

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，概不對因本公告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。



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)

非常重大出售事項

出售事項

於二零一三年五月十五日（聯交所交易時段後），賣方（本公司之直接全資附屬公司）與買方簽訂協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，代價為人民幣560,000,000元。

於完成後，本公司將不再擁有出售集團之任何權益，而出售集團旗下之公司將不再為本公司之附屬公司。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之若干適用百分比比率超過75%，故出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下有關報告、公告、通函及股東批准之規定。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准（按投票之方式）就協議、股份抵押契據及其項下擬進行之交易提呈之普通決議案。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，故概無股東須於股東特別大會上就批准協議、股份抵押契據及其項下擬進行之交易提呈之普通決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）協議、股份抵押契據及出售事項之進一步詳情及召開股東特別大會之通告之通函，將於二零一三年六月六日或之前寄發予股東。

由於完成須待本公告中詳述之先決條件獲達成或獲豁免（倘適用）後方可作實，故出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

緒言

於二零一三年五月十五日（聯交所交易時段後），賣方（本公司之直接全資附屬公司）與買方簽訂協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，代價為人民幣560,000,000元。

協議

協議之主要條款列載如下：

日期

二零一三年五月十五日

訂約方

買方： Ace Goal Holdings Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司

賣方： 領景投資控股有限公司，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售之資產

銷售股份，即蓮盛之全部已發行股本。蓮盛為一家根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股有限公司。於本公告日期，蓮盛間接持有中珠合共75%股權，而中珠為物業之唯一合法及實益擁有人。

銷售貸款人民幣70,857,000元，即於協議日期出售集團結欠本集團（不包括出售集團）之款項（經扣減本集團（不包括出售集團）結欠出售集團之全數款項）之淨金額。

於完成後，本公司將不再擁有出售集團之任何權益，而出售集團旗下之公司將不再為本公司之附屬公司。

代價

買方應付之代價為人民幣560,000,000元或其港元等值金額，將按下列方式支付：

- (i) 人民幣10,000,000元或其港元等值金額須於簽訂協議之日起計10日內以現金支付，作為不計息可退回按金，且無論如何須於終止協議（如發生）之日起計20日內由賣方退還予買方；

- (ii) 人民幣200,000,000元或其港元等值金額須於完成日期以可供即時運用之現金支付；
- (iii) 人民幣60,000,000元或其港元等值金額須於完成日期起計3個月內以可供即時運用之現金支付；及
- (iv) 人民幣290,000,000元或其港元等值金額須於完成日期起計6個月內以可供即時運用之現金支付。

代價乃由買方及賣方經計及（其中包括）以下各項，經公平磋商後釐定：(i)於二零一二年十二月三十一日蓮盛擁有人應佔蓮盛經調整未經審核綜合資產淨值約人民幣210,050,000元（未計及物業之市值），已就銷售貸款（約人民幣70,860,000元）及可能收購事項之可退回按金（約人民幣150,000,000元）作出調整；及(ii)蓮盛擁有人應佔持作銷售物業估值溢價約人民幣357,710,000元，由香港註冊及合資格獨立估值師採用直接比較法於二零一二年十二月三十一日作出之估值，出售集團（包括少數股東權益）之持作銷售物業於二零一二年十二月三十一日之公平值約為人民幣1,223,650,000元。

股份抵押契據

誠如上文所述，代價須分期支付，人民幣60,000,000元及人民幣290,000,000元（統稱為「**遞延代價**」）須分別於完成日期起計3個月及6個月內支付予本集團。根據協議，為確保向本集團妥為支付遞延代價，買方須於完成時按協議所載之形式及內容妥為簽署股份抵押契據。

根據股份抵押契據，買方（作為抵押人）須將銷售股份抵押予賣方（作為承押人）。於買方妥為支付、履行及執行協議所詳述之責任後，股份抵押契據將予以解除。

先決條件

完成須待買方或賣方達成及／或以書面形式豁免（倘適用）以下先決條件（第(ii)、(iii)及(iv)項先決條件除外，該等先決條件不得豁免）後，方可作實：

- (i) 基於完成日期存在之事實及情況，賣方及買方於協議下提供之保證於完成日期在所有方面仍然為真實、準確及完整；
- (ii) 就訂立協議及股份抵押契據及其項下擬進行之交易取得股東之批准；
- (iii) 須完成向賣方或其代名人轉讓所有可能收購事項權益；及

