



REMIUM 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)

截至二零零七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」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績,連同二零零六年同期之比較數字如下:

簡明綜合收益表

		截至九月三十日止 六個月	
		二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
營業額	2	99,272	118,265
銷售成本		<u>(91,996)</u>	<u>(136,838)</u>
毛利(毛損)		7,276	(18,573)
其他收入		241	358
行政費用		(18,543)	(8,803)
按公平值計入損益之 其他金融資產已變現收益淨額		<u>5,898</u>	<u>3,963</u>
營運虧損	3	(5,128)	(23,055)
出售附屬公司收益		-	18,039
取消綜合入賬附屬公司之虧損		-	(7,194)
融資成本		(1,623)	(3,241)
應佔聯營公司虧損		<u>-</u>	<u>(8)</u>
本期間虧損		<u><u>(6,751)</u></u>	<u><u>(15,459)</u></u>
以下人士應佔:			
本公司權益持有人		(6,751)	(15,459)
少數股東權益		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u><u>(6,751)</u></u>	<u><u>(15,459)</u></u>
每股虧損			
基本	5	<u><u>(1.31)仙</u></u>	<u><u>(4.33)仙</u></u>

* 僅供識別

簡明綜合資產負債表

		二零零七年 九月三十日 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 (經審核)
	附註	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,153	1,751
可出售金融資產		13,435	12,852
		<u>15,588</u>	<u>14,603</u>
流動資產			
存貨		7,071	6,594
應收貿易及其他賬項	6	132,054	128,632
按公平值計入損益之其他金融資產		171,905	41,574
銀行結餘及現金		34,258	177,312
		<u>345,288</u>	<u>354,112</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬項	7	19,403	20,886
應付附屬公司少數股東款項		9,791	5,233
銀行及其他借貸		37,906	43,815
		<u>67,100</u>	<u>69,934</u>
流動資產淨值		<u>278,188</u>	<u>284,178</u>
資產淨值		<u>293,776</u>	<u>298,781</u>
資本及儲備			
股本	8	5,137	5,137
儲備		288,639	293,644
本公司權益持有人應佔權益		293,776	298,781
少數股東權益		—	—
權益總額		<u>293,776</u>	<u>298,781</u>

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

除投資物業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」）所頒佈之香港會計準則第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二零零七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二零零七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五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」）。

於下列日期或
之後開始之
會計期間生效

香港會計準則第1號（修訂）資本披露	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第7號金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第8號經營分類	二零零九年一月一日
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	二零零六年五月一日
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	二零零六年六月一日
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	二零零六年十一月一日
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	二零零七年三月一日
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	二零零八年一月一日

2. 分類資料

本集團之營運業務乃按業務之性質及所提供之產品分開架構及管理。本集團各業務分類為所提供產品面對之風險及所得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。

業務分類	營業額		分類業績	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
證券買賣及投資	96,081	115,106	11,554	(16,171)
物業發展及銷售	3	-	(344)	(433)
建築材料貿易及裝修服務	3,188	3,143	(372)	(731)
物業租賃	-	16	-	15
	<u>99,272</u>	<u>118,265</u>	<u>10,838</u>	<u>(17,320)</u>
其他營運收入			241	358
未分配公司開支			<u>(16,207)</u>	<u>(6,093)</u>
營運虧損			<u>(5,128)</u>	<u>(23,055)</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	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
物業、廠房及設備折舊	272	322
利息收入	<u>(241)</u>	<u>(51)</u>

4. 稅項

由於本集團旗下公司分別於截至二零零六年及二零零七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（不包括香港）（「中國」）有關法例及規例，本集團其中一間中國附屬公司於首個獲利年度起計兩年內可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期間仍未結束或該等公司並無任何應課稅溢利，故並無於截至二零零七年九月三十日止六個月期間作出中國所得稅撥備。

5. 每股虧損

每股基本虧損乃根據截至二零零七年九月三十日止六個月之虧損6,751,000港元（截至二零零六年九月三十日止六個月：15,459,000港元）及期內已發行股份之加權平均數513,686,298股（二零零六年九月三十日：357,306,517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	
	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
應收貿易賬項		
0至30日	365	610
31至90日	757	679
超過90日	1,395	2,084
	<hr/>	<hr/>
	2,517	3,373
應收保留賬項	65	–
其他應收賬項及預付款項	129,472	125,259
	<hr/>	<hr/>
	132,054	128,632
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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	
	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬項		
0至30日	511	213
31至90日	107	582
超過90日	90	825
	<hr/>	<hr/>
	708	1,620
應付保留賬項	28	28
其他應付賬項及應計款項	18,667	19,238
	<hr/>	<hr/>
	19,403	20,886
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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		
於二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日	15,000,000,000	150,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
已發行及繳足		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零零七年三月三十一日及二零零七年九月三十日	513,686,298	5,137
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 或然負債

於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日，本公司並無重大或然負債。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約99,300,000港元（二零零六年：118,300,000港元）。營業額下降主要是由於證券買賣及投資由去年同期之115,100,000港元減少至回顧期內之96,100,000港元。截至二零零七年九月三十日止六個月之股東應佔虧損約為6,800,000港元。

