

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函之任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有中國上城集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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。

---



非常重大出售事項  
及  
股東特別大會通告

---

本公司謹訂於二零一三年六月十九日上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳5舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N1頁至第N2頁。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本公司之股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上列印之指示填妥並盡快交回本公司之香港總辦事處及主要營業地點，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，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小時前送達。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。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

二零一三年五月三十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 出售集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 物業權益、物業估值及物業評估價值與賬面淨值之對賬 ..	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	N-1

---

## 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：

「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
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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（或各訂約方可能書面同意之其他時間及／或日期）

---

## 釋 義

---

「先決條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本通函董事會函件「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	本公司將於二零一三年六月十九日上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳5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
「最後實際可行日期」	指	二零一三年五月二十九日，即本通函付印前確定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

---

釋 義

---

「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
「栢宇」	指	栢宇投資有限公司，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70%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

---

## 釋 義

---

「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香洲區上華路1號之地塊，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區上華路2號之地塊，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
「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，詳情載列於本通函董事會函件「協議－股份抵押契據」一節
「股東」	指	股份之持有人

---

## 釋 義

---

「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

本通函內所提及之中國實體之中文名稱與其英文翻譯如有任何歧義，概以中文名稱為準。

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：

劉鋒先生 (主席)

陳賢先生 (副主席)

劉世忠先生 (行政總裁)

Xia Dan女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

潘禮賢先生

吳國柱先生

陳振輝先生

香港總辦事處及主要營業地址：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一期

15樓1501室

敬啟者：

### 非常重大出售事項

#### 緒言

謹此提述本公司日期為二零一三年五月十五日內容有關(其中包括)協議、股份抵押契據及出售事項之公告。

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。於最後實際可行日期，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（「經調整資產淨值」）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威格斯資產評估顧問有限公司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。

上述金額為約人民幣210,050,000元之經調整資產淨值乃以本通函附錄二所載本公司擁有人應佔蓮盛之權益約人民幣289,190,000元及銷售貸款約人民幣70,860,000元之總和，然後扣減可能收購事項之可退回按金人民幣150,000,000元而得出。

物業發展項目之收購成本（即本公司以可換股債券、股份及現金支付之代價之公允值，而有關公允值乃用作編製本公司於截至二零零九年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度各年之經審核綜合賬目）經調整可能收購事項之可退回按金人民幣150,000,000元（將由出售集團轉讓予餘下集團）後為約人民幣512,130,000元，較代價為低。

#### 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。

於最後實際可行日期，只有先決條件(iv)已獲達成。

### 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

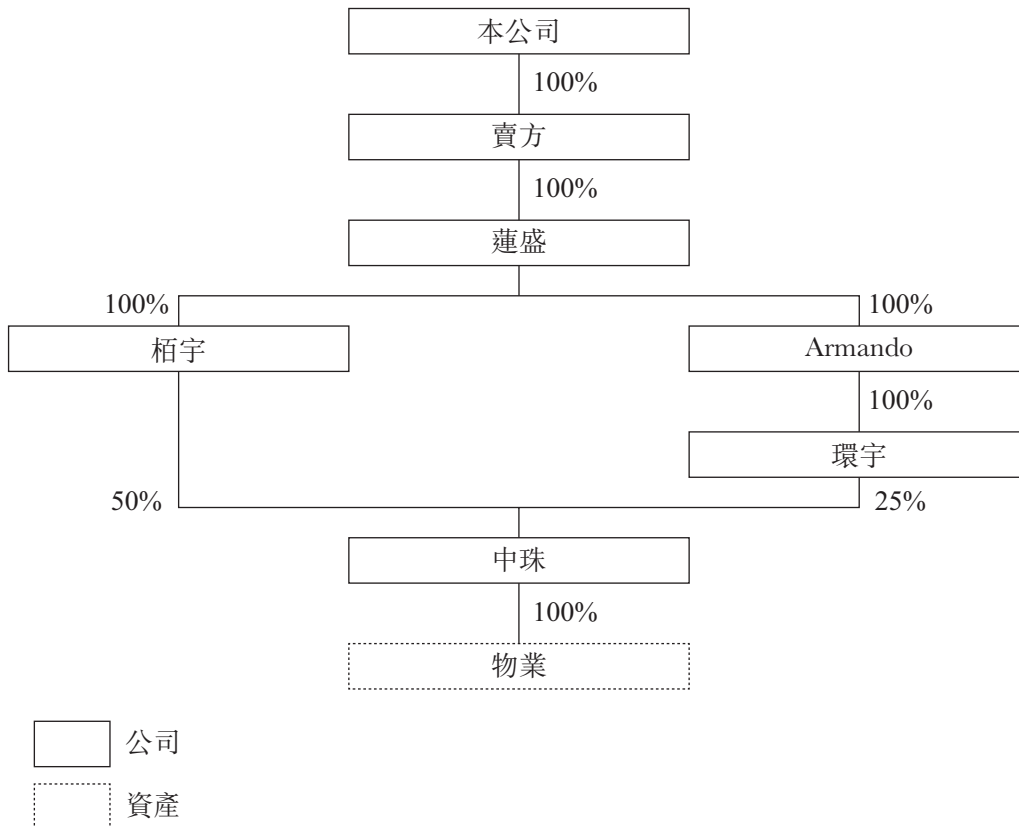
買方為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。就董事所深知，買方乃就出售事項而新近成立之投資控股公司，而買方之最終實益擁有人Wang Xiaowu先生（「Wang先生」）為中國廣東省市民，於中國（尤其是廣東省）物業發展及物業管理行業擁有逾20年經驗。

Wang先生乃由物業B之建造承辦商之管理層向本集團引薦。由於Wang先生於中國（包括廣東省）進行物業發展項目及投資業務超過二十年，並對鄰近地區之物業發展項目有收購意向，故Wang先生與本集團已開始就出售事項進行磋商。

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

#### 出售集團於最後實際可行日期之簡明股權架構圖



## 蓮盛

蓮盛為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，蓮盛透過三間投資控股附屬公司（即栢宇、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、栢宇、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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，中珠分別由栢宇及環宇擁有50%及25%權益，因此為本公司之間接非全資附屬公司。

於最後實際可行日期，中珠為未售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。

根據威格斯資產評估顧問有限公司，中珠（包括少數股東權益）未出售物業之市值由二零一二年十二月三十一日之約人民幣1,223,650,000元減至二零一三年二月二十八日之約人民幣918,580,000元。減少主要由於在截至二零一三年二月二十八日止兩個月出售物業之若干單位所致。有關上述市值變動之詳細解釋，請參閱本通函附錄五。

## 董事會函件

### 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三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，並已由信永中和（香港）會計師事務所有限公司審閱，有關詳情載於本通函附錄二：

### 綜合全面收益表之組成部份

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	156,488	63,838	904,409
除稅前溢利／(虧損) 淨額	(88,950)	(13,837)	325,481
除稅後溢利／(虧損) 淨額	(39,452)	(10,336)	154,956

### 綜合財務狀況表之組成部份

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
資產總額	1,126,086	1,343,422	1,112,950
負債總額	688,862	1,095,976	759,017
少數股東權益	154,790	75,290	64,745
蓮盛擁有人應佔資產淨額	282,434	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。

基於本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一二年十二月三十一日完成，本集團之資產總額及負債總額將分別減少約人民幣

## 董事會函件

563,950,000元及人民幣663,440,000元，乃因排除出售集團所致。本公司擁有人應佔餘下集團之未經審核備考綜合資產淨額將增加約人民幣164,230,000元或44.86%至約人民幣530,370,000元（不包括出售集團）。

下表載列本集團於截至二零一二年十二月三十一日止三年各年物業發展分部及與出售事項下出售未售物業（「**透過出售事項銷售物業**」）相關之財務表現：

	物業發展分部			透過出售
				事項銷售物業
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額 <small>(附註1)</small>	156,488	63,838	904,409	1,223,650
本公司擁有人應佔				
溢利／(虧損)				
淨額 <small>(附註2)</small>	(8,927)	(5,726)	115,501	164,234
淨溢利率 <small>(附註3)</small>	不適用	不適用	12.77%	13.42%

