



# 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)

### 截至二零零六年三月三十一日止年度業績公佈

#### 業績

上海策略置地有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績,連同二零零五年之比較數字如下:

#### 綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

		二零零六年 千港元	(經重列) 二零零五年 千港元
營業額	4	33,273	95,364
銷售成本		(34,243)	(93,823)
(毛損) 毛利		(970)	1,541
其他收入及收益淨額	4	51,269	10,424
行政費用		(15,063)	(29,455)
出售可出售金融資產虧損		(70)	-
應收貿易及其他賬項之減值虧損		(1,521)	-
應收貿易及其他賬項之 減值虧損淨額撥回		-	12,110
投資證券之減值虧損		-	(41,000)
可出售金融資產之減值虧損		(44,205)	-
物業、廠房及設備之減值虧損		-	(200,000)
營運虧損		(10,560)	(246,380)
融資成本	6	(9,561)	(9,602)
出售附屬公司虧損		(2,913)	-
應收一間聯營公司款項之減值虧損		(3,671)	-
應佔聯營公司溢利減虧損		(447)	-
除稅前虧損	5	(27,152)	(255,982)
稅項	7	-	42,000
本年度虧損		(27,152)	(213,982)

以下人士應佔：		
本公司權益持有人	(26,438)	(121,158)
少數股東權益	(714)	(92,824)
	<u>(27,152)</u>	<u>(213,982)</u>

年內本公司權益持有人應佔每股 基本虧損	8	<u>(7.6) 仙</u>	<u>(50.2) 仙</u>
------------------------	---	----------------	-----------------

### 綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	(經重列) 二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		66,472	67,459
投資物業		15,324	23,118
於聯營公司之權益		2,040	6,151
可出售金融資產		12,153	–
投資證券		–	57,860
		<u>95,989</u>	<u>154,588</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		4,761	4,516
應收貿易及其他賬項	9	171,725	134,328
按公平值計入損益之其他金融資產		110,987	–
其他投資		–	76,094
已抵押銀行存款		–	5,041
銀行結餘及現金		8,517	48,617
		<u>295,990</u>	<u>268,596</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬項	10	82,921	84,708
應付附屬公司少數股東款項		2,442	605
銀行及其他借貸		86,231	104,491
		<u>171,594</u>	<u>189,804</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>124,396</u>	<u>78,792</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>220,385</u>	<u>233,380</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		–	2,337
<b>非流動負債總額</b>		<u>–</u>	<u>2,337</u>
<b>資產淨值</b>		<u>220,385</u>	<u>231,043</u>

## 權益

### 本公司權益持有人應佔資本及儲備：

股本	3,512	64,937
股份溢價	481,286	465,651
其他儲備	777,020	777,020
累計虧損	(1,051,674)	(1,087,520)
	<u>210,144</u>	<u>220,088</u>
少數股東權益	10,241	10,955
權益總額	<u>220,385</u>	<u>231,043</u>

### 附註：

#### 1. 核數師報告書摘錄

##### 意見的基礎

除我們的工作範圍如下文所闡述受到限制外，我們是按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核工作。

審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項的有關憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴公司及 貴集團的具體情況及是否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

我們在策劃審核工作時，均以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，以能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否並無重大錯誤陳述，作出合理的確定。

然而，我們所得的憑證有限，現載列如下。

##### 1. 審核範圍受限制－上年度的審核範圍受限制影響期初結餘

我們獲委任為年內核數師，並無就截至二零零五年三月三十一日止年度的財務報表作出報告。此外，基於截至二零零五年三月三十一日止年度內獲委任的核數師所得的憑證受到限制可能造成影響，其未能就財務報表能否真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零五年三月三十一日的財政狀況以及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量。因此，我們未能就二零零五年四月一日結轉的數字以及財務報表內載列的比較數額發表意見。

誠如財務報表附註2及43所闡釋，由於有關 貴公司附屬公司杭州恆運交通開發有限公司（「杭州恆運」）目前牽涉法律訴訟之原因，董事無法信納於二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表所載以下數額並無重大錯誤陳述：

- 物業、廠房及設備64,460,000港元；
- 銀行結餘及現金7,217,000港元；
- 應收貿易及其他賬項4,303,000港元；
- 應付貿易及其他賬項58,545,000港元；
- 遞延稅項負債零港元；
- 少數股東權益10,241,000港元。

