

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，並表明概不會就因本公佈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)

(1) 主要交易 及 (2) 恢復買賣

收購

董事會欣然宣佈，於二零零七年十月二十四日，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立收購協議，據此，買方有條件同意以現金人民幣433,000,000元及兩座代價別墅之總代價向賣方收購凱成亞太之全部股權。

凱成亞太之主要資產將為建興房地產之全部權益，建興房地產為中國北京一項別墅項目之開發商。

上市規則之含義

根據上市規則，收購構成本公司一項主要交易。本公司將遵照上市規則之規定召開股東特別大會以尋求股東批准收購。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購中擁有任何權益，因此概無股東須於股東特別大會上就批准收購放棄投票。一份載有（其中包括）收購之進一步詳情之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零七年十月二十五日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表及刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零七年十一月七日上午九時三十分起恢復買賣。

* 僅供識別

收購協議

日期 二零零七年十月二十四日

訂約方

買方： Silver Wind International Limited，本公司之全資附屬公司

賣方： Stronway Development Limited

據董事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為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方，並與彼等概無關連。賣方為一家投資控股公司，而其最終實益擁有人主要於中國北京從事房地產開發。

主要資產

凱成亞太之全部股權。作為收購協議之條件之一，於轉讓事項完成後，北京別墅項目之開發商凱成亞太將持有建興房地產之全部股權。

條件

收購協議須待以下條件達成後，方可完成：

- (i) 股東在不遲於二零零七年十二月三十一日（或買方及賣方協定之有關其他日期）於股東特別大會上通過批准收購協議之相關決議案，惟賣方須向買方提供一切所需資料，以使本公司得以遵守上市規則下之相關披露規定並於上述時限召開股東特別大會；
- (ii) 買方就（其中包括）凱成亞太、建興房地產及北京別墅項目作出之盡職審查之結果獲信納；
- (iii) 賣方已完成轉讓事項；及
- (iv) 修訂建興房地產公司組織章程，以使由凱成亞太委任之建興房地產董事會成員佔建興房地產董事會若干比例，以致凱成亞太可於一切重大事項擁有實際控制權（根據中國法律須由全體董事會成員通過之若干事項除外）。

除根據上市規則規定須予舉行股東特別大會以酌情通過收購協議外，上述所有條件僅於賣方及買方雙方協定下方可豁免。

倘於買方通知賣方第(ii)項條件已成為無條件(預期為二零零七年十一月中(或買方及賣方可能協定之有關其他較後日期))後三個月屆滿時,上述第(iii)及(iv)項條件尚未獲達成,則收購協議將即時失效。

代價

收購之代價將為現金人民幣433,000,000元及兩座代價別墅。

該代價乃由本公司及賣方經計及(其中包括)北京別墅項目之優越地理位置、別墅項目於中國房地產市場之罕有性以及北京別墅項目將於中國預期發展蓬勃之未來數年獲得之豐厚利潤,並參照北京別墅項目之前景(請同時參閱本公佈「進行收購之理由」一節)後,按公平磋商基準釐定。該現金代價將透過本集團之內部資源及銀行融資撥付。本公司亦將可能考慮進行集資活動,以為部分現金代價籌資。

現金代價

現金代價為人民幣433,000,000元,將透過以下方式支付:

- (1) 人民幣20,000,000元保證金(「保證金」),其中人民幣5,000,000元已於收購協議日期後之營業日付予賣方,其餘人民幣15,000,000元已於收購協議日期後五個營業日內交予託管代理(「託管代理」)託管,並將於上述收購協議第(ii)項條件達成時向賣方發放,而賣方僅就償付合共約人民幣260,000,000元負債之一部分而動用該筆款項(須待買方進行之盡職審查核實);
- (2) 人民幣240,000,000元將於收購協議之所有條件達成時支付,並僅就償付負債之餘額而作出;及
- (3) 人民幣173,000,000元將於全數償付負債後支付。倘負債超出人民幣260,000,000元,則應付予賣方之餘額人民幣173,000,000元將按元扣減。

