

---

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。

---



有關於中國茂名市收購土地使用權之  
非常重大收購事項

---

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4至8頁。

二零二零年一月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一九年十一月二十八日之公告，內容有關土地收購事項
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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買賣（股份代號：2330）
「確認函」	指	買方與茂名市公共資源交易中心（作為賣方之代理）於二零一九年十二月三日訂立之確認函，以確認買方以土地出讓價成功中標該土地
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、高級行政人員及主要股東（定義見上市規則）及彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）且與彼等概無關連之人士或公司，而「獨立第三方」一詞應按此詮釋
「該土地」	指	一塊位於茂名市吉祥小區JIXIANG-23之土地，總佔地面積約29,274.16平方米

---

## 釋 義

---

「土地收購事項」	指	透過掛牌出讓及簽署土地使用權出讓合同收購該土地之土地使用權
「土地出讓價」	指	人民幣241,511,900元（相當於約港幣268,346,556元），為收購該土地之土地使用權之價格
「土地使用權出讓合同」	指	茂南區自然資源局（按賣方指示）與買方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
「最後實際可行日期」	指	二零二零年一月二十二日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「掛牌出讓」	指	茂名交易中心就出售該土地之土地使用權進行之網上掛牌出讓
「茂名交易中心」	指	茂名市公共資源交易中心
「茂南區自然資源局」	指	茂名市茂南區自然資源局，賣方之分支機構
「通知」	指	自茂名交易中心接獲之國有建設用地使用權出讓成交通知，以知會買方成功中標該土地
「百分比率」	指	具上市規則第14.07條賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣）
「中國政府機關」	指	具上市規則第19A.04條賦予之涵義

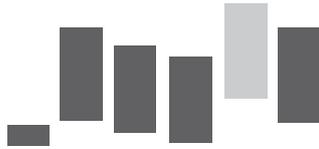
---

## 釋 義

---

「中國法律」	指	具上市規則第19A.04條賦予之涵義
「中國工作日」	指	中國之銀行一般開門辦理日常銀行業務之日
「買方」	指	茂名上誠置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，且為本公司之間接非全資附屬公司
「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	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	茂名市自然資源局
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

本通函中任何以人民幣計值之金額乃按港幣1元兌人民幣0.9元之匯率換算為港幣，僅作說明用途。該換算並不表示有關金額已經、應以或可以按任何特定之匯率兌換。

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

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：

潘禮賢先生  
查錫我先生  
陳偉江先生

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：

有關於中國茂名市收購土地使用權之  
非常重大收購事項

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年十一月二十八日之該公告及本公司刊發日期為二零二零年一月二十日之補充公告（「補充公告」），內容有關土地收購事項。本通函旨在向閣下提供有關土地收購事項之進一步詳情。

---

## 董事會函件

---

於二零一九年十一月二十七日，買方（本公司之間接非全資附屬公司）以土地出讓價成功中標提呈該土地之土地使用權，且買方已接獲相關通知。買方於二零一九年十二月三日訂立確認函，以確認賣方向買方出讓該土地之土地使用權。於二零一九年十二月十七日，買方根據相關掛牌出讓文件之條款及條件，與茂南區自然資源局（按賣方指示）簽署土地使用權出讓合同。

### 土地收購事項詳情概要

日期：二零一九年十一月二十七日  
(即買方獲授權利收購該土地之土地使用權當日)

訂約方：(i) 買方；及  
(ii) 茂名市自然資源局，作為賣方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

### 土地出讓價

土地出讓價人民幣241,511,900元（相當於約港幣268,346,556元）為買方作出之投標價，並為茂名市自然資源局於掛牌出讓中所設之保留投標價。買方經計及(i)中國茂名市目前之物業市場狀況；及(ii)該土地之發展潛力後投標。

