
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下所有中國上城集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

向香港以外之司法權區發出本通函或會受到法律限制。



有關建議出售該物業的主要交易 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



除另有說明者外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第3至12頁。

本公司將於二零二四年十一月二十五日(星期一)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡快惟無論如何在股東特別大會計劃舉行時間48小時前(即於二零二四年十一月二十三日(星期六)上午十一時正(香港時間)前)或其任何續會計劃舉行時間48小時前，將表格交回聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

二零二四年十一月六日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料.....	13
附錄二 — 估值報告	17
附錄三 — 一般資料	24
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國上城集團有限公司(股份代號：2330)，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
「完成」	指	根據臨時協議及正式協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議及正式協議向買方建議出售該物業
「股東特別大會」	指	計劃將舉行之本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)出售事項
「正式協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零二四年十月十日之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士或公司
「獨立估值師」	指	漢華評值有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二四年十一月一日，即本通函付印前為確定本通函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

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室
「臨時協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二四年九月二十六日之臨時買賣協議
「買方」	指	寶樹集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「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元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值報告」	指	如本通函附錄二所載，獨立估值師就該物業向本公司出具之日期為二零二四年十一月六日的估值報告
「賣方」	指	榮瀚興業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

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)

張曉君先生

梁志超先生

獨立非執行董事：

邱思揚先生

蘇志杰先生

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：

有關建議出售該物業的主要交易
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述日期為二零二四年九月二十六日之公告及日期為二零二四年十月三日之補充公告，內容有關建議出售事項。

董事會函件

於二零二四年九月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售該物業，代價為港幣32,500,000元，須待達成完成之先決條件後，方告作實。

根據臨時協議的條款，於二零二四年十月十日，買方與賣方就出售事項正式訂立正式協議，其中包含臨時協議的條款及條件以及類似交易中採納的其他慣常條款。正式協議已取代臨時協議。

由於出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第十四章項下之公告、通函及股東批准規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及(如適當)批准出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關出售事項的進一步資料；(b)本公司的財務資料；(c)獨立估值師出具的估值報告；(d)上市規則規定的其他資料；及(e)股東特別大會通告。

2. 臨時協議及正式協議

臨時協議及／或正式協議的主要條款載列如下：

	臨時協議	正式協議
日期：	二零二四年九月二十六日	二零二四年十月十日
訂約方：		
賣方：	榮瀚興業有限公司	榮瀚興業有限公司
買方：	寶樹集團有限公司	寶樹集團有限公司

該物業的主體事項：

賣方將向買方出售的該物業為辦公室，位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室。

該物業乃按「現狀」售予買方。

董事會函件

該物業由本公司委任的獨立專業估值師漢華評值有限公司進行估值，其估值該物業於二零二四年九月三十日的市值為港幣29,300,000元。估值報告載於本通函附錄二。

代價及付款條款：

根據臨時協議或正式協議（視情況而定）的條款及條件，代價港幣32,500,000元須按以下方式支付：

- (i) 買方已於簽署臨時協議時支付首筆按金港幣2,000,000元（「**首筆按金**」）；
- (ii) 買方須於二零二四年九月二十七日或之前支付另一筆按金港幣2,875,000元（「**另一筆按金**」）；
- (iii) 買方須於完成後支付餘額港幣27,625,000元。

買方已於二零二四年九月二十七日支付另一筆按金港幣2,875,000元。

出售事項之代價乃由賣方與買方參考當前市況、該物業的位置及同區可資比較物業的市價經公平磋商後釐定。獨立估值師對該物業進行估值，該物業於二零二四年九月三十日的估值為港幣29,300,000元。

為釐定代價的公平性及合理性，本公司委聘獨立估值師對該物業進行估值。董事會於釐定代價時考慮該物業的估值。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其並不知悉獨立估值師與本集團、買方，或其各自的任何主要股東、董事或主要行政人員，或其各自的任何聯繫人之間存在任何關係或利益，而可被合理視為與獨立估值師之獨立性有關。除就該物業之估值應付獨立估值師之一般專業費用外，概無存在任何安排致使獨立估值師將據此向本公司、買方，或其各自的任何主要股東、董事或主要行政人員，或其各自的任何聯繫人收取任何費用或利益，且其並不知悉存在任何情況或任何情況變動將影響其獨立性。獨立估值師已向本公司確認其獨立性。

