

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有新明中國控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算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的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成向股東或任何其他人士收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



新明中國控股

XINMING CHINA

Xinming China Holdings Limited

新明中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2699)

- (1) 建議股份合併；
- (2) 建議按非包銷基準
於記錄日期營業時間結束時
每持有一(1)股合併股份
獲發六(6)股供股股份的基準進行供股
及
- (3) 股東特別大會通告

配售代理

ADVENT 宏智證券(香港)

Advent Securities (Hong Kong) Limited

獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問

FIRST

第一瑞興企業融資有限公司

本封面頁下文所用詞彙與本通函「釋義」一節內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至39頁。載有獨立董事委員會就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議的函件載於本通函第40至41頁。載有獨立財務顧問就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議的函件載於本通函第42至75頁。

務請注意，合併股份將自二零二六年六月四日(星期四)起按除權基準進行交易。預期未繳股款供股股份將於二零二六年六月十七日(星期三)至二零二六年六月二十五日(星期四)(包括首尾兩日)期間買賣。倘二零二六年供股條件(包括(其中包括)股份合併生效)未獲達成，則二零二六年供股將不會進行。任何有意於二零二六年六月十七日(星期三)至二零二六年六月二十五日(星期四)(包括首尾兩日)期間買賣未繳股款供股股份的人士，將相應承擔二零二六年供股可能不會成為無條件及/或可能不會進行的風險。建議任何有意買賣合併股份及/或未繳股款供股股份之人士應諮詢彼等本身之專業顧問。

本公司謹訂於二零二六年六月一日(星期一)上午十一時正假座香港上環永樂街93-103號協成行上環中心3樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。供於股東特別大會上使用之代表委任表格亦隨附於本通函內。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥代表委任表格(連同任何簽署人的授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人證明的授權書或授權文件副本)，並盡快惟無論如何最遲須於股東特別大會或其續會指定舉行時間48小時前(即二零二六年五月三十日(星期六)上午十一時正前)交回過戶登記處。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。

待二零二六年供股條件達成(包括(其中包括)股份合併生效)後，不論暫定配發供股股份之接納水平如何，二零二六年供股將以非包銷基準進行。請參閱本通函「董事會函件-(II)建議之二零二六年供股」一節。倘二零二六年供股出現認購不足，任何未獲認購供股股份連同不合資格股東未售供股股份將由配售代理盡力配售予配售事項下之獨立承配人。任何未獲認購供股股份或不合資格股東未售供股股份如仍未根據配售事項獲配售，本公司將不會發行，而二零二六年供股規模亦將相應減少。二零二六年供股不設最低集資額。開曼群島法律並無適用於二零二六年供股最低認購額之法定規定。

股東及潛在投資者於買賣股份及未繳股款供股股份時，務請審慎行事。

二零二六年五月十五日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件.....	40
獨立財務顧問函件	42
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

預期時間表

下文載列股份合併及二零二六年供股之預期時間表，該時間表僅供參考，並乃假設股份合併及二零二六年供股各自之所有條件將獲達成而編製。預期時間表可作更改，倘預期時間表有任何更改，本公司將另行刊發公告。

事件	日期
遞交股份過戶文件以符合資格出席 股東特別大會並於會上投票之最後時限	二零二六年五月二十二日(星期五) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記 手續以釐定股東出席股東特別大會 並於會上投票的資格(包括首尾兩日)	二零二六年五月二十六日(星期二) 至二零二六年六月一日(星期一)
遞交股東特別大會代表委任表格之最後時限	二零二六年五月三十日 (星期六)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	二零二六年六月一日(星期一)
召開股東特別大會以批准股份合併及 二零二六年供股的日期及時間	二零二六年六月一日 (星期一)上午十一時正
公佈股東特別大會投票表決結果	二零二六年六月一日(星期一)
恢復辦理本公司股份過戶登記手續	二零二六年六月二日(星期二)

預期時間表

下列事件須視乎股東特別大會的結果，並須待股份合併及二零二六年供股各自的其他條件獲達成後，方可作實，因此有關日期僅為暫定日期：

事件	日期
股份合併的生效日期.....	二零二六年六月三日(星期三)
合併股份開始買賣	二零二六年六月三日(星期三) 上午九時正
按每手買賣單位2,000股現有股份買賣 現有股份(以現有股票形式)之 原有櫃位暫時關閉.....	二零二六年六月三日(星期三) 上午九時正
按每手買賣單位80股合併股份買賣合併 股份(以現有股票形式)之臨時櫃位開放.....	二零二六年六月三日(星期三) 上午九時正
以現有股份的現有股票免費換領合併 股份的新股票之首日.....	二零二六年六月三日(星期三)
合併股份就二零二六年供股按連權 基準買賣之最後日期.....	二零二六年六月三日(星期三)
合併股份就二零二六年供股按除權 基準買賣之首日.....	二零二六年六月四日(星期四)
股東遞交合併股份過戶文件以符合 二零二六年供股資格之最後時限.....	二零二六年六月五日(星期五) 下午四時三十分
為確定參與二零二六年供股的權利 暫停辦理股東登記手續(包括首尾兩日).....	二零二六年六月八日(星期一) 至二零二六年六月十二日(星期五)
二零二六年供股之記錄日期.....	二零二六年六月十二日(星期五)
預期向合資格股東寄發章程文件 (及倘為不合資格股東而言， 則僅寄發供股章程)日期.....	二零二六年六月十五日(星期一)

預期時間表

事件	日期
本公司股份過戶登記重新開放.....	二零二六年六月十五日(星期一)
買賣未繳股款供股股份的首日.....	二零二六年六月十七日(星期三)
以每手買賣單位2,000股合併股份買賣 合併股份(以新股票形式)的原有櫃位重開.....	二零二六年六月十七日(星期三) 上午九時正
並行買賣合併股份(以每手買賣單位80股 合併股份之現有股票及每手買賣 單位2,000股合併股份之新股票形式)開始.....	二零二六年六月十七日(星期三) 上午九時正
指定經紀開始於市場上為合併股份 碎股提供對盤服務.....	二零二六年六月十七日(星期三) 上午九時正
分拆暫定配額通知書之最後時限.....	二零二六年六月二十二日(星期一) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份的最後日期.....	二零二六年六月二十五日(星期四)
接納供股股份及繳付股款之最後時限.....	二零二六年六月三十日(星期二) 下午四時正
公佈補償安排所涉及的未獲認購供股 股份及不合資格股東未售供股股份數目.....	二零二六年七月八日(星期三)
配售期開始(如有任何未獲認購供股 股份及不合資格股東未售供股股份).....	二零二六年七月九日(星期四)
指定經紀停止提供合併股份碎股對盤服務.....	二零二六年七月九日(星期四) 下午四時正
關閉買賣以每手80股合併股份為買賣單位 的合併股份(以現有股票形式)之臨時櫃位.....	二零二六年七月九日(星期四) 下午四時十分

預期時間表

事件	日期
並行買賣合併股份(以每手買賣單位80股 合併股份之現有股票及每手買賣 單位2,000股合併股份之新股票形式)結束.....	二零二六年七月九日(星期四) 下午四時十分
以現有股票免費換領合併股份新股票之 最後日期	二零二六年七月十三日(星期一)
根據補償安排配售未獲認購供股 股份及不合資格股東未售供股 股份之最後時間.....	二零二六年七月二十四日(星期五)
二零二六年供股成為無條件的 最後時限及配售事項截止日期.....	二零二六年七月二十四日(星期五) 下午四時正
公佈二零二六年供股結果 (包括配售事項結果及淨收益).....	二零二六年七月三十一日(星期五)
二零二六年供股結算及配售事項完成日期.....	二零二六年八月三日(星期一)
寄發繳足股款供股股份之 股票及/或退款支票(倘終止).....	二零二六年八月三日(星期一)
開始買賣繳足股款供股股份.....	二零二六年八月四日(星期二)
指定經紀人開始就碎股提供對盤服務.....	二零二六年八月四日(星期二)
向相關不行動股東(如有) 或不合資格股東(如有)支付淨收益.....	二零二六年八月十日(星期一)
指定經紀人停止就碎股提供對盤服務.....	二零二六年八月十八日(星期二)

上述所有時間及日期均指香港本地時間及日期。上述股份合併及二零二六年供股的預期時間表及本通函所述之所有日期及限期僅作指示用途，可予修改。預期時間表如有任何變更，本公司將於適當時候另行刊發公告宣佈。

預期時間表

惡劣天氣或極端情況對最後接納時限之影響

倘於下列時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或「黑色」暴雨警告訊號或由香港天文台發佈的由超級颱風造成的「極端情況」，則最後接納時限將不會生效：

- (i) 於最後接納時限當日香港本地時間中午十二時正之前生效但於中午十二時正之後取消。最後接納時限將延至同一營業日下午五時正；或
- (ii) 於最後接納時限香港本地時間中午十二時正至下午四時正期間生效。最後接納時限將改為下一個於香港上午九時正至下午四時正期間的任何時間並無發出上述警告訊號的營業日的下午四時正。

若最後接納時限未於當前計劃日期生效，則本節所述日期可能會受到影響。本公司將於實際可行的情況下就預期時間表的任何變動盡快向股東作出公告。

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：

「二零二五年供股」	指	本公司按每持有一(1)股股份獲發四(4)股供股股份的基準，以每股供股股份1.12港元進行供股(已於二零二五年七月二十九日完成)，詳情載於本公司日期為二零二四年十一月二十八日的供股章程及本公司日期為二零二五年七月二十九日的投票結果公告
「二零二六年供股」	指	建議根據將載於章程文件之條款及在將載於章程文件之條件規限下，以認購價按於記錄日期合資格股東每持有一(1)股合併股份獲發六(6)股供股股份之基準以供股方式進行發行
「該等公告」	指	第一份公告及第二份公告的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門進行一般業務之日子(不包括星期六、星期日及於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛而於中午十二時正或之前並未除下八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然懸掛而於中午十二時正或之前並未除下「黑色」暴雨警告之任何日子)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立並運作的中央結算及交收系統
「本公司」	指	新明中國控股有限公司，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
「補償安排」	指	配售代理根據上市規則第7.21(b)條依據配售協議按盡力基準配售配售股份

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「合併股份」	指	緊隨股份合併生效後本公司股本中每股面值0.25港元的普通股
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)股份合併、二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易
「現有股份」	指	股份合併生效前本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「第一份公告」	指	本公司日期為二零二六年二月十六日的公告，內容有關(其中包括)二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成，並就二零二六年供股及配售事項及相關表決行動向獨立股東作出建議的獨立董事委員會

釋 義

「獨立財務顧問」	指	第一瑞興企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	不包括(i)任何控股股東及其聯繫人；(ii)倘無控股股東，則不包括董事（獨立非執行董事除外）及本公司最高行政人員及其各自聯繫人；(iii)參與或於二零二六年供股及配售事項（視情況而定）中擁有權益者；及(iv)根據上市規則須於股東特別大會上放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人，而據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等人士或公司及其各自的最終實益擁有人根據上市規則為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「最後交易日」	指	二零二六年二月十三日（星期五），即第一份公告刊發前現有股份於聯交所的最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二六年五月十三日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「最後接納時限」	指	二零二六年六月三十日（星期二）下午四時正（或本公司可能釐定的有關其他時間及日期），即接納供股股份及繳付股款的最後時間及日期
「上市委員會」	指	考慮上市申請及批准上市之聯交所上市委員會

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳承守先生，本公司之執行董事、主席兼行政總裁
「淨收益」	指	扣除配售代理根據配售協議配售的配售股份認購價總額後的任何溢價總額（即承配人支付的總額）
「不行動股東」	指	於二零二六年供股期間並無根據暫定配額通知書認購供股股份（不論部分或全部）的合資格股東或放棄暫定配額通知書項下未繳股款供股權的人士或暫定配額通知書項下未繳股款供股權的承讓人，或於未繳股款供股權失效時持有任何未繳股款供股權的人士或不合資格股東（視情況而定）
「不合資格股東」	指	董事根據本公司法律顧問提供之法律意見認為，基於有關司法權區法例之限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，不向該等股東提呈供股股份屬必要或權宜之該等海外股東
「不合資格股東 未售供股股份」	指	本公司並未售出之原應以未繳股款形式暫定配發予不合資格股東之供股股份
「原配售協議」	指	本公司與配售代理就配售配售股份訂立日期為二零二六年二月十六日的配售協議
「海外股東」	指	註冊地址（如於記錄日期本公司的股東名冊所示）為香港境外的股東
「暫定配額通知書」	指	建議向合資格股東發出的有關二零二六年供股的暫定配額通知書

釋 義

「配售事項」	指	由配售代理及／或其分配售代理根據配售協議之條款及條件按盡力基準向獨立承配人配售配售股份
「配售代理」	指	宏智證券(香港)有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團
「配售協議」	指	有關配售配售股份的原配售協議(經補充配售協議修訂及補充)
「配售截止日期」	指	二零二六年七月二十四日(星期五)下午四時正，或本公司與配售代理可能書面協定的有關其他日期
「配售期」	指	由二零二六年七月九日(星期四)起至二零二六年七月二十四日(星期五)下午四時正或本公司可能釐定的有關其他日期止期間，即配售代理將尋求達成補償安排的期間
「配售股份」	指	未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「供股章程」	指	本公司將向股東寄發載有二零二六年供股詳情的供股章程
「章程文件」	指	本公司將予寄發的供股章程及暫定配額通知書
「章程寄發日期」	指	二零二六年六月十五日(星期一)或本公司可能釐定的有關其他日期以寄發章程文件
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東(不包括不合資格股東)

釋 義

「記錄日期」	指	二零二六年六月十二日(星期五)或本公司可能釐定的有關其他日期,即股東參與二零二六年供股的配額將據以釐定的日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「供股股份」	指	根據二零二六年供股將予配發及發行的最多22,543,464股合併股份(假設除股份合併外,於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二份公告」	指	本公司日期為二零二六年四月二十二日的公告,內容有關(其中包括)股份合併以及關於二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易的更新資料
「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	現有股份或(如文義所指)合併股份
「股份合併」	指	建議將每二十五(25)股每股面值0.01港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值0.25港元的合併股份
「股東」	指	股份持有人
「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4.70港元
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「補充配售協議」	指	本公司與配售代理就原配售協議訂立日期為二零二六年四月二十二日的補充協議

釋 義

「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則
「未獲認購供股股份」	指	未獲合資格股東認購的供股股份
「%」	指	百分比



新明中國控股

XINMING CHINA

Xinming China Holdings Limited

新明中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2699)

執行董事：

陳承守先生 (主席兼行政總裁)

石艦文先生

獨立非執行董事：

陳慧恩女士

黃春蓮女士

李彥雯女士

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

P.O.Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

中國總部：

中國浙江省

杭州市黃龍路5號

恒勵大廈

5樓I座

香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

金巴利道74-76號

奇盛中心7樓D室

敬啟者：

(1)建議股份合併；
(2)建議按非包銷基準
於記錄日期營業時間結束時
每持有一(1)股合併股份
獲發六(6)股供股股份的基準進行供股
及
(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述該等公告，內容有關(其中包括)股份合併、二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股份合併詳情；(ii)二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易的進一步資料；(iii)獨立董事委員會就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議函

董事會函件

件；(iv)獨立財務顧問就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(v)上市規則規定之其他資料；及(vi)股東特別大會通告。

(I) 建議股份合併

本公司建議(作為二零二六年供股之先決條件)實施股份合併，基準為每二十五(25)股每股面值0.01港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值0.25港元的合併股份。

股份合併之影響

於最後實際可行日期，已發行93,931,100股現有股份。於股份合併生效後及假設自最後實際可行日期起至股份合併生效日期(包括該日)止期間已發行股份數目並無任何變動，將為3,757,244股已發行合併股份。

於股份合併生效後，緊隨股份合併生效後的已發行合併股份彼此之間將於所有方面享有同等地位。

除就股份合併將產生的開支外，實施股份合併將不會改變本集團的相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東所佔權益或權利比例，惟可能產生的任何零碎合併股份除外。

股份合併之條件

股份合併須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准股份合併；
- (ii) 於股份合併生效後聯交所批准合併股份上市及買賣；及
- (iii) 遵守開曼群島法律(如適用)及上市規則項下的相關程序及規定以使股份合併生效。

董事會函件

據董事經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，概無股東或其聯繫人於股份合併中擁有任何重大利益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准股份合併之決議案放棄投票。

待股份合併的條件獲達成後，股份合併之生效日期預期將為二零二六年六月三日（星期三）（即緊隨於股東特別大會上通過普通決議案批准股份合併當日後第二個營業日）。

於最後實際可行日期，上述條件均未獲達成。

上市申請

本公司將向聯交所申請批准股份合併產生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且符合香港結算的股份收納規定後，合併股份將自合併股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的其他日期起獲香港結算接納為合資格證券，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日所進行的交易須於其後第二個結算日於中央結算系統交收。中央結算系統的所有活動均須按照不時生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。本公司將作出一切必要安排，以令合併股份獲准納入中央結算系統。

現有股份概無於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣。於股份合併生效時，已發行合併股份將不會於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦並無申請或目前擬申請有關上市或買賣。

股東及本公司潛在投資者應注意，股份合併須待上文所載條件獲達成後，方可作實。因此，倘該等條件未獲達成，股份合併將不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。彼等如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

其他安排

無合併股份零碎配額

股份合併產生之零碎合併股份(如有)將不予處理及將不會發行予股東。合併股份之所有碎股(如有)將予以匯總(及四捨五入至最接近之整數)並(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而產生,而不論該持有人所持之股票數目。

股東如擔心失去任何零碎配額,應諮詢其持牌證券交易商、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數目足以湊成收取完整數目合併股份的現有股份。

碎股買賣安排

為方便買賣股份合併產生之合併股份碎股(如有),本公司將委任一家證券公司,自二零二六年六月十七日(星期三)上午九時正至二零二六年七月九日(星期四)下午四時正(包括首尾兩日)期間按盡力基準為該等有意(i)收購合併股份碎股以湊成一手完整買賣單位,或(ii)出售彼等所持合併股份碎股之股東提供對盤服務。

合併股份碎股持有人務請注意,概不保證合併股份碎股之買賣可獲成功對盤,且可能或可能不會以市價出售。股東如對碎股對盤安排有任何疑問,應諮詢彼等之專業顧問。

換領合併股份的股票

待股份合併生效(目前預期為二零二六年六月三日(星期三))後,股東可於二零二六年六月三日(星期三)或之後及直至二零二六年七月十三日(星期一)(包括首尾兩日)的營業時間內,將其現有股份的黃色現有股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓),以換領合併股份的紅色新股票,費用概由本公司承擔。

