



Shanghai Land Holdings Limited

上海地產控股有限公司

(已委任接管人)

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零三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(已委任接管人)(「本公司」)之董事會(「董事會」)及本公司之共同及個別接管人(「接管人」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零三年六月三十日止年度之經審核綜合業績及上年度之比較數字如下：

| | 附註 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
|-------------|----|------------------|-----------------|
| 營業額 | 2 | 15,106 | 11,954 |
| 直接支出 | | (5,452) | (603) |
| | | <u>9,654</u> | <u>11,351</u> |
| 其他收益 | 3 | 27,971 | 50,823 |
| 外匯收益／(虧損)淨額 | | 687 | (1,660) |
| 其他經營支出 | | — | (309) |
| 行政支出 | | (39,127) | (39,330) |
| | | <u>(815)</u> | <u>20,875</u> |
| 經營溢利／(虧損) | 4 | (815) | 20,875 |
| 出售附屬公司虧損 | 5 | — | (40,297) |
| 非買賣證券減值虧損 | | — | (26,266) |
| 投資及酒店物業重估虧絀 | 2 | (123,860) | — |
| 發展中物業減值虧損 | 2 | (136,925) | — |
| 確認為收入之負商譽 | 2 | 3,480 | — |
| 融資成本 | 6 | (2,716) | — |
| | | <u>(260,836)</u> | <u>(45,688)</u> |
| 除稅前正常業務虧損 | | (260,836) | (45,688) |
| 稅項 | 7 | (477) | (564) |
| | | <u>(261,313)</u> | <u>(46,252)</u> |
| 股東應佔虧損 | | <u>(261,313)</u> | <u>(46,252)</u> |
| 每股基本虧損 | 8 | <u>(8.56)仙</u> | <u>(1.52)仙</u> |

附註：

1. 財務報表之編製基準

(i) 接管人及董事會之免責聲明

由於接管人於二零零三年六月七日獲委任，因此彼等對本集團之財政及營運狀況並無詳盡資料，尤其是有關彼等獲委任前本集團所訂立之該等交易。本集團於香港之賬冊及記錄均被廉政專員公署（「廉政公署」）扣查以進行調查。此外，接管人未能取得全資附屬公司上海逸和龍柏飯店有限公司（「龍柏」）之若干正本文件，且僅能有限度接觸本公司全資附屬公司上海宏興房地產發展有限公司（「宏興」）之賬冊及記錄，該等文件及記錄現時由在中華人民共和國（「中國」）註冊之上海農凱發展（集團）有限公司（「上海農凱」）扣存。接管人正採取行動以從各方面（包括廉政公署）蒐集本集團之資料，並已不斷盡力確定本集團之業務，惟接管人未能接觸一切所需賬冊及記錄以就本集團編製準確及完整之財務報表。鑑於本集團最近之發展，包括有限接觸本集團之賬冊及記錄以及所發現於中國之兩項非正常貸款交易，董事會未能就本集團財務報表之準確性及完整性發出無保留意見聲明。

因此，接管人及董事會未能就財務報表所載於截至二零零三年六月三十日止年度對本集團構成影響之所有交易，以及財務報表是否真實公平地呈列本集團截至二零零三年六月三十日止年度之業務及現金流量，以及於二零零三年六月三十日之財務狀況發出無保留意見聲明。接管人因此拒絕對本集團財務報表中有關本集團截至二零零三年六月三十日止年度之業務承擔任何責任。此外，董事會於二零零三年十月二十七日召開之會議上議決拒絕對本集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表作出承擔。

(ii) 附屬公司之會計記錄及文件

有關宏興之會計記錄及有關文件以及龍柏之若干文件正本乃由上海農凱扣存。接管人僅能有限度接觸該等記錄及／或文件，因此，彼等未能信納有關宏興及龍柏之若干結餘是否已適當地在財務報表列賬。

