

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



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

財務顧問



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

配售代理



國農證券
China Demeter Securities

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

建議供股

本公司建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份的基準，以每股供股股份港幣0.15元的認購價進行供股，以透過向合資格股東發行最多610,714,104股供股股份(假設本公司已發行股本於記錄日期或之前概無變動)，籌集約港幣91.6百萬元(扣除專業費用及其他相關開支前)。

認購價為每股供股股份港幣0.15元，須於合資格股東接納相關供股股份暫定配額或申請額外供股股份或於未繳股款供股股份承讓人接納相關供股股份暫定配額時悉數支付。

假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動，根據供股條款擬發行的供股股份相當於：(i)本公司於本公告日期現有已發行股本的200.0%；及(ii)經配發及發行供股股份擴大後本公司已發行股本約66.67%。

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而導致供股認購不足，且未獲認購供股股份未獲配售代理悉數配售，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。投資者於買賣股份時務請審慎行事。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定參與供股的權利，本公司將於二零二四年六月十四日(星期五)至二零二四年六月二十日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。在此期間，概不會辦理任何股份過戶登記手續。

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按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份。

根據配售協議將予配售之未獲認購供股股份將根據股東於股東特別大會上批准及授予董事配發、發行及買賣未獲認購供股股份之特別授權予以發行。

配售協議之主要條款的詳情載列於本公告「配售協議」一節。

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(1)條，供股須待(其中包括)獨立股東批准後方可作實，且任何控股股東及彼等各自之聯繫人或(倘並無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員以及彼等各自之聯繫人須放棄投票贊成供股。供股將按照上市規則第7.21(1)(a)條進行。

配售事項須待股東批准後，方可作實。股東特別大會將予召開及舉行，以考慮及酌情批准配售協議及其項下擬進行之交易，以及配發及發行未獲認購供股股份之特別授權。據董事所深知，概無股東須於股東特別大會上就有關配售事項及特別授權之決議案放棄投票。

於本公告日期，概無控股股東及董事或本公司主要行政人員以及彼等各自之聯繫人於任何股份擁有權益。

成立獨立董事委員會及獨立財務顧問

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

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

寄發通函及章程文件

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准供股以及配售協議及其項下擬進行之交易。載有（其中包括）(i)供股及配售協議；(ii)獨立董事委員會就供股及配售協議發出之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就上述事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告進一步詳情的通函將於二零二四年五月二十二日（星期三）或之前寄發予股東。

待獨立股東於股東特別大會上批准供股以及配售協議及其項下擬進行之交易後，章程文件將寄發予合資格股東。章程亦將寄發予除外股東，僅供參考。為免生疑問，除外股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

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。請參閱本公告「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及／或獲豁免(如適用)，則供股將不會進行。

於自本公告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。

建議供股

本公司建議按於記錄日期每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份的基準，以每股供股股份港幣0.15元的認購價進行供股，以透過向合資格股東發行最多610,714,104股供股股份，籌集約港幣91.6百萬元(扣除專業費用及其他相關開支前)。

供股將不會向除外股東提呈。供股的條款載列如下：

發行統計數據

供股的基準	:	於記錄日期營業時間結束時合資格股東每持有一(1)股股份獲發兩(2)股供股股份
認購價	:	每股供股股份港幣0.15元
於本公告日期已發行 股份數目	:	305,357,052股股份
根據供股將予發行的 供股股份數目	:	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91.6百萬元(假設本公司股本於記錄日期或 之前並無變動,且所有供股股份均獲承購)
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)
補償安排	:	由於額外申請到位,因此將不會存在上市規則第 7.21(1)(b)條規定的與供股有關之補償安排。

於本公告日期，本公司(a)並無任何尚未行使的衍生工具、期權、認股權證、轉換證券或其他可轉換或可交換為股份的類似證券；及(b)無意於記錄日期或之前發行或授出任何股份、可換股證券、認股權證及／或期權。

假設已發行股份數目於記錄日期或之前並無變動，根據供股條款擬發行的供股股份相當於：(i)本公司於本公告日期現有已發行股本的200.0%；及(ii)經配發及發行供股股份擴大後本公司已發行股本約66.67%。

認購價

認購價為每股供股股份港幣0.15元，須於合資格股東接納相關供股股份暫定配額或（如適用）申請額外供股股份或於未繳股款供股股份承讓人接納相關供股股份暫定配額時悉數支付。

