)個營業日，認購人須以港幣、人民幣或以本公司要求之兩種貨幣方式就全部認購股份向本公司支付總認購價減按金之款項（「餘下認購價」）。

為免疑慮，倘按金及／或餘下認購價將以人民幣全額或部分支付予本公司，則相關匯率應為付款日期中國人民銀行公佈之當時通用之每日匯率（匯率中間價）。

### 發行認購股份之特別授權

認購股份將根據擬於股東特別大會上尋求獨立股東授出之特別授權配發及發行。

---

## 董事會函件

---

### 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份於聯交所主板上市及買賣。

### 進行認購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。

經扣除相關開支後，發行認購股份之所得款項淨額將約為港幣71,400,000元，即每股認購股份之淨發行價約為港幣0.10元或港幣1元（倘股份合併於認購完成前生效）。本集團擬將發行認購股份之所得款項淨額使用如下：

支付房地產項目開發建築費*	約港幣 54,400,000元
一般營運資金	約港幣 <u>17,000,000元</u>
合計	約港幣 <u><u>71,400,000元</u></u>

\* 支付房地產項目開發建築費與新收購中國茂名之一處土地使用權有關。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十四日之通函以及日期為二零一九年十一月二十八日、二零二零年一月二十日、二零二零年一月二十三日及二零二零年五月十四日之公告。

董事會於決定進行認購事項前已考慮其他集資方案，包括但不限於銀行借款及透過其他方式發行新股。然而，與認購事項相比，銀行借款將導致本集團產生額外利息負擔及提高本集團的資產負債率。本集團已接洽中國及香港的銀行，該等銀行無法提供所需要的融資或提供的利率高達約10%-12%。就透過其他方式（如供股或配售）發行新股而言，本集團已與若干承銷商討論，並獲悉彼等在當前市況下難以配售本公司股份或彼等將收取所得款項總額約10%的高額佣金，此將導致本集團產生大筆費用。鑒於上述，儘管於完成認購事項後現有股東的權益將會攤薄，與透過任何其他方式進行集資相比，董事會仍認為透過認購事項進行集資將對本公司及股東整體而言更具成本效益及更為有效及有利。



---

## 董事會函件

---

認購人自二零一二年起於中國經營及投資各種業務，包括物業建設項目、與中國大型承建商進行建築材料銷售及買賣以及其他私募股權投資。誠如認購人所告知，該等經驗引發其進一步投資中國物業發展業務的興趣。誠如認購人及董事會主席劉鋒先生所告知，彼等通過商業聚會熟識，而認購人由此對本集團業務有深入的了解，尤其是有關廣東二三線城市的物業發展。認購人對與本集團探尋共同投資機會的興趣日益漸增。因此，董事會邀請認購人及另一獨立第三方成立公司，即茂名上誠置業有限公司，而認購人於當中擁有15%股權，以收購茂名的若干土地使用權（「**土地收購事項**」）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年一月二十四日之通函。誠如本公司日期為二零二零年八月二十八日之截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告所披露，本公司應付非控制性權益款項為人民幣73,700,000元，其中約人民幣33,000,000元為認購人按照其於附屬公司15%持股量以股東貸款（免息及無抵押）的形式對土地收購事項的代價出資。

由於本集團的主要資產為茂名的物業項目及認購人看好茂名物業市場的潛力，認購人就股份投資進一步接洽本集團，由此就認購事項進行後續討論及達成協定。除認購人外，董事會亦接洽(i)本公司現有主要股東，即中國糖業集團有限公司；及(ii)附屬公司的少數股東，然而彼等並無認購本公司股份的即時計劃。

董事（包括獨立非執行董事）認為，發行認購股份有助本公司獲得更多資金，以增加其營運資金並增強其資本基礎及財務狀況，以促進未來發展。認購協議之條款（包括認購價）乃由本公司與認購人經公平磋商後釐定，並計及現有股份之市價。董事（包括獨立非執行董事）認為，認購協議（包括認購價）乃按一般商業條款根據現行市況訂立，及認購協議（包括認購價）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 於最後實際可行日期前過往十二個月之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過往十二個月內概無進行任何股本集資活動。

## 董事會函件

### 對本公司股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司已發行1,824,690,520股現有股份。下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨股份合併生效後惟於配發及發行認購股份前；(iii)假設股份合併有效，緊隨配發及發行認購股份後；及(iv)假設股份合併並無生效，緊隨配發及發行認購股份後之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨股份合併生效後 惟於配發及發行 認購股份前		假設股份合併有效， 緊隨配發及發行 認購股份後		假設股份合併並無生效， 緊隨配發及發行 認購股份後	
	現有股份 數目	%	合併股份 數目	%	合併股份 數目	%	現有股份 數目	%
中國糖業集團有限公司 (附註1)	242,105,262	13.27	24,210,526	13.27	24,210,526	9.51	242,105,262	9.51
陳強	149,500,000	8.19	14,950,000	8.19	14,950,000	5.88	149,500,000	5.88
認購人	-	-	-	-	72,000,000	28.29	720,000,000	28.29
其他公眾股東	1,433,085,258	78.54	143,308,526	78.54	143,308,526	56.32	1,433,085,258	56.32
合計：	<u>1,824,690,520</u>	<u>100</u>	<u>182,469,052</u>	<u>100</u>	<u>254,469,052</u>	<u>100</u>	<u>2,544,690,520</u>	<u>100</u>

附註：

1. 該等本公司股份由中國糖業集團有限公司持有，而中國糖業集團有限公司由本公司執行董事劉忠翔先生100%擁有。根據證券及期貨條例，劉忠翔先生被視為擁有中國糖業集團有限公司所持本公司股份之權益。

### 上市規則之涵義

由於劉先生（附屬公司擁有15%權益之股東）為認購人之唯一董事兼股東，故根據上市規則第14A章，認購人為本公司關連人士。因此，認購事項構成上市規則項下之本公司關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

董事確認，就彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於認購事項中擁有重大權益。因此，概無股東將於股東特別大會上就將予提呈之相關決議案放棄投票。概無董事被視為於認購事項及／或股份合併中擁有重大權益，因此概無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就以下各項向股東提供意見：(i)認購事項之條款（包括特別授權及其項下擬進行之交易）是否屬公平合理；(ii)於股東特別大會上就有關認購事項（包括特別授權及其項下擬進行之交易）之決議案如何投票；及(iii)認購事項（包括特別授權及其項下擬進行之交易）是否符合本公司及股東之整體利益。

