
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函之任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有中國上城集團有限公司（「本公司」）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、持牌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。



主要交易
及
股東特別大會通告

本公司謹訂於二零一四年十二月十六日（星期二）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第28頁至第29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。

二零一四年十二月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 餘下集團之財務資料	15
附錄二 — 物業估值報告	17
附錄三 — 一般資料	21
股東特別大會通告	28

釋 義

於本通函內，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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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

釋 義

「條件」	指	完成之先決條件，有關詳情載於本通函董事會函件「協議－條件」一節
「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
「代價」	指	就銷售股份及股東貸款之總代價人民幣200,000,000元（相當於港幣約254,000,000元）
「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
「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
「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	本公司將於二零一四年十二月十六日（星期二）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准協議及其項下擬進行交易
「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

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十一月二十七日，即本通函付印前確定其中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
「中國」	指	中華人民共和國，及就本通函而言，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。於最後實際可行日期，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
「餘下集團」	指	本集團（不包括出售集團）
「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，即通聯於協議日期之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股港幣0.10元之本公司普通股
「股東」	指	本公司之股東
「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、負債及債務港幣約148,471,000元（相當於人民幣約116,906,000元）
「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土地面積約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。於最後實際可行日期，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。於最後實際可行日期，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

於本通函內，除另有所指外，人民幣乃以人民幣1.00元兌港幣1.27元之匯率換算為港幣，惟僅供說明之用，有關換算不得詮釋為有關金額已、可能已或可以按照上述匯率或任何其他匯率進行兌換。

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)
(股份代號: 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：

主要交易

緒言

出售事項

茲提述本公司就出售事項刊發之日期為二零一四年十一月十日之公告。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。

董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)協議及出售事項之進一步詳情；(ii)德維森大廈之物業估值報告；及(iii)股東特別大會通告。

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），於最後實際可行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。於最後實際可行日期，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。

股東貸款港幣約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。

根據本公司中國法律顧問廣東中晟律師事務所提供之法律意見，根據中國相關法律及法規，轉讓通聯（該公司直接擁有德維森大廈）之股權並無任何限制。

於最後實際可行日期，本公司已收到買方支付之代價按金港幣6,384,000元（相當於人民幣5,000,000元）。

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

董事會函件

- (b) 概無嚴重違反協議項下的任何保證或條款（或倘可補救而並無補救），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。

於最後實際可行日期，條件尚未達成。

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

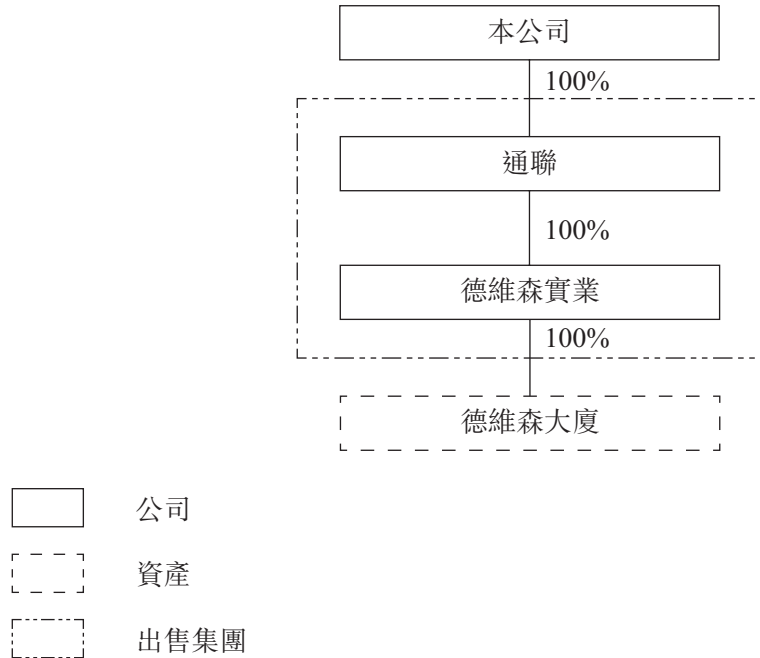
買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