本公司之全資附屬公司 Bowyer Profits Limited（「Bowyer」）已委任上海農凱作為代表其進行一切有關租賃投資物業事項之經理人，月費為人民幣200元，以及自二零零二年十二月三十一日至二零零四年十二月三十一日止期間就此收取收入及支付費用之託管人。上海農凱之職責為每月就 Bowyer 之投資物業之租賃狀況及現金狀況編製財務報告。然而，接管人未能向上海農凱取得足夠資料及文件以確定有關 Bowyer 之若干結餘是否已適當地在財務報表列賬。

(iii) 宏興及龍柏

接管人已於二零零三年六月十三日取得本公司所有附屬公司之管理權，惟不包括宏興及龍柏。接管人已向上海市工商行政管理局（「上海工商局」）申請變更宏興及龍柏之董事及法人代表。接管人正等待上海工商局批准有關變更申請。彼等已提交有關宏興及龍柏之法人代表之合約詐騙及行騙之公安局報案記錄。接管人委任之中國法律顧問認為接管人（作為宏興及龍柏之股東）在完成上海工商局所需之登記程序後將可在短期內行使股東權利以取得宏興及龍柏之管理及經營控制權。

由於宏興及龍柏之主要資產（分別為發展中物業及酒店物業）聲稱已作為取得墊付兩項非正常貸款之抵押，而發展中物業及酒店物業於二零零三年六月三十日之賬面值分別降至港幣198,000,000元及港幣361,000,000元，宏興及龍柏於二零零三年六月三十日均擁有淨負債。根據接管人所取得之資料，大概相約之非正常貸款之金額已存放於及／或墊付予兩間中國公司。倘該筆應收款項未能收回，及變現上述物業之所得款項不足以抵銷非正常貸款及未支付之利息，宏興及龍柏可能面對持續經營基準問題。

(iv) 採納新增及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）

本集團首次採納下列由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂會計實務準則：

| | | |
|-----------------|---|-------------|
| 會計實務準則第1號（經修訂） | : | 「財務報表之呈報方式」 |
| 會計實務準則第11號（經修訂） | : | 「外幣換算」 |
| 會計實務準則第15號（經修訂） | : | 「現金流量報表」 |
| 會計實務準則第33號 | : | 「已終止經營業務」 |
| 會計實務準則第34號 | : | 「僱員福利」 |

2. 營業額及分類資料

營業額指年內來自酒店投資收入及投資物業之租金收入，並分析如下：

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，乃由於本集團於本年度之業績主要受物業投資、酒店投資及物業發展業務，而上年度則主要受物業投資及無線技術投資業務所影響。

| | 酒店投資 | | 物業投資 | | 物業發展 | | 無線技術投資 | | 綜合 | |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 營業額 | <u>13,290</u> | <u>-</u> | <u>1,816</u> | <u>11,954</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>15,106</u> | <u>11,954</u> |
| 分類業績 | <u>3,058</u> | <u>-</u> | <u>1,445</u> | <u>8,655</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(181)</u> | <u>(19,478)</u> | <u>4,322</u> | <u>(10,823)</u> |
| 利息收入 | | | | | | | | | 26,737 | 50,486 |
| 未能分類之行政支出 扣除其他收入淨額 | | | | | | | | | <u>(31,874)</u> | <u>(18,788)</u> |
| 經營溢利／（虧損） | | | | | | | | | (815) | 20,875 |
| 出售附屬公司虧損 | - | - | - | (40,297) | - | - | - | - | - | (40,297) |
| 非買賣證券減值虧損 | - | - | - | - | - | - | - | (26,266) | - | (26,266) |
| 投資及酒店物業重估虧蝕* | (111,500) | - | (12,360) | - | - | - | - | - | (123,860) | - |
| 發展中物業減值虧損* | - | - | - | - | (136,925) | - | - | - | (136,925) | - |
| 確認為收入之負商譽 | 3,171 | - | 309 | - | - | - | - | - | 3,480 | - |
| 融資成本 | | | | | | | | | (2,716) | - |
| 稅項 | - | - | (477) | (564) | - | - | - | - | <u>(477)</u> | <u>(564)</u> |
| 股東應佔虧損 | | | | | | | | | <u>(261,313)</u> | <u>(46,252)</u> |

