

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，
 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布全部或任何
 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)

截至二零零九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」)截至二零零九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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	51,188	655,960
銷售成本		(63,368)	(680,294)
毛損		(12,180)	(24,334)
其他收入	3	3,503	687
行政費用		(55,378)	(45,675)
其他應收賬項之減值虧損		(4,095)	(26,512)
商譽減值虧損		(7,609)	—
營運虧損		(75,759)	(95,834)
融資成本	4	(3,053)	(3,545)
本年度虧損	5	(78,812)	(99,379)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(78,812)	(99,379)
年內本公司權益 持有人應佔每股基本虧損	7	(14.8)仙	(19.0)仙

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,898	2,934
商譽		–	7,505
可出售金融資產		2,268	666
收購附屬公司所付之按金		83,682	54,020
投資按金		30,000	–
		<u>117,848</u>	<u>65,125</u>
流動資產			
存貨		6,388	6,712
應收貿易及其他賬項	8	54,942	45,358
按公平值計入損益之金融資產		6,465	36,082
現金及現金等額項目		9,373	130,905
		<u>77,168</u>	<u>219,057</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬項	9	22,768	25,050
應付附屬公司少數股東款項		16,242	12,787
銀行借貸		25,601	37,205
融資租賃承擔		–	525
		<u>64,611</u>	<u>75,567</u>
流動資產淨值		<u>12,557</u>	<u>143,490</u>
資產淨值		<u>130,405</u>	<u>208,615</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備：			
股本		5,344	5,344
股份溢價		593,840	593,840
其他儲備		784,079	783,477
累計虧損		(1,252,858)	(1,174,046)
權益總額		<u>130,405</u>	<u>208,615</u>

附註:

1. 財務報表編製基準

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（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）所編製。此為符合香港普遍公認之會計原則及香港公司條例之披露規定。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佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納之新頒佈及經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則 第7號（修訂）	金融資產重新分類
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

採納該等新頒佈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。

採納該等新頒佈及經修訂的香港財務報告準則之主要影響概述如下：

- (a) 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，有關金融資產重新分類之修訂允許持有作買賣及可出售類別中之若干金融資產在符合特定條件之情況下重新分類。香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之有關修訂引入有關從持有作買賣及可出售類別中重新分類之金融資產之披露規定。是項修訂自二零零八年七月一日起生效。是項修訂並無對本集團之財務報表產生任何影響，原因為本集團並無重新分類任何金融資產。
- (b) 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」，訂明營運商就公開至秘密服務特許權協議之會計處理指引。是項詮釋並無對本集團之會計政策及財務報表產生任何重大影響。
- (c) 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」，訂明有關評估可確認為一項資產之盈餘之金額之香港會計準則第19號之限額。其亦解釋退休金資產或負債可能受法定或合約最低資金要求所影響。是項詮釋並無對本集團之財務報表產生任何影響。

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及證券買賣及投資。

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：

二零零九年

	物業發展 及銷售 千港元	建築材料 貿易及提供 裝修服務 千港元	證券買賣及 投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
收益表					
截至二零零九年 三月三十一日止年度					
收益					
對外銷售	<u>-</u>	<u>3,902</u>	<u>47,286</u>	<u>-</u>	<u>51,188</u>
分部業績	<u>(13,834)</u>	<u>(2,157)</u>	<u>(21,790)</u>	<u>-</u>	<u>(37,781)</u>
未分配其他營運收入					244
未分配公司開支					<u>(38,222)</u>
營運虧損					<u>(75,759)</u>
融資成本					<u>(3,053)</u>
本年度虧損					<u><u>(78,812)</u></u>
資產負債表					
於二零零九年三月三十一日					
資產					
分部資產	138,986	3,834	51,038	-	193,858
未分配公司資產					<u>1,158</u>
綜合資產總值					<u><u>195,016</u></u>
負債					
分部負債	16,536	3,488	-	-	20,024
未分配公司負債					<u>44,587</u>
綜合負債總額					<u><u>64,611</u></u>
其他資料					
截至二零零九年 三月三十一日止年度					
新增資本	51	31	-	36	118
折舊及攤銷	336	83	-	199	618
應收貿易呆賬之撥備	-	164	-	-	164
商譽減值虧損	7,609	-	-	-	7,609
其他應收賬項之減值虧損	4,095	-	-	-	4,095
按公平值計入損益之金融資產之 未變現虧損淨額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,948</u>	<u>-</u>	<u>8,948</u>

