

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分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)

(股份代號：2330)

## 主要交易

### 出售事項

於二零一四年十一月十日（聯交所交易時段後），本公司作為賣方與買方簽訂協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份及股東貸款，代價為人民幣200,000,000元（相當於港幣約254,000,000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

由於有關出售事項之兩個適用百分比比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下有關公告、通函及股東批准之規定。

由於完成須待條件獲達成後方可作實，故出售事項可能會或可能不會進行。

## 一般事項

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）有關協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

據買方告知，於本公告日期，其最終實益擁有人Xu Deliang先生直接持有21,980,000股股份及透過Best Contact持有25,000,000股可轉換可贖回優先A股（可轉換為26,315,791股股份），分別約佔本公司已發行股本的2.33%及2.80%，Xu Deliang先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

由於出售事項之所得款項淨額部分擬用作優先股息，及中國糖業（由本公司主席兼執行董事劉鋒先生的兒子劉忠翔先生直接全資擁有）於本公告日期持有225,000,000股可轉換可贖回優先股及5,000,000股可轉換可贖回優先A股（可轉換為合共242,105,263股股份）（即本公司已發行股本約25.72%），中國糖業及劉忠翔先生及彼等各自之聯繫人（包括劉鋒先生）（倘彼等持有任何股份）將於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。謹此確認，於本公告日期，彼等概無持有任何股份。

優先股並不附帶任何投票權，因此，優先股持有人Best Contact及中國糖業並不享有股東特別大會的任何投票權。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除上文所述之買方、Xu Deliang先生、Best Contact、中國糖業、劉忠翔先生、劉鋒先生及彼等各自之聯繫人之權益外，概無其他股東於出售事項或優先股息中擁有重大權益，故概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有（其中包括）協議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，將於二零一四年十二月一日或之前寄發予股東。

## 出售事項

於二零一四年十一月十日（聯交所交易時段後），本公司作為賣方與買方簽訂協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份及股東貸款（作為整體），代價為人民幣200,000,000元（相當於港幣約254,000,000元）。

## 協議

協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零一四年十一月十日

### 訂約方

買方： Mega Trend Investment Limited

賣方： 本公司

據買方告知，買方的唯一最終實益擁有人Xu Deliang先生直接持有21,980,000股股份及透過Best Contact持有25,000,000股可轉換可贖回優先A股（可轉換為26,315,791股股份），於本公告日期分別約佔本公司已發行股本的2.33%及2.80%。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Xu Deliang先生均為獨立第三方。

### 將予出售之資產

銷售股份，即通聯之全部已發行股本。通聯為一間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，通聯為本公司之直接全資附屬公司且直接持有德維森實業100%股權，而德維森實業為德維森大廈之唯一合法及實益擁有人。

股東貸款約港幣148,471,000元（相當於人民幣約116,906,000元），即於協議日期通聯應付本公司之款項。

銷售股份及股東貸款之買賣須同時完成。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

買方應付本公司之代價須為人民幣200,000,000元（相當於港幣約254,000,000元）。訂約方已協定港幣兌人民幣之匯率須為香港上海滙豐銀行有限公司於付款日期所報的港幣買入價。代價將按下列方式支付：

- (i) 按金人民幣5,000,000元或相等港幣金額（相當於港幣約6,350,000元）（「按金」）須於協議日期起計15個營業日內以銀行本票或銀行轉賬或訂約方協定之其他方式支付；及
- (ii) 代價結餘人民幣195,000,000元或相等港幣金額（相當於港幣約247,650,000元）須於完成日期以銀行本票或銀行轉賬或訂約方協定之其他方式支付。

代價乃由買方與本公司經公平磋商後釐定，並經計及（其中包括）德維森大廈於二零一四年八月三十一日之參考估值人民幣213,400,000元（相當於港幣約271,018,000元）（基於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（「威格斯」）採用直接比較法作出之初步估值報告）。根據上述初步估值報告，由於房地產權證列明德維森大廈屬非商品房並不可轉讓，威格斯並無賦予該物業商業價值。上述參考估值僅供參考之用，並假設德維森大廈可於公開市場上自由轉讓。因此，通過較參考估值輕微折讓約6%的價格出售及收購本集團於出售集團之權益，本集團已同意出售及買方已同意收購德維森大廈。

## 條件

出售事項須待下列條件獲達成或獲豁免（視情況而定）後，方告完成：

- (a) 股東於股東特別大會上（根據上市規則）批准協議及其項下擬進行之交易；及
- (b) 概無嚴重違反協議項下的任何保證或條款（或尚可補救而並無補救），或概無保證在任何重大方面存在誤導成份或不真實。