(iv) 賣方已收取上市規則規定之估值報告（形式及內容已載於協議內）。

倘於最後達成日期或之前買方及／或賣方未能達成或（視情況而定）以書面形式豁免（倘適用）上述先決條件，賣方不得受約束而繼續出售及買方不得受約束而繼續購買銷售股份及銷售貸款，且協議（有關公告、成本及開支以及規管法例之條款除外）將告作廢且再無效用，而除卻所有先前違約事項外，買方及賣方之所有負債及責任將告終止及終結，惟該等終止不得影響買方及賣方於終止前累計之任何權利或補償。

完成

在協議之條款及條件（尤其是先決條件獲達成或獲豁免（視情況而定））之規限下，完成應於完成日期發生，而買方及賣方須根據協議履行各自之責任。倘賣方未能根據協議之條款完成其責任，買方有權向賣方發出通知以：

- (i) 將完成之日期延遲至較後日期（須為營業日），於該情況下，協議之條款仍將適用，猶如完成日期為據此延遲之完成日期；
- (ii) 於實際可行情況下儘快繼續完成（不得限制其於協議項下之權利）；或
- (iii) 終止協議，於該情況下，除先前違約事項外，買方及賣方於協議項下之所有權利及責任將告終止及終結。

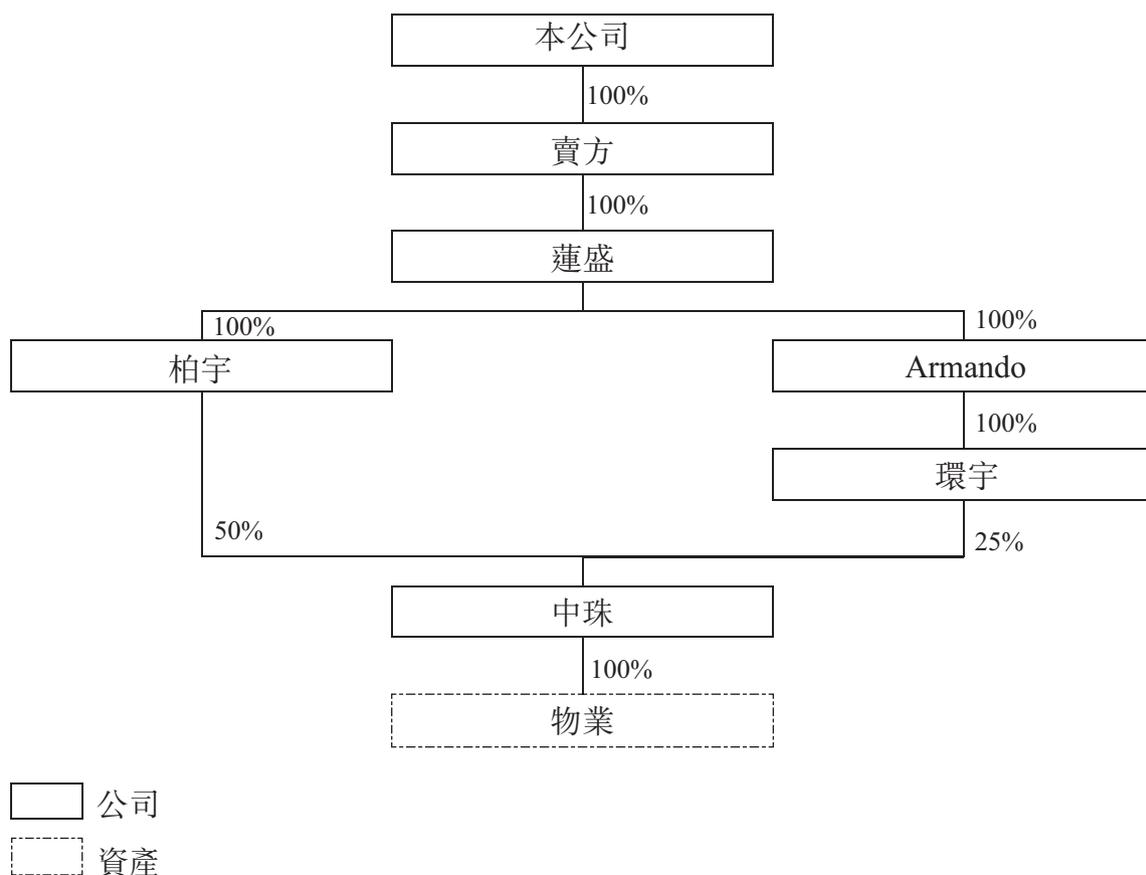
有關買方之資料

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。就董事所深知，買方乃就出售事項而新近成立之投資控股公司，而買方之最終實益擁有人Wang Xiaowu先生（「**Wang**先生」）於中國物業發展及物業管理行業擁有逾20年經驗。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及Wang先生均為獨立第三方。

