



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)
(股份編號：67)

截至二零零四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」)截至二零零四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	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
營業額	3	53,268	15,106
直接支出		(16,201)	(5,452)
		<u>37,067</u>	<u>9,654</u>
其他收益	4	13,639	27,971
外匯收益／(虧損)淨額		(836)	687
行政支出		(92,403)	(39,127)
經營虧損	5	(42,533)	(815)
融資成本	7	(29,861)	(2,716)
重估投資物業之盈餘／(虧絀)		1,965	(12,360)
重估酒店物業之虧絀		(200,350)	(111,500)
已撥回／(撥備)之發展中 物業之減值虧損		71,325	(136,925)
商譽攤銷		—	(12,615)
已撥回／(撥備)之 商譽之減值虧損		10,000	(79,487)
除稅前正常業務虧損		(189,454)	(356,418)
稅項	8	31,161	109,750
股東應佔虧損		<u>(158,293)</u>	<u>(246,668)</u>
每股基本虧損	9	<u>(5.19) 仙</u>	<u>(8.08) 仙</u>
股息		—	—

附註：

1. 財務報表之編製基準

a. 接管人作出之有保留意見聲明

接管人已採取所有合理之步驟及竭盡所能編製本集團及本公司截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。縱然彼等已盡力查證本集團之業務狀況，但由於上海宏興房地產發展有限公司（「宏興」）及上海逸和龍柏酒店有限公司（「龍柏」）之前任法定代表人及董事（其為周正毅先生（「周先生」）之聯繫人士）不合作，接管人僅能有限度地取得宏興之賬冊及記錄，亦只能獲得某些龍柏之正本文件。

接管人及其職員分別於二零零三年十二月十六日及二零零四年一月十五日成為宏興及龍柏之法定代表人及董事。接管人進行調查時得悉有關賬冊及記錄以及文件目前由上海農凱發展（集團）有限公司（「上海農凱」）扣存。

宏興之前任法定代表人及董事不願向接管人及其職員移交宏興之相關賬冊及記錄，致使接管人未能取得宏興由二零零三年七月一日至二零零四年六月三十日止期間之管理賬目。宏興之管理賬目乃取自多家銀行之可供索閱銀行月結單編製，因此宏興之核數師未能就宏興截至二零零三年十二月三十一日止年度及截至二零零四年六月三十日止六個月之經審核財務報表發出任何意見。

因此，接管人未能信納與宏興及龍柏有關之若干結餘已於彼等之財務報表內妥為入賬。

於二零零三年六月七日委任接管人前，Bowler Profits Limited（「Bowler」）曾委任上海農凱作為其經理人，處理一切有關位於峻嶺廣場之投資物業之租賃事務，包括但不限於就有關物業收取收入及支付有關費用。上海農凱就Bowler位於峻嶺廣場之投資物業之租賃狀況及現金情況編製每月財務報告。

於上海農凱所編製之二零零四年三月及四月財務報告中，接管人留意到當中錄得人民幣4,180,000元之法律費用但並無恰當支持。雖然接管人曾多番查詢，上海農凱卻無回應接管人之查詢，亦不將租賃所得款項及其他屬於Bowler之相關記錄交予接管人。然而，上海農凱一名代表人曾向接管人口頭確認，該筆款項乃用以清付周先生所引致之法律費用。接管人於二零零四年四月二十九日終止上海農凱提供之服務，並已於二零零四年六月十日委任FPDSavills Property Services (Shanghai) Company Limited為新經理人。接管人已就向上海農凱收回上述款項採取法律行動。二零零四年八月二十五日，上海仲裁委員會向Bowler之租戶發出強制執行通知，凍結有關租戶向上海農凱支付之租金。自二零零四年五月起，接管人再無收到上海農凱之任何財務報表。編製本集團之財務報表時，乃引用於二零零三年七月一日至二零零四年四月三十日期間由上海農凱編製之每月財務報告。因此，接管人未能確定若干有關Bowler之結餘是否已於該等財務報表內妥為入賬。

在此情況下，接管人未能發出無保留意見的聲明確認財務報表已悉數記載截至二零零四年六月三十日止年度對本集團構成影響之所有交易，以及此財務報表是否真實公平地呈列本集團截至二零零四年六月三十日止年度之業務與現金流量，以及本公司與本集團於二零零四年六月三十日之財務狀況。接管人因此不會對本公司及本集團財務報表中有關本公司及本集團截至二零零四年六月三十日止年度之業務狀況承擔任何責任。

