

除本公告另有界定外，本公告所用詞彙及用語與上坤地產集團有限公司（「本公司」）於2020年10月31日刊發的招股章程（「招股章程」）內所界定者具有相同涵義。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及香港中央結算有限公司（「香港結算」）對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅作參考用途，並不構成任何人士收購、購買或認購本公司股份或其他證券的要約或誘使作出要約的邀請。本公告並非招股章程。潛在投資者決定是否投資發售股份前，務請細閱招股章程內有關本公司及本公告所述全球發售的詳細資料。

本公告概不構成出售要約或要約購買的游說，而在任何作出有關要約、游說或出售即屬違法的司法權區內，概不得出售任何發售股份。本公告不得在美國境內或向美國直接或間接發佈、刊發或派發，而本公告亦並非在美國出售股份的要約。發售股份並無亦將不會根據1933年美國證券法（經不時修訂）（「美國證券法」）或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法及適用美國州證券法獲豁免登記規定或並非受該等登記規定規限的交易除外。發售股份依據美國證券法S規例以及進行發售及出售的各司法權區適用法例於離岸交易中在美國境外提呈發售及出售。本公司證券將不會且目前不擬於美國公開發售。

為進行全球發售，農銀國際證券有限公司（作為穩定價格操作人（「穩定價格操作人」））、其聯屬人士或任何代其行事的人士（代表包銷商），可超額分配股份或進行交易，以便在上市日期開始的有限期間內將股份的市價保持穩定或維持在高於公開市場原本可能的水平。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行該等穩定價格行動。如進行該等穩定價格行動，穩定價格操作人可全權酌情決定進行，並可隨時終止及須於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日（即2020年12月10日（星期四））結束。該等穩定價格行動一經進行，僅可在香港進行，並須遵守現行一切適用法律、規則及規例（包括香港法例第571章證券及期貨條例項下的香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂））。有關所擬進行的穩定價格行動及證券及期貨條例對有關行動的規管詳情載於招股章程「全球發售的架構」一節。

潛在投資者務請注意，穩定股份價格的穩定價格行動不得超過穩定價格期，而穩定價格期於上市日期開始並預期於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。該日後不得再進行任何穩定價格行動，屆時股份的需求及股份的價格均可能下跌。

香港發售股份將根據招股章程及相關申請表格所載條款及條件向香港公眾人士提呈發售。



Sunkwan Properties Group Limited

上坤地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售發售股份數目 : 500,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)

香港發售股份數目 : 50,000,000股股份(可重新分配)

國際發售股份數目 : 450,000,000股股份(可重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)

發售價 : 不超過每股發售股份2.50港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，且可予退還)

面值 : 每股股份0.000001美元

股份代號 : 6900

獨家保薦人及獨家全球協調人



農銀國際
ABC INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



克而瑞證券
CRIC SECURITIES CO. LTD



海通國際
HAITONG



招銀國際
CMB INTERNATIONAL

本公司已通過獨家保薦人農銀國際融資有限公司向聯交所申請批准(i)已發行股份；及(ii)根據全球發售將予發行的發售股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣。假設全球發售於2020年11月17日(星期二)上午八時正(香港時間)或之前成為無條件，則預期股份將於2020年11月17日(星期二)上午九時正(香港時間)開始於主板買賣。倘超額配股權獲行使，本公司將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.sunkwan.com.cn刊發公告。

全球發售包括(i)香港公開發售初步提呈的50,000,000股股份(可予重新分配),相當於全球發售項下初步可供認購的股份總數的10%;及(ii)國際發售初步提呈的450,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定),相當於全球發售項下初步可供認購的股份總數的90%。香港公開發售與國際發售之間的股份分配可按招股章程內「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述者重新分配。此外,獨家全球協調人(代表包銷商)可將股份從國際發售重新分配至香港公開發售以滿足香港公開發售下的有效申請。根據聯交所發出的指引信HKEX-GL91-18,倘並非根據上市規則第18項應用指引進行有關重新分配,即倘(i)國際發售股份獲悉數認購或超額認購及香港發售股份獲悉數認購或超額認購少於15倍;或(ii)國際發售股份認購不足及香港發售股份超額認購,不論倍數多少,則可從國際發售重新分配最多50,000,000股發售股份至香港公開發售,使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數增加至100,000,000股發售股份,相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的20%(在任何超額配股權獲行使前),而最終發售價須釐定為招股章程所述指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份1.70港元)。

