

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，對其準確性及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內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購中國上城集團有限公司證券之邀請或要約。



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)

非常重大收購事項 及關連交易

中國上城集團有限公司財務顧問



收購事項

於二零零九年八月十一日，本公司訂立買賣協議，以收購項目公司之50%間接股權。交易於二零零九年十一月二十日完成。於本公告日期，本公司持有項目公司之50%間接股權。鑒於項目公司的業務前景，本公司建議以收購事項收購項目公司額外股權。

於二零一零年十二月三日（交易時段後），買方與賣方簽訂買賣協議，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份（即目標公司全數已發行股本），代價為230,000,000港元。根據買賣協議，買方將促使本公司於完成日期向賣方或其代名人發行本金額230,000,000港元的可換股債券以悉數支付代價。

於本公告日期，目標集團正進行重組。於重組及收購事項完成時，本公司將最終實益擁有項目公司合共75%股權。

上市規則之涵義

由於收購事項的相關百分比率（定義見上市規則）超過100%，根據上市規則第十四章規定，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第十四章的申報、公告、通函及股東批准規定。由於Ho先生為本公司之主要股東，且賣方由Ho先生最終及實益擁有100%，根據上市規則第十四A章，賣方為本公司之關連人士，故收購事項亦構成本公司一項關連交易，並須經獨立股東於股東特別大會以計票方式批准。

如上文所述，賣方由Ho先生最終及實益擁有100%。Ho先生因此被視為於收購事項中有重大權益。此外，由於陳先生（本公司之執行董事及主席）為中珠控股之最終實益擁有人之一，陳先生亦被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，Ho先生、陳先生以及彼等各自之聯繫人士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（包括於完成時發行可換股債券，以及根據可換股債券之條款可予發行及配發之兌換股份）的普通決議案放棄投票。

如上所述，股東特別大會將予舉行，以由獨立股東考慮及酌情批准就買賣協議及其項下擬進行之交易（包括於完成時發行可換股債券，以及根據可換股債券之條款可予發行及配發之兌換股份）提呈之普通決議案。

一般事項

由潘禮賢先生、莊耀植先生及蔡繼明先生（全部均為獨立非執行董事）組成的獨立董事會委員會已經成立，以就(i)買賣協議條款對獨立股東而言是否公平合理以及收購事項是否符合本公司及股東整體利益；及(ii)計及將獲委任的獨立財務顧問之推薦意見，就收購事項如何投票方面向獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事會委員會就買賣協議向獨立股東提供的建議函件；(iii)獨立財務顧問就買賣協議向獨立董事會委員會及獨立股東提供的建議函件；(iv)該項目之評估報告；及(v)召開股東特別大會之通告的通函，將根據上市規則於二零一零年十二月二十四日或之前寄予股東。

完成須待本公告中詳述之先決條件獲達成後，方可作實，收購事項能否完成尚屬未知之數。股東及潛在投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

緒言

於二零零九年八月十一日，本公司訂立買賣協議，以收購項目公司之50%間接股權。交易於二零零九年十一月二十日完成。於本公告日期，本公司持有項目公司之50%間接股權。鑒於項目公司的業務前景，本公司建議以收購事項收購項目公司額外股權。

於本公告日期，目標集團正進行重組。於重組及收購事項完成時，本公司將最終實益擁有項目公司合共75%股權。

買賣協議

於二零一零年十二月三日（交易時段後），買方與賣方簽訂買賣協議，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份（即目標公司全數已發行股本），代價為230,000,000港元。

買賣協議之主要條款列載如下：

日期：

二零一零年十二月三日

訂約方：

買方

買方，本公司的全資附屬公司

賣方

成登有限公司，即目標公司的唯一股東，於二零零九年十一月六日在香港註冊成立為投資控股有限公司。於本公告日期，賣方由Leading Front Limited合法及實益擁有100%權益。後者由Ho先生合法及實益擁有100%權益。Ho先生亦為賣方、目標公司及香港公司的唯一董事。

由於Ho先生於本公告日期為本公司的主要股東，且賣方由Ho先生合法實益擁有100%，根據上市規則，賣方為本公司關連人士。

收購資產：

根據買賣協議，買方已有條件同意按代價收購而賣方已有條件同意按代價出售待售股份。待售股份佔目標公司的全部股權。

於本公告日期，賣方直接持有項目公司之25%股權，且為目標公司唯一合法及實益擁有人，後者直接持有香港公司全數已發行股本。於重組完成時，賣方通過目標公司及香港公司將間接持有項目公司之25%股權。目標集團的股權架構於本公告下文「目標集團之股權架構」一節詳述。目標集團的唯一主要資產為項目公司經營的該項目。

賣方就項目公司的25%股權支付的原購買成本約為人民幣220,000,000元（相等於約250,000,000港元）（「原始成本」）。有關收購事項已於二零零九年十二月三十日完成。誠如賣方指出，原始成本乃經參考當時市況，按公平磋商釐定。