杭州恆運之物業、廠房及設備包括收費公路賬面淨值63,899,000港元，該筆款項已於截至二零零五年三月三十一日止年度以一筆減值虧損200,000,000港元撇銷。截至二零零五年三月三十一日止年度獲委任之核數師未能取得充足資料及解釋使彼等信納董事所釐定之已確認收費公路減值虧損及收費公路之賬面值及相關遞延稅項負債是否並無重大錯誤陳述。由於前任核數師之故，董事未能向我們提供有關杭州恆運收費公路之充足資料，以讓我們釐定財務報表附註15所示收費公路之賬面值是否公平列賬。

因此，我們未能就 貴集團於二零零五年三月三十一日之資產淨值以及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量是否並無重大錯誤陳述提供意見。就 貴集團之期初資產淨值作出調整，將會影響 貴集團截至二零零六年三月三十一日止年度之虧損淨額及現金流量。

## 2. 審核範圍受限制－並無杭州恆運截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表

誠如財務報表附註2所闡釋，由於杭州恆運之管理層未能合作，故此從二零零五年七月起管理層無法取得杭州恆運之賬冊及記錄。因此， 貴公司本年度之綜合收益表並無載列杭州恆運截至二零零六年三月三十一日止年度之業績，而 貴公司於二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表僅載列杭州恆運直至二零零五年二月二十八日之資產負債表。董事無法使彼等信納於二零零六年三月三十一日綜合資產負債表所載列上文第1段所述金額並無重大錯誤陳述。董事亦未能信納財務報表附註中包括但不限於有關承擔、資產抵押及或然負債之披露所載杭州恆運應佔金額之有效性及完備性。

因此，我們並無獲得足以令我們信納 貴集團財務報表所載杭州恆運進行交易之性質、完備性、適合性、類別及披露事項所需之充分審核憑證。基於相同理由，我們無法使我們信納(i)已載列上文第1段所述金額的披露事項，以及綜合現金流量表及綜合收益表並無載列杭州恆運業務所產生之相應現金流量及經營業績，是否公平地列賬；以及(ii)財務報表附註7所示該等分類資料之披露是否可靠及足夠。

我們並無其他可供採納以使我们信納上述事宜之審核程序。就上述數字作出任何調整，將會對 貴集團於二零零六年三月三十一日之資產淨值及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，以及財務報表中之相關披露造成重大影響。

在表達意見時，我們亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

### 意見之免責聲明

由於本報告「意見的基礎」一節所述我們所獲得之憑證受限制可能會有重大影響，我們無法就財務報表能否真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零六年三月三十一日的財政狀況或 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量發表意見。就所有其他方面而言，我們認為財務報表已按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。僅就本報告「意見的基礎」部分所載我們之工作受限制而言：

- 我們並未獲得我們認為就審核工作所需之一切資料及解釋；及
- 我們無法確定是否已存置適當之賬冊。

## 2. 財務報表編製基準

本公司管理層自二零零五年七月以來一直無法取得其附屬公司杭州恆運交通開發有限公司（「杭州恆運」）之賬冊及記錄，原因為未能獲得杭州恆運管理層之合作。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。有關上述之詳情載於本公司日期為二零零五年七月十三日致股東之公佈。

因此，本公司本年度之綜合收益表並無計入杭州恆運截至二零零六年三月三十一日止年度之業績，而本公司截至二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表則僅計入杭州恆運截至二零零五年二月二十八日之資產負債表。

董事無法信納根據本集團於二零零五年三月三十一日及二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表所載列數額並無重大錯誤陳述：

- 物業、廠房及設備64,460,000港元；
- 銀行結餘及現金7,217,000港元；
- 應收貿易及其他賬項4,303,000港元；
- 應付貿易及其他賬項58,545,000港元；
- 遞延稅項負債零港元；
- 少數股東權益10,241,000港元。

董事亦無法信納於財務報表附註中包括但不限於有關承擔、資產抵押及或然負債之披露所載杭州恆運應佔金額之有效性及之完整性。

本集團之綜合財務報表乃遵照香港公認會計原則及香港公司法之披露規定而編製。本綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並就投資物業、若干金融資產及金融負債（三者均按公平值列賬）之重估值作出修訂。