就上文第(2)項所述之人民幣240,000,000元付款程序而言，人民幣240,000,000元當中之人民幣173,000,000元（「部分付款」）將首先撥作建興房地產之貸款，以支付部分負債，而買方將就該部分付款首先從賣方接管凱成亞太之55%持股權益，買方因而取得北京別墅項目之控股權益，以確保有關部分付款獲適當用於償付負債。其後，賣方將促使凱成亞太向中國有關機關申請增加其註冊資本。促使凱成亞太增加註冊資本之申請獲得批准後，買方將安排向賣方付款以進一步償付負債之餘額人民幣67,000,000元。

倘賣方增加建興房地產註冊資本之申請不獲批准，則買方可全權酌情決定進行或終止收購。倘買方決定終止收購，買方有權要求賣方於三個月內償還部分付款及於五個月內償還保證金，而倘賣方未能於三個月內償還部分付款，則買方有權根據收購協議及／或透過全權酌情行使賣方授予買方之買方認購期權以取得凱成亞太餘下之45%持股權益，以使買方可促致於兩個月內透過拍賣方式售出凱成亞太全部權益（有關安排之細節將由賣方及買方協定），所得款項將首先用於向買方償還部分付款，而倘其所得款項不足以償還部分付款，賣方須立即償還有關差額。買方認購期權乃作為額外機制，以使買方可於上述情況下，向賣方收購凱成亞太之餘下45%持股權益，而該機制與載於收購協議項下之條款完全相同。

倘增加註冊資本獲批准，惟買方於取得凱成亞太55%持股權益後，未能履行其餘下付款責任，則賣方有權根據收購協議及／或透過全權酌情行使賣方認購期權從買方取回該55%凱成亞太持股權益，惟賣方仍有責任償還部分付款。賣方認購期權乃作為額外機制，以使賣方可在上述情況下，向買方購回於凱成亞太之55%持股權益，而該機制與載於收購協議項下之條款完全相同。為免生疑，賣方仍有責任償還部分付款。

本公司將於上述兩項情況之一（包括（但不限於）行使買方認購期權或賣方認購期權）發生時，另行刊發公佈。

代價別墅

買方將於二零零九年十二月三十一日或之前將兩座代價別墅（總建築面積946平方米，而每座代價別墅分別位於一幅面積不少於1.5畝之土地上及未作內部裝修）交予賣方。於交付該兩座代價別墅後，買方亦須就每座別墅向賣方支付人民幣1,000,000元之裝修費用。根據專業估值師永利行評值顧問有限公司（本公司委任並為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方）按直接比較法進行之初步估值，代價別墅之公平值約人民幣23,000,000元。代價別墅將建於新星花園別墅第三期內，詳情載於本公佈「北京別墅項目」分節。

有關凱成亞太、建興房地產及北京別墅項目之資料

凱成亞太

凱成亞太為於二零零七年六月十四日在香港註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有。於本公佈日期，除其已發行股本1港元外，凱成亞太並無資產，亦無任何業務。於轉讓事項完成後，凱成亞太將持有建興房地產全部持股權益。

建興房地產

建興房地產為於一九九三年在中國北京註冊成立之中外合營企業，其註冊資本約為14,300,000美元，並由外國合營夥伴持有其全部股權。外方合營夥伴與中方合營夥伴（包括彼等各自之最終實益擁有人，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，彼等為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方，並與彼等概無關連）。建興房地產主要於中國從事房地產開發，並為北京別墅項目之開發商。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，建興房地產之中方合營夥伴主要從事房地產開發，而建興房地產之外方合營夥伴則為投資控股公司。賣方之最終實益擁有人為該外方合營夥伴主席，且除為建興房地產之中方合營夥伴外，該中方合營夥伴與賣方概無其他關連。