大有融資已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### (2) 建議股份合併

董事會建議，將每十(10)股本公司已發行及未發行股本中每股面值港幣0.10元之現有股份合併為一(1)股本公司已發行及未發行股本中每股面值港幣1元之合併股份。於最後實際可行日期，共有1,824,690,520股每股面值港幣0.10元之已發行繳足或入賬列作繳足現有股份。假設於最後實際可行日期起至股東特別大會日期止概無發行或購回其他股份，緊隨股份合併後，將共有182,469,052股每股面值港幣1元之已發行繳足或入賬列作繳足合併股份。本公司之法定股本將為港幣300,000,000元，分為300,000,000股每股面值港幣1元之合併股份。

建議於股份合併後，合併股份將繼續以每手4,000股合併股份進行買賣。按照最後交易日之收市價每股港幣0.068元，於股份合併生效後，每手合併股份之價值將為港幣2,720元。

### 股份合併之條件

股份合併須待下列條件達成後，方可進行：

- (i) 股東於股東特別大會上通過所須之普通決議案以批准股份合併；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 上市委員會批准於股份合併生效後已發行及將予發行之合併股份上市及買賣；及
- (iii) 遵守開曼群島法例（倘適用）及上市規則之有關程序及規定，以使股份合併生效。

### 股份合併之影響

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為港幣300,000,000元，分為3,000,000,000股每股面值港幣0.10元之現有股份，其中1,824,690,520股現有股份已發行並繳足或入賬列作繳足。

於股份合併生效後並按之前概無其他現有股份將予配發、發行或購回之基準，本公司之法定股本將為港幣300,000,000元，分為300,000,000股每股面值港幣1元之合併股份，其中182,469,052股合併股份（繳足或入賬列作繳足）將予發行並繳足或入賬列作繳足。

於股份合併生效後，根據本公司之章程細則，合併股份各自之間將於各方面享有同等地位。

除就股份合併將產生之開支外，進行股份合併將不會導致本公司之相關資產、業務運營、管理或財務狀況或股東之權益或權利出現任何變動，惟可能產生合併股份之任何碎股除外。

### 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請於股份合併生效後已發行及將予發行之合併股份上市及買賣。

待合併股份於股份合併生效後獲准於聯交所上市及買賣，以及符合香港結算的股份收納規定後，合併股份將獲香港結算接納為合資格證券，由合併股份開始於聯交所買賣當日或香港結算釐定之有關其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日之交易，須於該交易日後第二個交收日在中央結算系統內交收。中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。將作出一切必需安排使合併股份獲准納入中央結算系統。股份合併將根據本公司之章程細則條款進行。

---

## 董事會函件

---

概無現有股份於聯交所以外任何其他證券交易所上市或買賣，及於股份合併生效時，已發行合併股份將不會於聯交所以外任何證券交易所上市或買賣，亦無或無意尋求有關上市或獲准買賣。

### **進行股份合併之理由**

根據上市規則第13.64條，倘發行人之證券市價接近港幣0.01元或港幣9,995.00元之極點，聯交所保留要求發行人變更交易方式或進行合併或拆分證券之權利。就此而言，股份合併將使本公司遵守上市規則之交易規定。

根據香港交易及結算所有限公司於二零零八年十一月二十八日頒佈並最近於二零一九年六月二十八日更新之《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》，經計及一次證券交易之最低交易成本，預期每手買賣單位之價值將高於港幣2,000元。於該公告日期，每股股份之收市價為港幣0.068元，每手買賣單位為4,000股股份，本公司每手買賣單位之交易價格低於港幣2,000元。為減少股東及本公司投資者產生之交易及登記成本，董事會建議進行股份合併。

建議股份合併將增加現有股份之面值，並減少現時已發行現有股份總數。預期股份合併將導致合併股份於聯交所之每手交易價相應上調。此外，由於股份合併生效後每手合併股份之理論市值將高於每手現有股份市值，故交易成本佔每手市值之比例亦將會下降。預期現有股份之流通量將因而增加。

於最後實際可行日期，除認購事項外，本公司無意於未來12個月內進行任何集資活動。因此，董事會認為，股份合併之基準屬合理及充足。此外，於最後實際可行日期，經考慮本公司有關未來12個月之所有公司行動之當前計劃，本公司表示無意於未來12個月內進行任何公司行動，包括股份合併、股份拆細及更改每手買賣單位，繼而將抵銷股份合併之影響。因此，董事會認為股份合併對本公司、股東及本公司投資者整體有益。

---

## 董事會函件

---

股東及潛在投資者務請注意，股份合併須待上文「股份合併之條件」一段所載之先決條件獲達成後方可作實，因此未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，彼等如對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

### 其他安排

#### 有關本公司其他證券之調整

#### 購股權

於最後實際可行日期，本公司之尚未行使購股權賦予其持有人權利可認購合共64,000,000股現有股份。根據購股權計劃之條款及條件，股份合併可能導致購股權計劃之未動用計劃限額項下可供發行之本公司股份數目，及／或行使價及／或因行使購股權而將予發行之本公司股份數目進行調整。本公司將適時就該等調整另行刊發公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何其他未償還衍生工具、購股權、認股權證、換股權、已發行證券、可轉換證券或可轉換或兌換為任何現有股份或合併股份之其他類似權利。

#### 碎股安排及對盤服務

為減輕因股份合併而產生合併股份碎股所引起之困難，本公司將委聘證券公司時富證券有限公司為代理，竭誠就合併股份之碎股買賣於市場提供對盤服務。

合併股份碎股持有人務請注意，概不保證可成功為合併股份碎股買賣對盤。任何股東如對碎股安排有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。

對盤期間自二零二零年十一月四日（星期三）上午九時正起至二零二零年十一月二十四日（星期二）下午四時十分止。股東如有意使用此項服務，請聯絡時富證券有限公司Amy Ng女士（聯絡電話：2587 5264），地址為香港九龍灣宏泰道23號Manhattan Place 22樓。

---

## 董事會函件

---

### 合併股份之零碎配額

本公司不會向股東發行零碎合併股份。股份合併產生之任何合併股份零碎配額將予以彙集及（如可能）出售，收益撥歸本公司所有。零碎合併股份將僅就現有股份持有人之全部股權產生，而不論該持有人持有之股票數目。