代價：

根據買賣協議，買方將促使本公司於完成日期向賣方或其代名人發行本金額230,000,000港元的可換股債券以悉數支付代價。可換股債券可按初步換股價每股兌換股份0.8115港元兌換為兌換股份。

代價基準

代價由賣方與本公司計及以下各項，經公平磋商後，按一般商業條款釐定：

- (i) 獨立估值師於二零一零年九月三十日就該項目所作的初步估值約為人民幣1,174,100,000元（按匯率1.00港元兌人民幣0.862元計算，相等於約1,362,064,965港元）。根據估值師，初步估值乃應用市場法得出；
- (ii) 項目公司於二零一零年六月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣359,253,000元（相等於約408,242,045港元）；及
- (iii) 中國珠海市房地產市場的前景。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮將獲委任之獨立財務顧問之意見後提供其意見）認為代價實屬公平合理。

先決條件：

買賣協議的完成須待本公司達成及／或獲豁免以下條件後，方可作實：

- (i) 於及直至完成日期，經參考完成日期存續的事實及情況，賣方於買賣協議下的保證於所有方面須為真實、準確及完整；
- (ii) 自買賣協議日期起，目標公司及香港公司的業務、前景、營運或財務或其他方面的狀況概無重大不利變動，且概無發生對此產生重大及不利影響的任何事件；
- (iii) 取得獨立股東批准訂立買賣協議、發行可換股債券及於行使可換股債券隨附的換股權時發行及配發兌換股份以及其項下擬進行的交易；
- (iv) 本公司獲批准將所有兌換股份上市及買賣；
- (v) 賣方已完成重組；
- (vi) 目標公司及香港公司的一切業務、法律及財務盡職審查已獲買方合理信納；
- (vii) 買方收取估值師有關該項目的估值報告（形式及內容為買方信納者），顯示該項目市值不少於人民幣1,000,000,000元；及
- (viii) 買方自其中國法律顧問取得中國法律意見（形式及內容為買方信納者）。

買方有權以書面形式豁免上述任何條件（第(iii)、(iv)及(vii)項條件除外）。倘若最後達成日期或之前未能達成上述先決條件（或如適用，將由買方以書面形式豁免），買方不得受約束而繼續購買待售股份，且買賣協議（有關先決條件、公告、成本及開支以及規管法律的條款除外）自最後達成日期起將告作廢且再無效用，而除所有先前違約事項外，買賣協議訂約方所有負債及責任將告終止及終結，惟該等終止不得影響賣方及買方於終止前累計的任何權利或補救。

完成：

完成應於完成日期生效。

本公司目前無意於完成時更改董事會成員，而董事確認本公司無意因收購事項委任賣方的最終實益擁有人（即Ho先生）及／或其任何聯繫人士作為董事。於完成時及由於收購事項，本公司的控制權將概無變動。

賣方及Ho先生的承諾：

賣方自行並促使Ho先生向買方及本公司承諾，倘若行使可換股債券隨附的換股權：

- (i) 將不會導致本公司違反上市規則第8.08條項下規定的公眾持股量規定；
- (ii) 將不會導致Ho先生、其聯繫人士及其一致行動人士合計直接或間接控制本公司投票權的30%（或收購守則不時指定為觸發強制性全面收購水平的該等其他百分比）或以上或擁有當中權益；及
- (iii) 將不會導致賣方及本公司當時其他主要股東（如有）因其當時各自於本公司的股權，根據收購守則被推定為彼此的一致行動人士。

可換股債券：

根據買賣協議，買方將促使本公司於完成日期向賣方或其代名人發行本金額為230,000,000港元的可換股債券，以悉數支付代價。

可換股債券的主要條款概述如下：

發行人

本公司

本金額

230,000,000港元

到期日

發行可換股債券日期的第三週年屆滿之日，或倘若該日期並非營業日，則為該日期後首個營業日。

利息

零

可轉讓性

可換股債券將可自由轉讓或指讓（以5,000,000港元的完整倍數或相當於可換股債券全數尚未贖回本金額的較低金額）。向本公司任何關連人士轉讓可換股債券須經本公司事先書面批准，並受限於聯交所不時可能施加的適用規定（如有）。