本公司審核委員會（「審核委員會」）已經與接管人及董事會（「董事會」）審議及討論財務報表。根據查詢之結果及查閱在香港及中華人民共和國（「中國」）可取得之本公司及其附屬公司之賬冊及記錄後，審核委員會成員未能信納究竟財務報表能否真實及公平的反映情況，在此情況下，審核委員會未能建議董事會接納及／或採納本公司及本集團截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。

董事會於二零零四年十二月七日之會議上議決不批准財務報表，其理由為於所編製之財務報表涉及之相關會計期間內，本公司並非由彼等管理。

基於上述情況，加上接管人於可見將來將繼續管理本公司直至香港高等法院

(「法院」) 另行頒令為止，接管人認為，雖然面對上述限制，其代董事會履行編製及批准財務報表之責任為合適之做法。法院已於二零零四年十二月二十日頒令，授權接管人於本公司股東週年大會上向本公司提呈本公司於截至二零零四年六月三十日止年度之損益賬以及集團賬目、資產負債表、核數師報告書及接管人報告書，以及批准及簽發本公司及本集團於截至二零零四年六月三十日止年度之任何損益賬、集團賬目、資產負債表及報告書。

b. 龍柏

龍柏之主要資產(即酒店物業)聲稱已作為龍柏取得墊付一項聲稱貸款之抵押。由於酒店物業於二零零四年六月三十日之賬面值降至人民幣170,000,000元(相等於港幣160,650,000元)，龍柏於二零零四年六月三十日擁有淨負債。因此，龍柏可能面對持續經營基準問題。

上海市浦東新區六裏農村信用合作社(「六裏農村社」)已向龍柏送交強制執行通知而上海市第一中級人民法院(「中級人民法院」)亦已就聲稱由六裏農村社根據由六裏農村社與龍柏於二零零三年四月十一日訂立之貸款協議及於二零零三年四月十一日隨附訂立之擔保協議(「龍柏聲稱貸款協議」)授予龍柏之人民幣350,000,000元貸款(「龍柏聲稱貸款」)作出判決。於二零零四年十一月十九日，中級人民法院裁定(其中包括)龍柏聲稱貸款協議具法律約束力，而中級人民法院並不支持龍柏申請宣佈龍柏聲稱貸款協議為無效、六裏農村社退還龍柏已付之利息約人民幣9,928,000元及支付一筆為數約人民幣399,000元之款項(即龍柏已付之利息所累計之利息)，並進一步裁定龍柏須承擔訴訟費約人民幣1,760,000元(有關訴訟費經已支付)。倘若六裏農村社最終恢復進行其對龍柏之強制執行行動，龍柏可能喪失其對上海逸和龍柏飯店(「龍柏飯店」)之擁有權。

c. 宏興

宏興之主要資產(即發展中物業，賬面值人民幣285,000,000元(相等於港幣269,325,000元))聲稱已作為宏興取得墊付一項聲稱貸款之抵押。因賬目與記錄不全，故接管人未能確定宏興是否有能力償還所有負債。此外，根據接管人所取得之資料，相等金額之聲稱貸款已墊付予一間中國公司。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聲稱貸款及其他負債，宏興可能面對持續經營基準問題。

上海市浦東新區農村信用合作社聯合社世紀大道分社(「世紀大道農村社」)已向宏興送交強制執行通知而中級人民法院亦已就聲稱由世紀大道農村社根據由世紀大道農村社與宏興於二零零三年三月二十七日訂立之貸款協議及於二零零三年三月二十七日隨附訂立之擔保協議(「宏興聲稱貸款協議」)授予宏興之人民幣300,000,000元貸款作出判決。於二零零四年十一月十七日，中級人民法院裁定(其中包括)宏興聲稱貸款協議具法律約束力，而中級人民法院並不支持宏興申請宣佈宏興聲稱貸款協議為無效、世紀大道農村社退還宏興已付之利息人民幣4,071,000元及支付一筆為數約人民幣194,500元之款項(即宏興已付之利息所累計之利息)，並進一步裁定宏興須承擔訴訟費約人民幣1,510,000元(有關訴訟費經已支付)。倘若世紀大道農村社最終成功恢復進行其對宏興之強制執行行動，宏興可能喪失其對吳中路土地之擁有權。