股東如對失去任何零碎配額存有疑慮，務請諮詢彼等之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，且不妨考慮買入或賣出足以湊成完整合併股份數目配額之現有股份數目之可行性。

### 換領股票

待股份合併生效後，股東可於特定期間將現有股份之現有股票送交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，以換領合併股份之新股票，費用由本公司承擔。

此後，現有股份之現有股票將繼續為合法所有權之充分憑證及股東須就註銷每張現有股票或發出每張合併股份之新股票（以較高者為準）支付港幣2.5元（或聯交所可能不時允許之較高金額）之費用後，方可換領合併股份之新股票，惟不獲接納用作買賣、結算及登記用途。

合併股份之新股票將以藍色發行，以便與現有紅色股票作出區別。

待股份合併生效後，於二零二零年十一月二十四日（星期二）下午四時十分後，僅合併股份將進行買賣。現有股票屆時將仍然有效但僅作為合法所有權之充分憑證及按上述可隨時換領新股票，惟不再有效作交收、買賣及結算用途。

### (3) 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以審議並酌情批准（其中包括）(i)股份合併；及(ii)認購協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會將於二零二零年十月十六日（星期五）上午十時三十分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。股東特別大會通告載於本通函第IV-1頁至第IV-3頁。無論閣下是否能夠親身出席股東特別大會並於會上投票，務請細閱通告以及按照代表委任表格上列印之指示填妥表格並盡快交回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，且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前送達。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，於此情況下，先前提交之代表委任表格將被視為已撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會上的表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條所規定方式公佈投票結果。

董事確認，就彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於認購事項及／或股份合併中擁有重大權益。因此，概無股東將於股東特別大會上就將予提呈之相關決議案放棄投票。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東訂立表決權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無任何股東受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東概無承擔責任或享有權利，據此彼已經或可能已經將對行使其股份表決權之控制權臨時或永久移交（不論是全面移交或按個別情況移交）予第三方。因此，據董事所深知、盡悉及確信，股東於本公司的實益持股權益與股東將控制或將有權在股東特別大會上行使表決權之控制權的股份數目並無差異。

由於完成各認購事項須待認購協議所載之先決條件達成後方可作實，認購事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。



---

## 董事會函件

---

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席股東特別大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零二零年十月十三日（星期二）至二零二零年十月十六日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於二零二零年十月十二日（星期一）下午四時正前送達本公司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。

### 推薦意見

務請閣下垂注(i)本通函第I-1頁至第I-2頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會致獨立股東有關認購協議及其項下擬進行之交易之推薦意見；及(ii)本通函第II-1頁至第II-19頁所載之大有融資函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東有關認購事項之意見（連同達致其意見所考慮之主要因素及理由）。

經考慮大有融資之意見後，獨立董事委員會認為認購協議之條款對獨立股東而言屬公平合理，且認購事項乃按一般商業條款進行，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）認為認購協議之條款屬公平合理，且認購事項乃按一般商業條款進行，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）推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關批准認購協議、其項下擬進行之交易及根據特別授權發行認購股份之普通決議案。

董事認為，股份合併符合本公司及股東之整體利益，因此推薦全體股東於股東特別大會上投票贊成有關批准股份合併之決議案。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

務請閣下亦垂注構成本通函其中部分之附錄所載之其他資料以及股東特別大會通告。

此 致

僅供列位股東 參照

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
公司秘書  
府磊  
謹啟

二零二零年九月二十三日



敬啟者：

### 有關董事根據特別授權認購新股份之關連交易

吾等茲提述本公司於二零二零年九月二十三日刊發致股東之通函（「通函」），本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件內所用詞彙與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成員，以就認購協議及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

大有融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關其意見（連同達致有關意見所考慮之主要因素及理由）之詳情載於通函第II-1頁至第II-19頁。務請閣下亦垂注通函第9頁至第24頁所載之董事會函件及通函附錄所載之其他資料。

經考慮認購協議之條款及本公司之狀況，以及大有融資所考慮之因素及理由及其意見函所述之意見後，吾等認為(i)認購協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；(ii)認購事項乃於本公司的日常及一般業務過程中進行；及(iii)訂立認購協議符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關批准認購協議及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）之普通決議案。

此 致

列位股東 台照

中國上城集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

潘禮賢先生

獨立非執行董事

查錫我先生

謹啟

獨立非執行董事

陳偉江先生

二零二零年九月二十三日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其致獨立董事委員會及股東之意見，以供載入本通函。



敬啟者：

## 關連人士根據特別授權認購新股份

### 緒言

吾等茲提述吾等就關連人士根據特別授權認購新股份獲委任為獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問。有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二零年九月二十三日之通函（「**通函**」，本函件為其中一部分）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）。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。

茲提述 貴公司日期為二零二零年九月二日之公告。

於二零二零年九月二日（交易時段後）， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此， 貴公司有條件地同意配發及發行及認購人有條件地同意按每股認購價認購認購股份。認購股份佔(i) 貴公司於本公告日期已發行股本約39.46%；及(ii)經認購股份擴大之 貴公司已發行股本約28.29%。認購股份將根據特別授權予以配發及發行。

認購股份將根據特別授權予以發行，惟須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。由於劉先生於附屬公司擁有15%股權，亦為認購人之唯一董事兼股東，故根據上市規則第14A章，認購人為 貴公司關連人士。因此，認購事項構成上市規則項下之 貴公司關連交易。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就以下各項向股東提供意見：(i)認購事項之條款（包括特別授權及其項下擬進行之交易）是否屬公平合理；(ii)於股東特別大會上就有關認購事項（包括特別授權及其項下擬進行之交易）之決議案如何投票；及(iii)經計及獨立財務顧問之推薦意見後，認購事項（包括特別授權及其項下擬進行之交易）是否符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等（大有融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項（包括特別授權及其項下擬進行之交易）是否於 貴集團之正常及日常業務過程中按一般商業條款訂立、對 貴公司及股東而言是否屬公平合理及是否符合其整體利益向獨立董事委員會及股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可合理視作與吾等之獨立性相關的人士之間並無任何關係，亦無於其中擁有權益。於過往兩年，吾等並未擔任 貴公司及 貴公司獨立董事委員會之財務顧問及獨立財務顧問。除就是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排致使吾等已向或將向 貴公司或任何其他可合理視作與吾等之獨立性相關的人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條吾等屬獨立人士。