就全球發售而言,本公司預期向國際包銷商授出超額配股權,可由獨家全球協調人(代表國際包銷商)全權酌情行使。根據超額配股權,獨家全球協調人(代表國際包銷商)有權於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日期後30日內隨時要求本公司按發售價及根據與受全球發售規限的發售股份相同的條款及條件,發行及配發最多75,000,000股額外股份,相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的15%,以補足國際發售的超額分配(如有)。

待股份獲准於聯交所上市及買賣,以及符合香港結算的股份收納規定後,股份將獲香港結算接納為合資格證券,自上市日期或香港結算可能釐定的任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日於中央結算系統交收。中央結算系統內的所有活動須依據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。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必需安排。

除非另行公佈，否則發售價將不高於每股發售股份2.50港元，且預期不會低於每股發售股份1.70港元。香港公開發售項下申請人須於申請時悉數支付最高發售價每股發售股份2.50港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，多繳股款可予退還。倘申請遭拒絕受理、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份2.50港元，則會不計利息向申請人退回適當款項（包括多繳申請股款應佔的相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。進一步詳情載於招股章程「如何申請香港發售股份－13.退還申請股款」一節。

香港公開發售項下的申請將僅按照招股章程及申請表格所載的條款及條件予以考慮。全球發售須待招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所載的條件達成後，方可作實。倘當中所述的全球發售的條件未能於有關日期及時間或之前達成或獲豁免（視情況而定），則全球發售將告失效，而接獲的所有股款將不計息退還予全球發售的申請人，並須即時通知聯交所。本公司將於全球發售失效後的下一個營業日在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sunkwan.com.cn 刊發有關失效的通告。

有意投資者務請注意，倘於上市日期上午八時正（香港時間）之前任何時間發生招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所列的任何事件，則包銷商有權透過獨家全球協調人（代表包銷商）向本公司發出書面通知終止彼等於包銷協議項下的責任。

申請人如欲以自身名義獲發行香港發售股份，應(i)填妥及簽署**白色**申請表格或(ii)透過**白表eIPO**服務在網站 www.eipo.com.hk 在網上提出申請。申請人如欲以香港中央結算（代理人）有限公司名義登記香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或彼等的指定中央結算系統參與者的股份戶口，應(i)填妥及簽署**黃色**申請表格或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**。

閣下可於2020年10月31日(星期六)上午九時正至2020年11月10日(星期二)中午十二時正(包括首尾兩日)的一般營業時間(或招股章程「如何申請香港發售股份－10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的有關較後日期及時間)在下列地點索取招股章程列印本及**白色**申請表格：

1. 香港包銷商的下列任何辦事處：

農銀國際證券有限公司

香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

克而瑞證券有限公司

香港
灣仔港灣道23號
鷹君中心2007及2403室

海通國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

招銀國際融資有限公司

香港
中環花園道三號
冠君大廈45樓

利弗莫爾證券有限公司

香港
九龍
長沙灣道833號
長沙灣廣場二座
12樓1214A室

2. 香港公開發售的收款銀行的下列任何指定分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行名稱	地址
香港島	德輔道西分行	香港 德輔道西111-119號
九龍	黃埔花園分行	九龍紅磡 黃埔花園第一期商場G8B號
	尖沙咀東分行	九龍尖沙咀東 加連威老道96號 希爾頓大廈低層地下3號舖
新界	東港城分行	新界將軍澳 重華路8號東港城 2樓217D至E號舖
	屯門市廣場分行	新界屯門 屯門市廣場第二期商場2號

招商永隆銀行有限公司

地區	分行名稱	地址
香港島	中區分行	德輔道中189號
九龍	旺角分行	彌敦道636號 招商永隆銀行中心地庫

中國工商銀行(亞洲)有限公司

地區	分行名稱	地址
香港島	上環分行	香港上環 德輔道中317-319號 啟德商業大廈地下F舖
九龍	太子分行	九龍旺角彌敦道777號

招股章程列印本及**黃色**申請表格可於2020年10月31日(星期六)上午九時正至2020年11月10日(星期二)中午十二時正的一般營業時間內，(i)在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)；或(ii)向閣下可能備有**黃色**申請表格及招股章程列印本的股票經紀索取。

香港發售股份申請將於2020年10月31日(星期六)開始直至2020年11月10日(星期二)止辦理。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代本公司持有，而退回股款(如有)將於2020年11月16日(星期一)不計利息退還予申請人。

