
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之上海策略置地有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

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，並明確表明概不會就因本通函全部或任何部分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。



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)

關連交易

配售新股份

獨立董事委員會之獨立財務顧問

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

上海策略置地有限公司(「本公司」)之董事會函件載於本通函第5至第14頁。

本公司謹訂於二零零七年二月八日星期四上午十時正假座香港皇后大道中99號中環中心地下1室專業聯合中心培訓室A舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，日期為二零零七年一月二十三日之通告載於本通函末部。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照表格印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。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。

* 僅供識別

二零零七年一月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	15
豐盛融資函件	16
附錄一 一般資料	28
股東特別大會通告	34

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第4類、第6類及第9類（分別就證券提供意見、就企業融資提供意見及資產管理）之持牌法團
「該公佈」	指	本公司日期為二零零六年十二月二十一日之公佈
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之任何日子（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主板上市
「完成」	指	配售事項之完成
「完成日期」	指	所有條件獲達成當日後之第三個營業日（或各認購協議之訂約方可能以書面協定之較後日期）
「條件」	指	本通函「配售事項之條件」一節所載之條件
「代價股份」	指	按發行價每股股份1.00港元發行及配發100,000,000股新股份，以作為結付買賣Best Win Properties Ltd. 股份及轉讓Best Win Properties Ltd.結欠之貸款之部份代價
「董事」	指	本公司董事
「Faith Times」	指	Faith Times Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司

釋 義

「Faith Times配售事項」	指	根據第一項認購協議，向Faith Times配售Faith Times配售股份
「Faith Times配售股份」	指	根據第一項認購協議，Faith Times將予認購之合共20,000,000股新股份
「Grand Mount Group」	指	Grand Mount Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Grand Mount Group配售事項」	指	根據第二項認購協議，向Grant Mount Group配售Grand Mount Group配售股份
「Grand Mount Group配售股份」	指	根據第二項認購協議，Grand Mount Group將予認購之合共20,000,000股新股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由黃海權先生、陳志遠先生及鄒小岳先生組成之獨立董事委員會，乃就Mega Market配售事項向獨立股東提供意見而獲委任
「獨立股東」	指	除Mega Market及其聯繫人士以外之股東
「最後交易日」	指	二零零六年十二月二十八日，即股份於日期為二零零六年十二月二十九日之公佈刊發日期前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零零七年一月十九日，即本通函付印前就確定本通函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

釋 義

「Mega Market」	指	Mega Market Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Mega Market配售事項」	指	根據第四項認購協議，向Mega Market配售Mega Market 配售股份
「Mega Market配售股份」	指	根據第四項認購協議，Mega Market將予認購之合共30,000,000股新股份
「承配人」	指	Faith Times、Grand Mount Group、Precious Victory及Mega Market
「配售事項」	指	Faith Times配售事項、Grand Mount Group配售事項、Precious Victory配售事項及Mega Market配售事項
「配售價」	指	每股配售股份1.00港元
「配售股份」	指	根據認購協議，承配人將予認購之合共90,000,000股新股份
「Precious Victory」	指	Precious Victory Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Precious Victory配售事項」	指	根據第三項認購協議，向Precious Victory配售Precious Victory配售股份
「Precious Victory配售股份」	指	根據第三項認購協議，Precious Victory將予認購之合共20,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國
「買賣協議」	指	Major Win Ltd.、Esmian Group Limited、本公司及杭來福先生於二零零六年十二月十八日訂立之買賣協議，內容關於Esmian Group Limited收購Best Win Properties Ltd.之100%股本權益及轉讓Best Win Properties Ltd.應付及結欠之股東貸款予Major Win Ltd.，有關詳情載於該公佈

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零七年二月八日星期四上午十時正假座香港皇后大道中99號中環中心地下1室專業聯合中心培訓室A舉行之股東特別大會，以批准配售事項，大會通告載於第34頁至38頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第一項認購協議」	指	本公司與Faith Times於二零零六年十二月二十九日就Faith Times配售事項訂立之認購協議
「第二項認購協議」	指	本公司與Grand Mount Group於二零零六年十二月二十九日就Grand Mount Group配售事項訂立之認購協議
「第三項認購協議」	指	本公司與Precious Victory於二零零六年十二月二十九日就Precious Victory配售事項訂立之認購協議
「第四項認購協議」	指	本公司與Mega Market於二零零六年十二月二十九日就Mega Market配售事項訂立之認購協議
「認購協議」	指	第一項認購協議、第二項認購協議、第三項認購協議及第四項認購協議
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



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)

執行董事:

馬國雄

高峰

獨立非執行董事:

黃海權

龐海歐

左廣

陳志遠

鄒小岳

註冊辦事處:

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點:

香港銅鑼灣

告士打道255-257號

信和廣場22樓2203室

敬啟者:

關連交易

配售新股份

緒言

茲提述本公司就出售事項於二零零六年十二月二十九日刊發之公佈。

按公佈所述，本公司已於二零零六年十二月二十九日與承配人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行及配發合共90,000,000股配售股份予承配人，價格為每股配售股份1.00港元。配售事項須待聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣後，方可完成。

* 僅供識別

董事會函件

配售股份佔本公司現有已發行股本21.24%，及佔本公司經配售股份所擴大之已發行股本約17.52%。

配售事項之所得款項淨額估計約為89,500,000港元，將撥作一般營運資金，以及用作未來投資，包括為收購Best Win Properties Ltd.之股份及其所結欠之股東貸款之交易提供資金，有關詳情載述於該公佈。用作一般營運資金或未來投資之確實比例取決於本公司不時之實際需要。

Faith Times、Grand Mount Group、Precious Victory及其實益擁有人並非為關連人士（定義見上市規則），且乃獨立於本公司或其任何附屬公司之董事、主要股東及行政總裁或彼等任何聯繫人士（定義見上市規則），亦與之概無關連。

由於Mega Market乃本公司之主要股東，Mega Market為本公司之關連人士，而Mega Market配售事項構成本公司一項關連交易。因此，Mega Market配售事項須待（其中包括）獨立股東批准後方可作實，而Mega Market及其聯繫人士將就Mega Market配售事項放棄投票。再者，Faith Times配售事項、Grand Mount Group配售事項及Precious Victory配售事項須待（其中包括）股東批准後方可作實。

獨立董事委員會已予成立，以便就Mega Market配售事項向獨立股東提供意見。豐盛融資已獲委聘為獨立財務顧問，以便就Mega Market配售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供關於配售事項之進一步資料，並尋求閣下批准股東特別大會通告所載之決議案。獨立董事委員會就Mega Market配售事項致獨立股東之推薦意見載於本通函第15頁。豐盛融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第16至第27頁，即緊接為獨立董事委員會函件之後。