二零零八年

	物業發展 及銷售 千港元	建築材料 貿易及提供 裝修服務 千港元	證券買賣 及投資 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>-</u>	<u>8,410</u>	<u>647,550</u>	<u>-</u>	<u>655,960</u>
分部業績	<u>(19,996)</u>	<u>(3,980)</u>	<u>(28,503)</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					(95,834)
融資成本					<u>(3,545)</u>
本年度虧損					<u>(99,379)</u>
資產負債表					
於二零零八年三月三十一日					
資產					
分部資產	119,908	3,423	49,380	-	172,711
未分配公司資產					<u>111,471</u>
綜合資產總值					<u>284,182</u>
負債					
分部負債	2,635	4,288	15,373	-	22,296
未分配公司負債					<u>53,271</u>
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					
新增商譽	7,505	-	-	-	7,505
新增資本	15	6	-	1,562	1,583
折舊及攤銷	507	87	-	282	876
應收貿易呆賬之撥備	-	908	-	-	908
其他應收賬項之減值虧值	15,412	-	-	11,100	26,512
按公平值計入損益之金融資產之 未變現虧損淨額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,134</u>	<u>-</u>	<u>3,134</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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	51,188	655,960
中國	-	-
	<u>51,188</u>	<u>655,960</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、廠房及設備增加之分析：

	分類資產賬面值		商譽及物業、廠房及 設備之增加	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	56,035	218,308	67	1,568
中國	138,981	65,874	51	7,520
	<u>195,016</u>	<u>284,182</u>	<u>118</u>	<u>9,088</u>

3. 營業額及其他收入

營業額指年內從第三方已收及應收款項淨額總數，本集團營業額及其他收入分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額		
證券買賣及投資	47,286	647,550
裝修服務	3,302	6,338
建築材料貿易	600	2,072
	<u>51,188</u>	<u>655,960</u>
其他收入		
非按公平值計入損益之金融資產之		
利息收入	72	376
非上市投資之股息收入	2,831	-
雜項收入	600	311
	<u>3,503</u>	<u>687</u>
	<u>54,691</u>	<u>656,647</u>

4. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	3,053	3,524
金融租賃	-	21
	<u>3,053</u>	<u>3,545</u>
並非按公平值計入損益之金融負債之		
總利息支出	<u>3,053</u>	<u>3,545</u>

5. 本年度虧損

本年度虧損於扣除及計入下列項目後得出：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
扣除下列項目：		
員工成本		
– 董事酬金	1,635	5,244
– 基本薪金及其他福利	8,886	5,448
– 退休福利計劃供款	149	140
	<u>10,670</u>	<u>10,832</u>
核數師酬金		
– 本年度	900	770
– 過去年度撥備不足	109	–
應收貿易呆賬之撥備	164	908
物業、廠房及設備折舊及攤銷		
– 自有資產	618	796
– 租賃資產	–	80
出售物業、廠房及設備之虧損	168	4
按公平值計入損益之金融資產之已變現 虧損淨額	12,730	25,420
按公平值計入損益之金融資產之未變現 虧損淨額	8,948	3,134
經營租賃付款	2,884	2,096
已售存貨成本	3,259	7,324
	<u><u>3,259</u></u>	<u><u>7,324</u></u>

6. 稅項

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，並將企業利得稅稅率由17.5%減少至16.5%，並於二零零八年／二零零九年評稅年度生效。

由於本公司及其附屬公司於兩個年度均無應課稅溢利，故並無於財務報表作出香港利得稅或中國所得稅撥備。

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損	(78,812)	(99,379)
按本地所得稅稅率16.5%計算之稅務(二零零八年：17.5%)	(13,004)	(17,391)
不可扣稅開支的稅務影響	6,872	10,326
不計稅收入的稅務影響	(489)	(1,959)
本年度未確認之暫時差異的稅務影響	29	(39)
本年度未確認之稅務虧損的稅務影響	6,014	7,489
在其他司法管轄區營業之 附屬公司不同稅率的影響	578	1,574
稅項支出	-	-

7. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損78,812,000港元(二零零八年：99,379,000港元)及年內已發行普通股加權平均數534,386,298股(二零零八年：523,405,439股)計算。

由於截至二零零九年三月三十一日及二零零八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。

8. 應收貿易及其他賬項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易賬項	4,792	4,537
減：呆賬撥備	3,091	2,940
應收貿易賬項淨值	1,701	1,597
其他應收賬項及預付款項(附註)	53,241	43,761
	54,942	45,358

董事認為，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30日內	724	572
31至90日	120	348
91至365日	634	677
超過365日	223	—
	<u>1,701</u>	<u>1,597</u>

呆賬撥備之變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於年初	2,940	2,032
已確認的減值虧損	164	908
撇銷無法收回款項	(1)	—
撥回未使用金額	(12)	—
	<u>3,091</u>	<u>2,940</u>

於二零零九年三月三十一日，應收貿易賬項3,091,000港元（二零零八年：2,940,000港元）已作減值。於二零零九年三月三十一日之呆賬撥備為3,091,000港元（二零零八年：2,940,000港元）。個別減值的應收賬項，主要涉及數名客戶陷入財政困難及長期欠款。

認為須予減值之應收貿易賬項賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期少於6個月	-	168
逾期6個月至1年	-	140
逾期1至2年	459	1,196
逾期超過2年	2,632	1,436
	<u>3,091</u>	<u>2,940</u>

認為無須減值之應收貿易賬項賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
尚未逾期	680	403
逾期少於6個月	483	761
逾期6個月至1年	315	433
逾期1至2年	223	-
	<u>1,701</u>	<u>1,597</u>

於報告日期所須承受之最高信貸風險為上述應收貿易賬項之公平值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增益。由於信貸質素良好，故所有其他應收貿易及其他賬項既沒有逾期也無需減值。

應收貿易及其他賬項中包括下列並非以本公司之功能貨幣為單位之數額：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
人民幣	<u>32,625</u>	<u>26,765</u>

附註：

於二零零九年三月三十一日，其他應收賬項及預付款項包括約為27,517,000港元（二零零八年：24,288,000港元），主要付予北京市懷柔區當地之村民委員會，為於北京市懷柔區若干地區（「該土地」）進行一級土地開發。該土地開發工程包括清拆該土地上的現有建築物、重新安置現有居民、提供基礎設施系統（包括道路、排水系統、水管、煤氣及電力供應及興建公共設施）。於結算日後，本集團出售兩間從事該等土地開發工程之附屬公司。本集團根據該等附屬公司於二零零九年六月三十日之資產及負債之可收回金額，於本年度就其他應收賬項確認減值虧損4,095,000港元。

9. 應付貿易及其他賬項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付貿易賬項	367	1,008
其他應付賬項及應計款項	<u>22,401</u>	<u>24,042</u>
	<u>22,768</u>	<u>25,050</u>

董事認為，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30日內	65	215
31至90日	32	608
超過90日	270	185
	<u>367</u>	<u>1,008</u>

應付貿易及其他賬項包括下列並非本公司之功能貨幣為單位的數額：

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
人民幣	<u>14,584</u>	<u>14,503</u>

股息

董事會並不建議就截至二零零九年三月三十一日止年度派付任何股息(二零零八年：無)。

管理層討論及分析

財務回顧

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額51,188,000港元(二零零八年：655,960,000港元)，主要來自證券買賣及投資。營業額減少主要由於本集團採取審慎風險管理策略以應對疲弱之股票市場而減少證券交易活動所致。股東應佔虧損為78,812,000港元，主要由於在不利之股票市場情況下持有作買賣之股本投資之已變現及未變現虧損、在二零零九年七月二十日(財政年度完結後)宣布出售中國北京懷柔區物業重新開發項目而引致之減值虧損以及營運開支所致。本集團並無涉及買賣任何衍生金融工具，例如累計股票或貨幣期權。

