



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)

截至二零零六年九月三十日止六個月之中期業績

中期業績

上海策略置地有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績,連同二零零五年同期之比較數字如下:

簡明綜合收益表

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------------------------|----|------------------------|---------------------------------|
| | | 二零零六年 (未經審核) 千港元 | (經重列) 二零零五年 (未經審核) 千港元 |
| 營業額 | | 118,265 | 22,758 |
| 銷售成本 | | (136,838) | (23,891) |
| 毛損 | | (18,573) | (1,133) |
| 其他收入 | | 358 | 325 |
| 行政費用 | | (8,803) | (7,955) |
| 按公平值計入損益之其他金融 資產之未變現收益(虧損)淨額 | | 3,963 | (5,597) |
| 經營虧損 | 3 | (23,055) | (14,360) |
| 出售附屬公司收益 | | 18,039 | (1,985) |
| 取消綜合入賬附屬公司虧損 | | (7,194) | — |
| 融資成本 | | (3,241) | (5,369) |
| 應佔聯營公司業績 | | (8) | — |
| 本期間虧損 | | (15,459) | (21,714) |

* 僅供識別

| | | | |
|----------|---|-----------------|-----------------|
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | | (15,459) | (20,773) |
| 少數股東權益 | | - | (941) |
| | | <u>(15,459)</u> | <u>(21,714)</u> |
| 每股虧損 | 5 | | |
| 基本 | | <u>(4.33)仙</u> | <u>(6.03)仙</u> |

簡明綜合資產負債表

| | 附註 | 二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零零六年 三月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-----------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 1,967 | 66,472 |
| 投資物業 | | 9,804 | 15,324 |
| 於聯營公司之權益 | | - | 2,040 |
| 可出售金融資產 | | 12,153 | 12,153 |
| | | <u>23,924</u> | <u>95,989</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 2,087 | 4,761 |
| 應收貿易及其他賬項 | 6 | 141,846 | 171,725 |
| 按公平值計入損益之其他金融資產 | | 100,121 | 110,987 |
| 銀行結餘及現金 | | 12,539 | 8,517 |
| | | <u>256,593</u> | <u>295,990</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易及其他賬項 | 7 | 20,444 | 82,921 |
| 應付附屬公司少數股東款項 | | 4,207 | 2,442 |
| 銀行及其他借貸 | | 45,851 | 86,231 |
| | | <u>70,502</u> | <u>171,594</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>186,091</u> | <u>124,396</u> |
| 資產淨值 | | <u>210,015</u> | <u>220,385</u> |

| | | | |
|--------------|---|----------------|----------------|
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 8 | 4,212 | 3,512 |
| 儲備 | | 205,803 | 206,632 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | 210,015 | 210,144 |
| 少數股東權益 | | - | 10,241 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 權益總額 | | 210,015 | 220,385 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

除物業投資及若干金融資產按公平值計算外，未經審核中期財務報表乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港會計準則第34號「中期財務報告」，按歷史成本法編製。

除下述者外，所採納之會計政策與編製本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

此等簡明中期財務報表應連同截至二零零六年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

於本期間，本集團首次採用多項香港會計師公會所頒佈於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）。

基於二零零五年香港公司（修訂）條例對下列各項作出修訂：

- 香港會計準則第1號「財務報告之呈列方式」
- 香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」
- 香港財務報告準則第3號「業務合併」

修訂香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」：

- 公平值期權
- 財務擔保合約
- 預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理

修訂香港會計準則第19號僱員福利－「精算損益、集團計劃及披露」

修訂香港會計準則第21號匯率變動之影響－「於外國業務之投資淨額」

香港財務報告準則－詮釋第4號「釐定一項協議是否包含租賃」

採納上述新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合中期財務報表概無任何重大影響。

下列與本集團業務有關之新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，但於二零零六年尚未生效，亦未有提早採納：