有關出售集團之資料

出售集團於本公告日期之簡明股權架構圖



蓮盛

蓮盛為一家投資控股公司。於本公告日期，賣方直接擁有蓮盛之100%權益，因此為本公司之間接全資附屬公司。

於本公告日期，蓮盛透過三間投資控股附屬公司（即柏宇、Armando及環宇）間接持有中珠之75%股權，而中珠擁有物業。除彼等於中珠及可能收購事項之直接及間接權益外（詳情見下文），蓮盛、柏宇、Armando及環宇現時並無於任何其他資產或投資中擁有權益。

於完成時，本公司將不再擁有蓮盛之任何權益，而蓮盛及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司。

誠如本公司日期為二零一二年十二月五日之公告所載，於同日，本公司之一家全資附屬公司（即蓮盛）及可能收購事項賣方就有關本集團向可能收購事項賣方可能收購可能收購事項目標之70%股權訂立可能收購事項意向書。本集團已向可能收購事項賣方支付可退回按金，為獲取該可退回按金，可能收購事項賣方（作為抵押人）、環宇（作為承押人）及蓮盛於二零一二年十二月六日訂立可能收購事項股份抵押契據。有關可能收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一二年十二月五日及二零一三年四月十五日之公告。賣方及買方已同意，所有可能收購事項權益將不會由出售集團保留，惟將於完成前轉讓予賣方，向賣方或其代名人妥為轉讓所有可能收購事項權益為其中一項先決條件。不論完成與否（如發生），於該轉讓後，可能收購事項意向書及可能收購事項股份抵押契據下之所有權益、權利及利益將由賣方持有，而本集團將繼續就可能收購事項與可能收購事項賣方進行磋商。於本公告日期，除可能收購事項意向書及可能收購事項股份抵押契據外，本集團與可能收購事項賣方並無就可能收購事項訂立任何其他協議。倘可能收購事項有任何進展，本公司將即時採取行動以符合上市規則項下有關披露及批准之規定（倘適當）。

中珠

中珠主要從事中國房地產開發。於本公告日期，中珠分別由柏宇及環宇擁有50%及25%權益，因此為本公司之間接非全資附屬公司。

於本公告日期，中珠為物業之唯一合法及實益擁有人。

物業

物業為本集團持有之物業開發項目，位於中國廣東省。物業分兩期發展，即物業A及物業B。

物業A名為中珠•上城一期，位於中國廣東省珠海市香洲區上華路1號，佔地面積約48,382.70平方米，建築面積約140,817平方米。物業A已發展成商住綜合樓。於二零一二年十二月三十一日，物業A合計約96%住宅物業及商業物業（以單位數目計）（即建築面積約112,278平方米）已出售。

物業B名為中珠•上城二期，位於中國廣東省珠海市香洲區上華路2號，佔地面積約57,762.92平方米，建築面積約180,520平方米。物業B已發展成商住綜合樓，並於二零一二年下半年開始交付物業。於二零一二年，物業B有超過50%之住宅物業及14%之商業物業（以單位數目計）（即建築面積約69,702平方米）已確認為本集團之銷售。於物業B餘下之物業中，約57%之未售住宅物業及8%之未售商業物業（以單位數目計）已訂約預售，並將於二零一三年交付。

有關出售集團之財務資料

下文所載乃出售集團截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料概要，有關概要乃根據香港財務報告準則編製：

綜合收益表之組成部份

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	63,838	904,409
除稅前溢利／(虧損)淨額	(13,837)	325,481
除稅後溢利／(虧損)淨額	(10,336)	154,956

財務狀況表之組成部份

	於十二月三十一日	
	二零一一年 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)
資產總額	1,343,422	1,112,950
負債總額	1,095,976	759,017
少數股東權益	75,290	64,745
蓮盛擁有人應佔資產淨額	172,156	289,188 ^(附註)