可換股債券僅可以簽立轉讓表格透過給予本公司最少十個營業日的建議轉讓可換股債券書面通知，方可向受讓人（或彼等的正式授權代表）指讓或轉讓。

投票權

債券持有人僅因作為債券持有人無權出席本公司任何會議或於會上投票。

換股權

債券持有人有權自發行可換股債券日期後三個月起計至到期日前十個營業日止期間內隨時兌換可換股債券全部或部分尚未贖回本金額（以5,000,000港元或其完整倍數的金額，惟倘若可換股債券尚未贖回本金額少於5,000,000港元，則可換股債券全數（但並非部分）尚未贖回本金額可予兌換），惟倘有關兌換將導致以下情況，則不得兌換可換股債券(i)本公司違反上市規則第8.08條項下規定的公眾持股量規定；或(ii)該等債券持有人、其聯繫人士及其一致行動人士合計直接或間接控制本公司投票權的30%（或收購守則不時指定為觸發強制性全面收購水平的該等其他百分比）或以上或擁有當中權益；或(iii)債券持有人及本公司當時其他主要股東（如有）因其當時各自於本公司的股權，根據收購守則被推定為彼此的一致行動人士。

換股價

每股兌換股份初步換股價0.8115港元（如下文詳述可予調整）相等於每股股份截至二零一零年十二月二日（包括該日）止30個連續交易日成交量加權平均收市價約0.8115港元，且：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.79港元溢價約2.72%；
- (ii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個連續交易日之平均收市價約每股0.780港元溢價約4.04%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日之平均收市價約每股0.794港元溢價約2.20%；及

(iv) 較本集團於二零一零年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約每股0.781港元（基準為本集團於二零一零年六月三十日的未經審核資產淨值約人民幣585,545,000元（相等於約665,392,045港元）及買賣協議日期已發行851,980,000股股份）溢價約3.91%。

董事確認換股價乃本公司與賣方計及股份當前市價及香港金融市場近期市況後經公平磋商而釐定。

重訂換股價

倘若股份於首個及第二個週年日之前30個交易日的成交量加權平均收市價分別低於當時適用的換股價的85%，則換股價須於發行可換股債券日期後首個及第二個週年日分別予以調整。新換股價須調整至相等於緊接調整前當時適用換股價的90%。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮將獲委任之獨立財務顧問之意見後提供其意見）確認換股價的價格重訂機制乃本公司及賣方經公平磋商後達成。

贖回

本公司可於可換股債券發行日期後三個月起計至到期日前隨時事先通知債券持有人，以按可換股債券尚未贖回本金額的110%贖回所有（但並非僅部分）可換股債券。

除非之前獲贖回、兌換或購買或註銷，本公司須於可換股債券到期日按可換股債券尚未贖回本金額的110%贖回可換股債券。

兌換股份的地位

兌換股份與發行及配發該等股份日期的已發行股份在所有方面享有同等權益。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准於行使可換股債券隨附的換股權時將予發行的兌換股份上市及買賣。兌換股份須根據本公司特殊授權配發及發行。其後出售兌換股份概無任何限制。

兌換股份

假設按初步換股價悉數兌換所有可換股債券，最多可發行283,425,754股兌換股份，相當於(i)本公司於本公告日期之現有已發行股本約33.27%；及(ii)經按初步換股價行使可換股債券隨附之換股權而發行的兌換股份擴大之本公司已發行股本約24.96%。

