
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已將名下之中國上城集團有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、註冊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份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。



本公司之財務顧問



建議發行於二零一三年到期之4.0厘可換股債券
及
股東特別大會通告

本公司董事會發出之函件載於本通函第5頁至19頁。

本公司謹訂於二零一零年十月十八日（星期一）上午十時三十分假座香港九龍海港城馬哥孛羅香港酒店六樓風水廳1舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第20至21頁。隨函附奉代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請填妥隨附之代表委任表格，並盡快交回本公司之總辦事處及主要營業地址，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心一期15樓1501室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）之指定舉行時間48小時前交回。填妥並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，並於會上投票。

二零一零年九月三十日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 股東特別大會通告 | 20 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，否則下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|------------------|---|--|
| 「聯屬人士」 | 指 | 直接或間接控制有關指定人士或由該等人士控制或處於該等人士直接或間接共同控制下之任何人士； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「債券持有人」 | 指 | 不時之可換股債券持有人； |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行開門進行一般銀行業務之任何日子（不包括星期六、星期天以及上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色暴雨警告訊號」之任何日子）； |
| 「英屬處女群島 附屬公司」 | 指 | Usualink Development Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司； |
| 「管理層變動」 | 指 | 本公司半數以上的執行董事成員之人事變動； |
| 「本公司」 | 指 | 中國上城集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市； |
| 「完成日期」 | 指 | 所有條件獲本公司達成或（視乎情況而定）獲認購人豁免後第十個營業日當日（或本協議訂約各方可能書面協定之較後日期）； |
| 「可換股債券」 | 指 | 於二零一三年到期、本金總額為160,000,000港元及以港元計值的每年4.0厘有抵押可換股債券，及「可換股債券」指上述任何一份； |
| 「換股價」 | 指 | 初步換股價0.59港元，相當於股份於認購協議日期前最後60個交易日之數量加權平均價之70%，可予調整； |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「兌換股份」 | 指 | 本公司於行使可換股債券隨附之換股權後將向認購人配發及發行之新股份，其數目可因換股價調整而予以調整； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「提早贖回金額」 | 指 | 就截至任何釐定日期尚未贖回之可換股債券而言，此數額之釐定方式為令到債券持有人(a)每年年度收益為15%（按可換股債券本金於發行日期（包括該日）至釐定日期（不包括該日）止期間以年複合基準計算，四捨五入（如有必要）調整至小數點後兩位）減去(b)於該等釐定日期或之前就此支付的所有利息； |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開藉以（其中包括）考慮並酌情批准認購協議及授出特別授權之股東特別大會； |
| 「託管賬戶」 | 指 | 中國銀行（香港）有限公司為收取認購人應付以及本公司及認購人各自之代名人共同應付之認購金額而以本公司名義開立之賬戶； |
| 「託管協議」 | 指 | 中國銀行（香港）有限公司、本公司及認購人就管理託管賬戶而將訂立之託管協議； |
| 「現有一般授權」 | 指 | 170,396,000股股份，即根據股東於二零一零年六月八日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權董事獲授權配發及發行之最大數目股份； |
| 「首份貸款償還金額」 | 指 | 相等於認購金額與人民幣50,000,000元之差額之等值金額或其港幣等值金額； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「擔保」 | 指 | 英屬處女群島附屬公司（作為擔保人）將向認購人簽立之擔保； |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣； |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「發行日期」 | 指 | 發行可換股債券之日期； |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零一零年九月十五日，即認購協議日期前之最後交易日； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一零年九月二十八日，即付印本通函前確定其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； |
| 「最後截止日期」 | 指 | 認購協議日期起計滿三個曆月當日； |
| 「到期日」 | 指 | 由發行日期起計滿三年； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國（就本通函而言不包括香港、澳門及台灣）； |
| 「中國債權人」 | 指 | Bank of China Investment Limited ，認購人集團旗下一間於中國成立之公司，並為本公司之債權人； |
| 「中國物業」 | 指 | 德維森大廈，一個位於中國並由中國附屬公司全資擁有之物業； |
| 「中國附屬公司」 | 指 | 德維森實業（深圳）有限公司，於中國成立之公司，由英屬處女群島附屬公司全資擁有； |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「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0.10港元之普通股股份； |
| 「股份押記」 | 指 | 本公司（作為押記人）就英屬處女群島附屬公司全部已發行股份將向認購人（作為承押記人）簽立之股份押記； |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人； |
| 「特別授權」 | 指 | 股東將於股東特別大會上向董事授出之特別授權，以於相關普通決議案所指期間內任何時間發行新股份； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「認購人」 | 指 | 銀元投資有限公司，中銀集團投資有限公司之一間全資附屬公司； |
| 「認購人集團」 | 指 | 認購人、其附屬公司、其最終或中間控股公司及該等控股公司之附屬公司之統稱，及「認購人集團實體」指上述任何一個實體； |
| 「認購事項」 | 指 | 認購人根據並依據條款認購可換股債券； |
| 「認購協議」 | 指 | 本公司與認購人於二零一零年九月十六日就認購可換股債券訂立之認購協議； |
| 「認購金額」 | 指 | 認購人根據認購協議條款應付之可換股債券之認購價； |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有香港法例第32章公司條例界定之涵義；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