附註：

1. (a) 本集團物業發展分部於截至二零一二年十二月三十一日止三年之營業額乃摘錄自本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年財政年度之年報之綜合財務報表附註所載之分部收益。
- (b) 由於出售事項將導致一次性出售所有未售物業，而出售事項之代價乃經計及（其中包括）未售物業（包括少數股東權益）於二零一二年十二月三十一日之市值（由香港註冊及合資格獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司評估）而釐定，故未售物業於二零一二年十二月三十一日之有關市值被視為來自透過出售事項銷售物業之未經審核營業額。
2. (a) 本公司擁有人於截至二零一二年十二月三十一日止三年應佔物業發展分部之溢利／(虧損)淨額乃摘錄自本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年財政年度之年報之綜合財務報表附註所載之分部溢利／(虧損)，並已就銷售及分銷成本及稅務開支作出調整。
- (b) 由於本集團根據出售事項將予出售之資產主要為未售物業，故出售事項之估計收益約人民幣164,234,000元乃假設全部來自透過出售事項銷售物業所得之收益，並被視為本公司擁有人應佔透過出售事項銷售物業之溢利淨額。
3. 淨溢利率乃以本公司擁有人應佔溢利淨額除以本集團物業發展分部營業額或透過出售事項銷售物業（視情況而定）所得營業額而計算。



## 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（截至最後實際可行日期，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。倘本集團決定訂立任何交易以獲取任何物業發展項目或其他投資機會（倘餘下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。

餘下集團於二零一二年十二月三十一日之銀行結存及現金為約人民幣15,080,000元，乃本公司二零一二年年報所載本集團之銀行結存及現金與本通函附錄一所載出售集團之銀行結存及現金之差額。因此，經考慮：(i)本公司可換股債券之本金金額連同所有應計利息及贖回溢價（全部均於九個月內到期）合共約人民幣335,000,000元；(ii)餘下集團於二零一二年十二月三十一日之銀行結存及現金約人民幣15,080,000元；及(iii)本集團已動用人民幣150,000,000元作為可能收購事項之可退回按金，並擬動用出售事項之所得款項淨額中約人民幣223,510,000元撥付可能收購事項或其他合適之物業發展項目，董事認為保留出售事項之部份所得款項償還可換股債券實屬恰當。

## 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。

代價乃由買方與賣方經計及（其中包括）本公司於二零一二年十二月三十一日應佔未售物業之市值（由香港註冊及合資格獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司評估）後經公平磋商釐定。因此，本公司預期，倘出售事項並無進行，而本集團參考有關市價繼續出售未售物業，將可自未售物業變現類似回報。此外，物業之發展乃出售集團現時唯一一項物業發展項目及投資。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，並將使本集團處於更有利位置，可及時把握任何投資機會（包括但不限於可能收購事項），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（除稅前）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。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年六月十九日上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳5舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1頁至第N-2頁。

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本公司之股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上列印之指示填妥並盡快交回本公司之香港總辦事處及主要營業地點，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，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小時前送達。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。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

### 推薦意見

董事認為協議、股份抵押契據及協議項下擬進行之交易屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關協議、股份抵押契據及協議項下擬進行之交易之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
主席  
劉鋒

二零一三年五月三十一日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年各年之財務資料分別於本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之年報披露。該等年報已刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.chinauptown.com.hk](http://www.chinauptown.com.hk))。

## 2. 債務聲明

於二零一三年三月三十一日(即本通函付印前就確定本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,餘下集團之未償付銀行借貸為約16,200,000港元,乃由餘下集團公司擔保並以餘下集團金額約21,460,000港元之若干物業按固定押記作抵押。此外,於二零一三年三月三十一日,餘下集團之應付代價為約63,590,000港元。

除上文所述或本通函附錄六所載一般資料附註7訴訟中另有披露者及集團內公司間之負債外,於二零一三年三月三十一日營業時間結束時,餘下集團並無任何已發行或同意發行之未償還借入資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

董事認為,經考慮其內部資源及餘下集團現時及於出售事項完成後之可動用信貸融資,餘下集團具有足夠營運資金應付由本通函刊發日期起計未來至少十二個月之現有資金需求。

## 4. 重大不利變動

董事確認,本集團自二零一二年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

## 5. 餘下集團之管理層討論及分析

下文載列餘下集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三年之管理層討論及分析：

### 業務回顧

#### 物業投資

物業投資業務指出租本集團位於中國及香港之投資物業。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，投資物業包括位於香港建築面積分別為約425.67平方米、77.67平方米及零平方米之寫字樓物業，以及截至二零一二年十二月三十一日止三年為一幢位於中國深圳建築面積為約15,084平方米之7層高大樓（連地庫）。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團投資物業之租金收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之約人民幣12,107,000元減少至約人民幣7,057,000元，減幅約為41.71%。租金收入減少乃由於若干單位之前租戶於二零一一年遷出後，該等單位仍未出租所致。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，餘下集團投資物業之租金收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之約人民幣7,057,000元輕微增加至約人民幣7,723,000元，增幅約為9.44%。

#### 貿易

餘下集團之貿易業務包括電子相關元件、手機組件（如鍵盤、液晶顯示屏及處理器等）及進口自動化產品之分銷。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，在海外市場呈現頹勢的情況下，貿易業務之總收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之約人民幣159,485,000元減少至約人民幣143,585,000元，減幅為約9.97%。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，貿易業務之總收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之約人民幣143,585,000元進一步減少至人民幣67,292,000元。營業額減少主要是由於非智能手機市場疲弱所致。

縱使貿易業務之利潤率相對偏低，所需之財務與業務資源有限，而通過有效率運作程序及內部監控，相關風險就可減除。因此，餘下集團已採取多個措

施，把產品組合多元化，務求進一步提高營業額及改善利潤率。例如，於二零一二年，本集團已投放更多資源於智能手機市場，並開展智能手機業務之貿易及特許分銷。本集團貿易業務之營業額由截至二零一二年六月三十日止六個月之約人民幣20,110,000元增加至截至二零一二年十二月三十一日止六個月之約人民幣47,180,000元，增幅為約134.55%。此外，本集團貿易業務於同期由約人民幣1,020,000元之分部虧損改善至約人民幣480,000元之分部溢利。董事預期該等措施將對本集團於未來之貿易業務表現構成正面影響。

### 科技

自動化和手機項目涉及大量資本投資和資源，但短期至中期之市況仍不明朗及競爭劇烈。管理層將繼續採取謹慎的態度，並嚴格審視潛在的商機。僅當項目之商業風險可明確管理及控制時，管理層方會參與其中。於截至二零一二年十二月三十一日止三年，餘下集團於科技分部並無進行任何重大營運。

### 流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之銀行結存及現金及有限制銀行存款總額分別為約人民幣14,966,000元、人民幣14,566,000元及人民幣15,076,000元。銀行結存及現金以港元、人民幣及美元列值。

於二零一零年及二零一一年，本集團分別發行本金金額為160,000,000港元（相等於約人民幣128,000,000元）之可換股債券（「可換股債券I」）及本金金額為230,000,000港元（相等於約人民幣184,000,000元）之可換股債券（「可換股債券II」）。可換股債券I之年利率為4%，乃以擔保作抵押，並將股份押記予本公司一間全資附屬公司；而可換股債券II為零票息債券。

於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，餘下集團之銀行貸款分別為約人民幣35,936,000元、人民幣19,357,000元及人民幣13,198,000元。銀行貸款以港元計值，並以餘下集團之樓宇及投資物業作抵押。銀行貸款按現行市場利率計息，銀行貸款於截至二零一二年十二月三十一日止三年之實際利率分別為約2.4%、2.7%及2.9%。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，負債率（以借貸總額除以資產淨額計算）分別為72.98%、23.20%及17.57%。二零一一年及二零一二年之負債率較二零一零年之負債率大幅下降乃由於在出售本集團位於香港之若干投資物業後，償還若干有抵押銀行貸款所致。

### 資本結構

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，本公司之已發行普通股股本為85,198,000港元，分為851,980,000股每股0.10港元之股份。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，已發行可轉換可贖回優先股股本為35,000,000港元，分為350,000,000股每股0.10港元之股份及可轉換可贖回優先A股股本為11,000,000港元，分為110,000,000股每股0.10元港元之股份。可轉換可贖回優先股及可轉換可贖回優先A股仍未轉換為普通股。

於二零一二年十二月三十一日，本公司之已發行普通股股本為約94,145,000港元，分為941,453,683股每股0.10港元之股份。於二零一二年十二月三十一日，已發行可轉換可贖回優先股為27,500,000港元，分為275,000,000股每股0.10港元的股份及可轉換可贖回優先A股為10,000,000港元，分為100,000,000股每股0.10港元的股份。截至二零一二年十二月三十一日止年度，有75,000,000股可轉換可贖回優先股及10,000,000股可轉換可贖回優先A股分別被轉換為約78,947,368股及10,526,315股普通股。

### 外匯風險

餘下集團賺取之收入及產生之費用主要以人民幣、美元及港元計算。餘下集團之貨幣資產及負債均以人民幣、美元及港元結算。目前餘下集團並無任何作對沖用途之金融工具或任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察外匯風險，並在有需要時考慮使用對沖工具。

### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，餘下集團將其總賬面淨值約為人民幣70,039,000元之若干投資物業及樓宇抵押給銀行，作為獲取銀行提供給餘下集團之循環貸款及一般銀行信貸之擔保。

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團將其總賬面淨值約為人民幣24,242,000元之若干投資物業及樓宇抵押給銀行，作為獲取銀行提供給餘下集團之循環貸款及一般銀行信貸之擔保。

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團將其總賬面淨值約為人民幣204,787,000元之若干樓宇抵押給銀行，作為已於二零一零年十二月一日發行之可換股債券、獲取銀行提供給餘下集團之循環貸款及一般銀行信貸之擔保。



## 重大投資及收購

收購中珠額外25%股權於二零一一年三月一日完成。中珠主要從事中國房地產開發。於最後實際可行日期，中珠為物業之唯一合法及實益擁有人。有關該收購事項之詳情請參閱日期為二零一零年十二月二十二日之通函。

除進一步收購中珠外，於截至二零一二年十二月三十一日止三年，本集團並無任何重大投資或收購。

## 僱員及薪酬政策

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，餘下集團在香港及中國分別僱用33位、31位及33位全職僱員。餘下集團之薪酬政策乃依據市場趨勢、未來計劃及僱員之個人表現而制訂，並定期進行檢討。除提供公積金計劃及國家管理社會福利計劃外，購股權將根據對個別僱員表現之評估向僱員授出，以作獎勵。

## 訴訟及或然負債

於最後實際可行日期，本集團之訴訟及或然負債如下：

- (i) 於二零零八年四月二十五日，本公司一間中國附屬公司德維森實業(深圳)有限公司在中國收到訴訟狀，對方就聲稱由中國附屬公司作出之擔保，向其索償總額約23,000,000港元(相等於約人民幣20,010,000元)。中國附屬公司已委任一間律師事務所，代表中國附屬公司對索償及訴訟進行抗辯。首次法院聆訊於二零零八年十月二十日舉行，經過多輪訴訟後，本公司於二零一零年六月十四日收到中國深圳市中級人民法院作出之民事裁定書(「**裁定書**」)。由於第一被告未能結付索賠額約23,000,000港元(相等於約人民幣20,010,000元)，中國附屬公司須承擔任何差額之50%。

於二零一零年十一月三十日，中國附屬公司與原告訂立和解協議(「**和解協議**」)，據此中國附屬公司須於訂立和解協議後五日內向原告支付4,800,000港元(相等於約人民幣4,080,000元)，以清償裁定書之所有責任及索償。款項已於二零一零年十二月一日支付。於二零一零年十二月二日，中國廣東省高級人民法院批准中國附屬公司及原告之撤銷裁定書申請。

和解詳情載於本公司日期為二零一零年十二月三日之公告。

- (ii) 於二零零九年十二月十二日，本公司收悉怡太有限公司（「怡太」）的訴訟狀。怡太於香港特別行政區高等法院向本公司提出約8,834,000港元之民事索償（「索償」），案件有關出售本公司之前全資附屬公司 Magic Gain Investments Limited。有關索償之詳情載於本公司日期為二零零九年十二月十六日之公告。

於二零一二年一月三十一日，怡太向高等法院提呈經修訂訴訟狀。據此，有關索償金額被修訂及調低至7,967,000港元。本公司決定為此訴訟索償作出抗辯，並將就索償之理據尋求法律意見。董事預計此訴訟不會對本公司及其附屬公司的收益、淨資產及負債造成任何重大不利財務影響。

- (iii) 於二零一三年一月三十一日，本公司間接全資附屬公司德維森實業（深圳）有限公司收到廣東國暉律師事務所發出的訴訟狀，內容有關就對於一間信託公司之投資進行調查提供之專業服務悉數繳付法律費用人民幣18,000,000元。

本公司決定對索償進行抗辯，並將就索償之理據尋求法律意見。董事預計此訴訟不會對本公司及其附屬公司的收益、淨資產及負債構成任何重大不利財務影響。

## 6. 本集團之財務及貿易前景

於完成後，假設並無有關可能收購事項之進一步最新消息，餘下集團之主要業務將為(i)物業投資；(ii)電子相關元件、手機組件及自動化產品之貿易；及(iii)技術自動化及手機項目。

於二零一三年，新一輪經濟發展機遇將會顯現。城市化之深入及各個城市之不同需求將為房地產業務提供增長機遇。本集團將積極尋求物業相關投資機遇及（倘餘下集團並無物色到任何合適之物業相關投資機遇）其他投資機遇，以為本公司帶來可持續增長，同時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，從而減輕尤其是中國政府對物業市場日益加強的調控措施導致的投資風險。

就本集團之貿易業務而言，二零一二下半年之營業額大幅改善，乃由於成功將手機組件分部從非智能手機市場多元化發展至智能手機市場。餘下集團將透過於中國及

其他亞洲國家發掘新客戶而持續拓展貿易業務。餘下集團考慮透過買賣完整手機產品以進一步擴闊其產品組合，從而提升貿易業務之銷路及利潤率。

儘管進行出售事項，餘下集團擬繼續物業發展分部業務。於轉讓所有可能收購事項權益後（詳情載於本通函董事會函件所載「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，於最後實際可行日期，本公司仍未物色到任何物業發展項目或其他投資商機。

下文載列出售集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之相關未經審核綜合全面收益表、權益變動表、現金流量表以及解釋附註，該等資料已經由本公司之核數師信永中和（香港）會計師事務所有限公司（香港執業會計師）按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。核數師發表之審閱報告並無任何保留意見或修訂意見。



信永中和(香港)  
會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號利園43樓

## 致中國上城集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 緒言

吾等已審閱第II-3至II-8頁所載之未經審核綜合財務資料，當中包括蓮盛控股有限公司及其附屬公司（統稱為「出售集團」）於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表、以及截至上述日期止各年度（「相關期間」）之未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表、未經審核綜合現金流量表及解釋附註（「未經審核綜合財務資料」）。未經審核綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入中國上城集團有限公司（「貴公司」）就出售出售集團而刊發之通函內。

貴公司之董事須負責根據未經審核綜合財務資料附註2所載之編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈報出售集團之未經審核綜合財務資料。貴公司董事亦負責管理層認為就編製不存在因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之未經審核綜合財務資料而言屬必要之內部控制。未經審核綜合財務資料並無載有足夠資料，以構成香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」

所界定之中期財務報告。吾等之責任是根據吾等之審閱對未經審核綜合財務資料作出結論，並依據吾等協定之委聘條款，僅向閣下作為一個實體呈報吾等之結論，除此之外不作其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

### 審閱範圍

吾等已根據由香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱，該準則適用於由實體之獨立核數師審閱過往財務資料。未經審核綜合財務資料之審閱包括向主要負責財務及會計事項之人員作出詢問，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

### 結論

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信出售集團於相關期間之未經審核綜合財務資料在各重要方面未有根據未經審核綜合財務資料附註2所載之編製基準編製。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書號碼：P05591

香港

二零一三年五月三十一日

## 未經審核綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	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)
營業額	156,488	63,838	904,409
銷售成本	<u>(221,596)</u>	<u>(64,458)</u>	<u>(562,059)</u>
毛(虧)利	(65,108)	(620)	342,350
其他營運收入	454	3,680	952
投資物業公允值之變動	(9,500)	–	–
銷售成本	(10,017)	(12,927)	(13,216)
行政費用	<u>(4,779)</u>	<u>(3,970)</u>	<u>(4,605)</u>
除稅前(虧損)溢利	(88,950)	(13,837)	325,481
稅項	<u>49,498</u>	<u>3,501</u>	<u>(170,525)</u>
年內(虧損)溢利	(39,452)	(10,336)	154,956
因換算外國業務財務報表產生之 匯兌差額及年內其他全面收入總額	<u>222</u>	<u>6,248</u>	<u>1,531</u>
年內全面(開支)收入總額	<u><u>(39,230)</u></u>	<u><u>(4,088)</u></u>	<u><u>156,487</u></u>
年內應佔(虧損)溢利：			
本公司之擁有人	(8,927)	(5,726)	115,501
非控制性權益	<u>(30,525)</u>	<u>(4,610)</u>	<u>39,455</u>
	<u><u>(39,452)</u></u>	<u><u>(10,336)</u></u>	<u><u>154,956</u></u>
年內應佔全面(開支)收入總額：			
本公司之擁有人	(8,705)	522	117,032
非控制性權益	<u>(30,525)</u>	<u>(4,610)</u>	<u>39,455</u>
	<u><u>(39,230)</u></u>	<u><u>(4,088)</u></u>	<u><u>156,487</u></u>