於二零零三年一月二十日，宏興註冊資本為16,700,000美元。然而於接管人獲委任前，宏興之註冊資本增至30,000,000美元之申請已被提交至上海市外國投資工作委員會(「上海外資委」)。根據上海外資委因接管人其中一人於二零零四年一月十五日獲委任為宏興法定代表人而發出的營業執照，宏興的註冊資本為30,000,000美元，其中實繳資本為16,700,000美元。根據宏興之批准證書，投資額原本標為50,000,000美元，現已被標為90,000,000美元。

二零零四年二月六日，宏興向上海外資委申請還原至其原本之註冊資本16,700,000美元及投資額50,000,000美元。繳付剩餘註冊資本之期限為二零零四年五月二十四日。二零零四年四月三十日，接管人要求上海外資委將期限延至二零零四年十一月二十四日。然而，上海外資委認為需要上海外資委年度審查作彼等考慮之用。

此外，倘宏興之二零零三年營業執照年度審查（「工商局審查」）未能完成，宏興之營業執照將被註銷。工商局審查僅會於上海外資委年度審查獲通過後及繳付新增註冊資本之限期獲延後方會進行。

二零零四年八月二日完成宏興之二零零三年審計以及二零零四年九月二十八日完成宏興之二零零三年外匯審計後，上海外資委年度審查亦已於二零零四年十月九日獲得通過。接管人其時正向上海外資委、上海市工商行政管理局以及上海市黃埔區對外經濟委員會（「外經委」）諮詢，務求將宏興之註冊資本及投資額分別回復至16,700,000港元及50,000,000港元。

外經委確認還原註冊資本之申請不獲接納後，於二零零四年十一月二十五日已向外經委申請將繳付新增註冊資本之限期延後至二零零五年十一月二十四日。

基於宏興於二零零四年十一月十七日作出之判決，外經委已口頭上否決宏興要求將繳付額外註冊資本延至二零零五年十一月二十四日之申請。接管人現正考慮法律上在此方面之所有可行方案。倘若宏興之營業執照予以撤銷，宏興可能面對持續經營問題。

2. 經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）之影響

會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」首次對本年度財政報表生效。會計實務準則第12號規定於本期間之應課稅溢利或虧損所產生之應付或可收回所得稅（本期稅項），以及主要因應課稅及可扣減暫時性差額與未使用稅務虧損結轉所產生於未來期間之應付或可收回所得稅（遞延稅項）之會計基準。

3. 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為物業投資、酒店投資及物業發展業務所影響。

	酒店投資		投資物業		物業發展		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
營業額	<u>51,885</u>	<u>13,290</u>	<u>1,383</u>	<u>1,816</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,268</u>	<u>15,106</u>
分類業績	<u>19,397</u>	<u>3,058</u>	<u>884</u>	<u>1,445</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,281</u>	<u>4,503</u>
利息收入							12,821	26,737
未能分類之行政支出 扣除其他收入淨額							<u>(75,635)</u>	<u>(32,055)</u>
經營虧損							<u>(42,533)</u>	<u>(815)</u>
融資成本							<u>(29,861)</u>	<u>(2,716)</u>
重估投資物業之溢利／(虧絀)	-	-	1,965	(12,360)	-	-	1,965	(12,360)
重估酒店物業之虧絀	(200,350)	(111,500)	-	-	-	-	(200,350)	(111,500)
已撥回／(撥備)之 發展中物業之 減值虧損	-	-	-	-	71,325	(136,925)	71,325	(136,925)
商譽攤銷	-	(383)	-	(18)	-	(12,214)	-	(12,615)
已撥回／(撥備) 之商譽之減值虧損	10,000	(17,998)	-	(418)	-	(61,071)	10,000	(79,487)
除稅前正常 業務虧損							<u>(189,454)</u>	<u>(356,418)</u>
稅項							<u>31,161</u>	<u>109,750</u>
股東應佔虧損							<u>(158,293)</u>	<u>(246,668)</u>

於兩個財政年度並無進行內部銷售及轉移。

本集團於二零零三年三月二十八日悉數出售旗下之無線技術公司，自此以後不再進行其無線技術投資業務。二零零三年內有關無線技術投資之港幣181,000元分類業績乃以未分配行政開支(扣除其他收入)之方式入賬。

