



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)

截至二零零八年三月三十一日止年度業績公布

業績

上海策略置地有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	4	655,960	361,961
銷售成本		(680,294)	(351,458)
(毛損)／毛利		(24,334)	10,503
其他收入及收益淨額	4	687	4,866
行政費用		(44,767)	(34,815)
應收貿易及其他賬項之減值撥備淨額		(27,420)	(9,289)
營運虧損		(95,834)	(28,735)
融資成本	5	(3,545)	(5,136)
出售附屬公司收益		—	18,080
取消綜合入賬附屬公司之虧損		—	(7,194)
應佔聯營公司溢利減虧損		—	(8)
本年度虧損	6	(99,379)	(22,993)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(99,379)	(22,993)
年內本公司權益持有人 應佔每股基本虧損	8	(19.0)仙	(5.7)仙

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,934	1,751
商譽		7,505	—
可出售金融資產		666	12,852
收購附屬公司所付之按金		54,020	—
		<u>65,125</u>	<u>14,603</u>
流動資產			
存貨		6,712	6,594
應收貿易及其他賬項	9	45,358	128,632
按公平值計入損益之其他金融資產		36,082	41,574
現金及現金等額項目		130,905	177,312
		<u>219,057</u>	<u>354,112</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬項	10	25,050	20,886
應付附屬公司少數股東款項		12,787	5,233
銀行借貸		37,205	43,815
融資租賃承擔		525	—
		<u>75,567</u>	<u>69,934</u>
流動資產淨值		<u>143,490</u>	<u>284,178</u>
資產淨值		<u>208,615</u>	<u>298,781</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備：			
股本		5,344	5,137
股份溢價		593,840	584,307
其他儲備		783,477	784,004
累計虧損		(1,174,046)	(1,074,667)
權益總額		<u>208,615</u>	<u>298,781</u>

附註:

1. 核數師報告書摘錄

保留意見之基準

審核範圍受限制—上年度之審核範圍受限制影響比較數字

誠如我們於二零零七年七月十八日就 貴集團截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表之報告所詳述，由於我們所得憑證受限可能出現之影響重大，我們並無法獲得充足審核憑證，或執行其他審核程序以信納將金聯國際實業有限公司及其附屬公司杭州恆運交通開發有限公司取消綜合入賬(誠如財務報表附註35所披露，因而於截至二零零七年三月三十一日止年度錄得7,194,000港元之虧損，及二零零六年四月一日之已取消綜合入賬資產淨值約17,435,000港元)是否已於財務報表內作出公平陳述，及並無重大錯誤陳述。就上述事項於上年度之審核範圍受限制，我們未能就於二零零七年四月一日結轉之餘額以及比較數字是否已於財務報表內公平列賬而發表意見。

我們並無其他可供採納以使我們信納上述事宜之審核程序。

2. 財務報表編製基準

除財務報表附註35所解釋之取消綜合入賬的附屬公司外，本集團之綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括由香港會計師公會頒布之香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)。此為符合香港普遍公認之會計原則及香港公司條例要求之披露規定。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。除若干金融資產及負債乃按公平值計入外，此等財務報表均已按歷史成本法予以編製。

於編製符合香港財務報告準則之財務報表時需要使用若干關鍵會計估算，同時管理層亦需要於應用本集團會計政策之過程中運用其判斷力。

香港會計師公會已頒布若干於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間首次生效之新頒布及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港會計準則第1號(修訂)	財務報告的呈列－資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號就惡性通貨膨脹經濟中之財務報告採用重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8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9號	重估嵌入式衍生工具
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(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團與庫存股份交易

採納該等新頒布之香港財務報告準則對已於今年或往年會計期間內所編製及呈列之業績及財務狀況無重大影響。因此，毋需作出往期調整。

採納該等新頒布及經修訂之香港財務報告準則之主要影響概述如下：

(a) 香港財務報告準則第7號 財務工具：披露

此準則引入了有關財務工具之新披露規定。此準則並無對本集團之財務工具分類及估值、稅項與應付貿易及其他款項的披露有任何影響。

(b) 香港會計準則第1號(修訂) 財務報告的呈列－資本披露

該修訂規定本集團作出披露以允許財務報告之使用者能夠評估本集團管理資本之目標、政策及過程。該等新披露資料列載於財務報表附註42(b)。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號 根據香港會計準則第29號就惡性通貨膨脹經濟中之財務報告採用重列法