董事會函件

日期為二零零六年十二月二十九日之認購協議

認購協議之各訂約方

(1) 第一項認購協議

發行人 : 本公司

承配人 : Faith Times Limited，連同其實益擁有人均並非為關連人士（定義見上市規則），且乃獨立於本公司或其任何附屬公司之董事、主要股東及行政總裁或彼等任何聯繫人士（定義見上市規則），亦與之概無關連。Faith Times及其實益擁有人（以彼等作為專業投資者之身份）不斷物色投資機會。Faith Times及其實益擁有人就此宗交易自行接洽本公司。

於最後實際可行日期，Faith Times及其實益擁有人並無於股份中擁有任何權益。

擔保人 : Faith Times之董事已擔保Faith Times會妥為及依時履行及遵守其在第一項認購協議項下之所有責任。

將予配售之
股份數目 : 20,000,000股股份

(2) 第二項認購協議

發行人 : 本公司

承配人 : Grand Mount Group Limited，連同其實益擁有人均並非為關連人士（定義見上市規則），且乃獨立於本公司或其任何附屬公司之董事、主要股東及行政總裁或彼等任何聯繫人士（定義見上市規則），亦與之概無關連。Grand Mount Group及其實益擁有人（以彼等作為專業投資者之身份）不斷物色投資機會。Grand Mount Group及其實益擁有人就此宗交易自行接洽本公司。

於最後實際可行日期，Grand Mount Group及其實益擁有人並無於股份中擁有任何權益。

董事會函件

擔保人 : Grand Mount Group之董事已擔保Grand Mount Group會妥為及依時履行及遵守其在第二項認購協議項下之所有責任。

將予配售之
股份數目 : 20,000,000股股份

(3) 第三項認購協議

發行人 : 本公司

承配人 : Precious Victory Limited，連同其實益擁有人均並非為關連人士（定義見上市規則），且乃獨立於本公司或其任何附屬公司之董事、主要股東及行政總裁或彼等任何聯繫人士（定義見上市規則），亦與之概無關連。Precious Victory及其實益擁有人（以彼等作為專業投資者之身份）不斷物色投資機會。Precious Victory及其實益擁有人就此宗交易自行接洽本公司。

於最後實際可行日期，Precious Victory及其實益擁有人並無於股份中擁有任何權益。

擔保人 : Precious Victory之董事已擔保Precious Victory會妥為及依時履行及遵守其在第三項認購協議項下之所有責任。

將予配售之
股份數目 : 20,000,000股股份

董事會函件

(4) 第四項認購協議

發行人 ： 本公司

承配人 ： Mega Market Assets Limited，其為本公司之主要股東及關連人士。Mega Market為一間投資控股公司。

經董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及相信，於最後實際可行日期，Mega Market擁有84,649,517股股份，佔Mega Market配售事項前本公司已發行股本約19.98%。

將予配售之

股份數目 ： 30,000,000股股份

認購協議項下之配售股份數目

合共90,000,000股股份，佔本公司現有已發行股本21.24%，及佔本公司經配售股份所擴大之已發行股本約17.52%。配售股份將根據股東於股東特別大會上授予董事會之特定授權而予以發行。

配售價

每股配售股份之淨配售價約為每股配售股份0.99港元，而實際配售價為每股配售股份1.00港元，後者：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.89港元溢價約12.36%；
- (ii) 較股份於截至及包括最後交易日止最後連續5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.884港元溢價約13.12%；
- (iii) 較股份於截至及包括最後交易日止最後連續10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.869港元溢價約15.07%；及
- (iv) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.81港元溢價約23.46%。

董事會函件

配售股份之總配售價為90,000,000港元，將於完成後支付予本公司。

認購協議之條款（包括配售價）乃經本公司與承配人按公平原則磋商後釐定。董事會（包括獨立非執行董事）認為，認購協議之條款（包括配售價）誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

配售事項之條件

配售事項須待以下各條件達成後，方可完成：

- (a) 股東或獨立股東（視情況而定）於股東特別大會上以投票表決方式（如有需要）通過一項普通決議案，批准認購協議及據此所涉及之交易（包括但不限於配發配售股份）；
- (b) 聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣；及
- (c) （如有需要）百慕達金融管理局批准發行配售股份。

倘條件未能於二零零七年二月二十八日（或各項認購協議各訂約方以書面協定之較後日期）前達成，則認購協議將告終止，而承配人認購配售股份之責任將不再具有任何效力，且認購協議各訂約方概不會就此向認購協議之其他訂約方擁有任何權利或責任，惟於終止協議前可能產生之任何索償則作別論。

各項認購協議毋須互為條件，且各自互相獨立。Faith Times配售事項、Grand Mount Group配售事項及Precious Victory配售事項各自將須待股東個別批准後方可作實，而Mega Market配售事項將須待獨立股東批准後方可作實。

完成

配售事項將於完成日期上午十時正或之前完成。

董事會函件

配售股份之權利

配售股份於繳足股款及發行後，將在各方面各自享有同等地位，並與已發行之現有股份享有同等地位，且有權獲得此後所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

本公司之持股架構

經董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及相信，下表載列本公司之現有持股架構、完成後之持股架構，及完成後並發行代價股份後之持股架構：

股東	於最後實際可行日期		於發行及配發配售股份後		於發行及配發配售股份及代價股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Mega Market Assets Limited (附註)	84,649,517	19.98	114,649,517	22.32	114,649,517	18.68
Major Win Ltd.	-	-	-	-	100,000,000	16.30
Faith Times Limited	-	-	20,000,000	3.89	20,000,000	3.26
Grand Mount Group Limited	-	-	20,000,000	3.89	20,000,000	3.26
Precious Victory Limited	-	-	20,000,000	3.89	20,000,000	3.26
其他公眾股東	339,036,781	80.02	339,036,781	66.01	339,036,781	55.24
總計	<u>423,686,298</u>	<u>100.00</u>	<u>513,686,298</u>	<u>100.00</u>	<u>613,686,298</u>	<u>100.00</u>

附註：

Mega Market Assets Limited於二零零六年十一月七日成為本公司之主要股東（定義見上市規則），其全部已發行股本由陳孝聰先生全資實益擁有。

配售事項之理由及所得款項淨額之用途

配售事項之估計所得款項淨額約為89,500,000港元，將撥作一般營運資金，以及用作未來投資，包括為收購Best Win Properties Ltd.之股份及其所結欠之股東貸款之交易提供資金，有關詳情載述於該公佈。用作一般營運資金或未來投資之確實比例取決於本公司不時之實際需要。