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)
(證券代號：2330)

執行董事：

陳賢先生 (主席)

劉世忠先生 (行政總裁)

詹詩瀚先生

熊劍瑞先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

XIA Dan女士

總辦事處及香港主要

營業地點：

獨立非執行董事：

潘禮賢先生

莊耀植先生

蔡繼明先生

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一座15樓1501室

敬啟者：

建議發行於二零一三年到期之4.0厘可換股債券

緒言

茲提述本公司日期為二零一零年九月十六日有關認購事項之公告。

本通函旨在 (其中包括) 向閣下提供認購事項之進一步詳細資料及股東特別大會通告。

認購協議

日期：二零二零年九月十六日（交易時段後）

發行人：本公司

認購人：銀元投資有限公司

就董事所知，所得資料及所信並作出一切合理查詢，認購人及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士，為獨立於且與本公司之關連人士（定義見上市規則）概無關連之第三方，及與任何關連人士以及彼等之間並非一致行動。

先決條件

認購協議須待以下各項達成後方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過有關批准認購協議、發行可換股債券以及於行使可換股債券隨附之換股權時發行及配發兌換股份之決議案；
- (b) 聯交所上市委員會批准所有兌換股份上市及買賣；
- (c) 本公司於認購協議下之擔保於認購協議日期及完成時在所有重大方面須真實及準確，及在任何重大方面亦不含誤導成份；
- (d) 本公司須於完成日期或之前履行其於本函件下明示之所有責任；
- (e) 本公司須已簽署及向認購人交付蓋印之股份押記，根據開曼群島及香港法律完成所有有關股份押記之相關登記手續，並交付至認購人，以及在開曼群島執業之律師行已就股份押記出具內容令認購人信納之法律意見；
- (f) 股份押記設立已獲更新、記入及載列於英屬處女群島附屬公司股東名冊內及本公司已向認購人交付顯示認購人對此信納之存續證明書；

董事會函件

- (g) 英屬處女群島附屬公司須已簽署及向認購人交付蓋印之擔保，根據英屬處女群島法律（如必要）完成所有有關擔保之相關登記手續，並交付至認購人，以及在英屬處女群島執業之律師行已就擔保出具內容令認購人信納之法律意見；
- (h) 本公司向認購人交付完成日期前七日內頒發之英屬處女群島附屬公司良好存續之證書正本；
- (i) 由英屬處女群島附屬公司簽署並向其於英屬處女群島之註冊代理發行之函件正本，通知由完成日期起更改有關英屬處女群島附屬公司之聯繫人士之註冊代理（經認購人批准）；
- (j) 本公司代名人正式簽署之樣式如託管協議所述之解除指示，指示中國銀行（香港）有限公司從託管賬戶轉撥首份貸款償還金額予認購人或其指定代名人；
- (k) 本公司向認購人提供由本公司代名人及認購人正式簽署如託管協議所述之解除指示，指示中國銀行（香港）有限公司在本公司正式向中國債權人支付人民幣50,000,000元後從託管賬戶轉撥人民幣50,000,000元或其港元等值金額予本公司；及
- (k) 並無任何變動或發展或事宜可能導致本集團之財務或其他狀況、經營業績、業務或物業發生重大不利之潛在變化以及令致根據認購協議預期條款及方式認購可換股債券不切實際之潛在變化。