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。香港財務報告準則包括香港會計師公會所頒佈之香港會計準則及詮釋。涉及判斷成份高或極為複雜之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設及估算之範疇披露於財務報表附註6。

### 採納新訂或經修訂之香港財務報告準則

由二零零五年四月一日起，本集團已採納下列與其業務相關之新訂／經修訂香港財務報告準則及詮釋。二零零五年之比較數字已按有關規定作出修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列方式
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變動及誤差
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露與呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認與計量
香港會計準則第39號（修訂）	金融資產及金融負債之過渡及初次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港詮釋委員會－詮釋第12號	香港詮釋委員會詮釋範疇第12號綜合 －特殊目的實體
香港詮釋委員會－詮釋第15號	經營租賃－獎勵
香港詮釋委員會－詮釋第21號	所得稅－收回經重估之非折舊資產
香港財務報告準則第2號	以股份之支付
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	待售非流動資產及已終止業務

採納香港財務報告準則之影響概述如下：

#### (a) 香港會計準則第1號

香港會計準則第1號對財務報表內若干呈列有所影響，概括如下：

- 少數股東權益現於綜合收益表呈報，另亦包括於綜合資產負債表的權益中及與母公司權益持有人應佔業績／權益分別呈列；
- 本集團應佔聯營公司之稅項過往於綜合收益表計入為稅項開支，現時則計入本集團應佔聯營公司溢利減虧損；及
- 本集團不再容許物業、廠房及設備之變動的比較資料不作披露。

**(b) 香港會計準則第17號**

於過往年度，租賃土地及土地使用權乃按成本減累積折舊及任何累計減值入賬。採納經修訂香港會計準則第17號，導致有關將租賃土地及土地使用權由物業、廠房及設備重新分類為經營租約之會計政策有所變動。根據香港會計準則第17號，一項土地及樓宇租賃應分為租賃土地及租賃樓宇，基準為按於租約開始時租賃土地部份及租賃樓宇部份之租賃權益之相對公平值之比例分類。就租賃土地及土地使用權支付之一次性預付款項，乃於租約期內以直線法在收益表內列作支出，或倘出現減值，則減值會於收益表內列作支出。如未能可靠地分配上述兩者，則整個租賃會列作融資租賃處理，並按成本減累積折舊及累計減值虧損入賬。由於土地及樓宇之金額無法可靠劃分為於購入日期之土地及樓宇成份，該變動對過往之會計期間並無構成影響。

**(c) 香港會計準則第24號**

香港會計準則第24號影響對識別關連人士及若干其他關連人士披露有所影響。

**(d) 香港會計準則第28號**

於過往年度，當本集團所佔虧損超過其於聯營公司之權益，本集團之權益呈列為零並終止確認進一步虧損。

由二零零五年四月一日起，為符合香港會計準則第28號，根據權益法應佔聯營公司之虧損伸延至包括其他長期非股本權益，非股本權益實質上乃聯營公司投資淨額之一部份。

採納香港會計準則第28號對二零零五年四月一日及二零零四年四月一日之期初累計虧損結餘並無構成影響。應用於聯營公司之會計政策詳情載於財務報表附註4。

**(e) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號**

採納香港會計準則第32及39號導致金融工具之確認、計量、取消確認及披露之會計政策出現變動。

直至二零零五年三月三十一日，本集團之投資分為證券投資及／或其他投資，分別以成本值減任何減值虧損及以公平值列賬於資產負債表，而任何證券投資之減值虧損及其他投資公平價值變動均於產生期間之收益表內確認。

根據香港會計準則第39號之條文，已將投資分類為可出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產，分類視乎持有該項投資之目的而定。由於採納香港會計準則第39號，所有投資現時均以公平值於資產負債表列賬，惟若干於活躍市場並無市場報價，且其公平值無法可靠量度之可出售金融資產除外，該等金融資產均以成本值減任何減值虧損列賬。此外，所有於二零零五年三月三十一日之投資（須於採納香港會計準則第39號時按公平值量度者）均須於二零零五年四月一日重新量度，而任何對過往賬面值作出之調整均須確認為對二零零五年四月一日累計虧損結餘作出之調整。

