

財務業績及狀況

本集團於截至二零零三年十二月三十一日止六個月之資產淨值減少港幣25,412,000元至港幣2,063,059,000元。其中於本中期期間之股東應佔虧損為港幣40,057,000元，而二零零三年六月三十日之綜合累積虧損亦已相對地作出及扣減港幣14,645,000元之前期調整。

投資及出售附屬公司

於本中期期間，本集團之投資並無任何重大改變。

業務回顧

物業投資

峻嶺廣場

截至二零零三年十二月三十一日止六個月內從出租中國上海峻嶺廣場之投資物業所取得之租金收入及溢利分別為港幣944,000元（二零零二年：港幣744,000元）及港幣780,000元（二零零二年：港幣582,000元）。

本中期期間之租住率約為49%。

酒店投資

龍柏飯店

截至二零零三年十二月三十一日止六個月內經營龍柏飯店所錄得之收入及溢利分別為港幣25,921,000元（二零零二年：無）及港幣8,789,000元（二零零二年：無）。

本中期期間之租住率約為63%。

物業發展

吳中路（「土地」）

於結算日，本集團尚未於土地開始地基或建築工程，因此，本集團於本中期期間並無錄得任何收入或溢利。

資本性承擔

董事會及接管人認為現階段就上述投資作任何進一步資本性開支乃不適當，因此本集團並無就上述投資之任何未來資本性承擔作出劃撥或安排資金。

流動資金及財務資源

本集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之現金狀況減少港幣38,993,000元至港幣1,282,198,000元，主要由於經營及行政開支、法律及專業費用和滙率差異所致。（本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之現金狀況減少港幣893,999,000元至港幣1,321,191,000元。）

庫存狀況

本集團於二零零三年十二月三十一日之現金狀況主要為港幣、美元、日圓及人民幣，合共港幣1,282,198,000元：

現金及銀行存款情況

	合共 港幣千元	%
美元	1,261,676	98.4
港幣	4,779	0.4
人民幣	15,718	1.2
日圓	25	—
總計	<u>1,282,198</u>	<u>100.0</u>

本集團大部份收入及開支均以人民幣或港幣列值，由於本集團以人民幣、港幣及美元存放現金貨幣，故此可將本集團之外匯風險減至最低。

抵押資產、銀行借貸及資本負債比率

於二零零三年十二月三十一日，土地及龍柏飯店聲稱仍被宏興及龍柏抵押予一財務機構，作為其聲稱已向該兩間附屬公司提供之貸款之抵押品。

根據宏興於中國之法定代表人於二零零三年三月二十七日所簽訂之聲稱貸款協議，土地聲稱被抵押予上海市農村信用合作社聯合社（「SRCC」）作為獲得SRCC聲稱授予宏興人民幣300,000,000元（相等於港幣283,500,000元）貸款之抵押品。該聲稱貸款為期一年，由二零零三年三月二十七日起生效，利息須每季繳付，而年息率為5.31厘。

根據龍柏於中國之法定代表人於二零零三年四月十一日所簽訂之聲稱貸款協議，龍柏聲稱將龍柏飯店抵押予SRCC作為獲得SRCC聲稱授予龍柏人民幣350,000,000（相等於港幣330,750,000元）貸款之抵押品。該聲稱貸款為期五年，由二零零三年四月十八日起生效，利息須每季繳付，而年息率為5.58厘。

根據聲稱由宏興及龍柏與SRCC訂立之貸款協議，倘提早終止該等協議，宏興及龍柏將須支付約人民幣99,520,000元之利息。

由於接管人知悉此等聲稱貸款並未獲董事會正式授權及批准，因此，接管人已致函SRCC要求索取該等聲稱貸款之有關資料及文件。直至今日，接管人尚未收到SRCC發出任何正式回應。根據以上資料，龍柏尚未繳付於二零零四年三月二十日到期償還約人民幣4,880,000元之聲稱貸款季度利息。

根據現有資料，宏興之聲稱貸款將於二零零四年三月二十七日到期還款。

接管人最近與SRCC之代表會面時，SRCC之代表要求龍柏及宏興按聲稱貸款協議還款，並表示倘接管人未能做到以上所述，SRCC會保留採取行動之權利。

本集團於二零零三年十二月三十一日之資本負債比率約為30%（二零零三年六月三十日：29%），資本負債比率之計算方式是以聲稱貸款除以股東資金。

除上述者及於中期財務報告所披露者外，董事會及接管人未能確定本集團於二零零三年十二月三十一日是否尚有其他債務承擔及或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零三年十二月三十一日，本集團於香港聘用14名(二零零三年六月三十日：20名)僱員及於中國聘用約300名(二零零三年六月三十日：280名)僱員。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。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於二零零三年十二月三十一日止六個月內，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。

