



# Shanghai Land Holdings Limited

## 上海地產控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

### 截至二零零二年十二月三十一日止六個月中期業績

#### 中期業績

上海地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績如下：

本集團之股東應佔溢利為2,288,000港元，而去年同期則有股東應佔虧損39,368,000港元。於二零零二年十二月三十一日，本集團之綜合股東資金為2,356,512,000港元，即每股資產淨值為0.77港元。

#### 綜合收益表－未經審核 (以港元計算)

		截至十二月三十一日 止六個月	
	附註	二零零二年 千元	二零零一年 千元
營業額	2	744	11,954
直接支出		(153)	(603)
		<u>591</u>	<u>11,351</u>
其他收益	3	17,402	30,938
其他收入／(支出)淨額	3	276	(622)
行政支出		(15,779)	(21,398)
其他經營支出		—	(309)
經營溢利	4	<u>2,490</u>	<u>19,960</u>
出售附屬公司之虧損		—	(40,297)
證券投資減值虧損		—	(18,467)
除稅前日常業務溢利／(虧損)		<u>2,490</u>	<u>(38,804)</u>
稅項	5	(202)	(564)
股東應佔溢利／(虧損)		<u>2,288</u>	<u>(39,368)</u>
		仙	仙
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	6	<u>0.07</u>	<u>(1.29)</u>

#### 未經審核綜合收益表附註 (以港元計算)

## 1 編撰基準

本綜合收益表乃撮錄自本集團之中期財務報告，而該中期財務報告乃未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之核數準則第700號「委任審閱中期財務報告」審閱。

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市規則之規定而編撰，亦符合會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」之規定。

## 2 分部資料

### 業務分部

由於本集團於現行及過往中期報告期間之經營業績主要受無線技術投資及物業投資業務所影響，故此本集團以業務分部分分析作為主要呈報方式。

	截至十二月三十一日止六個月					
	無線技術投資		物業投資		綜合	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>744</u>	<u>11,954</u>	<u>744</u>	<u>11,954</u>
分部業績	<u>(1,045)</u>	<u>(11,060)</u>	<u>(1,822)</u>	<u>8,655</u>	<u>(2,867)</u>	<u>(2,405)</u>
利息收入					17,153	30,783
管理費收入					166	—
未分配行政支出 (已扣除其他收入)					(11,962)	(8,418)
經營溢利					<u>2,490</u>	<u>19,960</u>
出售附屬公司之虧損	—	—	—	(40,297)	—	(40,297)
證券投資減值虧損	—	(18,467)	—	—	—	(18,467)
稅項	—	—	(202)	(564)	(202)	(564)
股東應佔溢利／(虧損)					<u>2,288</u>	<u>(39,368)</u>

於二零零二年十二月三十一日後，本公司公佈董事會於二零零三年二月十七日決定行使出售選擇權，出售本集團所有非上市股本及債務證券，總代價為13,037,500美元（約等於101,692,500元），惟須待獨立股東於稍後舉行之股東特別大會上批准方可作實。

行使出售選擇權即出售本集團無線技術投資分部之全部資產，此構成將終止業務。於中期報告期間，該分部並無為本集團帶來任何收益（二零零一年：無）及現金流量（二零零一年：現金流出淨額38,723,000元）。

### 地區分部

截至二零零二年十二月三十一日止六個月之所有物業投資業務均在中華人民共和國（「中國」）進行，而截至二零零一年十二月三十一日止六個月之所有物業投資業務則在香港進行。無線技術投資分部之分部業績即現行及過往財政期間在香港產生之經營成本。

## 3 其他收益／其他收入(支出)淨額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元
其他收益		
利息收入	17,153	30,783
管理費收入	166	—
雜項收入	83	155
	<u>17,402</u>	<u>30,938</u>
其他收入／(支出)淨額		
外匯收益／(虧損)淨額	<u>276</u>	<u>(622)</u>

#### 4 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元
折舊	561	616
出售固定資產之虧損	—	433

#### 5 稅項

綜合收益表之稅項指：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元
香港稅項	—	564
海外稅項	202	—

截至二零零二年十二月三十一日止六個月綜合收益表之稅項指一間海外附屬公司就在中國賺取之租金收入而應付之所得稅，按中國現行適當稅率扣除。截至二零零一年十二月三十一日止六個月之稅項指根據估計期內應課稅溢利按稅率16%計算之香港利得稅撥備。截至二零零二年十二月三十一日止六個月，本集團並無任何應繳納香港利得稅之溢利。

#### 6 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃根據股東應佔溢利2,288,000元(二零零一年：虧損39,368,000元)及期內已發行股份3,051,438,765股(二零零一年：3,051,438,765股)計算。

#### 管理層討論及分析

##### 業務回顧

##### 無線技術投資

##### *NESS Display Corporation Limited*

NESS Display Corporation Limited為一九九八年在韓國成立之研究及開發機構，專門開發有機發光二極管顯像(「OLED」)技術。

##### *IP Infusion Inc.*

IP Infusion Inc.於一九九九年成立，提供可支援互聯網核心、周邊及接入設備之先進網絡軟件。

##### 言豐科技有限公司

言豐科技有限公司於一九九六年成立，為亞洲區之語音辨識技術供應商。

##### 中聯綠盟有限公司

中聯綠盟有限公司於二零零零年成立，提供資訊科技(「IT」)安全及入侵偵測解決方案。

##### *iSilk.com, Inc.*

iSilk.com, Inc.於二零零零年成立，提供自然語言處理及知識管理產品。

董事會於二零零三年二月十七日公佈，本公司選擇根據與Investor Investment imGO Limited(「Investor imGO」)訂立之出售選擇權協議行使有關權利(「出售選擇權」)，要求Investor imGO按總額13,037,500美元(約等於101,692,500港元)購買本公司對NESS Display Corporation Limited、IP Infusion Inc.、言豐科技有限公司、iSilk.com, Inc.及中聯綠盟有限公司上述有關無線技術之所有少數股東投資(合稱「投資項目」)。

