



SHANGHAI LAND HOLDINGS LIMITED

上海地產控股有限公司

(前稱建聯通有限公司)
(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零二年六月三十日止年度 業績公佈

業績概要

上海地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年六月三十日止年度之經審核綜合業績，連同上一年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	1	11,954	36,059
直接支出		(603)	(1,429)
		<u>11,351</u>	<u>34,630</u>
其他收益	2	50,823	102,013
其他(支出)／收入淨額	2	(1,660)	806
其他經營支出		(309)	(400)
行政支出		(39,330)	(30,377)
		<u>20,875</u>	<u>106,672</u>
經營溢利		20,875	106,672
出售附屬公司虧損	3	(40,297)	—
證券投資之減值虧損	4	(26,266)	—
重估投資物業虧絀		—	(81,447)
		<u>(45,688)</u>	<u>25,225</u>
除稅前正常業務(虧損)／溢利		(45,688)	25,225
稅項	5	(564)	(2,253)
		<u>(46,252)</u>	<u>22,972</u>
股東應佔(虧損)／溢利		(46,252)	22,972
每股(虧損)／盈利			
基本及攤薄	6	(1.52)仙	0.75仙

附註：

1. 營業額及分類資料

本集團之主要業務為無線技術及物業投資。營業額包括本年度之租金收入。

業務分類

本集團訂定以業務分類分析作為主要報告形式呈列，乃由於本年度及過往年度本集團之經營業績主要受無線技術投資及物業投資業務所影響。

	截至六月三十日止年度					
	無線技術投資		物業投資		綜合	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,954</u>	<u>36,059</u>	<u>11,954</u>	<u>36,059</u>
分類業績	<u>(19,478)</u>	<u>(9,463)</u>	<u>8,655</u>	<u>29,297</u>	<u>(10,823)</u>	<u>19,834</u>
利息收入					<u>50,486</u>	<u>101,946</u>
未能分類之行政支出 扣除其他收入淨額(附註)					<u>(18,788)</u>	<u>(15,108)</u>
經營溢利					<u>20,875</u>	<u>106,672</u>
出售附屬公司虧損	—	—	(40,297)	—	(40,297)	—
證券投資之減值虧損	(26,266)	—	—	—	(26,266)	—
投資物業之重估虧絀	—	—	—	(81,447)	—	(81,447)
稅項	—	—	(564)	(2,253)	(564)	(2,253)
股東應佔(虧損)/溢利					<u>(46,252)</u>	<u>22,972</u>

附註： 包括折舊費用港幣 1,195,000元(二零零一年：港幣868,000元)。

無線技術投資業務至今並無產生任何收益，該業務之負面分類業績乃來自直接經營開支，其中包括投資部員工之薪酬所致。

	無線技術投資		於六月三十日 物業投資		綜合	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類資產	101,684	89,227	-	656,865	101,684	746,092
未能分類之資產					2,252,172	1,675,393
總資產					<u>2,353,856</u>	<u>2,421,485</u>
分類負債	-	-	-	(19,971)	-	(19,971)
未能分類之負債					(4,072)	(5,478)
總負債					<u>(4,072)</u>	<u>(25,449)</u>
年內產生之資本支出	79,672	48,278	-	-		

地區性分類

由於所有物業投資業務均於香港進行，而無線技術投資業務於本年度及上一個財政年度仍未產生任何收益，故並無作地區性分析。

2. 收入

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
其他收益		
利息收入	50,486	101,946
雜項收入	337	67
	<u>50,823</u>	<u>102,013</u>
其他(支出)／收入淨額		
匯兌(虧損)／收益淨額	(1,660)	806

3. 出售附屬公司虧損

根據二零零一年十一月十七日於股東特別大會上通過之決議案，本公司行使與國浩集團有限公司(「國浩」)訂立之出售選擇權協議所賦予之權利，分別以港幣286,740,000元、港幣181,488,000元及港幣138,517,000元完成出售其於三間全資附屬公司：Supreme Goal Investments Limited、W.C.H. Limited及Wanchai Property Investment Limited之權益。該等公司均持有本集團之投資物業。