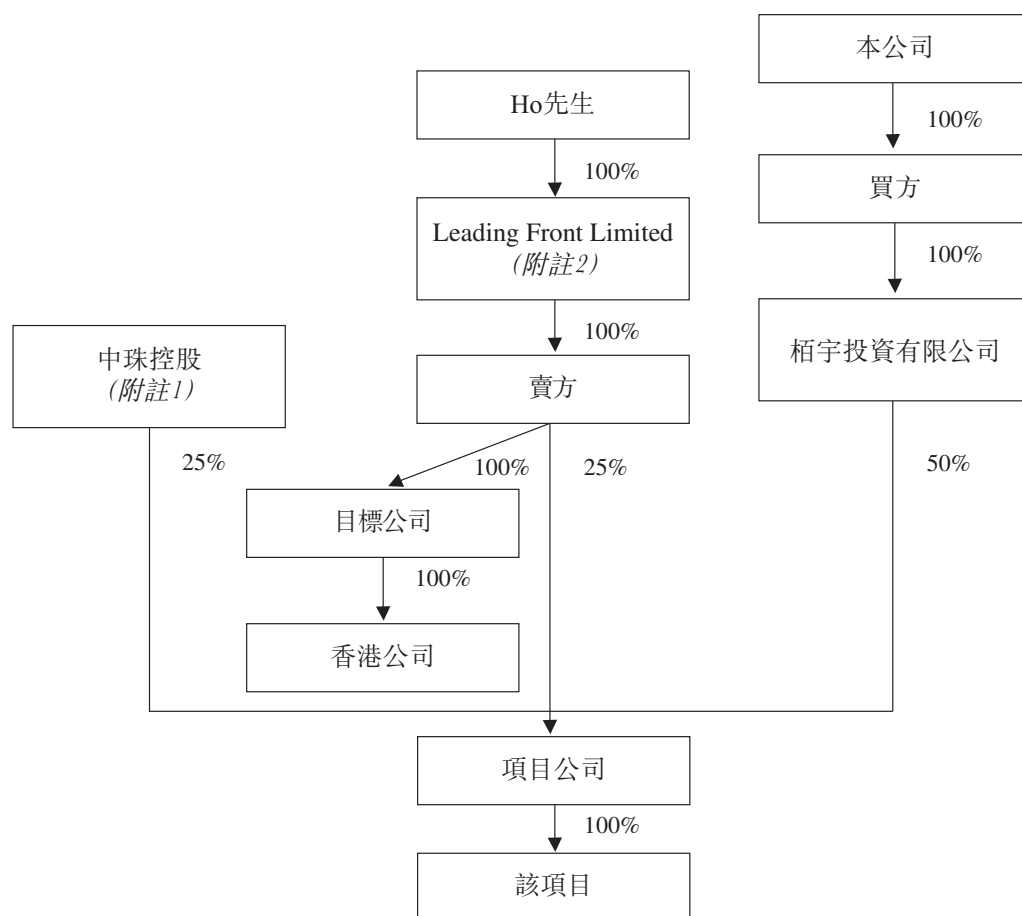
項目公司董事會成員：

項目公司由五名董事組成的董事會管理，當中三名董事由本公司委任。根據買賣協議，香港公司（即本公司）將有權於完成時委任一名董事至項目公司董事會，以取代目前由賣方委任的項目公司董事。因此，於完成時，項目公司董事會中四名董事將由本公司委任，而本公司將繼續控制項目公司董事會過半數。

