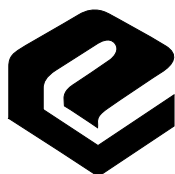


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或建議。



# PREMIUM LAND LIMITED

## 上海策略置地有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：164)

### 非常重大收購事項 及 恢復買賣

#### 非常重大收購事項

董事會謹此公佈於二零零六年十二月十八日，本公司與買方（本公司一家全資附屬公司）訂立該協議，以總代價人民幣555,000,000元向賣方收購銷售股份並獲出讓該筆貸款。

代價將由買方以現金支付人民幣454,346,000元，並由本公司按每股代價股份作價1.00港元向賣方（或其代名人）發行及配發100,000,000股新股份（相等於人民幣100,654,000元）之方式支付。

#### 一般資料

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，故須根據上市規則第14.49條於股東特別大會上取得其股東之批准。本公司將予召開及舉行股東特別大會，藉以讓股東考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易。

本公司將會根據上市規則在切實可行之情況下盡快向股東寄發一份通函，當中包括收購事項之進一步詳情、根據上市規則規定有關收購事項之其他披露事宜以及股東特別大會通告。

#### 恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零六年十二月十八日上午九時三十分起已暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零六年十二月二十二日上午九時三十分起恢復股份買賣。

\* 僅作識別

## 緒言

於二零零六年十二月十八日，本公司與買方（本公司之全資附屬公司）訂立該協議。有關該協議之詳情載列如下：

## 該協議

訂立日期：二零零六年十二月十八日

訂約方：(i)買方（本公司之全資附屬公司）；(ii)賣方；(iii)保證人（向買方保證賣方將會準時妥為履行其於該協議下之責任；及(iv)本公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)賣方、其最終實益擁有人及彼等之聯繫人士（包括保證人）概無擁有本公司股份中之任何權益，彼等均為獨立第三方，且並非本公司之關連人士（按上市規則之涵義）；及(ii)賣方並非或並無被視為與本公司任何股東一致行動。

## 將予收購之資產：

根據該協議，賣方同意向買方出售銷售股份及出讓該筆貸款。

## 代價：

買方將按以下方式向賣方支付出售銷售股份及獲出讓該筆貸款之總代價：

- (i) 人民幣454,346,000元將以現金支付；及
- (ii) 本公司按每股代價股份作價1.00港元向賣方（或其代名人）發行及配發100,000,000股新股份（相等於人民幣100,654,000元）。

代價經買方、本公司與賣方公平磋商，並參考該等物業鄰近地區屬同類型性質、面積相若、具備類似特點及相近位置之物業之可資比較市價後釐定。

每股代價股份1.00港元之價格(a)較股份緊接暫停買賣股份以待刊發本公佈前之最後完整交易日（即二零零六年十二月十五日）（「最後交易日」）之收市價溢價約13.64%；(b)較截至最後交易日為止（包括該日）最後五個連續交易日之平均收市價溢價約15.21%；及(c)較截至最後交易日為止（包括該日）最後十個連續交易日之平均收市價溢價約16.14%。買方擬利用內部財務資源及／或來自金融機構之貸款及／或透過發行新股本籌集資金之方式支付代價。有關該等融資安排之其他資料，將於通函內披露。董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議項下代價之付款條款公平合理。

## 先決條件：

該協議須待下列各項達成後，方為完成：

- (i) 賣方及保證人根據該協議作出之保證就各方面而言仍屬真實準確，且無誤導成份；
- (ii) 買方信納對Best Win集團各成員公司之財務、法律、合約、稅務、經營狀況、資產及物業進行之盡職審查結果；