因採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而導致該等財務報表所採用會計政策變動之影響概述如下：

本集團及本公司所有於二零零五年三月三十一日之證券投資於二零零五年四月一日重新界定為可供出售金融資產及按公平值計入損益之其他金融資產，各項投資於二零零五年三月三十一日之各自賬面值與於二零零五年四月一日之各自公平值的差額並不重大，因此並無對於二零零五年四月一日之累計虧損作出任何調整。

根據香港會計準則第32號之條文，已發行可換股票據（可轉換為特定數目的本公司股份）於首次確認時分為負債及股本兩個部分。負債部分其後採用實際利率方法攤銷成本（包括交易成本）列賬。股本部分須在可換股票據儲備內確認，直至票據獲兌換（在此情況下轉撥至股份溢價）或獲贖回（在此情況下直接計入累計虧損內）為止。有關新會計政策之詳情載於財務報表附註4。

採納香港會計準則第32號導致：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
累計虧損增加	317	317
股份溢價增加	317	317
利息開支增加	594	317
每股基本虧損增加	0.17 仙	0.13 仙

採納香港會計準則第32號對二零零五年四月一日之期初累計虧損並無構成影響。

**(f) 香港會計準則第40號**

採納經修訂香港會計準則第40號導致會計政策出現變動，投資物業之公平值變動會記錄於收益表，作為其他收入之一部份。於往年，公平值增加會貸記於投資物業重估儲備。公平價值減少首先會按組合基準與先前估值增加互相抵銷，餘額於收益內支銷。唯自從本集團持續採用公平值模式，因此本集團不需要重列比較數據。任何修改列入二零零五年四月一日之累計虧損，包括存於投資物業重估儲備重新分類之任何金額。於二零零五年四月一日採納香港會計準則第40號後：

所有投資物業公平值的一切變動乃根據香港會計準則第40號的公平值法直接於損益表中確認。

本集團採用此會計政策變動，僅將所有過往本集團之投資物業重估儲備為1,385,000港元均於二零零五年四月一日之累計虧損期初數扣減。

該項新政策對本集團截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之除稅前虧損並無構成重大影響。

**(g) 香港詮釋委員會－詮釋第21號**

採納經修訂香港詮釋委員會－詮釋第21號導致有關計量重估投資物業所產生遞延稅項負債之會計政策有變。有關遞延稅項負債按使用資產所收回賬面值產生之稅項影響為基準計算。於過往年度，有關資產之賬面值乃預期透過出售收回。然而，採納經修訂香港詮釋委員會－詮釋第21號對本集團當年或過往年度之業績及資產淨值並無構成重大財務影響。

**(h) 香港財務報告準則第2號**

採納香港財務報告準則第2號導致以股份支付之會計政策有變。於過往年度，當僱員（該公司包括董事）獲授本公司股份之購股權時，其金額不予確認。倘僱員選擇行使購股權，股本及股份溢價之面值以應收取之購股權行使價為上限入賬。

自二零零五年四月一日起，為著遵守香港財務報告準則第2號，本集團於收益表內將有關購股權之公平值確認為一項開支，或倘成本根據本集團之會計政策合資格確認為一項資產，則確認為一項資產。對應之增加於權益內之資本儲備確認。

倘僱員於彼等擁有購股權之前須切合歸屬條件，則本集團按歸屬期確認已授出購股權之公平值，否則，本集團於購股權授出期間內確認公平值。

倘某位僱員選擇行使購股權，有關資本儲備連同行使價轉撥至股本及股份溢價。倘購股權未行使而失效，則有關資本儲備直接轉撥至累計虧損。

本集團得益於香港財務報告準則第2號五十三段中之過渡性條文。關於在二零零二年十一月七日或之前授出之購股權，以及於二零零二年十一月七日後授出惟在二零零五年四月一日前歸屬之購股權，本集團並不予確認及支銷。

由於本公司之所有已授出購股權在二零零五年四月一日前歸屬，故無須調整二零零四年四月一日及二零零五年四月一日之期初結餘。

(i) 其他準則

採納香港會計準則第2、7、8、10、16、18、19、21、23、27、33、36、37、38及香港詮釋委員會－詮釋第12及15號，以及香港財務報告準則第3及第5號對本集團之會計政策並無構成重大影響，亦無對該等財務報表之金額或披露事項造成任何變動。

