

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。



**有關
於中國茂名市
收購土地使用權之
非常重大收購事項
及恢復買賣**

土地收購事項

董事會欣然宣佈，買方（本公司之間接非全資附屬公司）以土地出讓價成功中標賣方透過茂名交易中心於二零一九年十一月二十七日舉行之掛牌出讓提呈出售之該土地之土地使用權，且買方已接獲相關通知。買方將於接獲通知之五個中國工作日內（即二零一九年十二月四日或之前）訂立確認函，以確認賣方向買方出讓該土地之土地使用權。於簽署確認函起計十個中國工作日內，買方將再根據相關掛牌出讓文件之條款及條件與賣方簽署土地使用權出讓合同。

上市規則之涵義

由於有關土地收購事項之適用百分比率就本公司而言高於100%，故土地收購事項構成上市規則項下本公司之非常重大收購事項。

由於土地收購事項涉及透過受中國法律（定義見上市規則第19A.04條）監管之掛牌出讓向中國政府機關（定義見上市規則）收購位於中國之政府土地，故土地收購事項亦被視為上市規則第14.04(10C)條之「合資格地產收購」。

土地收購事項乃由本集團於其日常及一般業務過程中單獨進行。根據上市規則第14.33A條，土地收購事項須遵守申報、公告及通函規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

一份載有（其中包括）土地收購事項之進一步詳情之通函預期將於二零一九年十二月十九日或之前寄發予股東。

短暫停牌及恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零一九年十一月二十七日上午十一時二十九分起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一九年十一月二十九日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

土地收購事項

董事會欣然宣佈，買方（本公司之間接非全資附屬公司）以土地出讓價成功中標賣方透過茂名交易中心於二零一九年十一月二十七日舉行之掛牌出讓提呈出售之該土地之土地使用權，且買方已接獲相關通知。買方將於接獲通知之五個中國工作日內（即二零一九年十二月四日或之前）訂立確認函，以確認賣方向買方出讓該土地之土地使用權。於簽署確認函起計十個中國工作日內，買方將再根據相關掛牌出讓文件之條款及條件，在實際可行情況下盡快與賣方簽署土地使用權出讓合同。

土地收購事項詳情概要

日期：二零一九年十一月二十七日
(即買方獲授權利收購該土地之土地使用權當日)

訂約方：(i) 買方；及
(ii) 茂名市自然資源局，作為賣方。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

土地出讓價

土地出讓價人民幣241,511,900元（相當於約港幣268,346,556元）為買方作出之投標價，並為茂名市自然資源局於掛牌出讓中所設之保留投標價。買方經計及(i)中國茂名市目前之物業市場狀況；及(ii)該土地之發展潛力後投標。

初步付款人民幣72,460,000元（相當於約港幣80,511,111元）（「按金」，為使買方合資格透過掛牌出讓就該土地投標所需之按金）已由買方於中標前在二零一九年十一月二十六日妥為支付。按金將用於償付部分土地出讓價，而土地出讓價之餘額將於簽立土地使用權出讓合同起計30日內悉數支付。土地出讓價已經及將會由本集團之內部資源及外部借款撥付。

經考慮上文所述，董事認為土地出讓價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

買方將於接獲通知之五個工作日內（即二零一九年十二月四日或之前）訂立確認函，以確認賣方向買方出讓該土地之土地使用權。於簽署確認函起計十個營業日內，買方與賣方將於其後簽立土地使用權出讓合同。

有關該土地之資料

該土地位於茂名市吉祥小區JIXIANG-23，總佔地面積為29,274.16平方米。該土地作住宅、零售及商業用途。該土地已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，以及作零售及商業用途為期40年。

有關買方之資料

於本公告日期，買方為一間於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。本公司間接持有買方65%權益。買方之其餘35%權益由兩名個人持有。買方主要從事（其中包括）房地產開發及銷售，以及物業租賃。