董事會函件

因此，董事認為獨立估值師符合資格獨立對該物業進行估值。估值報告（載於本通函附錄二）由陳雲玉女士及李國安先生監督編製。董事已評估獨立估值師的資格、經驗及往績記錄，並注意到(i)獨立估值師之董事陳雲玉女士為英國皇家特許測量師學會會員及註冊估值師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年房地產物業估值經驗；及(ii)獨立估值師的助理董事李國安先生為英國皇家特許測量師學會會員及註冊估值師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年房地產物業估值經驗。董事認為，陳雲玉女士及李國安先生符合資格、具有豐富經驗且能勝任該物業的估值工作。

如估值報告所載，估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）以及皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估—全球標準（自二零二二年一月三十一日起生效）編製。該物業的估值乃基於市值，而獨立估值師將市值定義為一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額。如估值報告所載，市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

根據估值報告，獨立估值師於對該物業進行估值時採用以下假設：

- (i) 業主按該物業之現況於公開市場出售其物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響物業權益之價值；
- (ii) 該物業之業主可於整個相關政府租契有效期內自由及不受干擾地使用、轉讓或出租該物業；及
- (iii) 該物業可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

董事會函件

根據董事的知識及經驗，獨立估值師所作的假設於物業估值市場中普遍採用。董事發現所採納的該等主要假設屬公平及合理。

獨立估值師於進行估值時採用直接比較法，即將該物業直接與市場近期成交的其他可資比較物業進行比較之估值方法。董事獲悉，由於香港物業市場的可資比較物業之絕大多數數據屬公開可得，故就對香港大多數形式之物業進行估值而言，直接比較法被視為最適當之估值方法，原因為其會提供更客觀結果。如估值報告所載，可資比較物業均位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心內，而新港中心為該物業的所在地，並已作出適當調整，以反映可資比較物業與該物業在時間、樓層、景觀及環境方面的差異。於採用直接比較法時，獨立估值師考慮香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心的可資比較物業的近期銷售交易。

董事已審閱獨立估值師所提述之甄選標準及可資比較物業。選擇可資比較物業的原因為該等物業均為寫字樓轉角單位，與該物業同處尖沙咀商業發展區，並於估值日（二零二四年九月三十日）前30個月內成交。董事注意到，可資比較物業的近期銷售時間均為二零二二年、二零二三年及二零二四年，且與該物業處於相同的商業物業內。綜上所述，董事注意到可資比較物業的甄選標準屬適當。董事亦獲悉，於選擇可資比較物業後，獨立估值師已作出若干適當調整，以反映可資比較物業與該物業於時間、樓層、景觀及環境方面的差異。經董事審閱該等調整因數及考慮因素後，董事並無發現可資比較物業的調整因數有任何不尋常之處。因此，董事認為，可資比較物業具有代表性、公平且合理。

經考慮(i)上文所述對估值報告之審閱；及(ii)本通函下文「5.進行出售事項之理由及裨益」一段所述之該物業的現行市況，董事認為獨立估值師對該物業進行的估值於釐定代價時屬恰當、公平及合理，並公平反映同區可資比較物業的市價。董事(包括獨立非執行董事)認為代價港幣32,500,000元屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

先決條件：

完成須待臨時協議、正式協議及其項下擬進行之交易於二零二四年十二月十七日或之前獲股東於股東特別大會上根據上市規則的規定批准後，方可作實，而賣方須於二零二四年十二月十七日或之前就是否已取得有關批准向買方發出書面通知。上述先決條件概不可豁免。

賣方亦須全權負責及承擔訂約雙方根據臨時協議應付的任何代理佣金。從價印花稅由買方支付，而額外印花稅(如有)由賣方支付。

完成：

待先決條件獲達成後，完成將於二零二四年十二月三十一日或之前作實。

倘及於上文所載先決條件達成時：

- (i) 如賣方於收取首筆按金及另一筆按金後，未能完成出售事項，則賣方須向買方退還首筆按金及另一筆按金，而買方亦有權向賣方追討因賣方未能完成出售事項而令買方蒙受的超逾首筆按金及另一筆按金的進一步損害賠償(如有)，或提出法律程序，要求額外或代替履行特定責任；或
- (ii) 如買方於支付首筆按金及另一筆按金後未能完成出售事項，則賣方可完全沒收首筆按金及另一筆按金作為違約賠償金並可解除正式協議。