* 根據獨立專業資格之物業估值師所編製之估值計算。

地區性分類

由於截至二零零三年六月三十日止年度之物業投資、酒店投資及物業發展業務均於中國進行，故並無作地區性分析。截至二零零二年六月三十日止年度之所有物業投資業務均於香港進行。無線技術投資業務於該兩個財政年度內並無產生任何收益。

3. 其他收益

| | 本集團 | |
|------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 利息收入 | 26,737 | 50,486 |
| 雜項收入 | 1,234 | 337 |
| | <u>27,971</u> | <u>50,823</u> |

4. 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

| | 本集團 | |
|---|---------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 員工成本(包括退休計劃供款 港幣163,000元 (二零零二年：港幣183,000元)， 但不包括董事酬金) | 9,441 | 18,990 |
| 折舊 | 1,485 | 1,195 |
| 經營租約費用 | | |
| — 辦公室租金 | 4,790 | 2,443 |
| — 設備租金 | 23 | 23 |
| | <u>4,813</u> | <u>2,466</u> |
| 核數師酬金 | 500 | 416 |
| 其他固定資產減值虧損 | — | 763 |
| 提供服務成本 | 5,096 | — |
| 投資物業租金收入減開支港幣356,000元 (二零零二年：港幣603,000元) | (1,460) | (11,351) |
| 出售其他固定資產(收益)／虧損 | <u>(17)</u> | <u>436</u> |

5. 已終止經營業務

- a. 根據於二零零三年三月二十五日召開之股東特別大會上所通過之決議案，本公司行使日期為二零零二年五月三日之認沽股權協議所附之權利，以向Investor Investment imGO Limited出售本集團所持有之全部無線技術公司，代價相等於投資項目總賬面淨值13,037,500美元(相等於約港幣101,684,000元)(「認沽股權」)。認沽股權已於二零零三年三月二十八日完成行使，出售事項並無產生任何盈虧。出售事項亦無產生任何稅務費用或抵免。所得款項已於二零零三年四月一日收取。

上述現金流入量約港幣101,684,000元已存放於本公司附屬公司Great Hero Limited，而當中港幣53,157,294元已於其後在並無合適理由下代宏興轉匯予Great Center Limited。

於財務報表所載有關已終止經營之無線技術業務之營業額、其他收益、支出及業績如下：

| | 二零零二年 七月一日至 二零零三年 三月二十八日 港幣千元 | 截至 二零零二年 六月三十日 止年度 港幣千元 |
|-----------|---|-------------------------------------|
| 營業額 | — | — |
| 直接支出 | — | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| 其他收益 | — | — |
| 行政支出 | (181) | (19,478) |
| 非買賣證券減值虧損 | — | (26,266) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 股東應佔虧損 | <u>(181)</u> | <u>(45,744)</u> |

- b. 截至二零零二年六月三十日止年度內，本集團以總代價港幣606,042,000元出售其於三間持有物業之全資附屬公司Supreme Goal Investments Limited、W.C.H Limited及Wanchai Property Investment Limited之股本權益後已終止其於香港之物業投資業務。股本權益轉讓已完成，所得款項已於二零零一年十一月二十一日收取，並產生出售附屬公司虧損港幣40,297,000元。出售事項並無產生任何稅務費用或抵免。

於財務報表所載有關於香港之已終止物業投資業務之營業額、其他收益、支出及業績如下：

| | 二零零一年 七月一日至 二零零一年 十一月二十一日 港幣千元 |
|-----------|--|
| 營業額 | 11,954 |
| 直接支出 | (603) |
| | <hr/> |
| 其他收益 | 11,351 |
| 其他經營支出 | 155 |
| 行政支出 | (309) |
| | <hr/> |
| 除稅前正常業務溢利 | 8,655 |
| 稅項 | (564) |
| | <hr/> |
| 股東應佔溢利 | <u>8,091</u> |

6. 融資成本

| | 本集團 | |
|-------------------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 須於五年內悉數償還之貸款之利息支出 | | |
| — 非正常貸款 | 2,338 | — |
| — 有抵押銀行貸款 | 378 | — |
| | <u>2,716</u> | <u>—</u> |

