
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)

須予披露交易
出售於附屬公司之權益

二零零六年十月二十日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄 – 一般資料	8

釋 義

在本通函內，除文義別有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「轉讓款項」	指	惠泰向本公司轉讓不時結欠之所有債務
「押記證券」	指	本公司設立惠泰之股本中每股面值1.00港元之股份2股，佔惠泰之全部已發行股本
「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，其股份乃於聯交所上市
「還款契據」	指	本公司（作為借款人）與亞細安資源有限公司（作為貸款人）於二零零六年九月二十八日訂立之還款契據
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據還款契據向貸款人出售押記證券及轉讓轉讓款項
「提取日期」	指	貸款人向本公司墊付本金額為105,000,000.00港元之貸款之日期，即二零零一年十一月六日
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「惠泰」	指	惠泰控股有限公司，於香港註冊成立之公司，於出售事項完成前為本公司之全資附屬公司
「惠泰集團」	指	惠泰及其附屬公司與聯營公司

釋 義

「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及其附屬公司、其董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）之人士，亦非本公司之關連人士（定義見上市規則）
「最後實際可行日期」	指	二零零六年十月十八日，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
「貸款人」	指	亞細安資源有限公司，於香港註冊成立之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	貸款人於提取日期向本公司墊付本金額為105,000,000.00港元之貸款，貸款之本金額或不時未償還之有關任何數目或任何部分
「貸款協議」	指	本公司與貸款人於二零零一年十一月二日訂立之貸款協議，該貸款協議已分別由於二零零二年十一月六日、二零零三年五月六日、二零零三年十月三十一日、二零零四年五月三日、二零零四年十一月六日、二零零五年五月六日、二零零五年十一月六日及二零零六年五月六日訂立之八份補充協議修訂及補充
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份按揭」	指	本公司（作為抵押人）與貸款人（作為貸款人）於二零零二年十一月六日就設立惠泰之全部已發行股本之按揭訂立之股份按揭
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司與貸款人於二零零六年六月六日就將貸款之還款日期延期至二零零六年十一月六日或之前而訂立之一份進一步補充協議



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)

執行董事:

董 波
馬國雄
高 峰

註冊辦事處:

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

獨立非執行董事:

黃海權
龐海歐
左 廣
陳志遠
鄒小岳

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:

須予披露交易
出售於附屬公司之權益

緒言

茲提述本公司就出售事項於二零零六年九月二十八日刊發之公佈。

* 僅供識別

董事會函件

本公司公佈，於二零零六年九月二十八日，本公司與貸款人訂立還款契據，據此，(其中包括)本公司與貸款人協議，本公司將有權透過轉讓其於押記證券及轉讓款項之法定及實益擁有權之方式，向貸款人償還貸款連同所有有關應計利息，以及本公司根據貸款協議結欠之所有其他款項，有關其他詳情載於下文。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。本通函旨在遵照上市規則就出售事項向本公司股東提供資料。

貸款協議及補充協議

根據貸款協議，貸款人於提取日期向本公司墊付貸款。在貸款人享有於任何時間要求償還貸款之權利之規限下，根據貸款協議之條款，本公司須於提取日期後十二(12)個月內全數償還貸款、應計利息及本公司根據貸款協議應付之所有其他款項。

根據補充協議，本公司與貸款人已同意(其中包括)將貸款之還款日期延期至二零零六年十一月六日或之前。

就貸款協議而言，本公司已訂立以貸款人為受益人之股份按揭，作為妥善及準時償還貸款之持續抵押品。根據股份按揭，惠泰之押記證券及轉讓款項之按揭經已設立。

貸款

於還款契據日期，貸款之未償還本金額及有關應計利息分別為23,643,150.64港元及4,910,326.12港元。於二零零六年九月二十八日，本公司與貸款人訂立還款契據，以使彼等有關貸款之協定安排，以及解除本公司於貸款協議、補充協議及股份按揭項下之法律責任及責任生效。

董事會函件

還款契據

訂立日期

二零零六年九月二十八日

訂約各方

1. 本公司作為借款人；及
2. 亞細安資源有限公司作為貸款人

董事經作出一切合理查詢後確認就彼等所知、所悉及所信，貸款人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售押記證券及轉讓款項

根據還款契據，本公司與貸款人已同意，不論貸款協議或任何其他文件所載之任何相反條文，本公司已向貸款人轉讓其於押記證券之法定及實益擁有權，並向貸款人完全轉讓本公司於轉讓款項之一切權利、所有權、權益及利益。

轉讓款項總額為826,194,515.94港元，即於本公司賬目中應收惠泰之款項。於過往年度，本公司之賬目中已就疑未能收回之應收款項作出約820,000,000港元之減值虧損撥備。

代價

本公司向貸款人出售押記證券及轉讓轉讓款項之代價為28,553,476.76港元。

代價乃經訂約雙方按公平原則磋商後，參照須全數償還及解除貸款於還款契據訂立日期之未償還本金額連同所有應計利息，以及本公司根據貸款協議、補充協議及股份按揭結欠或產生之所有其他款項及負債所需之款額而協定。