3. 有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資業務。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，

- (i) 買方由薛守光先生最終實益全資擁有；
- (ii) 買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及

董事會函件

- (iii) (a)買方、其任何董事及法律代表及／或買方任何可對出售事項施加影響力的最終實益擁有人；與(b)本公司、於本公司層面的任何關連人士及／或參與出售事項的本公司附屬公司的任何關連人士之間並無訂立(於過去十二個月亦未曾訂立)任何重大貸款安排。

4. 有關本集團及賣方的資料

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事物業發展及投資及貿易業務。

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業控股業務。

5. 進行出售事項之理由及裨益

該物業為本集團於香港的主要辦事處，按揭抵押予一間財務公司。董事認為，香港寫字樓市場前景正在惡化。根據香港政府差餉物業估價署的數據及資料，董事會謹總結以下數據及資料：

- (i) 甲級私人寫字樓(所有地區)的價格指數自二零二三年一月起普遍呈下降趨勢，由二零二三年一月的約444.2下降至二零二四年一月的409.9，並進一步下降至二零二四年八月的約341.2(資料來源：香港政府差餉物業估價署(https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/his_data_9.xls))；及
- (ii) 核心地區(包括上環、中區、灣仔、銅鑼灣及尖沙咀)甲級私人寫字樓的價格指數自二零二三年一月起亦普遍呈下降趨勢，由二零二三年一月的約410.9下降至二零二四年一月的349.4，並進一步下降至二零二四年八月的約309.5(資料來源：香港政府差餉物業估價署(https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/his_data_10.xls))。

董事認為，香港物業市場面臨挑戰及不確定性。因此，董事對香港物業市場的可預見未來並不樂觀。

董事會函件

董事會認為，出售事項為本集團以合理價格變現該物業價值及償還未償還按揭貸款的良機。有關董事會對出售事項代價的公平性及合理性的評估詳情，請參閱本通函上文「2. 臨時協議及正式協議」一段。於完成後，本集團將不再使用該物業作為香港的主要辦事處，並將於香港租用另一個辦公地點。董事認為，出售事項將(i)降低本集團該物業的資本折舊風險；(ii)償還未償還按揭金額及減輕本集團的利息負擔；及(iii)將出售事項所得款項淨額餘下部分重新分配作本集團一般營運資金。基於上述基準，董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時協議及正式協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

6. 出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途

盈利

該物業於二零二四年六月三十日於本集團的賬目中分類為物業、廠房及設備，其未經審核賬面值為約港幣15,800,000元。根據出售事項的代價，該物業於二零二四年六月三十日的未經審核賬面值約港幣15,800,000元超出出售事項所得款項總額約港幣16,700,000元。根據(其中包括)臨時協議項下的代價、該物業於二零二四年六月三十日的未經審核賬面值及出售事項的相關開支，本集團現時預期於完成時錄得出售之未經審核收益約港幣14,200,000元。

資產及負債

於二零二四年六月三十日，本集團的未經審核資產淨值約為港幣147,000,000元。於完成後，根據董事估計，(i)資產價值將減少約港幣9,800,000元；及(ii)負債將減少約港幣24,000,000元。

上段所載出售事項之財務影響僅供說明之用，並可能於完成、本公司核數師審閱及最終審核後發生變化。

預期出售事項所得款項淨額約為港幣30,000,000元。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作以下用途：

- (i) 約港幣24,000,000元用作償還按揭貸款；及
- (ii) 約港幣6,000,000元用作本集團的一般營運資金

7. 上市規則涵義

由於有關出售事項之其中一項相關適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第十四章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售事項。上述批准須以投票方式取得。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益；因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項的決議案放棄投票。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售事項須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准後方可作實，因此，出售事項項下擬進行之交易可能或可能不會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時務請審慎行事。