於二零零九年三月三十一日，本集團資產總值及資產淨值分別為195,016,000港元(二零零八年：284,182,000港元)及130,405,000港元(二零零八年：208,615,000港元)。

業務回顧

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。

於二零零八年，美利堅合眾國（「美國」）次按危機引起前所未有之金融海嘯，衝擊世界經濟，並導致經濟嚴重下滑。美國著名企業倒閉摧毀投資者信心。金融市場以及物業市場受嚴重衝擊，導致擔心不斷下滑。於各國及各地政府公布多個經濟刺激方案後，仍未看到經濟復甦跡象。

與世界其他地方相比，中國乃受金融危機影響最小之國家之一，然而，並非完全免疫。於一連串緊縮措施及四川地震後，經歷一段整合期，中國物業市場於毀滅性全球危機中遭受挫折。成交量及售價均下跌。於本財政年度，於波動市場環境中，本集團採取審慎風險管理方法，同時於調整其業務發展及投資策略方面維持靈活。本集團已不時審慎檢討及評估現有項目及業務之風險範疇、可行性及盈利能力。

於二零零八年四月，基於（其中包括）賣方仍未能達成有關協議之一項條件及協議之標的事項受挫失效，本集團宣布終止收購北京別墅項目。本集團亦就向相應賣方追討（其中包括）按金展開法律程序。此外，本集團於考慮當時脆弱之上海物業市場及有關賣方履行認購期權之若干重大先決條件之不明朗因素後，已決定不行使賦予其權利可按總代價人民幣555,000,000元收購上海一處六層高購物中心之認購期權，因此，該期權於二零零八年六月屆滿。儘管如此，合理終止該等收購事項並無對本集團造成重大不利影響。

於二零零九年七月，本集團宣布出售北京巨鼎源房地產開發有限公司（「北京巨鼎源」），該公司之唯一附屬公司參與中國北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村之一級開發項目，當中涉及（其中包括）徙置原居民。由於尚餘原居民遲遲未肯同意有關之徙置計劃，導致一級開發項目之竣工日期出現嚴重延誤。根據中國法律意見，有可能需要採取法律行動以強制剩餘的原居民搬遷，而其結果亦不明朗。有關出售事項為本集團提供機會收回其於該項目之大部分投資及避免進一步資本承擔。其將不會對本集團之貿易及財務狀況構成任何重大不利影響。

本集團將繼續於中國重慶渝北區發展住宅物業項目。於二零零九年六月完成收購該項目。該地盤位於黃金地帶，離重慶江北國際機場不遠，並鄰近中國東南部最大及最先進之火車站之一（即重慶火車北站）。估計實用面積約為35,000平方米，建成後主要作住宅用途。重慶為主要發展中城市之一，人口密度高，為中國西部之通道。最近幾年西部地區加速發展，促使當地生產總值超過中國其他大多數城市。本集團相信，重慶預期之高經濟增長及城市化進程，將使得未來住宅物業之需求繼續殷切。

分部業績

就物業發展及銷售而言，分部虧損為13,834,000港元（二零零八年：19,996,000港元）。虧損主要由於截至二零零九年三月三十一日止年度後出售中國北京懷柔區物業重新開發項目，其他應收賬項及商譽分別減值虧損4,095,000港元及7,609,000港元所致。

就建築材料貿易及提供裝修服務而言，分部營業額減少54%至3,902,000港元（二零零八年：8,410,000港元），而分部虧損為2,157,000港元（二零零八年：3,980,000港元）。全球經濟危機導致該分部之經營條件困難，尤其是經濟不明朗而導致本地物業建築市場需求減少之時候。預計此業務分部仍可能須經歷一段困難時期，直至香港及中國物業建築市場復甦。

金融危機加深及股票市場激烈波動，嚴重地影響本集團證券買賣及投資分部之表現。本集團上市證券之賬面值顯著下滑。由於本集團採取審慎風險管理策略應對疲弱股票市場，證券買賣活動減少，因此，證券買賣及投資分部之營業額減少至47,286,000港元（二零零八年：647,550,000港元）。由於持有作買賣之股本投資之已變現及未變現虧損，分部虧損達21,790,000港元（二零零八年：28,503,000港元）。