7. 稅項

| | 本集團 | |
|--------|---------------|---------------|
| | 二零零三年 港幣千元 | 二零零二年 港幣千元 |
| 香港 | — | (564) |
| 中國其他地區 | (477) | — |
| | <u>(477)</u> | <u>(564)</u> |

本集團於本年度並無應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。於二零零二年之香港利得稅乃就該年度於香港產生之估計應課稅溢利按16%之稅率作出撥備。其他地區之應課稅溢利乃根據本集團經營所在國家之現行法例、詮釋及慣例計算。

8. 每股虧損

每股基本虧損乃按本年度股東應佔虧損港幣261,313,000元（二零零二年：港幣46,252,000元）及本年度已發行普通股3,051,438,765股（二零零二年：3,051,438,765股）計算。

由於有關本公司之認購股權潛在發行之普通股並無令每股虧損上升，因此對每股攤薄虧損之計算並無攤薄之影響，故並無呈列本年度之每股攤薄虧損。

核數師報告概要

意見之基準

核數師進行核數時，必須取得彼等認為必要之所有資料及闡釋，致使彼等獲取足夠憑證，方有理由保證財務報表並無重大錯誤。然而，彼等所取得之憑證限制如下：

1. 接管人及董事會之免責聲明

接管人及董事會未能就本集團於年內所進行之所有交易是否已於財務報表內列載及財務報表是否真實公平地反映本集團截至二零零三年六月三十日止年度之業務及現金流量以及於二零零三年六月三十日止年度之財務報表作出承擔。因此，核數師無法進行所必需之審核程序以充份確認資產、負債、收入及支出、現金流量以及財務報表之披露方式之完整性及準確性。

2. 附屬公司之會計記錄及文件

- a. 有關宏興之會計記錄及有關文件以及龍柏之若干文件正本乃由上海農凱扣存。接管人僅能有限接觸該等記錄及／或文件，因此，彼等未能確認下列有關宏興及龍柏之結餘是否已適當地在財務報表列賬：
- 確認為收入之負商譽港幣3,171,000元；
 - 酒店物業港幣361,000,000元；
 - 發展中物業港幣198,000,000元；
 - 負商譽港幣101,469,000元；
 - 按金、預付款及其他應收款項港幣637,943,000元；
 - 應收短期貸款港幣283,500,000元；
 - 現金及銀行結餘港幣78,820,000元；
 - 應計費用及其他應付款項港幣10,367,000元；及
 - 非正常貸款港幣614,250,000元。
- b. Bowyer委任上海農凱作為代表其進行一切有關租賃投資物業事項之經理人及就此收取收入及支付費用之託管人。然而，接管人並未能向上海農凱取得充足資料及文件以確認下列有關Bowyer之結餘是否已適當地在財務報表列賬：
- 營業額港幣1,816,000元；
 - 現金及銀行結餘港幣3,446,000元；及
 - 應付稅項港幣1,296,000元。

由於核數師未能採取其他滿意之核數程序以確認上述第2a及2b段之結餘是否已公平地在財務報表列賬，因此，彼等亦未能確認現金及銀行結餘港幣82,266,000元是否已適當於綜合現金流量表中列作現金及現金等值項目。

3. 其他應付款項

本公司之全資附屬公司 King Success Holdings Limited (「King Success」) 保留一筆為數港幣10,000,000元之款項列作保留款項以作為 King Success 所收購之兩間附屬公司之賣方之溢利保證。然而，由於未能取得賣方之確認及其他相關之財務資料，核數師未能確認此筆金額是否已適當地在財務報表列賬。