董事會函件

此後，現有股份的股票僅於股東就每張已提交供註銷的現有股份的現有股票或每張已發行合併股份的新股票（以所註銷及／或發行的股票數目較高者為準）支付2.50港元（或聯交所可能不時指定的其他金額）的費用後，方獲接納換領。

待股份合併生效後，於二零二六年七月九日（星期四）下午四時十分後，僅可買賣合併股份。現有股份的現有股票將繼續為合法所有權的有效憑證並可隨時換領合併股份的新股票，惟將不獲接納作交付、買賣及結算用途。

每手買賣單位不變

於最後實際可行日期，現有股份現時以每手買賣單位2,000股現有股份於聯交所買賣。於股份合併生效後，買賣合併股份之每手買賣單位將維持不變，仍為每手買賣單位2,000股合併股份。

進行股份合併的理由及裨益

根據上市規則第13.64條，倘發行人證券之市價接近0.01港元或9,995.00港元之極端水平，發行人可能會被要求更改買賣方法或對其證券進行合併或分拆。此外，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於二零二四年九月更新之「有關若干類別公司行動的交易安排之指引」指出（其中包括），釐定每手買賣單位時，經計及證券買賣之最低交易成本，預期每手買賣單位之價值應超過2,000港元。

於最後實際可行日期，根據每股現有股份收市價0.28港元計算，每手買賣單位2,000股現有股份的價值為560港元。自二零二五年十月三日起，現有股份的交易價格一直低於每手買賣單位2,000港元。股份合併生效後，根據每股合併股份的理論收市價7.00港元（乃根據每股現有股份的收市價0.28港元計算，並已計及股份合併的影響），每手買賣單位2,000股合併股份的預期價值將為14,000.00港元。

董事會曾就股份合併的替代合併比率進行評估。經審慎考慮後，董事會認為，每二十五(25)股現有股份合併為一(1)股合併股份的建議合併比例屬恰當，因為該比率在提高每股交易價格與盡量減低碎股及零碎股份對股東的潛在影響之間取得了平

董事會函件

衡。董事會亦認為，股份合併將使本公司能夠遵守上市規則的交易規定，並降低股份買賣的整體交易及手續費用，從而吸引更多投資者投資股份，進一步擴大本公司的股東基礎。

董事會認為，股份合併不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響，亦不會導致股東的相對權利發生變動，惟股東可能因此而享有任何零碎合併股份除外。

鑒於上述情況，董事會認為股份合併對本公司及股東整體而言均屬有利且符合其利益。

於最後實際可行日期，本公司無意於緊隨股份合併完成後十二(12)個月內進行其他可能削弱或否定股份合併預期目的之公司行動。

(II) 建議之二零二六年供股

待股份合併生效後，本公司建議按於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲發六(6)股供股股份之基準進行二零二六年供股。二零二六年供股詳情載列如下：

二零二六年供股詳情

二零二六年供股基準	:	於記錄日期營業時間結束時，合資格股東每持有一(1)股合併股份，可獲發六(6)股供股股份
認購價	:	每股供股股份4.70港元
每股供股股份淨價(即認購價減去二零二六年供股之估計開支)	:	每股供股股份約4.50港元(按所有供股股份將獲承購之基準計算)
於本公告日期已發行股份數目	:	93,931,100股現有股份(相當於3,757,244股合併股份(假設直至股份合併生效日期已發行股份數目並無變動))

董事會函件

供股股份數目(根據二零二六年 供股將予發行之股份)	:	最多22,543,464股合併股份，總面值為 5,635,866.00港元(假設除股份合併外， 於記錄日期或之前已發行股份數目並 無變動)
二零二六年供股完成時 已發行股份總數	:	最多26,300,708股合併股份(假設除股份 合併外，於記錄日期或之前已發行股份 數目並無變動)
二零二六年供股所得款項總額	:	最多約106.0百萬港元(扣除開支前)

於最後實際可行日期，本公司並無已發行但尚未行使的認股權證、購股權或可換股證券或賦予其持有人轉換或交換或認購新股份的其他類似權利。除股份合併外，本公司無意於記錄日期或之前發行或授出任何股份、認股權證、購股權及／或可換股證券。

假設除股份合併外，於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動，根據二零二六年供股條款將予發行的合計22,543,464股供股股份佔已發行合併股份總數的600%及經發行供股股份擴大後已發行合併股份總數約85.71% (假設獲合資格股東悉數接納)。

於最後實際可行日期，董事會並無接獲任何股東有關其有意承購根據二零二六年供股將獲暫定配發的供股股份的任何資料。

股東及本公司潛在投資者於買賣股份、合併股份及／或未繳股款供股股份時務請審慎行事。

認購價

每股供股股份4.70港元的認購價由合資格股東於根據二零二六年供股接納相關供股股份暫定配額時，或由未繳股款供股股份的承讓人於申請供股股份時悉數繳付。

認購價：

董事會函件

- (i) 較按於最後實際可行日期於聯交所所報之理論收市價每股合併股份7.00港元(根據每股現有股份收市價0.28港元計算,並已計及股份合併的影響)折讓約32.9%;
- (ii) 較按於最後交易日於聯交所所報之理論收市價每股合併股份5.875港元(根據每股現有股份收市價0.235港元計算,並已計及股份合併的影響)折讓約20.0%;
- (iii) 較按截至最後交易日(包括該日)止最後連續五(5)個交易日於聯交所所報之平均理論收市價每股合併股份5.875港元(根據經計入股份合併影響後之平均收市價0.235港元計算)折讓約20.0%;
- (iv) 較按截至最後交易日(包括該日)止最後連續十(10)個交易日於聯交所所報之平均理論收市價每股合併股份5.850港元(根據經計入股份合併影響後之平均收市價0.234港元計算)折讓約19.7%;
- (v) 較理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)折讓約17.14%,即每股合併股份之理論攤薄價格約4.87港元(經計及股份合併的影響)相對每股合併股份之理論基準價(定義見上市規則第7.27B條)5.875港元(經計及股份合併的影響),當中計及(i)合併股份於最後交易日在聯交所所報之理論收市價;及(ii)股份截至最後交易日(包括該日)止連續五(5)個交易日於聯交所所報之平均理論收市價,以較高者為準;及
- (vi) 若與於二零二五年七月二十九日完成之二零二五年供股合併計算,累計理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)約19.56%,乃按累計理論攤薄價格每股合併股份約28.56港元(經計及股份合併的影響)相對二零二五年供股(於二零二四年十二月六日公佈)之理論基準價(定義見上市規則第7.27B條)每股合併股份35.50港元(經計及股份合併的影響)計算。

董事會函件

認購價乃經參考(i)現行市況下的股份市價(及其波動)；(ii)本集團當前的業務表現及財務狀況；及(iii)「(II)建議之二零二六年供股—進行二零二六年供股之理由及裨益以及所得款項用途」一節所述進行二零二六年供股的理由及裨益，包括本公司擬根據二零二六年供股籌集的資金金額及其擬定用途而釐定。

具體而言：

- (a) 董事已審閱直至最後交易日(包括該日)止十二個月期間內股份每日收市價。在此期間，股份錄得(i)平均收市價每股合併股份約31.25港元(按計及股份合併之影響後1.25港元計算)、(ii)最高收市價每股合併股份103.75港元(按計及股份合併之影響後4.15港元計算)及(iii)最低收市價每股合併股份4.95港元(按計及股份合併之影響後0.198港元計算)，且一直以高於認購價的價格進行交易。董事亦注意到股價波動，尤其是由二零二五年九月二十九日的每股合併股份103.75港元(按計及股份合併之影響後4.15港元計算)下跌至二零二五年十月二日的每股合併股份13.75港元(按計及股份合併之影響後0.55港元計算)。董事會並不知悉有關該等股價異常波動的任何原因。儘管存在該等波動，鑒於二零二六年年初至最後交易日股份收市價穩定在約每股合併股份4.95港元至6.50港元(按計及股份合併之影響後0.198港元至0.26港元計算)的範圍內，董事認為根據此較近期間釐定認購價屬恰當，可對現行市價及認購價進行合理比較；

董事會函件

- (b) 董事亦已考慮本集團當前的財務狀況及業務表現。具體而言，誠如「(II)建議之二零二六年供股—進行二零二六年供股之理由及裨益以及所得款項用途」一節所進一步闡述，本集團一直面臨流動資金壓力，亟需財務資源償付其負債及補充其營運資金。董事會認為，透過設定較現行市價存在折讓的認購價將為合資格股東提供充分誘因並鼓勵其參與二零二六年供股（此舉可使合資格股東維持其於本公司的持股比例，並將攤薄效應降至最低），同時為本公司提供機會應對即時資金需求、改善本集團財務狀況。董事亦注意到，認購價的折讓幅度與二零二五年供股的認購價折讓幅度相當；及
- (c) 董事亦已考慮根據認購價及將發行的供股股份數目計算得出的二零二六年供股項下的將予籌集的資金總額，以及所得款項擬定用途（包括償付本集團的負債（該等負債在「(II)建議之二零二六年供股—進行二零二六年供股之理由及裨益以及所得款項用途—本集團目前的財務狀況」一節及本通函附錄一「2.債務聲明」一節所載的債務聲明中有進一步詳述）、收購潛在項目以多元化本集團的物業組合，以及用作本集團之一般營運資金，該等用途均可提升本集團未來整體的業務表現）。

根據二零二六年供股，各合資格股東有權按其於本公司的現有股權比例，按相同價格認購供股股份。本公司認為，認購價較現行市價之折讓將鼓勵合資格股東參與二零二六年供股，將攤薄效應減至最低。

董事（包括其意見載於獨立董事委員會函件內的獨立非執行董事）認為，二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

董事會函件

非包銷基準

待二零二六年供股條件(包括(其中包括)股份合併開始生效)達成後,不論暫定配發供股股份之接納水平如何,二零二六年供股將以非包銷基準進行。倘二零二六年供股出現認購不足,任何未獲認購供股股份連同不合資格股東未售供股股份將由配售代理盡力配售予配售事項下之獨立承配人。任何未獲認購供股股份或不合資格股東未售供股股份如仍未根據配售事項獲配售,本公司將不會發行,而二零二六年供股規模亦將相應減少。

二零二六年供股不設最低集資額。開曼群島法律並無適用於二零二六年供股最低認購額之法定規定。

由於二零二六年供股將按非包銷基準進行,申請承購其於暫定配額通知書項下所獲全部或部分配額的股東,可能會無意間負上收購守則項下就股份提出全面要約的責任或導致本公司的公眾持股量減低至25%以下。因此,二零二六年供股將按以下條款進行,即本公司將就股東(香港中央結算(代理人)有限公司除外)的申請作出規定,倘供股股份不獲悉數承購,任何股東就其於二零二六年供股項下保證配額提出的申請將下調至避免觸發相關股東須根據上市規則第7.19(5)(b)條的附註提出收購守則項下全面要約責任的水平及不會導致違反上市規則第8.08(1)條之公眾持股量規定。

本公司曾就二零二六年供股考慮潛在包銷及非包銷兩種安排。由於本公司未能物色任何證券公司在對本公司及其股東屬商業上有利的條款下擔任包銷商,尤其是考慮到包銷費用預計較高,亦將減少本公司可自二零二六年供股獲得的所得款項淨額,鑒於上述情況,董事會認為按非包銷基準進行二零二六年供股,並結合「(II)建議之二零二六年供股—二零二六年供股詳情—有關未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份的程序以及補償安排」及「(II)建議之二零二六年供股—二零二六年供股詳情—配售協議」各節所披露之配售事項及補償安排(據此,配售代理將按盡力而為基準以不低於認購價的價格配售未獲認購供股股份及不合資格股東未售股份),為實現本公司融資目標的最可行及高效方案,且與二零二五年供股所採用的安排一致,並為保障股東權益提供了充分的補償機制及保障措施。因此,董事認為,按非包銷基準並結合配售事項進行二零二六年供股符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

二零二六年供股之條件

二零二六年供股須待以下各項條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股份合併開始生效；
- (ii) 獨立股東以投票方式以超過50%票數通過將於股東特別大會上提呈的所有必要決議案，致使二零二六年供股項下擬進行交易在符合上市規則規定的情況下生效，包括但不限於批准、確認及／或追認二零二六年供股（包括配發及發行未繳股款及繳足股款供股股份）；
- (iii) 送達章程文件至聯交所，及聯交所於寄發日期或之前發出證書授權向香港公司註冊處登記章程文件；
- (iv) 在章程寄發日期前將所有章程文件（連同適用法例或法規規定必須隨附之任何其他文件）送交香港公司註冊處處長存檔及登記；
- (v) 於章程寄發日期或之前寄發章程文件予合資格股東及於聯交所網站刊發供股章程；
- (vi) 聯交所批准供股股份以未繳股款及繳足股款形式上市（無條件或僅受配發及寄發供股股份之股票所規限）以及聯交所批准未繳股款供股股份及繳足股款供股股份買賣（且有關批准及上市其後並無遭撤回或撤銷）；及
- (vii) 已取得及達成二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易所有其他所需之相關政府或監管機構豁免、同意及批准（如需要）。

上述先決條件不可予以豁免。倘上述任何條件無法於二零二六年七月二十四日（星期五）（或本公司可能釐定之有關其他日期）下午四時正或之前獲達成，二零二六年供股將不會進行，而任何一方概不得就費用、損害、賠償或其他方面向任何其他訂約方提出任何申索。於最後實際可行日期，概無條件獲達成。

本公司股東及潛在投資者應注意，二零二六年供股須待上述條件獲達成後方可進行。因此，倘若該等條件未能達成，二零二六年供股將不會進行。

董事會函件

承諾

於最後實際可行日期，本公司尚未接獲本公司任何主要股東提供有關其擬承購根據二零二六年供股向該股東暫定(或將暫定)配發或提呈之任何股份之任何資料或不可撤銷承諾。

供股股份之地位

供股股份於配發、繳足股款或入賬列為繳足股款及已發行後，將在各方面彼此及與於配發及發行供股股份日期的已發行之合併股份享有同地位。繳足股款供股股份的持有人將有權收取於配發及發行繳足股款供股股份當日或之後可能宣派、作出或派付的一切未來股息及分派。買賣未繳股款及繳足股款的供股股份將須繳納印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或任何其他於香港適用的費用及收費。

合資格股東

二零二六年供股僅適用於合資格股東。為符合二零二六年供股資格，股東須於記錄日期登記為本公司股東而非不合資格股東。

股份由代名人持有(或存放於中央結算系統)之股東應注意董事會將根據本公司股東名冊將該代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)視為單一股東，故建議股東考慮是否於記錄日期前安排將相關股份登記於其本人名下。

為於記錄日期營業時間結束前登記為本公司股東，股東須於二零二六年六月五日(星期五)下午四時三十分之前將所有合併股份過戶文件(連同相關股票及轉讓文據)送達本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

預期按連權基準買賣合併股份的最後日期為二零二六年六月三日(星期三)，而合併股份將自二零二六年六月四日(星期四)起按除權基準買賣。

董事會函件

待股份合併開始生效及根據適用法例法規登記章程文件後，本公司將於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件，並將向不合資格股東僅寄發供股章程（不包括暫定配額通知書）僅供彼等參考。

不承購本身有權獲得的供股股份之合資格股東以及不合資格股東應注意，彼等於本公司所佔股權將被攤薄。

海外股東的權利

根據本公司於最後實際可行日期之股東名冊，有兩(2)名海外股東，詳情如下：

司法權區	股東數量	所持股份數量	佔本公司 已發行股本 概約百分比
中國	2	518,420	0.55%
總計	2	518,420	0.55%

除兩(2)名註冊地址位於中國的海外股東外，根據本公司於最後實際可行日期的股東名冊，並無其他海外股東。

根據上市規則第13.36(2)(a)條，董事已就向有關海外股東提呈二零二六年供股的可行性向中國法律顧問作出必要查詢。根據所取得的查詢結果，董事認為，於最後實際可行日期，就向註冊地址位於中國的海外股東提呈供股股份而言，中國相關監管機構或證券交易所的法律或規定並無法律的限制。因此，董事已決定將二零二六年供股擴大至註冊地址位於中國的海外股東，而該等海外股東被視為合資格股東。

本公司不擬按照香港以外任何司法權區的適用證券法登記或存檔章程文件。

董事會函件

倘於記錄日期識別出其他海外股東(上述註冊地址位於中國的海外股東除外)，本公司將遵守上市規則第13.36(2)(a)條並根據相關海外司法權區及相關監管機構或證券交易所的規定就將二零二六年供股的發售範圍延伸至該等海外股東(如有)的可行性作出查詢。倘董事會基於本公司法律顧問提供之法律意見並經考慮相關司法權區的法律限制或該相關司法權區有關監管機構或證券交易所之規定認為不向該等海外股東提呈發售供股股份屬必要或權宜之舉，則二零二六年供股將不會延伸至該等海外股東。於此情況下，二零二六年供股將不會延伸至不合資格股東。自二零二六年供股豁除不合資格股東(如有)的基準將載於將予寄發的供股章程內。

倘本公司相信任何接納或申請供股股份會違反任何地區或司法權區的適用證券或其他法律或法規，則本公司保留將該等接納或申請視為無效的權利。

二零二六年供股並不構成出售或發行，或在任何有關發售或招攬屬違法的司法權區招攬收購未繳股款供股股份或繳足股款供股股份或接納未繳股款供股股份或繳足股款供股股份的任何配額的任何要約或邀請或其一部分。

於未繳股款供股股份開始買賣之後及於未繳股款供股股份結束買賣之前，倘扣除開支後可獲得溢價，則本公司將於可行情況下盡快安排將原應暫定配發予不合資格股東的供股股份以未繳股款方式於市場出售。有關出售所得款項於扣除開支及印花稅後如超過100港元，將按不合資格股東於記錄日期持有之股權比例支付予彼等。鑒於行政成本，100港元或以下的個別金額將撥歸本公司所有。

待章程文件根據適用法律及法規登記後，並根據本公司於相關司法權區的法律顧問的意見及在合理可行的情況下，本公司將於章程寄發日期僅向不合資格股東寄發供股章程供彼等參考，惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書。

