

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布之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任
何部份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 建議收購一間中國公司股權 及 恢復買賣

董事會欣然公布，於二零零九年九月十一日，買方(本公司之全資附屬公司)就
有關建議收購目標公司80%股權訂立收購協議。目標公司主要在中國山東省從
事利用先進伽瑪射線技術為食品進行低溫殺菌及為醫藥產品消毒。

於完成建議收購時，買方將擁有目標公司80%股權。

建議收購構成上市規則第14.06(2)條所述之本公司之須予披露交易。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零九年九月十一日上午九時三十分起暫停在聯交
所買賣，以待發表本公布。本公司已向聯交所申請於二零零九年九月十四日上
午九時三十分恢復股份於聯交所買賣。

董事會欣然公布，於二零零九年九月十一日，買方(本公司之全資附屬公司)就有關建議以總代價人民幣44,000,000元收購目標公司80%股權訂立收購協議。目標公司主要在中國山東省從事利用先進伽瑪射線技術為食品進行低溫殺菌及為醫藥產品消毒。

於建議收購完成，買方將擁有目標公司80%股權，故目標公司將成為本公司非全資附屬公司。

於二零零九年九月十一日訂立之收購協議

訂約雙方

- (a) 買方；及
- (b) 賣方。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，賣方(獨立第三方)乃目標公司唯一擁有人及總經理。

代價及付款條款

根據收購協議，買方同意向賣方收購於目標公司之60.714%股權，代價為相當於人民幣17,000,000元之港元(「股權轉讓代價」)，並藉向目標公司支付相當於人民幣27,000,000元之港元現金(「增資代價」)認購目標公司新增之註冊資本(人民幣1,928,600元，即目標公司註冊資本由人民幣2,000,000元增至人民幣3,928,000元之增幅)，以增持於目標公司之股權。於完成時，買方將擁有目標公司80%股權，而賣方將繼續持有20%股權。

建議收購代價將由買方以下列方式支付：—

- (i) 在中國有關外國投資審批機構批准及收購協議、股東協議及組織章程生效後，以及目標公司獲發批准文件及外商投資企業批准證書十個營業日，並在中國有關當局向目標公司發出新營業執照之前，買方將向目標公司支付相當於人民幣5,400,000元之港元，即增資代價之20%。

(ii) 於完成日期後十五個營業日內，買方將支付：

(a) 相當於人民幣17,000,000元之港元(即全部股權轉讓代價)予賣方；及

(b) 相當於人民幣21,600,000元之港元(即增資代價80%餘額)予目標公司。

建議收購總代價(包括股權轉讓代價及增資代價)為人民幣44,000,000元乃經訂約各方公平磋商，並經考慮(其中包括)目標公司經已獲中國環境保護部發給執照許可使用先進伽瑪射線技術、以及目標公司在中國最大食品製造及出口中心山東省之前景後，始行釐定。代價將由本集團內部資源撥付。

條件及完成

完成需待下列條件獲滿足或獲買方豁免後，方可作實：—

- (1) 賣方及買方根據收購協議條款訂立有關法律文件；
- (2) 收購協議、組織章程及／或其他相關法律文件已獲得有關審批機構，包括(但不限於)中國商務部或其授權地方機構批准收購協議及組織章程，並向目標公司頒發批准文件及外商投資企業批准證書的批准；
- (3) 任何監管機構概無實施任何限制、禁制、禁令、使之作廢或另行阻撓建議收購之行為或程序；
- (4) 目標公司通過股東及／或董事會決議案，同意根據收購協議進行建議收購及批准組織章程；
- (5) 買方取得其董事會批准，並根據其組織章程及註冊所在司法權區法律及法規履行收購協議所述完成建議收購之必需條件；

- (6) 公司註冊機構向目標公司發給新營業執照；
- (7) 買方根據組織章程相關條文提名出任目標公司董事之被提名人士獲目標公司正式委任為董事，而買方根據組織章程相關條文提名出任目標公司高級管理人員之被提名人士獲目標公司正式委任；
- (8) 直至完成日期前，訂約雙方於收購協議各自作出之每一項聲明、保證及承諾在各方面均維持真實及準確，其效果猶如該等聲明、保證及承諾乃於及直至完成日期作出；
- (9) 買方完成對目標公司財務及法律方面之盡職審查並信納其結果；及
- (10) 直至完成日期及以前，訂約雙方在各方面均履行及遵守收購協議規定全部各自之責任。