董事會認為，配售事項可讓本集團借此良機額外籌集資金，以配合本集團發展業務所需，同時亦可擴闊本公司之股東基礎及加強其資本基礎。

過去十二個月之集資

本公司於二零零六年八月二十一日按配售價每股0.198港元進行配售。該配售事項之詳情載述於本公司日期為二零零六年八月二十一日之公佈。該配售事項之所得款項淨額約為13,500,000港元，已用作本集團之一般營運資金。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期前十二個月內，本公司並無進行任何集資活動。

獨立股東之批准

由於Mega Market乃本公司之主要股東，Mega Market為本公司之關連人士，而Mega Market配售事項構成本公司一項關連交易。因此，Mega Market配售事項須待（其中包括）獨立股東批准後方可作實。再者，Faith Times配售事項、Grand Mount Group配售事項及Precious Victory配售事項各自須待（其中包括）股東批准後方可作實。

鑑於Mega Market及其聯繫人士於Mega Market配售事項之權益，本公司已成立獨立董事委員會就第四項認購協議之條款是否符合本公司之利益及就獨立股東而言是否公平合理而向獨立股東提供意見。豐盛融資已獲委聘為獨立財務顧問，以就Mega Market配售事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會將會召開，會上將提呈普通決議案，以批准（其中包括）認購協議項下擬進行之配售事項。股東特別大會訂於二零零七年二月八日上午十時正假座香港皇后大道中99號中環中心地下1室專業聯合中心培訓室A舉行，召開大會之通告載於本通函第34至38頁，會上將向股東提呈決議案，以批准（其中包括）配售事項。

Mega Market及其聯繫人士將於股東特別大會上就有關Mega Market配售事項之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，(i)股東並無訂立、亦並無對股東具有約束力之信任票或其他協議或安排或諒解；或(ii)並無責任或權利，而股東已經或可能據此暫時或永久將其就股份之投票之行使控制權轉移予第三方（不論於一般情況下或按個別基準）。

據本公司作出一切合理查詢後所知悉，本通函所披露任何股東之實益持股權益與彼等將於股東特別大會上控制或有權控制行使之投票權之間概無分歧。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照表格印列之指示填妥該表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何必須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。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並於會上投票。

股東於股東特別大會上要求以投票方式進行表決之程序

根據本公司公司細則第66條，提呈股東大會表決之決議案均須以舉手方式表決，除非下列人士要求以投票方式進行表決（惟須於在宣佈以舉手方式表決之結果時或之前或於撤銷任何其他以投票方式表決之要求時提出）：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名親自出席並於當時有權於大會上投票之股東或受委代表；或

董事會函件

- (c) 一位或多位親自出席之股東或受委代表，彼等須代表不少於全體有權於大會上投票之股東之總投票權十分一；或
- (d) 一位或多位親自出席之股東或受委代表，彼等須持有獲賦予於大會上投票權利之本公司股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部賦予該項權利之股份實繳股款總額十分一。

推薦意見

豐盛融資已獲委聘為獨立財務顧問，以便就Mega Market配售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。豐盛融資認為，第四項認購協議之條款對獨立股東而言整體上誠屬公平合理，且Mega Market配售事項符合本公司及股東之整體利益。豐盛融資之函件載有其就Mega Market配售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見，以及豐盛融資達致該等推薦意見所考慮之主要因素及理由，其全文載於本通函第16至第27頁。

獨立董事委員會經考慮豐盛融資之意見後，認為第四項認購協議之條款對獨立股東而言整體上誠屬公平合理，Mega Market配售事項符合本公司及股東之整體利益。為此，獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之決議案，以批准Mega Market配售事項。獨立董事委員會之函件全文載於本通函第15頁。

董事相信，認購協議之條款整體上誠屬公平合理，且配售事項符合本公司及股東之整體利益。為此，董事推薦股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈之決議案，以批准配售事項。

其他資料

另敦請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上海策略置地有限公司
董事
馬國雄
謹啟

二零零七年一月二十三日



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)

敬啟者:

關連交易
向MEGA MARKET配售新股份

吾等茲提述本公司於二零零七年一月二十三日刊發之通函，而本函件為其中一部份。本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮Mega Market配售事項，並就第四項認購協議之條款是否公平合理，以及Mega Market配售事項是否符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供意見。

豐盛融資已獲委聘為獨立財務顧問，以便就Mega Market配售事項向吾等及獨立股東提供意見。豐盛融資之意見詳情，連同其達致該等意見所考慮之主要因素及理由，載述於其函件中。另亦謹請閣下垂注董事會函件，以及本通函附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會認為，第四項認購協議之條款對獨立股東而言整體上誠屬公平合理，且Mega Market配售事項符合本公司及股東之整體利益，而獨立財務顧問豐盛融資亦已作出此意見。獨立董事委員會推薦閣下投票贊成關於批准Mega Market配售事項之決議案。因此，懇請閣下填妥代表委任表格，並投票贊成Mega Market配售事項。

此 致

列位獨立股東 台照

黃海權 陳志遠 鄒小岳
謹啟

二零零七年一月二十三日

* 僅供識別

豐盛融資函件

以下為豐盛融資於二零零七年一月二十三日致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。

AmCap

Ample Capital Limited

豐盛融資有限公司

豐盛融資有限公司

香港

德輔道中135號

華懋廣場二期

14樓A室

敬啟者：

關連交易 向MEGA MARKET配售新股份

緒言

吾等受 貴公司委託，就 貴公司進行Mega Market配售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，Mega Market配售事項的詳情載於日期為二零零七年一月二十三日致股東的通函（「通函」）內，本函件轉載於其中。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函釋義一節中所界定者具有相同涵義。

豐盛融資有限公司已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，以就第四項認購協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理提供意見。建議Mega Market配售事項的理由詳載於通函「董事會函件」（「董事會函件」）一節。

豐盛融資函件

於二零零六年十二月二十九日，貴公司宣佈與Faith Times、Grand Mount Group、Precious Victory及Mega Market訂立認購協議，內容有關認購合共90,000,000股新股份，佔貴公司現有已發行股本21.24%及佔貴公司經發行配售股份擴大的已發行股本約17.52%。配售股份按每股配售股份1.00港元的配售價配售予承配人。