8. 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售事項。上述批准將以投票方式獲得。本公司將於二零二四年十一月二十五日(星期一)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按本通函隨附的代表委任表格印列的指示將其填妥，並無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間(即二零二四年十一月二十三日(星期六)上午十一時正(香港時間))48小時前或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，於該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

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

9. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的權利,本公司將於二零二四年十一月二十日(星期三)至二零二四年十一月二十五日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期內將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格,所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二四年十一月十九日(星期二)下午四時正前送交本公司的香港股份登記過戶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。

10. 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為,出售事項屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。因此,董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案,以批准根據臨時協議、正式協議及其項下擬進行的交易進行的出售事項。

11. 其他資料

務請垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國上城集團有限公司
主席
彭中輝

二零二四年十一月六日

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。本公司未經審核財務資料披露於本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告。上述財務資料已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.chinauptown.com.hk>)上刊載及可供查閱：

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

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

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

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

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

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

- d) 本公司於二零二四年九月二十七日刊發的截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告(第18頁至第48頁)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0927/2024092701401_c.pdf)

2. 本集團的債務

於二零二四年九月三十日(即本通函付印前確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的債務詳情如下:

	本集團		總計 人民幣千元
	有抵押 人民幣千元	無抵押 人民幣千元	
其他借款之賬面值	20,775	9,033	29,808
應付非控股權益款項之賬面值	–	115,498	115,498
租賃負債	–	713	713
	<u>20,775</u>	<u>125,244</u>	<u>146,019</u>

於二零二四年九月三十日,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14,122,000元)作單獨抵押。

於二零二四年九月三十日,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91,491,000元的財務擔保。

除上述或本通函其他章節所披露外,以及除日常業務過程中之集團內公司間負債及正常貿易應付款項以及合約負債外,於二零二四年九月三十日營業時間結束時,本集團並無任何發行或未發行或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,自二零二四年九月三十日以來本集團的債務水平概無重大變動。

3. 營運資金充足性

經計及本集團之可得財務資源(包括出售事項之估計所得款項淨額約港幣30,000,000元、手頭現金及現金等價物、經營活動所得的現金流量及可用銀行融資),董事經審慎周詳查詢後認為,本集團將有足夠營運資金以應付其於本通函日期起計至少未來十二個月期間之現有需求。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定之有關資料。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事會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有任何重大不利變動。

5. 本集團的業務趨勢及財務及貿易前景

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

物業發展及投資

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

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

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

第一個茂名項目的銷售已接近尾聲，而第二個茂名項目仍處於開發中。於二零二四年六月，約63%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可觀回報日益困難。

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。印度、泰國及中國佔該區域市場的最大份額，該等國家收穫的甘蔗量較大，並將甘蔗加工成糖。同時，根據聯合國糧食及農業組織的資料，由於中國國內的糖產量不足以滿足國內消費，因此大部分糖需進口。

因此，本集團希望抓住此良機恢復其業務營運。

電子產品貿易

本集團擁有一個專門從事貿易業務的團隊，為使貿易業務多元化，本集團增聘員工，並於二零二四年年中開始銷售電子零部件產品業務。本集團銷售的電子零部件產品主要為品牌存儲卡。未來，本集團可能會擴展至中央處理器及半導體方面的業務。

截至二零二四年六月三十日止六個月，電子產品貿易所得收益約為人民幣23,300,000元(二零二三年：零)。貿易業務為截至二零二四年六月三十日止六個月的主要收入來源，同期的毛利率約為0.1%。

董事認為，出售電子零部件產品有助本集團擴闊收入來源，並在等待中國房地產市場復甦的同時，為本集團帶來正面業績。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就其對本集團將出售之房地產物業權益於二零二四年九月三十日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
3樓304室

敬啟者：

關於：對位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室所作之估值

茲遵照閣下之指示對中國上城集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於香港所持上述房地產物業權益進行估值（詳情載於隨附之估值證書內，有關房地產物業權益於下文稱為「房地產物業」），吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之有關其他資料，以便向閣下提供吾等對房地產物業於二零二四年九月三十日（「估值日」）之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部份，解釋估值之基準及方法，並闡明吾等所作之假設、房地產物業之業權調查及限制條件。

I. 估值基準

估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

II. 估值方法

吾等採用直接比較法對房地產物業權益進行估值，假設房地產物業權益按現況即時交吉出售，並參考有關市場上可資比較之銷售交易。

III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主按房地產物業之現況於公開市場出售其房地產物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響房地產物業權益之價值。