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），於最後實際可行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最後實際可行日期之股權架構：



通聯及德維森實業

通聯為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，通聯為本公司之直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，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土地面積約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分別於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月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份

	截至六月三十日		
	截至十二月三十一日止年度		止六個月
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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	7,842	7,144	2,556
除稅前溢利淨額	23,846	870	1,716
除稅後溢利淨額	23,199	1,381	1,609

財務狀況表之組成部份

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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)
資產總值	203,214	369,338	366,012
負債總額	126,840	283,402	281,842
資產淨值	76,374	85,936	84,170

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。

盈利

預期於完成後，本集團將因出售事項實現人民幣約1,076,000元（相當於港幣約1,367,000元）之淨虧損，即代價與出售集團於二零一四年六月三十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。

請股東注意，上述數字僅用於說明用途。有關出售事項之實際收益或虧損可能與上述不同，視乎出售集團於完成日期之經審核淨資產之賬面值、涉及的交易成本及稅項以及本集團核數師於本集團之綜合財務報表定稿後進行之審核而定。

資產與負債

根據出售集團於二零一四年六月三十日之未經審核財務狀況及經計及於出售事項完成前出售集團之資產淨值可能變動，預計於完成後，本集團之綜合資產總值將減少人民幣約3,429,000元（相當於港幣約4,355,000元）及本集團之綜合負債總額將減少人民幣約2,353,000元（相當於港幣約2,988,000元）。

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為人民幣約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，有關詳情載於本董事會函件下文「出售事項之理由及裨益－優先股息」一節；及(ii)餘下所得款項淨額人民幣約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，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人民幣約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德維森大廈之投資，惟須待完成後方告落實。此外，於完成及全數支付代價後，本集團將能夠把部份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份擬用作優先股息。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。

於最後實際可行日期，本公司已發行但尚未轉換之優先股為375,000,000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
合共	<u>275,000,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>375,000,000</u>

附註：

- 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。除優先股外，於最後實際可行日期，中國糖業概無任何本公司之股份或其他證券。
- Best Contact由Xu Deliang先生合法及實益擁有。據Xu Deliang先生告知，於最後實際可行日期，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%）。
- 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。

董事會函件

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。

由於部份出售事項所得款項淨額擬用於派付優先股息，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十四章項下有關公告、通函及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將於二零一四年十二月十六日（星期二）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室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，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），於最後實際可行日期分別約佔本公司已發行股本的2.33%及2.80%，Xu Deliang先生及其聯繫人將就於股東特別大會上批准協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

由於出售事項之部份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）於最後實際可行日期持有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

董事會函件

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，於最後實際可行日期，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。

召開股東特別大會之通告載於本通函第28頁至第29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

董事認為協議及其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及其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。

由於完成受條件達成及／或獲豁免（倘適用）規限，出售事項未必會完成。股東及本公司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。

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

二零一四年十二月一日

1. 債務聲明

於二零一四年十月三十一日（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，餘下集團之尚未償還有抵押銀行貸款及循環貸款約為人民幣772,419,000元。

抵押及擔保

於二零一四年十月三十一日營業時間結束時，餘下集團之有抵押銀行貸款及循環貸款由(a)本公司簽立的公司擔保作擔保；及(b)由餘下集團賬面總值為人民幣約16,430,000元的物業、廠房及設備及賬面總值為人民幣約625,083,000元的在建物業作抵押。

就上述債務聲明而言，外幣金額已按二零一四年十月三十一日營業時間結束時通行之匯率換算為人民幣。

除上述及本通函附錄三「訴訟」一段另有披露者以及於二零一四年十月三十一日營業時間結束時集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，餘下集團並無任何已發行且未償還或同意發行之貸款資本、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。

2. 營運資金聲明

於最後實際可行日期，董事認為，經過適當謹慎查詢並經考慮其內部資源及餘下集團之現有可動用信貸融資，於出售事項完成後，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。