### 吾等之意見基準

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等已倚賴 貴公司、董事及 貴公司管理層所提供及傳達之所有相關資料、意見及事實。吾等假設通函所載或所述之所有該等資料、意見、事實及陳述（ 貴公司對此承擔全部責任）於本函件日期於所有方面均屬真實及準確及可予倚賴。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，而 貴公司已確認，通函所提供及所提述之資料概無隱瞞或遺漏任何重大事實，令當中任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之足夠資料，以達致知情見解，並可依賴通函所載資料之準確性，成為吾等推薦意見之合理基準。然而，吾等並未對董事及貴公司代表提供之資料進行獨立核證，亦未就貴公司或其任何附屬公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於考慮認購事項之條款及其項下擬進行之交易對股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮以下所載之主要因素及理由：

#### 1. 進行認購事項之背景及理由

##### A. 貴集團之業務及財務概覽

貴集團主要從事(i)物業發展及投資；及(ii)原蔗糖貿易。以下載列貴集團之財務業績，乃摘錄自貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（「二零一九年年報」）：

##### 貴集團之綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	804,898	90,251
毛利	180,342	15,624
年內溢利（虧損）	84,358	(36,020)

## 貴集團之分部資料

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>物業發展及投資</b>		
－收益	756,487	90,251
－分部溢利(虧損)	155,459	(9,043)
<b>原蔗糖貿易</b>		
－收益	48,411	－
－分部溢利(虧損)	947	(2,486)

收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度(「一八財年」)約人民幣90.3百萬元大幅增加約人民幣714.6百萬元至截至二零一九年十二月三十一日止年度(「一九財年」)約人民幣804.9百萬元。一九財年之物業發展及投資業務及原蔗糖貿易業務之收益分別較一八財年增長約人民幣666.2百萬元及人民幣48.4百萬元。誠如二零一九年年報所披露，貴集團於中國廣東省茂名市擁有一個物業發展項目(「**茂名項目**」)。茂名項目分三期發展為住宅與商用物業為一體的綜合發展項目。物業發展及投資業務之收益增加主要由於茂名項目第三期若干物業的交付及銷售確認所致。一九財年之年內溢利約為人民幣84.4百萬元，而一八財年之年內虧損則約為人民幣36.0百萬元。年內溢利大增主要由於物業發展及投資業務及原蔗糖貿易業務之收益增加所致。



## 貴集團之綜合財務狀況表

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	104,864	108,013
流動資產	1,078,621	1,427,603
非流動負債	40,983	55,841
流動負債	453,925	886,276
流動資產淨值	624,696	541,327
資產淨值	688,577	593,499

流動資產由二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,427.6百萬元減少約人民幣349.0百萬元或24.4%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,078.6百萬元。有關減少主要由於(i)持作出售物業減少約人民幣504.9百萬元；及(ii)按金、其他應收款項及預付款項增加約人民幣108.0百萬元之合併影響所致。誠如二零一九年年報所披露，持作出售物業減少主要由於於一九財年茂名項目第三期若干物業的交付所致。按金、其他應收款項及預付款項增加主要由於就收購茂名市一幅土地之土地使用權支付之按金增加約人民幣102.5百萬元所致。

流動負債由二零一八年十二月三十一日的約人民幣886.3百萬元減少約人民幣432.4百萬元或48.8%至約人民幣453.9百萬元。流動負債減少主要由於銷售物業預收款項下降導致合約負債減少所致。

**B. 進行認購事項之理由及所得款項用途**

誠如董事會函件所述，經扣除相關開支後，發行認購股份之所得款項淨額將約為港幣71,400,000元，即每股認購股份之淨發行價約為港幣0.10元或港幣1元（倘股份合併於認購完成前生效）。發行認購股份之所得款項淨額中約港幣54,400,000元將用於支付與新收購中國茂名市之土地使用權相關之房地產項目開發建築費，而約港幣17,000,000元將用作 貴公司之一般營運資金。董事認為，發行認購股份有助 貴公司獲得更多資金，以增加其營運資金並增強其資本基礎及財務狀況，以促進未來發展。

貴集團主要從事(i)物業發展及投資；及(ii)原蔗糖貿易。貴集團物業發展及投資所得收益約為人民幣90.3百萬元及人民幣756.5百萬元，分別佔貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之總收益約100%及94%。誠如二零一九年年報所披露，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之物業發展及投資之收益主要來自中國茂名市之現有物業發展項目，且該項目分三期發展為住宅與商用物業為一體的綜合發展項目。茲提述貴公司日期為二零一九年十一月二十八日及二零二零年五月十四日有關收購茂名市土地使用權之公告。標的土地總佔地面積為29,274.16平方米，作住宅、零售及商業用途。收購上述土地已於二零二零年五月十四日完成。由於物業發展屬資本密集性質，吾等認為分配大部分資金（佔所得款項淨額75%以上）開發及建設新收購土地屬公平合理。此外，由於貴集團於茂名已擁有一個物業發展項目，故吾等認為，貴集團於茂名之管理層之經驗及知識將有助於開發新收購土地，且開發上述土地符合貴集團之一般商業慣例。

經與貴公司討論，除認購事項外，貴公司亦已考慮替代融資方法，包括債務融資及其他股本融資方法（如供股）。吾等自二零一九年年報獲悉，於二零一九年十二月三十一日，貴集團之未動用銀行信貸約為人民幣17.9百萬元，並僅動用約人民幣1.8百萬元。經與貴公司討論，於二零一九年十二月三十一日之未動用銀行信貸包括貴集團糖貿易業務之信貸及循環貸款，而循環貸款已於二零一九年十二月三十一日後悉數動用。因此，上述銀行信貸不可用於貴集團之物業發展業務。據貴公司告知，貴集團亦已就物業發展業務與中國及香港的銀行進行口頭磋商以獲得額外貸款。然而，香港的銀行無法提供任何融資，原因是貴集團之收益主要來源於中國，而願意向貴集團提供融資的中國若干銀行要求的利率達約10%，此將導致貴公司產生大筆財務費用。吾等注意到貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報，貴公司之銀行借款之實際利率為10.5%，並誠如與貴公司所討論，該銀行借款為於中國獲得之建築貸款。吾等注意到，建築貸款之實際利率10.5%與中國的銀行所提供之利率報價相若。此外，該等中國的銀行亦要求將貴集團於中國之土地使用權及未來在建物業作為抵押，且於允許預售將於茂名市開發之新物業前，將須償還貸款以解除有關抵押。中國的銀行提供之有關條款將增加貴集團之流動資金風險。此外，貴公司亦已考慮將供股作為替代集資方法。然而，據貴公司

