

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分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)

有關收購 於中國重慶持有物業及地塊之公司全部股權之 須予披露交易

該等收購事項

董事會欣然宣佈，於二零零七年十二月十四日，本公司之全資附屬公司Unique Gold分別訂立(i)第一份收購協議，以現金代價人民幣45,000,000元（相等於約47,370,000港元）向旭日賣方收購旭日之全部股權；及(ii)第二份收購協議，以現金代價人民幣25,000,000元（相等於約26,320,000港元）向鳳弘吉賣方收購鳳弘吉之全部股權。旭日及鳳弘吉之主要資產分別為總建築面積約9,700平方米之現有物業（主要用作商業用途及停車位）及一幅位於中國重慶市渝北區約7,000平方米之地塊。

旭日賣方及鳳弘吉賣方共同進行鳳凰城項目。因此，第一項收購事項及第二項收購事項根據上市規則第14.22條予以一併考慮，並根據上市規則第14章構成本公司一項須予披露交易。

根據上市規則，本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該等收購事項之進一步詳情。

* 謹供識別

謹此提述本公司於二零零七年九月三日發表之公佈，內容有關建議收購旭日及鳳弘吉。

第一份收購協議

日期：二零零七年十二月十四日

賣方：旭日賣方，即莊旭及唐茂

買方：Unique Gold，本公司之全資附屬公司

擔保人：本公司

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，各旭日賣方均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據第一份收購協議，Unique Gold已有條件同意收購而旭日賣方已有條件同意出售由莊旭及唐茂分別持有51%及49%之旭日全部股權。旭日之主要資產為該等物業。該等物業之詳情載於下文「有關旭日、鳳弘吉及鳳凰城之資料」一節。

代價

第一項收購事項之總代價為人民幣45,000,000元（相等於約47,370,000港元），須於第一份收購協議所有條件達成後三個營業日內以現金支付。旭日賣方須償還旭日所有未償還負債約人民幣42,850,000元。

第一項收購事項之代價乃第一份收購協議之訂約方經參照（其中包括）鳳凰城項目之前景（經考慮（其中包括）重慶作為人口稠密之主要發展中城市之一，且為中國西部之主要門戶，其經濟迅速發展可能帶來資產增值）按公平基準磋商後釐定。該現金代價將透過本集團之內部資源及銀行融資撥付。

條件

第一份收購協議須待以下條件達成後，方可完成：

- (a) 旭日賣方已向Unique Gold提供獲Unique Gold確認之旭日負債總額一覽表；
- (b) 本公司已根據上市規則取得有關第一份收購協議所有必需之批准；及
- (c) 就第一份收購協議向相關中國政府部門取得所有必需之批准。

倘上述條件未能於第一份收購協議日期或Unique Gold及旭日賣方可能同意之有關其他日期起計六個月內達成或豁免，第一份收購協議將隨即不再具有其他效力。

第二份收購協議

- 日期： 二零零七年十二月十四日
- 賣方： 鳳弘吉賣方，即張雪萍及張雪梅
- 買方： Unique Gold，本公司之全資附屬公司
- 擔保人： 本公司

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，各鳳弘吉賣方均為獨立第三方。

將予收購之資產

根據第二份收購協議，Unique Gold已有條件同意收購而鳳弘吉賣方已有條件同意出售由張雪萍及張雪梅分別持有90%及10%之鳳弘吉全部股權。鳳弘吉之主要資產為該土地。該土地之詳情載於下文「有關旭日、鳳弘吉及鳳凰城之資料」一節。

代價

第二項收購事項之總代價為人民幣25,000,000元（相等於約26,320,000港元），須於第二份收購協議所有條件達成後三個營業日內以現金支付。第二項收購事項乃第二份收購協議之訂約方經參照（其中包括）鳳凰城項目之前景（經考慮（其中包括）重慶作為人口稠密之主要發展中城市之一，且為中國西部之主要門戶，其經濟迅速發展可能帶來資產增值）按公平基準磋商後釐定。該現金代價將透過本集團之內部資源及銀行融資撥付。

條件

第二份收購協議須待以下條件達成後，方可完成：

- (a) 本公司已根據上市規則取得有關第二份收購協議所有必需之批准；及
- (b) 就第二份收購協議向有關中國政府部門取得所有必需之批准。

倘上述條件未能於第二份收購協議日期或Unique Gold及鳳弘吉賣方可能同意之有關其他日期起計六個月內達成或豁免，第二份收購協議將隨即不再具有其他效力。

有關旭日、鳳弘吉及鳳凰城之資料

有關旭日之資料

旭日為於中國註冊成立之投資控股有限公司，並由莊旭及唐茂分別擁有51%及49%權益。旭日之主要資產為該等物業。

旭日錄得經審核除稅前及除稅後虧損為(i)截至二零零五年十二月三十一日止年度分別約人民幣1,180,000元及人民幣1,330,000元；(ii)截至二零零六年十二月三十一日止年度分別約人民幣2,210,000元及人民幣2,260,000元；及(iii)截至二零零七年八月三十一日止八個月約人民幣2,540,000元。於二零零七年八月三十一日，旭日之經審核負債淨額約為人民幣4,500,000元。