## 未經審核綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	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)
非流動資產			
機器及設備	214	223	173
遞延稅項	—	—	2,731
	<u>214</u>	<u>223</u>	<u>2,904</u>
流動資產			
在建物業	737,095	971,642	—
待售物業	129,220	64,762	746,701
貿易及其他應收賬款	28,719	52,537	9,762
同系附屬公司欠款	—	12,116	21,991
最終控股公司欠款	90,000	—	—
可能收購事項之已付可退回按金	—	—	150,000
可收回所得稅	—	27,717	—
有限制銀行存款	32,776	92,298	—
銀行結存及現金	108,062	122,127	181,592
	<u>1,125,872</u>	<u>1,343,199</u>	<u>1,110,046</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	309,561	904,991	523,744
應付最終控股公司款項	—	89,443	87,848
應付同系附屬公司款項	—	32	37
應付所得稅	945	—	147,388
有抵押銀行貸款	—	80,000	—
	<u>310,506</u>	<u>1,074,466</u>	<u>759,017</u>
流動資產淨額	<u>815,366</u>	<u>268,733</u>	<u>351,029</u>
總資產減流動負債	<u><u>815,580</u></u>	<u><u>268,956</u></u>	<u><u>353,933</u></u>

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
資本及儲備			
股本	7	7	7
儲備	<u>282,427</u>	<u>172,149</u>	<u>289,181</u>
本公司之擁有人應佔權益	282,434	172,156	289,188
非控制性權益	<u>154,790</u>	<u>75,290</u>	<u>64,745</u>
權益總額	<u>437,224</u>	<u>247,446</u>	<u>353,933</u>
非流動負債			
有抵押銀行貸款	350,000	–	–
遞延稅項	<u>28,356</u>	<u>21,510</u>	<u>–</u>
	<u>378,356</u>	<u>21,510</u>	<u>–</u>
	<u>815,580</u>	<u>268,956</u>	<u>353,933</u>



## 未經審核綜合權益變動表

	本公司之擁有人應佔							
	普通股股本	換算儲備	一般儲備	其他儲備	累計溢利	非控制性		總額
					(虧損)	總額	權益	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一零年一月一日 (未經審核)	7	-	-	-	291,132	291,139	299,590	590,729
年內虧損	-	-	-	-	(8,927)	(8,927)	(30,525)	(39,452)
年內其他全面收入								
— 因換算外國業務財務報表 產生之匯兌差額	-	222	-	-	-	222	-	222
年內全面收入 (開支) 總額	-	222	-	-	(8,927)	(8,705)	(30,525)	(39,230)
支付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	(114,275)	(114,275)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日 (未經審核)	7	222	-	-	282,205	282,434	154,790	437,224
年內虧損	-	-	-	-	(5,726)	(5,726)	(4,610)	(10,336)
年內其他全面收入								
— 因換算外國業務財務報表 產生之匯兌差額	-	6,248	-	-	-	6,248	-	6,248
年內全面收入 (開支) 總額	-	6,248	-	-	(5,726)	522	(4,610)	(4,088)
過往年度支付予附屬公司 非控制性權益之股息撥回	-	-	-	-	-	-	403	403
收購非控制性權益	-	-	-	(110,800)	-	(110,800)	(75,293)	(186,093)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日 (未經審核)	7	6,470	-	(110,800)	276,479	172,156	75,290	247,446
年內溢利	-	-	-	-	115,501	115,501	39,455	154,956
年內其他全面收入								
— 因換算外國業務財務報表 產生之匯兌差額	-	1,531	-	-	-	1,531	-	1,531
年內全面收入總額	-	1,531	-	-	115,501	117,032	39,455	156,487
撥款	-	-	28,772	-	(28,772)	-	-	-
支付予非控制性權益之股息	-	-	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)
於二零一二年十二月三十一日 (未經審核)	7	8,001	28,772	(110,800)	363,208	289,188	64,745	353,933

## 未經審核綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	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)
<b>經營活動</b>			
除稅前(虧損)溢利	(88,950)	(13,837)	325,481
調整項目：			
投資物業公允值之變動	9,500	–	–
機器及設備折舊	95	85	75
出售機器及設備之虧損	48	–	–
待售物業之減值虧損	28,600	3,430	–
待售物業之減值虧損撥回	–	(6,904)	(1,577)
利息收入	(454)	(1,628)	(825)
直接撇銷之壞賬撥回	–	(1,676)	–
營運資金變動前之營業現金流量	(51,161)	(20,530)	323,154
在建物業增加	(351,314)	(216,706)	(268,474)
待售物業減少	175,906	67,932	563,635
貿易及其他應收賬款(增加)減少	(21,613)	(22,142)	42,775
貿易及其他應付賬款增加(減少)	133,584	595,545	(381,247)
經營活動之現金(流出)流入	(114,598)	404,099	279,843
已付中國企業所得稅	(13,194)	(31,719)	(14,925)
已付中國土地增值稅	(1,139)	–	(4,736)
經營活動之現金(流出)流入淨額	(128,931)	372,380	260,182

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	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)
<b>投資活動</b>			
有限制銀行存款(增加)減少	(32,776)	(59,522)	92,298
添置機器及設備	(84)	(94)	(25)
出售機器及設備所得款項	3	–	–
已收利息	454	1,628	825
收購機器及設備之按金	–	–	(150,000)
同系附屬公司(墊款)還款	–	(10,296)	(10,183)
<b>投資活動之現金流出淨額</b>	<b>(32,403)</b>	<b>(68,284)</b>	<b>(67,085)</b>
<b>融資活動</b>			
新增銀行貸款	350,000	–	–
償還銀行貸款	–	(270,000)	(80,000)
支付予非控制性權益之股息	(114,275)	–	(50,000)
最終控股公司(還款)墊款	(85,172)	(2,222)	244
同系附屬公司墊款	–	32	5
已付利息	(9,522)	(17,841)	(3,881)
<b>融資活動之現金流入(流出)淨額</b>	<b>141,031</b>	<b>(290,031)</b>	<b>(133,632)</b>
<b>現金及現金等價物之(減少)增加淨額</b>	<b>(20,303)</b>	<b>14,065</b>	<b>59,465</b>
<b>於年初之現金及現金等價物</b>	<b>128,365</b>	<b>108,062</b>	<b>122,127</b>
<b>於年終之現金及現金等價物， 其中包括銀行結存及現金</b>	<b>108,062</b>	<b>122,127</b>	<b>181,592</b>

## 未經審核綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

於二零一三年五月十五日，領景投資控股有限公司（「附屬公司」）與獨立第三方Ace Goal Holdings Limited（「Ace Goal」）訂立一份出售協議（「出售協議」）。根據出售協議，中國上城集團有限公司（「本公司」）有條件同意以代價人民幣560,000,000元向Ace Goal出售蓮盛控股有限公司（「蓮盛」）及其附屬公司（統稱「出售集團」）之全部股權，以及於出售協議完成之時或完成前任何時間出售集團未償還或應付本公司及其附屬公司之所有責任、負債及債務（「出售事項」）。

### 2. 未經審核綜合財務資料之呈列基準

出售集團於截至二零一二年十二月三十一日止三年各年之綜合財務資料（「未經審核綜合財務資料」）乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段所編製，僅供載入本公司就出售事項而刊發之通函內。

綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表（包括出售集團旗下各公司之業績及現金流量）乃以猶如現有集團架構自相關註冊成立日期起至二零一二年十二月三十一日止已經存在為基準編製。出售集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表乃為呈列出售集團旗下各公司之資產及負債編製，猶如現有集團架構於該等日期已經存在。

計入未經審核綜合財務資料之款項已按照本公司在編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時採納之相關會計政策確認及計量，符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則。未經審核財務資料並無載有足夠資料，以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號「財務報表之呈報」所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明財務報表。

**A. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告**

二零一三年五月三十一日

董事會  
中國上城集團有限公司  
香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心第一期15樓1501室

敬啟者：

吾等就中國上城集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）提呈報告，該等備考財務資料載於 貴公司已刊發日期為二零一三年五月三十一日之通函（「通函」）附錄三B節，該通函有關建議出售蓮盛控股有限公司（連同其附屬公司統稱「出售集團」，而不包括出售集團之 貴集團於下文統稱為「餘下集團」）全部股權及於完成時出售集團結欠餘下集團之未償還貸款金額之交易（「出售事項」）。未經審核備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明用途，以提供有關出售事項可能如何影響所呈報相關財務資料之資料。

未經審核備考財務資料之編製基準載於下文B節。

**董事和申報會計師各自之職責**

董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第四章第29段並經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供載入投資通函」而編製之未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任為根據上市規則第四章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向 閣下匯報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基礎