初步付款人民幣72,460,000元（相當於約港幣80,511,111元）（「按金」，為使買方合資格透過掛牌出讓就該土地投標所需之按金）已由買方於中標前在二零一九年十一月二十六日妥為支付。按金已用於償付部分土地出讓價。誠如補充公告所披露，買方已於二零一九年十二月三十一日支付額外款項人民幣30,000,000元（相當於約港幣33,333,333元），作為進一步及部分償付土地出讓價。透過買方與賣方之間多次討論，買方了解到該土地將未能按照土地使用權出讓合同而可予以交付，故土地收購事項將延遲完成。於最後實際可行日期，本公司已進一步支付款項人民幣50,000,000元（相當於約港幣55,555,555元），作為進一步及部分償付土地出讓價。預計土地出讓價之餘額將於二零二零年三月或四月支付，而該土地將於土地出讓價獲悉數及最終償付後相應交付予買方。土地出讓價已經及將會由本集團之內部資源及外部借款撥付。

---

## 董事會函件

---

經考慮上文所述，董事認為土地出讓價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

買方於二零一九年十二月三日訂立確認函，以確認賣方向買方出讓該土地之土地使用權。於二零一九年十二月十七日，買方根據相關掛牌出讓文件之條款及條件，與茂南區自然資源局（按賣方指示）簽署土地使用權出讓合同。

### 有關該土地之資料

該土地位於茂名市吉祥小區JIXIANG-23，總佔地面積為29,274.16平方米。該土地作住宅、零售及商業用途。該土地已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，以及作零售及商業用途為期40年。

### 有關買方之資料

買方為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。本公司間接持有買方65%權益。買方之其餘35%權益由兩名個人持有。買方主要從事（其中包括）房地產開發及銷售，以及物業租賃。

### 有關賣方之資料

賣方為中國政府機關。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方之最終控制人為中國政府。

### 進行土地收購事項之理由及裨益

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。誠如本公司二零一八年年報及二零一九年中期報告所披露，本公司正積極發掘物業發展業務之新投資機遇，特別是三線及衛星城市，此乃由於該等城市將於中國持續城市化進程中有最大得益，且較少受到房地產市場政策影響。尤其是名為粵西國際機場之新國際機場，而城市周邊高鐵網絡之進一步發展將非常有利於茂名市之城市發展。

---

## 董事會函件

---

本集團將透過土地收購事項收購位於中國茂名市之該土地之土地使用權。本公司管理層相信，憑藉其現有經驗及對茂名物業市場及物業發展業務之了解，將大幅提升新項目發展之營運效率。茂名現有物業開發項目於當地市場享有盛譽，藉此亦將增強是項新茂名項目之銷售及本集團之競爭優勢。

董事會預期，土地收購事項將為本集團提供產生穩定收益之正面投資機遇，長遠而言將可能為其股東帶來更大回報。因此，本公司相信土地收購事項符合本公司之業務策略，並將配合本集團之物業發展及投資業務。

基於上述理由及裨益，董事認為，(i)土地收購事項乃由本公司於本集團日常及一般業務過程中單獨進行；及(ii)土地收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

緊隨土地收購事項完成後，本集團之資產將增加人民幣87,065,000元及本集團之負債將增加人民幣87,065,000元，因此，資產淨值將不受影響。緊隨收購事項完成後，本集團之盈利將不受影響。

### 上市規則之涵義

由於有關土地收購事項之一項或多項適用百分比率就本公司而言高於100%，故土地收購事項構成上市規則項下本公司之非常重大收購事項。

由於土地收購事項涉及透過受中國法律（定義見上市規則第19A.04條）監管之掛牌出讓向中國政府機關（定義見上市規則）收購位於中國之政府土地，故土地收購事項亦被視為上市規則第14.04(10C)條之「合資格地產收購」。

土地收購事項乃由本集團於其日常及一般業務過程中單獨進行。根據上市規則第14.33A條，土地收購事項須遵守申報、公告及通函規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

---

董事會函件

---

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

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

二零二零年一月二十四日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月之財務資料詳情分別於下列文件披露，該等文件於本公司網站(www.chinauptown.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。

本公司編製截至二零一六年十二月三十一日之二零一六年年報可於以下網址查閱：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0427/ltm201704272099\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0427/ltm201704272099_c.pdf)