根據Mega Market配售事項，30,000,000股配售股份將配售予Mega Market，而彼乃一名主要股東，擁有84,649,517股股份權益，相當於最後實際可行日期貴公司已發行股本約19.98%。根據Mega Market配售事項將予配售的股份佔全部90,000,000股配售股份約33.3%。

由於Mega Market乃貴公司的主要股東，Mega Market為貴公司的關連人士，而第四項認購協議項下之Mega Market配售事項構成貴公司一項關連交易。因此，Mega Market配售事項須待（其中包括）獨立股東批准後方可作實。

貴公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股有限公司。其附屬公司主要從事證券交易及投資、物業發展及銷售、建築材料貿易及裝修服務，以及收費公路營運之業務。

於構思吾等之意見時，吾等依賴通函所載資料及陳述及貴集團董事及管理層所提供予吾等的資料及陳述的準確性，並假設貴集團及董事所提供的所有資料及陳述在作出時及直至通函刊發日期均為真實、準確及完整。吾等認為吾等已獲貴公司提供所有必要資料，可作為吾等形成意見的合理基準。吾等亦假設通函中董事所作出之信念、意見及意向之所有聲明乃經適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑通函所載列的資料或表達的意見中有遺漏或隱瞞任何重要事實，亦無理由懷疑董事向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對貴集團的事務作出獨立深入調查，亦無對所獲提供的資料進行任何獨立查證。

主要考慮因素

於達致吾等對該協議的意見時，吾等曾考慮以下因素：

1. 背景資料

如前一部份所述，貴集團主要從事證券交易及投資、物業發展及銷售、建築材料貿易及裝修服務，以及收費公路營運之業務。經審閱 貴公司截至二零零六年三月三十一日止年度的年報（「年報」）後，吾等注意到 貴集團於截至二零零六年三月三十一日止年度錄得經審核綜合營業額約33,273,000港元，較對上一年錄得之經審核綜合營業額約95,364,000港元減少約65.11%。此外，貴集團之經審核公司權益持有人應佔虧損額亦顯著減少，由截至二零零五年三月三十一日止年度約121,158,000港元減少至截至二零零六年三月三十一日止年度約26,438,000港元，減幅約78.18%。據年報所載，董事認為股東應佔虧損之減少實由於按公平值計入損益之金融資產之未變現收益淨額約48,613,000港元所致。於二零零六年三月三十一日，貴公司之經審核綜合資產總值、負債總額及資產淨值分別約為391,979,000港元、171,594,000港元及220,385,000港元。

誠如 貴公司截至二零零六年九月三十日止六個月的中期報告（「中期報告」）所述，貴集團於截至二零零六年九月三十日止六個月分別錄得未經審核營業額約118,265,000港元，及公司權益持有人應佔虧損約15,459,000港元。此外，貴集團於二零零六年九月三十日之未經審核資產總值、負債總額及資產淨值分別約為280,517,000港元、70,502,000港元及210,015,000港元。

吾等謹請 閣下注意載於年報之核數師報告書，報告內 貴公司核數師就 貴公司截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表發出了「意見之免責聲明」，理由是：(i)審核範圍受限制—上年度的審核範圍受限制影響期初結餘，及(ii)審核範圍受限制—並無杭州恆運交通開發有限公司（「杭州恆運」）截至二零零六年三月三十一日止年度的財務報表。誠如 貴公司於二零零五年七月十三日刊發的公佈（「杭州恆運公佈」）所述，杭州恆運由金聯國際實業有限公司（「金聯」）持有80%權益，而金聯則由 貴公司間接持有51%權益。該杭州恆運公佈進一步披露，於二零零五年七月十三日，貴公司向四名人士發出傳訊令狀，要求（其中包括）法院宣佈 貴公司全資附屬公司Winsky Management

Limited為金聯已發行股本51%權益之實益擁有人。根據中期報告所披露，於二零零六年九月三十日，有關法律程序仍在進行中，並無任何重大進展。誠如年報內核數師報告書所闡述，由於杭州恆運管理層之不合作態度，貴公司無法取得杭州恆運的財務報表讓貴公司審核。上述核數師報告書進一步指出，董事無法令本身信納有關杭州恆運的若干事項並無重大錯誤陳述。據此，獨立股東在詮釋貴公司截至二零零六年三月三十一日止年度的財務報表時應格外謹慎。然而，獨立股東應注意，中期報告載述，董事已決定不把金聯及杭州恆運的財務報表綜合至貴公司截至二零零六年九月三十日止六個月的未經審核財務報表內。

2. 進行配售事項之理由

2.1 配售事項

誠如董事會函件所述，配售事項之所得款項淨額估計約為89,500,000港元，將撥作一般營運資金，以及用作未來投資，包括為收購Best Win Properties Ltd.（「Best Win收購事項」）之股份及其所結欠之股東貸款之交易提供資金，有關詳情載述於該公佈。Mega Market配售事項涉及按每股股份1.00港元之配售價向Mega Market發行及配發30,000,000股配售股份，預期所得款項總額為30,000,000港元。

董事會函件進一步說明，董事會認為配售事項可讓貴集團借此良機額外籌集資金，以配合貴集團發展業務所需，同時亦可擴闊貴公司之股東基礎及加強其資本基礎。

誠如該公佈所述，貴集團根據Best Win收購事項應付之代價為人民幣555,000,000元（按人民幣100元兌99.35港元之匯率計算，相當於約551,393,000港元），當中人民幣454,346,000元（約451,393,000港元）須以現金支付。在與貴公司管理層之討論中，吾等得悉貴公司擬以下列方式支付Best Win收購事項之現金代價：(i)內部資源（包括透過變現短期投資所產生之資金及可應要求收回之應收賬款）；(ii)配售事項之部分所得款項淨額89,500,000港元；及(iii)以銀行借貸支付根據Best Win收購事項應付之餘下現金代價。

2.2 其他集資方法

吾等將其他集資方法之優點及缺點載列如下。

2.2.1 銀行融資

一般而言，由於所有銀行貸款均無可避免涉及額外利息開支，故盡量減少以銀行貸款為業務撥付資金可使公司在成本上佔有優勢。此外，借款人將須於貸款到期時向授出任何有關貸款之銀行償還有關貸款。藉配售事項，貴公司可籌集免息且毋須於日後作出任何還款之資金。