- (iii) 買方信納外商獨資企業經已正式成立及登記註冊；
- (iv) 買方已接獲由一家中國註冊會計師就外商獨資企業發出之驗資報告；
- (v) 外商獨資企業已取得該等物業之房地產權證；
- (vi) 買方已接獲一份按買方批准之形式發出之中國法律意見，其內容有關(i)外商獨資企業已正式成立及其具法律地位；(ii)外商獨資企業已正式取得該等物業之法律及實益擁有權；
- (vii) 賣方於完成前已全面遵守Best Win集團各成員公司維持業務及營運所需之完成前責任，且賣方於完成時或之前經已履行該協議下其所需履行之全部契諾及協議；
- (viii) 賣方及買方已取得該協議及其項下擬進行交易之一切所需同意及批文；
- (ix) 該協議項下擬進行之交易並無面臨訴訟威脅或限制；
- (x) Best Win集團於完成時或之前之財務狀況及營運表現概無出現任何重大不利影響；
- (xi) 本公司股東於股東特別大會上通過普通決議案批准該協議及據此擬進行之交易，包括但不限於收購銷售股份及出讓該筆貸款以及配發代價股份（如有需要）；
- (xii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (xiii) 百慕達金融管理局已批准發行代價股份（如有需要）；及
- (xiv) 買方接獲獨立專業顧問就該等物業發出之估值報告，而該等物業之估值不得低於代價。

買方可豁免上述(i)至(xiv)項所載任何條件（或其任何部分）。倘豁免上述(iii)、(viii)、(xi)、(xii)及(xiii)項後將會導致買方違反上市規則或香港、中國或百慕達任何有關政府、法定或監管機關或機構或任何其他人士或實體之法律、規則或規例，則買方不得行使該等可豁免上述(iii)、(viii)、(xi)、(xii)及(xiii)項之權利。

倘上述任何一項條件未能於二零零七年三月三十一日之前（或買方可能釐定並以書面知會賣方之較後日期）達成或獲豁免，買方無需繼續收購銷售股份及該筆貸款。

外商獨資企業於成立時之註冊資本將為人民幣236,500,000元，總投資額為人民幣473,000,000元，其註冊資本將由賣方出資。

於本公佈刊發日期，據本公司所知，上文第(ix)段所述該協議項下擬進行之交易並無面臨任何訴訟威脅或受到限制。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

**完成：**

買賣銷售股份及出讓該筆貸款一事將於完成日期完成。

於完成時，買方將會支付現金人民幣454,346,000元，而本公司將會向賣方（或代名人）配發及發行代價股份。

### **賣方之承諾：**

賣方向本公司及買方承諾，自完成日期起至完成日期後六個月當日為止期間，在未取得本公司及買方之事先書面同意前，其將不會並將促使有關註冊持有人不會(a)直接或間接提呈發售、質押、抵押、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購入、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意將予授出任何購股權、權利或認股權證以購入或認購、借出或以其他方式轉讓或處置任何代價股份；或(b)訂立任何掉期或其他安排，以向他人轉讓全部或部分該等代價股份擁有權之任何經濟利益，不論上述任何一項交易是否將以交付代價股份或該等其他證券、現金或其他方式償付。

### **有關BEST WIN及該等物業之資料**

Best Win乃一家於二零零六年八月十一日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有。Best Win擁有致毅之全部股權，並因而將會擁有外商獨資企業之全部股權。Best Win及致毅均為投資控股實體。於本公佈刊發日期，鑑於外商獨資企業尚未成立，Best Win之資產淨值乃屬象徵性質，且並無產生任何溢利。外商獨資企業於成立後將專注於房地產業務，並將於完成時成為該等物業之法律及實益擁有人。

該等物業位於上海黃浦區內黃金商業地段一幢購物商場內之其中六層。該等物業乃作商業用途，由零售商舖組成。董事從賣方得知，該等物業目前已租出約80%。除代價人民幣555,000,000元作為收購成本外，本公司預期無須為該等物業作出任何重大資本承擔。該等物業目前由一獨立第三方擁有，而該獨立第三方並非本公司之關連人士。根據賣方所得之資料，賣方與該等物業之現有擁有人或彼等各自之代名人已就買賣該等物業訂立書面協議。

### **有關賣方之資料**

賣方乃一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其最終實益擁有人為保證人，而保證人乃獨立於本公司，亦非本公司之關連人士。保證人在中國物業投資及發展業務方面積逾二十年經驗。

### **有關本公司之資料**

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司主要從事證券買賣及投資、物業發展及銷售、建築材料貿易及提供裝修服務及收費公路營運。