本公司編製截至二零一七年十二月三十一日之二零一七年年報可於以下網址查閱：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltm20180425886\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltm20180425886_c.pdf)

本公司編製截至二零一八年十二月三十一日之二零一八年年報可於以下網址查閱：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltm201904241301\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltm201904241301_c.pdf)

本公司編製截至二零一九年六月三十日之二零一九年中期報告可於以下網址查閱：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0924/2019092400490\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0924/2019092400490_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零一九年十一月三十日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有以下負債：

### (a) 銀行及其他借貸

於二零一九年十一月三十日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之有抵押／無抵押借貸總額如下：

	人民幣
銀行借貸－有抵押及有擔保（附註）	1,895,949
應付貸款－無抵押及無擔保	34,573,405
應付一名關連方款項－無抵押及無擔保	3,132,000
應付董事款項－無抵押及無擔保	21,035,813
	<hr/>
總計	<u>60,637,167</u>

附註：銀行借貸以本公司一間附屬公司之租賃土地及樓宇作抵押，並由本公司擔保。

**(b) 資產質押**

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，本集團之物業、廠房及設備已予質押，為本集團之若干銀行及信貸融資作抵押，而本集團之已質押銀行存款乃為向本集團物業之若干買家獲提供之按揭貸款（本集團就此向銀行提供擔保）而質押。

**(c) 或然負債及擔保**

於二零一九年十一月三十日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團已就本集團物業之若干買家獲提供之按揭貸款向若干銀行提供人民幣491,007,565元之擔保。

**(d) 租賃負債**

於二零一九年十一月三十日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有關一項物業租賃之租賃負債為港幣1,635,777元，其以租金按金作抵押及為無擔保。

除上文所述或本通函另有披露者及除集團內公司間負債及於日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還以及已授權或以其他方式設立但未發行之任何其他債務證券、任何尚未償還銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

**3. 營運資金**

於最後實際可行日期，經周詳及謹慎查詢後，董事認為，經計及土地收購事項及本集團可動用之內部財務資源及融資，本集團具有足夠營運資金應付其由本通函日期起計至少十二個月之目前需要。

#### 4. 本集團之財務及貿易前景

本集團將維持專注於其核心業務分部，即(i)物業發展及投資；及(ii)原糖貿易。

為促進本集團之長期增長並為股東創造可觀價值，本集團致力於不斷發掘機會，以投資於物業發展項目及在全球範圍擴展原糖供應鏈。

##### (i) 物業發展及投資

該分部發展及銷售辦公室物業、商業及住宅物業。其亦自投資物業產生租金收入及自物業長期增值取得收益。本集團該分部之所有活動均於中國開展。於茂名市之現有物業發展項目（「現有物業項目」）已竣工，而現有物業項目第三期之物業於二零一八年十二月開始交付予客戶。

為促進本集團之長期增長並為股東創造可觀價值，本集團積極發掘物業發展業務之新投資機會。土地收購事項為該業務分部之持續發展及擴大提供機會。該土地位於茂名市中心區，由於以下理由，管理層對其極具信心：

- i. 於該市之管理團隊及人力資源；
- ii. 茂名物業之聲譽；
- iii. 茂名市周邊之基礎建設發展，包括進一步提升高速鐵路及未來建設粵西國際機場；

- iv. 茂名市進一步城市化；及
- v. 茂名市於當地政府計劃加強茂名市於大灣區之發展下之未來前景。

管理層相信以上因素將大幅增加本集團在該項目上之競爭優勢。

## (ii) 原糖貿易

本集團之目標為於未來數年在全球範圍擴展其原糖供應鏈及分散其客戶基礎，包括向全球及中國客戶銷售。憑藉中國糖業集團有限公司（其於原糖貿易擁有豐富先前業務經驗）之穩定供應，本集團預計其原糖貿易業務將於二零一九年擴充規模，並對未來的原糖業務持樂觀態度。

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 6. 訴訟

董事確認，自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務資料之編製日期）直至最後實際可行日期，本集團任何成員公司並無尚未了結或可能提起之任何重大訴訟或索償。