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號「香港財務報告準則第2號之範圍」

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號「中期財務報告及減值」

香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」

修訂香港會計準則第1號「財務報表之呈列方式：資本披露」

2. 分類資料

本集團之營運業務乃按業務及所提供產品之性質分開架構及管理。本集團各業務分類為所提供產品面對之風險及回報有別於其他業務分類之策略業務單位。下表呈列本集團按主要分類劃分之收益及業績。

| | 營業額 | | 分類業績 | |
|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|
| | 截至九月三十日 止六個月 | | 截至九月三十日 止六個月 | |
| | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| | | | | (經重列) |
| 業務分類 | | | | |
| 證券買賣及投資 | 115,106 | 16,748 | (16,171) | (8,241) |
| 物業發展及銷售 | - | - | (433) | (437) |
| 建築材料貿易 及裝修服務 | 3,143 | 5,988 | (731) | (1,023) |
| 物業租賃 | 16 | 22 | 15 | 21 |
| | 118,265 | 22,758 | (17,320) | (9,680) |
| 其他營運收入 | | | 358 | 325 |
| 未分配公司開支 | | | (6,093) | (5,005) |
| 經營虧損 | | | (23,055) | (14,360) |

3. 經營虧損

經營虧損已扣除(計入)下列各項:

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------|--------------|--------------|
| | 二零零六年 千港元 | 二零零五年 千港元 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 322 | 297 |
| 利息收入 | <u>(51)</u> | <u>(325)</u> |

4. 稅項

由於本集團旗下公司分別於截至二零零五年及二零零六年九月三十日止六個月期間錄得稅項虧損,故並無於財務報表作出香港利得稅撥備。

根據中華人民共和國(「中國」,不包括香港)有關法例及規例,本集團其中一間中國附屬公司可於首個獲利年度起計兩年內獲豁免繳納中國所得稅,其後三年則可獲寬減50%稅項。由於本集團中國附屬公司之中國所得稅免繳期於本年度仍未結束或該等公司並無任何應課稅溢利,故並無於本年度作出中國所得稅撥備。

5. 每股虧損

每股基本虧損乃按截至二零零六年九月三十日止六個月之虧損15,459,000港元(截至二零零五年九月三十日止六個月:20,773,000港元)及期內已發行股份加權平均股數357,306,517股(二零零五年九月三十日:344,342,891股)計算。

6. 應收貿易及其他賬項

本集團一般給予其客戶介乎60日至90日之信貸期。賬齡分析如下:

| | 本集團 | |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| | 二零零六年 九月三十日 千港元 | 二零零六年 三月三十一日 千港元 |
| 應收貿易賬項 | | |
| 0至30日 | 382 | 821 |
| 31至90日 | 928 | 459 |
| 超過90日 | <u>1,531</u> | <u>1,685</u> |
| | 2,841 | 2,965 |
| 應收保留賬項 | 124 | 122 |
| 其他應收賬項及預付賬項 | <u>138,881</u> | <u>168,638</u> |
| | <u>141,846</u> | <u>171,725</u> |

7. 應付貿易及其他賬項

於結算日按發票日期計算之應付貿易賬項賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| | 二零零六年 九月三十日 千港元 | 二零零六年 三月三十一日 千港元 |
| 應付貿易賬項 | | |
| 0至30日 | 312 | 420 |
| 31至90日 | 614 | 239 |
| 超過90日 | 1,139 | 1,175 |
| | <u>2,065</u> | <u>1,834</u> |
| 應付保留賬項 | 179 | 179 |
| 其他應付賬項及應計款項 | 18,200 | 80,908 |
| | <u>20,444</u> | <u>82,921</u> |

8. 股本

| | 二零零六年 九月三十日 千港元 | 二零零六年 三月三十一日 千港元 |
|--|-----------------------|------------------------|
| 法定 | | |
| 15,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股 | <u>150,000</u> | <u>150,000</u> |
| 已發行及繳足 | | |
| 421,186,298股 (二零零六年三月三十一日：351,186,298股) 每股面值0.01港元之普通股 | <u>4,212</u> | <u>3,512</u> |

