

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。



有關支付按金的須予披露交易；及 有關建議出售該物業的主要交易

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年九月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售該物業，代價為港幣32,500,000元。

臨時協議

日期：

二零二四年九月二十六日

訂約方：

賣方：榮瀚興業有限公司

買方：寶樹集團有限公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，買方為獨立第三方。

該物業由香港物業代理（一名獨立第三方）安排買賣。

出售事項

賣方將向買方出售的該物業為辦公室，位於香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室。

該物業乃按「現狀」售予買方。

由本公司委任之獨立專業估值師編製之該物業估值報告將載於寄發予股東之通函內。

根據臨時協議的條款，賣方與買方將於二零二四年十月四日或之前就出售該物業訂立正式協議。

代價

根據臨時協議的條款及條件，代價港幣32,500,000元須按以下方式支付：

- 買方已於簽署臨時協議時支付首筆按金港幣2,000,000元；
- 買方須於二零二四年九月二十七日或之前支付另一筆按金港幣2,875,000元；及
- 買方須於完成後支付餘額港幣27,625,000元。

代價基準

出售事項之代價乃由賣方與買方參考當前市況、該物業的位置及同區類似物業的市價經公平磋商後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，代價港幣32,500,000元屬公平合理。

先決條件

完成須待臨時協議、正式協議及其項下擬進行之交易於二零二四年十二月十七日或之前獲股東於股東特別大會上根據上市規則的規定批准後，方可作實，而賣方須於二零二四年十二月十七日或之前就是否已取得有關批准向買方發出書面通知。

賣方亦須全權負責及承擔訂約雙方根據臨時協議應付的任何代理佣金。從價印花稅由買方支付，而額外印花稅(如有)由賣方支付。

完成

待先決條件獲達成後，完成將於二零二四年十二月三十一日或之前作實。

有關買方的資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資業務。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關本集團及賣方的資料

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司主要從事物業發展及投資及貿易業務。

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業控股業務。

進行出售事項之理由及裨益

該物業為本集團於香港的主要辦事處，按揭抵押予一間財務公司。董事認為，香港寫字樓市場前景正在惡化。本集團擬出售該物業及償還未償還按揭貸款。於完成後，本集團將不再使用該物業作為香港的主要辦事處，並將於香港租用另一個辦公地點。董事認為，出售事項將(i)降低本集團該物業的資本折舊風險；(ii)償還未償還按揭金額及減輕本集團的利息負擔；及(iii)將出售事項所得款項淨額餘下部分重新分配作本集團一般營運資金。

基於上述基準，董事認為，臨時協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途

該物業於二零二四年六月三十日於本集團的賬目中分類為物業、廠房及設備，其未經審核賬面值為約港幣15,800,000元。根據（其中包括）臨時協議項下的代價、該物業於二零二四年六月三十日的未經審核賬面值及出售事項的相關開支，本集團現時預期於完成時錄得出售之未經審核收益約港幣14,200,000元。

上段所載出售事項之財務影響僅供說明之用，並可能於完成、本公司核數師審閱及最終審核後發生變化。

預期出售事項所得款項淨額約為港幣30,000,000元。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作以下用途：

- 約港幣24,000,000元用作償還按揭貸款；及
- 約港幣6,000,000元用作本集團的一般營運資金。

上市規則涵義

由於根據臨時協議支付按金合共港幣4,875,000元的其中一項相關適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據臨時協議支付按金構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的公告規定。

由於有關出售事項之其中一項相關適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，須遵守上市規則第十四章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准出售事項。上述批准須以投票方式取得。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益；因此，概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項的決議案放棄投票。

寄發通函

由於本公司需要額外時間編製將載於通函之相關資料，一份載有(其中包括)有關出售事項之進一步詳情，連同召開股東特別大會之通告及一份代表委任表格之通函將於二零二四年十一月八日或之前(即刊發本公告後超過15個營業日)向股東寄發。

本公司股東及潛在投資者務請注意，出售事項須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准後方可作實，因此，出售事項項下擬進行之交易可能或可能不會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或其他證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國上城集團有限公司(股份代號：2330)，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
「完成」	指	根據臨時協議及正式協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議及正式協議向買方建議出售該物業

「股東特別大會」	指	股東計劃將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）出售事項
「正式協議」	指	賣方與買方就出售事項將訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座15樓1501室
「臨時協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二四年九月二十六日之臨時買賣協議
「買方」	指	寶樹集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」	指	榮瀚興業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
中國上城集團有限公司
主席
彭中輝

香港，二零二四年九月二十六日

於本公告日期，董事會由四名執行董事彭中輝先生（主席）、符永遠先生、張曉君先生及梁志超先生；以及三名獨立非執行董事邱思揚先生、陳偉江先生及李鎮彤先生組成。