由於房地產物業按長期政府租契持有，吾等假設房地產物業之業主可於相關政府租契整個未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、轉讓或出租房地產物業。於吾等進行估值時，吾等假設房地產物業可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

除估值報告所聲明、界定及考慮屬不符規定之情況外，所有適用之區域劃分及使用規例與限制已獲遵守。

有關房地產物業之其他特定假設(如有)已載列於估值證書之附註部份。

IV. 業權調查

吾等已就房地產物業權益於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲文本並無顯示之任何修訂。

本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等概不就本報告所載有關房地產物業權益之法定業權之任何法律事宜承擔任何責任。

V. 限制條件

吾等已視察房地產物業外部及在可行情況下視察內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

吾等並無進行詳細之實地測量，以核實房地產物業之面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供之相關文件所示面積屬正確。基於吾等對類似房地產物業估值之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

經審視所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，亦接納其向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況及樓面面積以及房地產物業之鑑定等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料並非真實準確。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以令吾等達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮所估值房地產物業之任何抵押、按揭或所欠款，或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設房地產物業權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

VI. 估值意見

吾等對房地產物業之市值意見載於隨附之估值證書。

VII. 附註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章之規定。

於評估房地產物業權益時，吾等已根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載的規定以及皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估—全球標準(自二零二二年一月三十一日起生效)進行編製。

周嘉健先生(MHKIS)於二零二四年十月十六日對房地產物業進行實地視察。已竣工房地產物業保持在與其樓齡及用途相稱之合理狀況，並配備正常之樓宇設施。

除另有指明者外，本報告所列所有貨幣金額均以港幣(「港幣」)計值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此 致

香港
九龍尖沙咀廣東道30號
新港中心第一座15樓1501室
中國上城集團有限公司
董事會 台照

代表
漢華評值有限公司

董事
陳雲玉女士
FRICS、FHKIS、RPS(G.P.)、AAPI

助理董事
李國安先生
MRICS、MHKIS

謹啟

二零二四年十一月六日

附註：陳雲玉女士為特許測量師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年房地產物業估值經驗。

李國安先生為特許測量師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年房地產物業估值經驗。

估值證書

貴集團於香港持作供業主佔用及將予出售的房地產物業權益

房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 九月三十日 現況下之市值 (港幣)
香港九龍尖沙咀廣東道30號 新港中心第一座15樓1501室 (「房地產物業」)	標的發展項目新港中心包括兩幢建於4層高商業裙樓之13層高寫字樓，連同低層地下及一個由購物商場及停車位組成之地庫。其於一九八三年竣工。	房地產物業現時由 貴集團佔用作辦公室用途。	29,300,000 (港幣 貳仟玖佰叁拾萬元整)
九龍內地段第10656號 (「該地段」)之份數13,615份之35份	標的發展項目位於尖沙咀區廣東道東側及北面以海防道為界的一個街角地盤。該位置為一個傳統商業區，包括辦公及零售開發項目，以及若干低層唐樓、私人中高層綜合發展項目及酒店。	房地產物業包括標的發展項目第一座15樓之一個辦公室單位。其建築面積約為2,605平方呎。	
	該地段乃根據賣地條件編號11435持有，期限自一九八零年九月三十日起為期75年，並另再續期75年。		
	該地段之政府地租為每年港幣1,000元。		

附註：

- (i) 房地產物業之登記擁有人為榮瀚興業有限公司（貴公司之全資附屬公司），請參閱日期為二零零八年一月十八日之註冊摘要編號08021502700153。
- (ii) 房地產物業受限於大廈公契連圖則，請參閱日期為一九八三年十二月一日之註冊摘要編號UB2520408。大廈公契載列及規管業權共有人之間及業權共有人與管理人之間的權利及義務。其亦就發展項目之管理進行規定。
- (iii) 房地產物業受限於以長環信貸有限公司為受益人之按揭（所有款項最高擔保金額之代價：港幣30,000,000.00元），請參閱日期為二零二三年八月三十日之註冊摘要編號23083101370029。按揭為對土地進行抵押以獲取金錢或金錢等值。
- (iv) 根據尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28（「計劃大綱圖」），該地段劃為商業(6)。根據計劃大綱圖的解釋性附註，該分區主要是用於商業發展，可包括辦公、商舖、服務、娛樂場所、食肆及酒店等用途，作為區域內商務中心及區域或地區商業／購物中心。該分區下的區域為主要的就業節點。
- (v) 鑑於市場存在足夠可資比較物業，吾等認為直接比較法將為評估房地產物業市值之理想方法。於對房地產物業進行估值時，吾等已參考當地具有類似特點之相近房地產物業之各類交易。可資比較物業之甄選標準如下：

