

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的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)

## 主要交易

### 收購事項

茲提述本公司日期分別為二零一三年八月二十七日、二零一三年八月二十八日及二零一三年十二月三十日之公告，內容有關本集團就可能收購事項訂立意向書及補充意向書。

董事會欣然宣佈，於二零一四年二月二十五日（聯交所交易時段結束後），寰業、賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，按代價，寰業有條件同意收購（及／或促使其提名人收購）目標股權及目標股東貸款而賣方有條件同意(i)出售99.98%之目標股權及目標股東貸款；以及(ii)促使胡先生出售0.02%之目標股權。目標股權指深圳隆盛行全部股權，而深圳隆盛行持有茂名華大90%之股權。

於完成後，深圳隆盛行將成為本公司之間接全資附屬公司，及茂名華大將成為本公司之間接非全資附屬公司。此外，目標股東貸款所有未償還金額將由深圳隆盛行支付予寰業。

### 上市規則涵義

由於有關收購事項之兩項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，須遵守公告、通函及股東批准之規定。

## 一般事項

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情批准有關買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。誠如賣方告知，賣方連同其聯繫人於本公告日期合共持有本公司40,000,000股股份，約佔本公司已發行股本4.2%，賣方及其聯繫人將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，除賣方及其聯繫人於本公司之上述權益外，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，及須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

載有（其中包括）(i)買賣協議及收購事項之進一步詳情；(ii)深圳隆盛行集團之會計師報告；(iii)有關土地之物業估值報告；及(iv)股東特別大會通告之通函，將於二零一四年三月十八日或之前寄發予股東。

由於完成須待達成及／或豁免（倘適用）買賣協議載列之條件方可作實，收購事項未必會完成。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或任何證券時務請審慎行事。

## 緒言

茲提述本公司日期分別為二零一三年八月二十七日、二零一三年八月二十八日及二零一三年十二月三十日之公告，內容有關本集團就可能收購事項訂立意向書及補充意向書。根據意向書及補充意向書，本集團獲授唯一及專屬權利就可能收購一間公司（即茂名華大，其獲授及擁有土地之土地使用證）90%之股權及其應付之股東貸款與有關各方進行磋商。

董事會欣然宣佈，於二零一四年二月二十五日（聯交所交易時段結束後），寰業（本公司直接全資附屬公司）、賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，按代價，寰業有條件同意收購（及／或促使其提名人收購）目標股權及目標股東貸款而賣方有條件同意(i)出售99.98%之目標股權及目標股東貸款；以及(ii)促使胡先生出售0.02%之目標股權。目標股權指深圳隆盛行全部股權，而深圳隆盛行持有茂名華大90%之股權。

買賣協議取代買賣協議之前就收購事項及可能收購茂名華大90%之股權及茂名華大應付股東貸款訂立之任何先前協議、安排、聲明、諒解或交易，包括但不限於意向書及補充意向書。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：                  二零一四年二月二十五日

訂約各方：          寰業（作為買方）；

                          黃石保先生（作為賣方）；及

                          湛江市華大貿易有限公司（作為擔保人）。

於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，賣方及擔保人（由賣方最終實益擁有）均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 將予收購之資產

目標股權，即深圳隆盛行之全部股權人民幣30,000,000元（約相當於38,100,000港元），其中賣方及胡先生為分別擁有深圳隆盛行99.98%及0.02%股權之登記權益持有人。深圳隆盛行為一間於中國成立之投資控股公司。於本公告日期，深圳隆盛行直接持有茂名華大合共90%之股權，而茂名華大為土地（即深圳隆盛行集團之主要資產）之唯一合法及實益擁有人。

深圳隆盛行結欠賣方之目標股東貸款，於買賣協議日期約為人民幣280,000,000元（約相當於355,600,000港元）。

於完成後，深圳隆盛行將成為本公司之間接全資附屬公司，及茂名華大將成為本公司之間接非全資附屬公司。此外，目標股東貸款所有未償還金額將由深圳隆盛行支付予寰業。

## 代價

代價人民幣300,000,000元（約相當於381,000,000港元）將由寰業支付予賣方（以其本身之身份及代表胡先生），其中人民幣31,000,000元（約相當於39,400,000港元）為寰業收購目標股權之代價，人民幣269,000,000元（約相當於341,600,000港元）為向寰業轉讓目標股東貸款之代價。於向賣方支付代價後，賣方與胡先生須自行