根據一份日期為二零零六年八月二十一日之配售協議，本公司按每股0.198港元之發行價向不少於六名為獨立專業及機構投資者之承配人發行70,000,000股每股面值0.01港元之新股。配售已於二零零六年九月十五日完成。所得款項淨額約13,500,000港元已用於本集團之一般營運資金用途。

期內發行之所有普通股於各方面均與當時現有普通股享有同等權益。

9. 或然負債

於二零零六年九月三十日及二零零六年三月三十一日，本公司並無任何重大或然負債。

10. 比較金額

誠如簡明中期財務報表附註2所作出之進一步解釋，由於本期間採納香港財務報告準則，簡明中期財務報表內之若干項目及結餘之會計處理及呈報方式經已修改，以符合新規定。因此，本公司已作出若干以往年度調整，亦已重列若干比較金額。此外，若干比較金額經已重新分類，以符合本期之呈報方式。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零零六年九月三十日止六個月，本集團之營業額約達118,300,000港元，較去年同期之22,800,000港元增加420%。有關增長主要由於證券買賣及投資由去年同期之16,700,000港元增加至回顧期內之115,100,000港元。截至二零零六年九月三十日止六個月之股東應佔虧損為15,400,000港元，相較去年同期約為20,800,000港元。

董事會並不建議就截至二零零六年九月三十日止六個月派付任何中期股息（二零零五年：無）。

業務回顧及展望

本集團之主要業務包括證券買賣及投資、物業發展及銷售、建築材料貿易及提供裝修服務及收費公路營運。

期內之油價反覆，利率走向不定，令本集團之經營環境挑戰重重。建築材料貿易及裝修服務業務受業內競爭劇烈所影響，營業額由去年同期約6,000,000港元下跌至約3,100,000港元。證券買賣及投資分類營業額較去年同期呈報之約16,700,000港元大幅增長至約115,100,000港元，與香港聯合交易所有限公司之每日平均交易額增長一致。收費公路營運業務已因取消綜合持有相關資產之附屬公司之賬目而豁除。取消綜合虧損7,200,000港元已從回顧期內之收益表中扣除。

中國經濟預期將持續增長。儘管中央政府採取了宏觀調控措施，然而對市場並無破壞性損害。本集團繼續其策略性投資政策，抓緊中國之發展商機，藉以擴闊盈利及資產基礎，達致中長期的增長。

取消綜合一組附屬公司之賬目

誠如下文「訴訟」一節所闡述，本集團已就收回及宣示其於金聯國際實業有限公司（直接擁有杭州恆運交通開發有限公司（「杭州恆運」）之80%權益）51%已發行股本之實益擁有權開展法律行動。

同時，本集團管理層注意到，彼等因杭州恆運之管理層疏於合作，故一直無法取得杭州恆運之賬冊及紀錄。以往，本公司每月接獲杭州恆運之管理賬目，最後一份賬目為截至二零零五年二月二十八日止十一個月。

由於上述理由，董事認為本集團現時無法對杭州恆運行使控制權，尤其是對杭州恆運之財務及經營政策行使重大影響力及取得其財務資料之權力。因此，本集團認為，本集團未能亦不宜於賬目中將杭州恆運之財務業績綜合入賬。

資本投資及承擔

本集團於回顧期內並無產生或作出任何重大投資或資本開支。

流動資金及財務資源

於二零零六年九月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘12,500,000港元（二零零六年三月三十一日：8,500,000港元）及借貸45,800,000港元（二零零六年三月三十一日：86,200,000港元）。於二零零六年九月三十日之資產負債比率（借貸總額相對股東資金之比率）為22%（二零零六年三月三十一日：41%）。本集團之流動比率（流動資產除以流動負債之比率）為364%（二零零六年三月三十一日：172%）。