### **進行收購事項之理由**

本公司將透過收購事項收購Best Win全部已發行股本，而Best Win控制外商獨資企業（即該等物業之擁有人）。本公司擬持有該等物業作長期投資。收購事項將可讓本公司鞏固上海房地產業務方面之發展，並藉此擴大有關業務。董事相信，本公司將可透過收購事項增加其於房地產行業所佔之市場份額。於完成後，該等物業將可為本公司帶來穩定之經常性收入。董事認為，該協議之條款按公平原則磋商，且該等條款公平合理，亦符合本公司及其股東之整體最佳利益。

## 對股權架構所造成之影響

	於本公佈刊發日期		發行及配發 代價股份後	
	股份數目	%	股份數目	%
Mega Market Assets Limited (附註)	81,714,517	19.29	81,714,517	15.60
賣方 (或其代名人)	—	—	100,000,000	19.10
公眾	<u>341,971,781</u>	<u>80.71</u>	<u>341,971,781</u>	<u>65.30</u>
總計	<u>423,686,298</u>	<u>100.00</u>	<u>523,686,298</u>	<u>100.00</u>

附註：

Mega Market Assets Limited由陳孝聰先生全資擁有。

根據該協議，於完成時或之後，賣方並無委任本公司任何董事之權利。

## 股東特別大會

根據上市規則，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，故須根據上市規則第14.49條於股東特別大會上取得股東批准。本公司將予召開及舉行股東特別大會，藉以讓股東考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易。

本公司將會根據上市規則在切實可行之情況下（即本公佈刊發日期後二十一日內）盡快向股東寄發一份通函，當中包括收購事項之進一步詳情、根據上市規則就非常重大收購事項而言有關收購事項之其他披露事宜，並連同股東特別大會通告，藉以批准該協議及據此擬進行之交易。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份自二零零六年十二月十八日（星期一）上午九時三十分起已暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零六年十二月二十二日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 釋義

除文義另有規定者外，本公佈所用下列詞彙具有以下涵義：

- 「收購事項」 指 買方根據該協議收購Best Win之全部股權及該筆貸款；
- 「該協議」 指 賣方、買方、本公司與保證人於二零零六年十二月十八日就收購事項訂立之協議；
- 「該等物業之估值」 指 由買方將會委任之獨立專業顧問將予發出之報告所述該等物業於該協議日期之公允值；

「Best Win」	指	Best Win Properties Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立之公司；
「Best Win集團」	指	由Best Win、致毅及外商獨資企業組成之公司集團；
「董事會」	指	本公司目前之董事會；
「營業日」	指	香港銀行營業日（星期六或星期日除外）；
「本公司」	指	上海策略置地有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所上市；
「完成」	指	根據該協議完成買賣銷售股份及出讓該筆貸款；
「完成日期」	指	緊隨所有先決條件達成或獲豁免當日後第五個營業日（或訂約方可能書面同意之較後日期）；
「代價」	指	出售銷售股份及出讓該筆貸款之總代價；
「代價股份」	指	按每股股份發行價1.00港元發行及配發100,000,000股新股份，以支付部分代價；
「董事」	指	本公司董事；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「該筆貸款」	指	Best Win於完成時應付賣方其所欠負之股東貸款總額，該筆貸款免息、須按要求償還且將不少於人民幣236,500,000元；
「訂約方」	指	名列本協議之訂約方及彼等各自之繼任人及受讓人；
「該等物業」	指	外商獨資企業於完成時將會擁有之該等物業，乃位於中國上海黃浦區淮海東路99號佳成商廈一至六樓；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	Esmian Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「銷售股份」	指	Best Win股本中一股面值1.00港元之股份，相當於Best Win之全部已發行股本；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「致毅」	指	致毅有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為Best Win之全資附屬公司；

「賣方」	指	Major Win Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立之公司；
「保證人」	指	杭來福先生，為賣方之最終實益擁有人兼獨立第三方，亦非本公司之關連人士（按上市規則之涵義）；
「外商獨資企業」	指	上海眾川房產經營有限公司，一家將於中國成立之外商獨資企業，而致毅將會實益擁有其全部註冊資本；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「人民幣」	指	人民幣；及
「百分比」	指	百分比

承董事會命  
上海策略置地有限公司  
董事  
馬國雄

香港，二零零六年十二月二十一日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事馬國雄先生及高峰先生；以及獨立非執行董事黃海權先生、龐海歐先生、左廣先生、陳志遠先生及鄒小岳先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。