董事會並不建議就截至二零零七年九月三十日止六個月派付任何中期股息（二零零六年：無）。

業務回顧及展望

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，以及物業租賃。

為了強化主要業務之結構，本集團曾經歷一段過渡期，藉以為本集團日後發展及盈利奠下穩固之基礎。本集團於期內一直積極在中國物色多個具潛力之物業發展項目。

於二零零七年十月，本集團公佈其於北京市之首個物業發展項目。本集團已承辦一個位於中國北京市懷柔區懷柔鎮楊家園村之鄉村重建項目。整個重建項目分為兩個階段：一級物業發展包括拆卸破舊房屋及設置土地基建；而二級物業發展（須視乎收購土地使用權情況而定）則包括將土地發展為兼容商業服務之住宅物業，總建築面積約為63,000平方米。懷柔區為著名旅遊景點，距北京市中心不到40分鐘車程。項目將於二零零八年施工，預期於二零零九年完成。

於二零零七年十一月，本集團公佈另一個位於中國北京市之更大型物業發展項目，以總代價人民幣433,000,000元收購一個北京別墅項目。該別墅項目工地之總建築面積為38,373平方米，地點優越，別墅住戶於10分鐘內即可抵達北京首都機場，而往來商業中心區亦只須大概20分鐘。本集團計劃聘請一家國際知名之建築公司以就整個工地進行優質之設計，以吸引高收入人士購買位處優越地區之豪華別墅。本集團預期該項目將可帶來可觀收益，而第一批別墅將於二零零九年開售。

儘管全球資本市場受到美國次按問題衝擊，以及中國政府採取宏觀調控措施以穩定貨幣供應及物業市場，惟本集團對未來可持續增長之中國經濟充滿信心。經濟蓬勃穩定，加上人民幣升值，均有利中國房地產市場健康發展。於首都北京建立據點後，本集團會繼續將物業業務拓展至中國其他發展迅速之一線城市，冀能擴大本集團之物業發展及投資組合。

於二零零七年十二月中，本集團首度將業務拓展至中國其中一個增長迅速之城市－重慶市，於當地收購商舖、停車場及一幅用作發展住宅物業之地塊。

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

於二零零七年九月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘34,300,000港元（二零零七年三月三十一日：177,300,000港元），而借貸則為37,900,000港元（二零零七年三月三十一日：43,800,000港元）。於二零零七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13%（二零零七年三月三十一日：15%）。本集團之流動資金比率，以流動資產除以流動負債呈列，為515%（二零零七年三月三十一日：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現時所需。

股本

本公司之股本結構於回顧期內並無變動。

重大附屬公司收購及出售事項

於二零零六年十二月十八日，本公司及本公司之全資附屬公司Esmian Group Limited（「Esmian」）與Major Win Ltd（「Major Win」）及杭來福先生（「杭先生」）訂立有條件協議（「購股協議」），據此，本集團同意向Major Win收購Best Win Ltd（「Best Win」）全部已發行股本及Best Win結欠及欠付之股東貸款（「貸款」）。收購之總代價為人民幣555,000,000元。交易詳情載於本公司日期為二零零六年十二月二十一日之公佈。

於二零零七年六月二十七日，訂約各方訂立終止契據，以終止購股協議。同日，Esmian、Major Win及杭先生訂立認購期權契約（「認購期權契約」），據此，Esmian以代價1.00港元獲授一份認購期權，可以代價人民幣555,000,000元收購Best Win之全部已發行股本及貸款。該認購期權可由Esmian全權酌情於認購期權契約日期起計1年內隨時行使。交易詳情載於本公司日期為二零零七年六月二十八日之公佈。

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與聶鵬飛就收購北京德邦富策劃諮詢有限公司全部註冊資本訂立有條件協議。收購之總代價為人民幣2,000,000元。交易詳情載於本公司日期分別為二零零七年十月二日及二零零七年十月二十三日之公佈及通函。

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。

結算日後事項

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與Stronway Development Limited訂立有條件協議，以現金人民幣433,000,000元及兩座代價別墅之總代價收購凱成亞太投資有限公司之全部權益。凱成亞太投資有限公司為於香港註冊成立之公司，於中國北京市從事物業發展。交易詳情載於本公司日期分別為二零零七年十一月六日及二零零七年十二月十四日之公佈及通函。

於二零零七年十二月十四日，本公司之全資附屬公司錦元投資有限公司(i)與莊旭及唐茂就以現金代價人民幣45,000,000元收購重慶旭日房地產開發有限公司之全部權益訂立有條件協議；及(ii)與張雪萍及張雪梅就以現金代價人民幣25,000,000元收購重慶鳳弘吉實業有限公司之全部權益訂立有條件協議。旭日及鳳弘吉均於中國重慶市從事物業發展。該等交易詳情載於本公司日期為二零零七年十二月十八日之公佈。

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之周年申報表（「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），與本集團原本於二零零五年四月二十九日所提交之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，並於二零零六年十月十日重新修訂。

於二零零七年九月三十日，有關法律行動仍在進行，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

於二零零七年九月三十日，本集團共聘用29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

截至二零零七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二零零七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二零零七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，二零零七年十二月十九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為馬國雄先生及何志豪先生；本公司之非執行董事為鄒小岳先生；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。