本公司須於實際可行情況下盡快合理盡力促使達成先決條件，尤其是上述第(a)及(b)段之先決條件，及在任何情況下須於最後截止日期下午五時正或之前完成。

倘任何上述條件未能於最後截止日期下午五時正或之前（或認購人可能書面協定之其他時間及日期）達成，則認購協議將失效及無效，及本公司及認購人將獲解除於認購協議項下之所有責任（惟先前違反認購協議之任何責任除外）。

完成

認購協議將於所有先決條件獲本公司達成或（視乎情況而定）獲認購人豁免後第十個營業日（或本公司與認購人可能書面協定之較後日期）當日完成。本公司將於認購事項完成後另行刊發公告。

董事會聲明

作為認購人訂立認購協議之代價，只要認購人及／或其聯屬人士於行使可換股債券隨附換股權之前及／或之後合共持有本公司已發行股本（按悉數兌換基準）10%以上，認購人及／或其聯屬人士將有權聯名提名一(1)名代表出任非執行董事（「提名董事」）。本公司承諾，董事會將不時採取所有必要措施令致有關委任生效。

為免生疑，倘任何提名董事被透過股東決議案罷免或於股東週年大會上未獲股東重新委任，本公司概不會視為違反認購協議內之上述條文。

換股價

初步換股價為0.59港元，相當於股份於認購協議日期前最後60個交易日之數量加權平均價之70%。

倘股份數量加權平均價於首個及第二個週年之前曆月少於當時換股價之85%，則換股價須於發行日期之首個及第二個週年調整。新換股價將被調整至相等於緊隨調整前換股價85%之價格。

於若干規定事宜（包括但不限於股份合併、分拆或重新分類、溢利或儲備資本化、股本分派、股份供股或就股份設立購股權、其他證券供股及按低於現行市價進行發行）發生後，換股價亦將可予調整。本公司將根據上市規則於調整換股價時刊發公告。

兌換股份：

假設按初步換股價悉數兌換可換股債券，可換股債券將可兌換為271,186,440股兌換股份，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約31.8%及經悉數兌換可換股債券隨附之換股權而發行之兌換股份擴大後之本公司已發行股本約24.1%。

兌換股份將根據將於股東特別大會上向董事授出之特別授權予以配發及發行。兌換股份與現有已發行股份在所有方面享有同等權益。

可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款概述如下：

| | |
|----------|---|
| 發行人： | 本公司 |
| 可換股債券本金： | 160,000,000港元 |
| 到期日： | 可換股債券期限由發行日期起計滿三年 |
| 發行價： | 可換股債券本金之100% |
| 息票率： | 每年4.0厘，每半年支付 |
| 兌換期間： | 可換股債券隨附之換股權可由債券持有人選擇，於發行日期後三個月至到期日期前十個營業日隨時行使。 |
| 換股價： | 初步換股價為0.59港元，相當於股份於認購協議日期前最後60個交易日之數量加權平均價之70%。 |

倘股份數量加權平均價於首個及第二個週年之前曆月少於當時換股價之85%，則換股價須於發行日期之首個及第二個週年調整。然後新換股價將被調整至相等於緊隨調整前換股價85%之價格。

倘（但不限於）發生下述事件，換股價將根據可換股債券之條款及條件之有關規定予以調整：

- (i) 因進行合併、分拆或重新分類或任何原因，令致股份之面值出現變動；
- (ii) 本公司以溢利或儲備資本化方式發行任何入賬列作繳足股份，包括自可分派溢利及／或股份溢價賬繳足及不會構成分派之股份；
- (iii) 本公司向股份持有人（基於此身份）分派任何資本或向該等持有人授出權利以收購本公司或其任何附屬公司之現金資產；
- (iv) 本公司以供股或可認購新股份之任何購股權或認股權證或其他權利之方式，向全體或幾乎所有股份持有人提呈或授出新股份以供認購（根據任何僱員或行政人員股份計劃向本公司或其附屬公司之僱員或董事或彼等各自之遺產代理人授出或發行之購股權或股份除外），而價格低於公佈提呈或授出條款當日市價之95%；