處理有關分配代價之安排，寰業概無責任處置或確認有關安排。代價將由寰業按下列方式以人民幣支付予賣方：

- (i) 本集團根據意向書於意向書訂立日期後十五個營業日內代表寰業支付人民幣140,000,000元（約相當於177,800,000港元）之按金，並由寰業用以抵銷部份代價；
- (ii) 人民幣50,000,000元（約相當於63,500,000港元）（「保留款項」）於完成日期將由寰業保留。倘寰業及／或任何第三方對深圳隆盛行集團提出索償（在深圳隆盛行集團於二零一四年一月三十一日之管理賬目內已披露之負債除外），於緊隨完成日期後第一年內，寰業有權從保留款項中扣除所有中索的金額及有關索償之相關費用。保留款項餘額（如有）將於完成日期首個週年日撥付予賣方（不計利息）；及
- (iii) 待條件以滿意方式達成（寰業已以書面形式豁免者（倘適用）除外）後，餘款約人民幣110,000,000元（約相當於139,700,000港元）將由寰業於完成日期支付予賣方。

預期代價（不包括已支付之按金）將以本集團內部資源撥付。

代價乃由本公司及賣方參考(i)賣方應佔深圳隆盛行集團於二零一三年十二月三十一日負債淨額約人民幣196,000,000元（約相當於249,000,000港元）；(ii)根據(a)威格斯亞太有限公司（香港註冊及合資格獨立估值師）經計及相關市場可得之可資比較銷售憑證及考慮建設成本以及完成開發項目將產生的成本採納直接比較法評估土地於二零一三年十二月三十一日之初步價值人民幣814,000,000元（約相當於1,033,800,000港元），(b)土地於二零一三年十二月三十一日之賬面值約人民幣465,000,000元（約相當於590,000,000港元）及(c)賣方最終擁有茂名華大90%股權，賣方應佔土地之估值盈餘約人民幣314,500,000元（約相當於399,400,000港元）；及(iii)深圳隆盛行於買賣協議日期結欠賣方之目標股東貸款約人民幣280,000,000元（約相當於355,600,000港元）後按公平原則釐定。

## 先決條件

收購事項須待於條件達成日期或之前達成及／或寰業豁免（倘適用）以下條件後方告完成：

- (i) 寰業已完成對深圳隆盛行集團的盡職審查（包括但不限於審核深圳隆盛行集團之負債）並對結果滿意；

- (ii) 寰業須已收到有關賣方向寰業及／或其提名人轉讓99.98%之目標股權之文件且對其滿意，以及有關文件已於相關工商行政管理局登記且令寰業及其中國法律顧問滿意；
- (iii) 寰業須信納賣方已促使胡先生根據適用法律向寰業及／或其提名人轉讓0.02%之目標股權；寰業已接獲有關轉讓0.02%之目標股權之文件並對其滿意，以及有關文件已於相關工商行政管理局登記且令寰業及其中國法律顧問滿意；
- (iv) 收購目標股權及目標股東貸款之轉讓須同時完成；
- (v) 股東於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易（倘適用）；
- (vi) 賣方須為99.98%的目標股權及目標股東貸款之法律及最終實益擁有人；胡先生須為0.02%的目標股權之法律擁有人；及目標股權及目標股東貸款並不附帶任何產權負擔或第三者權益；
- (vii) 寰業須已收到文件證明茂名華大已就有關土地獲授及擁有土地使用證並對其滿意；
- (viii) 賣方、擔保人及深圳隆盛行已獲得有關買賣協議項下擬進行之所有協議及交易之所有必要授權及批准，包括但不限於彼等各自之董事會及股東批准；
- (ix) 寰業已收到證明深圳隆盛行及茂名華大各自之董事、股東、法定代表及地址已依法變更至寰業同意的狀況的文件（包括但不限於營業執照）並對其滿意，以及有關文件已於相關工商行政管理局登記且令寰業及其中國法律顧問滿意；
- (x) 寰業已接獲證明深圳隆盛行及茂名華大之組織章程細則已依法變更至寰業同意的狀況的文件並對其滿意，以及有關文件已在有關工商行政管理局登記且令寰業及其中國法律顧問滿意；