目標集團之股權架構

下圖顯示目標集團(i)於本公告日期；(ii)緊隨重組完成後；及(iii)緊隨完成後之股權架構：

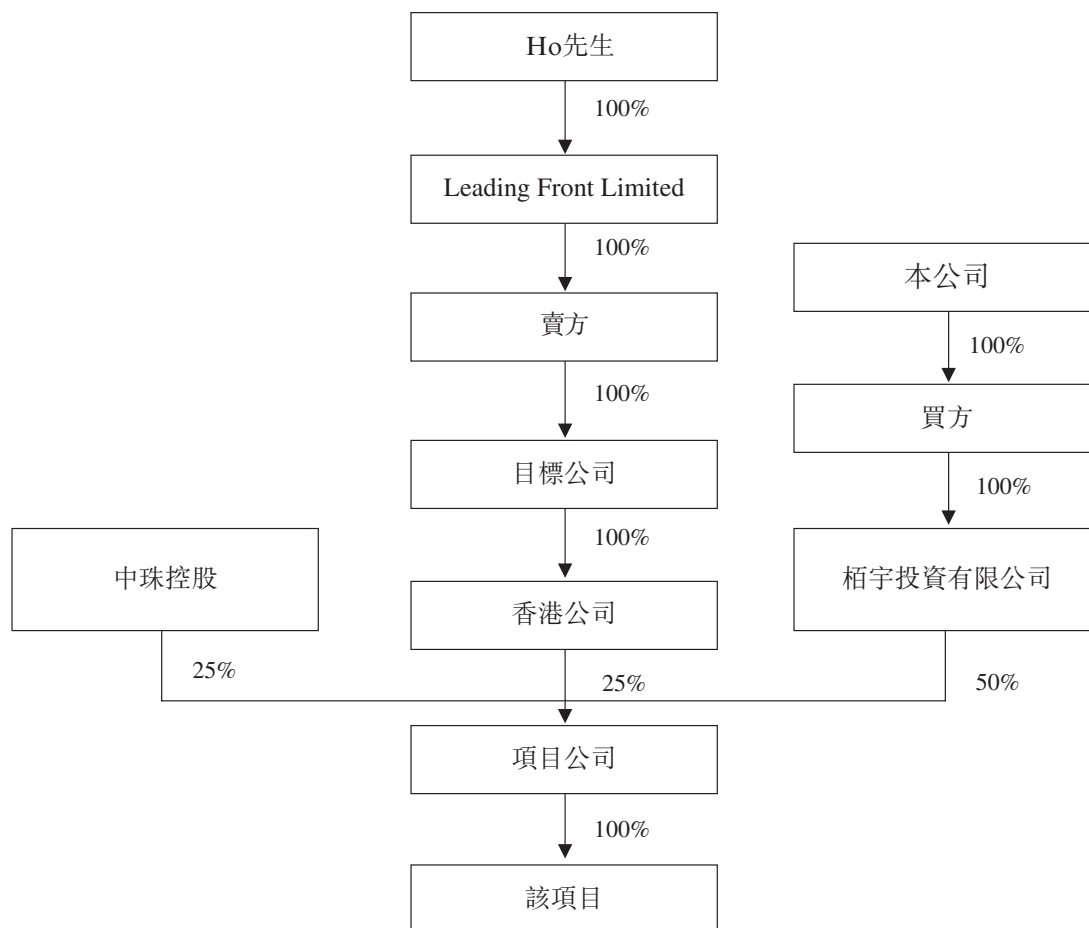
於本公告日期之簡明股權架構圖



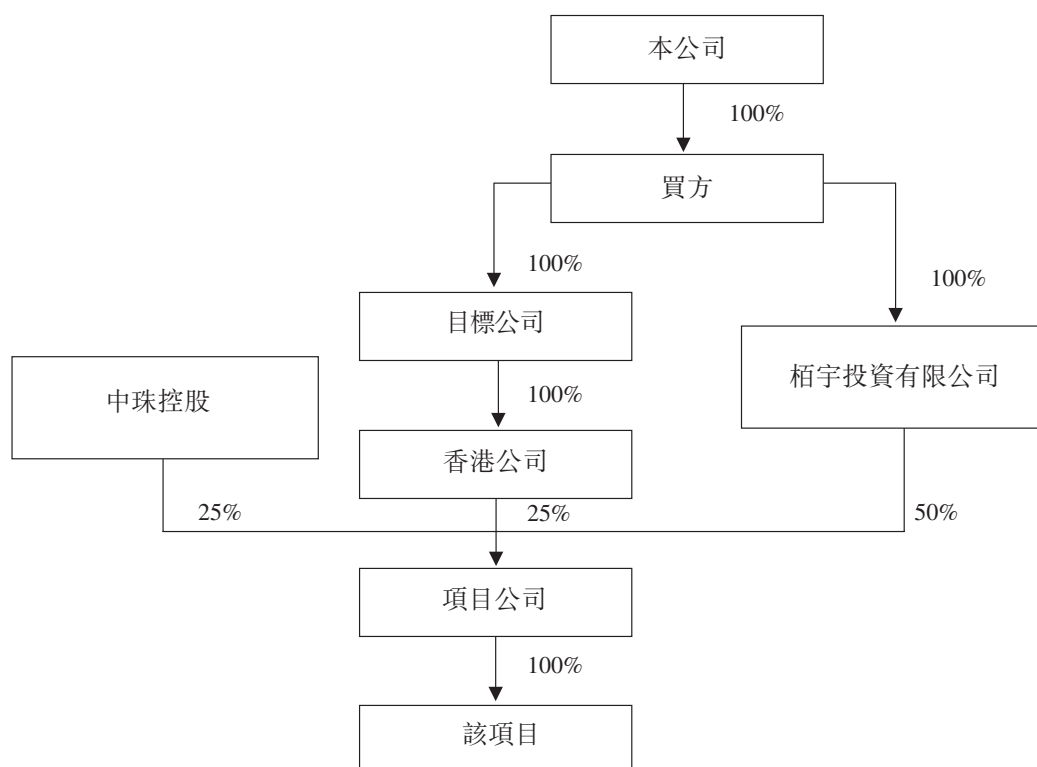
附註：

1. 中珠控股為一家於中國註冊成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市。中珠控股擁有項目公司之25%股權。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除陳先生（其間接持有中珠控股已發行股本約1.12%）外，中珠控股之最終實益擁有人乃本公司獨立第三方。
2. Leading Front Limited為一家於二零零九年十一月十日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。

緊隨重組完成後之簡明股權架構圖



緊隨完成後之簡明股權架構圖



有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為一家於二零一零年十月八日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有。於本公告日期，目標公司直接持有香港公司之100%股權，且概無任何業務。

香港公司

香港公司為一家於二零一零年九月二十七日在香港註冊成立之投資控股有限公司。緊隨重組完成後，香港公司將直接持有項目公司之25%股權。於本公告日期，香港公司概無任何業務。

項目公司

項目公司為一家於二零零五年十一月八日在中國成立之中外合資企業，於本公告日期分別由本公司、賣方及中珠控股擁有50%權益、25%權益及25%權益。項目公司之唯一主要資產是該項目。

目標集團

於本公告日期，本公司有效擁有項目公司之50%股權。項目公司目前為本公司附屬公司，其財務業績於本集團之財務報表綜合入賬。於完成後，本公司將透過買方成為目標公司的唯一股東，因此有效擁有(i)香港公司之100%股權；及(ii)項目公司之另外25%股權。鑑於本公司將繼續控制項目公司之董事會及擁有項目公司合共75%股權，目標集團之財務業績將繼續於本集團之財務報表綜合入賬。

有關該項目之資料

項目公司的唯一主要資產是該項目，該項目包括兩處開發房產，即房產A及房產B。

房產A位於中國廣東省珠海市前山三台石路西，霞光路北側，佔地面積約48,382.70平方米，建築面積約140,816.93平方米。房產A已於二零零九年三月三十日建造完成。房產A已發展成一幢商住綜合樓，擁有872個住宅單位、60個商業單位以及563個車位。於本公告日期，房產A有約93%之住宅單位及78%之商業單位已售予及交付給買主。