除條件(a)外，其他條件可由買方豁免。倘條件於條件達成日期或訂約方可能協定之較後日期或之前未獲達成或豁免（視情況而定），則買方有權在不損害任何一方就先前違反協議向對方索償之權利的情況下書面終止協議，而本公司如已接獲任何按金，則須歸還按金（免息）予買方。

訂約方進一步協定，倘買方未能履行或承擔其於協議項下之責任，則本公司有權(i)沒收有關按金；(ii)保留就任何損失向買方索償之權利；及(iii)保留及／或轉售銷售股份及股東貸款。

由於完成須待條件獲達成後方可作實，故出售事項可能會或可能不會進行。

## 完成

完成須於緊隨條件獲達成之日後第3個營業日作實，惟不遲於條件達成日期或訂約方可能書面協定之較後日期。

## 有關買方之資料

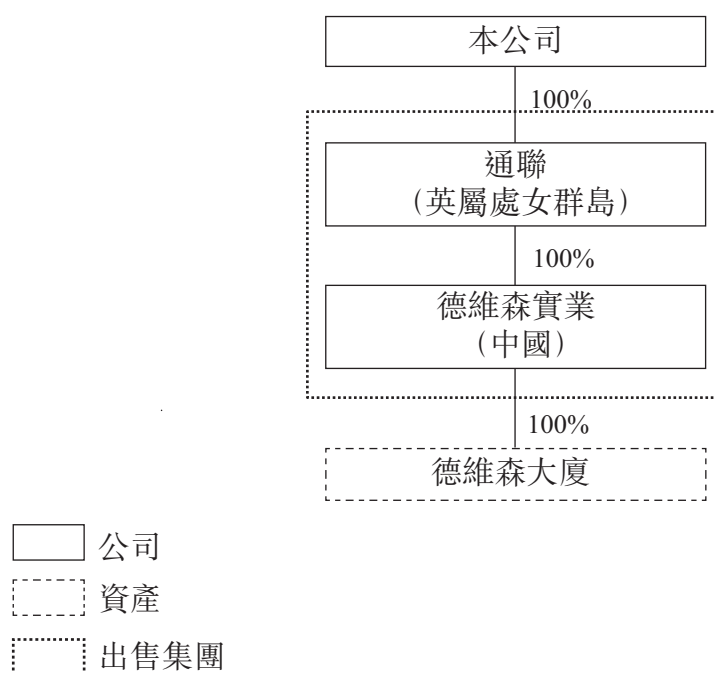
買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

據買方告知，買方的唯一最終實益擁有人Xu Deliang先生直接持有21,980,000股股份及透過Best Contact持有25,000,000股可轉換可贖回優先A股（可轉換為26,315,791股股份），於本公告日期分別約佔本公司已發行股本的2.33%及2.80%。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Xu Deliang先生均為獨立第三方。

## 有關出售集團之資料

### 股權架構

下圖說明出售集團於本公告日期之股權架構：



### 通聯及德維森實業

通聯為一間投資控股公司。於本公告日期，通聯為本公司之直接全資附屬公司。

於本公告日期，通聯直接持有德維森實業100%股權，而德維森實業為德維森大廈之唯一合法及實益擁有人。德維森實業主要在中國從事物業投資。惟於德維森大廈之物業投資外，德維森實業並無其他產生重大收入之重大資產或主要活動。

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

## 德維森大廈

德維森大廈，位於中國廣東省深圳市南山區高新技術產業園且地盤面積約8,159平方米及總樓面面積約15,349平方米之樓高七層大廈，為由德維森實業持有之投資物業。

## 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及二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料概要，有關財務資料乃根據香港財務報告準則編製：

### 全面收益表之組成部分

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	7,842	7,144
除稅前溢利淨額	23,846	870
除稅後溢利淨額	23,199	1,381

### 財務狀況表之組成部分

	於十二月三十一日	
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
資產總值	203,214	369,338
負債總額	126,840	283,402
資產淨值	76,374	85,936

## 出售事項之財務影響

緊隨完成後，出售集團旗下公司將不再為本公司的附屬公司，因此通聯及德維森實業的資產、負債及業績將不再於本集團之財務報表中綜合入賬。

預期於完成後，本集團將因出售事項實現約人民幣2,842,000元（相當於港幣約3,609,340元）之淨虧損，即代價與本集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值（就股東貸款予以調整）之賬面值之差額。出售事項之實際收益或虧損須待出售集團於完成日期之經審核資產淨額賬面值落實後方可作實。