有關賣方之資料

賣方為中國政府機關。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方之最終控制人為中國政府。

進行土地收購事項之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為(i)物業發展及投資；及(ii)原糖貿易。誠如本公司二零一八年年報及二零一九年中期報告所披露，本公司正積極發掘物業發展業務之新投資機遇，特別是三線及衛星城市，此乃由於該等城市將於中國持續城市化進程中有最大得益，且較少受到房地產市場政策影響。尤其是名為粵西國際機場之新國際機場，而城市周邊高鐵網絡之進一步發展將非常有利於茂名市之城市發展。

本集團將透過土地收購事項收購位於中國茂名市之該土地之土地使用權。本公司管理層相信，憑藉其現有經驗及對茂名物業市場及物業發展業務之了解，將大幅提升新項目發展項目之營運效率。茂名現有物業開發項目於當地市場享有盛譽，藉此亦將增強是項新茂名項目之銷售及本集團之競爭優勢。

董事會預期，土地收購事項將為本集團提供產生穩定收益之正面投資機遇，長遠而言將可能為其股東帶來更大回報。因此，本公司相信土地收購事項符合本公司之業務策略，並將配合本集團之物業發展及投資業務。

基於上述理由及裨益，董事認為，(i)土地收購事項乃由本公司於本集團日常及一般業務過程中單獨進行；(ii)土地收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關土地收購事項之一項或多項適用百分比率就本公司而言高於100%，故土地收購事項構成上市規則項下本公司之非常重大收購事項。

由於土地收購事項涉及透過受中國法律（定義見上市規則第19A.04條）監管之掛牌出讓向中國政府機關（定義見上市規則）收購位於中國之政府土地，故土地收購事項亦被視為上市規則第14.04(10C)條之「合資格地產收購」。

土地收購事項乃由本集團於其日常及一般業務過程中單獨進行。根據上市規則第14.33A條，土地收購事項須遵守申報、公告及通函規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

一份載有（其中包括）土地收購事項之進一步詳情之通函預期將於二零一九年十二月十九日或之前寄發予股東。

短暫停牌及恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零一九年十一月二十七日上午十一時二十九分起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一九年十一月二十九日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「董事會」 指 本公司董事會

「本公司」	指	中國上城集團有限公司，一間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買賣（股份代號：2330）
「確認函」	指	買方與茂名市公共資源交易中心（作為賣方之代理）將於二零一九年十二月四日或之前訂立之確認函，以確認買方以土地出讓價成功中標該土地
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、高級行政人員及主要股東（定義見上市規則）及彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）且與彼等概無關連之人士或公司，而「獨立第三方」一詞應按此詮釋
「該土地」	指	一塊位於茂名市吉祥小區JIXIANG-23之土地，總佔地面積約29,274.16平方米
「土地收購事項」	指	透過掛牌出讓及簽署土地使用權出讓合同收購該土地之土地使用權

「土地出讓價」	指	人民幣241,511,900元（相當於約港幣268,346,556元），為收購該土地之土地使用權之價格
「土地使用權出讓合同」	指	賣方與買方於簽署確認函之十個營業日內將就該土地訂立之國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「掛牌出讓」	指	茂名交易中心就出售該土地之土地使用權進行之網上掛牌出讓
「茂名交易中心」	指	茂名市公共資源交易中心
「通知」	指	自茂名交易中心接獲之國有建設用地使用權出讓成交通知，以知會買方成功中標該土地
「百分比率」	指	具上市規則第14.07條賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣）
「中國政府機關」	指	具上市規則第19A.04條賦予之涵義
「中國法律」	指	具上市規則第19A.04條賦予之涵義
「中國工作日」	指	中國之銀行一般開門辦理日常銀行業務之日子

「買方」	指	茂名上誠置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，且為本公司之間接非全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10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
「賣方」	指	茂名市自然資源局
「%」	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，二零一九年十一月二十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事：劉鋒先生、陳賢先生、劉世忠先生及劉忠翔先生以及獨立非執行董事為潘禮賢先生、查錫我先生及李建生女士。

本公告之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

本公告內之人民幣乃按港幣1元兌人民幣0.9元之匯率換算為港幣，僅作說明用途。