3. 分類資料

業務分類

就管理而言，本集團現時分為五個主要營運部門－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、收費公路營運及物業租賃。

本集團按該等部門申報主要分類資料。

以下呈列按業務分類分析之本集團營業額、經營業績貢獻、分類資產及負債：

二零零六年

	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	收費公路 營運 千港元	物業租賃 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
收益表							
截至二零零六年 三月三十一日止年度							
收益							
對外銷售	23,543	9,667	22	-	41	-	33,273
分類業績	1,310	(3,373)	(1,853)	-	(43)	-	(3,959)
未分配其他營運收入							2,023
未分配公司開支							(8,624)
營運虧損							(10,560)
融資成本							(9,561)
出售附屬公司虧損							(2,913)
應收一間聯營公司款項之 減值虧損							(3,671)
應佔聯營公司溢利減虧損							(447)
除稅前虧損							(27,152)
稅項							-
未計少數股東權益前虧損							(27,152)
少數股東權益							714
本年度虧損							(26,438)

二零零六年

	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	收費公路 營運 千港元	物業租賃 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
<b>資產負債表</b>							
於二零零六年 三月三十一日							
<b>資產</b>							
分類資產	115,228	4,872	39,118	75,979	15,488	-	250,685
於聯營公司之權益	-	-	-	-	2,040	-	2,040
未分配公司資產							139,254
綜合資產總值							<u>391,979</u>
<b>負債</b>							
分類負債	15	2,696	11,986	58,545	6	-	73,248
未分配公司負債							98,346
綜合負債總額							<u>171,594</u>
<b>其他資料</b>							
截至二零零六年 三月三十一日止年度							
資本增加	-	53	-	-	-	62	115
折舊及攤銷	-	53	352	-	13	157	575
可出售金融資產之減值虧損	44,205	-	-	-	-	-	44,205
按公平值計入損益之 其他金融資產未變現 收益淨額	48,613	-	-	-	-	-	48,613
持作出售之物業 之撥備撥回	-	-	160	-	-	-	160
投資物業之公平值收益	-	-	-	-	1,666	-	1,666
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,666</u>	<u>-</u>	<u>1,666</u>

二 零 零 五 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	收費公路 營運 千港元	物業租賃 千港元	未分配 千港元	(經重列) 綜合 千港元
<b>收益表</b>							
<b>截至二 零 零 五 年</b>							
<b>三 月 三 十 一 日 止 年 度</b>							
<b>收 益</b>							
對外銷售	63,638	20,306	246	11,153	21	-	95,364
分類業績	(38,025)	(5,671)	8,796	(200,214)	(323)	-	(235,437)
未分配其他營運收入							2,879
未分配公司開支							(13,822)
營運虧損							(246,380)
融資成本							(9,602)
除稅前虧損							(255,982)
稅項							42,000
未計少數股東權益前虧損							(213,982)
少數股東權益							92,824
本年度虧損							(121,158)

二 零 零 五 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	收費公路 營運 千港元	物業租賃 千港元	未分配 千港元	(經重列) 綜合 千港元
<b>資產負債表</b>							
於二零零五年							
三月三十一日							
<b>資產</b>							
分類資產	135,342	4,609	54,057	75,980	23,832	-	293,820
於聯營公司之權益	4,427	-	-	-	1,724	-	6,151
未分配公司資產							123,213
綜合資產總值							<u>423,184</u>
<b>負債</b>							
分類負債	15	2,836	14,421	58,545	6	-	75,823
未分配公司負債							116,318
綜合負債總額							<u>192,141</u>
<b>其他資料</b>							
截至二零零五年							
三月三十一日止年度							
資本增加	-	70	-	-	-	1,469	1,539
折舊及攤銷	26	50	528	4,562	-	879	6,045
投資證券之減值虧損	41,000	-	-	-	-	-	41,000
物業、廠房及設備之 減值虧損	-	-	-	200,000	-	-	200,000
其他投資之未變現收益淨額	7,313	-	-	-	-	-	7,313
應收貿易及其他賬項 之減值虧損撥回淨額	-	(4,146)	16,707	-	-	(451)	12,110