- (xi) 深圳隆盛行集團之管理層並無重大改變以及於完成時或之前沒有作出任何行為導致深圳隆盛行集團之業務、資產、物業、財務狀況、運作及前景有不利影響；及所有保證於各方面在完成日期均屬真實及準確；
- (xii) 寰業須已收到證明深圳隆盛行集團與其僱員訂立之所有僱用合同（按寰業之指定）均已終止及所有應付款項已付之文件並對其滿意；
- (xiii) 寰業須已收到擔保人正式簽署之擔保契據並對其內容滿意；
- (xiv) 寰業須已收到完成賬目草稿；
- (xv) 寰業須已收到證明深圳隆盛行集團之所有銀行戶口按寰業要求的更改方式處理的文件並對其滿意；
- (xvi) 寰業須已收到證明深圳隆盛行集團所有保險單之受益人已更改為寰業及／或其提名人（倘適用）之文件且對其滿意；及
- (xvii) 寰業須已接獲買賣協議附錄所載有關完成之所有文件並對其滿意。

除條件(i)至(xv)外，寰業有權酌情豁免任何條件。倘任何條件未於條件達成日期或買賣協議訂約各方可能書面議定之較後日期達成或獲豁免（視乎情況而定），買賣協議將告失效並不再有效力。賣方須即時將先前從寰業收到之所有款項（包括但不限於按金）（不含利息）退還予寰業。於妥為收到寰業支付之上述款項後及因任何事先違反買賣協議除外，訂約各方概不得根據買賣協議之條款及條件向任何其他方追討任何責任。