該詮釋提供指引關於企業發現在其經濟體系使用之功能貨幣出現了惡性通貨膨脹之報告期間，而之前年度並無該等惡性通貨膨脹，需如何應用香港會計準則第29號之要求。由於並無本集團實體以存在惡性通貨膨脹經濟之貨幣作為功能貨幣，此詮釋對本集團之運作並不相關。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號 香港財務報告準則第2號之範圍

該詮釋要求考慮涉及發行股權工具的交易時，如所收到之可確認報酬小於所發行股權工具之公平值，則需確定其是否納入香港財務報告準則第2號的適用範圍。由於本公司僅根據本公司之購股權計劃向其僱員發行股權工具，故詮釋對本集團之財務報告並無任何影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號 重估嵌入式衍生工具

該詮釋規定，本集團首次成為合約訂約方之日期，即為評估嵌入式衍生工具是否須要與主合約分開而作為衍生工具列賬之日期，並僅當合約之修改大幅改變現金流量時方可進行重估。此詮釋不適用於本集團營運及對本集團之財務報告並無任何影響。

(f) 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

該詮釋規定，按成本入賬並於中期期間確認之商譽、股權工具投資及財務資產投資之減值虧損，不得於結算日後撥回。該詮釋對本集團之財務報告並無任何影響。

(g) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號 香港財務報告準則第2號－集團及庫存股票交易

該詮釋提供指引，說明涉及庫存股份或本集團實體(例如母公司股份之購股權)之股份基礎交易是否應於母公司及本集團公司之獨立財務報告內以權益計算或以現金計算的股份基礎交易入賬。該詮釋對本集團之財務報告並無任何影響。

3. 分部資料

業務分部

就管理而言，本集團現時分為四個主要營運劃分—證券買賣及投資、建築材料貿易及裝修服務、物業發展及銷售及物業租賃。於二零零七年，一組持有收費公路營運資產之附屬公司，撤銷綜合入賬。

本集團按該等劃分申報主要分部資料。

以下呈列按業務分部分析之本集團營業額、經營業績貢獻、分部資產及負債：

二零零八年

	證券買賣 及投資 千港元	建築材料 貿易及 裝修服務 千港元	物業發展 及銷售 千港元	物業租賃 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
收益表						
截至二零零八年三月三十一日止年度						
收益						
對外銷售	<u>647,550</u>	<u>8,410</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>655,960</u>
分部業績	<u>(28,503)</u>	<u>(3,980)</u>	<u>(19,996)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(52,479)</u>
未分配其他營運收入						405
未分配公司開支						<u>(43,760)</u>
營運虧損						<u>(95,834)</u>
融資成本						<u>(3,545)</u>
本年度虧損						<u><u>(99,379)</u></u>

二 零 零 八 年

	證券買賣 及投資 千港元	建築材料 貿易及 裝修服務 千港元	物業發展 及銷售 千港元	物業租賃 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產負債表						
於二零零八年三月三十一日						
資產						
分部資產	49,380	3,423	119,908	-	-	172,711
未分配公司資產						111,471
綜合資產總值						<u>284,182</u>
負債						
分部負債	15,373	4,288	2,635	-	-	22,296
未分配公司負債						53,271
綜合負債總額						<u>75,567</u>
其他資料						
截至二零零八年三月三十一日止年度						
商譽增加	-	-	7,505	-	-	7,505
資本增加	-	6	15	-	1,562	1,583
折舊及攤銷	-	87	507	-	282	876
應收貿易及其他賬項之減值撥備淨額	-	908	15,412	-	11,100	27,420
按公平值計入損益之其他金融資產 之未變現虧損淨額	3,134	-	-	-	-	3,134
	<u>3,134</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,134</u>

二零零七年

	持續業務					已終 止業務	綜合 千港元
	證券買賣及 投資 千港元	建築材料 貿易及 裝修服務 千港元	物業發展 及銷售 千港元	物業租賃 千港元	未分配 千港元	收費公路 營運 千港元	
收益表							
截至二零零七年三月三十一日止年度							
收益							
對外銷售	351,937	9,986	22	16	-	-	361,961
分部業績	11,604	54	(10,949)	11	-	-	720
未分配其他營運收入							66
未分配公司開支							(29,521)
營運虧損							(28,735)
融資成本							(5,136)
出售附屬公司收益							18,080
取消綜合入賬附屬公司虧損							(7,194)
應佔聯營公司溢利減虧損							(8)
本年度虧損							(22,993)