告知，若干承銷商表明難以促使認購人認購股份並亦要求收取所得款項總額約10%的承銷佣金，這與中國的銀行提供之利率相若。吾等已審閱承銷商之報價並注意到所報之承銷佣金為10%。經計及 貴公司獲得之新物業發展項目之替代集資方案及認購價較近期股價溢價（如下文「2.認購事項之主要條款」一段所述），吾等認為儘管股東股權將被攤薄，認購事項屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。

綜上所述，由於物業發展屬資本密集性質，因此吾等認同 貴公司之觀點，認為認購事項有助 貴公司獲得更多資金，以增加其營運資金並增強其資本基礎及財務狀況，以促進其物業發展業務之未來發展。

## 2. 認購事項之主要條款

### 主要條款概要

認購事項之主要條款概述如下：

日期： 二零二零年九月二日

訂約方： (1) 貴公司；及  
(2) 認購人

根據認購協議之條款及條件， 貴公司有條件地同意發行及認購人同意待條件獲達成後按每股認購價認購認購股份。

於最後實際可行日期，認購股份包括720,000,000股新現有股份。倘股份合併於認購完成前生效，則 貴公司根據認購協議將向認購人發行之認購股份將為72,000,000股新合併股份。

假設除股份合併外，於最後實際可行日期至認購完成日期之間， 貴公司已發行股本將無變化，認購股份佔(i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約39.46%；及(ii)經認購股份擴大之 貴公司已發行股本約28.29%。認購股份將根據特別授權予以配發及發行。

認購股份（於發行及繳足股款時）將於各方面與配發及發行認購股份當日之當時已發行股份享有同等地位。

### 認購價

認購價每股認購股份港幣0.10元（以新現有股份之形式）較：

- (a) 現有股份於最後交易日於聯交所所報收市價每股港幣0.068元溢價約47.1%；
- (b) 現有股份於截至及包括最後交易日之五(5)個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股港幣0.0724元溢價約38.1%；
- (c) 現有股份於截至及包括最後交易日之三十(30)個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股港幣0.0697元溢價約43.5%；
- (d) 貴集團每股現有股份之經審核資產淨值每股現有股份港幣0.38元（按 貴公司於二零一九年十二月三十一日之綜合資產淨值計算）折讓約73.6%；
- (e) 貴集團每股現有股份之未經審核資產淨值每股現有股份港幣0.38元（按 貴公司於二零二零年六月三十日之未經審核綜合資產淨值計算）折讓約73.6%；及
- (f) 現有股份於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股港幣0.068元溢價約47.1%；

## 與過往收市價的比較

為評估認購價是否公平合理，吾等已審閱於二零一九年九月二日至最後交易日（「回顧期」）（即最後交易日（包括該日）前約十二個月之期間，該期間通常用作分析，以說明股份收市價及股份變動幅度之整體走勢）之股份每日收市價及成交量，並與認購價進行比較。



資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

於回顧期內，股份於二零二零年六月三十日錄得每股最低收市價港幣0.055元，並於二零一九年十一月二十九日錄得每股最高收市價港幣0.185元。每股每日平均收市價約為每股港幣0.095元。吾等注意到，認購價每股港幣0.10元介乎上述範圍，且較於回顧期內(i)最高收市價折讓約45.9%；(ii)最低收市價溢價約81.8%；及(iii)平均每日收市價溢價約5.5%。

於回顧期內，股份之收市價整體呈現出下行趨勢，惟股價於二零一九年十一月二十九日急升至每股港幣0.185元。就此，吾等已就股價急升與 貴公司管理層討論，並獲告知除於二零一九年十一月二十八日刊發有關於茂名收購土地使用權之非常重大收購事項之公告外，彼等並不知悉其他特別理由導致股價急升。於回顧期內， 貴公司亦刊發若干公告，包括但不限於(i)於二零二零年三月三十一日刊發一九財年之全年業績公告；(ii)於二零二零年八月十四日刊發 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月中期業績之盈利預警公告；及(iii)於二零二零年八月二十八日刊發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告。根據董事之資料，彼等並不知悉 貴公司於回顧期內之任何特別事件，致使股價呈下行趨勢。

#### 過往每股收市價及資產淨值的比較

下表載列回顧期內過往每日每股收市價及資產淨值：



資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

附註：每股資產淨值乃按照 貴公司最新刊發之財務業績於相關時間之 貴公司擁有人應佔權益除以於相關時間之股份總數計算。

於回顧期內，按照 貴公司最新刊發之財務業績於相關時間之每股資產淨值介乎每股約港幣0.38元至港幣0.39元。股份於二零二零年六月三十日錄得每股最低收市價港幣0.055元，並於二零一九年十一月二十九日錄得每股最高收市價港幣0.185元。每股每日平均收市價約為每股港幣0.095元。誠如上表所示，於回顧期內，股份一直按照較每股資產淨值折讓進行買賣。為作說明用途，於回顧期內，過往收市價較每股最低資產淨值約港幣0.38元折讓介乎約51%至86%。吾等認為，回顧期內之股價反映市場近期對 貴公司之估值。因此，於回顧期內，按較每股資產淨值折讓進行買賣之股份亦反映股份之市值。此外，於緊接訂立認購協議前約半年期間內，認購價較每股收市價溢價。因此，吾等認為，儘管認購價較每股現有股份資產淨值大幅折讓，但屬公平合理。

#### 股份成交流通量之回顧

下表載列股份於回顧期內之成交量：

	股份每月 總成交量 (概約千股)	交易日數	股份平均 每日成交量 (概約千股)	平均 每日成交量 佔已發行 股份總數 之百分比 (附註)
<b>二零一九年</b>				
九月(自二零一九年				
九月二日起)	3,796	21	181	0.010%
十月	4,524	21	215	0.012%
十一月	107,360	20	5,368	0.294%
十二月	91,952	20	4,598	0.252%

	股份每月 總成交量 (概約千股)	交易日數	股份平均 每日成交量 (概約千股)	平均 每日成交量 佔已發行 股份總數 之百分比 (附註)
<b>二零二零年</b>				
一月	13,920	20	696	0.038%
二月	4,408	20	220	0.012%
三月	3,732	22	170	0.009%
四月	444	19	23	0.001%
五月	2,064	20	103	0.006%
六月	7,424	21	354	0.019%
七月	18,836	22	856	0.047%
八月	8,916	21	425	0.023%
九月(截至最後交易日， 包括該日)	<u>16</u>	1	<u>16</u>	<u>0.001%</u>
回顧期內之平均值	<u>20,569</u>		<u>1,078</u>	<u>0.059%</u>