#### 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、其他收入及收益淨額分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>營業額</b>		
證券買賣及投資	23,543	63,638
裝修服務	5,993	17,088
收費公路營運	–	11,153
建築材料貿易	3,674	3,218
物業發展及銷售	–	246
物業租賃	63	21
	<u>33,273</u>	<u>95,364</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	515	106
雜項收入	315	523
	<u>830</u>	<u>629</u>
<b>收益淨額</b>		
其他投資之未變現收益淨額	–	7,313
按公平值計入損益之 其他金融資產之未變現收益淨額	48,613	–
投資物業之公平值收益	1,666	2,482
持作出售之物業之撥備撥回	160	–
	<u>50,439</u>	<u>9,795</u>
	<u><b>84,542</b></u>	<u><b>105,788</b></u>

## 5. 除稅前虧損

除稅前虧損乃於扣除及計入下列項目後得出：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已扣除下列項目：		
員工成本		
— 董事酬金	725	1,168
— 基本薪金及其他福利	4,041	6,596
— 退休福利計劃供款	281	275
	<u>5,047</u>	<u>8,039</u>
核數師酬金	775	1,300
物業、廠房及設備折舊及攤銷	575	6,045
出售物業、廠房及設備虧損	—	113
按公平值計入損益之其他金融資產之已變現虧損淨額	3,181	—
其他投資已變現虧損淨額	—	4,270
經營租約付款	1,818	3,030
已售存貨成本	7,517	11,510
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2,000港元支出（二零零五年：1,000港元）	61	20
應佔聯營公司稅項	7	—
	<u>7</u>	<u>—</u>

## 6. 融資成本

	二零零六年 千港元	(經重列) 二零零五年 千港元
利息：		
須於五年內全數償還之借貸		
— 銀行借貸	6,144	7,781
— 其他借貸	1,843	1,424
可換股票據	1,574	397
	<u>9,561</u>	<u>9,602</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撥備。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有關產生及轉回暫時差異之遞延稅項	—	(42,000)
稅項抵免	—	(42,000)

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：

	二零零六年 千港元	(經重列) 二零零五年 千港元
除稅前虧損	<b>(27,152)</b>	<b>(255,982)</b>
按本地所得稅稅率17.5%計算之稅項 (二零零五年：17.5%)	<b>(4,752)</b>	(44,797)
不可扣稅開支之稅務影響	<b>10,312</b>	8,923
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(737)</b>	(7,583)
未確認暫時差異之稅務影響	<b>(312)</b>	31,826
動用先前未確認稅務虧損之稅務影響	<b>(5,587)</b>	(349)
在其他司法權區營業之附屬公司不同稅率之影響	<b>1,076</b>	(30,020)
稅項抵免	—	(42,000)

## 8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損淨額26,438,000港元(二零零五年：121,158,000港元，經重列)及年內已發行普通股加權平均數347,773,969股(二零零五年：241,436,167股)計算。

計算截至二零零五年三月三十一日止年度每股基本虧損所用之普通股加權平均數，已就本公司股東於二零零五年四月六日所批准股本重組之影響作出追溯調整。

採納香港會計準則第32號所產生之比較每股基本虧損調整如下：

	港仙
二零零五年每股虧損之調整：	
調整前報告數字	50.1
採納香港會計準則第32號所產生之調整	0.1
經重列	<b>50.2</b>

## 9. 應收貿易及其他賬項

應收貿易及其他賬項之賬面值分析如下：

	二零零六年 千港元	本集團 二零零五年 千港元
應收貿易賬項	<b>2,965</b>	4,993
應收裝修工程客戶款項(附註a)	—	2
應收保留賬項	<b>122</b>	628
其他應收賬項及預付款項(附註b)	<b>168,638</b>	128,705
	<b>171,725</b>	<b>134,328</b>

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。於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日，本集團應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至30日	821	241
31至90日	459	354
91至365日	1,635	3,447
超過365日	50	951
	<b>2,965</b>	<b>4,993</b>

應收貿易及其他賬項中包括下述與其相關之實體，其功能貨幣以外為單位之數額：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
人民幣	<b>26,958</b>	<b>34,623</b>