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈香港投資通函報告聘用準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」履行委聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮調整之支持理據以及與董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘之工作並不涉及任何相關財務資料之獨立審閱。

由於吾等之工作並未構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之審計或審閱，故吾等概不就未經審核備考財務資料作出任何有關審計或審閱保證。

吾等在計劃及履行工作時，乃以取得吾等認為必須之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，合理確定董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，及有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致，而有關調整對根據上市規則第四章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或跡象顯示未來將發生任何事項，亦不一定能顯示：

- 餘下集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日子之財務狀況；及
- 餘下集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

信永中和（香港）會計師事務所有限公司

執業會計師

黃漢基

執業證書號碼：P05591

香港

**B. 未經審核備考財務資料****未經審核備考財務資料緒言**

隨附之中國上城集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（下文統稱「本集團」），不包括蓮盛控股有限公司（「蓮盛」）及其附屬公司（「出售集團」）（不包括出售集團於下文統稱蓮盛及其附屬公司之本集團，統稱「餘下集團」）之未經審核備考財務資料乃由本公司董事（「董事」）編製以說明以下建議出售蓮盛全部股權及出售集團結欠餘下集團之未償還貸款（「銷售貸款」）金額（「出售事項」）之交易之影響。

未經審核備考財務資料已經編製，猶如出售事項就未經審核備考綜合財務狀況表而言已於二零一二年十二月三十一日完成，而就未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言已於二零一二年一月一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃基於本集團於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表（乃摘錄自本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經刊發年報（經作出下文所述之調整））編製，猶如出售事項已於二零一二年十二月三十一日進行。

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃基於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表（乃摘錄自本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經刊發年報（經作出下文所述之調整））編製，猶如出售事項已於二零一二年一月一日進行。

隨附之餘下集團未經審核備考財務資料乃由董事根據多項假設、估計、不明朗因素及現時可獲得之資料編製，以便提供餘下集團於出售事項完成後之資料。由於該等資料僅為說明用途而編製，基於其假設性質，不一定能夠真實反映餘下集團於出售事項完成時之實際財政狀況、業績及現金流量。此外，隨附之餘下集團未經審核備考財務資料並非旨在預測餘下集團於出售事項完成後之未來財務狀況或經營業績。餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第四章第29段及第十四章第68(2)(a)(ii)段編製。

餘下集團之未經審核備考財務資料應與本集團之財務資料（載於本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經刊發年報），以及通函附錄二所載之出售集團之財務資料一併閱讀。

## 餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	備考調整 人民幣千元 (附註3)	餘下集團 人民幣千元
營業額	979,424	(904,409)		75,015
銷售成本	<u>(628,113)</u>	562,059		<u>(66,054)</u>
毛利	351,311			8,961
其他營運收入	1,844	(952)		892
投資物業公允值之變動	20,100			20,100
可換股債券公允值之變動	(4,139)			(4,139)
出售及分銷成本	(14,468)	13,216		(1,252)
行政費用	(25,356)	4,605		(20,751)
財務成本	(11,475)			(11,475)
出售附屬公司之收益	<u>—</u>		227,967	<u>227,967</u>
除稅前溢利	317,817			220,303
稅項	<u>(176,921)</u>	170,525		<u>(6,396)</u>
年內溢利	140,896			213,907
因換算外國業務財務報表產生之 匯兌差額及年內其他全面收入總額	<u>3,538</u>	(1,531)		<u>2,007</u>
年內全面收入總額	<u><u>144,434</u></u>			<u><u>215,914</u></u>
年內溢利應佔：				
本公司之擁有人	103,489	(115,501)	227,967	215,955
非控制性權益	<u>37,407</u>	(39,455)		<u>(2,048)</u>
	<u><u>140,896</u></u>			<u><u>213,907</u></u>
以下人士應佔年內全面收入總額：				
本公司之擁有人	107,027	(117,032)	227,967	217,962
非控制性權益	<u>37,407</u>	(39,455)		<u>(2,048)</u>
	<u><u>144,434</u></u>			<u><u>215,914</u></u>



## 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註4)	備考調整 人民幣千元 (附註5)	餘下集團 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	29,683	(173)		29,510
投資物業	175,800			175,800
租賃預付款項	234			234
商譽	184,231		(184,231)	–
可供出售投資	–			–
	<u>389,948</u>			<u>205,544</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	3,174			3,174
在建物業	–			–
待售物業	746,701	(746,701)		–
貿易及其他應收賬款	18,606	(9,762)		8,844
集團公司欠款	–	(21,991)	21,991	–
可能收購事項之 已付可退回按金	150,000	(150,000)	150,000	150,000
租賃預付款項	6			6
持有至到期日投資	–			–
持作交易用途之投資	53			53
銀行結存及現金	196,668	(181,592)	558,510	573,586
	<u>1,115,208</u>			<u>735,663</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款	541,866	(523,744)	4,963	23,085
應付集團公司款項	–	(87,885)	87,885	–
應付所得稅	147,951	(147,388)		563
有抵押銀行貸款	13,198			13,198
可換股債券	132,405			132,405
應付代價	48,815			48,815
	<u>884,235</u>			<u>218,066</u>
流動資產淨額	<u>230,973</u>			<u>517,597</u>
總資產減流動負債	<u>620,921</u>			<u>723,141</u>

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註4)	備考調整 人民幣千元 (附註5)	餘下集團 人民幣千元
資本及儲備				
普通股股本	88,424			88,424
可換股可贖回優先股	152,006			152,006
儲備	<u>125,705</u>		164,234	<u>289,939</u>
本公司之擁有人應佔權益	366,135			530,369
非控制性權益	<u>62,912</u>			<u>(1,833)</u>
權益總額	<u>429,047</u>			<u>528,536</u>
非流動負債				
可換股債券	179,782			179,782
遞延稅項	<u>12,092</u>	2,731		<u>14,823</u>
	<u>191,874</u>			<u>194,605</u>
資產(負債)淨額	<u><u>620,921</u></u>			<u><u>723,141</u></u>

## 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註6)	備考調整 人民幣千元 (附註7)	餘下集團 人民幣千元
<b>經營活動</b>				
除稅前溢利	317,817	(325,481)		(7,664)
調整項目：				
租賃預付款項之攤銷	6			6
可換股債券公允值之變動	4,139			4,139
持作交易用途之投資之公允值變動	164			164
投資物業公允值之變動	(20,100)			(20,100)
物業、機器及設備之折舊	1,778	(75)		1,703
以權益結算之以股份為基礎 之支付開支	3,742			3,742
財務成本	11,475			11,475
出售投資物業之收益	(316)			(316)
貿易應收賬款之減值虧損	31			31
利息收入	(850)	825		(25)
存貨之減值虧損撥回	(464)			(464)
待售物業之減值虧損撥回	(1,577)	1,577		—
營運資金變動前之營業現金流量	315,845			(7,309)
存貨減少	796			796
在建物業增加	(268,474)	268,474		—
待售物業減少	563,635	(563,635)		—
貿易及其他應收賬款減少	43,688	(42,775)		913
貿易及其他應付賬款(減少)增加	(378,911)	381,247		2,336
應付出售集團款項增加	—	9,934		9,934
經營活動之現金流入	276,579			6,670
已付中國企業所得稅	(5,921)	4,736		(1,185)
已付中國土地增值稅	(14,925)	14,925		—
經營活動之現金流入(流出)淨額	255,733			5,485

	本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註6)	備考調整 人民幣千元 (附註7)	餘下集團 人民幣千元
<b>投資活動</b>				
可能收購事項之已付可退回按金	(150,000)	150,000		–
添置物業、機器及設備	(26)	25		(1)
已收利息	850	(825)		25
出售投資物業所得款項， 扣除交易成本	6,610			6,610
有限制銀行存款減少	92,298	(92,298)		–
出售附屬公司所得款項	–		558,510	558,510
<b>投資活動之現金(流出)流入淨額</b>	<b>(50,268)</b>			<b>565,144</b>
<b>融資活動</b>				
償還銀行貸款	(85,961)	80,000		(5,961)
支付予附屬公司非控制性權益之股息	(50,000)	50,000		–
已付利息	(9,457)	3,881		(5,576)
<b>融資活動之現金流出淨額</b>	<b>(145,418)</b>			<b>(11,537)</b>
<b>現金及現金等價物之增加淨額</b>	<b>60,047</b>			<b>559,092</b>
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(72)</b>			<b>(72)</b>
<b>於年初之現金及現金等價物</b>	<b>136,693</b>	<b>(122,127)</b>		<b>14,566</b>
<b>於年終之現金及現金等價物， 其中包括銀行結存及現金</b>	<b>196,668</b>			<b>573,586</b>