## 所得款項用途

估計於扣除本公司就出售事項應付之所有相關開支後，出售事項之所得款項淨額約為人民幣198,815,000元（相當於港幣約252,495,050元）。董事擬動用(i)港幣42,620,411元（相當於人民幣約33,559,379元）用作優先股之優先股息，有關詳情載於本公告下文「出售事項之理由及裨益－優先股息」一節；及(ii)餘下所得款項淨額約人民幣165,000,000元（相當於港幣約209,550,000元）用作進一步開發位於中國廣東省茂名市之新物業項目（由本集團於二零一四年九月收購）（該收購之詳情載於本公司日期為二零一四年五月十九日之通函）及／或其他合適之物業投資商機。

## 出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國進行物業發展及投資。

本集團目前透過通聯（亦透過德維森實業持有）間接持有德維森大廈用作投資物業，且每年所產生的租金收益僅為約人民幣7,000,000元（相當於港幣約9,000,000元）。董事認為，出售事項為本集團提供機會，於不受市場條件影響下確保其可縮短投資回報期及實現於物業之投資，惟須待完成後方告落實。此外，於完成及全數支付代價後，本集團將能夠把部分所得款項淨額用作支付優先股之優先股息、進一步用於中國廣東省茂名市之新物業項目及／或其他合適之物業發展項目，以推動本公司未來之可持續發展。

## 優先股息

於完成後，出售事項之所得款項淨額部分擬用作優先股息。根據優先股的條款，優先股持有人有權收取定額累計優先股息（以已繳足股本或計作繳足股本金額按每年3.5%計算，自本公司可供分派溢利中撥付，優先於支付予股東的任何款項）。該股息率乃分別於二零零六年六月、二零零六年十二月及二零零七年六月認購優先股時由當時的股東釐定及批准。建議優先股息港幣42,620,411元（相當於人民幣約33,559,379元）指於各優先股發行日期至二零一四年十月三十一日期間就可轉換可贖回優先股及至二零一四年九月三十日期間就可轉換可贖回優先A股支付予優先股持有人之累計優先股息，按股息率每年3.5%計算。

董事會計劃於宣派優先股息時，自本公司溢利中分派優先股息，惟將遵守適用的開曼群島法例及本公司組織章程細則。

於本公告日期，本公司已發行但尚未轉換之優先股為375,000,000股優先股，其中包括275,000,000股可轉換可贖回優先股及100,000,000股可轉換可贖回優先A股。優先股持有人及彼等各自所持優先股之數目於下表呈列：

優先股持有人	可轉換 可贖回 優先股數目	可轉換 可贖回 優先A股數目	合共
中國糖業 (附註1)	225,000,000	5,000,000	230,000,000
Best Contact (附註2)	–	25,000,000	25,000,000
其他個別人士 (附註3)	50,000,000	70,000,000	120,000,000
<b>合共</b>	<b><u>275,000,000</u></b>	<b><u>100,000,000</u></b>	<b><u>375,000,000</u></b>

附註：

1. 中國糖業由本公司主席兼執行董事劉鋒先生的兒子劉忠翔先生（18歲以上）直接全資擁有。於本公告日期，除優先股外，中國糖業概無任何本公司之股份或其他證券。
2. Best Contact由Xu Deliang先生合法及實益擁有。據Xu Deliang先生告知，於本公告日期，Xu Deliang先生亦持有21,980,000股股份（即本公司已發行股本約2.33%）。
3. 經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，所有其他個別人士均為獨立第三方。

董事會認為本公司將擁有足夠溢利及現金流量以支付優先股息，且支付優先股息將不會對本集團之財務狀況構成任何重大不利影響。

本公司主席兼執行董事劉鋒先生已就批准協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事被認為於出售事項中擁有重大權益，因而無須就批准協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

劉鋒先生亦將就批准宣派及支付優先股息之董事會決議案放棄投票。

鑑於上述因素，董事會認為出售事項符合本公司及股東之整體利益，且協議項下擬進行之交易之條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理。



## 上市規則之涵義

由於有關出售事項之兩個適用百分比比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下有關於公告、通函及股東批准之規定。

## 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情批准（其中包括）（按投票之方式）有關協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