前景

展望未來，預期已發展國家之經濟於一定時間內仍將不景氣。需要恢復信心及市場規律重新平衡，以維持市場穩定。然而，在政府龐大振興經濟開支、財政部放鬆信貸及承諾維持國內生產總值每年增長約8%之協助下，預期中國為少數經濟首先復甦之國家之一。我們對中國仍為全球經濟增長之動力室，經濟增長有彈力，並將繼續審慎及成為增長最快之國家，有大量業務及投資機會出現，抱樂觀態度，而中國之復甦亦將有助中國及香港股票市場氣氛恢復，有利於證券買賣及投資環境。來年，本集團將繼續審慎及積極物色及拓展具巨大發展潛力及高回報及收益之潛在項目（主要於中國），務求為股東創造價值。

資本投資及承擔

於回顧年度，本集團並無產生或承擔任何重大投資或資本開支（二零零八年：23,629,000港元）。

流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，本集團持有現金及現金等額項目約9,373,000港元（二零零八年：130,905,000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及支付投資按金所致。於二零零九年三月三十一日，銀行借貸為25,601,000港元，相對去年之37,205,000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0.20（二零零八年：0.18）。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119%（二零零八年：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。

或然負債

於二零零九年三月三十一日，本公司並無任何重大或然負債（二零零八年：無）。

股本結構

年內，本公司之法定或已發行股本並無變動。

附屬公司之重大收購及出售

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。該交易於二零零九年六月十五日完成。

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。該交易於二零零九年六月十五日完成。

於二零零九年七月十八日，本公司之全資附屬公司北京德邦富策劃諮詢有限公司(「北京德邦富」)與北京晨隆佳地置業有限公司訂立買賣協議，據此，北京德邦富同意出售北京巨鼎源全部已發行股本之90%權益及北京巨鼎源及其附屬公司應付北京德邦富之所有股東貸款及款項，代價為人民幣25,000,000元。該交易之詳情載於本公司於二零零九年七月二十日發表之公布。截至本報告日，該交易尚未完成。

除上文所述者外，本集團於截至二零零九年三月三十一日止年度內及截至本公布日期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非全資附屬公司金聯國際實業有限公司(「金聯」)，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。於關鍵時刻，金聯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重新修訂及二零零八年七月十三日再重新修訂。

於二零零九年六月，本集團獲香港公司註冊處告知，本集團確認之多項法定申報表及表格已於金聯之公開記錄中存檔，而其他人士呈交之文件將被退回。

經適當考慮該事項（包括但不限於金聯於香港公司註冊處之公開記錄已獲矯正）後，及在並無損害本集團之狀況及權利之情況下，董事會已決定於此階段不進行法律程序。

- (b) 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。根據該安排，凱成亞太將收購北京建興房地產開發有限公司之全部股權，連同稱為「新星花園」之獨立別墅發展項目（「該項目」）。就該收購事項應付之總代價為人民幣433,000,000元，該代價將以現金及兩座別墅支付。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元作為按金（「該按金」）。收購事項之詳情載於本公司於二零零七年十二月十四日刊發之通函內。

於二零零八年四月，基於（其中包括）收購協議之標的事項受挫失效，Silver Wind決定終止收購協議，並透過其法律代表向Stronway Development送達終止通知書。為保障Silver Wind之利益及向Stronway Development追討（其中包括）該按金，Silver Wind於二零零八年四月十五日就此事於香港高等法院對Stronway Development展開法律程序。

於本公布發表日期，針對Stronway Development之法律行動仍未決，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

於二零零九年三月三十一日，本集團聘用32名（二零零八年：32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公司截至二零零九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，包括審閱截至二零零九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二零零九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

本集團截至二零零九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。本公司二零零九年年報及股東周年大會通告將寄發予股東，並於二零零九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，二零零九年七月二十三日

於本公布發表日期，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；而本公司之獨立非執行董事則為黃海權先生、陳志遠先生及孔慶文先生。