

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，概不會就本公告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。



根據一般授權配售新股份

配售代理



滙盈證券有限公司

於二零二五年四月二十二日（交易時段後），本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意以本公司配售代理之身份按竭盡所能基準促使不少於六名承配人（彼等及彼等之最終實益擁有人須為獨立第三方）按配售價每股配售股份0.105港元認購最多61,064,000股配售股份。

最高數目的配售股份61,064,000股股份相當於本公司於本公告日期現有已發行股本約19.3%及相當於經配發及發行所有配售股份擴大後之本公司已發行股本約16.2%。

配售價每股配售股份0.105港元，較(i)於配售協議日期在聯交所所報收市價每股股份0.125港元折讓約16.0%；及(ii)緊接於配售協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.102港元溢價約2.9%。

配售股份將根據於股東週年大會上授予董事的一般授權發行，上限為61,071,410股股份（相當於當日已發行股份總數約20%）。

假設所有配售股份獲悉數配售，配售事項所得款項總額將約為6.4百萬港元，而所得款項淨額將約為6.2百萬港元（經扣除配售事項的佣金及其他開支），相當於淨發行價約每股配售股份0.102港元。董事擬將所得款項淨額用於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。

本公司股東及潛在投資者務請注意，配售事項須待配售協議所載條件達成後方可完成。配售事項可能或可能不會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份及其他證券時務請審慎行事。

於二零二五年四月二十二日（交易時段後），本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理有條件同意以本公司配售代理之身份按竭盡所能基準促使不少於六名承配人（彼等及彼等之最終實益擁有人須為獨立第三方）按配售價每股配售股份0.105港元認購最多61,064,000股配售股份。配售協議之詳情載列如下：

配售協議

日期：二零二五年四月二十二日

發行人：本公司

配售代理：滙盈證券有限公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

配售代理將向本公司收取配售事項所得款項總額的2.0%作為配售佣金。配售佣金乃由本公司與配售代理參考(其中包括)其他配售代理收取之現行佣金率、配售事項規模及股份之價格表現後經公平磋商而釐定。

董事認為，配售事項之條款(包括配售佣金)就目前市況而言屬公平合理，且配售事項符合本公司及股東之整體利益。

承配人

配售股份將配售予不少於六(6)名承配人，彼等須為獨立於本公司、本公司的關連人士及其各自的聯繫人且與彼等概無關連的個人、機構或專業投資者，彼等及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。預期概無承配人將於完成後成為主要股東。倘任何承配人於完成後成為主要股東，本公司將另行刊發公告。

配售股份數目

最高數目的配售股份61,064,000股股份相當於本公司於本公告日期現有已發行股本約19.3%及相當於經配發及發行所有配售股份擴大後之本公司已發行股本約16.2%。最高數目的61,064,000股配售股份的總面值為610,640港元。

配售價

配售價每股配售股份0.105港元，較(i)於配售協議日期在聯交所所報收市價每股股份0.125港元折讓約16.0%；及(ii)緊接配售協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.102港元溢價約2.9%。

配售價乃由本公司與配售代理經參考股份現行市價及股份之近期交易表現後按公平原則磋商及釐定。董事認為配售價屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

配售股份之地位

配售股份彼此之間及與本公告日期的現有已發行股份將於各方面享有同等地位。

配售事項之條件

配售事項須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) 本公司已遵守及促使遵守所有法律以及聯交所或任何其他主管機關就發行及配發配售股份以及配售股份上市及買賣施加的所有條件(如有)，並確保持續遵守該等法律及條件；
- (b) 上市委員會已批准配售股份上市及買賣，且該批准並未被撤銷、暫停、撤回或取消，或於截止日期前的任何時間威脅有任何撤銷、暫停、撤回或取消；及
- (c) 本公司根據配售協議作出的陳述及保證在完成前是真實、準確且沒有誤導性。

倘上述任何一項或多項條件未能於截止日期前滿足或獲達成或發生配售協議所載的任何不可抗力事件，則根據配售協議，配售代理及本公司的所有義務及責任將立即停止及終止，除任何先前違反配售協議且不損害各方應計權利及責任外，任何一方均不得就此向另一方提出任何索賠。