股息

截至二零零三年十二月三十一日止六個月內，董事會並不建議派發中期股息(二零零二年：無)。

於本公司及其相聯法團之證券中擁有之董事權益

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，本公司之各董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有的權益或淡倉如下：

於本公司及其相聯法團之股份中擁有之好倉

董事姓名	本公司／相聯法團名稱	權益性質	身份	所持普通股數目	佔本公司／相聯法團已發行股本之概約百分比
周先生(附註)	本公司	公司權益	實益擁有人	2,288,521,317	75
陳林興	本公司	個人權益	實益擁有人	14,840,000	0.49
周先生	新農凱	個人權益	實益擁有人	1	100

附註：

由於周先生於新農凱之全部已發行股本中擁有實益權益，因此被視為實益擁有合共2,288,521,317股股份。該等股份已由新農凱抵押予中國銀行(香港)有限公司(「承押人」)，並以承押人之名義存放於中國銀行(香港)代理有限公司(「代理人」)之名下，代承押人持有。此等權益已根據證券及期貨條例第XV部於下文「本公司證券之主要股東及其他個人權益」中詳述及載列。

除上文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，董事並不知悉本公司之董事或行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有已記錄於根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊之其他權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

本公司證券之主要股東及其他個人權益

於二零零三年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，以下人士於本公司之股份及相關股份中擁有的權益或淡倉如下：

有權在本公司之任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權之主要股東之好倉

主要股東/ 公司名稱	附註	權益性質	身份	所持普通 股數目	佔本公司已發行 股本之概約百分比
新農凱	1	公司權益	實益擁有人	2,288,521,317	75
周先生	1及2	公司權益	實益擁有人	2,288,521,317	75
代理人	1	公司權益	承押人之代理人	2,288,521,317	75
承押人	1	公司權益	保證權益	2,288,521,317	75
中銀香港(控股) 有限公司(「中銀控股」)	1	公司權益	所控制的法團的權益	2,288,521,317	75
BOC Hong Kong (BVI) Limited (「BOC BVI」)	1	公司權益	所控制的法團的權益	2,288,521,317	75
中銀香港(集團)有限公司 (「中銀集團」)	1	公司權益	所控制的法團的權益	2,288,521,317	75
中國銀行	1	公司權益	所控制的法團的權益	2,288,521,317	75

附註：

- (1) 以上提述之2,288,521,317股股份等同於本公司內同一手由新農凱質押予承押人合共2,288,521,317股存放於代理人之下代承押人持有的股份。於二零零三年十二月二日，本公司收到三份分別由承押人、中銀控股及中國銀行根據證券及期貨條例第XV部份第324條所發出之通告。根據該等通告顯示，代理人由承押人全資擁有，而承押人則由中銀控股全資擁有。而於二零零三年十一月十日，中銀控股之75.98%權益由BOC BVI擁有，BOC BVI為中銀集團之全資附屬公司，而中銀集團則由中國銀行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部份，承押人、中銀控股、BOC BVI、中銀集團及中國銀行均被視作擁有代理人所持有之2,288,521,317股股份之權益。

本公司證券之主要股東及其他個人權益 (續)

有權在本公司之任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權之主要股東之好倉 (續)

- (2) 由於周先生實益擁有新農凱之全部已發行股本，因此被視作實益擁有新農凱所持有本公司之合共2,288,521,317股已發行股本之權益。

上文披露於本公司股份中之所有權益均為好倉。

概無其他人士有權在本公司之任何股東大會上行使或控制行使5%或以上投票權。

除上文所披露者外，於二零零三年十二月三十一日，董事並不知悉有任何其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或淡倉。

認購股權計劃

於中期期間，並無任何按本公司於二零零一年十月二十三日之認購股權計劃而尚未行使、授出、行使、註銷或失效之認購股權。

最佳應用守則

本公司董事並不知悉任何資料可合理顯示本公司截至二零零三年十二月三十一日止六個月內之任何期間並無或曾無遵守聯交所的證券上市規則(「上市規則」)附錄十四載列之最佳應用守則，惟本公司之非執行董事並無擁有指定委任年期，但須根據本公司之公司組織及章程細則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

本公司之審核委員會由兩位獨立非執行董事組成。審核委員會原訂於二零零四年三月二十三日召開會議考慮通過本公司之中期報告。然而，由於與會人數未達法定標準，會議並無舉行，審核委員會亦無通過此中期報告。

承董事會命

董事
顧愷仁

香港，二零零四年三月二十三日