## 7. 本集團之管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月之經營業績之管理層討論及分析。下文所載資料乃分別主要摘錄自本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之年報以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，以提供有關本集團於所述期間之財務狀況及經營業績之進一步資料。本集團主要從事(i)物業發展及投資；及(ii)原糖貿易。

i. 截至二零一九年六月三十日止六個月

*財務回顧*

於截至六個月期間，本集團的收益約人民幣567,303,000元。本公司擁有人應佔溢利約人民幣62,051,000元。收益及溢利較二零一八年大增主要由於本集團位於中國廣東省茂名市之物業發展項目（「茂名項目」）第三期若干物業的交付及銷售確認所致。

*財務狀況分析*

*流動資金及財務資源*

於二零一九年六月三十日，銀行結存及現金約人民幣98,186,000元、有限制銀行存款約人民幣891,000元及已抵押銀行存款約人民幣36,409,000元。

於二零一九年六月三十日，本集團的總資產約人民幣1,259,016,000元，減少約18%。該減少乃主要由於交付茂名項目第三期的若干物業所致。

於二零一九年六月三十日，本集團的有抵押銀行借款及應付貸款總額約人民幣22,950,000元。於二零一九年六月三十日，資產負債率（以有抵押銀行借款總額及應付貸款除以資產淨值之百分比計算）約3%，而流動比率約2.1。

*資本結構*

於二零一九年六月三十日，本公司的已發行普通股股本約港幣182,469,000元，分為1,824,690,520股每股面值港幣0.10元的股份。

*外匯風險*

本集團賺取的收益及產生的費用主要以人民幣、美元及港幣計算。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港幣計值。目前本集團並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察外匯風險，並在有需要時考慮使用對沖工具。

### 資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團將總賬面值約人民幣16,076,000元的若干租賃土地及樓宇抵押予銀行，作為本公司若干附屬公司獲授一般銀行信貸之擔保。於二零一九年六月三十日，約人民幣11,162,000元的銀行信貸已動用及約人民幣8,788,000元未動用並可供用於本集團未來融資。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團在香港及中國僱用47位全職僱員。本集團於本期間的酬金總額約人民幣7,249,000元。本集團的薪酬政策乃依據市場趨勢、未來計劃及僱員的個人表現而制訂，並定期進行檢討。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現的評估向僱員授出，以作獎勵。

### 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團就本集團物業之若干買家獲提供之按揭貸款之最高責任約人民幣627,765,000元。

### 持有之重大投資、附屬公司之重大收購及出售

除另有披露者外，於二零一九年六月三十日並無持有重大投資，於年內亦無附屬公司之重大收購及出售。概無重大投資或資本資產之未來計劃。

## ii. 截至二零一八年十二月三十一日止年度

*財務回顧*

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的收益約人民幣90,251,000元。本公司擁有人應佔虧損約人民幣34,461,000元。收益及溢利下跌主要是由於下列原因：(i) 茂名項目第一期及第二期（尤其是住宅物業）大部分已竣工且於截至二零一六年及二零一七年止年度確認收益。茂名項目第三期大部分計劃交付且於二零一九年確認收益。因此，歸屬於物業發展業務的收益及溢利大幅減少；(ii) 於本年度，本集團投資物業之估值略微減少，而於二零一七年同期投資物業於來自持作出售物業之投資物業重新分類後錄得公允值大幅變動。於本年度，投資物業公允值變動之虧損約人民幣4,853,000元；及(iii) 於本年度，由於原糖市場表現不佳，原糖貿易並無錄得收益。

*財務狀況分析**流動資金及財務資源*

於二零一八年十二月三十一日，本集團經營業務產生的現金流入淨額約人民幣116,262,000元。於二零一八年十二月三十一日，銀行結存及現金約人民幣52,422,000元、有限制銀行存款約人民幣8,169,000元及已抵押銀行存款約人民幣38,085,000元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的總資產約人民幣1,535,616,000元，增加約11%。該增加乃主要由於進一步建造茂名項目第三期所致。於二零一八年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行借款總額及應付貸款約人民幣45,001,000元。於二零一八年十二月三十一日，負債率（以有抵押銀行借款總額及應付貸款除以資產淨值之百分比計算）約8%，而流動比率約1.6。