二零零七年

	持續業務					已終	綜合
	證券買賣及 投資 千港元	建築材料 貿易及 裝修服務 千港元	物業發展 及銷售 千港元	物業租賃 千港元	未分配 千港元	止業務 收費公路 營運 千港元	
資產負債表							
於二零零七年三月三十一日							
資產							
分部資產	107,266	5,440	26,960	-	-	-	139,666
未分配公司資產							229,049
綜合資產總值							<u>368,715</u>
負債							
分部負債	-	2,207	12,655	-	-	-	14,862
未分配公司負債							55,072
綜合負債總額							<u>69,934</u>
其他資料							
截至二零零七年三月三十一日止年度							
資本增加	-	255	-	-	-	-	255
折舊及攤銷	-	94	354	-	146	-	594
應收貿易及其他賬項之減值撥備淨額	-	(960)	10,249	-	-	-	9,289
按公平值計入損益金融資產 之未變現收益淨	4,119	-	-	-	-	-	4,119

地區分部

本集團所有業務主要位於香港及中華人民共和國（「中國」）。本集團之行政工作於香港進行。

以下呈列本集團按地區市場劃分之營業額（不論產品及服務來源地）分析：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	655,960	361,939
中國	-	22
	<u>655,960</u>	<u>361,961</u>

以下為按資產所在地劃分之資產賬面值以及商譽及物業、廠房及設備資本增加之分析：

	資產賬面值		商譽及物業、廠房及 設備之資本增加	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	218,308	341,164	1,568	255
中國	65,874	27,551	7,520	-
	<u>284,182</u>	<u>368,715</u>	<u>9,088</u>	<u>255</u>

4. 營業額、其他收入及收益淨額

營業額指年內從第三方已收及應收款項淨額總數，本集團營業額、其他收入及收益或虧損淨額分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額		
證券買賣及投資	647,550	351,937
裝修服務	6,338	4,042
建築材料貿易	2,072	5,944
物業租金－總額	—	38
	<u>655,960</u>	<u>361,961</u>
其他收入		
並非按公平值計入損益之金融資產 之利息收入	376	206
雜項收入	311	541
	<u>687</u>	<u>747</u>
收益淨額		
按公平值計入損益之金融資產 之未變現收益淨額	—	4,119
	<u>687</u>	<u>4,866</u>
	<u>656,647</u>	<u>366,827</u>

5. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之借貸		
－ 銀行借貸	3,524	3,581
－ 其他借貸	—	1,555
金融租賃	21	—
	<u>3,545</u>	<u>5,136</u>
並非按公平值計入損益之金融負債 之總利息支出	<u>3,545</u>	<u>5,136</u>

6. 本年度虧損

本年度虧損乃於扣除及計入下列項目後得出：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已扣除下列項目：		
員工成本		
– 董事酬金	5,244	2,132
– 基本薪金及其他福利	5,448	2,700
– 退休福利計劃供款	140	101
– 以股份支付款項	–	6,796
	<u>10,832</u>	<u>11,729</u>
核數師酬金		
– 本年度	770	700
– 過去年度過度撥備	–	(19)
物業、廠房及設備折舊及攤銷		
– 自有資產	796	594
– 租賃資產	80	–
出售物業，廠房及設備之虧損	4	–
按公平值計入損益之金融資產未變現虧損淨額	3,134	–
經營租約付款	2,096	1,642
已售存貨成本	7,324	6,900
並已計入下列項目：		
經營租約項下投資物業之租金收入淨額， 經扣除約零港元支出(二零零七年：1,000港元)	<u>–</u>	<u>37</u>

7. 稅項

由於本公司及其附屬公司於兩個年度均無應課稅溢利，或其溢利已由結轉之稅務虧損悉數吸納，故並無於財務報表作出香港利得稅或中國所得稅撥備。

本集團除稅前虧損之稅項與以適用於綜合公司虧損之本地稅率所產生之理論性金額差異如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損	<u>(99,379)</u>	<u>(22,993)</u>
按本地所得稅稅率17.5%計算		
之稅項(二零零七年：17.5%)	(17,391)	(4,024)
不可扣稅開支之稅務影響	10,326	5,282
毋須課稅收入之稅務影響	(1,959)	(3,103)
本年度未確認暫時差異之稅務影響	(39)	19
本年度未確認稅務虧損之稅務影響	7,489	-
動用先前未確認稅務虧損之稅務影響	-	(535)
在其他司法權區營業之 附屬公司不同稅率之影響	1,574	2,361
稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>

8. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損99,379,000港元(二零零七年：22,993,000港元)及年內已發行普通股加權平均數523,405,439股(二零零七年：401,304,107股)計算。

由於截至二零零八年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止年度因授出購股權而產生之潛在股份會對每股基本虧損造成反攤薄影響，故並未呈列每股攤薄虧損。

9. 應收貿易及其他賬項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬項	4,537	5,405
減：呆賬撥備	2,940	2,032
應收貿易賬項淨值	1,597	3,373
其他應收賬項及預付款項	43,761	125,259
	45,358	128,632

上述所有應收貿易及其他賬項預計可於一年內收回。

本公司董事（「董事」）認為應收貿易及其他賬項之賬面值與其公平值相若。

本集團給予其貿易客戶平均介乎60日至90日之信貸期。本集團應收貿易賬項（基於發票日期，並已扣除撥備額）之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
30日內	572	610
31至90日	348	679
91至365日	677	1,071
超過365日	-	1,013
	1,597	3,373

10. 應付貿易及其他賬項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付貿易賬項	1,008	1,620
應付保留賬項	-	28
其他應付賬項 及應計款項	24,042	19,238
	<u>25,050</u>	<u>20,886</u>

所有貿易及其他應付賬項預計於一年內支付或確認為收入或按要求付還。

董事認為應付貿易賬項之賬面值與其公平值相若。

本集團應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
30日內	215	213
31至90日	608	582
超過90日	185	825
	<u>1,008</u>	<u>1,620</u>

股息

董事會並不建議就截至二零零八年三月三十一日止年度派付任何股息(二零零七年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零八年三月十一日止年度，本集團錄得營業額為655,960,000港元(二零零七年：361,961,000港元)，主要來自證券買賣及投資之增加。股東應佔虧損為99,379,000港元(二零零七年：22,993,000港仙)。每股虧損19.0港仙(二零零七年：5.7港仙)。呈列之虧損中包括就應收款項確認之虧損27,420,000港元(二零零七年：9,289,000港元)及購股權開支2,726,000港元(二零零七年：7,658,000港元)。

於二零零八年三月三十一日，本集團資產總值及資產淨值分別為284,182,000港元(二零零七年：368,715,000港元)及208,615,000港元(二零零七年：298,781,000港元)。

業務回顧

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。

於回顧年度，本集團經歷了一個過渡期。本集團不斷檢討若干營運範疇，並在中國物色多個具潛力之物業發展項目，冀能為本集團的長遠業務發展及盈利奠定穩固基礎。

於二零零七年，本集團在中國北京市懷柔區開展其首個物業發展項目。該項目分為兩個階段，一級物業發展(包括拆卸破舊房屋及設置土地基建)，現已施工；預計二級發展(須視乎收購土地使用權情況而定)將於二零零九年動工，包括為兼容商業服務之住宅物業建設，總建築面積約63,000平方米。懷柔區是著名的旅遊區，距離北京市中心僅為40分鐘的路程，本集團預期，在持續的城市化、市區規劃及交通優化建設下，懷柔區將在不久將來成為北京市不可或缺的一部分。

同年內，本集團宣布收購兩家目前正於中國重慶市渝北區從事住宅物業項目開發之中國物業發展公司。該地盤位於鄰近重慶江北國際機場及火車站之黃金地段。該項目佔地約7,000平方米，其中主要用於開發住宅用途之總建築面積約35,000平方米。

管理層洞悉到中國政府有關房地產市場之政策常變，以及日趨嚴厲，尤以二零零八年為甚，因此在擴展業務方面採取極度審慎態度。於本財政年度後，本集團決定不行使於二零零七年六月購入之一項認購期權(該期權授權本集團以總代價為人民幣555,000,000元收購一座位於上海樓高六層之商場)，原因是本集團考慮到(其中包括)上海物業市場疲弱及相關賣方履行認購期權項下若干重大先決條件方面存在不明朗因素，因此，該期權於二零零八年六月屆滿。此外，本集團於二零零八年四月宣布終止收購北京一別墅項目，所持理由為(其中包括)賣方並未履行相關協議項下一項條件，且協議之主體事項已告觸礁。本集團並已展開法律程序，向相關賣方追討項目按金。事實上，以上收購行動之終止誠屬合情合理，並且對本集團整體並無重大不利影響。