根據建興房地產之經審核綜合財務業績，截至二零零六年十二月三十一日止年度，建興房地產分別錄得除稅前及除稅後虧損淨額約人民幣2,250,000元，截至二零零五年十二月三十一日止年度則錄得除稅前虧損淨額約人民幣5,550,000元以及除稅後虧損淨額約人民幣5,560,000元。於二零零六年十二月三十一日，建興房地產錄得經審核資產淨值約人民幣29,040,000元。

北京別墅項目

建興房地產一直參與北京別墅項目，包括發展住宅別墅名為新星花園別墅。新星花園別墅總土地面積約121,700平方米，加上四周綠化地帶面積約480,000平方米，總樓面面積約52,338平方米。

新星花園別墅位於北京首都機場高速公路東葦路（第五）出口之黃金地段，中國北京三環路（距離約九公里）及北京首都機場（距離約十一公里）交界。因此，別墅住戶大約只須用十分鐘即可抵達機場，而往來中央商業區亦大概只須二十分鐘。

北京別墅項目分成三期(第一期、第二期及第三期)，而買方實際購入第二期及第三期，總樓面面積為38,373平方米(包括約5,311平方米之會所／社區中心)。

第一期

北京別墅項目第一期建造工程已經完成，而第一期之別墅(總樓面面積約13,965平方米)已於一九九八年左右全部售出。

第二期及第三期

北京別墅項目第二期主要建造工程已接近完成，總建築面積約12,359平方米。北京別墅項目第二期建造了68幢別墅，其中約67幢別墅已根據臨時買賣合約登記出售。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，建興房地產未能根據有關臨時買賣合約向登記別墅買家交付有關別墅，並因此產生負債約人民幣132,000,000元(須經買方現正進行之盡職審查核實)。

為進行收購，賣方須促使第二期及第三期之土地及物業以建興房地產之名義登記。賣方及建興房地產正促使第二期之已登記別墅買家簽訂取消協議，直至本公佈日期，逾80%有關買家已簽訂取消協議(須經買方現正進行之盡職審查核實)。倘於買方之盡職審查結束後，仍未促致所有取消協議，則有關信納盡職審查之其中一項收購條件將不獲達成。有關逆轉臨時買賣合約之負債約人民幣132,000,000元(須經買方現正進行之盡職審查核實)構成人民幣260,000,000元負債一部分，並將以現金代價償付。直至本公佈日期，買方進行之盡職審查並未發現因該等取消協議而產生之任何或然負債。

第三期之總樓面面積約20,415平方米，至今仍未開發。

於本公佈日期，因建興房地產無力償還負債，第二期及第三期之所有物業及土地均被中國法院查封。負債約為人民幣260,000,000元(須待買方執行之盡職審查核實)，並須以現金代價支付。待償清負債金額後，第二期及第三期之所有物業及土地將一概解封。按正常程序，通常於償清負債後約三個月內解封，惟須受中國法院程序所規限。收購協議之條件之一為買方信納盡職審查結果，包括(但不限於)核實負債金額及償付負債方式，以使於收購完成後再無負債，且第二期及第三期所有物業及土地將於償付負債後解封。由買方之專家(包括中國律師及會計師)進行之盡職審查初步結果將載入將寄發予股東之通函內。除約人民幣260,000,000元之負債(須經買方現正進行之盡職審查核實)外，本集團並無因收購產生之任何其他主要或然負債。

於新星花園別墅工地之整體規劃上，買方擬拆除第二期之所有建設，而第二期之發展藍圖將會重新規劃以配合第三期之發展及配套設施（包括會所）。買方將建議聘請一家國際知名之建築公司以就整個工地進行華麗之設計。於第二期及第三期藍圖未落實前，清拆及建設成本未能準確估計。