海外股東務請注意，彼等不一定有權參與二零二六年供股，須視乎董事根據上市規則第13.36(2)(a)條所作查詢結果而定。本公司保留權利將其認為違反任何地區或司法權區的適用證券法例或其他法例或規例的任何供股股份之接納或申請視作無效。因此，海外股東於買賣股份時務請審慎行事。

董事會函件

就二零二六年供股暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東參與二零二六年供股的權利，本公司將於二零二六年六月八日（星期一）至二零二六年六月十二日（星期五）期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間將不會進行股份過戶登記。

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)股合併股份獲發六(6)股未繳股款供股股份。二零二六年供股將不設額外申請安排。

合資格股東於接納全部或任何部分暫定配額時，僅應於最後接納時限前，將已填妥的暫定配額通知書連同所接納供股股份的股款送交至過戶登記處。

碎股買賣安排

為方便買賣因二零二六年供股產生的合併股份碎股（如有）買賣，本公司將委任一家證券經紀行，按盡力基準，為有意於二零二六年八月四日（星期二）上午九時正至二零二六年八月十八日（星期二）下午四時正（包括首尾兩日）期間內：(i)購入合併股份碎股以湊整至一手完整買賣單位；或(ii)出售其所持合併股份碎股的股東提供對盤服務。有關碎股買賣安排的進一步詳情將載於供股章程。

合併股份碎股持有人應注意，合併股份碎股的買賣配對並不獲保證，且成交價格未必為市價。對碎股買賣安排有任何疑問的股東，建議諮詢其專業顧問。

有關未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份的程序以及補償安排

本公司將作出上市規則第7.21(1)(b)條所述安排，透過向獨立承配人提呈發售該等股份以出售未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份，令透過二零二六年供股獲提呈發售股份的股東受益。二零二六年供股將不設額外申請安排。本公司與配售代理就按盡力基準向獨立承配人配售配售股份（即未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份）訂立配售協議（請參閱「(II)建議之二零二六年供股—二零二六年供股詳情—配售協議」一節）。

董事會函件

- 配售代理 : 宏智證券(香港)有限公司(根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團)已獲委任為配售代理,以於配售期內按盡力基準促使獨立承配人認購配售股份。
- 配售代理確認,其及其最終實益擁有人(i)並非股東;及(ii)彼等均為獨立第三方。
- 配售期 : 二零二六年七月九日(星期四)起至二零二六年七月二十四日(星期五)下午四時正期間,或本公司可能釐定的其他日期,此期間內配售代理將致力落實補償安排。
- 佣金及開支 : 配售代理有權收取佣金費用,相等於配售價乘以配售代理成功配售配售股份的2%。
- 配售價 : 各配售股份配售價不得低於認購價4.70港元。最終價格將視乎於配售過程中配售股份的需求及市況而定。
- 承配人 : 配售股份預期將配發予承配人,承配人及其最終實益擁有人須為獨立第三方。
- 配售股份的地位 : 配售股份(於配售、配發、發行及繳足股款時)將在各方面彼此之間及與於配售事項完成當日的現有合併股份享有同等地位。
- 先決條件 : 配售代理及本公司於配售協議項下之責任須待(其中包括)以下條件獲達成(或獲配售代理書面豁免(如適用))後,方可作實:

董事會函件

- (i) 股份合併已生效；
- (ii) 上市委員會批准供股股份上市及買賣；
- (iii) 配售代理及本公司各自已就配售協議及其項下擬進行之交易取得所有必要同意及批准；及
- (iv) 配售代理於配售協議項下之責任未有按照其條文終止。

- 終止 :
- 配售協議僅可通過配售代理與本公司共同書面協定終止，(i)倘發生不可抗力事件導致本公司及配售代理無法履行各自就委聘承擔之職責及責任；或(ii)倘配售代理於受聘期間得悉本公司之業務及營運環境出現任何重大不利變動，而配售代理全權認為不宜繼續受聘，則配售代理亦可終止配售代理委聘。
- 配售事項完成 :
- 預期完成將於本公司刊發補償安排項下未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份數目之公告後六(6)個營業日內及於配售協議的先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後或本公司與配售代理可能書面協定的其他日期落實。

董事會函件

本公司將盡最大努力促使配售協議之先決條件於配售截止日期前達成。倘配售協議之任何先決條件於配售截止日期前仍未達成或無法達成（受配售代理未行使其豁免達成有關條件或延長達成有關條件之時間的權利所規限），則配售事項將告失效，而本公司及配售代理有關配售事項之所有權利、義務及責任將告停止及終止，惟配售協議項下之任何已發生權利或義務或其先前違反者除外。

本公司與配售代理就配售股份訂立的委任安排（包括應付佣金及開支），乃經配售代理與本公司按正常商業條款公平磋商後釐定，並已參考市場可資比較項目、本集團現有財務狀況、二零二六年供股規模以及當前及預期市況。董事會認為，有關配售股份的配售協議條款（包括應付佣金及開支）屬正常商業條款，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

誠如上文所解釋，未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份將由配售代理按盡力基準配售予獨立第三方，以保障不行動股東的利益。倘全部或任何未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份獲成功配售，任何超出認購價之溢價將分派予相關不行動股東。

本公司將確保其於配售事項及二零二六年供股後始終繼續遵守規則第8.08條項下的公眾持股量規定。於配售期後，預計概無承配人將成為主要股東。倘任何承配人於二零二六年供股及配售事項完成後將會成為主要股東，則本公司將另行刊發公告。

董事會函件

董事會認為補償安排(已計及股份合併之影響)屬公平合理，可為保障本公司少數股東的利益提供充分保障，原因為：

- (i) 補償安排符合上市規則第7.21(1)(b)條之規定，據此，即使不行動股東並無行動(即既無認購供股股份亦無出售其未繳股款供股權)，彼等仍可獲補償，原因為根據補償安排，未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份將首先向獨立第三方提呈發售，而任何超出認購價之溢價將支付予不行動股東。應付配售代理之佣金及有關該配售之相關費用及開支將由本公司承擔；
- (ii) 補償安排(包括配售價的釐定)將由持牌配售代理管理，其須遵守規管(其中包括)配售股份之定價及分配之嚴格操守準則。配售協議的條款及條件(包括配售佣金)為正常商業條款，符合本公司及股東的整體最佳利益；及
- (iii) 補償安排將(a)為本公司的配售股份提供分銷渠道；(b)為合資格股東及不合資格股東提供參與二零二六年供股的其他渠道；及(c)為不行動股東及不合資格股東提供補償機制。此外，二零二六年供股將給予合資格股東一個平等而公平的機會以維持彼等各自於本公司的持股權益比例。因此，董事會認為不作出額外認購申請安排為可以接受。

無供股股份零碎配額

本公司暫定將不會配發零碎供股股份。倘扣除開支後可獲得溢價，所有零碎供股股份將匯總(並向下約整至最接近整數)並由本公司於公開市場出售。本公司將不會發行未能在市場上出售的任何供股股份，二零二六年供股規模亦將相應縮減。

董事會函件

二零二六年供股的股票及退款支票

待二零二六年供股的條件獲達成後，繳足股款供股股份的股票預期將於二零二六年八月三日（星期一）或之前，以平郵寄至有權收取人士的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘二零二六年供股未能成為無條件，預期退款支票（不計利息）將於二零二六年八月三日（星期一）或之前，以平郵寄至各申請人的登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請供股股份上市

本公司將向上市委員會申請批准根據二零二六年供股將予發行及配發的未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。本公司的證券（包括債務證券）未於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無任何此類證券正在或擬尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

未繳股款及繳足股款供股股份將按每手買賣單位2,000股合併股份交易。

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納入規定後，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，可由供股股份以未繳股款及繳足股款形式各自於聯交所開始買賣日期或由香港結算釐定之有關其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易，須於其後第二個交易日於中央結算系統交收。所有中央結算系統之活動均須遵守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。有關該等結算安排及有關安排將如何影響彼等之權利及權益之詳情，股東應尋求其持牌證券交易商或其他專業顧問之意見。

進行二零二六年供股之理由及裨益以及所得款項用途

本集團目前的財務狀況

本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業租賃。

董事會函件

誠如本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零二五年年報」)所披露，於二零二五年十二月三十一日，現金及現金等價物約為人民幣7.0百萬元，而計息銀行及其他借款約為人民幣1,222.6百萬元，尚未行使可換股債券約為人民幣270.0百萬元及其他應付款項及應計費用約為人民幣2,927.1百萬元。

此外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團收益達約人民幣109.5百萬元，比去年同期上升約26.0%；本集團毛利達約人民幣4.9百萬元，比去年下降約76.1%。

誠如(i)二零二五年年報；(ii)本公司日期為二零二六年一月十六日之公告(「二零二六年第一份更新公告」)；及(iii)本公司日期為二零二六年三月三十一日之公告(「二零二六年第二份更新公告」)所披露，本公司管理層一直採取多項措施以紓緩流動資金壓力及改善本集團財務狀況，包括但不限於就尚欠借款(包括已逾期本金及利息)與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排。本公司已透過動用二零二五年供股所得款項淨額部分償還本集團約70百萬港元的債務及利息，並已協商豁免利息約14百萬港元。此外，本公司知悉，本集團現有貸款人目前無意要求即時還款，而可換股債券持有人已同意不會於二零二七年一月一日之前要求還款。

儘管本公司已於二零二五年七月二十九日完成二零二五年供股，誠如二零二五年年報所披露，二零二五年供股籌集的所得款項淨額約78.3百萬港元已悉數動用如下：

- (i) 約72.0百萬港元用於償還可換股債券、償還計息銀行貸款及其他借款以及本集團其他應付賬款及應計費用(如上文所載)；及
- (ii) 約6.3百萬港元用作本集團之一般營運資金(包括但不限於本集團於二零二五年供股完成後六個月內的日常營運開支)。

董事會函件

誠如二零二五年年報、二零二六年第一份更新公告及二零二六年第二份更新公告所披露，本公司亦正積極(i)加速開發中及已竣工物業之預售和銷售；(ii)促使並與大型物業開發商制定條款，以按合適的價格出售個別物業開發項目或整棟商用房，並物色並與新投資者就參與投資翻新工程商討條款，以增加其基本價值，並更快及更有效地加快商業物業的銷售；及(iii)加快其物業庫存去化。

儘管如此，上述措施需要時間磋商及落實，本集團仍急需財務資源以清償逾期負債及補充營運資金。在積極推進上述措施的同時，董事會認為，二零二六年供股將有助大幅減輕本集團之即時財務負擔，並對本集團之財務狀況產生正面影響。

考慮其他集資方法及二零二六年供股之裨益

董事已考慮本集團可採用的其他集資方法，包括債務融資(如銀行借款)及其他股本融資(如配售或認購新股份)。董事認為，債務融資將導致額外的利息負擔，並預期現行借款市場的利率將維持於相對較高水平。此外，債務融資將進一步增加本集團的資產負債比率，對本集團不利。

誠如二零二五年年報所披露，現有計息銀行及其他借款的即期部分約人民幣1,222.6百萬元的已逾期，並因該違約而須承擔高額罰款。此外，該等借款以本集團主要資產(包括位於中國的物業)的質押以及陳先生及本公司其他附屬公司的擔保作為抵押。於二零二五年十二月三十一日，該等借款的整體實際年利率約為3.0%至36.00%。再者，根據當前市況，並考慮到本集團的負債淨額狀況，金融機構很可能要求本集團提供額外抵押及／或擔保，或施加其他苛刻條件(例如提高利率)，但由於本集團已就現有借款提供相關抵押及擔保而無法輕易再作提供，加之本集團財務狀況錄得虧絀，本集團難以滿足該等要求。鑒於上述限制及高昂的債務融資成本，本集團可能難以按有利商業條款取得新的債務融資。

董事會函件

此外，董事亦已考慮近期市場觀察，顯示出鑒於現有的宏觀經濟及政治因素以及當前信貸市況（如美國利率高企及中東政局動盪的影響），香港及中國的貸款機構普遍採取較為審慎的態度。香港及中國的金融機構在信貸承保方面似乎維持審慎取態，可能導致整體企業借款的定價上升及更嚴苛的條款。

因此，董事認為，基於上述原因，假定債務融資成本可能維持高企或進一步上升屬審慎之舉且符合本公司的最佳利益。

董事認為，以股本形式為本集團的資金需求融資屬較佳的選擇。在股本融資方法中，配售或認購新股份會攤薄現有股東之股權，而現有股東亦無機會參與認購新股份。與配售或認購新股份相比，二零二六年供股可讓本集團在不增加債務或財務成本的情況下改善其財務狀況。

由於二零二六年供股將讓合資格股東維持其於本公司的持股比例，並讓本集團滿足上述財務資源需求，以償還部分逾期負債及補充其營運資金，董事認為，透過二零二六年供股集資符合本公司及股東之整體最佳利益。然而，並未認購其有權獲得的供股股份的該等合資格股東及不合資格股東（如有）應注意，彼等在本公司的股權將被攤薄。

二零二六年供股所得款項的擬定用途

假設二零二六年供股獲得全額認購，預計該次供股的最高所得款項總額及扣除相關費用後的所得款項淨額分別約為106.0百萬港元及101.4百萬港元。本公司擬將二零二六年供股所得款項淨額按以下方式動用：

- (i) 約96.0%（即約97.4百萬港元）用於清償可轉換債券、償還計息銀行貸款及其他借款，以及本集團的其他應付款項及應計費用；
- (ii) 約1.80%（即約1.8百萬港元）用於收購位於中國且具強勁增長及價值潛力的物業發展項目，以期多元化本集團的物業組合，並加強本集團未來的整體收入及盈利能力；及

董事會函件

(iii) 約2.20% (即約2.2百萬港元) 將用作本集團之一般營運資金，包括但不限於本集團於二零二六年供股完成後未來十二個月之日常營運開支。

倘若二零二六年供股認購不足，所得款項淨額將按上述用途按比例動用。

鑑於上文所述，董事會認為，進行二零二六年供股為現有股東提供參與擴大本公司股本基礎的機會，符合本公司及股東的整體最佳利益。

於最後實際可行日期，假設所有供股股份已獲悉數認購及／或配售，本公司無意於緊隨二零二六年供股完成後十二(12)個月內進行其他股權集資活動。然而，該期間之後，董事會不排除當出現合適機會時，本公司日後可能進行進一步債務及／或股權集資活動以償還本集團未償還貸款及其他借款，進一步紓緩流動資金壓力及改善財務狀況並支持本集團營運需要及未來發展的可能性。本公司將適時根據上市規則作出進一步公告。

過去十二個月之股本集資活動

除二零二五年供股(詳情載於下文)外，本公司於緊接最後實際可行日期前十二個月概無進行任何股本集資活動：

初步公告日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項 擬定用途	所得款項 實際用途
二零二四年 十二月六日 (於二零二五年 七月二十九日 完成)	按每持有一(1)股 股份獲發四(4) 股供股股份之 基準以每股供 股股份1.12港 元的價格進行 供股	約78.3百萬港元	(i) 約92% (即約 72.0百萬港元) 用於償還本集 團之可換股債 券、償還計息 銀行貸款及其 他借款以及其 他應付賬款及 應計費用；及 (ii) 約8% (即約6.3 百萬港元) 用作 本集團之一般 營運資金	按擬定用途 悉數動用(詳 情載於二零 二五年年報)

董事會函件

對股權架構之影響

就董事所深知，假設本公司已發行股份自最後實際可行日期至記錄日期（包括該日）並無任何變動（因股份合併所導致者除外），下文載列本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨股份合併後；(iii)緊隨股份合併及二零二六年供股完成後（假設所有合資格股東根據二零二六年供股悉數接納）；及(iv)緊隨股份合併及二零二六年供股完成後（假設(a)合資格股東並無認購；及(b)所有配售股份根據配售事項配售予獨立第三方）之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨股份合併後		緊隨股份合併及 二零二六年 供股完成後（假設所有 合資格股東悉數接納）		緊隨股份合併及 二零二六年 供股完成後（假設(a) 合資格股東並無認購； 及(b)所有配售股份 根據配售事項配 售予獨立第三方）	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Xinxing Company Limited (附註1)	243,300	0.26	9,732	0.26	68,124	0.26	9,732	0.04
承配人	-	-	-	-	-	-	22,543,464	85.71
其他公眾股東	93,687,800	99.74	3,747,512	99.74	26,232,584	99.74	3,747,512	14.25
總計	93,931,100	100.00	3,757,244	100.00	26,300,708	100.00	26,300,708	100.00

附註：

- Xinxing Company Limited為一間由陳先生全資擁有的公司。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視為為Xinxing Company Limited擁有權益的相同數目的股份中擁有權益。
- 倘任何承配人認購配售股份之10%或以上，其將於配售事項完成後成為主要股東。本公司將於二零二六年供股及配售事項完成前後，始終持續遵守上市規則第8.08條所載之公眾持股量規定。
- 股東及公眾投資者應注意，上述持股情況僅供說明之用，本公司於完成二零二六年供股後之實際股權結構變動，將受多種因素影響，包括二零二六年供股之認購結果及配售事項結果。

倘合資格股東並無悉數接納根據二零二六年供股向其暫定配發的供股股份，其於本公司的持股比例將被攤薄。

稅項

股東對收取、購買、持有、行使、出售或買賣未繳股款供股股份或繳足股款供股股份以及(就不合資格股東而言)對收取代其出售未繳股款供股股份的所得款項淨額(如有)所涉稅務問題如有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

謹此強調，本公司、董事或任何其他參與二零二六年供股之人士，概不就任何人士因認購、購買、持有、行使、處置或買賣與供股股份(不論為未繳股款或繳足股款形式)相關之任何權利而產生之任何稅務影響或稅務責任承擔任何責任。

買賣股份、合併股份及／或未繳股款供股股份之風險警告

股東及本公司潛在投資者務請注意，股份合併須待「(I)建議股份合併—股份合併之條件」所載的條件獲達成後，方可作實。因此，倘有關條件未能達成，股份合併將不會進行。

股東及本公司潛在投資者務請注意，二零二六年供股須待「(II)建議之二零二六年供股—二零二六年供股之詳情—二零二六年供股之條件」所載的條件獲達成後，方可作實。因此，倘有關條件未能達成，二零二六年供股將不會進行。

股東及本公司潛在投資者務請注意，配售事項須待「(II)建議之二零二六年供股—二零二六年供股之詳情—配售協議—先決條件」所載的條件獲達成後，方可作實。因此，倘有關條件未能達成，配售事項將不會進行。