分部業績

證券買賣及投資之分部營業額顯著上升至647,550,000港元(二零零七年：351,937,000港元)，分部業績虧損為28,503,000港元(二零零七年：溢利11,604,000港元)，虧損主要由於回顧年度下半年本地股票市場表現欠佳所致。

建築材料貿易及裝修服務之分部營業額為8,410,000港元(二零零七年：9,986,000港元)，較去年減少16%，主要由於本地物業市道有所倒退。分部業績錄得虧損為3,980,000港元(二零零七年：溢利54,000港元)，主要因為員工成本上升及人民幣升值所致。

物業發展及銷售並無錄得分部營業額(二零零七年：22,000港元)，而分部虧損為19,996,000港元(二零零七年：10,949,000港元)。虧損主要由於應收款項15,412,000港元(二零零七年：10,249,000港元)之確認虧損減值所致。

前景

於回顧年度，中國政府繼續實行一系列宏觀調控措施以調節經濟增長、人民幣升值及規控房地產市場。本集團認為，中國加緊實施宏觀調控措施對經濟及房地產市場發展確帶來不明朗因素，故本集團在短期內作出重大新物業投資時將保持警覺及採取謹慎措施，蓋因政府針對經濟持續過熱的政策在短期內仍會繼續執行。然而，本集團堅信，長遠而言，宏觀調控措施將有效遏止投機活動及抑制不斷加劇的通脹，並無疑地將奠定中國經濟及房地產市場健康及可持續發展之基石。

本集團將繼續努力物色具潛力的物業發展與投資項目及／或持有潛在高價值土地的公司，以強化本集團的業務組合結構，自強不息，在長期發展中充分把握中國房地產市場的龐大發展機遇。

資本投資及承擔

於二零零八年三月三十一日，本集團就收購附屬公司而產生之投資成本有資本承擔23,629,000港元(二零零七年：零)。

流動資金及財務資源

於二零零八年三月三十一日，本集團持有現金及現金等額項目約130,905,000港元（二零零七年：177,312,000港元）。現金及現金等額項目減少主要由於收購附屬公司所付按金所致。於二零零八年三月三十一日，銀行借貸為37,205,000港元，相對去年之43,815,000港元有明顯改善。資本負債比率（即銀行貸款總額及其他借貸相對股東權益之比率）為0.18（二零零七年：0.15）。本集團之流動資金比率（即流動資產除以流動負債之比率）為290%（二零零七年：506%）。

經考慮本集團可動用之財務資源後，本集團具有充裕營運資本以應付其現時所需。

或然負債

於二零零八年三月三十一日，本公司並無任何重大或然負債（二零零七年：零）。

股本結構

年內，因行使本公司所授出購股權，本公司發行及配發20,700,000股每股面值0.01港元之新股。

除上文所述者外，本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度內之股本架構並無任何變動。

附屬公司之重大收購及出售

於二零零七年九月二十八日，本公司之全資附屬公司英康集團有限公司（「英康」）與聶鵬飛訂立有條件銷售及購買協議，據此，英康同意向聶鵬飛收購北京德邦富策劃諮詢有限公司全部已發行股本。就收購事項之應付代價為人民幣2,000,000元，以現金結算。收購詳情載於本公司日期為二零零七年十月二十三日之通函。交易已於二零零八年一月二十二日完成。

於二零零七年十月二十四日，本公司之全資附屬公司Silver Wind International Limited（「Silver Wind」）與Stronway Development Limited（「Stronway Development」）訂立有條件協議（「收購協議」），據此，Silver Wind同意向Stronway Development收購凱成亞太投資有限公司全部股本權益。就收購事項之應付總代價為人民幣433,000,000元，以現金及兩套代價別墅結算。收購詳情載於本公司日期為二零零七年十二月十四日之通函內。於二零零八年四月十五日，本公司宣布，收購協議已由Silver Wind終止。有關終止該項收購之其他資料，於下文「訴訟」一節內披露。