據買方告知，於本公告日期，其最終實益擁有人Xu Deliang先生直接持有21,980,000股股份及透過Best Contact持有25,000,000股可轉換可贖回優先A股（可轉換為26,315,791股股份），分別約佔本公司已發行股本的2.33%及2.80%，Xu Deliang先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

由於出售事項之所得款項淨額擬用作優先股息，及中國糖業（由本公司主席兼執行董事劉鋒先生的兒子劉忠翔先生直接全資擁有）於本公告日期持有225,000,000股可轉換可贖回優先股及5,000,000股可轉換可贖回優先A股（可轉換為合共242,105,263股股份）（即本公司已發行股本約25.72%），中國糖業及劉忠翔先生及彼等各自之聯繫人（包括劉鋒先生）（倘彼等持有任何股份）將於股東特別大會上就批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。謹此確認，於本公告日期，彼等概無持有任何股份。

優先股並不附帶任何投票權。因此，優先股持有人Best Contact及中國糖業並不享有股東特別大會的任何投票權。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除上文所述之買方、Xu Deliang先生、Best Contact、中國糖業、劉忠翔先生、劉鋒先生及彼等各自之聯繫人之權益外，概無其他股東於出售事項或優先股息中擁有重大權益，故概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有（其中包括）協議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，將於二零一四年十二月一日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	本公司（作為賣方）及買方（作為買方）就出售事項於二零一四年十一月十日訂立之有條件協議
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義
「Best Contact」	指	Best Contact Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於本公告日期，Best Contact由Xu Deliang先生（亦持有21,980,000股股份及買方之全部股權）直接全資擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國及香港持牌銀行一般開門營業之日（星期六、星期日或公眾假期除外）
「中國糖業」	指	中國糖業集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司。於本公告日期，中國糖業由本公司主席兼執行董事劉鋒先生的兒子劉忠翔先生直接全資擁有
「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	根據協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	根據協議完成發生之日，即緊隨條件已達成或獲豁免（視情況而定）後第3個營業日或買方與本公司可能書面議定之較後日期
「條件達成日期」	指	協議日期之後三個月或買方與本公司可能書面議定之較後日期
「條件」	指	完成之先決條件，有關詳情載於本公告「條件」一段
「代價」	指	就銷售股份及股東貸款之總代價人民幣200,000,000元（相當於港幣254,000,000元）
「可轉換可贖回優先股」	指	本公司之可轉讓無投票權可轉換可贖回優先股，其持有人有權按年息率3.5%收取定額累計優先股息

「可轉換可贖回優先A股」	指	本公司之可轉讓無投票權可轉換可贖回優先A股，其持有人有權按年息率3.5%收取定額累計優先股息
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	本公司根據協議之條款及條件，向買方出售銷售股份及股東貸款之建議出售事項
「出售集團」	指	通聯及其附屬公司德維森實業
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮並酌情批准協議及其項下擬進行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
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，及就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「優先股」	指	可轉換可贖回優先股及可轉換可贖回優先A股
「優先股息」	指	合共港幣42,620,411元（相當於人民幣約33,559,379元）之建議優先股息
「優先股持有人」	指	優先股持有人
「買方」	指	Mega Trend Investment Limited，一間於香港註冊成立之有限公司。於本公告日期，買方由Xu Deliang先生間接全資擁有，而Xu Deliang先生亦持有21,980,000股股份及Best Contact的全部股權

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	通聯已發行股本中1,250股每股面值1.00美元之股份，即通聯於本公告日期之全部已發行股本
「股東貸款」	指	於協議日期通聯未償還或應付本公司之所有責任、負債及債務約港幣148,471,000元（相當於人民幣約116,906,000元）
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	本公司股本中每股港幣0.10元之本公司之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「德維森大廈」	指	位於中國廣東省深圳市南山區高新技術產業園且地盤面積約8,159平方米及總樓面面積約15,349平方米之樓高七層大廈，為由德維森實業持有之投資物業
「德維森實業」	指	德維森實業（深圳）有限公司，一間於中國成立之有限公司。於本公告日期，德維森實業由通聯直接全資擁有，並為德維森大廈之唯一合法及實益擁有人
「通聯」	指	通聯發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於本公告日期，通聯為本公司之直接全資附屬公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比。

除另有指明外，人民幣兌港幣乃按人民幣1.00元兌港幣1.27元之概約匯率兌換，惟僅供參考之用。有關兌換並不應詮釋為有關金額已經、應可或可以按該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  
公司秘書  
府磊

香港，二零一四年十一月十日

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女士及獨立非執行董事：潘禮賢先生、陳振輝先生及吳國柱先生。