資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

附註：該計算乃按於最後交易日股份平均每日成交量除以 貴公司已發行股本總額(即1,824,690,520股)為基準。

基於上表，於回顧期內，每月每個交易日買賣之股份平均數佔已發行股份總數之百分比介乎約0.001%至約0.294%，平均值約為0.059%。按此基準，吾等認為股份於回顧期內之平均每日成交量相對薄弱。



### 可資比較分析

吾等已盡最大努力對所有在聯交所上市公司於二零二零年三月二日直至最後交易日（即最後交易日前約六個月期間）所公佈根據特別授權向關連人士發行新股份進行研究（「可資比較發行」）。吾等之研究乃基於下列準則：(i)股份認購構成關連交易；(ii)標的股份發行並不旨在作為交易及／或貸款資本化之代價部分／全數償付；(iii)認購股份乃根據特別授權發行；及(iv)並非由擁有多個股份類別且股份及股本架構可能有別於 貴公司（僅擁有單一買賣股份類別）之上市公司所進行之股份發行，乃由於該等上市公司之股本架構由多於一個買賣股份類別組成，且各股份類別（如適用）不時之買賣價可能截然不同，亦可能影響其他股份類別之買賣價。據吾等所知及所悉，吾等已識別7宗符合上述準則之交易，且於最後實際可行日期尚未失效。

儘管可資比較發行之規模、業務性質、財務狀況及資金要求可能有別於 貴集團，惟經考慮(i)所有可資比較發行之發行人與 貴公司均在聯交所上市；(ii)可資比較發行之條款乃於相似市場狀況及情緒下釐定；及(iii)計入發行人所進行不同規模之可資比較發行交易可在吾等之可資比較分析中反映較全面之整體市場情緒，吾等認為可資比較發行可提供公平及具代表性之例子，以採納為香港此類交易主要條款在當前市場慣例下之一般參考。因此，就評估認購價是否公平合理而言，吾等認為可資比較發行具指標性。下表載列可資比較發行之相關詳情：

初步公告日期	公司名稱	股份代號	認購價較以下日期溢價／(折讓)			新股份數目 佔現有 已發行 股份數目	新股份 發行價 較每股資產 淨值溢價／ 折讓 (附註1)
			於公告／ 協議日期 或之前最後 交易日之 收市價	於公告／ 協議日期 或之前 最後五(5)個 連續 交易日	於公告／ 協議日期 或之前 最後三十(30) 個 連續交易日		
二零二零年 七月二十四日	昊天發展集團有限公司	474	(13.8)	(15.3)	16.8	6.6	(37.3) (附註2)
二零二零年 七月十三日	51信用卡有限公司	2051	(24.1)	(1.6)	20.0	14.0	(74.9)
二零二零年 七月六日	中國金茂控股集團 有限公司	817	(6.6)	(0.6)	2.0	5.1	53.6
二零二零年 四月二十八日	同仁資源有限公司	8186	(39.1)	(41.7)	(49.2)	40.6	18.6
二零二零年 四月二十三日	濱海投資有限公司	2886	0.0	5.6	9.5	15.1	未披露
二零二零年 四月三日	盛洋投資(控股)有限公司	174	81.8	98.0	89.5	20.0	(85.4) (附註3)
二零二零年 四月二日	國藥科技股份有限公司	8156	(12.3)	(15.3)	(25.3)	19.5	未披露
		最高	81.8	98.0	89.5	40.6	53.6
		最低	(39.1)	(41.7)	(49.2)	5.1	(85.4)
		平均	(2.0)	4.2	9.1	17.3	(25.1)
		貴公司	47.1	38.1	43.5	39.46	(73.6)

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 摘錄自可資比較發行之相關公告／通函。
2. 昊天發展集團有限公司擁有人應佔權益乃按照於二零二零年八月十四日完成之配售事項所得款項淨額予以調整。
3. 折讓85.4%乃調整盛洋投資(控股)有限公司擁有人應佔權益並扣除其可換股優先股儲備後得出。

誠如上表所載，可資比較發行之認購價較最後交易日之相關收市價折讓約39.1%至溢價約81.8%，平均折讓約2.0%。吾等注意到，認購價較最後交易日之收市價溢價約47.1%介乎可資比較發行之範圍內，且高於折讓之平均值約2.0%。

吾等注意到，可資比較發行認購價較於認購協議日期前最後五個交易日之平均收市價溢價／（折讓）介乎折讓約41.7%至溢價約98.0%，平均值為溢價約4.2%。認購價較股份於認購協議日期前最後五個交易日之平均收市價溢價約38.1%，因此介乎可資比較發行最後五個交易日平均收市價之溢價／（折讓）範圍，且高於其平均值。

此外，吾等注意到可資比較發行之認購價較於認購協議日期前最後30個交易日之平均收市價溢價／（折讓）介乎折讓約49.2%至溢價約89.5%，平均值為溢價約9.1%。認購價較於認購協議日期前最後30個交易日之平均收市價溢價約43.5%，因此介乎可資比較發行最後30個交易日平均收市價之溢價／（折讓）範圍，且高於其平均值。

就可資比較發行之新股份數目佔現有股份數目之百分比而言，吾等注意到，百分比介乎5.1%至40.6%，而認購股份佔 貴公司已發行股本39.46%，介乎可資比較發行之範圍內。吾等亦注意到，可資比較發行之新股發行價較每股資產淨值溢價／折讓介乎折讓85.4%至溢價53.6%。認購價較 貴集團未經審核每股現有股份資產淨值（基於 貴公司於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之未經審核綜合資產淨值）折讓約73.6%，此乃介乎可資比較發行之範圍內。吾等認為，可資比較發行之公司之主要業務活動、盈利能力、財務狀況及資金需求可能與 貴公司有所不同，導致集資規模及市場對彼等各自資產淨值之估值不同。因此，吾等認為， 貴公司之認購股份佔現有股份數目百分比及認購價較每股現有股份資產淨值折讓雖然屬於可資比較發行之上限，惟符合市場慣例及屬公平合理。