### 資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本約港幣182,469,000元，分為1,824,690,520股每股港幣0.10元的股份。

### 外匯風險

本集團賺取的收益及產生的費用主要以人民幣、美元及港幣計算。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港幣計值。目前本集團並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察外匯風險，並在有需要時考慮使用對沖工具。

### 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團將總賬面值約人民幣16,292,000元的若干租賃土地及樓宇抵押予銀行，作為本公司若干附屬公司獲授一般銀行信貸之擔保。於二零一八年十二月三十一日，約人民幣11,776,000元的銀行信貸已動用及約人民幣8,780,000元未動用並可供用於本集團未來融資。

### 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用54位全職僱員。本集團於本年度之薪酬總額約人民幣11,826,000元。本集團的薪酬政策乃依據市場趨勢、未來計劃及僱員的個人表現而制訂，並定期進行檢討。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現的評估向僱員授出，以作獎勵。

### 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團就本集團物業之若干買家獲提供之按揭貸款之最高責任約人民幣632,271,000元。

*持有之重大投資、附屬公司之重大收購及出售*

除另有披露者外，於二零一八年十二月三十一日並無持有重大投資，於年內亦無附屬公司之重大收購及出售。概無重大投資或資本資產之未來計劃。

**iii. 截至二零一七年十二月三十一日止年度***財務回顧*

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團已錄得營業額約人民幣615,899,000元。本公司之擁有人應佔溢利約人民幣44,702,000元。本集團之營業額上漲及業績改善（如本公司之二零一七年年中期報告及二零一六年年報所披露）乃主要歸因於來自茂名項目第一期與第二期之確認銷售及若干投資物業之公允值變動。於本年度，第一期與第二期超過95%及55%（基於總可銷售面積）之住宅及商用物業（包括寫字樓）（分類為本集團持作出售物業）已分別交付及確認為銷售。

*財務狀況分析**流動資金及財務資源*

於本年度，本集團經營業務產生的現金流出淨額約人民幣10,333,000元。於二零一七年十二月三十一日，銀行結存及現金約人民幣26,322,000元、有限制銀行存款約人民幣8,015,000元及已抵押銀行存款約人民幣12,908,000元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的總資產約人民幣1,382,377,000元，減少約8%。該減少乃主要由於茂名項目第一期與第二期物業銷售所致。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之總借款及應付貸款增加至約人民幣135,960,000元。於二零一七年十二月三十一日，負債率（以借款總額及應付貸款除以資產淨值之百分比計算）約23%，而流動比率約1.8。

### 資本結構

於二零一七年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本約港幣152,448,000元，分為1,524,478,520股每股港幣0.10元的股份。

### 外匯風險

本集團賺取的收益及產生的費用主要以人民幣、美元及港幣計算。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港幣計值。目前本集團並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察外匯風險，並在有需要時考慮使用對沖工具。

### 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團將總賬面值約人民幣570,919,000元的若干租賃土地及樓宇及在建物業抵押予銀行，作為本公司若干附屬公司獲授一般銀行信貸之擔保。於二零一七年十二月三十一日，約人民幣119,304,000元的銀行信貸已動用及約人民幣8,686,000元未動用並可供用於本集團未來融資。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用71位全職僱員。本集團於本年度之薪酬總額約人民幣21,117,000元。本集團的薪酬政策乃依據市場趨勢、未來計劃及僱員的個人表現而制訂，並定期進行檢討。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現的評估向僱員授出，以作獎勵。