附註：截至二零一二年十二月三十一日之金額包括銷售貸款人民幣70,857,000元及可能收購事項之可退回按金人民幣150,000,000元。

出售事項之財務影響

預期於完成時，本集團將就出售事項實現約人民幣164,234,000元之收益，即代價與本集團於二零一二年十二月三十一日於出售集團資產淨額之權益、出售集團於二零一二年十二月三十一日之商譽、銷售貸款及有關出售事項之一切相關開支（經就可能收購事項之可退回按金作出調整後）之賬面總值之差額。出售事項之實際收益須待出售集團於完成日期時之經審核資產淨額賬面值落實後方可作實。

所得款項用途

根據協議，代價為人民幣560,000,000元。估計於扣除所有相關開支後，出售事項之所得款項淨額約為人民幣558,510,000元。董事擬動用約人民幣223,510,000元用於可能收購事項（可能會或可能不會進行）或倘可能收購事項不予進行，則其他合適之物業發展項目（截至本公告日期，除可能收購事項外，本公司仍未物色到任何物業發展項目或其他投資商機。倘本集團於日後決定訂立任何交易並應用出售事項之任何所得款項以獲取任何物業發展項目或其他投資機會（倘本集團並無物色到任何合適之物業發展項目），本公司將遵守上市規則項下有關（其中包括）披露及股東批准規定（倘適用）之適用規則。）。董事亦擬動用約人民幣335,000,000元以全數支付將於二零一三年十一月及二零一四年二月到期之可換股債券本金連同所有應計利息及贖回溢價。

出售事項之理由及裨益

本集團之主要業務為(i)於中國進行物業發展；(ii)於中國進行物業投資；(iii)有關電子元件及手機模組分銷之貿易；及(iv)自動化及手機項目。

就中國之物業發展而言，儘管董事會對中國長期物業市場表示樂觀，預期日益複雜之因素及中國政府對物業市場施加緊縮政策會對發展商產生額外投資風險。董事會將密切注意將來的市場發展趨勢，並以審慎積極的態度面對市場變化以減輕風險，尤其是投資風險。

本集團目前僅持有一項物業發展項目，即物業之發展。物業之所有發展工程已於二零一二年竣工。於二零一二年十二月三十一日，物業A合計約96%住宅物業及商業物業及物業B逾50%之住宅物業及14%商業物業（以單位數目計）已出售。董事認為，出售事項為本集團提供機會，於不受中國物業市場條件影響下確保其可變現於物業之投資，惟須待完成後方告落實。此外，於完成及完成日期起計六個月內全數支付代價後，本集團將能夠把部份所得款項淨額用於可能收購事項（可能會或可能不會進行）或倘可能收購事項不予進行則任何合適之投資商機，以推動本公司未來之可持續發展。

此外，本集團之可換股債券（本金、應計利息及贖回溢價合共約為人民幣335,000,000元）將於二零一三年十一月及二零一四年二月到期。董事認為以出售事項部份所得款項淨額全數償還可換股債券能鞏固本集團之財務狀況及有助於本集團對資金資源之審慎管理。

鑒於上述因素，董事認為協議項下擬進行交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

有關餘下集團之資料

緊隨完成後，假設並無有關可能收購事項之進一步最新消息，餘下集團將主要從事物業投資及貿易業務。

餘下集團之物業投資分部指出租本集團位於中國深圳之投資物業以賺取租金收入，而餘下集團之貿易業務分部指電子元件及手機組件之分銷。誠如本公司之年報所載，於截至二零一二年十二月三十一日止三年，兩個分部之總營業額分別為約人民幣171,592,000元、人民幣150,642,000元及人民幣75,015,000元，而兩個分部之分部溢利總額分別為約人民幣28,859,000元、人民幣18,823,000元及人民幣24,929,000元。基於物業投資分部及貿易業務分部之分部溢利總額以及本集團之未分配公司收入／開支（不包括出售集團應佔者），根據本集團之未經審核管理賬目，餘下集團於截至二零一二年十二月三十一日止三年之溢利／虧損分別為虧損約人民幣18,960,000元、溢利約人民幣34,962,000元及虧損約人民幣7,663,000元。

儘管進行出售事項，餘下集團擬繼續保留物業發展分部。於轉讓所有可能收購事項權益後（詳情載於上文「有關出售集團之資料－蓮盛」一節），餘下集團將繼續就可能收購事項（可能會或可能不會進行）與可能收購事項賣方進行磋商。除可能收購事項外，本公司仍未物色到任何物業發展項目或其他投資商機。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之若干適用百分比比率超過75%，故出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下有關報告、公告、通函及股東批准之規定。