- (v) 本公司發行任何可兌換或轉換新股份，或附帶認購新股份之權利之證券藉以全數換取現金（根據任何僱員或行政人員股份計劃向本公司或其附屬公司之僱員或董事或彼等各自之遺產代理人授出或發行之購股權或股份除外），而就此等證券初步可收取之每股實際總代價低於公佈有關證券發行條款當日市價之95%；及
- (vi) 本公司發行任何股份（根據任何僱員或行政人員股份計劃向本公司或其附屬公司之僱員或董事或彼等各自之遺產代理人授出或發行之購股權或股份除外），或授出可認購新股份之任何購股權或認股權證或其他權利藉以全數換取現金，而每股價格低於公佈有關發行條款當日市價之95%。

上述詞彙「資本分派」及「實際總代價」須依據可換股債券之條款及條件予以釐定。

本公司將根據上市規則於調整換股價時刊發公告。

董事會函件

兌換股份： 假設按初步換股價0.59港元悉數兌換可換股債券，可換股債券將可兌換為271,186,440股兌換股份，相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本約31.8%及經發行兌換股份（假設悉數兌換可換股債券）而擴大後之本公司已發行股本約24.1%。

兌換股份與現有已發行股份在所有方面享有同等權益。

抵押品： 本公司將於完成時簽立股份押記，將英屬處女群島附屬公司之全部已發行股份押記予認購人，作為本公司妥為及及時履行有關可換股債券責任之保證。

英屬處女群島附屬公司擁有中國附屬公司之全部股權，而中國附屬公司擁有中國物業。

英屬處女群島附屬公司將向認購人簽立擔保，作為本公司妥為及及時履行有關可換股債券責任之保證。

中國物業現抵押予認購人集團實體，並將於認購完成後繼續抵押，直至本公司與認購人集團實體共同協定之日期。

本公司可選擇贖回權： 本公司可根據以下條款贖回可換股債券：

- (a) 於向債券持有人發出不少於30日亦不多於60日之通知後，本公司可於發行日期12個月後隨時按提早贖回金額加於贖回日期應計但未支付利息贖回全部（但並非僅部分）可換股債券，惟各連續三十(30)個交易日（最後一日為本公司發出贖回通知前5個交易日內）之股份收市價（來源於聯交所之日報表）須最少相等於初步換股價200%。

- (b) 倘至少90%之可換股債券本金已獲兌換、贖回、購回或註銷，本公司可透過向債券持有人發出不少於30日亦不多於60日之通知於釐定贖回日期按相等於提早贖回金額加於贖回日期應計但未支付利息之金額贖回全部（但並非僅部分）可換股債券。

- (c) 倘本公司因開曼群島或香港（或本公司須遵守之任何其他稅務機構）任何稅項法律或法規改變或修訂或官方詮釋改變將須就可換股債券支付其他金額，則於向債券持有人發出不少於30日亦不多於60日之通知後，本公司可於釐定贖回日期按相等於提早贖回金額加應計但未支付利息之金額贖回全部（但並非僅部分）可換股債券。

- (d) 本公司倘並無發生違約事件，本公司有最多3次機會透過發出不少於15日之通知選擇於釐定贖回日期按相等於提早贖回金額加應計但未支付利息之金額以現金贖回全部或部分可換股債券。每次本公司須贖回最少10,000,000港元及為5,000,000港元之整數倍金額。根據此條件，本公司將使用出售中國物業所得款項（將存儲於有關託管賬戶）及自有現金（倘有關託管賬戶內之資金被悉數動用）贖回可換股債券。

因除牌及管理層變動贖回： 於發生任何以下事件後：

- (a) 當股份已除牌或連續三個曆月不再獲准於香港聯交所交易；或
- (b) 當出現管理層變動；

各債券持有人將有權選擇要求本公司按提早贖回金額加應計但未支付利息贖回其持有之全部或部分可換股債券。

可轉讓性：

除非可換股債券將轉讓至同一實益擁有人及可換股債券項下轉讓之未兌換本金（倘兌換為兌換股份）合共不會超過本公司全部已發行股本之5%，認購人可透過向本公司發出最少十個營業日之書面通知轉讓可換股債券。