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) 較股份於截至最後交易日止連續五個交易日（包括當日）於聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.22元折讓約31.8%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日止連續十個交易日（包括當日）於聯交所所報的平均收市價每股約港幣0.22元折讓約31.8%；
- (iv) 較根據股份於最後交易日在聯交所所報的每股收市價港幣0.22元計算得出的理論除權價每股約港幣0.17元折讓約22.7%；

- (v) 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度業績公告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)除以於本公告日期股份數目計算得出)折讓約71.2%；
- (vi) 相當於折讓約22.7%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)股份於最後交易日聯交所所報的收市價；及(ii)股份於本公告日期前過往連續五(5)個交易日在聯交所所報的平均收市價)之折讓)。

認購價乃經參考(其中包括)股份近期市價、現時市況、本集團財務狀況，以及本公告「進行供股之理由及所得款項用途」一節所討論的供股理由及裨益而釐定。

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。

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22.7%。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。

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，應填妥有關暫定配額通知書，並於最後接納時間或之前將該通知書連同申請有關供股股份所需的股款一併送達過戶登記處。

合資格股東

為符合供股資格，股東須於記錄日期登記為本公司股東而非除外股東。

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

按連權基準買賣股份的最後日期為二零二四年六月十一日（星期二）。股份將自二零二四年六月十二日（星期三）起按除權基準買賣。

倘合資格股東全面承購其按比例計算的配額，則其於本公司的權益將不會被攤薄（惟因第三方承購任何經彙集零碎配額而產生的供股股份所導致的任何攤薄除外）。

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，董事將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。倘董事經作出有關查詢後認為，根據相關地區法律項下的法律限制或該地區有關監管機構或證券

交易所的規定，將有關海外股東排除於供股之外乃屬必要或權宜，則不會向有關海外股東提呈供股股份（無論以未繳股款或繳足股款形式）。在該等情況下，供股將不會向除外股東提呈。將除外股東（如有）排除於供股之外的基準將載於章程。本公司將僅向合資格股東發送章程文件，並將按本公司於海外股東（如有）之有關海外司法權區之法律顧問所提供之法律意見中給出之建議及於合理可行情況下向除外股東發送章程（不包括暫定配額通知書及額外申請表格），僅供參考用途。

於未繳股款供股股份開始買賣之後及無論如何於買賣未繳股款供股股份的最後日期之前，倘在扣除開支後可獲得溢價，則本公司將在實際可行情況下盡快安排將原應以未繳股款方式暫定配發予除外股東的供股股份於市場出售。每次出售所得款項於扣除開支及印花稅後如不少於港幣100元，將按比例（向下約整至最接近港仙）以港幣支付予相關除外股東。不足港幣100元的個別金額將撥歸本公司所有。除外股東的任何未售出配額將可供合資格股東作額外申請。

供股股份的地位

供股股份經配發、發行及繳足股款後，將在所有方面與於配發及發行供股股份日期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本公司於配發及發行供股股份日期後可能宣派、作出或派付的一切未來股息及分派。

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。

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；及
- (ii) 已暫定配發但未獲合資格股東接納或未獲未繳股款供股股份受棄讓人或承讓人認購的任何未繳股款供股股份。

第(i)及(ii)項統稱為「未獲接納供股」。

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

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

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

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

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。本公司目前並無任何部分股本於任何其他證券交易所上市或買賣，及現時亦無或擬尋求將任何有關證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

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。

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。

供股的股票及退款支票

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

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

按非包銷基準進行供股

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

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。

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

供股的條件

供股須待以下各項條件達成、未發生或獲豁免（如適用）後，方可作實：

- (a) 已妥善而有效地召開董事會會議，以批准及落實供股；
- (b) 股東或獨立股東（視情況而定）在不遲於章程寄發日期之前於股東特別大會通過必要的決議案批准供股、配售協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於配發及發行供股股份）；
- (c) 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處長登記；