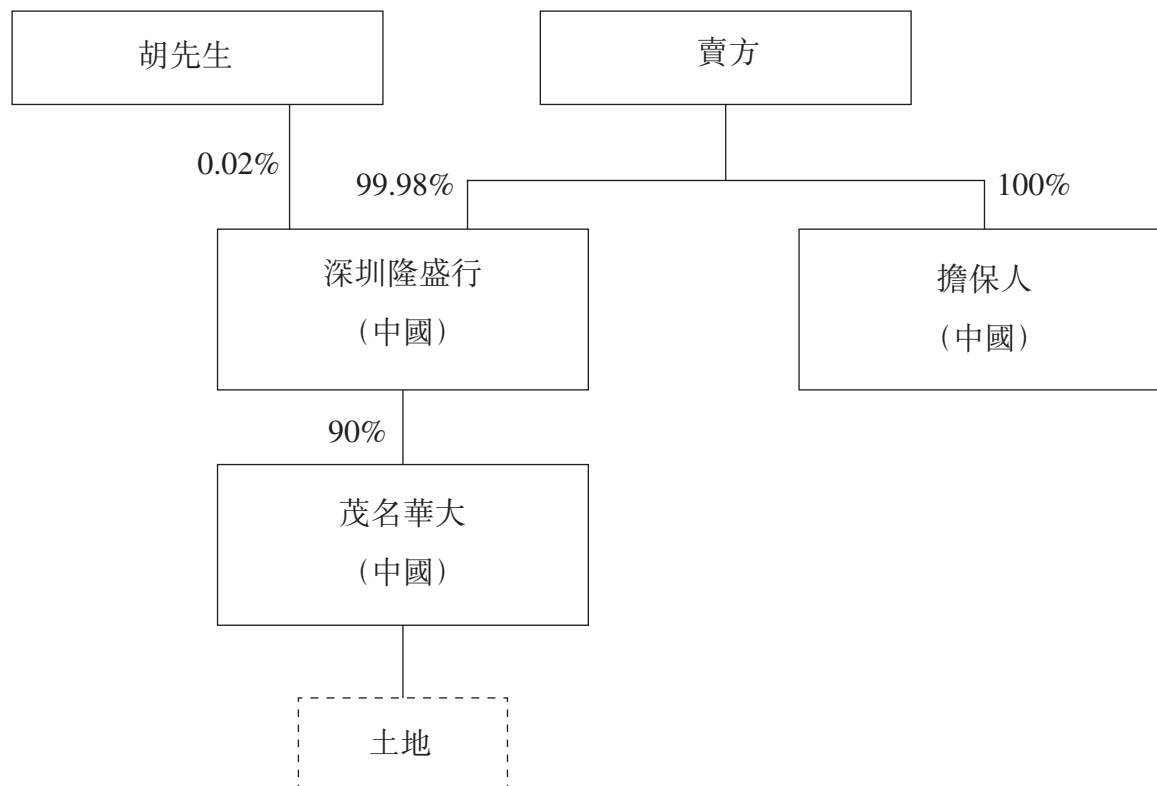
## 完成

收購事項將於緊隨所有條件達成及／或獲豁免（視乎情況而定）當日後第五個營業日完成，但不得遲於條件達成日期或訂約各方可能以書面方式同意之其他日期。

## 有關深圳隆盛行集團及土地之資料

### 深圳隆盛行集團

下表說明深圳隆盛行集團於本公告日期之股權及公司架構：



深圳隆盛行為一間於中國成立之投資控股公司。於本公告日期，深圳隆盛行由賣方及胡先生分別直接擁有99.98%及0.02%。於本公告日期，深圳隆盛行並無從事任何業務，惟僅投資茂名華大90%之股權。

茂名華大乃一間於中國成立之公司，目前由深圳隆盛行及一名獨立第三方分別直接擁有90%及10%。茂名華大主要從事房地產開發經營，並已獲授及擁有土地（一幅位於中國廣東省茂名市總面積約為93,000平方米之土地）之土地使用權。土地將發展為住宅及商業物業混合項目（「項目」）。於本公告日期，誠如賣方告知，除土地外，茂名華大並無擁有任何投資、土地及物業或於其中擁有權益。

## 項目之資料

茂名華大之唯一主要資產為位於中國茂名市城區黃金地段之土地，並將開發為帶停車位之住宅及商業混合項目。項目將分三期開發，計劃於二零一六年及二零一七年完工。有關土地之土地使用證及建設用地規劃許可證已獲授予。

項目一期（「一期」）將開發為八幢28至32層高之樓宇及兩幢9層高之樓宇。該等樓宇將提供總建築面積約134,000平方米之住宅單位及總建築面積約3,000平方米之商業物業。一期開發已於二零一三年動工，預期將於二零一六年初竣工。根據開發計劃，一期將於本年度至二零一五年進行預售。於本公告日期，一期建設之所有有關主要許可證（包括建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證）已獲授予。

項目二期（「二期」）將包括兩幢32層高之樓宇，將提供總建築面積約32,000平方米之住宅單位及總建築面積約4,000平方米之商業物業。項目三期（「三期」）將包括九幢32層高之樓宇，將提供總建築面積約130,000平方米之住宅單位及總建築面積約7,000平方米之商業物業。二期開發計劃於本年度上半年動工，及其預售預期於二零一五年初進行。三期開發計劃於二零一五年中期動工，及其預售預期於二零一六年進行。預期二期及三期開發將分別於二零一六年及二零一七年完成。

## 茂名前景

茂名位於中國廣東省西部。總人口約為700萬，城區約有100萬。二零一三年實現生產總值人民幣2,160億元，最近數年平均生產總值增長率超過10%。

廣東西部沿海高速鐵路將直接將茂名與深圳、廣州及湛江連接。連接茂名與湛江之鐵路一期已於二零一三年竣工並從二零一三年開始經營。連接茂名與深圳及廣州之二期計劃於二零一七年完工。於鐵路二期完工後，廣東省西部地區經濟將進一步蓬勃發展。此外，根據中國政府頒佈之《廣東省綜合運輸體系發展「十二五」規劃》，粵西國際機場將於今年開始建設並預期於二零一七年完工。管理層對茂名日後發展持樂觀態度。



## 有關深圳隆盛行集團之財務資料

深圳隆盛行及茂名華大截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料（分別摘錄自深圳隆盛行及茂名華大根據中國會計準則編製之未經審核管理賬目）如下：

| 深圳隆盛行     | 截至十二月三十一日止年度            |                         |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
|           | 二零一二年<br>(未經審核)<br>人民幣元 | 二零一三年<br>(未經審核)<br>人民幣元 |
| 除稅前及除稅後虧損 | 不適用 (附註)                | 13,943                  |
|           | 於十二月三十一日                |                         |
|           | 二零一二年<br>(未經審核)<br>人民幣元 | 二零一三年<br>(未經審核)<br>人民幣元 |
| 資產淨值      | 不適用 (附註)                | 30,004,057              |