面額：

每份5,000,000港元或其整數倍。

- 投票權： 在兌換可換股債券之前，債券持有人無權出席本公司之任何股東大會或在會上投票。
- 地位： 可換股債券構成本公司之直接、非後償、無條件及有抵押責任，於任何時候各份債券均享有同等權利，彼此並無任何優先權或特權。本公司於可換股債券項下之支付責任在任何時間均優先於本公司之所有其他現有及日後直接、非後償、無條件及有抵押責任，惟在清盤之情況下適用法律之強制條文可能規定之例外情況及受可換股債券條款所規限者除外。
- 上市： 可換股債券將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市。

初步換股價比較

初步換股價0.59港元：

- (1) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.84港元折讓29.8%；
- (2) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.83港元折讓29.3%；及
- (3) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.82港元折讓27.7%。

初步換股價乃經本公司與認購人參考股份於認購協議日期前最後60個交易日在聯交所所報之收市價後公平協商而釐定。

特別授權

由於根據可換股債券條款可向債券持有人發行及配發之兌換股份數目將超過現有一般授權，兌換股份將根據股東於股東特別大會上授出之特別授權發行。本公司將向聯交所申請批准兌換股份在聯交所上市及買賣。

發行可換股債券之理由及利益

本集團之主要業務為(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)自動化產品及電子元件貿易；及(iv)自動化及控制系統的設計、供應及組裝。

董事會認為，訂立認購協議將是完成本集團與中國銀行深圳分行進行債務重組之關鍵性步驟，亦是本集團努力吸納具有業務願景之獨立及主要股東之一部分，並可透過引進業務策略及企業管治之國際最佳慣例帶來巨大價值。認購人是中銀投資集團有限公司（一間領先之全球投資公司）之全資附屬公司，及認購協議為認購人與本公司建立策略關係奠定了堅實之基礎。

董事會認為，儘管於兌換可換股債券時發行兌換股份將對本公司之股權帶來潛在攤薄影響，但認購協議仍為加強本公司股本基礎的良好機會。

所得款項用途

估計發行可換股債券所得款項淨額約為155,800,000港元。所得款項淨額將用於支付應付中國銀行深圳分行之全部未償還款項，包括(i)擔保撥備人民幣60,700,000元（約68,977,000港元）；(ii)短期銀行貸款約人民幣67,734,000元（約76,970,000港元）；及(iii)應計利息人民幣49,758,000元（約56,543,000港元）。於認購事項完成後，中國債權人同意豁免應付其之剩餘未償還款項。公司與中國債權人將訂立書面清算協議，確認中國銀行深圳分行同意豁免就任何應付其之未償還款項向本公司索償之權利。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

下表概述本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)於按初步換股價悉數兌換可換股債券後；及(iii)於按初步換股價悉數兌換可換股債券及本公司之可轉換可購回優先股股份及可轉換可購回優先A股股份後之股權架構：

| 股東 | 於最後實際可行日期 | | 假設可換股債券按初步 | | 亦假設悉數兌換本公司 | |
|---------------------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------------------|---------------------|
| | | | 換股價每股0.59港元 | | 之可轉換可購回優 | |
| | 估已發行 股本概約 股份數目 | 百分比 | 估已發行 股本概約 股份數目 | 百分比 | 先股股份及可轉換可 購回優先A股股份 股份數目 | 估已發行 股本概約 百分比 |
| Mega Edge International Limited (附註3) | 79,500,000 | 9.33% | 79,500,000 | 7.08% | 79,500,000 | 4.91% |
| 翟健民先生 (附註4及5) | 96,824,000 | 11.36% | 96,824,000 | 8.62% | 96,824,000 | 5.98% |
| 黃少玲女士 (附註5) | 115,000,000 | 13.50% | 115,000,000 | 10.24% | 115,000,000 | 7.09% |
| 何敏雄先生 (附註5) | 226,800,000 | 26.62% | 226,800,000 | 20.19% | 226,800,000 | 14.00% |
| 劉世忠先生 | 148,000 | 0.02% | 148,000 | 0.01% | 148,000 | 0.01% |
| 認購人 | 0 | 0.00% | 271,186,440 | 24.14% | 271,186,440 | 16.73% |
| Weina (BVI) Limited (附註1) | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | 118,918,919 | 7.34% |
| Best Contact Holdings Limited (附註2) | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% | 248,648,649 | 15.34% |
| 其他公眾股東 | 333,708,000 | 39.17% | 333,708,000 | 29.72% | 463,437,730 | 28.60% |
| 合計 | <u>851,980,000</u> | <u>100%</u> | <u>1,123,166,440</u> | <u>100%</u> | <u>1,620,463,738</u> | <u>100%</u> |