綜合上文所述所有因素並經考慮，尤其是：

- (i) 認購價較於最後交易日之收市價以及認購協議日期前最後連續五日及30日之平均收市價溢價介乎可資比較發行之相關範圍，且高於其平均值；
- (ii) 於回顧期內，股份一直按照較每股資產淨值折讓進行買賣，吾等認為此乃反映市場對股份之估值；
- (iii) 認購價介乎最低及最高收市價之間，且高於股份於回顧期內在聯交所所報平均收市價；
- (iv) 股份之平均每日成交量於回顧期內相對薄弱；及
- (v) 認購股份佔現有股份數目百分比及認購價較每股現有股份資產淨值折讓介乎可資比較發行之範圍內，

吾等認為，認購價屬公平合理，而認購事項之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 對 貴公司股權架構之攤薄影響

下表說明 貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨股份合併生效後惟於配發及發行認購股份前；(iii)假設股份合併有效，緊隨配發及發行認購股份後；及(iv)假設股份合併並無生效，緊隨配發及發行認購股份後之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨股份合併生效後 惟於配發及 發行認購股份前		假設股份合併有效， 緊隨配發及 發行認購股份後		假設股份合併並無生效， 緊隨配發及 發行認購股份後	
	現有股份數目	概約%	合併股份數目	概約%	合併股份數目	概約%	現有股份數目	概約%
中國糖業集團有限公司 <sup>(1)</sup>	242,105,262	13.27	24,210,526	13.27	24,210,526	9.51	242,105,262	9.51
陳強	149,500,000	8.19	14,950,000	8.19	14,950,000	5.88	149,500,000	5.88
認購人	-	-	-	-	72,000,000	28.29	720,000,000	28.29
其他公眾股東	1,433,085,258	78.54	143,308,526	78.54	143,308,526	56.32	1,433,085,258	56.32
合計	<u>1,824,690,520</u>	<u>100.00</u>	<u>182,469,052</u>	<u>100.00</u>	<u>254,469,052</u>	<u>100.00</u>	<u>2,544,690,520</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 該等 貴公司股份由中國糖業集團有限公司持有，而中國糖業集團有限公司由 貴公司執行董事劉忠翔先生100%擁有。根據證券及期貨條例，劉忠翔先生被視為擁有中國糖業集團有限公司所持 貴公司股份之權益。

誠如上表（僅供說明）所載，現有公眾股東股權佔 貴公司已發行股本之百分比將由於最後實際可行日期約78.54%攤薄至於緊隨認購完成後約56.32%（不論股份合併是否有效）。經計及(i)上文「1.進行認購事項之背景及理由」一節所述進行認購事項之理由及裨益；及(ii)如上文「2.認購事項之主要條款」一節所述，認購事項之條款對獨立股東而言屬公平合理，且按一般商業條款訂立後，吾等認為上述現有公眾股東之持股權益攤薄影響為合理。

#### 4. 認購事項之財務影響

務請注意，下文資料僅供說明，亦不旨在列述 貴公司於認購完成後之財務狀況。

##### **資產淨值**

根據二零一九年年報， 貴公司於二零一九年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣688.6百萬元。於認購完成後，因認購事項所得款項淨額約港幣71,400,000元， 貴集團之資產淨值將有所改善。因此，預期訂立認購協議對 貴集團之財務狀況將有正面影響。

##### **營運資金**

根據二零一九年年報， 貴集團於二零一九年十二月三十一日之銀行結存及現金約為人民幣63.5百萬元。於認購完成後，因認購事項所得款項淨額約港幣71,400,000元， 貴集團之現金及流動資金狀況將有所改善。因此，於認購完成後，預期 貴集團之現金及流動資金狀況、流動資產淨值及流動比率將受到正面影響。

##### **資產負債比率**

於認購完成後， 貴集團之總借貸將維持不變，而因認購事項所得款項淨額約港幣71,400,000元將增加 貴集團之總資產。因此，預期 貴集團之資產負債比率將有所改善。

考慮到上述認購事項對 貴公司整體財務狀況之影響，吾等認為認購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

經計及上述主要因素及理由，吾等認為，訂立認購協議乃為 貴集團物業發展業務及一般營運資金的集資活動，於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，且吾等認為認購事項的條款乃按一般商業條款訂立，對股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。據此，吾等建議股東及獨立董事委員會建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關決議案，以批准認購協議及其項下擬進行之交易。

此 致

中國上城集團有限公司

獨立董事委員會及列位股東 台照

代表

大有融資有限公司

董事

張錦康

謹啟

二零二零年九月二十三日

附註：張錦康先生為於證監會註冊的持牌人士及大有融資有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，於企業融資行業積逾10年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函（董事願共同及個別對此承擔全部責任）所載乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及其聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有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權益（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）、根據證券及期貨條例第352條須記入本公司按該條所述存置之登記冊之權益或根據上市規則「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」須知會本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	身份及權益性質	股份數目 (附註1)	概約持股百分比
查錫我先生	購股權	1,000,000 (L)	0.05%
陳賢先生	購股權	10,000,000 (L)	0.55%
劉世忠先生	個人權益	148,000 (L)	0.01%
	購股權	8,000,000 (L)	0.44%
陳偉江先生	購股權	1,000,000 (L)	0.05%
劉鋒先生	購股權	4,000,000 (L)	0.22%
劉忠翔先生	受控法團權益 (附註2)	242,105,262 (L)	13.27%
	購股權	15,000,000 (L)	0.82%
潘禮賢先生	購股權	1,000,000 (L)	0.05%

附註：

1. 字母「L」分別指於股份之好倉。



- 本公司該等股份由中國糖業（由劉忠翔先生擁有100%權益）持有。根據證券及期貨條例，劉忠翔先生被視為擁有中國糖業所持本公司股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無知悉任何其他董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團之任何股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。除所披露者外，概無董事或候任董事為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之公司之董事或僱員。

### 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所悉，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票表決之任何類別股本面值5%或以上之權益：

股東姓名／名稱	身份及權益性質	股份數目 (附註1)	持股百分比
中國糖業集團有限公司 (附註2)	註冊股東	242,105,262 (L)	13.27%
廣東南粵銀行股份有限公司第一直屬支行 (附註3)	擁有股份之擔保權益之人士	242,105,262 (L)	13.27%
陳強	註冊股東	149,500,000(L)	8.19%