房產B位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南，三台石路西側，佔地面積約57,762.92平方米，規劃建築面積約175,802.65平方米。房產B的興建已於二零零九年十月開始，預計將於二零一二年下半年建造完成。房產B之預售已於二零一零年十一月底開始。房產B將發展成一幢擁有車位之商住綜合樓。如本公司之中國法律顧問確認，項目公司已就房產B之興建及隨後銷售取得有關政府部門之所有必要許可證及批文。

根據該項目之現時預算（當中計及銷售房產A之住宅及商業單位之部分所得款項（留作興建房產B所需）以及項目公司之可用銀行信貸），本公司預期該項目可自籌資金。因此，本公司毋須就發展房產B而作出進一步出資。

目標集團之財務資料

下文所載乃項目公司截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核財務資料概要，有關概要乃根據香港財務報告準則編製：

	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
綜合收益表			
收入	—	592,135	95,845
除稅前溢利／(虧損)淨額	(13,920)	263,095	(774)
除稅後溢利／(虧損)淨額	(13,920)	197,165	25,602
財務狀況表			
	於二零零八年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元
資產總值	1,048,189	635,235	615,540
負債總額	(811,703)	(201,584)	(256,287)
資產淨值	236,486	433,651	359,253

如前所述，房產A已經建造完成，房產A有約93%之住宅單位及78%之商業單位已售予及交付給買主。項目公司截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得之收入乃歸因於銷售及交付該等物業單位。項目公司將保留銷售房產A之物業單位部分的所得款項直至完成為止，並將應用該等款項發展房產B。

收購事項之理由

本集團之主要業務為(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)自動化產品及電子元件貿易；及(iv)自動化及控制系統的設計、供應及組裝。本公司有意保留該項目，作物業發展及投資用途，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮將獲委任之獨立財務顧問之意見後提供其意見）認為，收購事項乃於本公司日常及一般業務過程中進行。鑑於(i)房產A成功開盤及銷售；(ii)中國珠海市房地產市場之未來前景；及(iii)代價較收購事項應佔項目公司之未經審核資產淨值（包括初步估值）之折讓，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮將獲委任之獨立財務顧問之意見後提供其意見）認為，買賣協議之條款為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，而且收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

本公司股權架構之變動

僅作說明用途，下文所載乃本公司(i)於本公告日期；(ii)緊隨於按初步換股價悉數兌換可換股債券後發行最高數目之兌換股份後；及(iii)緊隨於兌換可換股債券後發行兌換股份後（而賣方並無持有本公司之已發行股本超過29.9%）之股權概要：

股東	於本公告日期		緊隨於按初步換股價 悉數兌換可換股債券後 發行最高數目之 兌換股份後		緊隨於兌換可換股債券 後發行兌換股份後 （而賣方並無持有 本公司之已發行股本 超過29.9%）(附註4)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Mega Edge International Limited (附註1)	79,500,000	9.33	79,500,000	7.00	79,500,000	8.91
翟健民先生 (附註2及3)	96,824,000	11.36	96,824,000	8.53	96,824,000	10.86
黃少玲女士 (附註3)	115,000,000	13.50	115,000,000	10.13	115,000,000	12.89
Ho先生	226,800,000	26.62	510,225,754	44.94	266,660,228	29.90
劉世忠先生	148,000	0.02	148,000	0.01	148,000	0.02
公眾股東	333,708,000	39.17	333,708,000	29.39	333,708,000	37.42
合計	851,980,000	100.00	1,135,405,754	100.00	891,840,228	100.00

附註：

1. Mega Edge International Limited由執行董事Xia Dan女士合法及實益擁有100%之權益。根據證券及期貨條例，Xia女士被視為於Mega Edge International Limited所持股份中擁有權益。
2. 翟健民先生為本公司主要股東。除上述者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，翟健民先生與本公司並無其他關係。
3. 經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除作為本公司主要股東外，Mega Edge International Limited、翟健民先生、黃少玲女士及Ho先生彼此之間並無關係。
4. 以上所示之股權架構僅作說明用途，未必全面。根據買賣協議及可換股債券之條款，債券持有人有權自發行可換股債券日期後三個月起計至到期日前十個營業日止期間內隨時兌換可換股債券全部或部分尚未贖回本金額（以5,000,000港元或其完整倍數的金額，惟倘若可換股債券尚未贖回本金額少於5,000,000港元，則可換股債券全數（但並非部分）尚未贖回本金額可予兌換），惟倘有關兌換將導致以下情況，則不得兌換可換股債券(i)本公司違反上市規則第8.08條項下規定的公眾持股量規定；或(ii)該等債券持有人、其聯繫人士及其一致行動人士合計直接或間接控制本公司投票權的30%（或收購守則不時指定為觸發強制性全面收購水平的該等其他百分比）或以上或擁有當中權益；或(iii)賣方及本公司當時其他主要股東（如有）因其當時各自於本公司的股權，根據收購守則被推定為彼此的一致行動人士。
5. 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股可轉換可購回優先股股份權益及有權將該等股份轉換為350,000,000股普通股股份（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屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚於上述兌換期間屆滿日期前7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。亦協定可轉換可購回優先股股份將可轉讓他人。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓225,000,000股可轉換可購回優先股股份至Best Contact Holdings Limited（「Best Contact」）。於二零一零年八月三十一日，榮瀚進一步轉讓50,000,000股可轉換可購回優先股股份至若干個別人士。