於二零零七年十二月十四日，本公司之全資附屬公司Unique Gold Investments Limited (「Unique Gold」) 與莊旭及唐茂 (統稱「旭日賣方」) 訂立有條件協議，據此，Unique Gold有條件同意向旭日賣方收購重慶旭日房地產開發有限公司全部股本權益 (「旭日收購」)，該股本由莊旭持有51%，唐茂持有49%。旭日收購之總代價為人民幣45,000,000元，以現金結算。收購詳情載於本公司日期為二零零八年一月八日之通函內。截至本公布發布日，該交易尚未完成。

於二零零七年十二月十四日，Unique Gold與張雪萍及張雪梅 (統稱「鳳弘吉賣方」) 訂立有條件協議，據此，Unique Gold有條件同意向鳳弘吉賣方收購重慶鳳弘吉實業有限責任公司全部股本權益 (「鳳弘吉收購」)，該股本由張雪萍持有90%，張雪梅持有10%。鳳弘吉收購之總代價為人民幣25,000,000元，以現金結算。收購詳情載於本公司日期為二零零八年一月八日之通函。截至本公布發布日，該交易尚未完成。

除上文所述者外，本集團於截至二零零八年三月三十一日止年度內並無附屬公司之重大收購及出售。

訴訟

- a) 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周年申報表 (「五月周年申報表」) 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來周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) 法院宣布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／或於五月周年申報表及其他文件中被識別為股東及董事之人士。金聯為投資控股公司，持有杭州恒運交通開發有限公司之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，並分別於二零零六年十月十日及二零零八年六月十二日重新修訂。

於本公布日期，法律行動仍在進行，且並無重大發展。

- b) 於結算日後，在二零零八年四月十五日，本公司宣布，本公司全資擁有之附屬公司Silver Wind International Limited (「Silver Wind」) 決定終止收購協議，並通過其法律代表向Stronway Development Limited (「Stronway Development」) 發出終止通知。另外，為了維護Silver Wind之利益並追討向Stronway Development支付之人民幣20,000,000元訂金，其亦已就此事項對Stronway Development 提出訴訟，並就上述申索向Stronway Development發出傳訊令狀。

上述詳情載於本公司日期為二零零八年四月十五日之公布。於本公布日，法律行動仍在進行，且並無重大發展。

匯率及利率風險

本集團之交易以港元及人民幣為結算單位。本集團並無加入任何外匯期貨合約以對沖外匯波動風險。來自正常營運過程之外匯風險不大，且管理層會密切監控貨幣波動情況，並在必要時採取恰當措施應對。

由於目前本集團之借貸及利率仍處於低位水平，故本集團並無重大利率風險。

員工

於二零零八年三月三十一日，本集團聘用32名(二零零七年：24名)員工。薪酬待遇一般參考市場條款及個人表現釐定。薪金乃根據表現評估及按其他有關因素定期作出檢討。本集團推行之員工福利計劃包括醫療保險、住院計劃、強制性公積金及購股權計劃。

中國員工之薪酬待遇參考聘用地區之現行市況釐定。

企業管治

企業管治報告書已列載於本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之年報。

本集團一直認為良好之企業管治乃本集團成功及持續發展之關鍵。我們致力維持高水平之企業管治並盡最大努力找出及制定適合本公司業務需要之企業管治常規。

本公司已實施企業管治常規，以符合與本集團相關之守則條文，除若干偏離守則條文，並將於企業管治報告書相關段落解釋之詳情外，本公司已遵守大部份之守則條文。本公司定期檢討其企業管治守則以確保彼等能持續符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14之企業管治常規守則之規定。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層及本公司外部核數師審閱本集團所採納之會計原則和慣例，以及討論核數、內部監控及財務申報程序，包括審閱截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報表。

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所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已向所有董事作出特別查詢，董事確認彼等於截至二零零八年三月三十一日止年度全年均有遵守標準守則。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

年內，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。

全年業績公布及年報之刊發

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度業績公布分別於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk) 及本公司網站(<http://finance.thestandard.com.hk/chi/0164premiumland>)刊登。本公司二零零八年年報及股東周年大會通告將寄發予股東，並於二零零八年七月三十一日或之前在上述網站供查閱。

承董事會命
上海策略置地有限公司
執行董事
何志豪

香港，二零零八年七月二十八日

於本公布日期，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；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。