## 未經審核備考財務資料附註

附註：

根據日期為二零一三年五月十三日內容有關出售事項之有條件協議，可退回按金人民幣150,000,000元將不會由出售集團保留，惟將於出售事項完成前轉讓予餘下集團。就編製未經審核備考財務資料而言，董事認為，其可更具體顯示出售事項完成後出售事項之影響（已計及本公司日期為二零一二年十二月五日之公告所載就可能收購事項支付之可退回按金）。下文所載餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及綜合現金流量表之未經審核備考調整已基於假設可退回按金已於緊接出售協議完成前支付及出售事項已於二零一二年一月一日完成而編製。

- (1) 數目乃摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零一二年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表以及截至有關日期止年度之本集團之綜合全面收益表及綜合現金流量表。
- (2) 調整乃指不包括出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績，猶如出售事項已於二零一二年一月一日進行。出售集團之業績乃摘錄自本通函附錄二所載出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料。
- (3) 該等調整反映出出售事項之備考收益，猶如出售事項已於二零一二年一月一日進行。出售事項之備考收益按下列方式計算：

	人民幣千元
現金代價	560,000
代價之調整	
二零一二年十二月三十一日至二零一二年一月一日	
擁有人應佔出售集團之資產淨值減少，	
已就銷售貸款增加金額人民幣11,470,000元作出調整	(105,562)
二零一二年十二月三十一日至二零一二年一月一日	
擁有人應佔待售物業及在建物業之估值溢價增加	63,733
經調整之代價	518,171
減：估計與出售事項有關之直接開支	(1,490)
	516,681
加：可能收購事項之已付可退回按金	150,000
加：非控制性權益	75,290
減：出售集團於二零一二年一月一日之資產淨值	(247,446)
減：商譽	(184,231)
減：出售銷售貸款	(82,327)
估計出售出售集團之備考收益	227,967

- (4) 調整乃指不包括出售集團之資產及負債，猶如出售事項於二零一二年十二月三十一日進行。出售集團之資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料。

- (5) 該等調整反映出售事項之備考收益，猶如出售事項已於二零一二年十二月三十一日進行。出售事項之備考收益按下列方式計算：

	人民幣千元
現金代價	560,000
減：估計與出售事項有關之直接開支	<u>(1,490)</u>
	558,510
加：可能收購事項之已付可退回按金	150,000
加：非控制性權益	64,745
減：出售集團於二零一二年十二月三十一日之資產淨值	(353,933)
減：商譽	(184,231)
減：出售銷售貸款	<u>(70,857)</u>
估計出售事項之備考收益	<u><u>164,234</u></u>

- (6) 調整乃指不包括出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之現金流量，猶如出售事項於二零一二年一月一日進行。出售集團之現金流量乃摘錄自本通函附錄二所載出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料。

- (7) 該等調整反映假設出售事項已於二零一二年一月一日進行，投資活動之現金流入如下：

	人民幣千元
現金代價	560,000
減：估計與出售事項有關之直接開支	<u>(1,490)</u>
	<u><u>558,510</u></u>

- (8) 預期附註2、3、4、5、6及7並不會對本集團造成持續影響。

以下為合資格註冊獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零一三年二月二十八日對物業之市價之估值之函件全文、估值概要及估值證書，乃編製以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問

香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓



敬啟者：

遵照中國上城集團有限公司（「貴公司」）指示吾等評估珠海中珠房地產開發有限公司（「中珠」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一三年二月二十八日（「估值日」）之市價之意見，以供載入本通函內。

吾等之估值是吾等對物業權益之市價之意見，而市價指「自願買家與自願賣家雙方各自於估值日在作出適當市場推廣後在知情、審慎而自願之情況下透過公平交易轉讓資產或負債之估計款額」。

於評估中珠於中國持作出售之物業權益時，吾等以直接比較法進行評估，假設該等物業在現況下交吉出售並參考有關市場可資比較之銷售例證進行估值。

吾等之估值已假設業主在公開市場上以現有狀況（不附帶遞延條款合同、售後租回、合資、管理協議或任何將有利於提高物業權益之價值之類似安排）出售物業權益。此外，吾等之估值亦假設沒有任何強迫銷售之情況。

吾等沒有就物業權益向中國政府有關當局進行業權查冊。吾等已具備關於物業權益之相關摘錄業權文件。然而，吾等沒有就文件正本進行檢驗以確認所有權、產權負擔或是否有任何後來之修正案可能沒有出現於交給吾等之副本。為該物業權益進行估值時，吾等依賴由 貴公司中國法律顧問廣東中晟律師事務所提供之法律意見（「中國法律意見」）。

吾等在相當程度上依據 貴公司提供之資料及已接受 貴公司給予吾等之如下建議，規劃審批或法定公告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及樓面面積、物業鑑定及其他有關事宜。 貴公司亦已向吾等表示， 貴公司所提供之資料沒有任何重大事實被隱瞞或遺漏。所有文件僅供參考。

所有尺寸、量度及面積載於估值證書內僅基於 貴公司提供予吾等之文件所載資料，且僅為約數。概無進行任何實地計量。

吾等已視察物業之外觀，且於可能情況下，視察物業之內觀。特許測量師譚肇基先生已於二零一三年三月二十七日進行實地視察。然而，吾等沒有進行結構調查，也沒有檢查木製品或其他部分之結構（包括已遮蓋、未暴露或無法接近者），因此，吾等無法呈報該物業之部分是否確無損毀。吾等並無測試任何設施。

吾等之估值並無考慮該物業權益之抵押、按揭或拖欠之款項，或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業權益概無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之第五章及應用指引第十二項進行。

除非另有說明，所有貨幣價值均以人民幣（人民幣）列值。截至二零一三年二月二十八日，用作估物業權益之匯率為1港元兌人民幣0.803元。由該日至本函件發出之日期，人民幣兌港元（港元）之匯率沒有明顯波動。



吾等隨函附奉估證概要及估值證書。

此致

香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心  
第一期1501室  
中國上城集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師 (產業測量)  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
中國房地產估價師  
謹啟

二零一三年五月三十一日

附註: 何繼光先生為特許測量師, MRICS MHKIS MSc(e-com), 擁有逾二十五年之香港物業評估經驗, 且擁有逾十八年之中國物業評估經驗。

## 估證概要

## 中珠於中國持作出售之物業權益

物業	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值
1. 中國 廣東省珠海市 香洲區 上華路1號 中珠•上城一期 未售部份	人民幣117,580,000元  (相等於約 146,430,000港元)
2. 中國 廣東省珠海市 香洲區 上華路2號 中珠•上城二期 未售部份	人民幣801,000,000元  (相等於約 997,510,000港元)
總計：	<hr/> <b>人民幣918,580,000元</b>  <b>(相等於約1,143,940,000港元)</b> <hr/> <hr/>

## 估值證書

## 中珠於中國持作出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值
1. 中國 廣東省珠海市 香洲區 上華路1號 中珠•上城一期 未售部份	該物業包括於二零零九年落成之中珠•上城一期未售部份，總建築面積約為9,560.83平方米，及248個停車位。  據 貴集團，該物業之建築面積如下：	該物業現時為空置。	人民幣117,580,000元  (相等於約 146,380,000港元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	住宅	3,404.44	
	商業	<u>6,156.39</u>	
	總計：	<u><u>9,560.83</u></u>	
	該物業按土地使用權持有，住宅及商業用途之土地使用權將分別於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。		

## 附註：

- 根據房地產權證（文件編號：粵房地證字第C4701426號），土地面積約48,382.70平方米之該物業之土地使用權已授予珠海中珠房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，年期分別於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。
- 根據珠海市規劃局於二零零六年七月四日發出之建設用地規劃許可證（文件編號：2006用地字第079號），土地（土地面積約為48,382.70平方米）之建築地盤符合城市建設規定。
- 根據珠海市規劃局於二零零六年五月三十一日發出之兩份建設工程規劃許可證（文件編號：2006規字第0941-1及094-2號），總建築面積143,876.93平方米之該物業（即中珠•上城一期之部份建築工程）符合城市建設規定，並獲得批准。
- 根據珠海市建設局發出之三份建築工程施工許可證（文件編號：440400200605316101、440400200605316001及440400200809080201），總建築面積125,405.34平方米之該物業（即中珠•上城一期之部份建築工程）符合施工規定，並已獲得批准。
- 根據珠海市建設局發出之兩份商品房預售許可證（文件編號：S200700036及S200700036-2），總建築面積107,305.72平方米之該物業（即中珠•上城一期之一部份）已允許預售。