附註：

- 本公司已於二零零六年五月二十六日與Weina(BVI) Limited (「榮瀚」) 簽訂一份認購及選擇認股權協議，而透過協議及本公司行使選擇認股權，榮瀚擁有本公司350,000,000股可轉換可購回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000普通股股份(根據初步換股價)。於二零零九年六月二日，本公司與榮瀚訂立首份補充協議，將上述股份之兌換期間由認購及選擇認股權協議項下兌換期間之屆滿日期延長另外12個月。根據日期為二零零九年十月二十三日之第二份補充協議，兌換期間將由上述兌換期間之屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚於上述兌換期間屆滿日期前7日向本公司發出書面通知，指出其無意將上述兌換期間延長另外12個月，及(ii)本公司於收到上述通知後同意不會將上述兌換期間延長另外12個月。亦協定可轉換可購回優先股股份將可轉讓他人。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓225,000,000股可轉換可購回優先股股份至Best Contact Holdings Limited (「Best Contact」)。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓50,000,000股可轉換可購回優先股股份至若干個別人士。

同時，本公司已於二零零六年十一月十七日與榮瀚集團有限公司簽訂一份買賣協議，透過協議，榮瀚(由榮瀚集團有限公司指定)擁有本公司110,000,000股可轉換可贖回優先A股股份權益及有權將該等優先A股股份轉換為110,000,000股股份。榮瀚集團有限公司持有榮瀚之全部已發行股本，因此被視為於榮瀚所持相關股份中擁有權益。根據日期為二零零九年

董事會函件

十月二十三日之補充協議，上述優先A股股份之兌換期間由兌換期間之屆滿日期延長另外12個月；上述兌換期間將由上述兌換期間之屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚於上述兌換期間屆滿日期前7日向本公司發出書面通知，指出其無意將上述兌換期間延長另外12個月，及(ii)本公司於收到上述通知後同意不會將上述兌換期間延長另外12個月。亦協定可轉換可購回優先A股股份將可轉讓。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓5,000,000股可轉換可購回優先A股股份予Best Contact。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓70,000,000股可轉換可贖回優先A股股份至若干個別人士。

根據可轉換可購回優先股股份及可轉換可購回優先A股股份之條款及條件，可轉換可購回優先股股份及可轉換可購回優先A股股份之換股價將會因發行可換股債券予以調整。上述股權架構根據經調整之換股價計算，而經調整之換股價僅將於完成發行可換股債券後生效。

榮瀚集團有限公司持有榮瀚之全部已發行股本，因此被視為於榮瀚所持相關股份中擁有權益。詹榮光先生於榮瀚集團有限公司擁有控股權益，故被視為於該等相關股份中擁有之權益。詹榮光先生乃本公司執行董事詹詩瀚先生之父親。

2. Best Contact由Xu Deliang先生合法及實益擁有。就董事所知，所得資料及所信並作出一切合理查詢，Xu Deliang先生為主要股東及董事之獨立第三方。
3. Mega Edge International Limited由非執行董事Xia Dan女士合法及實益擁有100%之權益。根據證券及期貨條例，Xia女士被視為於Mega Edge International Limited所持股份中擁有權益。
4. 於最後實際可行日期，翟健民先生為主要股東。除上述者外，就董事所知，所得資料及所信並作出一切合理查詢，翟健民先生與本公司並無其他關係。根據上述股權表格「假設可換股債券按初步換股價每股0.59港元悉數兌換為股份及悉數兌換本公司之可轉換可購回優先股股份」之方案情況下，翟健民先生將分類為公眾股東，因而，本公司將符合上市規則第8.08條之公眾持股量規定。
5. 就董事所知，所得資料及所信並作出一切合理查詢，除於最後實際可行日期為主要股東外，Mega Edge International Limited、翟健民先生、黃少玲女士、Best Contact Holdings Limited及何敏雄先生彼此之間並無關係。
6. 假設並無購股權已根據日期為二零零三年一月二十日及二零零九年十一月三十日之購股權計劃行使。