2.2.2 其他股本集資方法

供股或公開發售等其他股本集資方式亦有可能使貴公司承擔沉重成本。一般之供股或公開發售須由一間證券行或由多間證券行組成之包銷團包銷。鑒於貴公司過往之財務狀況，吾等相信貴公司未能輕易以貴公司能接納且對整體股東有利之包銷條款聘用包銷商。此外，基於供股或公開發售之結果難以預測，故進行供股或公開發售可能會因支付予包銷商之包銷佣金而承擔龐大成本。最後，謹此提醒獨立股東，包銷佣金並不代表與供股或公開發售有關之全部成本（如法律費、財務顧問費及印刷費等）。

2.2.3 有關其他融資方法之結論

於與貴公司管理層進行之討論中，吾等得悉於公佈Best Win收購事項後，承配人（不包括Mega Market）向貴公司接洽，以探求於貴公司之潛在投資機會。於與承配人按公平原則進行商討後，訂出了配售事項之條款。經考慮貴集團之資金需求（見本函件上文所述），吾等認為進行配售事項對貴集團有利，因其可籌集免息且毋須於日後作出還款之資金，且亦毋須支付任何包銷佣金或配售費用。

3. 第四項認購協議之條款

3.1 配售價

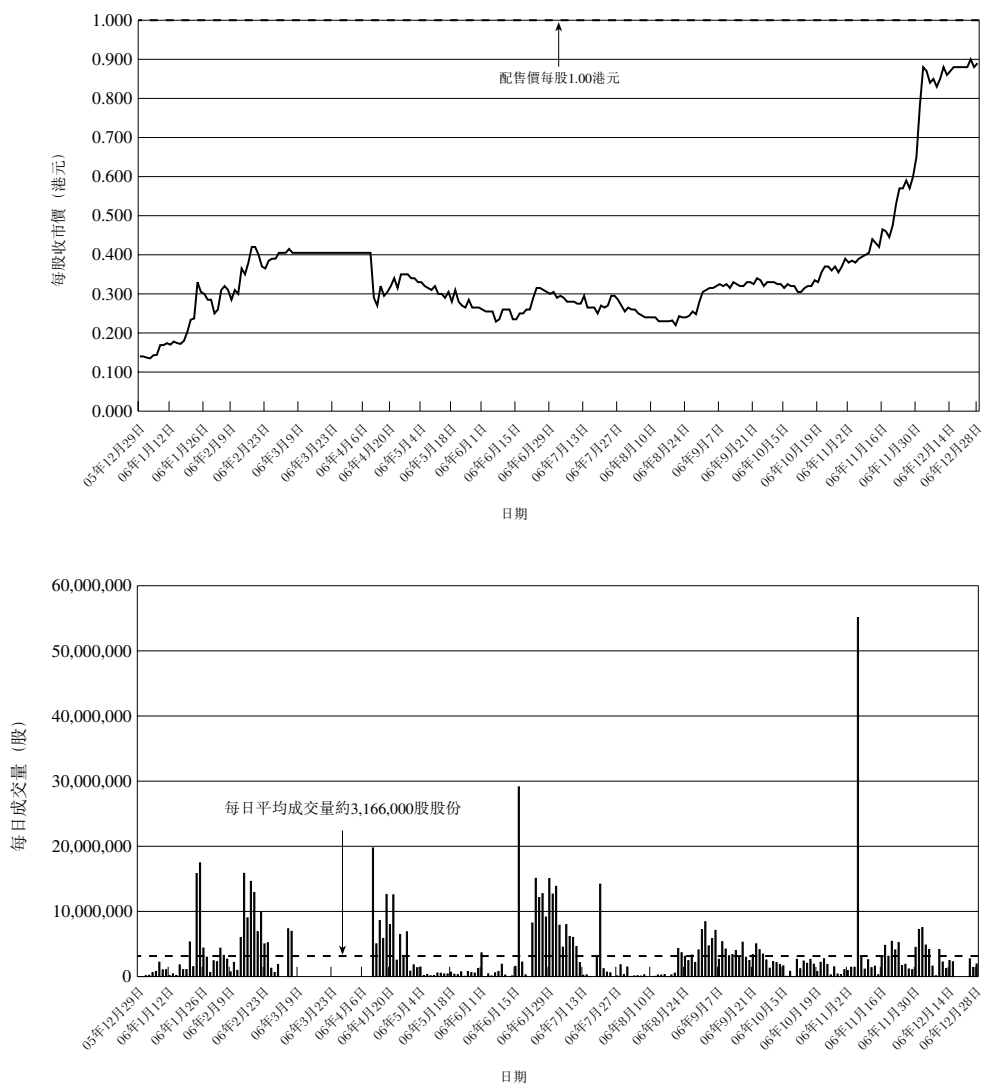
每股配售股份之淨配售價約為每股配售股份0.99港元，而實際配售價為每股配售股份1.00港元，後者：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.89港元溢價約12.36%；
- (ii) 較股份於截至及包括最後交易日止最後連續5個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.884港元溢價約13.12%；
- (iii) 較股份於截至及包括最後交易日止最後連續10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.869港元溢價約15.07%；
- (iv) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.81港元溢價約23.46%；及
- (v) 較股份於二零零六年九月三十日之未經審核資產淨值每股約0.499港元溢價約100.40%。

誠如董事會函件所述，認購協議之條款（包括配售價）乃經 貴公司與承配人按公平原則磋商後釐定。董事會（包括獨立非執行董事）認為，認購協議之條款（包括配售價）誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。吾等自該公佈中得悉，根據Best Win收購事項將發行予賣方（一名獨立第三方）之代價股份，亦將會以每股1.00港元之價格發行。

吾等將股份於最後交易日前12個月期間之歷史收市價及每日成交量載於下表。

豐盛融資函件



資料來源：彭博資訊

誠如上表列示，股份於最後交易日前12個月期間以介乎每股0.135港元及每股0.90港元之價格買賣。因此，於前述期間內，股份一直以低於配售價每股配售股份1.00港元之價格買賣，而股份之平均每日成交量則約為3,166,000股股份。經考慮股份之歷史收市價後，吾等相信現時為配售新股份之恰當時機，從而自股份相對較高之價格中得益。

豐盛融資函件

就比較而言，吾等以下載列於二零零六年十二月，有關由香港上市發行人進行之19項股份配售／認購之若干資料（「可比較項目」）。可比較項目乃透過聯交所在其網站發佈之「配售統計」而識別，其載有該名單內所有於二零零六年十二月進行之配售／認購。吾等所採用之「配售統計」為於最後實際可行日期最新近可供使用之版本。