不論暫定配發供股股份的接納程度如何，二零二六年供股將按非包銷基準進行。

待股份合併生效後，於直至二零二六年供股之所有條件獲達成日期或配售截止日期(預期為二零二六年七月二十四日(星期五))之前買賣股份、合併股份及／或未繳股款供股股份的任何股東或其他人士，將因此承擔二零二六年供股及／或配售事項或不會進行的風險。

董事會函件

任何擬轉讓、出售或購買股份之股東或其他人士於買賣股份、合併股份及／或未繳股款供股股份時務請審慎行事。任何人士如對本身之狀況或將予採取之任何行動有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。

訂約各方之資料

有關本集團的資料

本公司為一間根據開曼群島法律註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。本集團主要在中國從事物業發展、物業投資及物業租賃。

有關配售代理的資料

宏智證券(香港)有限公司為根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動的法團。

上市規則之涵義

股份合併

股份合併須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准後，方可作實。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東或彼等之聯繫人於股份合併中擁有任何重大權益，概無股東須於股東特別大會上就批准股份合併之決議案放棄投票。

二零二六年供股

根據上市規則第7.19A(1)及7.27A(1)條，由於二零二六年供股將於緊接第一份公告日期前十二(12)個月期間內令本公司已發行股份總數增加超過50%，二零二六年供股須待股東於股東特別大會上批准後方可作實，而任何本公司控股股東及其聯繫人，或(如並無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司最高行政人員以及彼等各自的聯繫人均須於股東特別大會上放棄投票贊成有關二零二六年供股及配售事項的決議案。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司並無任何控股股東。本公司之執行董事、主席兼行政總裁陳先生於陳先生全資擁有的公司Xinxing Company Limited實益擁有的243,300股現有股份中擁有權益，相當於已發行現有股份總數約0.26%。因此，根據上市規則第7.27A(1)條，陳先生及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成批准二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行交易的決議案。於最後實際可行日期，除陳先生外，概無本公司董事或最高行政人員於股份中擁有任何權益。

二零二六年供股連同二零二五年供股並無導致出現25%或以上的理論攤薄效應。因此，二零二六年供股的理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條的規定。

成立獨立董事委員會

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即陳慧恩女士、黃春蓮女士及李彥雯女士，以就二零二六年供股及配售事項及如何投票向獨立股東提供意見。

委任獨立財務顧問

第一瑞興企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行交易之條款是否按正常商業條款訂立、屬公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就獨立股東如何投票提供意見。委任獨立財務顧問已經獨立董事委員會批准。

股東特別大會

本公司將於二零二六年五月二十六日(星期二)至二零二六年六月一日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。在上述暫停過戶登記期間，將不會辦理股份過戶登記。

本公司將於二零二六年六月一日(星期一)上午十一時正召開及舉行股東特別大會以考慮及酌情批准股份合併、二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易。涉及二零二六年供股或於其中擁有權益的股東(包括陳先生及其上文披露的聯繫人)將須於股東特別大會上就批准二零二六年供股之決議案放棄投票。

董事會函件

股東特別大會將於二零二六年六月一日(星期一)上午十一時正假座香港上環永樂街93-103號協成行上環中心3樓舉行，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並(連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本)盡快惟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48小時前(即二零二六年五月三十日(星期六)上午十一時正之前)，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。閣下在填妥及交回代表委任表格後，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。

根據上市規則的規定，於股東特別大會上提呈的所有決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

除本通函所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准股份合併、二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

寄發章程文件

待獨立股東於股東特別大會上批准二零二六年供股及股份合併生效後，預期本公司將於二零二六年六月十五日(星期一)或之前，寄發載有有關二零二六年供股的進一步資料以及有關本集團的財務及其他資料的供股章程連同暫定配額通知書。供股章程副本亦將於本公司網站(www.xinm.net.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。在合理可行情況下，並視乎相關司法權區的法律顧問對適用的當地法律及法規所發表的意見，本公司將向不合資格股東寄發供股章程副本僅供參考用途，但不會向其寄發暫定配額通知書。

推薦建議

敬請閣下垂注(i)本通函第40至41頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議；及(ii)本通函第42至75頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議。

董事會函件

董事認為股份合併之條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准股份合併。此外，董事(包括於獨立董事委員會函件表達意見之獨立非執行董事)認為，二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，董事(包括於獨立董事委員會函件表達意見之獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
新明中國控股有限公司
執行董事
石艦文
謹啟

二零二六年五月十五日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議。



敬啟者：

**建議按非包銷基準
於記錄日期營業時間結束時
每持有一(1)股合併股份
獲發六(6)股供股股份的基準進行供股**

吾等提述本公司日期為二零二六年五月十五日的通函(「**通函**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有指明外，本函件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，以就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行交易之條款是否按正常商業條款訂立、屬公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。第一瑞興企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向吾等及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注(i)通函第42至75頁所載之獨立財務顧問函件；(ii)通函第8至39頁所載之董事會函件；及(iii)通函各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
新明中國控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
陳慧恩女士

獨立非執行董事
黃春蓮女士
謹啟

獨立非執行董事
李彥雯女士

二零二六年五月十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問第一瑞興企業融資有限公司就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，乃為載入本通函而編製。



香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
17樓1706-07室

敬啟者：

**建議按非包銷基準
於記錄日期營業時間結束時
每持有一(1)股合併股份
獲發六(6)股供股股份的基準進行供股**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司向股東刊發日期為二零二六年五月十五日的通函（「**通函**」，本函件構成其一部分）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）。除非文義另有所指，否則本函件所用詞匯與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二六年二月十六日（交易時間後）， 貴公司宣佈建議落實二零二六年供股。於二零二六年四月二十二日（交易時間後）， 貴公司宣佈修訂二零二六年供股的條款，以考慮股份合併完成的影響。就此， 貴公司建議按於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲發六(6)股供股股份的基準，以認購價每股供股股份4.70港元進行二零二六年供股，以透過向合資格股東發行最多22,543,464股供股股份的方式籌集所得款項總額最多約106.0百萬港元。二零二六年供股將以非包銷基準進行。

獨立財務顧問函件

上市規則之涵義

根據上市規則第7.19A(1)及7.27A(1)條，由於二零二六年供股將於緊接第一次公告日期前十二(12)個月期間內令 貴公司已發行股份總數增加超過50%，二零二六年供股須待股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實。根據上市規則第7.27A條，二零二六年供股須待股東於股東大會上通過決議案批准後，方可作實，而任何 貴公司控股股東及其聯繫人，或(如並無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及 貴公司最高行政人員以及彼等各自的聯繫人均須放棄投票贊成二零二六年供股。

於最後實際可行日期， 貴公司並無任何控股股東。 貴公司之執行董事、主席兼行政總裁陳承守先生(「陳先生」)於陳先生全資擁有的公司Xinxing Company Limited實益擁有的243,300股現有股份中擁有權益，相當於已發行現有股份總數約0.26%。因此，根據上市規則第7.27A(1)條，陳先生及其聯繫人須於股東特別大會上放棄投票贊成批准二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行交易的決議案。

二零二六年供股連同二零二五年供股並無導致出現25%或以上的理論攤薄效應。因此，二零二六年供股的理論攤薄效應符合上市規則第7.27B條的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，即陳慧恩女士、黃春蓮女士及李彥雯女士，乃成立以就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行交易(包括條款是否公平合理且符合 貴公司及股東整體利益)向獨立股東提供意見，並在考慮獨立財務顧問的推薦建議後就獨立股東於股東特別大會上如何投票提供意見。

吾等第一瑞興企業融資有限公司(「第一瑞興」)已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。第一瑞興是一家根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。廖穎賢女士(「廖女士」)為簽署載於通函內第一瑞興意見函之人士。廖女士自二零一四年起擔任證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，曾參與並完成香港多項獨立財務顧問交易。

獨立財務顧問函件

吾等之獨立性

緊接最後實際可行日期前兩年內，除本次委任吾等為獨立財務顧問外，吾等與 貴集團、二零二六年供股其他各方或其緊密聯繫人或核心關連人士之間未曾建立任何其他關係或進行任何直接委託。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、二零二六年供股其他各方或其緊密聯繫人或核心關連人士或其他可合理視為影響吾等獨立性之各方概無任何關係或權益。除因委任吾等為獨立財務顧問而應付之正常顧問費外，概無存在安排以使吾等應從 貴公司及其附屬公司或彼等各自主要股東或任何一致行動人士（或被推定為一致行動人士）收取任何其他費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為就二零二六年供股而言，吾等具備擔任獨立財務顧問的獨立性。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已倚賴 貴集團管理層提供的信息及事實、表達的意見、作出的陳述及聲明（包括但不限於通函所載或提述者）。吾等已審閱包括但不限於以下文件：(i)通函及其所載董事會函件；(ii)配售協議；(iii) 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報（「二零二五年年報」）及截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報（「二零二四年年報」）；及(iv) 貴公司就二零二六年供股提供的相關支持文件（包括但不限於歷史文件與記錄），以達致吾等意見及推薦建議。吾等已假設 貴集團管理層提供的信息及事實、表達的意見、作出的陳述及聲明乃於作出時屬真實、準確及完整，且將於股東特別大會日期繼續於所有重大方面屬真實、準確及完整。倘於股東特別大會日期前通函所載信息出現任何重大變動，股東將獲告知。吾等亦已假設 貴集團管理層於通函作出的一切信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。在適用情況下，吾等亦已進行獨立案頭研究並確認研究結果與 貴集團管理層向吾等提供的信息及事實、表達的意見、作出的陳述及聲明並無重大差異。吾等並無理由懷疑任何重大事實或信息遭隱瞞，或質疑通函所載信息及事實的真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供的 貴公司、其管理層及／或顧問表達的意見的合理性。

獨立財務顧問函件

董事共同及個別對通函負全責，並確認經一切合理查詢後，據彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺騙成分，而通函並無遺漏任何其他事項，致使當中所載任何聲明或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，概不對通函任何部分(本意見函除外)的內容負責。

吾等認為，吾等已獲提供足夠信息，以達成知情見解，並為吾等意見提供合理依據。然而，吾等並無對 貴集團或其各自股東、附屬公司或聯繫人的業務、事務或未來前景進行任何獨立深入調查，且並無考慮二零二六年供股對 貴集團或股東產生的稅務影響。吾等的意見必然以最後實際可行日期已生效的市場、金融、經濟及其他條件以及於該日吾等可獲得的信息為基礎。本意見函內容不應被解釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或其他證券的推薦建議。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關二零二六年供股的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

I. 貴集團背景

(i) 貴集團背景資料

貴公司為一家投資控股公司，主要於中國從事物業開發、物業投資及物業租賃業務。 貴公司主要透過三個業務分部經營業務。物業開發分部從事物業開發及銷售。物業租賃分部從事出租物業。其他分部從事投資控股。

獨立財務顧問函件

(ii) 貴集團歷史財務表現及狀況

下表載列摘錄自 貴公司二零二五年年報及二零二四年年報的 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五財年」)、截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)及截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)的主要綜合財務資料：

	二零二五 財年 (經審核) 人民幣千元	二零二四 財年 (經審核) 人民幣千元	二零二三 財年 (經審核) 人民幣千元
收益	109,462	86,843	422,580
毛利	4,947	20,667	53,440
淨虧損	(239,340)	(589,691)	(592,631)

貴集團二零二五財年與二零二四財年之財務表現比較討論

貴集團於二零二五財年的收入約為人民幣109.5百萬元，而二零二四財年約為人民幣86.8百萬元，增長約26.0%，主要由於上海項目新開發物業的銷售所致。 貴集團於二零二五財年實現毛利約人民幣4.9百萬元，毛利率約為4.5%，較二零二四財年有所下降，主要由於開發成本較高所致。 貴集團於二零二五財年錄得淨虧損約人民幣239.3百萬元，較二零二四財年的淨虧損約人民幣589.7百萬元減少約40.6%，主要由於其他開支減少及投資性物業公允價值增加所致。

獨立財務顧問函件

貴集團二零二四財年與二零二三財年之財務表現比較討論

貴集團於二零二四財年錄得收入約人民幣86.8百萬元，較二零二三財年約人民幣422.6百萬元減少約79.4%，主要是由於中國房地產市場整體低迷所致。儘管中國決策者已於二零二四年及二零二五年年初實施穩定政策，但市場環境尚未足夠復甦以反映該等政策的效果。貴集團於二零二四財年錄得毛利約人民幣20.7百萬元，毛利率約為23.8%，較二零二三財年有所改善，此乃歸因於成本控制措施。貴集團於二零二四財年錄得淨虧損約人民幣589.7百萬元，較二零二三財年淨虧損約人民幣592.6百萬元減少約0.5%，主要由於收入下降及其他開支及財務成本增加所致。

以下為 貴集團綜合財務狀況表概要：

	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產總額	2,195,846	2,144,711	2,215,677
負債總額	5,912,207	5,693,975	5,175,793
負債淨額	3,716,361	3,549,264	2,959,516

貴集團於二零二五年十二月三十一日與二零二四年十二月三十一日之財務狀況比較討論

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，貴集團的資產總額分別約為人民幣22.0億元及人民幣21.4億元，增長約2.4%，主要由於應收賬款及投資性物業增加所致。於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，貴集團的負債總額分別約為人民幣59億元及人民幣57億元，增長約3.8%，主要由於其他應付款及應計費用增加所致。綜合負債淨額由二零二四年十二月三十一日約人民幣35億元小幅增加約4.7%至二零二五年十二月三十一日約人民幣37億元。

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二四年十二月三十一日與二零二三年十二月三十一日之財務狀況比較討論

貴集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的資產總額分別約為人民幣21.4億元及人民幣22.2億元，減少約3.2%，主要由於投資物業減值及持作出售的已竣工物業減少所致。貴集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日的負債總額分別約為人民幣57億元及人民幣52億元，增加約10.0%，主要歸因於其他應付賬款及應計費用增加所致。綜合負債淨額由二零二三年十二月三十一日的約人民幣29億元增加約19.9%至二零二四年十二月三十一日的約人民幣35億元。

II. 進行二零二六年供股之理由及所得款項用途

誠如通函所披露，貴集團一直面臨重大流動資金壓力。儘管二零二五年供股已於二零二五年七月二十九日完成，但據此籌集的所得款項淨額（約78.3百萬港元）已悉數動用，其中約72.0百萬港元用於清償可換股債券、償付計息銀行貸款及其他借款，以及其他應付賬款及應計費用；及約6.3百萬港元用作一般營運資金。

誠如二零二五年年報所披露，於二零二五年十二月三十一日，現金及現金等價物約為人民幣7.0百萬元，計息銀行及其他借款約為人民幣1,222.6百萬元，未償還可換股債券約為人民幣270.0百萬元，以及其他應付賬款及應計費用約為人民幣2,927.1百萬元。

獨立財務顧問函件

誠如二零二五年年報、二零二五年更新公告、二零二六年第一次更新公告及二零二六年第二次更新公告所披露，貴公司管理層一直採取多項措施以減輕流動資金壓力及改善貴集團的財務狀況，包括但不限於就尚欠借款與各家金融機構繼續磋商達成重續或延展還款安排。貴公司已動用二零二五年供股項下籌集的所得款項淨額，部分償還貴集團約70.0百萬港元的債務及利息，並成功協商豁免約14百萬港元的利息。貴公司知悉貴集團現有貸款人目前無意要求立即償還，而可換股債券持有人亦同意將要求還款延展至二零二七年一月一日。

儘管貴公司已於二零二五年七月二十九日完成二零二五年供股，誠如二零二五年年報所披露，二零二五年供股項下籌集的所得款項淨額約78.36百萬港元已悉數動用如下：

- (i) 約72.0百萬港元用於清償可換股債券、償付計息銀行貸款及其他借款，以及貴集團的其他應付賬款及應計費用(如上文所載)；及
- (ii) 約6.3百萬港元用作貴集團之一般營運資金(包括但不限於貴集團於二零二五年供股完成後六個月內的日常營運開支)。

貴公司亦正積極推進(i)加快預售及銷售在建物業及已竣工物業；(ii)與大型物業開發商磋商採購及訂立條款，以適宜價格出售個別物業開發項目或整項商業物業，並識別及洽談新投資者參與翻新以提升內在價值，並更迅速、更有效地加速商業物業的銷售；及(iii)加快物業去庫存進程，詳情已於二零二五年年報、二零二六年第一次更新公告及二零二六年第二次更新公告所披露。

話雖如此，上述措施的協商與實施仍需時日，而貴集團目前仍亟需資金以清償逾期負債及補充營運資金。在積極推進上述措施的同時，董事會認為，二零二六年供股將有助於大幅減輕貴集團的當前財務負擔，並對貴集團的財務狀況產生正面影響。

獨立財務顧問函件

二零二六年供股所得款項總額預計最多約為106.0百萬港元。扣除相關費用後的二零二六年供股所得款項淨額估計約為101.4百萬港元(假設獲得全額認購)。貴公司擬將二零二六年供股所得款項淨額按以下方式動用：

所得款項用途	概約百分比 %	概約金額 (百萬港元)
清償可轉換債券、償還計息銀行貸款及其他 借款，以及其他應付款項及應計費用	96.0%	97.4
收購位於中國的物業發展項目	1.8%	1.8
貴集團之一般營運資金	2.2%	2.2
總計	100.0%	101.4

倘若二零二六年供股認購不足，所得款項淨額將按上述用途按比例動用。

鑒於上文所述，董事會認為，進行二零二六年供股為現有股東提供參與擴大貴公司股本基礎的機會，符合貴公司及股東的整體最佳利益。

截至最後實際可行日期，假設所有供股股份均獲悉數認購及／或配售，貴公司無意於緊隨二零二六年供股完成後十二(12)個月內進行其他股本集資活動。惟於該期限屆滿後，為償還貴集團未償還貸款及其他借款、進一步紓緩流動資金壓力、改善財務狀況，並支持貴集團營運所需及未來發展，董事會不排除日後出現合適機遇時，進行進一步債務及／或股本集資活動的可能性。貴公司將於適當時候根據上市規則另行刊發公告。

獨立財務顧問函件

集資備選方案

董事在議決進行二零二六年供股前已考慮多項集資備選方案，包括債務融資(如銀行借貸)及其他股本融資(如配售或認購新股份)。董事認為，債務融資將導致額外的利息負擔，並預期現行借貸市場的利率將維持在相對較高水平。此外，債務融資將進一步增加 貴集團的資產負債比率，鑒於其已然高負債的財務狀況，該方案實屬不利。