於完成行使出售選擇權所錄得港幣40,297,000元之虧損乃為出售所得之總代價港幣606,745,000元與持有物業之附屬公司之賬面淨值之間之差額並扣除交易成本。

4. 證券投資之減值虧損

證券投資之減值虧損乃指由於出現投資減值而撤銷本公司於技術公司之股本權益及借予一間技術公司之可換股貸款。

5. 稅項

綜合收益表內所示之稅項，乃根據本年度之估計應課稅溢利按16%之稅率計算而作出之香港利得稅撥備。

由於本公司及本集團有遞延稅項資產淨額(當中主要包括結轉累計稅項虧損之未來利益)，而該等遞延稅項資產淨額之變現屬未能確定，故並無就遞延稅項作出準備。

6. 每股(虧損)／盈利

(a) 每股基本(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按股東應佔虧損港幣46,252,000元(二零零一年：溢利為港幣22,972,000元)及本年度已發行股份之加權平均股數3,051,438,765股(二零零一年：3,051,438,725股)計算。

(b) 每股攤薄(虧損)／盈利

由於有關本公司之購股權潛在之發行普通股不會令每股虧損上升(二零零一年：每股盈利下降)，因此對每股攤薄(虧損)／盈利之計算並無攤薄之影響。

股息

董事會並不建議派發末期股息(二零零一年：無)。

控股股東之變動

根據Investor Investment imGO Limited、Sherbourne Limited、Ericsson Holding Internatioanl B.V.、Trumpington Limited及Global Town Limited(「Global Town」)(其後已改名為New Nongkai Global Investments Limited)於二零零二年五月三日訂立之買賣協議(「買賣協議」)及於二零零二年六月六日就此作出修訂而訂立之補充協議，Global Town同意收購本公司合共1,769,371,225股股份(「股份」)，佔本公司已發行股本之57.98%(「該收購」)。買賣協議已於二零零二年六月十三日完成，該收購之詳情載於本公司二零零二年五月三日之公佈。

於完成買賣協議後，中銀國際亞洲有限公司代表Global Town提出一項無條件現金收購(「股份收購」)，以每股股份收購價港幣0.82元收購本公司全部已發行股份，惟已由Global Town及與其一致行動之人士所擁有者則除外。同時，中銀國際亞洲有限公司向所有持有本公司尚未行使購股權之持有人提出無條件收購賦有可以認購價每股股份港幣0.75元認購本公司股份權利之購股權(「購股權」)，以代價每份購股權港幣0.07元換取購股權持有人向本公司放棄彼等所持購股權之所有現有權利(「購股權收購」)(股份收購及購股權收購統稱「收購事項」)。

於二零零二年七月十一日完成股份收購後，Global Town已就股份收購項下之824,680,092股股份收取有效接納文件，致使Global Town及與其一致行動之人士擁有2,655,080,092股股份，佔於完成日期本公司已發行股本約87.01%。於二零零二年七月十一日完成購股權收購後，Global Town亦已就購股權收購項下所有尚未行使之購股權收取接納文件，並已將其註銷及廢除。收購事項之詳情已載於二零零二年六月二十日發出之收購文件內。

更改公司名稱

於二零零二年八月二十六日，本公司之名稱已由「建聯通有限公司」更改為「上海地產控股有限公司」，以反映本公司將致力於上海之物業發展及投資之宏圖。

業務回顧

鑑於二零零二年之全球經濟情況及主要企業資本市場持續疲弱，前景仍未明朗，本集團已審慎評估其投資組合之價值。本集團已撇銷未能達致投資時訂下之若干表現目標或前景難以預測之投資組合公司。縱然如此，本集團現時受一項出售選擇權保障以解除進一步減值之風險，該出售選擇權可給予本集團權利以現時賬面值出售技術投資組合。

無線科技投資

China Greens Limited專責發展及推行網絡保安解決方案、服務及產品。**China Greens Limited**之產品包括防火牆、入侵偵測系統及遙距存取掃描器。而所提供之服務範疇包括由保安評估及網絡掃描至遙距監察及緊急應答等。