附註：深圳隆盛行於二零一三年八月二日在中國成立。

| 茂名華大      | 截至十二月三十一日止年度            |                         |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
|           | 二零一二年<br>(未經審核)<br>人民幣元 | 二零一三年<br>(未經審核)<br>人民幣元 |
| 除稅前及除稅後虧損 | 1,358,991               | 4,310,414               |
|           | 於十二月三十一日                |                         |
|           | 二零一二年<br>(未經審核)<br>人民幣元 | 二零一三年<br>(未經審核)<br>人民幣元 |
| 資產淨值      | 47,611,378              | 43,300,964              |

## 有關本集團、寰業、賣方、胡先生及擔保人之資料

本集團主要從事(i)中國物業開發；(ii)中國物業投資；及(iii)有關電子元件及手機組件分銷之貿易業務。寰業為一間於香港註冊成立之有限公司，乃本公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

誠如賣方告知，賣方黃石保先生為一名商人且為中國公民。

誠如賣方告知，胡先生為一名商人且為中國公民。

誠如賣方告知，擔保人為一間於中國成立之公司，由賣方直接擁有100%。其主要從事自然資源貿易。

於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，賣方、胡先生及擔保人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 收購事項之理由及裨益

誠如上文「有關本集團、寰業、賣方、胡先生及擔保人之資料」一段所載，本集團主要於中國從事（其中包括）物業開發及投資。誠如本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告所載，中國城市化加速及大多數城市需求日益增長將為房地產業務帶來越來越多的機會。儘管中國政府或會繼續實施嚴格之房地產市場調控措施，董事會相信，長期而言住宅物業市場將強勁增長。

本集團於二零一三年六月出售其於名為中珠•上城之唯一物業項目（「出售項目」）之全部權益（有關出售項目之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一三年五月十五日及二零一三年六月二十八日之公告及本公司日期為二零一三年五月三十一日之通函（「出售事項通函」））。誠如出售事項通函所載，本集團計劃繼續擴大其物業開發業務分部。因此，董事會已於二零一三年下半年積極物色潛在物業開發項目。根據本集團於二零一三年八月可取得之當時初步資料，董事會認為，進一步評估業務潛力及與賣方就可能收購賣方最終實益擁有之深圳隆盛行股權進行磋商乃屬適宜，因為深圳隆盛行參與有關土地之物業開發項目。因此，本集團於二零一三年八月二十七日與（其中包括）賣方及擔保人訂立意向書（經日期為二零一三年十二月三十日之補充意向書補充）。經過數月評估及與賣方及擔保人磋商後，董事會認為，收購事項乃本集團於出售事項後重新建立其於中國廣東省物業市場地位之機會。

誠如上文「茂名前景」一段所述，管理層對茂名物業市場發展持樂觀態度。目前，茂名物業市場之價格水平對比廣東省其他一線或二線城市（包括中國深圳、廣州及珠海）而言相對較低。管理層相信，茂名及廣東省西部地區物業市場發展潛力巨大，及有關物業價格下調風險較小。

基於上述各項，董事認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益，及買賣協議之條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。

## 上市規則涵義

由於有關收購事項之兩項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，須遵守公告、公函及股東批准之規定。

### 一般事項

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情批准有關買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。誠如賣方告知，賣方連同其聯繫人於本公告日期合共持有本公司40,000,000股股份，約佔本公司已發行股本4.2%，賣方及其聯繫人將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，除賣方及其聯繫人於本公司之上述權益外，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益，及須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

載有（其中包括）(i)買賣協議及收購事項之進一步詳情；(ii)深圳隆盛行集團之會計師報告；(iii)有關土地之物業估值報告；及(iv)股東特別大會通告之通函，將於二零一四年三月十八日或之前寄發予股東。

由於完成須待達成及／或豁免（倘適用）買賣協議載列之條件後方可作實，收購事項未必會完成。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或任何證券時務請審慎行事。

