

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)

### 須予披露交易 及 恢復買賣

#### 買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零零七年九月二十八日，賣方與買方（本公司之全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，買方及賣方分別有條件同意以人民幣2,000,000元（相等於約2,068,500港元）之總代價購買及出售銷售股份。有關代價將於完成時以現金支付。

目標公司之主要資產為北京巨鼎源房地產開發有限公司之90%股權，而北京巨鼎源之主要資產為北京友聯房地產開發有限公司之全部股權。

北京友聯主要於中國從事房地產開發。北京友聯分別與北京市土地整理儲備中心懷柔區分中心及北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村村民委員會訂立一份意向書及一份協議，據此，村民委員會將提供位於北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村之該土地（規劃用地面積約51,240平方米，而建設面積則約63,000平方米（須待有關政府部門最後批准）），而北京友聯將負責重新開發該土地（包括重新安置該土地之居民），將該土地開發為兼容商業服務之住宅地區連同一切配套設施，並於該土地總建築面積約63,000平方米中，為該土地原有居民提供總建築面積31,000平方米之回遷落成房屋，而餘下建築面積約32,000平方米則用作商業及住宅用途，惟須取得有關該土地之全部土地使用權方可作實。該土地目前尚處於初步開發階段，預期該土地上之樓宇及建築物將於二零零八年動工，二零零九年落成。

根據上市規則第14章，收購構成本公司一項須予披露交易。一份載有（其中包括）收購詳情及本集團一般資料之通函將於本公佈發表後21日內寄發予股東。

\* 僅供識別

## 意向書

同時謹此提述本公司於二零零七年九月三日發表之公佈，內容有關建議收購一組於中國重慶市渝北區持有用作商業與停車場之物業及一幅土地之公司之意向書。本公司及賣方同意將獨家期延長直至二零零七年十月十九日，其間本公司及賣方將致力落實有關建議收購之正式協議之條款及條件。

本公司將於適當時根據上市規則發表正式公佈。

## 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零七年十月二日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零七年十月三日上午九時三十分起恢復買賣。

## 緒言

董事會宣佈，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方於二零零七年九月二十八日就總代價為人民幣2,000,000元（相等於約2,068,500港元）之收購訂立買賣協議。

## 買賣協議

日期： 二零零七年九月二十八日

### 訂約方：

賣方： 聶鵬飛，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，乃獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

買方： 英康集團有限公司，本公司之全資附屬公司

## 將予收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購，而賣方亦有條件同意出售由目標公司（即北京德邦富策劃諮詢有限公司）全部已發行股本構成之銷售股份。

目標公司之主要資產為北京巨鼎源房地產開發有限公司之90%股權，而北京巨鼎源之主要資產為北京友聯房地產開發有限公司之全部股權。除持有上述主要資產外，目標公司概無其他主要業務。

北京友聯主要於中國從事房地產開發。北京友聯分別與北京市土地整理儲備中心懷柔區分中心及北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村村民委員會訂立一份意向書及一份協議，據此，村民委員會將提供位於北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村之該土地（規劃用地面積約51,240平方米，而建設面積則約63,000平方米（須待有關政府部門最後批准）），而北京友聯將負責重新開發該土地（包括重新安置該土地之村民），將該土地開發為兼容商業服務之住宅地區連同一切配套設施，並於該土地總建築面積約63,000平方米中，為該土地原有村民提供總建築面積31,000平方米之回遷落成房屋，而餘下建築面積約32,000平方米則用作商業及住宅用途，惟須取得有關該土地之全部土地使用權方可作實。該土地目前尚處於初步開發階段，預期該土地上之樓宇及建築物將於二零零八年動工，二零零九年落成。

目標公司僅於二零零七年七月二十日在中國北京成立，因此直至本公佈日期並無產生任何收入或毛利。根據賣方所提供之目標集團截至二零零七年八月三十一日之未經審核綜合管理賬目，目標集團錄得虧損約人民幣100,000元。

## 代價

收購之總代價為人民幣2,000,000元（相等於約2,068,500港元），乃由買賣協議各訂約方經參照（其中包括）目標集團於二零零七年八月三十一日之未經審核綜合資產淨值約人民幣201,000元後，按公平磋商基準釐定。該代價將於完成日期以現金方式支付。

