



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」)謹此公布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零零七年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	2	2,329	99,272
銷售成本		(1,775)	(91,996)
毛利		554	7,276
其他收入		367	241
行政費用		(20,353)	(18,543)
按公平值計入損益之 金融資產公平值 (虧損)／收益淨額		(20,936)	5,898
營運虧損	3	(40,368)	(5,128)
融資成本		(1,786)	(1,623)
本期間虧損		<u>(42,154)</u>	<u>(6,751)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		<u>(42,154)</u>	<u>(6,751)</u>
每股虧損			
基本	5	<u>(7.89)仙</u>	<u>(1.31)仙</u>

* 僅供識別

簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,151	2,934
商譽		7,699	7,505
可出售金融資產		2,477	666
收購附屬公司所付之按金		79,681	54,020
投資訂金		25,000	–
		<u>117,008</u>	<u>65,125</u>
流動資產			
存貨		6,836	6,712
應收貿易及其他賬項	6	60,022	45,358
按公平值計入損益之金融資產		14,993	36,082
現金及現金等額項目		36,388	130,905
		<u>118,239</u>	<u>219,057</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬項	7	23,984	25,050
應付一附屬公司少數股東款項		13,098	12,787
銀行借貸		30,686	37,205
融資租賃承擔		–	525
		<u>67,768</u>	<u>75,567</u>
流動資產淨值		<u>50,471</u>	<u>143,490</u>
資產淨值		<u>167,479</u>	<u>208,615</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備：			
股本	8	5,344	5,344
股份溢價		593,840	593,840
其他儲備		784,495	783,477
累計虧損		(1,216,200)	(1,174,046)
權益總額		<u>167,479</u>	<u>208,615</u>

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合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」)所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

所採納之會計政策與編製本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合財務報表所用者貫徹一致。

此等未經審核簡明綜合中期財務報表應連同截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

於本中期期間內，本集團首次應用以下由香港會計師公會發布的新詮釋(「新詮釋」)。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之限額、最低資金要求及其相互之影響

採納該等新詮釋對本集團於本會計期間或往年會計期間之業績或財務狀況無重大影響。因此，毋需作出往期調整。

本集團並無提早應用下列已發布但尚未生效的新制訂和經修訂的準則或詮釋。本公司董事(「董事」)預計，應用這些新制訂準則或詮釋不會對本集團的業績和財務狀況產生重大影響。

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則 ¹
香港會計準則第1號(修改)	財務報表呈列 ²
香港會計準則第23號(修改)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(修改)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號和香港會計準則第1號(修訂)	可沽金融工具及清盤時的義務 ²
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目 ³
香港會計準則第39號和香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具的重新分類 ⁴
香港財務報告準則第1號和香港會計準則第27號(修訂)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎的付款： 有關歸屬條件和註銷的修訂 ²
香港財務報告準則第3號(修改)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分類 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	有關興建房地產的協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	對境外業務淨投資的套期 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³

- ¹ 適用於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間，惟香港財務報告準則第5號(修訂)除外，其適用於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間
- ² 適用於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間
- ³ 適用於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間
- ⁴ 適用於二零零八年七月一日或以後開始的年度期間
- ⁵ 適用於二零零八年十月一日或以後開始的年度期間

2. 分部資料

業務分部

就管理而言，本集團現時分為三個主要營運劃分—物業發展及銷售、建築材料貿易及提供裝修服務，以及證券買賣及投資。

本集團按該等劃分報告主要分部資料。

以下呈列按業務分部分析之本集團未經審核營業額及分部業績：

	營業額		分部業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
業務分部				
物業發展及銷售	-	3	(2,807)	(344)
建築材料貿易及提供裝修服務	2,214	3,188	(718)	(372)
證券買賣及投資	115	96,081	(20,993)	11,554
	<u>2,329</u>	<u>99,272</u>	<u>(24,518)</u>	10,838
其他營運收入			144	241
未分配公司開支			<u>(15,994)</u>	<u>(16,207)</u>
營運虧損			<u>(40,368)</u>	<u>(5,128)</u>

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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	2,329	99,269
中國	-	3
	<u>2,329</u>	<u>99,272</u>

3. 營運虧損

營運虧損已扣除(計入)下列各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業、廠房及設備折舊	349	272
利息收入	(41)	(241)
出售物業、廠房及設備之虧損	154	-
	<u>154</u>	<u>-</u>

4. 稅項

由於本公司及其附屬公司分別於截至二零零七年及二零零八年九月三十日止六個月期間均無應課稅溢利，故並無於財務報表作出香港利得稅或中國所得稅撥備。

5. 每股虧損

每股基本虧損乃根據截至二零零八年九月三十日止六個月之虧損42,154,000港元(截至二零零七年九月三十日止六個月：6,751,000港元)及期內已發行股份之加權平均數534,386,298股(二零零七年九月三十日：513,686,298股)計算。