本公司於過去12個月內進行之籌資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前十二個月內並無進行任何資本籌資活動。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年十月十八日（星期一）上午十時三十分假座香港九龍海港城馬哥孛羅香港酒店六樓風水廳I舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第20至21頁。

董事會函件

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請填妥隨附之代表委任表格，並盡快交回本公司之總辦事處及主要營業地址，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心一期15樓1501室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）之指定舉行時間48小時前交回。填妥並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，並於會上投票。

推薦建議

據董事所知，概無董事或股東於認購事項中擁有重大權益，故概無股東須就有關認購協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。董事推薦股東投票贊成普通決議案，批准認購協議及其項下擬進行交易。

責任聲明

本通函遵照上市規則載有本公司之資料，董事願就本通函所載內容共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，及並無遺漏其他事宜致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

此致

列位股東 台照

承董事會命
中國上城集團有限公司
公司秘書
府磊

二零一零年九月三十日

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)
(證券代號：2330)

股東特別大會通告

茲通告中國上城集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年十月十八日(星期一)上午十時三十分假座香港九龍海港城馬哥孛羅香港酒店六樓風水廳舉行股東特別大會，藉以討論下列事項：

1. 考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修改)為本公司普通決議案：

「**動議**批准、確認及追認本公司(作為發行人)與銀元投資有限公司(作為認購人)於二零一零年九月十六日訂立之有條件認購協議(「**協議**」)，內容有關根據協議載列之條款並在協議條件之規限下認購本金總額為160,000,000港元、於二零一三年到期及每年4.0厘之有抵押可換股債券(「**可換股債券**」)；」

2. 考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修改)為本公司普通決議案：

「**動議**待上述決議案1通過後，授權本公司董事會(「**董事會**」)於行使可換股債券隨附之換股權時按初步兌換價0.59港元配發及發行271,186,440股兌換股份(「**兌換股份**」)；及」

股東特別大會通告

3. 考慮及酌情通過下列決議案（不論有否修改）為本公司普通決議案：

「動議授權本公司任何一名董事（「董事」），在其認為屬必要、合宜或適宜之情況下，簽立其認為協議項下擬進行或有關之事宜所從屬、附帶或與其有關之所有其他文件、文據及協議並作出一切有關行動或事宜，發行可換股債券，及發行及配發兌換股份。」

承董事會命
中國上城集團有限公司
公司秘書
府磊

香港，二零一零年九月三十日

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

附註：

1. 本公司於二零一零年九月三十日將向本公司股東寄發之通函隨附大會適用之代表委任表格。
2. 任何有權出席本公司大會及並於會上投票之股東可委任代表出席大會及投票。代表毋須為股東。
3. 委任代表之文件須由委任人或其正式書面授權之代表簽署，倘委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或由獲授權之高級職員、代表或其他人士簽署。
4. 委任代表之文件連同簽署文據之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於名列文件人士建議投票之大會或續會指定舉行時間四十八(48)小時前送交本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室。
5. 交回委任代表之文件後，股東仍可親身出席大會及於會上投票，及在此情況下，委任代表之文件須視作撤銷。
6. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅會接納親身或委派代表投票之排名首位人士之投票，而不會接納其他聯名持有人之投票。就此而言，排名先後按有關聯名持有人於股東名冊就有關聯名持有股份之排名次序而定。

股東特別大會通告

7. 本公司將於二零一零年十月十二日至二零一零年十月十八日止期間（首尾兩天包括在內）暫停辦理過戶登記手續，期間，概不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席大會資格，所有股份過戶文件同有關股票，須於二零一零年十月十一日下午四時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，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場福利商業中心18樓。