誠如二零二五年年報所披露，現有計息銀行及其他借款的即期部分約人民幣1,222.6百萬元已逾期，並因該違約而須承擔高額罰款。此外，該等借款以 貴集團主要資產(包括位於中國的物業)的質押以及陳先生及 貴公司其他附屬公司的擔保作為抵押。於二零二五年十二月三十一日，該等借款的整體實際年利率約為3.0%至36.00%。再者，根據當前市況，並考慮到 貴集團的負債淨額狀況，金融機構很可能要求 貴集團提供額外抵押及/或擔保，或提出其他苛刻條件(例如提高利率)，但由於 貴集團已就現有借款提供相關抵押及擔保而無法輕易再作提供，加之 貴集團財務狀況錄得虧絀， 貴集團難以滿足該等要求。鑒於上述限制及高昂的債務融資成本， 貴集團可能難以按有利商業條款取得新的債務融資。

此外，董事亦已考慮近期市場觀察，顯示出鑒於現有的宏觀經濟及政治因素以及當前信貸市況(如美國利率高企及中東政局動盪的影響)，香港及中國的貸款機構普遍採取較為審慎的態度。香港及中國的金融機構在信貸承保方面似乎維持審慎取態，可能導致整體企業借款的定價上升及更嚴苛的條款。

因此，董事認為且吾等認同，基於上述原因，假定債務融資成本可能維持高企或進一步上升屬審慎之舉且符合 貴公司的最佳利益。

獨立財務顧問函件

董事認為，以股本形式為 貴集團的資金需求提供資金為更好的備選方案。在股本融資方法中，配售或認購新股份會攤薄現有股東之股權，而並無給予現有股東參與認購新股份的機會。就公開發售而言，與供股類似，其亦允許合資格股東參與，但不允許在公開市場上交易權利配額。董事認為，二零二六年供股將鞏固 貴公司的股本基礎，為 貴公司提供更好的財務彈性，從而提高整體營運資金以實現 貴集團的發展計劃，而不會進一步增加 貴集團的利息負擔。二零二六年供股亦為所有合資格股東提供機會維持彼等於 貴公司的持股權益比例，並避免悉數承購二零二六年供股項下配額的股東的股權遭攤薄。

鑒於上文所述，董事會認為，進行二零二六年供股為現有股東提供參與 貴公司經擴大股本基礎的機會屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體最佳利益。

吾等的意見

作為吾等評估二零二六年供股條款之一部分，吾等已對 貴集團主要經營所在的中國物業市場的近期發展及前景進行了案頭研究，以為吾等評估 貴集團的業務前景及二零二六年供股的合理性提供背景。

根據全球領先商業房地產服務及投資公司世邦魏理仕（「世邦魏理仕」）發佈的《二零二六年中國房地產市場展望報告》，中共中央委員會已為十五五規劃期間定調，優先推進「質的有效提升與量的合理增長並舉」，標誌著中國經濟發展軌跡從規模驅動型增長向高質量發展的戰略轉型。世邦魏理仕預測中國二零二六年的國內生產總值增速將保持在約4.5%。

在零售領域，在政府政策激勵的支持下，預計消費將在二零二六年延續溫和復甦態勢。近年來，健康經濟、美麗經濟及情緒經濟等新興消費主題日趨活躍，帶動企業數量快速增長，並對零售空間產生新的需求。「銀髮族」與「00後」、「10後」新生代群體預計將成為二零二六年及未來消費增量市場的主要來源。

獨立財務顧問函件

商業房地產投資方面，吾等注意到，儘管存在宏觀經濟及地緣政治阻力，但具吸引力的估值加上融資環境改善的雙重利好將激發投資活力。世邦魏理仕預測二零二六年商業房地產投資量將同比增長5%至10%。

根據吾等的案頭研究，吾等注意到，中國房地產市場雖顯現逐步企穩跡象，寫字樓、零售等若干細分領域更呈現增長亮點，但整體市場仍面臨結構性挑戰，包括寫字樓市場供應過剩、物流地產吸納量下降以及宏觀經濟和地緣政治的不確定性持續存在。中國經濟政策從規模驅動增長轉向高質量發展，意味著經濟復甦將呈現更為穩健的節奏，預計二零二六年國內生產總值增速將溫和保持在約4.5%。在當前市場環境下，貴集團可能繼續面臨經營壓力，並在產生足夠內部現金流以支持業務發展措施和履行財務責任方面面臨挑戰。考慮到上述情況，吾等認為，二零二六年供股作為股本融資方式是貴公司夯實資本基礎、提升財務靈活性以應對當前市況的合理途徑。

吾等已與董事討論以了解所得款項的擬定用途。吾等亦已取得並審閱有關二零二六年供股所得款項擬定用途的明細。吾等注意到，大部分所得款項淨額（約96.0%）將用於清償貴集團的逾期負債，這與貴集團所披露的重大逾期借貸及應計違約金等財政困難相符。鑒於貴集團的流動資金狀況嚴峻，於二零二五年十二月三十一日，現金及現金等價物僅約人民幣7.0百萬元，而總流動負債約為人民幣57億元，吾等認為所得款項的擬定用途屬合理及必要，將支持貴集團營運及債務重組工作。

吾等亦注意到，貴公司在決議進行二零二六年供股前，已考慮其他融資方案，包括但不限於債務融資、配售新股份及公開發售。根據吾等與董事的討論，吾等注意到，債務融資或銀行貸款將導致貴集團面臨額外利息負擔及更高的資產負債比率，鑒於貴集團當前的負債淨額狀況，此方案並不可行。另一方面，配售新股份僅限若干承配人參與，且未必為現有股東，因此將攤薄現有股東的股東權益。就公開發售而言，雖然與供股類似，為合資格股東提供參與機會，但此方案不允許在公開市場買賣權利配額。因此，股東必須選擇參與發售，否則將喪失新股份發售的折讓利益。

獨立財務顧問函件

然而，二零二六年供股允許合資格股東參與 貴公司未來發展，同時具備靈活性，可選擇維持比例持股權益或在市場買賣未繳股款權利配額。此舉減輕選擇承購其配額之股東所面臨之持股攤薄效應。

基於上述分析，吾等認為建議二零二六年供股為股東於決定是否按其持股比例獲配相應權益方面提供明確性及靈活性，此安排屬公平合理。

III. 二零二六年供股及配售協議之主要條款

二零二六年供股

下載列二零二六年供股之主要條款，乃摘錄自董事會函件：

二零二六年供股基準： 於記錄日期營業時間結束時，合資格股東每持有一(1)股合併股份，可獲發六(6)股供股股份

認購價： 每股供股股份4.7港元

每股供股股份淨價： 每股供股股份約4.5港元（按所有供股股份將獲承購之基準計算）

於最後實際可行日期已發行股份數目： 93,931,100股現有股份（相當於3,757,244股合併股份（假設直至股份合併生效日期已發行股份數目並無變動））

將予發行之供股股份數目： 最多22,543,464股合併股份

供股股份總面值： 最多5,635,866.00港元（假設除股份合併外，於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動）

獨立財務顧問函件

完成時股份總數： 最多26,300,708股合併股份（假設除股份合併外，於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動）

所得款項總額： 最多約106.0百萬港元（扣除開支前）

於最後實際可行日期，貴公司並無已發行但尚未行使的認股權證、購股權或可換股證券或賦予其持有人轉換或交換或認購新股份的其他類似權利。假設除股份合併外，於記錄日期或之前已發行股份數目並無變動，根據二零二六年供股條款將予發行的22,543,464股供股股份佔(i)已發行合併股份總數的600%；及(ii)經發行供股股份擴大後已發行合併股份總數約85.71%（假設獲合資格股東悉數接納）。

有關二零二六年供股之進一步詳情載於董事會函件內。

配售協議

下載列配售協議之主要條款，乃摘錄自董事會函件：

配售代理： 宏智證券(香港)有限公司

配售代理為根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）受規管活動之持牌法團。

配售佣金： 配售代理有權收取佣金費用，相等於配售價乘以配售代理成功配售配售價的2%。

配售價： 各配售股份配售價不得低於認購價。最終價格將視乎於配售過程中配售股份的需求及市況而定。

獨立財務顧問函件

- 配售期：** 自二零二六年七月九日(星期四)起直至二零二六年七月二十四日(星期五)下午四時正(或 貴公司可能公佈有關其他日期)期間。
- 承配人：** 配售股份預期將配發予承配人，承配人及其最終實益擁有人須為獨立第三方。
- 配售股份的地位：** 配售股份(於配售、配發、發行及繳足股款時)將在各方面彼此之間及與於配售事項完成當日的已發行現有合併股份享有同等地位。
- 先決條件：** 配售代理及 貴公司於配售協議項下之責任須待(其中包括)以下條件達成(或獲配售代理書面豁免(如適用))後，方可作實：
- (i) 股份合併已生效
 - (ii) 聯交所上市委員會批准供股股份上市及買賣；
 - (iii) 配售代理及 貴公司各自已就配售協議及其項下擬進行之交易取得所有必要同意及批准；及
 - (iv) 配售代理於配售協議項下之責任未有按照其條文終止。

獨立財務顧問函件

終止： 配售協議僅可通過配售代理與 貴公司共同書面協定終止，(i)倘發生不可抗力事件導致 貴公司及配售代理無法履行各自就委聘承擔之職責及責任；或(ii)倘配售代理於受聘期間得悉 貴公司之業務及營運環境出現任何重大不利變動，而配售代理全權認為不宜繼續受聘，則配售代理亦可終止配售代理委聘。

配售事項完成： 預期完成將於 貴公司刊發補償安排項下未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份數目之公告後六(6)個營業日內及於配售協議的先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後或 貴公司與配售代理可能書面協定的其他日期落實。

配售協議之條款及條件詳情載於董事會函件。誠如董事會函件所披露，配售協議之條款(包括配售佣金)乃經配售代理與 貴公司按公平原則磋商後釐定，並參考市場可資比較交易、 貴集團現有財務狀況、二零二六年供股規模以及現時及預期之市場情況。

獨立財務顧問函件

吾等對二零二六年供股及配售協議主要條款的評估

誠如董事會函件所披露，認購價每股供股股份4.7港元：

- (i) 較按於最後實際可行日期於聯交所所報之理論收市價每股合併股份7.00港元(根據每股現有股份收市價0.28港元計算，並已計及股份合併的影響)折讓約32.9%；
- (ii) 較按於最後交易日於聯交所所報之理論收市價每股合併股份5.875港元(根據每股現有股份收市價0.235港元計算，並已計及股份合併的影響)折讓約20.0%；
- (iii) 較按截至最後交易日(包括該日)止最後連續五(5)個交易日於聯交所所報之平均理論收市價每股合併股份5.875港元(根據經計入股份合併影響後之平均收市價0.235港元計算)折讓約20.0%；
- (iv) 較按截至最後交易日(包括該日)止最後連續十(10)個交易日於聯交所所報之平均理論收市價每股合併股份5.850港元(根據經計入股份合併影響後之平均收市價0.234港元計算)折讓約19.7%；
- (v) 較理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)折讓約17.14%，即每股合併股份之理論攤薄價格約4.87港元(經計及股份合併的影響)相對每股合併股份之理論基準價(定義見上市規則第7.27B條)5.875港元(經計及股份合併的影響)，當中計及(i)合併股份於最後交易日在聯交所所報之理論收市價；及(ii)股份截至最後交易日(包括該日)止連續五(5)個交易日於聯交所所報之平均理論收市價，以較高者為準；及

獨立財務顧問函件

- (vi) 連同於二零二五年七月二十九日完成之二零二五年供股，累計理論攤薄效應（定義見上市規則第7.27B條）約19.56%，乃按累計理論攤薄價格每股合併股份約28.56港元（經計及股份合併的影響）相對二零二五年供股（於二零二四年十二月六日公佈）之理論基準價（定義見上市規則第7.27B條）每股合併股份35.50港元（經計及股份合併的影響）計算。

認購價乃經參考(i)現行市況下的股份市價（及其波動）；(ii) 貴集團當前的業務表現及財務狀況；及(iii)「(II)建議之二零二六年供股—進行二零二六年供股之理由及裨益以及所得款項用途」一節所述進行二零二六年供股的理由及裨益，包括 貴公司擬根據二零二六年供股籌集的資金金額及其擬定用途而釐定。

具體而言：

- (a) 董事已審閱直至最後交易日（包括該日）止十二個月期間內股份每日收市價。在此期間，股份錄得(i)平均收市價每股合併股份約31.25港元（按計及股份合併之影響後1.25港元計算）、(ii)最高收市價每股合併股份103.75港元（按計及股份合併之影響後4.15港元計算）及(iii)最低收市價每股合併股份4.95港元（按計及股份合併之影響後0.198港元計算），且一直以高於認購價的價格進行交易。董事亦注意到股價波動，尤其是由二零二五年九月二十九日的每股合併股份103.75港元（按計及股份合併之影響後4.15港元計算）下跌至二零二五年十月二日的每股合併股份13.75港元（按計及股份合併之影響後0.55港元計算）。董事會並不知悉有關該等股價異常波動的任何原因。儘管存在該等波動，鑒於二零二六年年初至最後交易日股份收市價穩定在約每股合併股份4.95港元至6.50港元（按計及股份合併之影響後0.198港元至0.26港元計算）的範圍內，董事認為根據此較近期間釐定認購價屬恰當，可對現行市價及認購價進行合理比較；

獨立財務顧問函件

- (b) 董事亦已考慮 貴集團當前的財務狀況及業務表現。具體而言，誠如「(II)建議之二零二六年供股—進行二零二六年供股之理由及裨益以及所得款項用途」一節所進一步闡述， 貴集團一直面臨流動資金壓力，亟需財務資源償付其負債及補充其營運資金。董事會認為，透過設定較現行市價存在折讓的認購價將為合資格股東提供充分誘因並鼓勵其參與二零二六年供股（此舉可使合資格股東維持其於 貴公司的持股比例，並將攤薄效應降至最低），同時為 貴公司提供機會應對即時資金需求、改善 貴集團財務狀況。董事亦注意到，認購價的折讓幅度與二零二五年供股的認購價折讓幅度相當；及
- (c) 董事亦已考慮根據認購價及將發行的供股股份數目計算得出的二零二六年供股項下的將予籌集的資金總額，以及所得款項擬定用途（包括償付 貴集團的負債、收購潛在項目以多元化 貴集團的物業組合，以及用作 貴集團之一般營運資金，該等用途均可提升 貴集團未來整體的業務表現）。

非包銷基準

待二零二六年供股條件（包括（其中包括）股份合併開始生效）達成後，不論暫定配發供股股份之接納水平如何，二零二六年供股將以非包銷基準進行。倘二零二六年供股出現認購不足，任何未獲認購供股股份連同不合資格股東未售供股股份將由配售代理盡力配售予配售事項下之獨立承配人。任何未獲認購供股股份或不合資格股東未售供股股份如仍未根據配售事項獲配售， 貴公司將不會發行，而二零二六年供股規模亦將相應減少。

二零二六年供股不設最低集資額。開曼群島法律並無適用於二零二六年供股最低認購額之法定規定。

獨立財務顧問函件

由於二零二六年供股將按非包銷基準進行，申請承購其於暫定配額通知書項下所獲全部或部分配額的股東，可能會無意間負上收購守則項下就股份提出全面要約的責任或導致 貴公司的公眾持股量減低至25%以下。因此，二零二六年供股將按以下條款進行，即 貴公司將就股東（香港中央結算（代理人）有限公司除外）的申請作出規定，倘供股股份不獲悉數承購，任何股東就其於二零二六年供股項下保證配額提出的申請將下調至避免觸發相關股東須根據上市規則第7.19(5)(b)條的附註提出收購守則項下全面要約責任的水平及不會導致違反上市規則第8.08(1)條之公眾持股量規定。

貴公司曾就二零二六年供股考慮包銷及不包銷兩種安排。由於 貴公司未能物色任何證券公司在對 貴公司及其股東屬商業上有利的條款下擔任包銷商，尤其是考慮到包銷費用預計較高，亦將減少 貴公司可自二零二六年供股獲得的所得款項淨額，鑒於上述情況，董事會認為按不包銷基準進行二零二六年供股，並結合「(II)建議之二零二六年供股—二零二六年供股詳情—有關未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份的程序以及補償安排」及「(II)建議之二零二六年供股—二零二六年供股詳情—配售協議」各節所披露之配售及補償安排（據此，配售代理將按盡力而為基準以不低於認購價的價格配售未獲認購供股股份及不合資格股東未售股份），為實現 貴公司融資目標的最可行及高效方案，且與二零二五年供股所採用的安排一致，並為保障股東權益提供了充分的補償機制及保障措施。因此，董事認為，按不包銷基準並結合配售進行二零二六年供股符合 貴公司及股東的整體利益。

誠如「可資比較分析」一節所載列表所示，吾等注意到在34項可比案例中，僅2項按全額包銷基準進行，其餘32項均按非全額包銷基準進行（包括按部分包銷基準或非包銷基準進行者）。此情況顯示，上市發行人於並無全額包銷安排下進行供股乃常見市場慣例。因此，吾等同意董事的意見，即按非包銷基準並結合配售安排進行二零二六年供股，符合現行市場慣例，並符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

股價表現

為評估認購價的公平性及合理性，吾等已審閱股份由二零二五年二月十四日起至最後交易日(包括該日)止期間(「回顧期間」)(即最後交易日(包括該日)前約12個月期間)的每日收市價及成交量，並與認購價作出比較。吾等認為，回顧期間足以說明股份近期的價格走勢，以便與最後交易日前的過往收市價進行合理比較，而有關比較對評估認購價的公平性及合理性具參考價值，原因是最後交易日前的股價反映了股東對 貴公司的預期公平市值，而最後交易日後的股價可能已計及二零二六年供股的潛在利好因素，這可能會扭曲分析。



如上圖所示，於回顧期間，平均收市價約為每股1.250港元(「平均收市價」)。每日收市價介乎於二零二六年一月六日錄得的每股0.198港元(「最低收市價」)至二零二五年九月二十九日錄得的每股4.15港元(「最高收市價」)。吾等注意到，於整個回顧期間，股份交易價格均高於認購價。認購價每股合併股份4.70港元(相當於股份合併前每股約0.188港元)(i)較最低收市價折讓約5.05%；(ii)較最高收市價折讓約95.47%；及(iii)較平均收市價折讓約84.96%。