完成

配售事項之完成須於上述條件獲達成後五(5)個營業日內(或雙方可能書面協定的較後日期)落實。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准配售股份上市及買賣。

發行配售股份之一般授權

發行配售股份毋須獲得股東批准。

配售股份將根據於股東週年大會上授予董事的一般授權發行，上限為61,071,410股股份（相當於當日已發行股份總數約20%）。配發及發行61,064,000股配售股份將幾乎完全動用一般授權。於本公告日期，本公司尚未動用一般授權。

終止

倘於簽立配售協議及緊接完成日期前的營業日下午五時之間的任何時間，發生以下事件：

- (a) 任何新法律或法規的引入或現有法律或法規（或其司法詮釋）的任何變化或發生任何性質的其他事件，於配售代理的合理認為可能對本公司的業務或財務或交易狀況或前景產生重大不利影響；或
- (b) 任何地方、國家或國際事件或在配售協議日期後發生的政治、軍事、金融、經濟、貨幣的變化（包括香港貨幣價值與美利堅合眾國的貨幣掛鈎的體系變化）或其他性質（無論是否與上述任何一項特別相關），或具有任何地方、國家、國際爆發或敵對行動或武裝衝突升級的性質，或影響當地證券市場或任何情況組合的發生，於配售代理合理認為，可能對本公司的業務或財務或交易狀況或前景產生重大不利影響或對配售事項的成功（即成功完成向潛在投資者配售配售股份）產生不利影響或以其他方式使本公司或配售代理不合適或不宜進行配售事項；或

- (c) 香港市況或綜合情況的任何變動（包括但不限於證券買賣的暫停或重大限制）於配售協議日期後發生而對配售事項的成功（即成功完成向潛在投資者配售配售股份）產生重大不利影響或配售代理合理認為本公司或配售代理不合適或不宜進行配售事項；或
- (d) 本公司嚴重違反或遺漏或未能遵守其在配售協議項下的任何義務或承諾；或
- (e) 配售協議所載的任何陳述或保證，在根據配售協議給予或被視為重複時，於任何重大方面不真實或不準確，或在任何重大方面均不真實或不準確，或於重複時，配售代理應以其合理意見確定任何該等不實陳述或保證代表或可能代表本公司財務或交易狀況或前景的重大不利變化，或將可能對配售事項產生重大不利影響，

則配售代理可在向本公司發出通知後立即終止配售協議。倘配售協議終止，配售代理的義務將停止及終止，本公司將無需根據配售協議的條文及解釋或執行該等條文所需的所有其他條文支付任何佣金及在不損害各方應計權利和責任的情況下，應立即停止及終止。除先前已提供外，任何一方均不得就賠償、費用、損害或其他方面向另一方提出任何索賠。

進行配售事項之原因及所得款項用途

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)消費品及商品貿易。

假設所有配售股份獲悉數配售，配售事項所得款項總額將約為6.4百萬港元，而所得款項淨額將約為6.2百萬港元（經扣除配售事項的佣金及其他開支），相當於淨發行價約每股配售股份0.102港元。董事擬將所得款項淨額用於本集團一般營運資金，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。

董事認為，配售事項將擴大本公司之股東基礎及資本基礎。此外，配售事項所得款項淨額將為本集團未來發展鞏固本集團之財務狀況。因此，彼等認為，配售事項符合本公司及股東之整體利益。

於過去十二個月期間進行之集資活動

於二零二四年四月八日，本公司宣佈按於記錄日期（即二零二四年六月二十日）合資格股東每持有一股本公司股份獲發兩股供股股份的非包銷基準，以每股港幣0.15元的認購價進行供股（「**供股**」）。同日，本公司與國農證券有限公司（「**國農證券**」）訂立配售協議，據此，國農證券已有條件同意按盡力基準促使承配人認購特別授權項下的未獲認購供股股份（「**特別授權配售事項**」）。

