

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，並明確表示概不就因本公布全部或任何
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。



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
出售一間附屬公司之全部權益
及
恢復買賣

買賣協議

董事會謹宣布，於二零零九年七月十八日，賣方(其為本公司之全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方亦同意購入北京巨鼎源房地產開發有限公司之全部已發行股本其中之90%與及銷售貸款，就此涉及之代價為人民幣25,000,000元(相當於約28,345,000港元)。北京巨鼎源擁有北京友聯房地產開發有限公司之100%股權。

上市規則之含義

由於根據上市規則第14.06(2)條之規定，適用於出售事項之百分比率超過5%但少於25%，因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零零九年七月二十日上午九時三十分在聯交所暫停買賣，有待發表本公布。本公司已向聯交所申請批准股份由二零零九年七月二十一日上午九時三十分開始在聯交所恢復買賣。

買賣協議

日期： 二零零九年七月十八日

訂約方：

1. 賣方： 北京德邦富策劃諮詢有限公司，本公司之一間全資附屬公司。
2. 買方： 北京晨隆佳地置業有限公司

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方亦同意收購：

- (1) 北京巨鼎源之全部已發行股本之90%（「銷售股份」）。
- (2) 北京巨鼎源及北京友聯結欠賣方之所有尚未償還股東貸款及其他款項（「銷售貸款」）。

於買賣協議之訂立日期，銷售貸款之款額約為人民幣32,941,000元（約相當於37,348,000港元），其中：i)北京巨鼎源結欠賣方之款項為人民幣508,000元（約相當於576,000港元）；及ii)北京友聯結欠賣方之款項為人民幣32,433,000元（約相當於36,772,000港元）。現時預期截至完成時，銷售貸款之數目不會有任何重大變動。

代價

出售事項之總代價為人民幣25,000,000元（約相當於28,345,000港元），將會由買方按以下方式以現金支付：

- (1) 人民幣2,500,000元（約相當於2,835,000港元），由買方在二零零九年七月二十二日或之前支付予賣方；及
- (2) 人民幣22,500,000元（約相當於25,510,000港元），由買方在二零零九年七月三十一日或之前支付予賣方。

代價及有關之付款條款乃經由買賣協議之訂約方按公平磋商之基準釐定。就此而言，本公司之管理層已考慮到（其中包括）：(i)北京友聯進行之唯一項目楊家園村所在地點之尚餘原居民遲遲未肯同意有關之徙置計劃，導致一級開發項目之竣工日期出現嚴重的延誤；(ii)由於未來展開法律訴訟的程序及有關文件複雜冗長，現時未能肯定有關發展計劃是否定可竣工，亦未能預測其竣工時間；及(iii)倘就此牽涉之法律訴訟產生不利的結果，則有可能會損失全部投資款額。

條件及完成

出售事項須待（其中包括）獲得有關中國政府及監管機關就出售事項而發出之所有必須之同意、批准及授權後，方可作實。

預期將會在買賣協議訂立日期後三個月之內或經由賣方及買方同意之較後日期完成。

本公司擁有於北京巨鼎源之所有權益將會在完成時隨即辦妥出售，而北京巨鼎源自此不會再為本公司之間接非全資附屬公司。

北京巨鼎源及北京友聯之資料

北京巨鼎源為一間在中國註冊成立之公司，由賣方擁有其90%，另由一名中國居民擁有其10%。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該名中國居民為北京巨鼎源之主要股東，而北京巨鼎源為本公司之間接非全資附屬公司，除此之外，該名中國居民為一名獨立第三方。於本公布發表日期，北京巨鼎源之唯一資產為擁有北京友聯之全部股權。

北京友聯由北京巨鼎源全資擁有，其主要及唯一之業務為參與位於中國北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村之一級開發項目。北京友聯自二零零七年底以來一直與當地政府機關共同進行該一級開發項目，該項目涉及徙置原居民、拆卸現有之殘舊屋宇、進行土地基礎建設及平整地盤以備進行樓宇建築工程動工。原本建議在一級開發完成及待獲得有關土地之完整的土地使用權後，北京友聯將會開始進行涉及興建商業及住宅樓宇之二級開發。