獨立財務顧問函件

股份收市價於二零二五年二月十四日以1.537港元開盤，其後於二零二五年三月至四月中旬下跌至約1.110港元至1.196港元，期內並無觀察到重大波動。二零二五年四月二十八日股價短暫飆升至2.135港元，其後於下一個交易日回落至1.452港元。二零二五年五月至六月期間，股價於約1.170港元至2.000港元之間波動，普遍在約1.250港元至1.500港元水平靠穩。二零二五年七月中旬開始呈現上升趨勢，股價由約1.420港元上升至二零二五年七月二十二日的高位2.530港元，其後於月底回落至1.490港元。二零二五年八月中旬起觀察到顯著升勢，股價由二零二五年八月十五日的1.650港元飆升至二零二五年八月二十七日的3.750港元，最終於二零二五年九月二十九日達到最高收市價4.150港元。於二零二五年十月二日，股價急跌至0.550港元，並於十月持續逐步下跌，至二零二五年十月三十一日達0.325港元。關於股份收市價的大幅下跌，吾等已與董事進行討論，彼等並不知悉上述期間股份收市價大幅下跌的任何原因。

收市價於二零二五年十一月及十二月進一步下跌，二零二五年十一月跌至約0.295港元至0.310港元，十二月跌至約0.213港元至0.295港元。於二零二六年一月及二月，股價趨穩，在約0.198港元至0.260港元的窄幅區間內交易，於最後交易日的收市價為0.235港元，直至回顧期間結束走勢平穩。

回顧期間後期股份價格之整體下行趨勢，連同最近數月價格穩定在較低價格水平，與上文所討論中國房地產行業面對的嚴峻經營環境大致相符。

鑒於上文所述，吾等認為，參照(i)回顧期間後期股份市價之整體下行趨勢及自二零二六年一月至最後交易日股份價格穩定在約0.198港元至0.260港元；及(ii)回顧期間內股份的交易流通量普遍較弱(此為按較現行市價有所折讓之水平釐定認購價以鼓勵合資格股東參與二零二六年供股提供理據)，釐定認購價對 貴公司而言乃屬公平合理。

獨立財務顧問函件

股份的交易流通量

吾等亦已審閱股份於回顧期間內的交易流通量。下文載列股份於回顧期間內平均每日成交量概要：

月份／期間	交易日數	總成交量 (股份)	平均每日 成交量 (股份)	平均每日 成交量佔 已發行 股份總數 百分比(約數) ^(附註2)
二零二五年				
二月(自二月十四日起)	11	277,279	25,207	0.13%
三月	21	765,512	36,453	0.19%
四月	19	1,929,712	101,564	0.54%
五月	20	6,817,308	340,865	1.81%
六月	21	3,685,680	175,509	0.93%
七月	22	4,600,932	209,133	0.22% ^(附註3)
八月	21	10,147,676	483,223	0.51%
九月	22	55,710,566	2,532,298	2.70%
十月	20	188,508,380	9,425,419	10.03%
十一月	20	19,926,050	996,303	1.06%
十二月	21	5,538,200	263,724	0.28%
二零二六年				
一月	21	17,065,000	812,619	0.87%
二月(截至最後交易日 (包括該日))	10	2,126,000	212,600	0.23%
	最高	188,508,380	9,425,419	10.03%
	最低	277,279	25,207	0.13%
	平均	24,392,177	1,201,147	1.5%

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 按每一百(100)股現有股份合併為一(1)股合併股份的基準進行之股份合併已於二零二五年五月二十六日生效，據此，已發行股份總數由1,878,622,000股股份減少至18,786,220股股份。
- (2) 就二零二五年二月至六月而言，該等百分比乃按已發行股份總數18,786,220股股份（即股份合併後之已發行股份總數）計算。就二零二五年七月至二零二六年二月而言，該等百分比乃按已發行股份總數93,931,100股股份（即二零二五年供股完成後之已發行股份總數）計算。
- (3) 二零二五年供股已於二零二五年七月三十日完成，據此，已發行股份總數由18,786,220股股份增加至93,931,100股股份。

誠如上表所示，於整個回顧期間內股份的交易流通量普遍較弱。於整個回顧期間內，共有14個交易日概無股份成交，全部發生於二零二五年四月至八月期間，足見股份之市場流通性有限。

於二零二五年二月至六月期間（即二零二五年供股完成前期間），平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比介乎二零二五年二月約0.13%至二零二五年五月約1.81%，而二零二五年六月則為約0.93%。於二零二五年七月，平均每日成交量佔已發行股份總數約0.22%。

於二零二五年供股完成後，二零二五年八月至九月的交易活動回升，平均每日成交量分別佔已發行股份總數約0.51%及2.70%，與該期間股份價格持續上升之趨勢一致。於二零二五年十月，成交量顯著攀升，平均每日成交量佔已發行股份總數約10.03%。

自二零二五年十一月起，由於股價穩定於較低水平，成交量恢復正常。平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比介乎二零二六年二月（截至最後交易日（包括該日））約0.23%至二零二五年十一月約1.06%。

就於二零二五年九月、十月及十一月之顯著高成交量而言，吾等已與董事進行討論，彼等並不知悉上述期間股份出現有關異常高成交量的任何原因。

獨立財務顧問函件

於回顧期間內的13個月內，僅四個月錄得平均每日成交量超過已發行股份總數的1%。其餘九個月錄得平均每日成交量低於1%，介乎約0.13%至0.87%。成交量急升屬短暫及無法解釋的性質，顯示其並不反映股份的正常買賣模式。此外，繼二零二五年九月至十一月的高峰後，平均每日交易量大幅下降，自二零二五年十二月起持續低於1%，介乎約0.23%至0.87%。此外，於回顧期間內，有14個交易日並無任何股份買賣。鑒於上述者，吾等認為於回顧期間內，股份的買賣流通量普遍偏低。

於回顧期間內股份的交易流通量普遍較弱，反映股東若要在公開市場出售或收購大量股份，將難以避免對股價造成重大影響。此外，交易流通量較弱亦可能導致 貴公司難以在不對現行股價提供大幅折讓的情況下，通過其他方式(如配售新股份)向第三方籌集股本資金，原因為潛在投資者通常會要求較大價格優惠以認購二手市場流通性有限的股份。

鑒於上文所述，吾等認為，參照(i)回顧期間後期股份市價的整體下行趨勢及自二零二六年一月至最後交易日股份價格於約0.198港元至0.260港元範圍內近期回穩；及(ii)回顧期間內股份的交易流通量普遍薄弱(此為按較現行市價折讓釐定認購價以鼓勵合資格股東參與二零二六年供股提供理據)，據此釐定認購價就 貴公司而言乃屬公平合理。

可資比較分析

為進一步評估二零二六年供股條款之公平性及合理性，吾等已識別聯交所上市其他公司於緊接最後交易日之前六個月內直至最後交易日期間（「**可資比較回顧期間**」）刊發相關上市文件之全部34項供股交易（「**可資比較公司**」）。吾等認為，已刊發上市文件之該等供股交易，意味有關交易已獲相關股東批准或獲豁免股東批准，因此該等供股交易之條款及架構更具比較參考價值。股東務請注意，可資比較公司所涉公司與 貴公司之主要業務活動、市值、盈利能力及財務狀況可能有所不同。儘管可資比較公司所涉情況可能與 貴公司不同，但吾等認為可資比較回顧期間足以公平合理地反映供股交易之現行市場狀況，而可資比較公司僅作說明用途，為聯交所上市公司進行供股交易之現行市場慣例提供一般參考。

獨立財務顧問函件

公告日期	上市文件日期	公司名稱	股份代號	配發基準	認購價 較最後 交易日期 溢價/折讓 (%)	認購價 較最後 交易日期 溢價/折讓 (%)	包銷/ 配售佣金 (視情況而定) (%)	是/否	已全額包銷 是/否	最大攤薄效應 (附註1)	理論攤薄效應 (附註2)
2025年7月30日	2025年8月18日	大禹金融控股有限公司	1073	1供2	(16.67)	(18.92)	不適用	是	否	33.33	6.63
2025年8月4日	2025年9月1日	萬馬控股有限公司	6928	1供2	(62.10)	(63.20)	1.00	否	否	33.33	21.30
2025年8月6日	2025年9月24日	滙盈控股有限公司	821	2供1	(4.26)	(5.86)	2.50	是	否	66.67	3.11
2025年8月13日	2025年9月11日	中國信息科技發展有限公司	8178	3供8	(55.05)	(55.43)	7.07	是	是	27.27	15.12
2025年9月19日	2025年10月14日	永泰生物製藥有限公司	6978	1供5	(47.70)	(47.79)	1.45	是	是	16.67	8.05
2025年10月2日	2025年10月20日	中國新經濟投資有限公司	80	1供2	(29.29)	(27.23)	不適用	是	否	33.33	9.70
2025年9月22日	2025年10月24日	智啟控股有限公司	8282	1供2	1.69	(0.99)	0.50	是	否	33.33	0.55
2025年9月26日	2025年11月14日	威發國際集團有限公司	765	1供2	(18.06)	(20.70)	不適用	是	否	33.33	6.99
2025年10月9日	2025年11月17日	信能低碳有限公司	145	1供2	(18.62)	(19.05)	0.54	否	否	33.33	6.63
2025年10月5日	2025年11月20日	火岩控股有限公司	1909	1供2	(20.20)	(27.85)	0.07	否	否	33.33	9.13
2025年9月4日	2025年11月21日	艾碩控股有限公司	8341	2供1	(25.70)	(23.10)	2.50	否	否	66.67	17.12
2025年10月22日	2025年11月21日	鱸魚舖有限公司	122	1供2	(22.68)	(22.44)	不適用	是	否	33.33	7.56
2025年9月10日	2025年11月27日	中國汽車內飾集團有限公司	48	3供2	(29.73)	(29.27)	1.50	否	否	60.00	17.84
2025年8月14日	2025年12月2日	中國能源開發股份有限公司	228	1供2	(19.90)	(19.90)	不適用	是	否	33.33	6.63
2025年9月15日	2025年12月3日	中加國信控股股份有限公司	899	2供1	(33.64)	(35.23)	5.00	否	否	66.67	24.78
2025年9月4日	2025年12月5日	多靈雲控股有限公司	6696	6供1	(22.08)	(24.56)	0.20	否	否	85.71	20.63
2025年5月23日	2025年12月15日	中盈國際集團有限公司	8516	5供2	(33.00)	(33.00)	3.00	否	否	71.43	23.57
2025年11月12日	2025年12月22日	瀟灑科發有限公司	209	7供1	(23.50)	(24.30)	2.50	是	否	87.50	21.10
2025年11月29日	2025年12月29日	域能控股有限公司	442	1供2	(17.44)	(15.88)	不適用	是	否	33.33	5.81
2025年10月15日	2025年12月30日	協同通信集團有限公司	1613	2供1	(35.71)	(35.71)	1.00	否	否	66.67	23.81
2025年10月24日	2025年12月31日	徽江瑋豐有限公司	1029	1供2	(16.39)	(17.21)	1.25	否	否	33.33	9.76
2025年10月3日	2025年12月31日	澳門勵發創建有限公司	1680	1供2	(45.45)	(44.44)	3.00	是	是	33.33	15.79
2025年10月9日	2025年12月2日	浩柏國際(開曼)有限公司	8431	4供1	(19.23)	(27.08)	1.50	否	否	80.00	23.24
2025年11月4日	2025年12月5日	中食民安控股有限公司	8283	5供1	(23.91)	(25.69)	2.50	否	否	83.33	21.67
2025年12月12日	2026年1月9日	州和美園控股有限公司	1591	1供3	(6.70)	(3.40)	不適用	是	否	25.00	1.70
2025年11月2日	2026年1月15日	嘉藝控股有限公司	1025	1供1	(9.09)	(10.71)	3.00	否	否	50.00	9.39
2025年10月17日	2026年1月21日	維亮控股有限公司	8612	3供1	23.46	19.05	2.50	否	否	75.00	12.94
2025年11月26日	2026年1月26日	首都創投有限公司	2324	1供1	(27.30)	(24.80)	3.00	否	否	50.00	13.60

獨立財務顧問函件

公告日期	上市文件日期	公司名稱	股份代號	配發基準	認購價 較最後 交易日期 收市價的 溢價/折讓 (%)	認購價 較截至 最後交易日 止過往連續 五個交易日期 平均收市價的 溢價/折讓 (%)	包銷/ 配售佣金 配額申請 (視情況而定) (%)	已全額包銷 是/否	最大攤薄效應 (附註1) (%)	理論攤薄效應 (附註2) (%)
2025年11月7日	2026年1月28日	惠陶集團(控股)有限公司	8238	3供1	(6.98)	(6.10)	否	75.00	5.12	
2025年11月21日	2026年1月28日	皇冠環球集團有限公司	727	3供1	(19.75)	(26.14)	是	75.00	20.97	
2025年11月19日	2026年2月3日	中騰數據有限公司	471	3供1	(31.06)	(32.29)	是	75.00	24.51	
2026年1月14日	2026年2月6日	巨濤海洋石油服務有限公司	3303	1供6	(69.23)	(69.35)	1.00	14.29	9.92	
2026年1月15日	2026年2月12日	滬光國際上海發展投資有限公司	770	3供8	(60.00)	(60.00)	1.00	27.27	16.33	
2026年1月26日	2026年2月13日	均安控股有限公司	1559	1供2	(17.65)	(15.05)	不適用	33.33	5.88	
				最小值	(69.23)	(69.35)	0.07	14.29	0.55	
				最大值	23.46	19.05	7.07	87.50	24.78	
				中位數	(22.38)	(24.68)	2.00	33.33	11.43	
				平均值	(25.38)	(26.28)	2.11	49.37	13.14	
				貴公司	(20.00)	(20.00)	2.00	85.71	17.14	

資料來源：聯交所

附註：

1. 每次供股之潛在最大攤薄效應，乃根據各自配發基準下已發行或將發行的供股股份數目，除以經按各自配發基準（假設所有供股股份已／將獲配發及發行）進行的供股擴大後的股份總數，再乘以100%計算得出。
2. 理論攤薄效應乃根據GEM證券上市規則第10.44A條或上市規則第7.27B條計算。
3. 配售佣金以固定配售佣金100,000港元為基準，按0.07%的費率計算。此費率乃根據供股所得款項總額（最高約151.68百萬港元）而釐定。

獨立財務顧問函件

吾等從上表注意到，除兩項可資比較交易（即智傲控股有限公司（股份代號：8282）及維亮控股有限公司（股份代號：8612））外，大多數可資比較交易將其供股的認購價設定為較相關供股公告前相關股份的當時市價有所折讓。認購價較最後交易日的股份收市價折讓約20.00%，處於可資比較交易折讓約69.23%至溢價約23.46%的範圍之內，且低於平均折讓約25.38%及中位數折讓約22.38%。認購價較截至最後交易日（含該日）止過往連續五個交易日的股份平均收市價折讓約20.00%，處於可資比較交易折讓約69.35%至溢價約19.05%的範圍之內，且低於平均折讓約26.28%及中位數折讓約24.68%。供股的理論攤薄效應約為17.14%，處於可資比較交易約0.55%至約24.78%的範圍之內，且高於平均值約13.14%及中位數約11.43%。此外，根據上市規則第7.27B條，吾等已合併考量供股連同於二零二五年七月二十九日完成之二零二五年供股的累計理論攤薄效應。吾等留意到，約19.56%的累計理論攤薄效應：(i)低於上市規則第7.27B條訂明的**25%上限**，超出該上限時，聯交所一般不會視供股條款為公平合理；(ii)處於可資比較交易約0.55%至24.78%的範圍內；及(iii)高於可資比較交易分別約13.14%的平均值及11.43%的中位數，惟僅較供股單獨計算約17.14%的理論攤薄效應輕微偏高。此情況反映，於第7.27B條的框架下合併評估2025年供股後，供股帶來的額外攤薄效應屬有限。基於上述因素，尤其累計理論攤薄效應仍低於上市規則第7.27B條的25%上限，吾等認為，供股連同2025年供股合併計算的累計攤薄效應屬可接受。最大攤薄效應約為85.71%，處於可資比較交易約14.29%至約87.50%的範圍之內，且高於平均值約49.37%及中位數約33.33%，此主要歸因於供股項下按每持有一(1)股合併股份獲發六(6)股供股股份之基準所產生的高度攤薄效應。鑒於上述者，儘管吾等注意到，最大攤薄效應約為85.71%，高於可資比較交易的中位數及平均值，吾等認為最大攤薄效應屬合理，原因為 貴公司資金需求迫切、替代籌資方案有限且股份交投淡薄，需要大幅折讓以鼓勵參與。

獨立財務顧問函件

股東應注意，鑒於 貴公司與各可資比較交易在財務狀況、市值及業務營運方面存在差異，上述分析僅供參考，未必可直接比較。

根據配售協議， 貴公司須向配售代理支付一筆相當於配售價（即至少等於認購價）乘以配售代理根據配售協議條款成功配售的股份數目所得金額的2.0%作為佣金（「**配售佣金**」），並須償付與配售事項相關的開支，而配售代理獲授權可從完成時其應支付予 貴公司的款項中扣除該等款項。如上表所示，可資比較交易的包銷／配售佣金率介乎0.07%至7.07%。2.0%的配售佣金處於可資比較交易的包銷／配售佣金率範圍之內，且接近可資比較交易的平均值約2.11%並與可資比較交易的中位數約2.00%相等。因此，吾等認為配售佣金屬公平合理。 貴公司將作出上市規則第7.21(1)(b)條所述安排，將未獲認購股份（包括非合資格股東未出售供股股份）發售予獨立承配人，使該等因供股而獲要約的股東受益。供股事項將不設超額申請安排。鑒於補償安排將提供(i)股份的分銷渠道；及(ii)對不行動股東及海外股東的補償機制，吾等同意董事會的意見，認為補償安排屬公平合理，並能為保障 貴公司少數股東的利益提供足夠保障。吾等亦已審閱配售協議的其他主要條款，包括但不限於配售協議的條件及終止條款（詳情載於董事會函件），且吾等並無發現任何不尋常的條款。因此，吾等認為，配售協議的條款對獨立股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