供股及特別授權配售事項分別於二零二四年七月二十二日及二零二四年八月五日完成。根據有效接納暫定配額通知書合共配發及發行8,347,605股供股股份及根據有效申請額外申請表格配發及發行合共2,602,800股供股股份，認購價為港幣0.15元，合共佔供股項下可供認購供股股份總數610,714,104股的約1.8%，而並無於特別授權配售事項項下配發及發行未獲認購的供股股份。

供股及特別授權配售事項之所得款項總額約為港幣1.6百萬元，而供股及特別授權配售事項之所得款項淨額（經扣除相關開支）約為港幣0.56百萬元。本公司已將供股及特別授權配售事項之所得款項淨額悉數用作支付本公司之專業費用及一般營運資金。

有關供股及特別授權配售事項之詳情，請查閱本公司日期為二零二四年五月二十二日之通函、本公司日期為二零二四年六月二十一日之供股章程及本公司日期為二零二四年七月十日及二零二四年八月五日之公告。

除上述所披露者外，本公司於緊接本公告日期前過往12個月內並無進行任何涉及發行其股本證券的集資活動。

對本公司股權架構的影響

配售事項導致本公司股權架構變動(假設自本公告日期起直至及緊隨配售事項完成後本公司已發行股本並無其他變動)載列如下：

股東	於本公告日期		緊隨配售事項完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
銘鴻豐有限公司(附註)	72,000,000	22.8	72,000,000	19.1
張文瀾	54,616,000	17.2	54,616,000	14.5
承配人	—	—	61,064,000	16.2
公眾股東	<u>189,691,457</u>	<u>60.0</u>	<u>189,691,457</u>	<u>50.2</u>
總計	<u>316,307,457</u>	<u>100.0</u>	<u>377,371,457</u>	<u>100.0</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。

一般事項

本公司股東及潛在投資者務請注意，配售事項須待配售協議所載條件達成後方可完成。配售事項可能或可能不會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份及其他證券時務請審慎行事。

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：

「股東週年大會」	指	本公司於二零二四年六月二十日舉行之股東週年大會
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理一般銀行業務之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間香港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公佈為「極端情況」的日子)
「截止日期」	指	不遲於二零二五年五月九日的任何營業日(即所有條件均已滿足或達成的日期)，雙方可以書面同意將截止日期延至任何較後日期，而該日須為營業日
「本公司」	指	中國上城集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據配售協議之條款及條件完成配售配售股份

「完成日期」	指	完成日期，即截止日期後五(5)個營業日內的任何營業日
「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
「一般授權」	指	根據於股東週年大會上通過的普通決議案，股東授予董事之一般授權
「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	並非本公司之關連人士及獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自聯繫人，且與彼等概無關連之獨立第三方

「法律」	指 任何及所有國家、中央、聯邦、省、州、地區、城市、地方、國內或國外法例（包括但不限於任何習慣法及判例法）、法規、法令、法典、條例或規則（包括但不限於任何主管機關的任何及所有條例、規則、頒令、判決、法令、裁決、意見、指引、辦法、通知或通函（就各情況而言，不論是否正式公佈及以強制性為限，或倘未遵守，則為作出法例、行政、監管或司法結果的基準），為免生疑問，法律包括香港法例第622章公司條例、香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例，以及上市規則
「上市委員會」	指 聯交所委任的上市委員會，負責審議上市申請及批准證券在聯交所上市及交易
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「承配人」	指 獨立於本公司、本公司的關連人士及其各自的聯繫人且與彼等概無關連，並由配售代理或其代表根據配售協議項下配售代理的責任促使認購任何配售股份之個人、機構或專業投資者
「配售事項」	指 根據配售協議之條款按竭盡所能基準配售61,064,000股股份

「配售代理」	指	滙盈證券有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會發牌進行及從事第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項所訂立日期為二零二五年四月二十二日之有條件配售協議
「配售價」	指	每股配售股份0.105港元
「配售股份」	指	根據配售事項將予配售之最多61,064,000股股份
「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0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
中國上城集團有限公司
執行董事
劉智仁

香港，二零二五年四月二十二日

於本公告日期，執行董事為劉建輝先生、劉智仁先生及張曉君先生；以及獨立非執行董事為邱思揚先生、蘇志杰先生、李鎮彤先生及Aika Ouji女士。