董事會函件

完成

本公司向貸款人出售押記證券及轉讓轉讓款項於緊隨二零零六年九月二十八日簽署還款契據後完成。

有關惠泰之資料

惠泰為於香港註冊成立之有限公司，乃一間投資控股公司。其附屬公司及聯營公司之主要業務為物業投資及物業持有。

截至二零零六年八月三十一日止五個月，惠泰集團應佔之未經審核綜合虧損淨額（除稅項及非經常項目前後）為88,961.31港元，而惠泰集團截至二零零六年三月三十一日止財政年度之經審核綜合虧損淨額（除稅項及非經常項目前後）為871,331.85港元。惠泰集團截至二零零五年三月三十一日止財政年度之綜合虧損淨額（除稅項及非經常項目前）為5,713,643.21港元。

按照惠泰集團之最新未經審核綜合賬目，惠泰集團於二零零六年八月三十一日之資產淨值為10,296,989.98港元。惠泰集團於二零零六年三月三十一日之經審核綜合資產淨值為9,002,114.34港元，而惠泰集團於二零零五年三月三十一日之綜合資產淨值為9,465,592.37港元。

有關本公司及貸款人之資料

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司及聯營公司之主要業務為證券買賣及投資、建築材料貿易及裝修服務、物業發展及銷售、收費公路營運及物業租賃。

貸款人之主要業務為投資控股。貸款人之附屬公司及聯營公司之主要業務為投資控股、物業投資及物業發展。董事經作出一切合理查詢後確認就彼等所知、所悉及所信，貸款人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行出售事項之原因及益處

董事認為，出售事項可使本公司將其資產套現及進一步減低其負債。董事認為，還款契據乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

董事會函件

可能造成之財務影響及所得款項用途

於二零零六年八月三十一日，惠泰集團之未經審核資產淨值約10,300,000港元。按照惠泰集團於二零零六年八月三十一日之未經審核綜合賬目，本公司估計出售事項之預期收益將約為18,000,000.00港元。

出售事項為本公司全數償還及解除貸款於還款契據訂立日期之未償還本金額連同所有有關應計利息，以及本公司根據貸款協議、補充協議及股份按揭結欠或產生之所有其他款項及負債之安排。由於出售事項乃以抵銷貸款之方式進行，故不會產生任何現金所得款項。

一般資料

由於本公司向貸款人轉讓押記證券，惠泰將不再是本公司之附屬公司。

根據上市規則第14.06(2)條，轉讓押記證券構成本公司之須予披露交易。

敦請閣下垂注本通函附錄所載根據上市規則須載於本通函之有關本公司之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上海策略置地有限公司
主席
董 波
謹啟

二零零六年十月二十日

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。

董事權益披露

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、相關股份或債權證中，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及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼被認為或視作擁有之權益及淡倉）；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及淡倉；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及淡倉如下：

股份之好倉

董事姓名	所持股份數目	權益性質	佔已發行股本之概約百分比
董波	51,523,417 (附註)	由受控法團持有	12.23%

附註：直接擁有本公司51,523,417股股份之United Jumbo Limited由董波先生實益全資擁有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無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，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。

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（本公司一名董事或主要行政人員除外）均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	所持股份數目	佔已發行股本之 概約百分比
United Jumbo Limited	實益擁有人	51,523,417	12.23%
董 波	由受控法團持有	51,523,417	12.23%
馬少芳	由受控法團持有	50,684,517 (附註1)	12.03%
朱月華	由受控法團持有	50,684,517 (附註1)	12.03%
金利豐財務有限公司	實益擁有人	50,684,517 (附註1)	12.03%
Mega Market Assets Limited	實益擁有人	31,030,000 (附註2)	7.37%
陳孝聰	由受控法團持有	31,030,000 (附註2)	7.37%
Hu Die Fei	實益擁有人	22,276,500	5.29%

附註：

1. 直接擁有本公司50,684,517股股份之金利豐財務有限公司（「金利豐」）分別由朱月華女士及馬少芳女士實益擁有51%及49%之權益。因此，朱月華女士及馬少芳女士被視為擁有金利豐持有之股份之權益。
2. 直接擁有本公司31,030,000股股份之Mega Market Assets Limited由陳孝聰先生實益全資擁有。因此，陳孝聰先生被視為擁有本公司31,030,000股股份之權益。

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。

董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本公司並無任何現有或擬訂立服務合約（一年內到期或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何（法定賠償以外）賠償之合約除外）。

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週年申報表（「五月週年申報表」）載有若干不正確資料，其中包括有關金聯股東及董事之資料，該等資料與本公司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聲稱為股東及董事之人士。金聯為投資控股公司，直接擁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。

於二零零六年二月，該傳訊令狀已被修訂並已於二零零六年五月至六月期間於香港送呈其中三名被告人。由於原傳訊令狀已於二零零六年七月十二日屆滿，本公司於二零零六年七月七日向法院提出申請再續期十二個月，法院現正處理有關申請。

於最後實際可行日期，有關法律程序仍在進行中，亦無出現重大進展。

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，本公司或任何其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。

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) 本公司之秘書為盧國雄。盧先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。
- (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。