經考慮(i)認購價較最後交易日的股份收市價及截至最後交易日（含該日）止過往連續五個交易日的股份平均收市價折讓約20.00%，處於可資比較交易範圍之內且低於可資比較交易的平均值及中位數折讓；(ii) 貴集團財務狀況極為緊絀，處於淨有形負債狀況；(iii) 貴集團於 貴公司最近一期中期報告及過往年度均錄得虧損；(iv) 貴集團急需額外資金償還逾期負債及維持營運；及(v) 貴公司擬透過供股籌集以用於「進行供股之理由及裨益以及所得款項用途」一節所述用途的資金金額，吾等認為，認購價對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

IV. 對 貴公司股權架構之影響

下文載列 貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨股份合併後；(iii)緊隨股份合併及二零二六年供股完成後（假設二零二六年供股項下所有合資格股東悉數接納）；及(iv)緊隨股份合併及二零二六年供股完成後（假設(a)合資格股東並無認購；及(b)所有配售股份根據配售事項配售予獨立第三方）之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨股份合併後		緊隨股份合併及二零二六年供股完成後（假設所有合資格股東悉數接納）		緊隨股份合併後及於二零二六年供股完成後（假設(a)合資格股東並無認購；及(b)所有配售股份根據配售事項配售予獨立第三方）	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Xinxing Company Limited (附註1)	243,300	0.26	9,732	0.26	68,124	0.26	9,732	0.04
承配人	-	-	-	-	-	-	22,543,464	85.71
其他公眾股東	93,687,800	99.74	3,747,512	99.74	26,232,584	99.74	3,747,512	14.25
總計	93,931,100	100.00	3,757,244	100.00	26,300,708	100.00	26,300,708	100.00

附註：

- Xinxing Company Limited為一間由陳先生全資擁有的公司。因此，根據證券及期貨條例，陳先生被視為於Xinxing Company Limited擁有權益的相同數目的股份中擁有權益。
- 倘任何承配人認購配售股份之10%或以上，其將於配售事項完成後成為 貴公司主要股東。 貴公司將於二零二六年供股完成前後，始終持續遵守上市規則第8.08條所載之公眾持股量規定。
- 股東及公眾投資者應注意，上述持股情況僅供說明之用， 貴公司於完成二零二六年供股後之實際股權結構變動，將受多種因素影響，包括二零二六年供股之認購結果及配售事項之結果。

獨立財務顧問函件

V. 對現有公眾股東的潛在攤薄效應

二零二六年供股為合資格股東提供維持於 貴公司之比例權益的機會，並可選擇參與 貴公司未來發展。然而，選擇不認購其有權獲配之供股股份之合資格股東應注意，於二零二六年供股完成後，其於 貴公司之持股比例將被攤薄，其總權益可能最高減少約85.71%。

如上表所示，可資比較交易之理論攤薄效應介乎約0.55%至24.78%，平均值為13.14%，中位數為11.43%。二零二六年供股的理論攤薄效應約為17.14%，處於可資比較交易區間內，且並無超過上市規則第7.27B條項下25%門檻。

經考慮：

- i. 二零二六年供股的理論攤薄效應屬於可資比較交易的範圍內，並且符合上市規則規定的攤薄界線；
- ii. 二零二六年供股所得款項將主要用於償還 貴集團之逾期負債，此舉對 貴集團持續營運至關重要；
- iii. 二零二六年供股將增強 貴集團的財務狀況；
- iv. 所有合資格股東均享同等機會維持其股權並參與 貴公司的發展；
- v. 如現有股東未全額承購其配額，供股一般具有固有的攤薄性質；及
- vi. 選擇不認購的合資格股東可在公開市場出售未繳股款供股股份的靈活性，

吾等認為二零二六年供股的潛在攤薄效應乃屬合理。

獨立財務顧問函件

VI. 二零二六年供股的潛在財務影響

誠如通函附錄二所載，就每股合併股份有形負債淨額而言，緊隨二零二六年供股完成後，每股合併股份之 貴公司權益持有人應佔 貴集團每股未經審核備考經調整綜合有形負債淨額約為0.14港元（假設所有供股股份均按每股4.7港元的認購價獲認購），相比之下，於二零二五年十二月三十一日， 貴公司權益持有人應佔 貴集團未經審核綜合有形負債淨額約為3,744,436,000港元（或按供股完成時已發行合併股份26,300,708股計算，約每股合併股份0.99港元，該數值包括供股前已發行合併股份3,757,244股及根據供股將予發行的股份22,543,464股）。儘管 貴集團處於有形負債淨額狀況，二零二六年供股將使每股有形負債淨額由約0.99港元降至約0.14港元，主要由於新股本的注入。

吾等已審慎考慮(i)董事會函件所概述的進行二零二六年供股的理由，及(ii)合資格股東擁有承購其各自配額的權利，可讓彼等維持於 貴公司的股權，並參與 貴集團的潛在復甦。吾等認為，整體而言對 貴公司擁有人應佔 貴集團每股普通股綜合有形負債淨額所產生的影響屬公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體最佳利益。

就流動資金狀況而言，誠如二零二五年年度報告披露，於二零二五年十二月三十一日， 貴集團持有現金及現金等價物約人民幣7.0百萬元， 貴集團的流動資產約為人民幣11億元，流動負債約為人民幣57億元，以及約0.18的流動比率（流動資產除以流動負債），反映流動資金狀況嚴重受限。緊隨二零二六年供股完成後， 貴集團現金及現金等價物可能增加至二零二六年供股的最高所得款項淨額，即最多約101.4百萬港元（相當於約人民幣91.8百萬元）。在此情況下， 貴集團流動比率將可能由約0.18上升至約0.2。此外， 貴集團於二零二五年十二月三十一日之總虧絀約為4,103.4百萬港元（相當於約人民幣3,716.4百萬元）將因二零二六年供股注入額外股本而減少，從而改善整體財務狀況，惟預期二零二六年供股後 貴集團仍將處於負債淨額狀態。因此，在二零二六年供股後， 貴集團的流動比率及流動資金狀況將會改善。

經考慮上述因素，尤其是 貴集團流動資金狀況的改善，吾等認為二零二六年供股符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行交易的條款為正常商業條款，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上就有關批准二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行交易的決議案投贊成票。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
第一瑞興企業融資有限公司
董事總經理
廖穎賢
謹啟

二零二六年五月十五日

廖女士為於證監會註冊的持牌人，被視為第一瑞興企業融資有限公司第6類(就機構融資提供意見)的負責人員。廖女士自二零一四年起擔任證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。

1. 財務資料概要

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三財年」)之經審核綜合財務報表已載於本公司二零二三年年報第130至228頁，其已於二零二五年三月二十一日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xinm.net.cn>)。亦請參閱以下有關本公司二零二三年年報的鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0321/2025032100029.pdf>

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財年」)之經審核綜合財務報表已載於本公司二零二四年年報第133至224頁，其已於二零二五年四月三十日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xinm.net.cn>)。亦請參閱以下有關本公司二零二四年年報的鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0430/2025043004215.pdf>

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五財年」)之經審核綜合財務報表已載於本公司二零二五年年報第119至206頁，其已於二零二六年四月三十日刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.xinm.net.cn>)。亦請參閱以下有關本公司二零二五年年報之鏈接：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0430/2026043003262.pdf>

2. 債務聲明

於二零二六年三月三十一日(即本供股章程付印前就確定本債務聲明所載資料而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務詳情如下：

其他借款

		於 二零二六年 三月三十一日 人民幣千元
其他借款—無抵押及有擔保	(a)	1,222,359

附註：

- (a) 於二零二六年三月三十一日，其他借款約人民幣1,209,000,000元由本公司董事及本集團若干資產擔保。

可換股債券

於
二零二六年
三月三十一日
人民幣千元

可換股債券—有抵押及有擔保 202,935

於二零二六年三月三十一日營業時間結束時，除上文所述或本通函另有披露者以及集團內公司間負債外，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行之任何其他借款或屬本集團借款性質的債務，包括債務證券、定期貸款、其他借款或債務、銀行透支、承兌負債或承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金充足性

董事認為，經計及本集團現有之財務資源以及二零二六年供股之估計所得款項淨額後，倘並無不可預見之情況，本集團具有充足營運資金以應付其自最後實際可行日期起計未來至少十二(12)個月之目前需要。

4. 無重大不利變動

據董事所知，自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事中國物業開發、物業投資及物業租賃。

於二零二三財年，儘管房地產行業的市場情緒保持不變，本集團產生收入約人民幣422.6百萬元，收入增加是由於山東滕州興盟國際商城(「山東項目」)住宅開發項目第二期及第三期竣工，並於年內將物業交付予客戶。於二零二四財年，本集團產生收入約人民幣86.8百萬元，主要歸因於完成山東項目第二期及第三期商業物業銷售，而該等物業此前受中國物業市場整體低迷所影響。本集團於二零二五財年錄得

收入約人民幣109.5百萬元。交付物業銷售總建築面積約14,397.7平方米，較二零二四財年增加約6,946.4平方米，主要是由於較低售價的山東項目及物業開發項目上海新明兒童世界（「上海項目」）銷售活動增加，及市場情緒低迷導致銷售週期延長，且房地產開發商透過降價及提供促銷活動積極推銷，導致市場競爭加劇所致。

於最後實際可行日期，本公司主要物業發展項目的詳情如下：

項目名稱	現有用途	階段	發展階段	剩餘可售 總建築面積 (m ²) (概約)	銷售／租賃進度
山東項目	住宅及商業	住宅物業第1、2、3、4、5、6、7、13、15座	2023年6月竣工，現正就各單位申請所有權證	待發出所有權證	待發出所有權證
		住宅物業第9及16座	2025年9月竣工，預期於2026年6月取得所有權證	住宅物業：8,200 m ²	進行中，預期於2026年底完成約55%住宅單位的銷售
		住宅物業第12、19、20座	開發中，預期2026年5月動工，並於2026年10月取得預售許可；預期2028年10月竣工。	住宅物業：33,400 m ²	預期2026年10月開始預售，並於2026年底完成約35%住宅單位的銷售
		商業物業A區	已竣工	46,500 m ²	預期2026年6月開展商業租賃
		商業物業B4區	已竣工	10,500 m ²	預期2026年6月開展商業租賃
		地下商業鋪位	已竣工	3,900 m ²	進行中，2026年已售出約15%鋪位
上海項目	商業	不適用	已竣工	92,400 m ² ，其中： 43,700 m ² 可售；及 48,700 m ² 持作投資	進行中，預期2026年7月完成

於二零二三財年，本集團產生毛利約人民幣53.4百萬元，毛利率約為12.6%。於二零二四財年，本集團產生毛利約人民幣20.7百萬元，毛利率約為23.8%。於二零二三財年及二零二四財年毛利下降，主要由於市場情緒負面，以致需以較低價格出售持作待售之山東住宅物業，而由於本集團就持作待售之山東住宅物業實施成本控制措施，且市場情緒於二零二四財年已轉趨穩定並略見改善。本集團於二零二五財年錄得毛利約人民幣4.9百萬元，毛利率約為4.5%。二零二四財年及二零二五財年毛利率下降，主要歸因於上海項目銷售貢獻增加，其與山東項目相比建築成本較高，以及在物業發展商競爭定價加劇的情況下，已售物業的平均售價較低。

於二零二三財年，本集團錄得虧損約人民幣592.6百萬元，這主要歸因於其他開支約人民幣444.1百萬元，主要為借款違約金。於二零二四財年，本集團錄得虧損約人民幣589.7百萬元，這主要歸因於收入減少及借款違約金增加。本集團於二零二五財年錄得虧損約人民幣239.3百萬元，主要歸因於二零二五財年其他開支減少。

於二零二六年，中國經濟預期將繼續穩步增長。根據「十五五規劃」，中國政府已將二零二六年GDP增長目標訂為4.5%至5%。中國政府着力推行中長期政策措施，重點促進及推動高質量物業發展的建設，以及推進中國城市更新項目，彰顯房地產行業乃國家支柱產業。預期中國各城市將實施新政策及方針，以調控新建房屋供應及減少現有房屋庫存。隨著主要城市放寬購房限制、降低購房門檻及成本，預期中國房地產行業的交易量及價格將趨於穩定，從而提升整體市場信心。展望二零二六年，隨着中國政府支持政策的效應滲透至更廣泛的市場，並過渡至恢復正常業務營運，本集團預期將逐步穩健復甦。

本集團視此轉型期為機遇與挑戰並存。本集團將維持審慎積極，利用本集團於山東及長江三角洲建立的業務抓緊新興需求。透過對已竣工及即將竣工的住宅物業開發項目進行準確定位及策略營銷，本集團將能定位瞄準具投資潛力的優質物業的潛在客戶及買家。透過專注於修復本集團的信用狀況及成功銷售上海項目物業，本集團目標為於二零二六年由財務生存期轉型至可持續活化階段。

本集團將繼續積極推進(i)加快預售及銷售在建物業及已落成物業；(ii)與大型物業開發商磋商及訂立條款，以適宜價格出售物業開發項目及／或商業物業，並識別及洽談新投資者參與翻新工程，以提升相關價值並更快速有效地加快物業銷售；及(iii)加快物業去存貨進程，同時亦探索盤活資產的可行性(包括但不限於變更房產用途及整棟房產出售)。此外，本集團將與不同金融機構就本集團的未償還借款進行磋商，務求改善其負債及財務槓桿狀況。

以下為二零二六年供股完成後本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明之用。儘管在編製未經審核備考財務資料時已採取合理審慎措施，但閱讀資料之股東應留意，該等數字在本質上可能需予調整，且未必能全面反映本集團於有關財政期間之財務業績及狀況。

(A) 未經審核備考經調整綜合有形負債淨值報表

以下為本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形負債淨值報表（「未經審核備考財務資料」），此乃由董事根據上市規則第4.29條編製，以說明二零二六年供股對本公司股權持有人應佔本集團綜合有形負債淨值之影響，猶如二零二六年供股已於二零二五年十二月三十一日完成。由於其乃僅供說明用途而編製且因其假設性質使然，倘二零二六年供股於二零二五年十二月三十一日或任何未來日期已完成，則其未必真實反映本公司股權持有人應佔之本集團綜合有形負債淨值。

未經審核備考資料乃根據本公司股權持有人於二零二五年十二月三十一日應佔本集團之未經審核綜合有形負債淨值（摘錄自本公司二零二五年年度報告）編製，並已就二零二六年供股之影響作出調整，猶如二零二六年供股已於二零二五年十二月三十一日完成。

	於二零二六年 供股完成前 (假設股份合併 已生效) 本公司 股權持有人 於二零二五年 十二月三十一日 應佔本集團之 經審核 綜合有形 負債淨值 (附註1) 千港元	於二零二六年 供股完成後 (假設股份合併 已生效) 本公司 股權持有人 於二零二五年 十二月三十一日 應佔本集團之 未經審核 綜合有形 負債淨值 千港元	二零二六年 供股之估計 所得款項淨額 (附註2) 千港元	緊隨二零二六年 供股完成後 本公司股權 持有人於 二零二五年 十二月三十一日 應佔本集團 之未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 千港元	緊隨二零二六年 供股完成後 本公司股權 持有人於 二零二五年 十二月三十一日 應佔本集團之 每股合併股份 未經審核 備考經調整 綜合有形 負債淨值 (附註3) 千港元
--	---	---	--	---	--

基於按認購價每股
合併股份4.70港元
將予發行的
22,543,464股
供股股份計算

	(3,744,436)	(0.99)	101,354	(3,643,082)	(0.14)
--	-------------	--------	---------	-------------	--------

附註：

- 本公司股權持有人於二零二五年十二月三十一日應佔本集團之經審核綜合有形負債淨值3,744,436,000港元乃摘錄自本公司之二零二五年度報告。該金額乃按從虧絀總額約4,103,407,000港元中扣除非控股權益約358,970,000港元計算。按於二零二五年十二月三十一日人民幣1元兌1.104港元的匯率計算。
- 二零二六年供股之估計所得款項淨額乃按將以每股合併股份4.70港元之認購價發行之22,543,464股供股股份(按於記錄日期每持有一(1)股合併股份獲發六(6)股供股股份之基準計算,詳情於附註3披露)且經扣除本集團將產生之估計相關開支4,600,000港元後計算。
- 緊隨二零二六年供股完成後,本公司股權持有人於二零二五年十二月三十一日應佔本集團之每股未經審核備考經調整綜合有形負債淨值乃按本公司股權持有人於二零二五年十二月三十一日應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形負債淨值3,643,082,000港元除以二零二六年供股完成後26,300,708股合併股份已發行股份計算得出,包括二零二六年供股前3,757,244股合併股份已發行股份及根據二零二六年供股將予發行之22,543,464股股份。
- 概無對未經審核備考財務資料作出調整以反映於二零二五年十二月三十一日後本集團任何交易結果或訂立之其他交易。

(B) 申報會計師就備考財務資料出具之報告

以下為本公司申報會計師香港執業會計師高嶺會計師有限公司就本集團之未經審核備考財務資料出具之獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港上環
干諾道中168-200號
信德中心西座16樓1604室
一般查詢：(852) 3580 0885
傳真：(852) 3563 5208
電郵：info@globallinkcpa.com
網站：www.globallinkcpa.com

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告**致新明中國控股有限公司董事會**

吾等已完成吾等之核證委聘，以就新明中國控股有限公司（「貴公司」）董事編製之 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二六年五月十五日之通函（「通函」），內容有關 貴公司之建議供股）附錄二所載之 貴公司股權持有人於二零二五年十二月三十一日應佔 貴集團未經審核備考經調整綜合有形負債淨值報表及相關附註。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料之適用準則載於通函附錄二。

貴公司董事已編製未經審核備考財務資料，以說明 貴公司按於記錄日期每持有一股股份獲發六股供股股份之基準按非包銷基準進行建議供股（「供股」）對於 貴集團於二零二五年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如供股已於二零二五年十二月三十一日進行。作為此過程的一部分， 貴公司董事已自 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表摘錄有關 貴集團財務狀況之資料，該等財務報表已刊發載有無法表示意見之核數師報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德之要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則（「香港質量管理準則」）第1號「企業進行財務報表的審核或審閱的質量管理，或其他核證或相關服務工作」，該準則要求本所設計、實施及運營質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律及監管規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料相關並由吾等之前所曾發出之任何報告，吾等除對報告出具日期之報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3420號「就編製供股章程內備考財務資料作出報告之核證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本工作而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用之任何歷史財務資料而發出之任何報告或意見，且在本工作過程中，吾等也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明供股對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如供股已在為說明目的而選擇之較早日期發生。因此，吾等不對供股於二零二五年十二月三十一日之實際結果是否如同所呈列般發生提供任何保證。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及履程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適當準則是否提供合理基準呈列該事件或該交易之直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關未經審核備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及之事件或交易以及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲得充足及恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