本公司須待獨立股東在即將於二零零三年三月二十五日舉行之股東特別大會上批准，方可行使出售選擇權。

## 物業投資

### 峻嶺廣場

本集團於二零零二年十一月以大約33,300,000港元代價，收購峻嶺廣場15個不同層數之辦公室單位及地庫45個車位作收租用途。峻嶺廣場位於中國上海成都北路500號，為一座38層高辦公室大樓。本集團於峻嶺廣場所佔物業之樓面總面積約為4,465.21平方米。峻嶺廣場位於上海黃浦區，該區可經成都北路貫通上海市其他地方，交通方便。

### 吳中路

本集團於二零零三年二月以大約330,800,000港元之代價，收購一幅位於中國上海虹橋吳中路土地作發展用途。該幅土地位於上海其中一個旺區，地盤面積約為96,317平方米。地積比率為1.1倍，預計樓宇落成後將可提供樓面總面積約105,950平方米，作高級住宅及商業用途。預期該綜合大樓將於二零零五年落成，預計於二零零四年開始出售。

## 酒店投資

### 上海龍柏飯店

本集團於二零零三年一月公佈有意以大約381,000,000港元之代價，收購上海一間四星級酒店上海逸和龍柏飯店（「龍柏飯店」）。龍柏飯店位於中國上海虹橋區虹橋路，距虹橋機場約5分鐘路程，而距上海浦東國際機場約40分鐘路程，佔地約21,992平方米，樓面總面積約31,365平方米。龍柏飯店有六座建築物，主樓用作酒店，其餘五座屬配套設施。主樓為11層高四星級酒店，有385間客房，樓面總面積約31,214平方米。龍柏飯店亦有其他設施，包括宴會廳、健身室、網球場、泳池、高爾夫球場及商務中心等。龍柏飯店於一九九一年二月獲得中國國家旅遊局頒發四星級酒店證書。收購龍柏飯店之交易已於二零零三年三月初完成。

## 展望

鑒於二零零二年全球資訊科技市場不景，加上業務增長遜於預期，董事會預期無線技術投資項目及科技相關業務之市場並不明朗，且表現仍將不振。因此，董事會認為透過行使出售選擇權退出無線技術業務，可使本公司避免因科技相關業務市場前景不明朗而可能再作撥備。

董事會認為中國（尤其是上海）酒店業之回報有龐大之增長潛力。中國已加入世界貿易組織，而上海環球片場亦已定於二零零六年開幕，加上中國成功爭取在上海舉辦世界博覽會，因此董事會預期在上海舉行之展覽、會議、研討會及國際盛事，與及商務及觀光旅客之數目均會大幅增加，對高級酒店客房及服務將有龐大需求。

董事會相信收購龍柏飯店為本集團將業務擴大至酒店投資及營運之良機，更可加強成為上海物業投資者及發展商之領導地位。此外，董事會相信龍柏飯店可為本集團帶來經常收入，加強本集團之盈利及現金流量。

隨著中國加入世界貿易組織及上海成功爭取在二零一零年舉辦國際展覽會，全球資金將會透過各種渠道注入中國。上海在中國經濟發展中佔據重要地位，跨國公司不斷將業務之地區及全國總部遷往上海，應會刺激對高級住宅及辦公大樓之需求上升。政府政策（第十個五年計劃）目標亦在於維持上海物業市場供求穩定。本集團將借助各種有利因素，例如促進一般大眾購買力之住房按揭政策，與及日漸活躍之二手市場，在上海開拓房地產業務，具體方法為投資高級豪華住宅、重建舊城區及興建高級「智能式」辦公大樓。

本公司所採取之策略為發展工作標準化、業務營運國際化及業務商標普及化，爭取逐步鞏固在上海之市場地位，成為上海具領導地位之物業發展商之一。此外，通過不斷努力及增值，本公司會致力為各股東提供可觀回報。

## 其他資料

### 股息

董事會並不建議派發中期股息。

### 財政狀況

本集團在支付收購峻嶺廣場之款項33,300,000港元後，於二零零二年十二月底所持之現金減至2,215,000,000港元。

### **買賣或贖回本公司上市證券**

截至二零零二年十二月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司上市證券。

### **僱員及薪酬政策**

於二零零二年十二月三十一日，本集團於香港聘用29名僱員。為配合持續增長，本集團將招攬更多具備高資歷與專業知識以及國際經驗之人才加入本集團。

本集團根據僱員之表現、長處及發展潛力聘請與擢升個別僱員，並主要根據業內現行慣例釐定薪酬。薪酬福利乃因應僱員之表現及對本集團之貢獻而釐定。本集團會定期檢討薪酬政策。

### **審核委員會**

審核委員會由本公司兩名獨立非執行董事組成，並已與管理層檢討本集團之會計準則及慣例，並商討審核、內部監控及財務申報之事宜。

### **最佳應用守則**

就本公司董事所知，並無任何資料可合理顯示本公司於截至二零零二年十二月三十一日止六個月期間並無或曾無遵守聯交所證券上市規則附錄14所載之最佳應用守則，惟本公司之非執行董事並無指定任期，並須根據本公司組織章程細則之規定於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

### **於聯交所網站公佈業績**

根據上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定披露之本集團期內業績之全部資料稍後將在聯交所網站刊登。

### **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謝。各位不斷鼎力支持將仍為本集團取得盈利增長之主要動力。

承董事會命  
主席  
周正毅

香港，二零零三年三月二十一日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。