6. 中國法律意見提出（其中包括）下列：
- (i) 珠海中珠房地產開發有限公司已合法取得該物業之業權，並有權轉讓及出售該物業。
  - (ii) 地價已正式支付及付清。
  - (iii) 該物業並無任何按揭、抵押或第三方產權負擔。
7. 根據中國法律意見及 貴公司所提供之資料，業權現況及授予重大批准和許可如下：
- (i) 房地產權證 有
  - (ii) 建設用地規劃許可證 有
  - (iii) 建設工程規劃許可證 有
  - (iv) 建築工程施工許可證 有
  - (v) 商品房預售許可證 有

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一三年 二月二十八日 現況下之市值								
2. 中國 廣東省珠海市 香洲區 上華路2號 中珠•上城二期 未售部份	該物業包括於二零一二年落成之中珠•上城二期未售部份，總建築面積約為49,665.95平方米，及451個停車位。  據 貴集團，該物業之建築面積如下：	該物業現時為空置。	人民幣801,000,000元  (相等於約 997,510,000港元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>46,540.05</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,125.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>49,665.95</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	46,540.05	商業	3,125.90	總計：	<u>49,665.95</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	46,540.05										
商業	3,125.90										
總計：	<u>49,665.95</u>										
	該物業按土地使用權持有，住宅及商業用途之土地使用權將分別於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。										

## 附註：

- 根據房地產權證（文件編號：粵房地證字第C4701427號），土地面積約57,762.92平方米之該物業之土地使用權已授予珠海中珠房地產開發有限公司，作住宅及商業用途，年期分別於二零七六年七月五日及二零四六年七月五日屆滿。
- 根據珠海市規劃局於二零零六年七月四日發出之建設用地規劃許可證（文件編號：2006用地字第078號），土地（土地面積約為57,762.92平方米）之建築地盤符合城市建設規定。
- 根據珠海市規劃局於二零零六年五月三十一日發出之兩份建設工程規劃許可證（文件編號：2006規字第0941-3及094-4號），總建築面積176,747.59平方米之該物業（即中珠•上城二期之部份建築工程）符合城市規劃規定，並獲得批准。
- 根據珠海市建設局發出之建築工程施工許可證（文件編號：440400201001180101），總建築面積170,838.66平方米之該物業（即中珠•上城二期之部份建築工程）符合施工規定，並獲得批准。
- 根據珠海市建設局發出之四份商品房預售許可證（文件編號：S200700036-3、S200700036-4、S200700036-5及S200700036-6），總建築面積121,712.71平方米之該物業（即中珠•上城二期之一部份）已允許預售。

6. 中國法律意見提出（其中包括）下列：
- (i) 珠海中珠房地產開發有限公司已合法取得該物業之業權，並有權轉讓及出售該物業。
  - (ii) 地價已正式支付及付清。
  - (iii) 該物業並無任何按揭、抵押或第三方產權負擔。
7. 根據中國法律意見及 貴公司所提供之資料，業權現況及授予重大批准和許可如下：
- (i) 房地產權證 有
  - (ii) 建設用地規劃許可證 有
  - (iii) 建設工程規劃許可證 有
  - (iv) 建築工程施工許可證 有
  - (v) 商品房預售許可證 有

## 物業權益、物業估值及物業評估價值與賬面淨值之對賬

合資格註冊獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司已評估出售集團附屬公司中珠於二零一三年二月二十八日在物業持有之物業權益，且認為物業權益於二零一三年二月二十八日之市值約為人民幣918,580,000元。

以下載列物業權益之估值數字與列入出售集團未經審核綜合財務報表之數字之對賬：

	人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日之賬面值（摘錄自本通函附錄二）	746,701
截至二零一三年二月二十八日止兩個月之變動：	
出售	<u>(193,048)</u>
於二零一三年二月二十八日之賬面值	553,653
估值盈餘	<u>364,927</u>
於二零一三年二月二十八日之市值（摘錄自本通函附錄四）	<u><u>918,580</u></u>

## 1. 責任聲明

本通函（各董事願共同及個別承擔全部責任）乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事在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要方面確屬準確及完整，不含誤導或欺騙成份及並無遺漏其他事實，以致其任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司之董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(1)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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由其擁有之權益或淡倉）；或(2)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(3)根據上市規則下上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	所持股份數目		所持購股權		持股概約百分比
	個人權益	公司權益	數目	總數	
XIA Dan女士 (附註)	–	79,500,000	4,000,000	83,500,000	8.87%
陳賢先生	–	–	8,000,000	8,000,000	0.85%
劉世忠先生	148,000	–	4,000,000	4,148,000	0.44%
潘禮賢先生	–	–	500,000	500,000	0.05%
陳振輝先生	–	–	500,000	500,000	0.05%
吳國柱先生	–	–	500,000	500,000	0.05%

附註：Xia Dan女士（「Xia女士」）被視為擁有Mega Edge International Limited（由Xia女士擁有100%權益之公司）所持有之79,500,000股股份之權益。根據證券及期貨條例，Xia女士被視為擁有Mega Edge International Limited所持有之股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有須記入根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



### 3. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所悉，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之主要股東登記冊：

#### (i) 普通股之好倉

主要股東	身份及 權益性質	所持 股份數目	持股概約 百分比
Mega Edge International Limited (附註)	註冊股東	79,500,000	8.44%
Ho Man Hung先生	註冊股東	185,600,000	19.71%

附註：本公司執行董事Xia Dan女士於Mega Edge International Limited擁有100%權益。根據證券及期貨條例，Xia女士被視為擁有Mega Edge International Limited持有之股份之權益。

#### (ii) 相關股份之好倉

姓名／名稱	身份及 權益性質	所持相關 股份數目	持股概約 百分比
優先股：			
Best Contact Holdings Limited (「Best Contact」) (附註1及2)	實益擁有者	268,421,054	28.51%
Xu Deliang先生 (附註2)	受控制公司 之權益	268,421,054	28.51%

姓名／名稱	身份及 權益性質	所持相關 股份數目	持股概約 百分比
可換股債券：			
成登有限公司 (附註3)	實益擁有着	349,908,338	37.17%
Leading Front Limited (附註3)	受控制公司 之權益	349,908,338	37.17%
Ho Man Hung先生	受控制公司 之權益	349,908,338	37.17%
銀元投資有限公司 (「銀元」) (附註4)	實益擁有着	271,186,440	28.81%
中銀集團投資有限公司 (「中銀集團投資」) (附註4)	受控制公司 之權益	271,186,440	28.81%
中國銀行股份有限公司 (「中國銀行」) (附註4)	受控制公司 之權益	271,186,440	28.81%
中央匯金投資有限 責任公司 (「匯金」) (附註4)	受控制公司 之權益	271,186,440	28.81%

## 附註：

1. 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，而透過協議及由本公司行使選擇認股權，榮瀚擁有本公司350,000,000股可轉換可贖回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000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各屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚在不遲於上述兌換期間屆滿日期前七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。亦協定可轉換可贖回優先股股份將可予轉讓。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓225,000,000股可轉換可贖回優先股股份至Best Contact。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓50,000,000股可轉換可贖回優先股股份予若干個別人士。於二零一一年三月十七日，榮瀚進一步轉讓75,000,000股可轉換可贖回優先股股份至Best Contact。

此外，本公司已於二零零六年十一月十七日與Weina Holdings Limited訂立一份買賣協議，透過協議，榮瀚(由Weina Holdings Limited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可轉換可贖回優先A股股份轉換為

110,000,000股股份。根據日期為二零零九年十月二十三日之補充協議，上述可轉換可贖回優先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各屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚在不遲於上述兌換期間屆滿日期前七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。亦協定可轉換可贖回優先A股股份將可予轉讓。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓5,000,000股可轉換可贖回優先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。於二零一一年三月十七日，榮瀚進一步轉讓35,000,000股可轉換可贖回優先A股股份予Best Contact。

根據可轉換可贖回優先股股份及可轉換可贖回優先A股股份之條款及條件，可轉換可贖回優先股股份及可轉換可贖回優先A股股份之換股價將會因發行可換股債券調整至0.38港元。

2. Best Contact由Xu Deliang先生合法及實益擁有。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，Xu Deliang先生為主要股東及董事之獨立第三方。

於二零一二年十一月十四日，Best Contact按經調整換股價0.38港元行使本金額30,000,000港元的優先股股份及本金額4,000,000港元的優先A股，78,947,368股及10,526,315股轉換股份因此獲發行。

於二零一二年十二月三十一日，Best Contact擁有本公司19,473,683股普通股，佔本公司已發行股本2.07%。

於二零一二年十二月三十一日，Xu Deliang先生亦直接擁有本公司21,980,000股普通股，佔本公司已發行股本約2.33%。連同由Best Contact擁有之普通股，Xu Deliang先生被視為擁有本公司已發行股本約4.40%。