有關上文第1至第3段所述之事項所作出之任何調整均對本集團截至二零零三年六月三十日止年度之虧損及現金流量以及本集團及本公司於該日之資產淨值造成重大影響。

4. 應收附屬公司之款項

接管人僅能有限接觸到上文第2段所述附屬公司之會計記錄及證明文件，因此，核數師未能確認該等附屬公司應付本公司之金額港幣1,069,446,000元能否悉數收回。此外，鑑於本公司之全資附屬公司寶洋投資有限公司(「寶洋」)有重大之負債淨額，接管人亦未能確認應收寶洋之淨金額港幣22,146,000元能否悉數收回。因此，核數師未能信納該等金額合共港幣1,091,592,000元是否公平地於財務報表列賬。該等金額之任何調整均對本公司截至二零零三年六月三十日止年度之溢利及本公司於該日之資產淨值造成重大影響。

核數師在達致意見時，亦已評估財務報表所呈報之資料在整體上是否足夠。核數師相信，彼等之核數工作已為所作出之意見提供合理基準。

有關將附屬公司之權益納入本集團之基本不明確事項

誠如附註1(iii)所述，接管人已向上海工商局申請變更宏興及龍柏之董事及法人代表，並已提交有關法人代表之公安局報案記錄。接管人之中國法律顧問認為接管人（作為宏興及龍柏之股東），在完成上海工商局所需之登記程序後，將可於短期內行使股東權利以取得宏興及龍柏之管理及經營控制權。倘接管人未能取得宏興及龍柏之管理及經營控制權，該兩間附屬公司之財務報表將不得計入綜合財務報表內。核數師認為本財務報表已適當披露基本不明朗因素，因此彼等就此並無保留意見。

有關若干附屬公司持續經營基準之基本不明確事項

核數師在達致意見時，已考慮本文所披露的資料是否合適，當中闡釋於綜合宏興及龍柏時所採用之持續經營基準。宏興之發展中物業及龍柏之酒店物業均被指稱作為取得非正常墊付貸款之抵押。根據接管人所取得之資料，大概相約之非正常貸款之金額已於其後存放於及／或墊付予兩間中國公司。然而，倘該等應收款項未能收回，而變現上述物業之所得款項不足以抵銷非正常貸款及未支付利息，則宏興及龍柏可能面對持續經營問題。彼等認為按持續經營基準綜合宏興及龍柏之賬目乃合適之舉。倘宏興及龍柏並不適合以持續經營基準計算，則財務報表中不會計入可能作出之調整。然而，倘宏興及龍柏並不適合以持續經營基準計算，則可能須作出調整以重新分類非流動資產為流動資產、非流動負債為流動負債，以及將資產重列至其可收回金額，及就可能產生之進一步負債撥備。核數師認為財務報表中已充分披露基本不明朗因素，而核數師就此並無保留意見。

保留意見：未能對財務報表發表意見

鑑於核數師就其報告中「意見之基準」一節所述可能導致重大影響之事宜所獲取之資料有限，故彼等未能就財務報表能否真實及公平地反映本集團及現金流於二零零三年六月三十日之狀況及本集團截至該日止年度之虧損及現流量，以及該等財務報表是否已按照香港公司條例妥為編製而發表意見。

僅就「意見之基準」一節所述之事項而言，核數師之核數工作有所限制，原因如下：

- 彼等並無獲取彼等認為對核數工作必要之所有資料及闡釋；及
- 彼等未能確定是否已存置合適之賬冊。

管理層討論及分析

財務業績及狀況

本集團於二零零三年六月三十日之資產淨值減少港幣261,313,000元，達至港幣2,088,471,000元（二零零二年：港幣2,349,784,000元），乃由於(i)重估投資及酒店物業虧絀及(ii)發展中物業減值虧損分別港幣123,860,000元及港幣136,925,000元所致。

接管人於二零零三年六月二十三日委聘獨立專業資格物業估值師於二零零三年六月三十日所發表之估值報告，投資及酒店物業以及發展中物業於二零零三年六月三十日之市值合共約為港幣592,000,000元。