完成日期將為上述完成所須條件獲履行或獲買方以書面形式全部或部份豁免，收購協議之完成將被視作於完成日期完成，屆時買方及賣方將分別合法及實益擁有目標公司80%及20%股權，而目標公司將轉為中國法律變更為中外合資企業。

現時預期建議收購將於二零零九年十二月三十一日或之前完成。倘若完成無法於二零零九年十二月三十一日(或訂約雙方可能同意之其他日期)前完成而訂約雙方未有達成延期協議，則收購協議將失效。買方就有關建議收購經已向買方及／或目標公司支付之任何款項(如有)，須全數退回買方。

其他條款

訂約雙方同意建議股權轉讓及建議資本投資將被當作建議收購綜合處理，並須同時完成，彼此不能分割。

收購協議將於訂約雙方簽立協議及有關中國當局批准後生效。

由於目標公司現時乃由一名中國公民全資擁有之中國內資公司，目標公司須變更為由買方以股權擁有人身份擁有之中外合資企業。因此，訂約雙方亦須就目標公司根據收購協議條款變更為中外合資企業時之安排及運作訂立股東協議及組織章程。股東協議及組織章程之內容須與收購協議之條款及條件保持一致。

於完成時，買方及賣方將各自擁有目標公司80%及20%股權。根據股東協議，買方將有權按其於目標公司之持股比例提名及委任目標公司董事會成員。因此，本集團將有權以控股股東身份對目標公司董事會行使權利。現時預期賣方將維持於目標公司之總經理職務。

目標公司之資料

目標公司於二零零六年七月在中國成立為有限責任公司，目前由賣方全資擁有。於本公布日期及增資前，目標公司已繳足之註冊資本為人民幣2,000,000元。

目標公司主要在中國山東省從事利用先進伽瑪射線技術為食品進行低溫殺菌及為醫藥產品消毒。

- 食品低溫殺菌(又稱「冷消毒」)乃滅蟲、延長貨架期、抑制發芽、害蟲控制及消毒程序，而有關技術並不涉及將產品置於高溫。此技術能有效殺滅大部份一般食源性微生物，如沙門氏菌、李斯特菌等，同時能保持食品味道與新鮮，並無任何化學殘留物。
- 消毒醫藥產品，通常用於一次性醫藥產品及醫藥包裝物料。利用伽瑪射線程序消毒產品無須解裝，從而避免重新包裝可能引致之污染。

目標公司已於二零零六年十二月取得中國環境保護部發給之安全許可証，目標公司獲批准並合資格利用先進伽瑪射線技術從事食品低溫殺菌及為醫藥產品進行消毒。於二零零七年初至二零零九年初期間，目標公司完成設立初步設計產能為2,000,000居里之設施。有關設施經已完成設置並於二零零九年初運作，主要服務涵蓋食品低溫殺菌及中藥消毒。

目標公司之設施位於山東省淄博市主要地區。淄博市位於所有其他主要城市中心。目前有三條主要高速公路國道309、國道205及濟青高速公路貫穿淄博市，連接青島、濟南及濰坊。目標公司距離青島國際機場及青島碼頭分別只有210公里及260公里，具備優良運輸網絡。

有關設施可處理之食品種類包括(但不限於)寵物飼料、調味料、佐料、家禽、脫水蔬菜、急凍海產、肉類等。此外，有關設施亦可為醫藥及保健產品等醫藥產品、中藥及注射器及醫藥用白海棉等可拋棄醫藥器材消毒。

由於目標公司有關設施經已完成設置，並已於二零零九年運作，有關設置成本已在開始運作前撥充資本，根據目標公司按照中國會計標準編製截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核賬目，目標公司稅前稅後均無溢利或虧損，而目標公司於二零零八年十二月三十一日之經審核資產淨值為人民幣2,000,000元(相當於約2,270,148港元)，相當於目標公司註冊資本額。

目標公司有關設施位於一幅面積25,121平方米之自置工業用地。該地及其上所建樓宇於二零零九年八月三十一日之估值經獨立合資格專業估值師估計約為人民幣14,500,000元。有關土地及樓宇已作為一筆短期銀行貸款人民幣8,000,000元之抵押品。