3. 餘下集團之財務及貿易前景

本集團主要在中國從事物業開發及物業投資業務。

管理層預期，儘管中國物業市場短期內仍將充滿挑戰，中國政府在中國實施之物業市場措施將會逐步放鬆。鑑於二零一四年中國深入推進城市化及各個城市之需求不同，董事認為，長期而言，這將為物業市場提供發展機遇。

於出售事項完成後，本公司將部份出售事項所得款項淨額用於投資，以進一步開發本集團於二零一四年九月在中國廣東省茂名市收購之新物業項目（該項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）。該物業項目包括住宅樓宇、酒店式公寓及商業物業之開發，預計將於二零一六年至二零一七年完工。董事會對茂名物業市場之發展持樂觀態度。目前，茂名物業之價格水平對比廣東省其他一線或二線城市（包括深圳、廣州及珠海）而言相對較低。管理層認為，茂名及廣東省西部地區物業市場發展潛力巨大，而有關物業價格下調風險較小。此外，預計於二零一七年完工之廣東西部沿海高速鐵路將直接連接茂名與深圳、廣州及湛江；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。待上述鐵路及新機場建成後，廣東省西部地區經濟將進一步蓬勃發展。

展望未來，餘下集團將繼續在中國積極物色適宜之物業發展項目及投資機會，以為本公司提供可持續增長，同時，密切監察未來市場發展趨勢並以審慎積極之態度回應市場變化，從而減輕尤其是中國政府對物業市場之調控措施導致之投資風險。

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二零一四年九月三十日對德維森實業之市值之估值刊發之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

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」）指示吾等評估德維森實業（深圳）有限公司（「德維森實業」）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二零一四年九月三十日（「估值日」）之市值之意見，以供載入通函內。

吾等之估值是吾等對物業權益之市值之意見，而市值指「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」。

吾等對德維森實業在中國持作自用及投資之物業權益進行估值時，吾等已採用直接比較法，並假設在現況下出售該物業及參照有關市場之現有可資比較銷售交易評估該物業。

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）出售該物業權益。此外，吾等之估值亦假設並無任何強迫銷售之情況。

吾等並無就物業權益向中國政府有關當局進行業權查冊。吾等已獲提供有關該國內物業權益之相關摘錄業權文件。然而，吾等並無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並無出現於交給吾等之副本。為該國內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、土地及建築面積、物業鑒定及其他有關事宜。 貴公司亦已向吾等表示， 貴公司所提供之資料並無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。然而，吾等並無進行結構調查，亦無檢查木製品或其他部份之結構（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份是否確無損毀。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及港幣列值。截至二零一四年九月三十日，用作估值中國物業權益之匯率為港幣1元兌人民幣0.79元。由該日至本函件發出之日期，人民幣兌港幣之匯率並無明顯波動。

吾等隨函附奉估值證書。

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

二零一四年十二月一日

附註：何繼光先生為特許測量師，MRICS MHKIS MSc(e-com)，擁有逾二十七年之香港物業評估經驗，且擁有逾二十年之中國物業評估經驗。

估值證書

德維森實業在中國持作自用及投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值
位於中國廣東省深圳市南山區高新技術產業園科苑南路與高新南七道交界處之德維森大廈	該物業包括一幢於二零零七年竣工及設有地庫之七層高樓宇，即德維森大廈，其總建築面積約為17,677.47平方米（一至七層合共為15,349.46平方米及地庫為2,328.01平方米），該樓宇建於一幅土地面積約為8,159平方米之地塊（土地編號：T205-0035）上。 該物業之土地使用權獲批之年期於二零零二年一月三十一日起至二零五二年一月三十日止為期50年，為高新技術園區用地。	該物業第七層部份現由貴集團佔用作辦公室。 該物業之餘下部份出租予多名租客（其最後到期期限為二零一八年五月三十一日及月租總額為人民幣385,575元）或空置。	無商業價值 貴集團應佔權益 100% 貴集團於二零一四年九月三十日現況下之應佔市值 零