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准（按投票之方式）就協議、股份抵押契據及其項下擬進行之交易提呈之普通決議案。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，故概無股東須於股東特別大會上就批准協議、股份抵押契據及其項下擬進行之交易提呈之普通決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）協議、股份抵押契據及出售事項之進一步詳情及召開股東特別大會之通告之通函，將於二零一三年六月六日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	賣方及買方就出售事項於二零一三年五月十五日訂立之有條件協議
「Armando」	指	Armando Investments Limited，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「蓮盛」	指	蓮盛控股有限公司，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「營業日」	指	香港之銀行一般開門進行正常之銀行業務之日（不包括星期六、星期日或早上十時正於香港懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號之日）
「本公司」	指	中國上城集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款

「完成日期」	指	協議項下之所有先決條件已獲達成或豁免（視乎情況而定）之後第三個營業日（或各訂約方可能同意之其他時間及／或日期）
「先決條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本公告「協議－先決條件」一節
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	銷售股份及銷售貸款之總代價，金額為人民幣560,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議之條款及條件，向買方出售銷售股份及銷售貸款之建議出售事項
「出售集團」	指	蓮盛及其附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准協議、股份抵押契據及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司、其附屬公司及其關連人士（定義見上市規則第14A章）概無關連之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後達成日期」	指	二零一三年九月十日，或買方及賣方可能以書面同意之較後日期
「柏宇」	指	柏宇投資有限公司，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「可能收購事項」	指	本集團從可能收購事項賣方收購可能收購事項目標70%股權之可能收購事項，詳情已於本公司日期為二零一二年十二月五日及二零一三年四月十五日之公告中披露
「可能收購事項權益」	指	蓮盛及／或環宇於可能收購事項意向書及可能收購事項股份抵押契據項下之權利、權益及利益
「可能收購事項意向書」	指	蓮盛及可能收購事項賣方就可能收購事項於二零一二年十二月五日訂立之意向書（經日期為二零一三年四月十五日之補充意向書修訂及補充），詳情已於本公司日期為二零一二年十二月五日及二零一三年四月十五日之公告中披露
「可能收購事項股份抵押契據」	指	可能收購事項賣方（作為抵押人）、環宇（作為承押人）及蓮盛就可能收購事項賣方以環宇為受益人抵押可能收購事項目標之股權，以獲取本集團向可能收購事項賣方支付可退回按金而於二零一二年十二月六日訂立之股份抵押契據
「可能收購事項目標」	指	一家根據中國法例成立之公司，其(i)主要業務為物業發展；及(ii)目前於中國深圳擁有一幅未發展地塊
「可能收購事項賣方」	指	於二零一二年十二月五日持有可能收購事項目標70%股權之獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	合指物業A及物業B
「物業A」	指	位於中國廣東省珠海市前山三臺石路西、霞光路北側之地塊，連同建於地塊上之樓宇稱為中珠•上城一期
「物業B」	指	位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南、三臺石路西側之地塊，連同建於地塊上之樓宇稱為中珠•上城二期
「買方」	指	Ace Goal Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「餘下集團」	指	不包括出售集團之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售貸款」	指	於協議日期出售集團未償還或應付本集團（不包括出售集團）之所有責任、負債及債務（經扣除本集團（不包括出售集團）應付出售集團之金額）人民幣70,857,000元，有關金額為免息
「銷售股份」	指	蓮盛已發行股本中每股面值1.00美元之1,000股股份
「股份抵押契據」	指	買方（作為抵押人）於完成時以賣方（作為承押人）為受益人而簽立之銷售股份抵押契據，詳情載列於本公告「協議－股份抵押契據」一節
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「環宇」	指	環宇亞太投資有限公司，一家根據香港法例註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	領景投資控股有限公司，一家根據英屬處女群島法例註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「中珠」	指	珠海中珠房地產開發有限公司，一家於中國成立之中外合資有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司

承董事會命
中國上城集團有限公司
公司秘書
府磊

香港，二零一三年五月十五日

於本公告日期，董事會包括執行董事劉鋒先生、陳賢先生、劉世忠先生及Xia Dan女士；獨立非執行董事潘禮賢先生、陳振輝先生及吳國柱先生。