附註：

- 字母「L」分別指於股份之好倉。
- 中國糖業集團有限公司實益擁有242,105,262股本公司股份，而中國糖業集團有限公司為劉忠翔先生全資擁有之公司，因此根據證券及期貨條例，劉忠翔先生被視為擁有該等本公司股份之權益。
- 中國糖業集團有限公司就其持有之242,105,262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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉於本公司已發行股本擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之任何其他相關權益或淡倉。

### 3. 董事及聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其緊密聯繫人於對本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合約（惟於一年內屆滿或可於一年內由本集團無償（法定賠償除外）終止之合約除外）。

### 5. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發之經審核綜合財務報表日期）以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事在其中擁有重大權益及與本集團業務有重大關係之存續合約或安排。

## 6. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團任何成員公司並無訂立重大合約（即並非於日常業務過程中訂立之合約）。

- (a) 自茂名市公共資源交易中心（「**茂名交易中心**」）接獲之國有建設用地使用權出讓成交通知，告知附屬公司成功中標一塊位於茂名市吉祥小區之土地（「**該土地**」）；
- (b) 附屬公司與**茂名交易中心**（作為**茂名市自然資源局**之代理，「**賣方**」）於二零一九年十二月三日所訂立之確認函，確認附屬公司以人民幣241,511,900元（相當於約港幣268,346,556元）成功中標該土地；
- (c) **茂名市自然資源局**（按**賣方**指示）與附屬公司於二零一九年十二月十七日就該土地訂立之國有建設用地使用權出讓合同；及
- (d) 認購協議。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司並無尚未了結或可能提起或面臨之任何重大訴訟或索償。

## 8. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二零年八月十四日之盈利預警公告及本公司日期為二零二零年八月二十八日之截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告，當中載述預期本集團之收益較二零一九年同期大幅下跌約81%。

除上文所披露者外，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發之經審核綜合財務報表日期）以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 9. 專家及同意書

提供本通函所載意見或建議或於當中獲提述之專家之資格如下：

名稱	資格
大有融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，大有融資已就本通函之刊發發出同意書，同意以其收錄之形式及內容收錄其意見或報告或函件（視情況而定）及引述其名稱，其同意書迄今尚未撤回。

於最後實際可行日期，大有融資並無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法執行）。

於最後實際可行日期，大有融資概無在本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司編製最近刊發之經審核財務報表日期）以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書府磊先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為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3301-4室。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

- (e) 並無官方英文譯名之中國實體之英文譯名為非官方譯本，僅供識別之用，不應被視為中文名稱之官方英文譯本。

## 11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起計14日期間內任何營業日之一般營業時間，在本公司之總辦事處及香港主要營業地點香港尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 認購協議；
- (c) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (d) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (e) 本通函第I-1頁至第I-2頁所載之獨立董事委員會函件；
- (f) 本通函第II-1頁至第II-19頁所載之獨立財務顧問函件；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述獨立財務顧問之同意書；及
- (h) 本附錄「重大合約」一節所述之各重大合約。



## 股東特別大會通告

茲通告中國上城集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年十月十六日(星期五)上午十時三十分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(「股東特別大會」),藉以考慮及酌情通過本公司以下決議案(不論有否修訂):

### 普通決議案

1. 「動議:

- (a) 受限於及待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准合併股份(定義見下文)上市及買賣後,自緊隨本決議案獲通過當日後第二個營業日起將本公司股本中每十股每股面值港幣0.10元之現有已發行及未發行股份合併為一股港幣1元之股份(各自為「合併股份」)(「股份合併」),以及授權本公司董事(「董事」)根據股份合併向本公司已發行現有股份之持有人發行合併股份之新股票,並辦理及簽立所有與股份合併有關或由此產生之事宜及文件;
- (b) 概無本公司股東將獲分配其原可應得惟根據本決議案第(a)(i)段不予處理的任何零碎合併股份。股份合併產生之任何合併股份零碎配額將予以彙集及(如可能)出售,收益撥歸本公司所有;
- (c) 所有合併股份各自之間將於各方面享有同等地位;及

(d) 授權任何一名或以上董事作出彼認為可能屬必要、合適、適宜或權宜之所有有關進一步行動及事宜、簽署及執行所有有關文件及採取所有有關步驟，以實施及／或落實任何或所有上述各項。」

2. 「動議批准、確認及追認本公司與銘鴻豐有限公司（「認購人」）就本公司根據特別授權（定義見下文）配發及發行720,000,000股本公司現有股份或（倘股份合併完成）72,000,000股本公司合併股份（各自為「認購股份」）所訂立日期為二零二零年九月二日之認購協議（「認購協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並由主席簡簽以資識別），據此，本公司按認購價每股現有股份港幣0.10元或（倘股份合併完成）按認購價每股合併股份港幣1元向認購人配發及發行認購股份；

待（其中包括）聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣後，批准、確認及追認向董事授出特別授權以配發及發行認購股份（「特別授權」）；特別授權乃對本公司股東於本決議案獲通過前已授予或可能不時授予董事之任何一般或特別授權之補充，不得損害或撤銷該等授權；及

授權任何一名或以上董事作出彼認為可能屬必要、合適、適宜或權宜之所有有關進一步行動及事宜、簽署及執行所有有關文件及採取所有有關步驟，以實施及／或落實認購協議項下擬進行之交易。」

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
公司秘書  
府磊

香港，二零二零年九月二十三日

## 註冊辦事處：

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

## 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

## 附註：

1. 為出席本公司將於二零二零年十月十六日（星期五）舉行之股東特別大會，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格，最遲須於二零二零年十月十二日（星期一）下午四時正前送交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，以辦理登記手續。
2. 在本公司之組織章程細則條文之規限下，凡有權出席上述通告召開之本公司股東特別大會並於會上表決之股東，均可委派一名或以上受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席本公司股東特別大會以代表股東。倘超過一名受委代表獲委任，則有關委任須註明所委任之各受委代表涉及之股份數目及類別。
3. 代表委任表格連同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該等授權書或授權文件副本，必須於大會或續會之指定舉行時間48小時前，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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東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。
4. 於本通告日期，執行董事為劉鋒先生、陳賢先生、劉世忠先生及劉忠翔先生及獨立非執行董事為潘禮賢先生、查錫我先生及陳偉江先生。
5. 倘8號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告於股東特別大會之日上午七時正以後任何時間生效或於相關時間宣佈極端天氣狀況，則大會將延期。本公司將於本公司網站(<http://www.chinauptown.com.hk>)及香港聯合交易所有限公司披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發公告，以告知本公司股東另行安排之會議之日期、時間及地點。