6. 應收貿易及其他賬項

	本集團	
	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬項	4,337	4,537
減：呆賬撥備	2,940	2,940
應收貿易賬項淨值	1,397	1,597
其他應收賬項及預付款項	58,625	43,761
	60,022	45,358

上述所有應收貿易及其他賬項預計可於一年內收回或確認為費用。

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。本集團基於發票日期及扣除撥備額之應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
30日內	92	572
31至90日	390	348
超過90日	915	677
	1,397	1,597

7. 應付貿易及其他賬項

	本集團	
	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬項	1,191	1,008
其他應付賬項及應計款項	22,793	24,042
	<u>23,984</u>	<u>25,050</u>

所有應付貿易及其他賬項預計於一年內支付或確認為收入或按要求付還。

董事認為應付貿易及其他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：

	本集團	
	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
30日內	168	215
31至90日	329	608
超過90日	694	185
	<u>1,191</u>	<u>1,008</u>

8. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年九月三十日	15,000,000,000	150,000
已發行及繳足		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零零八年三月三十一日及 二零零八年九月三十日	534,386,298	5,344

9. 或然負債

於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日，本公司並無重大或然負債。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零零八年九月三十日止六個月（「中期期間」），本集團錄得營業額約為2,300,000港元（截至二零零七年九月三十日止六個月之營業額：99,300,000港元）。營業額下降主要是由於在股票市場轉弱的情況下，本集團採取審慎風險管理策略，以致證券買賣活動減少所致。於中期期間內，股東應佔虧損為42,200,000港元（截至二零零七年九月三十日止六個月之虧損：6,800,000港元；截至二零零八年三月三十一日止財政年度之虧損：99,400,000港元），原因為在不利的股票市場狀況下，持作買賣之股本投資的公平值出現未變現虧損，以及一般行政費用所致。本集團並無涉及買賣任何衍生金融工具，例如權益或貨幣累計期權。

董事會並不建議就截至二零零八年九月三十日止六個月派付任何中期股息（二零零七年：無）。

業務回顧及展望

本集團主要從事物業發展及銷售、建築材料貿易及提供裝修服務，以及證券買賣及投資。

於中期期間內，本集團於多個事件（包括（但不限於）四川地震、中國政府在今年上半年採取宏觀調控措施導致物業及股票市場氣氛欠佳，以及美國次按問題惡化導致全球信貸危機及金融風暴）引起獲廣泛報導的經濟不景氣之情況下經歷了一段困難時期。

由於經濟放緩，物業及股票市場兩者均廣泛出現波動，而資產價格及股票價值亦大幅下跌。由於物業銷售減慢，加上財務機構收緊信貸，因此，其他多個中國物業發展商均遇到財務困難。有鑑於本集團所從事的主要業務，無可避免，於中期期間內，本集團面對著惡劣的營商環境。

有鑑於此，本集團已經採取審慎風險管理策略。本集團於中期期間的虧損情況相對於截至二零零八年三月三十一日止年度（「二零零八財政年度」）的狀況已受控制，且對比於二零零八財政年度的狀況並無重大惡化。事實上，儘管全球及中國經濟於中期期間內大為轉壞，然而，本集團於中期期間的虧損不及二零零八財政年度淨虧損總額的一半。

物業發展及銷售

有鑑於不利的營商環境，本集團已不時以審慎態度檢視並調整其現有物業投資及發展項目的進度。同時，本集團在評估潛在物業項目的可行性及價值時亦採取了審慎態度。

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（其中包括）項目按金。此外，本集團決定不行使一項認購期權（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。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。

接近中期期間結束時，在中國房地產市場，多個地方政府推出刺激措施，而中國財政部亦放寬信貸。然而，普遍預計可能會進一步宣布支持性按揭、稅務及信貸政策，以支持中國房地產市場，作為中國政府將未來年度的本地生產總值增長維持於最少8%而採取的整體策略的一部分。由於中國政府政策最近大幅轉向支持中國房地產及信貸市場，因此廣泛預期，中國房地產市場可能會復蘇，然而，此可能需要一段長時間待宏調措施放寬後彰顯成效，最終使中國房地產市場復蘇。在此之際，本集團繼續依循健全的風險管理，同時積極並以審慎態度物色潛在價值高的項目。

建築材料貿易及提供裝修服務

於中期期間內，本集團的建築材料貿易及提供裝修服務業務亦無可避免受到全球經濟放緩所影響。

預計該業務分部可能仍須面對艱難時期，直到香港及中國物業建造市場復蘇為止。

證券買賣及投資

由於美國次按問題開始惡化，因此，本集團對日漸轉壞的股票市場採取審慎風險管理策略，並大幅減少其證券買賣水平。

多個國家及地區已經出現經濟放緩甚至衰退的跡象，而全球股票市場亦經歷了嚴重不景氣及起伏，使股票市場氣氛跌至極度悲觀的水平。預計可能尚需時間讓股票市場的信心回復到健康水平。在此期間，本集團的證券買賣及投資業務將會繼續維持審慎策略。