附註：

- 根據房地產所有權證（文件編號：深房地字第4000534467號），土地面積約為8,159平方米之該物業之土地使用權及地上總建築面積約為15,349.46平方米之該物業樓宇均歸屬德維森實業（深圳）有限公司，年期由二零零二年一月三十一日起至二零五二年一月三十日止為期50年，為高新技術園區用地。
- 根據房地產所有權證所載列之陳述，該物業為非商品房而不得轉讓，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考用途，在假設該物業有權在公開市場中轉讓之情況下，該物業於估值日之市值為人民幣213,400,000元（相等於港幣約270,100,000元）。（一至六層及地庫內泊車位：人民幣179,800,000元（相等於港幣約227,600,000元）；及第七層：人民幣33,600,000元（相等於港幣約42,500,000元））
- 德維森實業（深圳）有限公司為貴公司之間接全資附屬公司。
- 中國法律意見載列（其中包括）以下各項：
 - 德維森實業（深圳）有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權。
 - 地價已妥為支付及付清。
 - 該物業為非商品房。
- 該物業已於二零一四年十月三十日由估值師賴家賢先生視察。
- 該物業位於深圳市南山區高新技術產業園科苑南路與高新南七道交界處。南山區位於深圳市中心西南方，人口約一百萬。高新技術產業園為發展成熟之綜合性辦公及工業區，建有眾多辦公及工業大樓。於第三季度，南山區之綜合性辦公及工業單位之交易量微降，而價格水平保持穩定。該區綜合性辦公及工業單位之總體價格及月租水平分別介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣18,000元不等及每平方米人民幣45元至人民幣70元不等。

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事或主要行政人員或彼等之聯席人士概無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而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事	所持股份數目			總數	持股概約百分比
	個人權益	公司權益	所持購股權數目		
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。

3. 主要股東

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所悉，概無其他人士（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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司之權益及淡倉；或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊之權益及淡倉；或預期將直接或間接擁有可在任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票表決之任何類別股本面值10%或以上之權益或持有有關該等股本之任何購股權。

(i) 股份之好倉

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

附註：Mega Edge International Limited由Xia女士擁有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
中國糖業 (附註1)	實益擁有者	242,105,263	25.72%
劉忠翔先生 (附註2)	受控制公司之權益	242,105,263	25.72%
Best Contact (附註1及3)	實益擁有者	26,315,791	2.80%
Xu Deliang先生 (附註3)	受控制公司之權益	26,315,791	2.80%

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至Best Contact。於二零一四年七月四日，Best Contact轉讓225,000,000股可轉換可贖回優先股予中國糖業（附註2）。

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股權益及有權將該等可轉換可贖回優先A股轉換為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，該等可轉換可贖回優先A股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股予Best Contact。於二零一四年七月四日，Best Contact轉讓5,000,000股可轉換可贖回優先A股予中國糖業。

根據優先股之條款及條件，優先股之換股價將會因本公司發行可換股債券調整至港幣0.38元。

2. 中國糖業由本公司主席兼執行董事劉鋒先生年滿18歲之子劉忠翔先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，劉忠翔先生被視為於中國糖業所持有之優先股中擁有權益。
3. Best Contact由Xu Deliang先生（「Xu先生」）直接全資擁有。根據證券及期貨條例，Xu先生被視為於Best Contact持有之可轉換可贖回優先A股中擁有權益。此外，Xu先生亦直接擁有本公司21,980,000股股份，佔本公司已發行股本約2.33%。連同由Best Contact持有之優先股，Xu先生被視為擁有本公司已發行股本約5.13%。

4. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發之經審核財務報表日期）以來所購入、出售或租賃或擬購入、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，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司簽訂未屆滿或於一年內不可由本集團該成員公司無償（法定賠償除外）終止之服務協議。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人於對本集團所從事業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之訴訟如下：