於買賣協議訂立日期，只有約三分二之原居民加入該一級開發之徙置計劃。截至買賣協議訂立日期為止，剩餘之原居民就該徙置計劃而進行之磋商一直進展緩慢。現時估計該等原居民大部份將會繼續不願意參加徙置計劃。鑑於現時之特殊情況，本公司管理層在諮詢中國律師之法律意見後，知悉該一級開發項目將會需要大量時間方可完成，因為有可能需要採取法律行動以強制剩餘的原居民搬遷，而此等案件所涉及的法律程序非常繁複，而勝負結果亦未可預料。因此，一級開發項目是否能夠最終竣工，而竣工的時間實屬難以估計。假若一級開發項目始終無法竣工，則北京友聯投資之資金有可能無法收回，而北京友聯亦無法獲得作二級開發用途之土地的土地使用權，尤其在現時的不利情況下更未許樂觀。

出售集團截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後淨虧損約為人民幣140,000元（約相當於159,000港元）。出售集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核除稅前及除稅後淨虧損約為人民幣1,052,000元（約相當於1,193,000港元）。於二零零八年九月三十日，出售集團錄得未經審核負債淨額約人民幣1,189,000元（約相當於1,348,000港元）。

所得款項之用途

進行出售事項所得之款項將會用作本集團之一般營運資金及／或在適當機會出現時，為未來或其他策略性投資提供所需之資金。

進行出售事項之理由及利益

本集團主要從事物業發展及銷售、證券買賣及投資、建築材料貿易及提供裝修服務之業務。

鑑於有關項目存在若干不明朗因素及風險，董事會認為訂立買賣協議乃符合本公司及其股東之整體利益。董事會認為出售事項能夠提供機會，讓本集團在頗大程度上套現其於北京巨鼎源之投資及避免向一級開發項目作進一步之資本承擔。預期進行出售事項將會引致本集團在截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表內確認一筆約11,704,000港元之虧損。董事會認為出售事項對本集團之業務及財務狀況而言不會構成任何重大不利影響。在出售事項完成後，就本集團之物業

發展及銷售業務而言，本集團將會繼續進行其餘位於中國重慶之物業項目，有關詳情已在本公司於二零零八年一月八日刊發之通函內披露。本集團將會調撥更多資源往其他現有業務及在適當機會出現時，把資源用於未來的投資項目。

董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項之條款及條件乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

由於根據上市規則第14.06(2)條之規定，適用於出售事項之百分比率超過5%但少於25%，因此，根據上市規則，出售事項構成本公司之一項須予披露交易。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零零九年七月二十日上午九時三十分在聯交所暫停買賣，有待發表本公布。本公司已向聯交所申請批准股份由二零零九年七月二十一日上午九時三十分開始在聯交所恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「北京巨鼎源」		北京巨鼎源房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，由賣方擁有其90%，另由一名中國居民擁有其10%。就董事在作出一切合理查詢後所確知、盡悉及深信，其為獨立第三方
「北京友聯」	指	北京友聯房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，由北京巨鼎源全資擁有
「董事會」	指	董事會
「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上市

「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款
「完成日期」	指	完成之日期，現時預期在買賣協議訂立日期起計滿三個月之日或之前完成
「代價」	指	買方就出售事項而將會支付予賣方之總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議出售銷售股份及銷售貸款之事宜
「出售集團」	指	北京巨鼎源及北京友聯
「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）
「該土地」	指	位於北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村之土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「買方」	指	北京晨隆佳地置業有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股份及銷售貸款而於二零零九年七月十八日訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	北京巨鼎源全部已發行股本其中之90%，由賣方實益擁有並將會由買方購入
「銷售貸款」	指	由北京巨鼎源及北京友聯於買賣協議訂立日期結欠賣方之所有貸款及其他款項，並將會由賣方根據買賣協議授讓予買方
「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」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	北京德邦富策劃諮詢有限公司，一間本公司之全資附屬公司
「%」	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，二零零九年七月二十日

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0.882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