投資者務請注意，預期股份將於2020年11月17日(星期二)開始在聯交所買賣。

根據所列指示在所有方面填妥的**白色**及**黃色**申請表格，連同隨附註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理有限公司－上坤地產公開發售」的付款支票或銀行本票，必須於申請表格所示日期及時間內投入上文所列收款銀行任何指定分行的特備收集箱內：

2020年10月31日(星期六)	- 上午九時正至下午一時正
2020年11月2日(星期一)	- 上午九時正至下午五時正
2020年11月3日(星期二)	- 上午九時正至下午五時正
2020年11月4日(星期三)	- 上午九時正至下午五時正
2020年11月5日(星期四)	- 上午九時正至下午五時正
2020年11月6日(星期五)	- 上午九時正至下午五時正
2020年11月7日(星期六)	- 上午九時正至下午一時正
2020年11月9日(星期一)	- 上午九時正至下午五時正
2020年11月10日(星期二)	- 上午九時正至中午十二時正

申請人自2020年10月31日(星期六)上午九時正至2020年11月10日(星期二)上午十一時三十分(每日24小時,申請截止日期除外),於網站www.eipo.com.hk通過白表eIPO服務申請,而全數繳付有關申請的申請股款的截止時間將為2020年11月10日(星期二)中午十二時正或招股章程「如何申請香港發售股份—10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期的下列時間輸入電子認購指示：⁽¹⁾

2020年10月31日(星期六)	-	上午九時正至下午一時正
2020年11月2日(星期一)	-	上午八時正至下午八時三十分
2020年11月3日(星期二)	-	上午八時正至下午八時三十分
2020年11月4日(星期三)	-	上午八時正至下午八時三十分
2020年11月5日(星期四)	-	上午八時正至下午八時三十分
2020年11月6日(星期五)	-	上午八時正至下午八時三十分
2020年11月9日(星期一)	-	上午八時正至下午八時三十分
2020年11月10日(星期二)	-	上午八時正至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可於事先通知中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下,不時決定更改本段所載時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2020年10月31日(星期六)上午九時正至2020年11月10日(星期二)中午十二時正或招股章程「如何申請香港發售股份—10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後日期及時間輸入電子認購指示。

香港發售股份申請將會自2020年10月31日(星期六)起直至2020年11月10日(星期二)止辦理,較一般市場慣例四天為長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代表本公司持有,而退回股款(如有)將於2020年11月16日(星期一)不計利息退還予申請人。投資者務請注意,股份預期將於2020年11月17日(星期二)開始在聯交所買賣。

有關全球發售的條件及程序的詳情,請參閱招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

發售價預期將由獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日通過定價協議釐定。預期定價日為2020年11月10日(星期二)或前後或本公司及獨家全球協調人(代表包銷商)可能協定的較後日期,惟無論如何不遲於2020年11月13日(星期五)。倘因任何原因,獨家全球協調人(代表包銷商)及本公司未能於2020年11月

13日(星期五)之前就發售價達成協議或訂立定價協議，則全球發售將不會進行並將告失效。在此情況下，本公司將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.sunkwan.com.cn刊登公告。

本公司預期，最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請結果及香港發售股份的分配基準將於2020年11月16日(星期一)在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.sunkwan.com.cn公佈。

香港公開發售的分配結果及香港公開發售所涉獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼(如適用)將於2020年11月16日(星期一)透過招股章程「如何申請香港發售股份－11. 公佈結果」一節所述的方式公佈。

所有股票僅在(i)全球發售在各方面成為無條件；及(ii)包銷協議並無根據其條款被終止的情況下，方會於2020年11月17日(星期二)上午八時正(香港時間)成為有效的所有權憑證。

本公司不會就申請時所付的款項發出收據，亦不會發出臨時所有權文件。

預期股份將於2020年11月17日(星期二)上午九時正(香港時間)開始在聯交所主板買賣。股份將以每手2,000股股份進行買賣。股份的股份代號為6900。

承董事會命
上坤地產集團有限公司
主席
朱靜

香港，2020年10月31日

於本公告日期，董事會由三名執行董事，即朱靜女士、盛劍靜女士及楊佔東先生；兩名非執行董事，即林勁峰先生及林朝虹女士；及三名獨立非執行董事，即郭少牧先生、歐陽寶豐先生及周喆人先生組成。

本公告可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.sunkwan.com.cn 瀏覽。