經計入本集團可用之財務資源，本集團有足夠之營運資金滿足其現有需求。

重大附屬公司收購及出售事項

於二零零六年九月二十八日，本公司與亞細安資源有限公司（「貸款人」）訂立還款契據，據此，（其中包括）本公司與貸款人協定，本公司將有權透過向貸款人轉讓其於惠泰控股有限公司（「惠泰」）之全部已發行股本之法定及實益擁有權及向貸款人轉讓惠泰結欠本公司之所有債務（「出售事項」）之方式，以償還應付貸款人之貸款連同所有有關應計利息。出售事項之代價約為28,600,000港元，並已透過償還及解除應付貸款人之貸款、有關應計利息以及本公司結欠或產生之所有其他款項及負債之方式清償。出售事項已於二零零六年九月二十八日完成。出售事項之詳情載於本公司日期為二零零六年十月二十日之通函內。

訴訟

於二零零五年七月四日，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」）於二零零五年五月呈交存案之週年申報表（「五月週年申報表」）所載之資料（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呈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，要求（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錯誤資料存案及／或於五月週年申報表及其他文件列為股東及董事之人士。金聯為投資控股公司，直接擁有杭州恆運80%權益，該公司在中國經營高速公路業務。

該傳訊令狀已於二零零六年二月一日修訂，而經修訂之傳訊令狀之有效期由二零零六年七月十三日起延期12個月。

於二零零六年九月三十日，有關法律程序仍在進行中，並無任何重大進展。

滙兌風險

由於本集團之交易以港元及人民幣為結算單位，而有關滙率相對穩定，故本集團面對之滙率波動風險甚微，且無作出任何外滙及利率風險管理或相關對沖。

僱員

於二零零六年九月三十日，本集團之僱員總數為26名，當中已計及中國及香港業務。本集團定期根據市況及個別員工之表現檢討薪酬待遇。本集團亦會授出購股權，以表揚員工之貢獻及作為推動員工之獎勵。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

截至二零零六年九月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄14項下企業管治常規守則（「守則」）所載守則條文，惟下列者除外：

守則條文第A2.1條規定主席與行政總裁之職位應獨立，且不應由同一名人士擔任。

本公司並無獨立行政總裁職位，有關職務現由主席負責。鑑於本公司之業務規模，及本集團業務日常營運均分派予高級行政人員及部門主管負責，董事會相信，由一人同時擔任主席與行政總裁之角色為本公司提供強勢而一致之領導，有助有效及有效率地規劃及實施商業決策及策略。就本集團持續有效經營及發展而言，貫徹目前常規對本集團至為有利。

本公司將持續檢討本集團企業管治架構之成效，並考慮是否有必要作出變動（包括區分主席及行政總裁之職務）。

守則條文第A4.1條規定非執行董事須按指定任期委任，並須膺選連任。除黃海權先生外，本公司概無獨立非執行董事按指定任期委任，惟彼等之任期將直至彼等按照本公司之公司細則輪值告退為止。因此，本公司認為其已採取足夠措施，以確保本公司之企業管治常規不寬鬆於守則所訂定者。

守則條文第A4.2條規定所有獲委任填補臨時空缺之董事須於委任後首屆股東大會上由股東推選。

於本公司於二零零六年八月三十一日舉行之股東週年大會上，一項決議案獲通過以修訂本公司之公司細則，致使所有獲委任填補臨時空缺之董事須於委任後首屆股東大會上由股東推選。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之操守守則。在向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零零六年九月三十日止六個月一直全面遵守標準守則所載之規定。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納會計原則及慣例，並討論內部監控及有關編製截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核簡明財務報表之財務申報事宜。

承董事會命
董事
馬國雄

香港，二零零六年十二月八日

於本公佈日期，本公司之執行董事為馬國雄先生及高峰先生；而本公司之獨立非執行董事為黃海權先生、陳志遠先生、鄒小岳先生、龐海歐先生及左廣先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。