該筆合共港幣260,785,000元之虧損乃引致本年度股東應佔虧損港幣261,313,000元（二零零二年：港幣46,252,000元）之直接因素。

投資及出售附屬公司

於年內，本集團收購多間擁有三項主要項目之附屬公司之100%股本權益，該等全資附屬公司直接／間接擁有之資產為位於中國上海之投資物業、酒店物業及一幅發展中之土地。

於年內，本集團出售五間附屬公司，該等公司之資產均為無線技術投資。本集團於有關出售中並無產生任何損益。

除上述三項投資外，本集團並無其他重大投資。

業務回顧

(i) 峻嶺廣場

於二零零二年十一月，本集團已收購持有投資物業於中國上海峻嶺廣場之 Bowyer。

本集團由該等物業取得之租金收入及經營溢利分別為港幣 1,816,000元及港幣 1,445,000元。

(ii) Hotel Yihe Longbai Shanghai (「龍柏飯店」)

於二零零三年三月，本集團已收購該等全資附屬公司，包括持有中國上海龍柏飯店之龍柏。

本集團所錄得之收入及經營溢利分別為港幣 13,290,000元及港幣 3,058,000元。

(iii) 吳中路

於二零零三年二月，本集團已收購該等全資附屬公司，包括持有一幅位於中國上海虹橋鎮吳中路之土地之宏興。本集團於截至本財政年度尚未開始地基或建築工程，因此，本集團並無錄得任何收入及經營溢利。

(iv) 資本承擔

本集團認為現階段對上述投資作出進一步資本開支並不合適，因此本集團於委任接管人後並無就該等投資撥付或安排任何資金作為資本開支。

流動資金及財務資源

本集團於二零零三年六月三十日之現金狀況減少港幣 921,363,000元達至港幣 1,321,191,000元(二零零二年：港幣 2,242,554,000元)。現金狀況變動主要由於收購上述三項投資、行使認沽股權以及存放及墊款予其他人士。

庫存狀況

本集團於二零零三年六月三十日之現金狀況主要為港幣、美元、人民幣及日圓，載列如下：

| | 港幣千元 | % |
|-----|------------------|------------|
| 港幣 | 5,795 | — |
| 美元 | 1,301,163 | 99 |
| 人民幣 | 14,211 | 1 |
| 日圓 | 22 | — |
| 總計 | <u>1,321,191</u> | <u>100</u> |

本集團大部份收入及開支均以人民幣及港幣列值，由於本集團所保存之現金貨幣大部份為人民幣、港幣及美元，因此可將外匯波動風險減至最低。

抵押資產、借貸及資本負債比率

於年內，宏興及龍柏於未取得董事會同意之情況下分別將發展中物業及酒店物業，非正常地抵押予上海市農村信用合作社聯合社，該抵押被聲稱作為授予該等附屬公司非正常貸款之抵押。

該等非正常人民幣定值借貸約為港幣 614,250,000元，乃按年利率 5.31%及 5.58%計息，分別自提取日期起計為期 1年及 5年，並已在未取得董事會正式批准之情況下提取。

鑑於該筆非正常貸款，本集團於二零零三年六月三十日之資本負債比率上升至約 29%(二零零二年：無)，資本負債比率之計算方法為非正常貸款除以股東資金。

除上述外，董事及接管人未能確定本集團於二零零三年六月三十日是否尚有其他債務、保證、承擔及或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零三年六月三十日，本集團於香港聘用20名僱員（二零零二年：9名）及於中國聘用約280名僱員（二零零二年：無）。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內之規定而釐定僱員之薪酬。

股息

截至二零零三年六月三十日止財政年度，董事會並不建議派發股息（二零零二年：無）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

遵守最佳應用守則

本公司於二零零三年六月三十日止財政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（「守則」），惟本公司之非執行董事並無根據守則第7段擁有指定委任年期，並須根據本公司之組織章程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

審核委員會由本公司兩位獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱並與接管人討論年報及相關公佈。

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）段所規定本集團截至二零零三年六月三十日止年度之年度業績公佈，將盡快於聯交所之網頁刊載。

展望

接管人正考慮所有可行之方法最大化本公司價值以普遍符合其股東及債權人（如有）之利益。於現階段，接管人未能決定本公司何時可解除接管令。

承董事會命

董事

顧愷仁

代表

上海地產控股有限公司

（已委任接管人）

共同及個別接管人

廖耀強

楊文安

香港，二零零三年十月二十七日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。