### 釋義

於本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 寰業及／或其提名人根據買賣協議之條款及條件向賣方收購99.98%之目標股權及目標股東貸款以及向胡先生收購0.02%之目標股權                   |
| 「聯繫人」  | 指 | 具有上市規則賦予之涵義  |
| 「董事會」  | 指 | 董事會  |
| 「營業日」  | 指 | 中國及香港持牌銀行於正常營業時間開門營業的日子（星期六或星期日或於上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子） |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「本公司」    | 指 | 中國上城集團有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市   |
| 「完成」     | 指 | 根據買賣協議之條款及條件完成收購事項   |
| 「完成賬目」   | 指 | 深圳隆盛行集團根據香港財務報告準則編製之於二零一四年一月一日開始至完成日期止期間之未經審核管理賬目  |
| 「完成日期」   | 指 | 完成根據買賣協議發生當日，及緊隨所有條件已達成或獲豁免（視乎情況而定）後第五個營業日（或訂約各方可能書面議定之其他時間及／或日期）  |
| 「條件」     | 指 | 完成之先決條件，其詳情載於本公告「先決條件」一段   |
| 「條件達成日期」 | 指 | 二零一四年八月三十一日或買賣協議訂約各方可能書面議定之較後日期  |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則賦予之涵義，及「關連」須據此詮釋   |
| 「代價」     | 指 | 就收購事項應付之總代價人民幣300,000,000元（約相當於381,000,000港元），其中人民幣31,000,000元（約相當於39,400,000港元）為寰業收購目標股權之代價，人民幣269,000,000元（約相當於341,600,000港元）為向寰業轉讓目標股東貸款之代價 |
| 「按金」     | 指 | 本集團根據意向書已向賣方支付之金額人民幣140,000,000元（約相當於177,800,000港元），將於完成日期用於沖抵代價   |
| 「董事」     | 指 | 本公司之董事   |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開以考慮並酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會  |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其不時之附屬公司   |
| 「擔保人」    | 指 | 湛江市華大貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司，由賣方直接全資擁有   |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「港元」       | 指 | 港元，香港法定貨幣   |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則  |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「獨立第三方」    | 指 | 於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，根據上市規則獨立於本公司、其附屬公司及彼等各自之關連人士之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人 |
| 「土地」       | 指 | 一幅位於中國廣東省茂名市總面積約為93,000平方米之土地   |
| 「意向書」      | 指 | 本公司、賣方及擔保人於二零一三年八月二十七日訂立之無法律約束力之意向書                                       |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「茂名華大」     | 指 | 茂名華大房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，目前由深圳隆盛行及一名獨立第三方分別直接擁有90%及10%                    |
| 「胡先生」      | 指 | 胡經先生，一名商人且為中國公民，持有0.02%之目標股權。於作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，胡先生乃獨立於本公司及其關連人士之第三方 |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，及就本公告而言，不包括台灣、香港及澳門特別行政區  |
| 「中國會計準則」   | 指 | 中國公認會計準則  |
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中國法定貨幣  |
| 「買賣協議」     | 指 | 寰業、賣方及擔保人於二零一四年二月二十五日就收購事項訂立之有條件買賣協議（包括其修訂或替換）                            |
| 「股東」       | 指 | 作為本公司股份持有人名列本公司股東名冊之人士  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「深圳隆盛行」   | 指 | 深圳市隆盛行供應鏈有限公司，一間於中國成立之有限公司，由賣方及胡先生分別擁有99.98%及0.02%         |
| 「深圳隆盛行集團」 | 指 | 深圳隆盛行及其附屬公司茂名華大  |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「補充意向書」   | 指 | 本公司、賣方及擔保人於二零一三年十二月三十日訂立無法律約束力之補充意向書                       |
| 「目標股權」    | 指 | 深圳隆盛行全部股權  |
| 「目標股東貸款」  | 指 | 深圳隆盛行結欠賣方之股東貸款，於買賣協議日期約為人民幣280,000,000元（約相當於355,600,000港元） |
| 「寰業」      | 指 | 寰業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，乃本公司直接全資附屬公司                         |
| 「賣方」      | 指 | 黃石保先生，一名商人且為中國公民，持有99.98%之目標股權及目標公司貸款                      |
| 「%」       | 指 | 百分比  |

人民幣乃以人民幣1元兌1.27港元之匯率換算為港元，惟僅供說明之用，有關換算不得詮釋為有關金額已、可能已或可以按照按照上述匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命  
中國上城集團有限公司  
主席  
劉鋒

香港，二零一四年二月二十五日

於本公告日期，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。