於二零一三年一月三十一日，德維森實業收到廣東國暉律師事務所（「**國暉律師事務所**」）發出的訴訟狀（「**訴訟**」），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。於二零一四年十月十四日，本集團中國法律顧問收到廣東省深圳市南山區人民法院發出之民事判決書（「**該判決**」）。根據該判決，廣東省深圳市南山區人民法院作出如下裁定：

- (i) 國暉律師事務所提出之全部申索均被駁回；及
- (ii) 訴訟費人民幣129,800元由國暉律師事務所承擔。

於最後實際可行日期，據董事會所知，德維森實業並未收到國暉律師事務所對該判決提起訴訟的通知。董事預計此訴訟不會對本集團的盈利、淨資產及負債造成任何重大不利財務影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及就董事所知尚未了結或可能提起或面臨任何重大訴訟或索償。

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之合同（並非於日常業務過程中訂立之合同）：

- (i) 由主要股東Ho Man Hung先生與蓮盛控股有限公司（「蓮盛」，緊接在本公司於二零一三年六月出售其於蓮盛之全部股權前蓮盛為本公司當時之間接全資附屬公司）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餘下金額港幣63,593,000元之日期至二零一三年十一月二十日；
- (ii) 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。該無法律約束力意向書已於二零一三年八月十五日屆滿；
- (iii) Ace Goal Holdings Limited（獨立第三方）與領景投資控股有限公司（本公司直接全資附屬公司）於二零一三年五月十五日訂立之協議，內容有關出售本公司於蓮盛之全部股權；
- (iv)（其中包括）本公司、黃石保先生與湛江市華大貿易有限公司（後兩者均為獨立第三方）於二零一三年八月二十七日訂立之無法律約束力意向書（經日期為二零一三年十二月三十日之補充無法律約束力意向書補充），內容有關可能收購一間於中國成立之有限公司深圳市隆盛行供應鏈有限公司（「收購事項」）；
- (v) 寰業有限公司（本公司直接全資附屬公司，作為買方）、黃石保先生（作為賣方）與湛江市華大貿易有限公司（作為擔保人）於二零一四年二月二十五日訂立之有條件買賣協議（包括對該協議修訂或替代之內容），內容有關收購事項；及
- (vi) 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
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師
廣東中晟律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，威格斯資產評估顧問有限公司及廣東中晟律師事務所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，以上專家並無直接或間接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，概無任何上述專家在本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發之經審核綜合賬目日期）以來所購入、出售或租賃或擬購入、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, 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。
- (vi) 倘本通函之中文版本與英文版本不相符，概以英文版本為準。

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細則；
- (ii) 威格斯資產評估顧問有限公司出具之德維森大廈之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iii) 本附錄「重大合同」一段所述之重大合同；
- (iv) 本附錄「專家之資格及同意書」一段所述之同意書；
- (v) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (vi) 本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中報；
- (vii) 本公司就本附錄「重大合同」一段所述之收購事項而刊發之日期於二零一四年五月十九日之通函；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)
(股份代號: 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」)謹訂於二零一四年十二月十六日(星期二)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一期15樓1501室舉行股東特別大會(「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

- (a) 「動議謹此批准、追認及確認Mega Trend Investment Limited(「Mega Trend」)(作為買方)及本公司(作為賣方)於二零一四年十一月十日訂立之買賣協議(「協議」),據此,本公司已有條件同意出售及Mega Trend已有條件同意購買通聯發展有限公司(「通聯」)之全部已發行股本及通聯結欠本公司之股東貸款(於協議日期為港幣約148,000,000元),總代價為人民幣200,000,000元)及其項下擬進行之交易;及
- (b) 「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,代表本公司簽立協議、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,以及同意其認為符合本公司利益之修改、修訂或豁免。」

承董事會命
中國上城集團有限公司
公司秘書
府磊

二零一四年十二月一日

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或授權文件副本，必須於大會或任何續會之指定舉行時間48小時前，交回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。