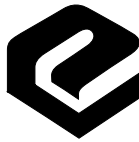

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、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售出或轉讓，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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不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

二零零七年十月二十三日

** 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
買賣協議	5
目標集團之資料	7
進行收購之理由	8
進行收購之財務影響	9
一般事項	9
其他資料	9
附錄一 一般資料	10

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，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	位於中國北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村之土地

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月十七日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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	本公司股份之持有人
「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本公司之關連人士（定義見上市規則）之第三方

釋 義

「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
「%」	指	百分比

就本通函而言，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。



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:

馬國雄先生
何志豪先生

獨立非執行董事:

黃海權先生
陳志遠先生
鄒小岳先生

註冊辦事處:

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港主要營業地點:

香港
皇后大道中183號
新紀元廣場
中遠大廈
34樓3411室

敬啟者:

須予披露交易

緒言

董事會於二零零七年十月二日宣佈，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。本通函旨在向閣下提供有關收購之進一步詳情及有關本集團之一般資料。

** 僅供識別

董事會函件

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。目標公司之詳情載於下文「目標集團之資料」一節。

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。有關代價將於完成日期以現金支付。

建議收購之總代價將透過本公司之內部資源撥付。

董事會函件

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；
- (d) 採納目標公司新訂之公司章程，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。

截至最後實際可行日期，有關條件尚未獲達成。

完成

買賣協議將於上文「先決條件」一段所載(a)至(f)項所有條件獲達成或豁免(除第(d)及(e)項不可獲豁免外)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(任何先前違反買賣協議規定者除外)。

目標集團之資料

目標公司及北京巨鼎源

目標公司之主要資產為北京巨鼎源之90%股權，而北京巨鼎源之主要資產為北京友聯之全部股權。除持有有關主要資產外，目標公司概無其他主要業務。

目標公司於二零零七年七月二十日在中國北京成立，直至最後實際可行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。

北京友聯

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（懷柔區內十五條性質相近之村落之一）之該土地（規劃用地面積約51,240平方米，而建議建築面積則約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建築面積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。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並於二零零九年落成。

北京友聯將予進行之土地重新開發項目亦稱為一級開發。預期一級開發將於二零零七年年末前動工及於二零零八年第一季竣工，並將通常涉及重新安置原有村民、拆卸現有破舊房屋、設置土地基建（包括道路、水管、排水管、電纜、通訊網絡、煤氣管、暖氣管等基礎設施），以及平整土地以進行建築施工。地方政府大力支持有關一級開發，將提供各種不同資助以獎勵發展商。

董事會函件

一級開發完成後，根據計劃，北京友聯將安排收購土地之全部土地使用權，從而開始二級開發（預期於二零零九年完成），著手興建樓宇，其中建築面積約31,000平方米提供予原有村民回遷居住，而餘下建築面積約32,000平方米則向公眾銷售，主要作住宅用途。

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高，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。

董事會函件

進行收購之財務影響

於收購完成後，本集團之資產淨值將就目標集團之資產淨值有所增加，而現金及現金等額項目結餘將減少所支付代價之數額。完成收購不會對本集團盈利造成重大影響。

於收購完成後，目標公司將成為本公司全資附屬公司，而其業績（包括北京巨鼎源及北京友聯之業績）將會併入本集團業績。

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。

其他資料

請參閱載於本通函附錄之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
上海策略置地有限公司
執行董事
何志豪

二零零七年十月二十三日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供關於本公司之資料。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，就彼等所深知及確信，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。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司主要行政人員在本公司股份之好倉(定義見證券期貨條例)中擁有或被視為擁有(a)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好倉；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之好倉；或(c)根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之好倉如下：

董事姓名	個人權益	公司權益	總權益	估已發行	估已發行	估已發行
				股本之	股本之	股本之
				總權益	於相關	總權益
				百分比	股份之	百分比(包括
					權益	相關股份)
何志豪	-	-	-	-	5,100,000	0.99%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司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、相關股份及債權中擁有或被視為擁有(a)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好倉或淡倉；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之好倉或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之好倉或淡倉。

3. 主要股東及其他人士之須具報權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於下列股份之好倉中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司之權益；或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

股東名稱	權益性質	股份類別	股份數目	佔已發行股本之總權益百分比
Mega Market Assets Limited	實益擁有人	普通股	133,019,517	25.90%
陳孝聰 （「陳先生」）	由受控法團持有	普通股	133,019,517	25.90%

附註：Mega Market Assets Limited（直接擁有133,019,517股股份）為陳先生所全資擁有。於最後實際可行日期，陳先生個人擁有3,510,000股相關股份之權益，佔本公司已發行股本0.68%。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司之權益或淡倉；或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 董事服務合約

本公司與執行董事何志豪先生（「何先生」）訂有服務合約。彼可享有月薪78,000港元、購股權及酌情花紅。薪酬乃參考彼於本公司之職務及職責、本公司現行薪酬政策及市況釐定。彼之服務合約內並無訂明何先生董事職務之服務任期。

於最後實際可行日期，除上文所述者外，概無董事與本公司訂立或擬訂立任何不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 董事及聯繫人士之競爭權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，董事或彼等各自之聯繫人士概無於任何與本集團業務存在競爭或可能存在競爭（不論直接或間接）之業務中擁有權益。

6. 訴訟

於二零零五年七月，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」）於二零零五年五月提交週年申報表（「五月週年申報表」）所載資料，包括有關金聯股東及董事之資料，與本集團於二零零五年四月二十九日所提交之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，尋求（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虛假資料及／或於五月週年申報表及其他文件中識別為股東及董事之人士。金聯為一間投資控股公司，持有杭州恆運交通開發有限公司（「杭州恆運」）之80%直接權益，該公司在中國從事高速公路營運業務。

該傳訊令狀已於二零零六年二月一日修訂，並於二零零六年十月十日重新修訂。

於最後實際可行日期，法律行動仍在進行，且並無重大發展。除誠如本公司二零零七年年報所披露於本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表取消綜合入賬金聯與杭州恆運之財務業績外，董事現階段並無察覺有關訴訟對本公司產生其他財務影響。

除上述者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 一般資料

- (a) 本公司之合資格會計師為張如深先生。彼為美國執業會計師公會會員。
- (b) 本公司之公司秘書為馬國雄先生。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為 Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda，其香港股份過戶登記處分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。