上市公司名稱 (股份代號)	公佈日期	每股配售／ 認購價 港元	較緊接發表 有關公佈前之 每股收市價概約 溢價／(折讓) %
貴公司	二零零六年 十二月二十九日	1.00	12.36
基業控股有限公司 (1182)	二零零六年 十二月二十七日	0.01	(98.41)
中油燃氣集團 有限公司 (603)	二零零六年 十二月二十七日	0.29	(12.12)
德信科技集團 有限公司 (1228)	二零零六年 十二月二十二日	0.215	(14.68)
松日通訊控股 有限公司 (283)	二零零六年 十二月二十一日	2.75	(11.29)
新時代集團控股 有限公司 (166)	二零零六年 十二月二十一日	0.35	(6.67)
美亞控股有限公司 (1116)	二零零六年 十二月二十日	0.50	25.0
中國水務集團 有限公司 (855)	二零零六年 十二月二十日	2.73	(5.86)
中油潔能集團 有限公司 (260)	二零零六年 十二月十九日	0.55	0.00
天地數碼(控股) 有限公司 (500)	二零零六年 十二月十四日	2.85	(6.86)
益安國際集團 有限公司 (82)	二零零六年 十二月十三日	0.70	(43.1)
寶業集團股份 有限公司 (2355)	二零零六年 十二月十三日	10.88	(9.33)
迪臣發展國際集團 有限公司 (262)	二零零六年 十二月十二日	0.50	(10.71)
榮康(控股) 有限公司 (745)	二零零六年 十二月七日	0.041	(14.58)

豐盛融資函件

上市公司名稱 (股份代號)	公佈日期	每股配售/ 認購價 港元	較緊接發表 有關公佈前之 每股收市價概約 溢價/(折讓) %
中保國際控股 有限公司 (966)	二零零六年 十二月五日	8.25	(4.84)
上海置業有限公司 (1207)	二零零六年 十二月五日	2.42	(3.97)
卓能(集團) 有限公司(131)	二零零六年 十二月五日	4.00	(4.76)
長盈集團(控股) 有限公司 (689)	二零零六年 十二月五日	0.295	(7.81)
北方興業控股 有限公司 (736)	二零零六年 十二月一日	0.38	(8.4)
北京發展(香港) 有限公司 (154)	二零零六年 十二月一日	1.10	(12.7)
		平均數:	(13.22)

資料來源：<http://www.hkex.com.hk>

誠如上表所述，可比較項目之配售／認購價介乎較彼等各自之最後交易日之收市價折讓約98.41%至溢價25.0%，平均數為折讓約13.22%。鑑於(i)配售價每股配售股份1.00港元較於最後交易日於聯交所所報之每股股份收市價0.89港元溢價約12.36%及(ii)配售價與股份於最後交易日之收市價之差異乃介乎可比較項目之範圍，吾等認為配售價誠屬公平合理，並符合 貴集團及獨立股東之整體利益。

豐盛融資函件

3.2 對現有獨立股東之股權攤薄

吾等於下表載列 貴公司於(i)最後實際可行日期，(ii)發行30,000,000股配售股份予Mega Market後及(iii)發行全部90,000,000股配售股份後之持股架構。

股東名稱	於最後實際 可行日期		於發行及配發 30,000,000股 配售股份予 Mega Market後		於發行及配發 全部90,000,000股 配售股份後	
	股份	%	股份	%	股份	%
Mega Market	84,649,517	19.98	114,649,517	25.27	114,649,517	22.32
Faith Times	-	-	-	-	20,000,000	3.89
Grand Mount Group	-	-	-	-	20,000,000	3.89
Precious Victory	-	-	-	-	20,000,000	3.89
其他公眾股東	339,036,781	80.02	339,036,781	74.73	339,036,781	66.01
合計	<u>423,686,298</u>	<u>100.00</u>	<u>453,686,298</u>	<u>100.00</u>	<u>513,868,298</u>	<u>100.00</u>

誠如上表所述，於發行及配發30,000,000股根據第四項認購協議將發行予Mega Market之配售股份後，其他公眾股東（即現有獨立股東）之持股量將由約80.02%減少至約74.73%。現有獨立股東之持股量減少相當於攤薄約6.61%。經考慮本函件所討論之因素，包括與Mega Market配售事項有關之潛在得益後，吾等認為對現有獨立股東之持股量攤薄乃可予理解，誠屬公平合理，並符合 貴集團及獨立股東之整體利益。

3.3 有關第四項認購協議之條款之結論

誠如早前於本函件所述，配售價較股份於最後交易日之收市價及於二零零六年九月三十日每股股份之未經審核資產淨值分別溢價約12.36%及100.40%。此外，Mega Market配售事項將令現有獨立股東之持股量攤薄6.61%。經考慮本函件所討論之因素後，吾等認為第四項認購協議之條款誠屬公平合理，並符合 貴集團及獨立股東之整體利益。

4. 第四項認購協議之財務影響

4.1 資產淨值

誠如中期報告所述，於二零零六年九月三十日，貴集團之未經審核綜合資產淨值約為210,015,000港元。基於在二零零六年九月三十日有421,186,298股已發行股份，每股股份之未經審核資產淨值約為0.50港元。Mega Market配售事項預期將增加貴集團之資產總值，而對貴集團之負債則無任何影響。因此，Mega Market配售事項預期將提升貴集團之資產淨值。由於配售價每股股份1.00港元高於上述之貴集團每股股份之未經審核資產淨值，故Mega Market配售事項亦預期對貴集團之每股股份資產淨值帶來正面影響。

4.2 資產負債

於二零零六年九月三十日，貴集團有未經審核綜合權益總額約210,015,000港元及未經審核負債總額約45,851,000港元，換算為債項對權益比率（負債總額／權益總額 x 100%）則約為21.83%。誠如先前所述，Mega Market配售事項預期對貴集團之負債將無任何影響。在注入根據Mega Market配售事項將予籌集之估計所得款項淨額後，貴集團之權益總額預期將會增加。因此，Mega Market配售事項預期將改善貴集團之債項對權益比率。

4.3 流動資金

於二零零六年九月三十日，貴集團有未經審核流動資產及未經審核流動負債分別約256,593,000港元及70,502,000港元，換算為流動比率（流動資產／流動負債）則約為3.64。在注入根據Mega Market配售事項將予籌集之淨所得款項後，預期Mega Market配售事項將為貴集團之流動比率帶來正面影響。