- (d) (以所有適用法律及規例以及本公司憲章文件允許者為限) 章程可於本公司網站及聯交所網站查閱，並於章程寄發日期向合資格股東寄發暫定配額通知書及額外申請表格；
- (e) 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；
- (f) 使未繳股款或繳足股款供股股份獲接納為合資格證券以於中央結算系統內寄存、結算及交收的各項條件，已於供股股份開始買賣(分別以未繳股款及繳足股款形式)前的營業日或之前達成，且屆時本公司並無獲香港結算通知，表示持有及作結算用途的有關接納事宜或措施已經或將會遭拒絕；
- (g) 配售協議未被終止；及
- (h) 不會發生及繼續下列任何一項：
 - (i) 香港的市況或一併發生的情況發生任何變動(包括但不限於暫停或嚴重限制證券買賣)，而本公司全權認為有關變動在任何重大方面影響供股的順利進行(該項順利進行即股東或未繳股款的供股權的承讓人接納供股股份)或本公司另行全權認為有關變動會使本公司進行供股變得不權宜或不明智或不適合；或
 - (ii) 任何不可抗力事件，包括(在不限制其一般性之原則下)任何天災、戰爭、火災、水災、爆炸、傳染病、恐怖襲擊，在任何重大方面對本公司的業務或財務或貿易狀況或前景或供股產生不利影響；或
 - (iii) 本公司的業務或財務或貿易狀況或前景出現任何其他重大不利變動(無論是否與上述任何一項屬同一類別)；或

- (iv) 證券買賣全面暫停或本公司證券於聯交所買賣暫停超過連續三十個交易日，惟不包括有待批准本公司就供股刊發公告或通函或章程或有關供股的其他公告或通函而短暫停牌或暫停買賣。

本公司將盡一切合理努力促使上述條件在上文訂明的各個日期前達成。如上述任何一項條件未獲達成，供股不會進行。

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。

配售協議詳情如下：

- 日期 : 二零二四年四月八日(聯交所交易時段後)
- 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 : 未獲認購供股股份彼此之間及與當時已發行股份將於各方面享有同等地位。
- 先決條件 : 配售代理及本公司於配售協議項下的義務須待(其中包括)下列條件獲達成(或由配售代理書面豁免，如適用)後，方可作實：
- (1) 股東(或獨立股東，視情況而定)於股東特別大會上通過批准供股、配售協議及項下擬進行之交易(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。

配售完成日期 : 最後配售時限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 : 倘於最後配售時限前：

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

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

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。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按一般商業條款訂立。

配售事項所得款項淨額將按本公告「進行供股之理由及所得款項用途」一節所述之相同用途予以動用。

配售代理須確保配售股份(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。

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，董事會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。

由於建議供股受限於上述條件，故其不一定會進行。

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。請參閱本公告「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。

配售事項的完成須待配售協議之先決條件獲達成後,方可作實。由於配售協議可能亦可能不會進行,因此股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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

於自本公告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。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定參與供股的權利,本公司將於二零二四年六月十四日(星期五)至二零二四年六月二十日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。在此期間,概不會辦理任何股份過戶登記手續。

預期時間表

事件	時間及日期 (香港時間)
通函、股東特別大會通告及 股東特別大會適用之代表委任表格之 預計寄發日期.....	二零二四年五月二十二日 (星期三)
遞交股份過戶以符合資格出席股東特別大會 並於會上投票之最後時限.....	二零二四年五月三十一日 (星期五) 下午四時正
暫停辦理本公司股份過戶登記 以釐定有權出席股東特別大會 並於會上投票之股東身份.....	二零二四年六月三日 (星期一) 至 二零二四年六月七日 (星期五) (包括首尾兩日)
遞交股東特別大會之代表委任表格之 最後時限	二零二四年六月五日 (星期三) 上午十一時正
出席股東特別大會並於會上投票之記錄日期.....	二零二四年六月七日 (星期五)
股東特別大會的預計日期及時間.....	二零二四年六月七日 (星期五) 上午十一時正
公佈股東特別大會之投票結果.....	二零二四年六月七日 (星期五)
本公司重新開放辦理股份過戶登記手續.....	二零二四年六月十一日 (星期二)
股份按供股連權基準買賣之最後日期.....	二零二四年六月十一日 (星期二)
股份按供股除權基準買賣之首日.....	二零二四年六月十二日 (星期三)
遞交股份過戶文件以 符合參與供股資格之最後時限.....	二零二四年六月十三日 (星期四) 下午四時正