進行建議收購之理由及好處

本集團主要從事物業發展及銷售、建築材料貿易及提供裝修服務，以及證券買賣及投資。誠如本公司二零零九年年報之管理層討論及分析所述，本公司將繼續物色及尋求發展潛力優厚、高回報及高收益的有潛質項目。

基於近年食品安全及衛生問題，中國政府頒布中華人民共和國食品安全法作為先鋒政策，採納更嚴謹之食品安全標準及推動改善食品安全之先進科技。有權威研究指出，採用先進伽瑪射線技術進行低溫殺菌，比傳統保存食品方法有更多優點。董事會認為食品安全業潛力優厚，特別是採用先進伽瑪射線技術進行食品低溫殺菌。

此外，隨著未來數年人口老化問題加劇，加上中國政府頒布「2009-2011年深化醫藥衛生體制改革實施方案」，醫藥產品及設備將有大幅需求。採用先進伽瑪射線技術消毒醫藥產品及設備經已證實成效甚大。董事會亦確信醫藥產品消毒市場擁有龐大商機。

董事會相信，食品及醫藥安全業務所蘊藏潛力及建議收購將讓本集團捕捉此商機。山東省作為中國最大食品製造及出口中心，並為醫藥產品及器材主要製造基地，實乃本公司展開此項前路光明業務的理想地點。董事會認為，建議收購目標公司控股股權，而有關設施位於山東省主要城市淄博市，為本集團締造良機。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項之條款屬一般商業條款，公平合理並符合本公司及股東整體利益。

上市規則之含義

由於建議收購之適用百分比率超過5%但少於25%，建議收購構成上市規則第14.06(2)條之本公司之須予披露交易。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零九年九月十一日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公布。本公司已向聯交所申請於二零零九年九月十四日上午九時三十分恢復股份於聯交所買賣。

釋義

「收購協議」	指	訂約雙方就建議收購而於二零零九年九月十一日訂立之收購協議；
「組織章程」	指	訂約雙方就成立及經營中外合資企業而於二零零九年九月十一日訂立之組織章程；
「董事會」	指	本公司董事會；

「增資」	指	建議將目標公司之註冊資本從人民幣2,000,000元增加人民幣1,928,600元至人民幣3,928,600元，就此，買方將透過向目標公司支付相等於人民幣27,000,000元之港元現金，以悉數認購該等增資金額；
「完成」	指	當所有建議收購所必須之先決條件獲達成或由買方以書面同意函豁免時，建議收購之完成，就此，買方將擁有目標公司80%之股權；
「完成日期」	指	完成之日期；
「本公司」	指	上海策略置地有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「居里」	指	量度伽瑪源能量之單位，與單位時間內源頭活動有關；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士(見上市規則之定義)之第三方，其本身亦非本公司之關連人士(見上市規則之定義)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「訂約雙方」	指	買方及賣方；

「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區；
「建議收購」	指	建議股權轉讓及建議資本投資，其將達致買方及賣方分別持有目標公司80%及20%之股權；
「建議資本投資」	指	由買方就增資作出之認購及付款；
「建議股權轉讓」	指	由賣方向買方轉讓於目標公司之60.714%股權；
「買方」	指	德豐科技有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「安全許可証」	指	輻射安全許可証，由中國環境保護部頒發，有效期至二零一三年十二月；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東協議」	指	訂約雙方就建議成立中外合資企業而於二零零九年九月十一日訂立之股東協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	淄博利源高科辐照技术有限公司，於中國成立之有限公司，其於完成建議收購及由中國相關政府部門批准股東協議及組織章程後轉變為一間中外合資企業；

「賣方」 指 吳健，彼為中國公民及為一名獨立第三方；

「%」 指 百分比。

承董事會命
上海策略置地有限公司
執行董事
何志豪

香港，二零零九年九月十一日

於本公布發表日期，本公司之執行董事為何志豪先生；本公司之非執行董事為馬國雄先生及鄒小岳先生；而本公司之獨立非執行董事則為黃海權先生、陳志遠先生及孔慶文先生。

於本公布內，除另有指明外，以人民幣為單位之金額已按港幣1元兌人民幣0.881元之匯率換算為港幣。上述匯兌僅供說明用途，並不代表任何金額已按、應按或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

* 僅供識別