### 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團就本集團物業之若干買家獲提供之按揭貸款之最高責任約人民幣443,460,000元。

*持有之重大投資、附屬公司之重大收購及出售*

除另有披露者外，於二零一七年十二月三十一日並無持有重大投資，於年內亦無附屬公司之重大收購及出售。概無重大投資或資本資產之未來計劃。

**iv. 截至二零一六年十二月三十一日止年度***財務回顧*

本年度，本集團已錄得營業額約人民幣479,111,000元。本公司之擁有人應佔溢利約為人民幣4,612,000元。營業額上漲及年度業績改善乃主要歸因於來自該項目第一期之確認銷售。本年度內，第一期與第二期超過50%（基於總可銷售面積）之住宅物業（分類為本集團持作出售物業）已交付及確認為銷售。第一期與第二期之餘下大部分物業已獲訂約預售，計劃於二零一七年交付並確認為營業額。

*財務狀況分析**流動資金及財務資源*

本年度，本集團經營業務產生的現金流入淨額約為人民幣209,384,000元。於二零一六年十二月三十一日，銀行結存及現金約為人民幣42,795,000元、有限制銀行存款約為人民幣7,888,000元及已抵押銀行存款約為人民幣34,044,000元。於二零一六年十二月三十一日，本集團的總資產為約人民幣1,508,282,000元，減少約9%。該減少乃主要由於該項目第一期物業銷售所致。於二零一六年十二月三十一日，本集團之總借款減少至約人民幣133,539,000元，乃由於本年度內償還建築貸款所致。於二零一六年十二月三十一日，負債率（以借款總額除以資產淨值之百分比計算）為25%，而流動比率為1.7。

*資本結構*

於二零一六年十二月三十一日，本公司的已發行普通股股本為約港幣152,448,000元，分為1,524,478,520股每股港幣0.10元的股份。

### 外匯風險

本集團賺取的收益及產生的費用主要以人民幣、美元及港幣計算。本集團的貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港幣計值。目前本集團並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察外匯風險，並在有需要時考慮使用對沖工具。

### 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團將總賬面值約為人民幣206,591,000元的若干租賃土地及樓宇及在建物業抵押予銀行，作為本公司若干附屬公司獲授一般銀行信貸之擔保。於二零一六年十二月三十一日，約人民幣133,539,000元的銀行信貸已動用及約人民幣9,851,000元未動用並可供用於本集團未來融資。

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團在香港及中國僱用66位全職僱員。本集團的薪酬政策乃依據市場趨勢、未來計劃及僱員的個人表現而制訂，並定期進行檢討。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現的評估向僱員授出，以作獎勵。

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團就本集團物業之若干買家獲提供之按揭貸款之最高責任為約人民幣535,979,000元。

### 持有之重大投資、附屬公司之重大收購及出售

除另有披露者外，於二零一六年十二月三十一日並無持有重大投資，於年內亦無附屬公司之重大收購及出售。概無重大投資或資本資產之未來計劃。

## 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當作或被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附錄十「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	所持有之 普通股數目	根據購股權 持有之股份 相關股份 數目 (附註1)	概約持股 百分比
劉忠翔先生	實益擁有人／購股權		15,000,000 (L)	0.82
	受控法團權益 (附註2)	242,105,262		13.27
劉鋒先生	實益擁有人／購股權		4,000,000 (L)	0.22
陳賢先生	實益擁有人／購股權		10,000,000 (L)	0.55
劉世忠先生	實益擁有人／購股權		8,000,000 (L)	0.44
		148,000		0.01
潘禮賢先生	實益擁有人／購股權		1,000,000 (L)	0.05
查錫我先生	實益擁有人／購股權		1,000,000 (L)	0.05

附註：

1. 字母「L」分別指股份之好倉。
2. 本公司該等股份由中國糖業集團有限公司（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集團有限公司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力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)	於最後實際 可行日期之 概約持股 百分比
中國糖業集團有限公司 (附註2)	實益擁有人	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%
張偉先生	實益擁有人	149,500,000(L)	8.19%

附註：

1. 字母「L」分別指於股份之好倉。

2. 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。
3. 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. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之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二零一八年十二月三十一日（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) 通知，
- (b) 確認函，及
- (c) 土地使用權出讓合同。

## 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

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日（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. 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，而本公司之香港總辦事處及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。

## 10. 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，在本公司之香港總辦事處及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) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述之各重大合約；及
- (d) 本通函。