事件	時間及日期 (香港時間)
為確定參與供股的權利	
而本公司暫停辦理股份過戶登記手續.....	二零二四年六月十四日(星期五)至 二零二四年六月二十日(星期四) (包括首尾兩日)
記錄日期.....	二零二四年六月二十日(星期四)
本公司重新開放辦理股份過戶登記手續.....	二零二四年六月二十一日(星期五)
寄發章程文件.....	二零二四年六月二十一日(星期五)
買賣未繳股款供股股份之首日.....	二零二四年六月二十五日(星期二)
分拆暫定配額通知書之最後時限.....	二零二四年六月二十七日(星期四) 下午四時正
買賣未繳股款供股股份之最後日期.....	二零二四年七月三日(星期三)
接納供股股份及繳付股款以及	
申請額外供股股份及繳付股款之最後時限.....	二零二四年七月八日(星期一) 下午四時正
根據配售事項公佈供股結果(包括額外申請結果)	
及未獲認購供股股份數目.....	二零二四年七月十日(星期三)
配售代理開始配售未獲認購供股股份(如有).....	二零二四年七月十一日(星期四)
配售代理配售未獲認購供股股份之最後時限.....	二零二四年七月十七日(星期三) 下午六時正
終止配售協議及供股成為無條件之最後時限.....	二零二四年七月十七日(星期三) 下午六時正
配售完成日期.....	二零二四年七月二十二日(星期一)

事件

時間及日期 (香港時間)

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

本公告內的所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

以上預期時間表或本公告其他部分所列出的日期或最後時限均僅屬指示性質，可由本公司延後或更改。預期時間表的任何更改將於適當時候刊登或知會股東及聯交所。

惡劣天氣或極端情況對最後接納時間的影響

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

- (a) 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或極端情況於最後接納時間按計劃初步到期之日的本地時間中午十二時正前的任何時間在香港生效但於中午十二時正後不再生效，則最後接納時間將延長至該營業日下午五時正；
或

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

倘最後接納時間並非二零二四年七月八日(星期一)下午四時正或之前，則本公告「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。

股權架構

下表載列(i)於本公告日期；(ii)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)；及(iii)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配售股份)的本公司股權架構，僅供參考：

假設本公司股本於記錄日期或之前並無變動：

	於本公告日期		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配售股份)	
	所持股份數目	概約%	所持股份數目	概約%	所持股份數目	概約%
銘鴻豐有限公司 ^(附註1)	72,000,000	23.58%	216,000,000	23.58%	72,000,000	7.86%
承配人 ^(附註2)	-	-	-	-	610,714,104	66.67%
其他公眾股東	233,357,052	76.42%	700,071,156	76.42%	233,357,052	25.47%
總計	<u>305,357,052</u>	<u>100.00%</u>	<u>916,071,156</u>	<u>100.00%</u>	<u>916,071,156</u>	<u>100.00%</u>

附註：

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. 根據配售協議的條款，預期會向將承配人配售配售股份，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，承配人概不會將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。

進行供股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89.3百萬元（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89.3百萬元按以下方式動用：

- (a) 約港幣46,200,000元（佔所得款項淨額約51.74%）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茂名市吉祥小區第二個茂名項目的開發（「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

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，約60%的建設工程（包括地下室、幼兒園及前兩幢住宅樓）已經完成。住宅區的預售於二零二二年六月開始，而項目其他部分的預售時間重新安排如下：

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

自疫情開始爆發以來及直至最近，本集團一直面臨著因漫長的物業建造過程而造成的重大財務挑戰。主要挑戰來自於所產生的施工費用以及拖欠所涉及的相關承建商的未結算貿易及其他應付款項。截至二零二三年十二月三十一日，主要與該項目有關的貿易及其他應付款項未結清金額為人民幣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現金流量資源，對其流動資金產生不利影響。截至二零二三年十二月三十一日，本集團現金水平相對較低的情況尤為明顯。

然而，建造工程導致的有關流動資金錯配問題持續存在，因此，我們不僅需要額外資金維持在建項目的運營，而且需要履行相關前期付款責任，以於房地產市場條件更加有利的情況下支持未來潛在房地產項目的發展。

- (b) 約港幣23,000,000元（佔所得款項淨額約25.76%）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13.44%）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。

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。原蔗糖消費供應與市場需求密切相關，而市場需求又影響國內原蔗糖價格。