1. 可資比較物業乃近期交易（估值日前30個月內）；
2. 與房地產物業位於相同商業發展項目（即香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心）；及
3. 作辦公室用途之轉角單位。

根據以上甄選標準，選出的五個可資比較物業被認為詳盡及在位置、交易時間、物業用途及其他特徵方面被認為與房地產物業相關。可資比較物業之詳情列示如下：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4	可資比較物業5
發展項目名稱	新港中心	新港中心	新港中心	新港中心	新港中心
座數	1	2	1	1	2
樓層	10	6	14	14	15
單位	7	7	7	11	7
建築面積(平方呎)	2,472	2,444	2,472	2,584	2,472
	二零二四年	二零二四年	二零二三年	二零二三年	二零二二年
文書日期	四月十五日	二月二十三日	四月二十六日	四月十九日	七月十五日
代價(港幣)	25,956,000	29,328,000	34,608,000	36,176,000	40,200,000
根據建築面積基準之概約單位價格 (港幣／平方呎)	10,500	12,000	14,000	14,000	16,262

已作出適當調整以反映所選可資比較物業與房地產物業於時間、樓層、景觀及環境方面之差異。調整因素之考慮因素詳情列示如下：

調整因素	調整	考慮因素
時間	-9%至-27%	已作出調整以反映市況於一段時間之變化。
樓層	0%至4%	物業樓層越高則通風越好，私密性更強，且受地面繁忙交通的噪音影響較小，故單位價格較高。
景觀及環境	0%至5%	一般而言，具有更佳景觀／環境的物業會比景觀／環境較次的物業獲得更高的單位價格。

可資比較物業的各項調整及得出之經調整單位價格如下表所示：

	可資比較 物業1	可資比較 物業2	可資比較 物業3	可資比較 物業4	可資比較 物業5
總調整	-2%	-6%	-17.5%	-22.5%	-25%
根據建築面積基準之經調整 單位價格(港幣／平方呎)	10,290	11,280	11,550	10,850	12,197

經考慮對可資比較物業作出之上述調整，根據建築面積基準之經調整單位價格介乎每平方呎約港幣10,290元至港幣12,197元，根據建築面積基準之經調整平均單位價格為每平方呎約港幣11,230元。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

a) 董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

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

於股份之好倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所擁有權益之 股份數目	於最後實際 可行日期持股 概約百分比
銘鴻豐有限公司(附註1)	實益擁有人	72,000,000	22.76%
劉東先生(附註1)	受控制公司的權益	72,000,000	22.76%
中國糖業集團 有限公司(附註2)	實益擁有人	24,210,526	7.65%
劉忠翔先生(附註2)	受控制公司的權益	24,210,526	7.65%
廣東南粵銀行股份 有限公司第一直 屬支行*(附註2)	擁有股份之擔保 權益之人士	24,210,526	7.65%

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股份之權益。中國糖業集團有限公司就其持有之24,210,526股股份向廣東南粵銀行股份有限公司第一直屬支行*提供股份押記。

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

3. 董事於合約或資產或安排中的權益

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財務報表之日）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。

4. 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）的情況下於一年內未屆滿或釐定的任何服務合約。

5. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益，或根據上市規則第8.10條與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

6. 訴訟

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

7. 重大合約

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

- (a) 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；

- (b) 本公司與國農證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零二四年四月八日之配售協議,內容有關配售代理及/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,有關詳情披露於本公司日期為二零二四年四月八日之公告、本公司日期為二零二四年五月二十二日之通函及本公司日期為二零二四年六月二十一日之招股章程;
- (c) 臨時協議;及
- (d) 正式協議。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見、函件或建議的專家資格:

名稱	資格
漢華評值有限公司	獨立專業估值師

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

9. 公司資料及參與出售事項的各方

董事會	執行董事
	彭中輝先生
	張曉君先生
	梁志超先生
	獨立非執行董事
	邱思揚先生
	蘇志杰先生
	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 鄭丁超先生 香港 九龍 尖沙咀 廣東道30號 新港中心第一座 15樓1501室
公司秘書	鄭丁超先生 (<i>HKICPA, ICAEW</i>)
本公司財務顧問	德健融資有限公司 香港 金鐘道89號 力寶中心2座 31樓3111A室
獨立估值師	漢華評值有限公司 香港灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心 3樓304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
股份代號	2330
公司網址	www.chinauptown.com.hk

10. 展示文件

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

- (a) 第二次經修訂及重列的組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「7.重大合約」一段提述的重大合約；
- (c) 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年度各年的年報；
- (d) 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告；
- (e) 臨時協議；
- (f) 正式協議；
- (g) 本通函附錄二所載之估值報告；
- (h) 本附錄上文「8.專家及同意書」一段所述同意書；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



股東特別大會通告

茲通告中國上城集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年十一月二十五日(星期一)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過本公司以下決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此確認、批准及追認榮瀚興業有限公司(「賣方」)與寶樹集團有限公司(「買方」)訂立之日期為二零二四年九月二十六日的臨時買賣協議(「臨時協議」)及日期為二零二四年十月十日的正式買賣協議(「正式協議」)及其項下擬進行之交易，內容有關賣方以代價港幣32,500,000元向買方出售位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室的物業(「出售事項」)(分別註有「A」及「B」字樣的臨時協議及正式協議之文本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 謹此授權任何董事，在其可能全權酌情認為屬必要、合宜或適宜之情況下，代表本公司簽立其視為出售事項及臨時協議項下擬進行其他事宜、正式協議及其項下擬進行交易所附帶、隨附或與其有關之一切有關其他文件、文據及協議(不論是否加蓋公章)，並作出一切有關行動或事宜，以使臨時協議、正式協議以及其項下擬進行所有交易的實行生效，並同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關修改、修訂或豁免。」

股東特別大會通告

本股東特別大會通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年十一月六日之通函所界定者具有相同涵義。

承董事會命
中國上城集團有限公司
彭中輝
主席

香港，二零二四年十一月六日

註冊辦事處：

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

總部及香港主要營業地點：

香港
九龍
尖沙咀
廣東道30號
新港中心第一座
15樓1501室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司任何股東，均可委任一名或（倘彼為兩股或以上股份之持有人）以上受委代表出席大會並於表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。代表委任表格須由本公司股東或其正式書面授權之授權人簽署。倘股東為法人團體，則須加蓋印鑑，或由高級職員或正式獲授權之授權人代其親筆簽署。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件須盡快送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論在任何情況下須於二零二四年十一月二十三日（星期六）上午十一時正前或不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。
4. 交回委任受委代表的文據後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，於該情況下，有關委任代表文據將視作已撤銷論。
5. 如任何股份由聯名登記持有人持有，則該等聯名登記持有人士當中任何一人可親身或委派受委代表就有關股份於上述大會（或其任何續會）投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則上述出席人士當中於本公司股東名冊就有關股份排名首位人士方有權就有關股份投票。

股東特別大會通告

6. 為釐定本公司股東出席大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年十一月二十日（星期三）至二零二四年十一月二十五日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內概不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，本公司股東須確保所有過戶文件連同有關股票於不遲於二零二四年十一月十九日（星期二）下午四時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
7. 本通告提述之時間及日期指香港時間及日期。
8. 倘於大會當日上午八時正後任何時間8號或以上颱風警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效或由香港政府公佈「超強颱風後的極端情況」生效，則大會將予延期。本公司將於本公司網站(www.chinauptown.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載公告，以知會股東有關重新安排的大會日期、時間及地點。
9. 於本通告日期，董事會由三名執行董事彭中輝先生（主席）、張曉君先生及梁志超先生；以及三名獨立非執行董事邱思揚先生、蘇志杰先生及李鎮彤先生組成。