言豐科技為一家多語言話音語音辨識科技 (multi-lingual conversational speech understanding technology) 之領導供應商，包括語音辨識、語音轉譯 (text to speech)、身份辨別 (speaker authentication) 及綜合語音平台及解決方案。言豐科技屢獲殊榮之新科技大大提升了生活質素及效益，並為整個亞洲之商業發展作好部署。

iSilk為一家擁有跨語言知識管理軟件知識產權之公司，利用自然語言處理及資訊檢索技術，令資訊搜尋工序更具成本效益和更有效率。

IP Infusion為一家可擴展IP服務之智能網絡軟件供應商之先驅。**IP Infusion**之先進控制軟件令設備賣方、服務供應商及電訊及企業公司可更快建立及提供更廣泛圍繞**IP Infusion**核心網絡路由之IP增值服務及轉接軟件技術 (switching software technology)。

NESS Display Corporation Limited專責透過有機發光二極管顯像 (OLED) 科技設計及製造平面顯示屏。此項革新科技及產品為追求更鮮明、清晰及具能源效益顯示屏之裝置如流動電話、手提遊戲機及個人數碼助理等注入新元素。

房地產投資

根據於二零零一年十一月十七日召開之股東特別大會上通過之決議案，本公司已行使與國浩訂立之出售選擇權協議所賦予之權利，根據該協議，本公司有權要求國浩購入本公司於三間持有物業之附屬公司**Supreme Goal Investments Limited**、**W.C.H. Limited** 及 **Wanchai Property Investment Limited** 之全部權益。該等公司分別持有以下物業：

- (a) 中環中心：位於香港皇后大道中九十九號一幢享負盛名之甲級辦公室中環中心之十二及十五樓。
- (b) 胡忠大廈：位於香港灣仔皇后大道東二百一十三號之辦公室大樓胡忠大廈之三十三至三十五樓。
- (c) 海外信託銀行大廈：位於香港灣仔告士打道一百六十號之辦公室大樓海外信託銀行大廈之十七至十九樓、二十二、二十四至二十七樓、閣樓及二樓之六個停車位。

上述權益之轉讓已於二零零一年十一月二十一日完成，本公司並就該項交易共收取為數港幣606,745,000元之金額。

財政狀況

本集團於二零零一年十一月因行使出售選擇權，將持有三項投資物業之附屬公司出售予國浩而取得合共港幣606,745,000元，因此於財政年度結束時，本公司所持現金進一步上升至港幣2,242,554,000元。

展望

董事會認為中國物業市場擁有無限發展潛力，因此本集團決意重新投入物業市場之發展及投資，尤其是於上海之投資。緊隨中國加入世界貿易組織後，預期將有大量外資公司於中國設立辦事處作為據點，而上海更成為首選之地，因此帶動住宅及商用物業需求之上升。此外，憑藉上海住戶收入之穩定增長、按揭利率之削減及政府不斷推行樓宇改革，預期亦將有助提升住宅物業市場之需求。

僱員及薪酬政策

於二零零二年六月三十日，本集團共聘用九名僱員。我們深信上述管理班子對於本集團所選取之投資項目成功與否極為重要。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內行規釐定彼等之薪酬。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

遵守最佳應用守則

本公司於二零零二年六月三十日年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四載列之最佳應用守則，惟非執行董事並無指定委任年期，並須根據本公司之組織章程之規定於本公司之股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

審核委員會

完成收購時，所有於作出收購前身為董事之該等董事（不包括陳林興先生）均已於二零零二年七月十一日終止成為董事，而由前董事組成之審核委員會亦已解散。其後，由兩名新委任獨立非執行董事組成之新審核委員會（「新審核委員會」）已成立。新審核委員會已與管理層審核本集團採納之會計政策及慣例，亦曾商討有關審核、內部控制及財務申報等事宜。

詳盡業績公佈

載有上市規則附錄十六第四十五（一）至四十五（三）段所規定資料之詳盡業績公佈，將盡快於聯交所之網頁刊載。

致謝

本人謹藉此機會向各董事及全體員工為本集團作出之努力及貢獻，以及股東對本公司之支持致以謝意。諸位不斷之支持將繼續成為本集團取得盈利增長之原動力。

代表董事會
主席
周正毅

香港，二零零二年九月二十七日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。