建議收購之總代價將透過本公司之內部資源撥付。

## 先決條件

買賣協議須待以下條件達成後，方可完成：

- (a) 買方（全權酌情）完全信納及滿意本公司及／或其代表就目標集團之資產、負債、營運及業務作出之盡職審查之結果；
- (b) 由買方指定之中國法律顧問就買賣協議項下擬進行之交易出具中國法律意見（其形式及內容獲買方信納）；
- (c) 買賣雙方均已取得所有必要之彼等各自董事會及股東批准及同意；及
- (d) 採納新訂之目標公司公司章程，以將其註冊為外商獨資企業；
- (e) 目標公司就目標公司由有限公司轉型為外商獨資企業取得所有必要之有關中國機關批准及同意；及

(f) 概無任何事項、事實或情況構成或可能構成違反買賣協議所載賣方作出之任何條文或保證。

## 完成

買賣協議將於上文「先決條件」一段所載之所有條件獲達成或豁免（第(d)及(e)項除外）後首個營業日或買賣雙方可能書面協定之有關其他日期完成。

倘任何條件未能於二零零八年一月三十一日（或買方同意之有關其他日期）中午十二時正或之前達成（或豁免），買賣協議將停止或終止，而買賣協議各方均毋須承擔任何責任（任何先前違規買賣協議者除外）。

## 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，本集團正於中國主要城市積極物色有潛力之物業投資及發展商機。董事認為，收購將為本集團於中國首都北京進一步拓展其業務提供良好商機，長遠而言更將加強本集團於中國之物業投資及發展項目組合。

中國北京市懷柔區人口密度較大，且為著名旅遊景點，距北京市中心不到40分鐘車程。懷柔區二手物業市場價格近期介乎每平方米人民幣4,500元至每平方米人民幣6,500元。根據有關項目，北京友聯將負責重新開發該土地，並於該土地總建築面積約63,000平方米中，為該土地原有村民提供總建築面積約31,000平方米之落成物業，而餘下建築面積約32,000平方米則用作商業及住宅用途，惟須取得有關該土地之全部土地使用權方可作實。將由目標集團於懷柔區進行之土地重新開發項目，乃與懷柔地方政府改善城市功能、促進城市發展及提高居民生活質量之整體政策一致。董事相信，該項土地重新開發項目將確保本集團可從北京經濟之持續繁榮發展中獲益。

董事認為，買賣協議之條款及條件屬公平合理並符合本集團及股東之整體利益。

## 一般事項

根據上市規則第14章，收購構成本公司一項須予披露之交易。一份載有（其中包括）收購詳情及本集團一般資料之通函將於本公佈發表後21日內寄發予股東。

## 意向書

同時謹此提述本公司於二零零七年九月三日發表之公佈，內容有關建議收購一組於中國重慶市渝北區持有用作商業與停車場之物業及一幅土地之公司之意向書。本公司及賣方同意將獨家期延長直至二零零七年十月十九日，其間本公司及賣方將致力落實有關建議收購之正式協議之條款及條件。

本公司將於適當時根據上市規則發表正式公佈。

## 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零七年十月二日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零七年十月三日上午九時三十分起恢復買賣。

## 釋義

在本公佈內，除文義別有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	買方根據買賣協議向賣方收購銷售股份
「北京巨鼎源」	指	北京巨鼎源房地產開發有限公司，為於中國成立之公司，分別由目標公司及一名中國居民擁有90%及10%股權，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該名中國居民為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方
「北京友聯」	指	北京友聯房地產開發有限公司，為於中國成立之公司，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，於百慕達註冊成立之有限公司，股份乃於聯交所上市
「完成」	指	買賣協議完成
「完成日期」	指	所有先決條件獲達成後首個營業日或買賣雙方可能書面協定之有關其他日期

「董事」	指	本公司董事
「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
「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，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	英康集團有限公司，本公司之全資附屬公司，於香港註冊成立
「買賣協議」	指	買賣雙方就收購於二零零七年九月二十八日訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司全部註冊資本
「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	本公司普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京德邦富策劃諮詢有限公司，於中國成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括北京巨鼎源及北京友聯
「賣方」	指	聶鵬飛，為中國居民及獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方

「村民委員會」	指	中國北京懷柔區楊家園村村民委員會
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「百分比」	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

於本公佈日期，本公司執行董事為馬國雄先生及何志豪先生；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，人民幣兌港元之匯率乃按1港元兌換人民幣0.9669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匯率或任何其他匯率兌換。

香港，二零零七年十月二日