豐盛融資函件

結論

經考慮上述主要因素後，吾等認為Mega Market配售事項乃以一般商業條款為基準訂立，就獨立股東整體而言乃符合 貴集團及股東之利益，而第四項認購協議之條款誠屬公平合理。因此，吾等將推薦(1)獨立董事委員會建議獨立股東及(2)獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准第四項認購協議之普通決議案。

此 致

上海策略置地有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
豐盛融資有限公司
董事
鄭志明
謹啟

二零零七年一月二十三日

責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料詳情。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中所載任何內容有所誤導。

股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

法定：		每股股份面值 (港元)	港元
<u>15,000,000,000股</u>	股份 (於最後實際可行日期)	0.01	<u>150,000,000.00</u>
已發行及繳足股款：			
423,686,298股	股份 (於最後實際可行日期)	0.01	4,236,862.98
90,000,000股	股份 (將予配發及發行為 配售股份)	0.01	900,000.00
<u>513,686,298股</u>	股份		<u>5,136,862.98</u>

董事權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，概無擁有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或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文彼被認為或視作擁有之任何權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須予記入其中所述之登記冊之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事或候任董事於自二零零六年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來，本集團任何成員公司收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。
- (c) 於最後實際可行日期，董事於本通函日期仍具效力且對本集團業務而言誠屬重要之任何合約或安排中，概無擁有任何重大權益。
- (d) 於最後實際可行日期，董事概無與本公司訂有任何現有或建議中之合約（不包括於一年內屆滿或於一年內可由僱主終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）之合約）。

董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，董事或其任何聯繫人士（定義見上市規則）概無於（不論直接或間接）與本公司業務競爭或擬與本公司業務競爭而根據上市規則第8.10條須予披露之業務（董事獲委任代表本公司權益之業務除外）中擁有權益。

股東權益

主要股東

於本公司之權益

目前就董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份擁有權益及／或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

股東姓名／名稱	權益性質	根據買賣協議	根據認購協議	所持股份數目	佔本公司
		擁有之股份數目	擁有之股份數目		已發行股本之
					概約百分比
Major Win Ltd. (附註1)	實益擁有人	100,000,000	-	-	23.60%
Mega Market Assets Limited (附註2)	實益擁有人	-	30,000,000	84,649,517	27.06%
胡蝶飛	實益擁有人	-	-	22,276,500	5.26%

附註：

1. 直接擁有100,000,000股股份之Major Win Ltd.由杭來福先生全資擁有。
2. 直接擁有114,649,517股股份之Mega Market Assets Limited由陳孝聰先生全資擁有。

於附屬公司之權益

附屬公司名稱	股東姓名／名稱	佔已發行股本之概約百分比
金聯國際實業有限公司 (附註1)	李金芳	29%
金聯國際實業有限公司 (附註1)	梅炳芳	20%
杭州恆運交通開發有限公司 (附註2)	浙江省富陽富春灣 公路開發有限公司	20%
盛港國際有限公司 (附註3)	李元基	49%

附註：

1. 本公司間接擁有金聯國際實業有限公司之51%權益。
2. 金聯國際實業有限公司直接擁有杭州恆運交通開發有限公司之80%權益。
3. 本公司間接擁有盛港國際有限公司之51%權益。

除上文披露者外及目前就董事所知，於最後實際可行日期，其他人士概無於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零零六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之綜合經審核賬目之編製日期）以來，本集團之財政或貿易狀況並無任何重大不利變動。

訴訟

於二零零五年七月四日，香港公司註冊處通知本公司，本公司非全資附屬公司金聯國際實業有限公司（「金聯」）於二零零五年五月呈交存案之一份週年申報表（「五月週年申報表」）載有若干有關金聯股東及董事之資料，該等資料與金聯於二零零五年四月二十九日所呈交原先週年申報表有重大差異。

於二零零五年七月十三日，本公司向四名人士（「被告人」）發出傳訊令狀，要求（其中包括）法院宣佈本公司全資附屬公司Winsky Management Limited為金聯已發行股本51%權益之實益擁有人。被告人為據稱向香港公司註冊處呈交錯誤資料及／或於五月週年申報表及其他文件聲稱為股東及董事之該等人士。金聯為投資控股公司，直接持有杭州恆運交通開發有限公司80%權益，該公司在中國從事經營高速公路業務。

傳訊令狀已於二零零六年二月一日被修訂，而經修訂傳訊令狀之有效期由二零零六年七月十三日起獲延長十二個月。傳訊令狀於二零零六年十月十日獲再次修訂。本公司已嘗試送達再次經修訂傳訊令狀予於香港之被告人及透過司法機關予於中國之被告人。於最後實際可行日期，本公司仍在嘗試送達法律程序文件予若干於香港及中國之被告人。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

專家聲明

以下為曾於本通函作出意見之專家之名稱及資格：

名稱	資格
豐盛融資有限公司	一間可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）之持牌法團

豐盛融資已就本通函之刊發發出同意書，同意分別以本通函所載形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，豐盛融資於股份或本集團任何成員公司之股份中概無擁有實益權益或其他方面之權益，亦無擁有可認購或提名他人認購任何股份或本集團任何成員公司之股份之權利（不論可依法強制執行與否）或購股權，亦概無於自二零零六年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團任何成員公司收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益（不論直接或間接）。

一般資料

- (i) 本文件之中英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (ii) 本公司之秘書為馬國雄。馬先生擁有逾二十年之會計經驗，並已在香港一間上市公司擔任執行董事及公司秘書達七年。彼為香港會計師公會之會員及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼現為本公司之執行董事。
- (iii) 本公司根據上市規則第3.24條委任之合資格會計師為張如深。張先生為美國執業會計師公會會員。
- (iv) 本公司於香港之股份過戶登記分處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

備查文件

以下文件於本通函日期起計14日期間內（不包括星期六）之一般辦公時間內，在貝克•麥堅時律師事務所（地址為香港夏慤道10號和記大廈14樓）備存以供查閱：

- (i) 認購協議；及
- (ii) 豐盛融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，載於本通函第16至第27頁。

股東特別大會通告



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)

茲通告上海策略置地有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年二月八日星期四上午十時正假座香港皇后大道中99號中環中心地下1室專業聯合中心培訓室A舉行股東特別大會(「大會」),以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案:

普通決議案

1. 「動議

- (a) 確認、追認及批准簽訂日期為二零零六年十二月二十九日由(其中包括)本公司及Faith Times Limited(「**Faith Times**」)就Faith Times對本公司股本中每股面值0.01港元之20,000,000股股份(「**Faith Times**配售股份」)作出認購(「**Faith Times**配售事項」)訂立之認購協議(「**Faith Times**認購協議」,其註有「A」字樣之副本已提呈大會,並經大會主席簽署以資識別),以及Faith Times配售事項及本公司進行Faith Times配售事項和據此所涉及之交易;及授權本公司任何一名或多名董事代表本公司簽署、蓋印、簽立、完成或作出一切其他文件或補充協議或契據,以及在彼或彼等酌情認為必要或適宜之情況下作出一切事項、事宜及採取一切行動,以使Faith Times認購協議生效或與此有關,及行使或強制執行本公司在Faith Times認購協議項下之權利,包括(其中包括)在Faith Times認購協議成為無條件之前提下,有權完成Faith Times認購協議項下之交易,或促使完成該等交易,及在任何該(等)董事酌情認為必要、適當或權宜且符合本公司利益之情況下,對Faith Times認購協議之條款作出或同意作出改動;及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事於Faith Times配售事項完成時根據Faith Times認購協議之條款以入賬列作繳足股款方式配發及發行Faith Times配售股份予Faith Times (或其所提名之其他人士)，而該等Faith Times配售股份將在各方面與Faith Times配售股份配發當日本公司之現有已發行股份享有同等地位。」

2. 「動議

- (a) 確認、追認及批准簽訂日期為二零零六年十二月二十九日由 (其中包括) 本公司及Grand Mount Group Limited (「**Grand Mount Group**」) 就Grand Mount Group對本公司股本中每股面值0.01港元之20,000,000股股份 (「**Grand Mount Group**配售股份」) 作出認購 (「**Grand Mount Group**配售事項」) 訂立之認購協議 (「**Grand Mount Group**認購協議」, 其註有「B」字樣之副本已提呈大會, 並經大會主席簽署以資識別), 以及Grand Mount Group配售事項及本公司進行Grand Mount Group配售事項和據此所涉及之交易; 及授權本公司任何一名或多名董事代表本公司簽署、蓋印、簽立、完成或作出一切其他文件或補充協議或契據, 以及在彼或彼等酌情認為必要或適宜之情況下作出一切事項、事宜及採取一切行動, 以使Grand Mount Group認購協議生效或與此有關, 及行使或強制執行本公司在Grand Mount Group認購協議項下之權利, 包括 (其中包括) 在Grand Mount Group認購協議成為無條件之前提下, 有權完成Grand Mount Group認購協議項下之交易, 或促使完成該等交易, 及在任何該 (等) 董事酌情認為必要、適當或權宜且符合本公司利益之情況下, 對Grand Mount Group認購協議之條款作出或同意作出改動; 及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事於Grand Mount Group配售事項完成時根據Grand Mount Group認購協議之條款以入賬列作繳足股款方式配發及發行Grand Mount Group配售股份予Grand Mount Group (或其所提名之其他人士)，而該等Grand Mount Group配售股份將在各方面與Grand Mount Group配售股份配發當日本公司之現有已發行股份享有同等地位。」

3. 「動議

- (a) 確認、追認及批准簽訂日期為二零零六年十二月二十九日由 (其中包括) 本公司及Precious Victory Limited (「**Precious Victory**」) 就Precious Victory對本公司股本中每股面值0.01港元之20,000,000股股份 (「**Precious Victory**配售股份」) 作出認購 (「**Precious Victory**配售事項」) 訂立之認購協議 (「**Precious Victory**認購協議」, 其註有「C」字樣之副本已提呈大會, 並經大會主席簽署以資識別), 以及Precious Victory配售事項及本公司進行Precious Victory配售事項和據此所涉及之交易; 及授權本公司任何一名或多名董事代表本公司簽署、蓋印、簽立、完成或作出一切其他文件或補充協議或契據, 以及在彼或彼等酌情認為必要或適宜之情況下作出一切事項、事宜及採取一切行動, 以使Precious Victory認購協議生效或與此有關, 及行使或強制執行本公司在Precious Victory認購協議項下之權利, 包括 (其中包括) 在Precious Victory認購協議成為無條件之前提下, 有權完成Precious Victory認購協議項下之交易, 或促使完成該等交易, 及在任何該 (等) 董事酌情認為必要、適當或權宜且符合本公司利益之情況下, 對Precious Victory認購協議之條款作出或同意作出改動; 及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事於Precious Victory配售事項完成時根據Precious Victory認購協議之條款以入賬列作繳足股款方式配發及發行Precious Victory配售股份予Precious Victory (或其所提名之其他人士)，而該等Precious Victory配售股份將在各方面與Precious Victory配售股份配發當日本公司之現有已發行股份享有同等地位。」

4. 「動議

- (a) 確認、追認及批准簽訂日期為二零零六年十二月二十九日由 (其中包括) 本公司及Mega Market Assets Limited (「**Mega Market**」) 就Mega Market對本公司股本中每股面值0.01港元之30,000,000股股份 (「**Mega Market**配售股份」) 作出認購 (「**Mega Market**配售事項」) 訂立之認購協議 (「**Mega Market**認購協議」, 其註有「D」字樣之副本已提呈大會, 並經大會主席簽署以資識別), 以及Mega Market配售事項及本公司進行Mega Market配售事項和據此所涉及之交易; 及授權本公司任何一名或多名董事代表本公司簽署、蓋印、簽立、完成或作出一切其他文件或補充協議或契據, 以及在彼或彼等酌情認為必要或適宜之情況下作出一切事項、事宜及採取一切行動, 以使Mega Market認購協議生效或與此有關, 及行使或強制執行本公司在Mega Market認購協議項下之權利, 包括 (其中包括) 在Mega Market認購協議成為無條件之前提下, 有權完成Mega Market認購協議項下之交易, 或促使完成該等交易, 及在任何該 (等) 董事酌情認為必要、適當或權宜且符合本公司利益之情況下, 對Mega Market認購協議之條款作出或同意作出改動; 及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事於Mega Market配售事項完成時根據Mega Market認購協議之條款以入賬列作繳足股款方式配發及發行Mega Market配售股份予Mega Market (或其所提名之其他人士)，而該等Mega Market配售股份將在各方面與Mega Market配售股份配發當日本公司之現有已發行股份享有同等地位。」

承董事會命
上海策略置地有限公司
董事
馬國雄

香港，二零零七年一月二十三日

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均有權委派一名或以上（倘持有兩股股份或以上）代表，代表出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (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授權書或授權文件副本，必須於大會（或其任何續會）指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處秘書商業服務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (3) 於本通告日期，本公司之董事為馬國雄先生及高峰先生（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（獨立非執行董事）。