同時，本公司已於二零零六年十一月十七日與榮瀚集團有限公司簽訂一份買賣協議，透過協議，榮瀚（由榮瀚集團有限公司指定）擁有本公司110,000,000股可轉換可購回優先A股股份權益及有權將該等優先A股股份轉換為110,000,000股股份。榮瀚集團有限公司持有榮瀚之全部已發行股本，因此被視為於榮瀚所持相關股份中擁有權益。根據日期為二零零九年十月二十三日之補充協議，上述優先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屆滿日期起自動延長12個月，除非(i)榮瀚於上述兌換期間屆滿日期前7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。亦協定可轉換可購回優先A股股份將可轉讓。於二零一零年五月二十五日，榮瀚轉讓5,000,000股可轉換可購回優先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股可轉換可購回優先A股股份至若干個別人士。

根據可轉換可購回優先股股份及可轉換可購回優先A股股份之條款及條件，可轉換可購回優先股股份及可轉換可購回優先A股股份之換股價將會因如本公司於二零一零年九月十六日所公佈發行可換股債券（「**先前債券**」）予以調整。誠如本公司日期為二零一零年十二月一日的公告所披露，本公司可轉換可購回優先股股份及可轉換可購回優先A股股份之換股價自二零一零年十二月一日起由0.4港元調整為0.38港元。

榮瀚集團有限公司持有榮瀚之全部已發行股本，因此被視為於榮瀚所持相關股份中擁有權益。詹榮光先生於榮瀚集團有限公司擁有控股權益，故被視為於該等相關股份中擁有權益。詹榮光先生乃詹詩瀚先生之父親。詹詩瀚先生為前執行董事，彼於二零一零年十月二十七日辭任。

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。

6. 於本公告日期，本公司有(i)根據本公司兩份購股權計劃授出之合共16,748,000份尚未行使購股權，並附有權利認購合共16,748,000股股份；及(ii)先前債券，該等債券的未償還本金額為160,000,000港元，每份之換股價為0.59港元（可予調整），即可轉換成最多271,186,440股新股份。除上述購股權及先前債券外，本公司於本公告日期並無任何尚未行使之衍生工具或可轉換成股份之證券。上表所載列之股權架構已假設並無行使有關購股權及先前債券。

本公司將遵守上市規則第8.08條項下之公眾持股量規定，即公眾人士隨時所持有之本公司已發行股本總額不得低於25%，並且本公司將採取適當步驟／措施以確保股份維持充足的公眾持股量（如必要）。

過去十二個月之股本集資活動

下文載列本公司於本公告日期前過去十二個月期間進行的股本集資活動：

公告日期	事項	所得款項淨額	所得款項預期用途	所得款項實際用途
二零一零年九月十六日	根據特別授權發行本金總額160,000,000港元之可換股債券	約155,800,000港元	用於支付應付中國銀行深圳分行之全部未償還款項	將用作擬定用途

除上文所述者外，本公司於本公告日期前十二個月期間並無進行任何其他股本集資活動。

上市規則之涵義

由於收購事項的相關百分比率（定義見上市規則）超過100%，根據上市規則第十四章規定，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，故須遵守上市規則第十四章的申報、公告、通函及股東批准規定。由於Ho先生為本公司之主要股東，且賣方由Ho先生最終及實益擁有100%，根據上市規則第十四A章，賣方為本公司之關連人士，故收購事項亦構成本公司一項關連交易，並須經獨立股東於股東特別大會以計票方式批准。

如上文所述，賣方由Ho先生最終及實益擁有100%。Ho先生因此被視為於收購事項中有重大權益。此外，由於陳先生（本公司之執行董事及主席）為中珠控股之最終實益擁有人之一，陳先生亦被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，Ho先生、陳先生以及彼等各自之聯繫人士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（包括於完成時發行可換股債券，以及根據可換股債券之條款可予發行及配發之兌換股份）的普通決議案放棄投票。

如上所述，股東特別大會將予舉行，以由獨立股東考慮及酌情批准就買賣協議及其項下擬進行之交易（包括於完成時發行可換股債券，以及根據可換股債券之條款可予發行及配發之兌換股份）提呈之普通決議案。