3. 於二零一零年十二月三日，本公司與成登有限公司訂立收購協議，而透過該協議及行使可換股債券的轉換權，成登有限公司於本公司的283,425,754股股份中擁有權益（根據初步換股價）。收購已經完成，而可換股債券已於二零一一年三月一日發行。謹此提述本公司於二零一三年三月四日刊發之公告，可換股債券的換股價自二零一三年三月一日起調整為0.657315港元。根據經調整換股價，本公司合共349,908,338股普通股可予轉換。

成登有限公司由Leading Front Limited全資擁有，而Leading Front Limited則由Ho Man Hung先生全資擁有。因此，Ho Man Hung先生及Leading Front Limited被視為於本公司向成登有限公司發行的相關可換股債券中擁有權益。

4. 於二零一零年九月十九日，本公司與銀元訂立認購協議，而透過該協議及行使可換股債券的轉換權，銀元於公司的271,186,440股股份中擁有權益（根據初步換股價）。認購已經完成，而可換股債券已於二零一零年十二月一日發行。

銀元由中銀集團投資全資擁有，而中銀集團投資則由中國銀行全資擁有。匯金則擁有中國銀行資本的67.53%。因此，匯金、中國銀行、中銀集團投資被視為於本公司向銀元發行的相關可換股債券中擁有權益。

除上文所披露者外，概無任何人士於本公司股本中擁有登記權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部及上市規則之規定作出披露。

除本文所披露之股東外，董事並不知悉有任何人士於最後實際可行日期有權於本公司股東大會上行使或控制行使5%或以上表決權，及實際上可直接管理本公司或影響本公司之管理。

#### 4. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於自二零一二年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發之經審核綜合賬目日期）以來，在本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入、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，概無任何董事在其中擁有重大權益及與本集團業務有重大關係之存續合約或安排。

#### 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，每位執行董事已與本公司簽訂服務協議並沒有固定任期。各執行董事或可酌情收取花紅，有關金額將由董事會全權酌情按本公司之經營業績而釐定。

於最後實際可行日期，本公司並無與擬於應屆股東週年大會上重選連任之本公司董事訂立任何不可由本公司於一年內無償終止（法定補償除外）之服務合約。

#### 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或本公司之主要股東及彼等之聯繫人士於對本集團業務直接或間接構成業務競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益（定義見上市規則）。

#### 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之訴訟如下：

- (i) 於二零零九年十二月十二日，本公司收悉怡太有限公司（「怡太」）的訴訟狀。怡太於香港特別行政區高等法院向本公司提出約8,834,000港元之民事索償（「索償」），案件有關出售本公司之前全資附屬公司Magic Gain Investments Limited。有關索償之詳情載於本公司日期為二零零九年十二月十六日之公告。

於二零一二年一月三十一日，怡太向高等法院提呈經修訂訴訟狀。據此，有關索償金額被修訂及調低至7,967,000港元。本公司決定為此訴訟索償作出抗辯，並將就索償之理據尋求法律意見。董事預計此訴訟不會對本公司及其附屬公司的收益、淨資產及負債造成任何重大不利財務影響。

- (ii) 於二零一三年一月三十一日，間接全資附屬公司德維森實業（深圳）有限公司收到廣東國暉律師事務所發出的訴訟狀，內容有關就對於一間信託公司之投資進行調查提供之專業服務悉數繳付法律費用人民幣18,000,000元。

本公司決定對索償進行抗辯，並將就索償之理據尋求法律意見。董事預計此訴訟不會對本公司及其附屬公司的收益、淨資產及負債構成任何重大不利財務影響。

## 8. 重大合同

於緊接發行本通函前兩年內，本集團成員公司已訂立以下重大或可能屬重大之合同（並非於本集團日常業務過程中訂立之合同）：

- (1) 由Ho Man Hung先生與蓮盛於二零一一年十一月十八日簽訂之第二份補充協議，內容有關延遲由Ho Man Hung先生與蓮盛於二零零九年八月十一日簽訂之買賣協議項下支付餘下金額61,666,423港元之日期至二零一三年二月二十日；
- (2) 由Ho Man Hung先生與蓮盛於二零一三年二月二十日簽訂之第三份補充協議，內容有關進一步延遲由Ho Man Hung先生與蓮盛於二零零九年八月十一日簽訂之買賣協議項下支付餘下金額63,593,000港元之日期至二零一三年十一月二十日；
- (3) 由蓮盛與一名獨立第三方於二零一二年十二月五日訂立之無法律約束力意向書（經日期為二零一三年四月十五日之補充意向書所修訂及補充），內容有關可能收購一間於中國成立主要從事物業發展之公司之70%股權；及
- (4) 協議。

## 9. 專家之資格及同意書

於本通函提供意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，信永中和(香港)會計師事務所有限公司及威格斯資產評估顧問有限公司已分別就本通函之刊發發出同意書，同意以其現時之形式及內容收錄其意見、建議及／或函件，同意書迄今尚未撤回。

於最後實際可行日期，以上所有專家並無實益擁有本集團任何成員公司之股本，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，自二零一二年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發之經審核綜合賬目日期)以來，概無任何上述專家在本集團任何成員公司所購入、出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 一般事項

- (i) 本公司之註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands。
- (ii) 本公司之香港總辦事處及主要營業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。
- (iii) 本公司之主要股份過戶登記處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited, 4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY 1-1110, Cayman Islands。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (v) 本公司之公司秘書為府磊先生。府先生已獲委任為本公司之財務總監及公司秘書，自二零一零年七月二日起生效。府先生為香港會計師公會及特許

公認會計師公會之成員。彼持有香港中文大學之工商管理碩士學位及香港理工大學之會計學學士學位。彼於會計方面擁有豐富之專業經驗。

## 11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起計至股東特別大會日期（包括該日）內之一般辦公時間，在本公司之香港總辦事處及主要營業地址（香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室）可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 本附錄「重大合同」一節所述之重大合同；
- (iii) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度報告；
- (iv) 載於本通函附錄二之出售集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之審閱報告；
- (v) 載於本通函附錄三之餘下集團之未經審核備考財務資料報告；
- (vi) 載於本通函附錄四之出售集團估值報告；
- (vii) 本附錄「專家之資格及同意書」一節所述之專家書面同意書；及
- (viii) 本通函。

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)

茲通告中國上城集團有限公司(「本公司」及其附屬公司統稱為「本集團」)謹訂於二零一三年六月十九日上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道72號香港日航酒店地下低層日泉廳5舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以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：

普通決議案

1. 「動議謹此批准、確認及追認領景投資控股有限公司(作為賣方,「賣方」)與Ace Goal Holdings Limited(作為買方,「買方」)於二零一三年五月十五日訂立之有條件協議(「協議」),據此,賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買蓮盛控股有限公司(「蓮盛」,及其附屬公司,統稱「出售集團」)之全部已發行股本及出售集團於協議日期結欠本集團(不包括出售集團)之免息貸款人民幣70,857,000元(經扣減本集團結欠出售集團之款項),代價為人民幣560,000,000元;」
2. 「動議待上文第1項決議案獲通過後,謹此批准及確認買方以賣方為受益人簽立及交付之股份抵押契據(「股份抵押契據」),據此,蓮盛之全部已發行股本將根據股份抵押契據及其項下擬進行之所有交易之條款並在其條件規限下以賣方為受益人作出抵押;」
3. 「動議謹此授權本公司任何一名董事,在其認為屬必要、合宜或適宜之情況下,代表本公司簽立其視為協議項下擬進行或與其有關之事宜所附帶、隨附或相關之一切有關其他文件、文據及協議,並作出一切有關行動或事宜。」

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
公司秘書  
府磊

香港,二零一三年五月三十一日



---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及

主要營業地址：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第一期

15樓1501室

附註：

1. 在本公司之組織章程細則條文之規限下，凡有權出席上述通告所召開之股東特別大會並於會上表決之股東，均可委派一名或以上受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘超過一名受委代表獲委任，則有關委任須註明所委任之各受委代表涉及之股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書副本，必須於大會或任何續會之指定舉行時間48小時前，送達本公司香港總辦事處及主要營業地點（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），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東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。
3. 如屬本公司股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘有超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則上述出席之人士中，就有關聯名持有股份而言，僅為於本公司股東名冊上排名首位者有權就所持股份投票。
4. 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。在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。
5. 於本通告日期，執行董事為劉鋒先生、陳賢先生、劉世忠先生及Xia Dan女士；獨立非執行董事為潘禮賢先生、陳振輝先生及吳國柱先生。