前景

本集團相信，中國以及作為西方國家進入中國之主要門戶的香港的經濟前景比世界多個地方優勝。尤其是，儘管出現短期波動，中國物業市場中期而言應該會繼續增長。長遠而言，中國政府致力維持高的單位數本地生產總值增長、相對健康的金融體系、穩定的政治環境，以及世界上最大的本地消費市場，將會繼續協助中國及香港的房地產及股票市場恢復健康增長。

本集團繼續維持審慎風險管理策略，同時積極物色潛在價值高的項目，務求加強其業務組合，使其更能迎接中國在未來的龐大增長機會。

資本投資及承擔

於回顧期內，本集團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

於二零零八年九月三十日，本集團擁有現金及現金等額項目36,400,000港元(二零零八年三月三十一日：130,900,000港元)，而銀行借貸則為30,700,000港元(二零零八年三月三十一日：37,200,000港元)。於二零零八年九月三十日之資產負債比率(即借貸總額相對股東資金之比率)為18%(二零零八年三月三十一日：18%)。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174%(二零零八年三月三十一日：290%)。

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。

重大附屬公司收購及出售事項

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。截至本公告發布日，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。截至本公告發布日，該交易尚未完成。

除上文所述者外，本集團於回顧期內並無重大附屬公司收購及出售事項。

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，於二零零六年十月十日重新修訂，以及於二零零八年七月二十五日再次重新修訂。

於本公告日，法律行動仍在進行，且並無重大發展。

- (b) 於二零零七年十月二十四日，Silver Wind International Limited (「Silver Wind」) (本公司之全資附屬公司) 與Stronway Development Limited (「Stronway Development」) 訂立有條件協議 (「收購協議」)，據此，Silver Wind有條件同意向Stronway Development收購凱成亞太投資有限公司 (「凱成亞太」) 之全部股權。根據有關安排，凱成亞太將會收購北京建興房地產開發有限公司 (「建興」) 之全部股權，連同建興在北京稱為「新星花園」的獨立別墅發展項目 (「該項目」)。收購之總代價為現金人民幣433,000,000元及兩座別墅。於二零零七年十二月，Silver Wind根據收購協議向Stronway Development支付人民幣20,000,000元作為保證金 (「保證金」)。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。

在二零零八年四月，鑑於 (其中包括) 收購協議之主體事項已告觸礁的理由，Silver Wind決定終止收購協議，並通過其法律代表向Stronway Development發出終止通知。另外，為了維護Silver Wind之利益並向Stronway Development追討 (其中包括) 保證金，其亦已就此事項於二零零八年四月十五日在香港高等法院對Stronway Development展開法律程序。

於本公告日，針對Stronway Development的法律程序仍然待決，且並無重大發展。

兌匯風險

本集團之交易以港元及人民幣為結算單位。本集團並無訂立外匯遠期合約以對沖匯率波動。本集團認為於一般業務過程中產生之外匯風險甚微，管理層將密切監察外幣波動狀況，並於匯率出現波動時採取合適行動。

僱員

於二零零八年九月三十日，本集團共聘用32名僱員，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、出售或贖回本公司之上市證券

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

截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄14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應當獨立，且不應由同一名人士擔任。

現時本公司主席及行政總裁之職懸空。然而，主席及行政總裁之主要職務及職責目前由獨立人士履行，並已書面訂明分工指引，以有效地分開董事會管理職能與本集團業務及營運之日常管理職能。

本公司將繼續檢討本集團企業管治架構之成效，並於本集團內外物色到具備合適領導才能、知識、技術和資歷之人選時，考慮任命董事會主席及行政總裁。

守則條文第A4.1條規定非執行董事須按指定任期委任，並須重選連任。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，本公司認為已採取足夠措施，以確保本公司之企業管治常規並不較守則所訂定者寬鬆。

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所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「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二零零八年九月三十日止六個月一直遵守標準守則所載之規定。

審核委員會

審核委員會已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則和慣例，以及討論內部監控及有關編製截至二零零八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。

刊發中期業績公告及中期報告

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之業績公告分別刊登於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://finance.thestandard.com.hk/chi/0164premiumland>)。本公司將於二零零八年十二月三十一日或之前向股東寄發二零零八年中期報告，而中期報告亦可於以上網站瀏覽。

承董事會命
上海策略置地有限公司
執行董事
何志豪

香港，二零零八年十二月二十三日

於本公告日期，本公司董事會包括六位董事，其中一名執行董事為何志豪先生；兩名非執行董事：馬國雄先生及鄒小岳先生；及三名獨立非執行董事：黃海權先生、陳志遠先生及曾廣釗先生。