附註：

(a) 應收(應付)裝修工程客戶款項

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	-	5
減：進度付款	-	(39)
	<b>-</b>	<b>(34)</b>
代表：		
列入流動資產之應收客戶款項	-	2
列入流動負債之應付客戶款項	-	(36)
	<b>-</b>	<b>(34)</b>

(b) 其他應收賬項及預付款項包括存放於一間獨立第三方公司、用作證券買賣及其他投資用途之款項約123,437,000港元(二零零五年：69,688,000港元)。

該筆款項屬有抵押、免息及須應要求償還。

## 10. 應付貿易及其他賬項

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應付貿易賬項	1,834	1,920
應付合約工程客戶款項(附註9(a))	-	36
應付保留賬項	179	548
其他應付賬項及應計款項	80,908	82,204
	<b>82,921</b>	<b>84,708</b>

於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日，本集團應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至30日	420	78
31至90日	239	203
超過90日	1,175	1,639
	<u>1,834</u>	<u>1,920</u>

董事認為應付貿易賬項之賬面值與其公平值相若。

應付貿易及其他賬項包括下述與本公司相關之實體之功能貨幣以外為單位之數額：

	本集團	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元
人民幣	<u>74,762</u>	<u>78,807</u>

## 股息

董事會並不建議就截至二零零六年三月三十一日止年度派付任何股息（二零零五年：無）。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額為33,273,000港元（二零零五年：95,364,000港元），較去年下降65.1%。營業額下降上主要由於證券及建築材料買賣減少，加上物業銷售下降所致。股東應佔虧損為26,438,000港元，較去年121,158,000港元減少虧損約78%。每股虧損為7.6港仙（二零零五年：50.2港仙）。股東應佔虧損下降主要由於按公平值計入損益之金融資產之未變現收益淨額為48,613,000港元。儘管可出售金融資產減值虧損之撥備可抵銷部份影響，惟應收聯營公司款項及出售附屬公司虧損合共約達50,789,000港元。去年，本集團就收費公路營運及投資證券作出之減值虧損約為241,000,000港元。

於二零零六年三月三十一日，本集團之資產總值及資產淨值分別為391,979,000港元（二零零五年：423,184,000港元）及220,385,000港元（二零零五年：231,043,000港元）。

### 業務回顧

本集團主要從事證券買賣及投資、物業發展及銷售、建築材料貿易及提供裝修服務以及收費公路營運。

於回顧年度，利率攀升及原油價格高企令物業及股票市場氣氛受挫。董事會對投資策略持保守態度，導致證券買賣及投資減少。建築材料貿易及裝修服務之業務因行內競爭劇烈而受到不利影響。

## 分類業績

證券買賣及投資之分類營業額下降63%至23,543,000港元（二零零五年：63,638,000港元）而分類業績則錄得溢利1,310,000港元（二零零五年：虧損38,025,000港元），主要由按公平值計入損益之其他金融資產未變現收益淨額導致。

建築材料貿易及裝修服務之分類營業額為9,667,000港元，較去年下降52.4%（二零零五年：20,306,000港元）。分類虧損3,373,000港元（二零零五年：5,671,000港元），下降41%。

物業發展及銷售之分類營業額為22,000港元（二零零五年：246,000港元），較去年下降91.1%，而分類虧損則達1,853,000港元（二零零五年：溢利8,796,000港元）。往年之溢利主要來自壞賬撥回。

收費公路營運方面，如財務報表附註2所解釋，基於杭州恆運交通開發有限公司（「杭州恆運」）管理層之間缺乏合作，故於二零零五年二月後無法取得杭州恆運之賬冊及記錄。故此，本公司於本年度之綜合收益表並無於記錄杭州恆運於二零零六年三月三十一日止年度之業績。此外，本公司於二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表只包括杭州恆運截至二零零五年二月二十八日之資產負債表。

## 前景

中國政府實施之宏觀經濟調控政策最近抑制了若干城市過熱之物業市場如上海、北京及深圳。然而，此亦代表進一步參與市場之機會。中國之經濟發展及城市化乃預期持續，歸因於即將來臨之二零零八年奧運會及二零一零年世界博覽會。本集團對於中國之業務持樂觀態度並會繼續集中於中國陸中至長期之物業投資，並透過主動尋找於本集團收益及資產基礎具利益之潛在投資機會以致力改善其業務。