鑑於該等市況，本集團已對原蔗糖市場進行全面評估。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，部分所得款項將分配至原蔗糖貿易業務所需的前期付款。

(d) 約港幣8,100,000元(佔所得款項淨額約9.07%)擬用作本集團的一般營運資金。

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。若能獲得有關借款，本集團所需之預期銀行借款規模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進一步壓力，而配售新股會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。

過去十二個月的集資活動

下表載列本公司於緊接本公告日期前過去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	於本公告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	董事擬將所得款項淨額用於償付未償還的債項，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，於緊接本公告日期前過去十二個月內，本公司概無進行其他集資活動。

上市規則涵義

由於供股將令本公司已發行股本增加50%以上，根據上市規則第7.27A(1)條，供股須待(其中包括)獨立股東批准後方可作實，且任何控股股東及彼等各自之聯繫人或(倘並無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員以及彼等各自之聯繫人須放棄投票贊成供股。供股將按照上市規則第7.21(1)(a)條進行。

配售事項須待股東批准後，方可作實。股東特別大會將予召開及舉行，以考慮及酌情批准配售協議及其項下擬進行之交易，以及配發及發行未獲認購供股股份之特別授權。據董事所深知，概無股東須於股東特別大會上就有關配售事項及特別授權之決議案放棄投票。

於本公告日期，概無控股股東及董事或本公司主要行政人員以及彼等各自之聯繫人於任何股份擁有權益。

成立獨立董事委員會及獨立財務顧問

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

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

寄發通函及章程文件

本公司將召開股東特別大會,以供股東考慮並酌情批准供股以及配售協議及其項下擬進行之交易。載有(其中包括)(i)供股及配售協議;(ii)獨立董事委員會就供股及配售協議發出之推薦意見函件;(iii)獨立財務顧問就上述事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件;(iv)上市規則規定之其他資料;及(v)召開股東特別大會之通告的通函將於二零二四年五月二十二日(星期三)或之前寄發予股東。

待獨立股東於股東特別大會上批准供股以及配售協議及其項下擬進行之交易後,章程文件將寄發予合資格股東。章程亦將寄發予除外股東,僅供參考。為免生疑問,除外股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

一般事項

待供股、配售協議之若干條件達成後，載有供股詳情的章程文件將於二零二四年六月二十一日（星期五）寄發予合資格股東。本公司將在法律允許的情況下向除外股東（如有）寄發章程，僅供參考，惟本公司不會向除外股東寄發暫定配額通知書及額外申請表格。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「會財局」	指	香港會計及財務匯報局
「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熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或宣佈極端情況之日子除外）
「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

「通函」	指	本公司將寄發予股東的通函，當中載有（其中包括）(i)有關供股及配售協議的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就供股及配售協議發出之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就上述事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告
「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
「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（其中包括）供股及配售協議及其項下擬進行的交易，包括授出特別授權以配發及發行未獲認購供股股份

「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
「全面收購要約責任」	指	根據收購守則規則26作出全面收購要約的責任
「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
「獨立董事委員會」	指	將予成立的由全體獨立非執行董事（彼等於供股及配售協議並無直接或間接權益）組成之本公司獨立董事委員會以就供股及配售協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	中毅資本有限公司，一間獲證券及期貨事務監察委員會許可進行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，並為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)、獨立於本公司及其關連人士且與彼等任何一方或彼等各自的聯繫人並無關連的任何個人或公司
「最後交易日」	指	二零二四年四月八日，即刊發本公告前股份於聯交所的最後交易日
「最後配售時間」	指	二零二四年七月十七日(星期三)下午六時正
「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時間或日期)，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
「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
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊且登記地址位於香港以外的股東
「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發售未獲認購供股股份
「配售代理」	指	國農證券有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理按盡力基準就配售事項訂立的日期為二零二四年四月八日之配售協議
「配售股份」	指	配售代理向承配人配售之未獲認購供股股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，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	章程、暫定配額通知書及額外申請表格
「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
「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
「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

承董事會命
中國上城集團有限公司
 主席
潘世民

香港，二零二四年四月八日

於本公告日期，執行董事為潘世民先生、陳賢先生、張曉君先生及梁志超先生；以及獨立非執行董事為邱思揚先生、陳偉江先生及李鎮彤先生。

* 僅供識別