有關鳳弘吉之資料

鳳弘吉為於中國註冊成立之投資控股有限公司，並由張雪萍及張雪梅分別擁有90%及10%權益。鳳弘吉之主要資產為該土地。

鳳弘吉錄得經審核除稅前及除稅後虧損為(i)截至二零零五年十二月三十一日止年度約人民幣30,000元；(ii)截至二零零六年十二月三十一日止年度約人民幣840,000元；及(iii)截至二零零七年八月三十一日止八個月約人民幣1,110,000元。於二零零七年八月三十一日，鳳弘吉之經審核資產淨值約為人民幣8,020,000元。

有關鳳凰城之資料

鳳凰城分為三期，為中國重慶市渝北區住宅物業發展項目，位於渝北區黃金地段，距離重慶江北國際機場約15公里，距離重慶火車站約6公里。鳳凰城亦位於一個預期於二零一零年全面投入服務之鐵路中轉站對面。鳳凰城附近有約60個部委及市政單位。渝北區鳳凰城項目由旭日及鳳弘吉開發，與當地地區政府改善城市功能及促進城市發展之整體政策一致。

第一期及第二期

第一期及第二期發展為中高檔住宅物業，而所有住宅單位已售出。於二零零五年，鳳凰城獲中華人民共和國建設部選為中國住宅創新奪標社區規劃示範樓盤、全國人居經典樓盤及重慶市十佳住宅小區。

通過第一項收購事項，本公司將收購該等物業，即主要為鳳凰城之商舖及停車位之其餘商用物業，總建築面積約9,700平方米。於本公佈日期，該等物業部分持作出租用途。根據本公司委任之專業估值師永利行評值顧問有限公司（獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方）以直接比較法進行之初步估值，該等物業於二零零七年九月一日之市值約為人民幣36,900,000元。

第三期

第三期為一幅約7,000平方米之地塊，其地面可興建總建築面積約為35,000平方米，主要作住宅用途。該土地可發展為住宅物業，並設有輔助商舖、娛樂設施及停車位。

根據本公司委任之專業估值師永利行評值顧問有限公司（獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方）以直接比較法進行之初步估值，該土地於二零零七年九月一日之市值約為人民幣41,400,000元。

進行該等收購事項之理由

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，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。於二零零七年下半年，本集團亦已公佈收購中國首都北京之物業發展項目。本公司亦將繼續探索更多在其他發展迅速之中國城市發展業務之機會。

董事認為，重慶乃人口稠密之主要發展中城市之一，且為中國西部之主要門戶，預期其經濟將於未來數年持續高增長。根據重慶市國土資源和房屋管理信息網(www.cqgtfw.gov.cn)，預期重慶之物業價格於二零零七年將上升約不多於10%。董事相信，該等收購事項符合本集團於中國開發及投資物業之長期業務發展，如得以實現，則本集團將可因其中一個迅速發展之中國城市經濟起飛而獲利。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等收購事項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

旭日賣方及鳳弘吉賣方共同參與鳳凰城項目。因此，第一項收購事項及第二項收購事項根據上市規則第14.22條予以一併考慮，並根據上市規則第14章構成本公司一項須予披露交易。

一般資料

本公司將根據上市規則於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該等收購事項之進一步詳情。

釋義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「該等收購事項」 | 指 | 第一項收購事項及第二項收購事項 |
| 「第一項收購事項」 | 指 | 根據第一份收購協議收購旭日 |
| 「第二項收購事項」 | 指 | 根據第二份收購協議收購鳳弘吉 |
| 「第一份收購協議」 | 指 | 旭日賣方、Unique Gold及本公司就第一項收購事項訂立日期為二零零七年十二月十四日之協議 |
| 「第二份收購協議」 | 指 | 鳳弘吉賣方、Unique Gold及本公司就第二項收購事項訂立日期為二零零七年十二月十四日之協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |

| | | |
|---------|---|--|
| 「本公司」 | 指 | 上海策略置地有限公司(股份代號:164),於百慕達註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「鳳弘吉」 | 指 | 重慶鳳弘吉實業有限責任公司,於中國成立之公司 |
| 「鳳弘吉賣方」 | 指 | 張雪萍及張雪梅,第二份收購協議之賣方 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「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之第三方 |
| 「該土地」 | 指 | 第三期約7,000平方米之地塊,位於中國重慶市渝北區 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「第一期」 | 指 | 鳳凰城第一期 |
| 「第二期」 | 指 | 鳳凰城第二期 |
| 「第三期」 | 指 | 鳳凰城第三期 |
| 「該等物業」 | 指 | 第一期及第二期之物業,總建築面積約9,700平方米,位於中國重慶市渝北區,主要作商業用途及停車位 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值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 |
| 「旭日」 | 指 | 重慶旭日房地產開發有限公司,於中國成立之公司 |
| 「旭日賣方」 | 指 | 莊旭及唐茂,第一份收購協議之賣方 |

| | | |
|-------|---|---------------------------------|
| 「鳳凰城」 | 指 | 位於中國重慶市渝北區之旭日•鳳凰城，包括第一期、第二期及第三期 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |

承董事會命
上海策略置地有限公司
董事
何志豪

二零零七年十二月十八日

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；本公司之非執行董事為鄒小岳先生；本公司之獨立非執行董事為黃海權先生、陳志遠先生及曾廣釗先生。

就本公佈而言，除另有指明外，人民幣兌港元之匯率乃按1.00港元兌換人民幣0.95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。