## 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Gold United International Industries Limited（「Gold United」）於二零零五年五月呈交存案之年度匯報（「五月年度匯報」）載有若干不正確資料，其中包括有關Gold United股東及董事之資料，該等資料與本集團於二零零五年四月二十九日所呈交原先年度匯報有重大差異。

於二零零五年七月十三日，本公司向若干人士（「被告人」）發出令狀，要求（其中包括）法院宣佈本公司全資附屬公司Winsky Management Limited為Gold United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及／或於五月年度匯報聲稱為股東及董事之人士。Gold United為投資控股公司，直接擁有杭州恆運交通開發有限公司80%權益，該公司在中國從事經營高速公路業務。

上述事項之詳情載於本公司日期為二零零五年七月十三日之公佈。於本年報日期，此法律行動仍在處理中且並無重要發展。

## 流動資金及財務資源

於二零零六年三月三十一日，本集團有銀行及手頭現金合共約8,517,000港元（二零零五年：48,617,000港元）。去年銀行及手頭現金包括已抵押銀行存款5,041,000港元（二零零六年：無）。銀行及手頭現金下降主要由於年內償還貸款導致。資產價值淨額約為220,385,000港元。（二零零五年：231,043,000港元，經重列）。於二零零六年三月三十一日，計息銀行貸款及其他借貸為86,231,000港元（二零零五年：106,828,000港元），並須於一年內償還（二零零五年：104,491,000港元）。資產負債比率（即銀行貸款及其他借貸總額約86,231,000港元相對股東資金約210,144,000港元之比率）約為0.41（二零零五年：0.49）。本集團流動資金比率，以流動負債除以流動資產呈列，為172%（二零零五年：142%）。

經考慮本集團可供動用之財務資源（包括內部產生之資金及可動用之銀行融資）後，本集團具備充裕營運資本以應付其現時所需金額。

## 或然負債

於二零零六年三月三十一日，本公司並無重要或然負債。（二零零五年：7,650,000港元）。

## 資本結構

於二零零五年四月六日，本公司進行了一項股本重組（「股本重組」）。根據股本重組，(i)於本公司已發行股本內每20股每股面值0.01港元之股份，合併為本公司已發行股本1股每股面值0.20港元之合併股份（「合併股份」）；(ii)本公司透過註銷每股合併股份繳入股本每股0.19港元，將所有合併股份之面值每股0.20港元削減至每股0.01港元，並視作本公司股本內每股0.01港元之繳入股份（「削減股本」）；及(iii)削減股本產生之全部進賬金額撥至繳入盈餘賬。股本重組之詳情列載於本公司二零零五年三月十四日之通函中。此股本重組於二零零五年四月七日生效。

年內本公司之股本變動詳情列載於財務報表附註30。

## 員工

於二零零六年三月三十一日，本集團聘用145名（二零零五年：151名）員工。薪酬待遇一般參考市場條款及個人表現釐定。薪金會每年根據表現評估及按其他有關因素審閱。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。

## 更換核數師

本公司於二零零六年六月八日公佈，本公司委任丁何關陳會計師行為其核數師以填補德勤•關黃陳方會計師行於二零零六年六月七日生效之辭任所產生之臨時空缺。委任新任核數師之議案於二零零六年六月二十七日本公司之股東特別大會中通過。

## 企業管治

企業管治報告已列載於本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之年報。

由香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）頒佈之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14項下企業管治常規守則（「企管守則」）於二零零五年一月一日始之會計期間生效（不包括於二零零五年七月一日或之後始之會計期間生效之內部監控條文）。

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守則。

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企管守則之規定。

### **審核委員會**

由五名獨立非執行董事組成之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，包括審閱截至二零零六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**

本公司已採納有關董事進行證券交易之守則，其條款不寬鬆於上市規則附錄10所載規定標準。經具體查詢全體董事後，全體董事確認彼等已遵守標準守則所載規定標準及本公司所採納有關董事進行證券交易之操守守則。

### **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。

### **致謝**

本人謹代表董事會，就各股東、客戶、供應商、往來銀行及專業顧問去年對本公司之鼎力支持衷心致謝，亦對各員工努力不懈及盡心盡力深表謝意。

承董事會命  
上海策略置地有限公司  
主席  
董波

香港，二零零六年七月二十七日

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

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。