一般事項

由潘禮賢先生、莊耀植先生及蔡繼明先生（全部均為獨立非執行董事）組成的獨立董事會委員會已經成立，以就(i)買賣協議條款對獨立股東而言是否公平合理以及收購事項是否符合本公司及股東整體利益；及(ii)計及將獲委任的獨立財務顧問之推薦意見，就收購事項如何投票方面向獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事會委員會就買賣協議向獨立股東提供的建議函件；(iii)獨立財務顧問就買賣協議向獨立董事會委員會及獨立股東提供的建議函件；(iv)該項目之評估報告；及(v)召開股東特別大會之通告的通函，將根據上市規則於二零二零年十二月二十四日或之前寄予股東。

完成須待本公告中詳述之先決條件獲達成後，方可作實，收購事項能否完成尚屬未知之數。股東及潛在投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議載列之條款和條件向賣方收購待售股份
「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
「債券持有人」	指	可換股債券不時之持有人
「營業日」	指	香港銀行一般開門經營一般銀行業務之日(星期六、星期日或上午十時正香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日除外)
「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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項之完成
「完成日期」	指	買賣協議項下所有先決條件已獲達成或豁免(視乎情況而定)之後第五個營業日(或買賣協議訂約各方可能同意之其他時間及／或日期)
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義，而「關連」一詞亦按此詮釋
「代價」	指	根據買賣協議，買方就收購事項向賣方支付之代價230,000,000港元
「換股價」	指	每股兌換股份0.8115港元，可根據買賣協議之條款及條件以及可換股債券之條款予以調整
「兌換股份」	指	本公司因行使可換股債券隨附之換股權按換股價配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	本公司將根據其條款及條件向賣方或其代名人予以發行本金額230,000,000港元之零票息無抵押可換股債券

「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易，包括於完成時發行可換股債券，以及按本公司之特別授權根據可換股債券之條款發行及配發兌換股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港公司」	指	環宇亞太投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司，香港公司將於重組完成後成為項目公司25%股權之實益擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事會委員會」	指	本公司之獨立董事會委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就買賣協議向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	上市規則規定須於股東特別大會對就批准買賣協議、於完成時發行可換股債券，以及按本公司之特別授權根據可換股債券之條款發行及配發兌換股份提呈之決議案放棄投票之股東以外之股東
「最後交易日」	指	二零一零年十二月二日，即買賣協議日期前一日
「上市委員會」	指	聯交所屬下上市小組委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後達成日期」	指	二零一一年三月三十一日，或買賣協議各方釐定之較後日期
「陳先生」	指	本公司之執行董事及主席陳賢先生，並為中珠控股之最終實益擁有人之一
「Ho先生」	指	Ho Man Hung先生，賣方之唯一股東及董事，並為本公司之主要股東

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「初步估值」	指	項目於二零一零年九月三十日之初步估值約人民幣1,174,100,000元（根據1.00港元兌人民幣0.862元之匯率計算，相等於1,362,064,965港元）
「該項目」	指	包含房產A及房產B的一個房產項目
「項目公司」	指	珠海中珠房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任中外合資企業，由本公司、賣方及中珠控股分別擁有50%、25%及25%
「房產A」	指	一幅位於中國廣東省珠海市前山三台石路西、霞光路北側之土地及於其上興建之樓宇
「房產B」	指	一幅位於中國廣東省珠海市香洲人民西路南、三台石路西側之土地及於其上興建之樓宇
「買方」	指	蓮盛控股有限公司，一家於英屬處女群島成立之有限公司，由本公司全資擁有，並為買賣協議下之買方
「重組」	指	目標集團之企業重組，涉及賣方轉讓項目公司的25%股權予香港公司，目標集團於重組完成後之股權架構將如本公告「目標集團之股權架構」一節所載
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一零年十二月三日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中每股面值1.00美元之1,000股股份，相當於買賣協議日期目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法律第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會之公司收購、合併及股份購回守則
「目標公司」	指	Armando Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其重組完成後之附屬公司（包括香港公司及項目公司）
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，獨立估值師
「賣方」	指	成登有限公司，目標公司之唯一股東，為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司，為買賣協議下之賣方
「中珠控股」	指	中珠控股股份有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市。中珠控股於項目公司擁有25%股權
「%」	指	百分比

承董事會命
中國上城集團有限公司
公司秘書
府磊

香港，二零一零年十二月三日

就本公告而言，所有人民幣計值金額（初步估值除外）乃以1.00港元兌人民幣0.88元之匯率換算（僅供說明之用）為港元，並不表示任何人民幣或港元金額可按照及可能按照上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行兌換。

本公告英文本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。

本公告之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

於本公告日期，執行董事為陳賢先生、劉世忠先生、熊劍瑞先生及Xia Dan女士；獨立非執行董事為潘禮賢先生、莊耀植先生及蔡繼明先生。

本公告自刊發之日起將在聯交所網站「最新公司公告」網頁及本公司網站連續登載至少七日。