高嶺會計師有限公司

執業會計師

香港

二零二六年五月十五日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。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大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，並無遺漏其他事項，致令本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨股份合併生效後；及(iii)緊隨二零二六年供股完成後（假設自最後實際可行日期起直至記錄日期（包括該日），除股份合併外，本公司已發行股本並無變動）的法定及已發行股本如下：

(a) 於最後實際可行日期

	股份數目	股份面值 港元
法定	10,000,000,000	100,000,000
已發行及繳足	<u>93,931,100</u>	<u>939,311</u>

(b) 緊隨股份合併生效後

	股份數目	股份面值 港元
法定	400,000,000	100,000,000
已發行及繳足	<u>3,757,244</u>	<u>939,311</u>

(c) 緊隨二零二六年供股完成後

	股份數目	股份面值 港元
法定	400,000,000	100,000,000
已發行及繳足	3,757,244	939,311
將予發行供股股份	<u>22,543,464</u>	<u>5,635,866</u>
緊隨二零二六年供股完成後之 已發行股份	<u>26,300,708</u>	<u>6,575,177</u>

供股股份(於配發、繳足股款或入賬列作繳足股款及發行時)將在所有方面於彼此間及與於配發及發行供股股份日期的已發行合併股份享有同等權益。繳足股款供股股份的持有人將有權收取於配發及發行繳足股款供股股份當日或之後可能宣派、作出或派付的所有未來股息及分派。買賣未繳股款及繳足股款供股股份將須繳付印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費或香港適用的任何其他費用及收費。

於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使的認股權證、購股權或可換股證券，或其他賦予持有人可轉換、兌換或認購新股份的類似權利。除股份合併外，本公司無意於記錄日期或之前發行或授出任何股份、認股權證、購股權及／或可換股證券。

本公司將向上市委員會申請批准將根據二零二六年供股發行及配發的未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。本公司之證券(包括債務證券)概無在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前亦無尋求或建議尋求任何該等證券在任何其他證券交易所批准上市或買賣。

3. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高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)的現有股份、相關現有股份及債權證中擁有(a)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的

權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的任何權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄十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的權益或淡倉如下：

董事／最高 行政人員姓名	身份	所持現有股份 數目－好倉	佔本公司 已發行股本 概約百分比
陳先生	受控制法團權益 (附註1)	243,300	0.26%

附註1：243,300股現有股份以Xinxing Company Limited(由陳先生全資擁有)的名義登記。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團的任何現有股份、相關現有股份或債權證中擁有任何權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的任何權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊；或(c)根據上市規則附錄十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。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

除上文(a)段所披露有關陳先生的權益外，於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)、公司或董事或身為公司董事或僱員之擬任董事於截至最後實際可行日期在本公司現有股份或相關現有股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須載入該條例所述登記冊的權益或淡倉。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何具重大影響的訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，亦無任何待決或對本集團任何成員公司威脅提出的重大訴訟、仲裁或申索。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立將不會於一年內屆滿或本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之現有或擬訂服務合約。

6. 董事於資產、合約及安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)直至最後實際可行日期(包括該日)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。

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩(2)年內及截至最後實際可行日期訂立以下重大合約(並非在日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司與配售代理就二零二五年供股配售股份所訂立日期為二零二四年十二月六日的配售協議；
- (b) 本公司與亞太證券有限公司(作為配售代理)就二零二五年供股配售股份所訂立日期為二零二五年六月十六日的配售協議；
- (c) 原配售協議；及
- (d) 補充配售協議。

8. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

9. 專家資格及同意書

以下為在本通函載有或提述其聲明、意見及／或建議的專家：

名稱	資格
高嶺會計師有限公司	執業會計師
第一瑞興企業融資有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團及獨立財務顧問

於最後實際可行日期，上述專家各自均已就刊發本通函發出同意書，同意以其所示形式及內容，在本通函載入其名稱、聲明及意見及／或建議，且並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自(i)概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份或證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)；及(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發的經審核賬目之日期)以來直至最後實際可行日期(包括該日)已收購或出售或承租，或本集團任何成員公司擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 公司資料

執行董事：	陳承守先生(主席兼行政總裁) 石艦文先生
獨立非執行董事：	陳慧恩女士 黃春蓮女士 李彥雯女士
授權代表	石艦文先生 羅學儒先生

公司秘書	羅學儒先生 (香港會計師公會執業會計師)
所有董事及高級管理層的營業地址	香港 九龍尖沙咀 金巴利道 74-76號 奇盛中心7樓D室
註冊辦事處	Windward 3, Regatta Office Park P.O. Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands
中國總部	中國浙江省 杭州市黃龍路5號 恒勵大廈 5樓I座
香港主要營業地點	香港 九龍尖沙咀 金巴利道74-76號 奇盛中心7樓D室
香港股份過戶登記處	卓佳證券登記有限公司 香港 夏慤道16號 遠東金融中心17樓
主要往來銀行	中國工商銀行滕州支行 中國山東省滕州市 荊河中路 中萬國際1樓 中國農業銀行滕州市大同路支行 中國山東省滕州市 滕州市火車站廣場 民族大廈1樓

中國建設銀行滕州市大同路分理處
中國山東省滕州市
大同路1號

中國農業銀行台州葭芷支行
中國浙江省台州市
葭芷街台州大道北段8號
1棟101-108號

台州銀行洪家支行
中國台州市
椒江區洪家街
鴻州大道399號

核數師

高嶺會計師有限公司
執業會計師
香港
上環干諾道中168-200號
信德中心西座
16樓1604室

11. 二零二六年供股所涉及各方**本公司**

新明中國控股有限公司
香港
九龍尖沙咀
金巴利道74-76號
奇盛中心7樓D室

本公司申報會計師

高嶺會計師有限公司
執業會計師
香港上環
干諾道中168-200號
信德中心西座
16樓1604室

獨立財務顧問

第一瑞興企業融資有限公司
香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
17樓1706-07室

配售代理
宏智證券(香港)有限公司
香港九龍
金巴利道74-76號
奇盛中心11樓A-C室

12. 本公司董事及高級管理層

執行董事

陳承守先生，60歲，於二零一四年一月十六日獲任為本公司執行董事、主席、行政總裁、提名委員會主席及授權代表。於二零二零年二月五日陳先生因有意專注於其在董事會的其他角色而不再擔任本公司的授權代表。彼為本集團的創辦人，主要負責本集團的公司策略規劃及整體業務發展。陳先生於房地產行業擁有逾30年經驗。彼自二零零七年二月起為台州市新明房地產開發有限公司的董事會主席及本集團若干附屬公司的董事。陳先生自二零零一年六月獲委任為杭州桃源山莊房地產開發有限公司(「桃源房地產」)的主席時初次參與中國物業開發業務的管理。

陳先生為杭州市來杭投資企業(商會)聯合會會長、浙江省工商聯常務委員會委員、杭州公共外交協會副會長、中國人民政治協商會議第十一屆杭州市委員會委員、杭州市溫州商會榮譽會長、全國泰順企業家聯誼會會長及杭州市總商會副會長。彼於二零一三年三月獲委任為中國商業聯合會市場委員會副主任。彼亦自二零一二年十一月起擔任溫州銀行的董事及自二零一四年二月起擔任浙江大學國際商務碩士學位的兼職導師。

陳先生於二零一六年十月獲得「傑出杭商」榮譽稱號，於二零一六年九月獲得「2013-2015年度溫商回歸突出貢獻人物」榮譽稱號，於二零一六年六月獲選為「十二五」浙江房地產十大風雲人物，於二零一六年二月獲得「二零一六年世界溫商百名風雲人物—在外傑出溫商三十人」榮譽稱號；於二零一四年十二月獲得「世界溫州人年度人物」和「世界溫商百名風雲人物」榮譽稱號；於二零一三年十月獲中共杭州市委及杭州市人民政府共同授予「品質杭商」稱號、於二零一一年八月獲溫州市委宣傳部及溫州市信用辦公室共同授予「誠信溫商傑出代表」稱號、於二零一零年九月獲中共杭州市委及杭州市人民政府共同授予「優秀社會主義事業建設者」稱號及於二零零九年十二月獲杭州市總工會及杭州市工商聯合會共同授予「關愛員工優秀企業家」稱號。

陳先生於二零一三年七月在中國取得華中科技大學的行政管理畢業證書（透過網絡課程）。陳先生於二零一五年九月在中國取得長江商學院的行政人員工商管理碩士學位。陳先生於二零一八年四月取得清華大學工商管理碩士學位。

石艦文先生，32歲，於二零二五年八月二十二日獲委任為執行董事。彼於財務及企業管理方面累積逾8年經驗。自二零二零年起，彼就職於深圳市中築凱旋供應鏈管理有限公司任職，現任總經理。於二零二零年前，彼亦曾任職於深圳比亞迪國際融資租賃有限公司及恆泰國際融資租賃有限公司，分別擔任項目經理及客戶經理。自二零二四年五月二十日起，石先生擔任恆益控股有限公司（股份代號：1894）審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，並擔任該公司獨立非執行董事。

石先生於二零一七年獲得北京理工大學珠海學院的經濟學學士學位。

獨立非執行董事

李彥雯女士，42歲，於二零二四年八月九日獲委任為獨立非執行董事。彼於多間聯交所上市公司的人力資源管理、行政、公司秘書服務及企業通訊方面擁有15年經驗。自二零一六年八月至二零一八年一月，李女士擔任中國創新投資有限公司(股份代號：1217)人力資源總監。自二零一八年二月至二零一九年十二月，李女士擔任曠逸國際控股有限公司(一間股份於聯交所主板上市的公司(股份代號：1683))行政及人力資源經理。自二零二零年一月至二零二三年三月，李女士擔任大灣滙人力資源服務有限公司行政及人力資源總監。李女士持有香港城市大學文學學士學位及香港浸會大學人力資源管理碩士學位。

黃春蓮女士，30歲，於二零二四年八月九日獲委任為獨立非執行董事。彼於財務及企業管理方面擁有逾7年經驗。黃女士自二零二零年起擔任深圳市廣翔通貿易有限公司的財務總監。黃女士於二零二零年取得中國華南師範大學會計學學士學位。

陳慧恩女士，30歲，於二零二五年四月十一日獲委任為獨立非執行董事。彼獲得英格蘭赫爾大學會計學學士學位。陳女士為香港會計師公會會員。陳女士在財務及會計方面擁有超過8年的經驗。陳女士自二零二三年十月起現為曠逸國際控股有限公司(股份代號：1683)之獨立非執行董事、自二零二四年五月起擔任仁德資源控股有限公司(股份代號：8125)之獨立非執行董事以及自二零二四年十二月一建築集團有限公司(納斯達克股份代號：ONEG)上市起擔任其獨立非執行董事。

13. 開支

與二零二六年供股相關的開支，包括財務顧問費、配售佣金(假設供股股份未獲合資格股東接納且配售代理配售所有未獲認購供股股份及不合資格股東未售供股股份)、印刷費、註冊費及翻譯費、法律和會計費，估計約為4.6百萬港元，由本公司支付。

14. 展示文件

以下文件的副本自本通函日期起計不少於14日內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)以及本公司網站(<http://www.xinm.net.cn>)上登載：

- (a) 獨立董事委員會就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議的函件(其內容載於本通函第40至41頁)；
- (b) 獨立財務顧問就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議的函件(其內容載於本通函第42至75頁)；
- (c) 獨立申報會計師就本通函附錄二所載本集團未經審核備考財務資料發出的核證報告；
- (d) 本附錄「9.專家資格及同意書」一節所述各專家的同意書；
- (e) 本附錄「7.重大合約」一節所述的重大合約；及
- (f) 本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年之年報。

15. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期，據董事所深知，本公司從香港境外匯回溢利或匯回資本並無受到任何限制。
- (b) 倘本通函、股東特別大會通告及隨附代表委任表格的中英文本有任何歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



新明中國控股

XINMING CHINA

Xinming China Holdings Limited

新明中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2699)

股東特別大會通告

茲通告新明中國控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年六月一日(星期一)上午十一時正假座香港上環永樂街93-103號協成行上環中心3樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二六年五月十五日之通函(「該通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

1. 「動議須待於本公司日期為二零二六年五月十五日之通函(「該通函」)內本公司董事會(「董事會」)函件中「(I)建議股份合併—股份合併的條件」一節所載條件(包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)同意且未撤回或撤銷合併股份(定義見下文)的上市及買賣許可)達成後，方可作實，並自本決議案通過之日後第二個營業日(即本公司股份於聯交所買賣之日或上述條件獲達成之日(以較後者為準))起生效：
 - (a) 本公司股本中每二十五(25)股每股面值0.01港元的已發行及未發行普通股(「股份」)，合併為一(1)股每股面值0.25港元的普通股(「合併股份」且各為一股「合併股份」)(「股份合併」)，致使緊隨股份合併後，本公司的法定股本將由100,000,000港元更改為100,000,000港元，分為400,000,000股合併股份；

股東特別大會通告

- (b) 因股份合併而產生的所有零碎合併股份將不予處理，亦不會向有權獲發的股東發行，惟所有該等零碎合併股份將被匯總，並在可能情況下按董事會認為合適的方式及條款為本公司利益出售；
 - (c) 因股份合併而產生的各合併股份在各方面享有同等權益，並擁有本公司組織章程大綱及細則所載的權利及特權，以及受當中所載的限制所規限；及
 - (d) 茲授權本公司任何董事（各為一名「董事」、註冊辦事處服務提供者及／或本公司開曼群島法律顧問，代表本公司作出其認為必要或適宜的所有有關行動及事宜（包括但不限於安排向開曼群島公司註冊處處長（如適用）作出必要存檔及申請）以及簽署及交付所有有關文件（附屬於股份合併）（包括在適用情況下由董事加蓋公司印章），以落實、實行及完成股份合併。」
2. 「動議須待(i)通過上文第1項普通決議案；及(ii)於該通函之董事會函件「(II)建議之二零二六年供股—二零二六年供股之詳情—二零二六年供股之條件」一節所載條件（包括香港聯交所同意且未撤回或撤銷供股（定義見下文）上市及買賣許可）達成後，方可作實：
- (a) 謹此批准本公司以供股（「二零二六年供股」）方式向於二零二六年六月十二日（星期五）或本公司可能釐定的有關其他日期（即有關股東參與二零二六年供股的權利將予釐定的參考日期，「記錄日期」）名列本公司股東名冊的本公司合資格股東（「合資格股東」）（登記地址（如本公司於記錄日期的股東名冊所示）位於香港境外且董事會經作出合理查詢後認為，基於相關司法權區法例項下的法律限制或禁制或有關司法權區的相關監管機構或證券交易所的規定，不向其提呈供股股份屬必要或權宜的該等股東（「不合資格股東」）除外）配發及發行最多22,543,464股本公司每股面值0.25港元的普通股（「供股股份」，各為一股「供股股份」），認購價為每股供股股份4.70港元（「認購價」），按於記錄日期每持有一(1)股合併股

股東特別大會通告

份獲發六(6)股供股股份為基準，並根據載於通函（註有「A」字樣的副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別，本召開股東特別大會之通告乃構成其一部分）的條款及條件進行；

- (b) 謹此批准、確認及追認本公司與宏智證券(香港)有限公司(作為配售代理(「**配售代理**」))所訂立日期為二零二六年二月十六日的配售協議(註有「B」字樣的副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)(經本公司與配售代理於二零二六年四月二十二日訂立的補充配售協議(註有「C」字樣的副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)所修訂及補充)的條款及本公司訂立及履行該協議，內容有關按盡力基準以不低於認購價的配售價配售(i)未獲合資格股東認購的供股股份及／或(ii)原應以未繳股款形式暫定配發予不合資格股東且未獲本公司出售的供股股份，以及其項下擬進行之交易；
- (c) 謹此授權任何一名董事根據及就二零二六年供股配發及發行供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)，儘管供股股份可能並非按比例向合資格股東提呈發售、配發或發行，且特別授權任何董事就零碎配額及／或不合資格股東作出其認為必要、適宜或權宜的有關豁除或其他安排，當中已考慮本公司組織章程大綱及細則、香港境外任何司法權區的所有適用法律及／或任何認可監管機構或證券交易所的任何規則及規例項下的任何限制或責任；及
- (d) 謹此授權任何一名董事作出其酌情認為就實施二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易、與之有關及／或使之生效而言屬必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，包括但不限於簽立及交付(如需要)加蓋本公司印章的所有有關文件，原因為其酌情認為就實施二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易、與之有關及／或使之生效而言屬必要、適宜或權宜，包括但不限於配發及發

股東特別大會通告

行供股股份，並在法律允許的情況下，就二零二六年供股、配售事項及其項下擬進行之交易同意其酌情認為適當且符合本公司及其股東整體利益的有關變更、修訂或豁免。」

承董事會命
新明中國控股有限公司
執行董事
石艦文

香港，二零二六年五月十五日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上發言及投票的股東，均有權委任一名受委代表，或如該股東持有兩股或以上股份，則可委任多名受委代表代其出席、發言及投票。受委代表毋須為股東，惟須親身出席股東特別大會以代表委任股東。
2. 代表委任表格須按其上印備的指示填妥及簽署（連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本），盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即二零二六年五月三十日（星期六）上午十一時正前）送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將被視為已撤銷論。
4. 倘任何股份有聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可就該股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則就有關股份而言於本公司股東名冊上排名首位的上述其中一名親身出席大會之聯名持有人方有權就此投票。
5. 本公司將於二零二六年五月二十六日（星期二）至二零二六年六月一日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。上述暫停辦理股份過戶登記期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。為於暫停辦理股份過戶登記期間前登記為本公司股東，所有股份過戶文件（連同有關股票及過戶文據）須於二零二六年五月二十二日（星期五）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
6. 根據上市規則，股東特別大會上提呈的所有決議案均將於股東特別大會上以投票方式表決。
7. 本通告內提述的時間及日期均指香港本地時間及日期。
8. 於本通告日期，董事會包括兩名執行董事陳承守先生及石艦文先生；以及三名獨立非執行董事為陳慧恩女士、黃春蓮女士及李彥雯女士。