進行收購之理由

本集團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，以及物業租賃。

誠如本公司二零零七年年報所載，本集團已於中國主要城市積極物色潛在物業投資及發展機會。鑑於根據中國中央政府之整體政策，國內將暫不會再批授別墅項目，董事認為收購項下之北京別墅項目乃中國物業發展市場一項罕有資源，並預期別墅（就經濟而言一般被視為奢侈品）之物業價格尤其於中國發展迅速之經濟勢頭下，將繼續保持上升趨勢。此外，作為中國首都，北京之人口密度偏高，且擔當中國經濟之領導角色，預期會吸引大量高淨值人士，支持如別墅等豪宅之需求。考慮到收購項下之北京別墅項目地盤位處黃金地段，董事認為對於在該地段上興建之別墅將會有強勁需求，而一旦落實，則本集團將可產生重大利潤。董事亦認為透過收購，本集團將可鞏固其作為中國物業發展及投資市場活躍參與者之地位。

董事認為收購之條款屬正常商業條款且公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

根據上市規則，收購構成本公司一項主要交易。本公司將遵照上市規則之規定召開股東特別大會，以尋求股東批准收購。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購中擁有任何權益，因此概無股東須於股東特別大會上就批准收購放棄投票。本公司將根據上市規則之規定於實際可行情況下將一份載有（其中包括）收購進一步詳情之通函盡快寄發予股東。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零七年十月二十五日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表及刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零七年十一月七日上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

在本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	買方根據收購協議向賣方收購於凱成亞太之全部股權
「收購協議」	指	買方及賣方就收購於二零零七年十月二十四日訂立之協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所指之涵義
「北京別墅項目」	指	由建興房地產進行之中國北京別墅項目
「董事會」	指	董事會
「現金代價」	指	人民幣433,000,000元，為收購之現金代價
「本公司」	指	上海策略置地有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其證券乃於聯交所主板上市
「代價別墅」	指	兩座將交予賣方作為收購部分代價之別墅，將建於新星花園別墅第三期內，總建築面積不多於946平方米，每座代價別墅將建於不少於1.5畝之土地上
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「建興房地產」	指	北京建興房地產開發有限公司，於中國北京註冊成立之中外合營企業
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「負債」	指	有關建興房地產及北京別墅項目之總負債約人民幣260,000,000元（須待買方進行之盡職審查核實），應由買方從收購之總代價中償付

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Silver Wind International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「買方認購期權」	指	賣方於二零零七年十月二十四日（即收購協議日期）授予買方之認購期權，以使買方可於賣方增加建興房地產註冊資本之申請不獲批准且買方決定終止收購及賣方未能於其後三個月內向買方償還部分付款時，按1港元之價格收購餘下凱成亞太 45%持股權益
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司就批准（其中包括）收購協議將予召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司現有股本中每股面值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
「轉讓事項」	指	現有外國夥伴向凱成亞太轉讓建興房地產之全部股本權益
「賣方」	指	Stronway Development Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方認購期權」	指	買方於二零零七年十月二十四日（即收購協議日期）授予賣方之認購期權，以使賣方可於增加建興房地產註冊資本獲批准惟買方於取得凱成亞太 55%持股權益後未能履行其餘下付款責任（包括本公佈「收購協議」一節下「現金代價」分節第(2)及(3)項下之餘下付款責任）時，按1港元之價格向買方收購凱成亞太 55%持股權益

「凱成亞太」	指	凱成亞太投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「美元」	指	美國法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米
「畝」	指	相等於約666平方米之面積單位

承董事會命
上海策略置地有限公司
執行董事
何志豪

香港，二零零七年十一月六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為馬國雄先生及何志豪先生；本公司之獨立非執行董事為黃海權先生、陳志遠先生及鄒小岳先生。

就本公佈而言，除另有指明外，(i)人民幣兌港元之匯率乃按1.00港元兌換人民幣0.97元之概約匯率換算；及(ii)美元兌港元之匯率乃按1.00港元兌換0.13美元之概約匯率換算。有關匯率僅供說明用途，並不代表任何金額曾經或理應或可以按該等匯率或任何其他匯率兌換。