地區性分類

由於物業投資、酒店投資及物業發展業務於兩個財政年度均於中國進行，故本集團並無作地區性分析。

4. 其他收益

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息收入	12,821	26,737
雜項收入	818	1,234
	<u>13,639</u>	<u>27,971</u>

5. 經營虧損

經營虧損已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
員工成本(包括退休計劃供款 港幣1,362,000元(二零零三年： 港幣163,000元)，但不包括 董事酬金)	14,593	9,441
呆賬撥備	2,837	—
折舊	2,031	1,485
經營租約費用		
— 辦公室租金(淨額)*	(350)	4,790
— 設備租金	131	23
	<u>(219)</u>	<u>4,813</u>
核數師酬金	557	500
法律及專業費用	64,026	7,534
提供服務成本	15,714	5,096
投資物業租金收入減開支港幣486,000元 (二零零三年：港幣356,000元)	(897)	(1,460)
其他經營租賃收入	(1,002)	—
出售其他固定資產(溢利)／虧損	147	(17)
	<u>147</u>	<u>(17)</u>

* 港幣5,762,000元(二零零三年：港幣1,043,000元)之款項為分租之租賃支出之獲償付款項並已予抵銷。

6. 已終止經營業務

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，本公司行使與Investor Investment imGO Limited(「Investor imGo」)於二零零二年五月三日訂立之認沽期權(「認沽期權」)協議之權利，以向Investor imGo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)，認沽期權已於二零零三年三月二十八日被行使，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元被存放於本公司附屬公司得興有限公司，而當中港幣53,157,294元已於其後在並無理據下代宏興轉匯予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

營業額		—
直接支出		—
		—
其他收益		—
行政支出		(181)
		(181)
股東應佔虧損		(181)

7. 融資成本

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
須於五年內悉數償還之貸款之利息開支		
— 龍柏聲稱貸款*	29,861	2,338
— 有抵押銀行貸款	—	378
	29,861	2,716
	29,861	2,716

* 所支付合共人民幣10,330,000元(相等於港幣9,762,000元)之利息乃龍柏於二零零三年十二月底接管人接掌龍柏之管理權前向六裏農村社所支付者。根據接管人所得資料，代表龍柏聲稱貸款直至二零零四年六月三十日之應繳利息及罰息人民幣21,269,000元(相等於約港幣20,099,000元)之款項已經計入財務報表。接管人未能肯定龍柏聲稱貸款之利息開支之準確性。

8. 稅項

綜合收益表內之稅項支出／(收回)金額代表：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
即期稅項		
— 中國所得稅	292	477
遞延稅項	(31,453)	(110,227)
	(31,161)	(109,750)
	(31,161)	(109,750)

即期稅項

於香港經營業務之公司於本年度及上年度並無估計應課稅溢利，因此並無於財務報表內就香港利得稅作出撥備。其他地區之應課稅溢利乃根據本集團經營所在國家之稅率以及現行法例、詮釋及慣例計算。

9. 每股虧損

每股基本虧損乃按本年度股東應佔虧損港幣158,293,000元(二零零三年：港幣246,668,000元(重列))及本年度已發行普通股3,051,438,765股(二零零三年：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。

核數師報告書概要

致本公司股東之核數師報告書摘要如下：

「意見之基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之核數準則進行核數工作，惟下文闡述吾等之核數範圍有所限制。

核數工作包括按測試基準對財務報表所載之數額及所作之披露相關之憑證進行審查，並包括對董事於編製財務報表所作之重大估計及評定，以及對會計政策是否適合貴公司與貴集團之情況、是否一致採用及適當披露並作出充份評估。

吾等進行核數時，必須取得吾等認為必要之所有資料及闡釋，致使吾等獲取足夠憑證，方有理由保證財務報表並無重大錯誤。然而，吾等所獲之憑證有限，列載如下：

1. 去年財務報表之保留意見

基於吾等可取得之憑證存在限制可造成之影響重大，故吾等對貴公司及貴集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表發出保留意見，詳見吾等於二零零三年十月二十七日刊發之核數師報告書。

2. 接管人及董事會之免責聲明

接管人雖已作出所有合理程序仍未能取得編製財務報表之所有資料及文件。因此，彼等就貴集團於截至二零零四年六月三十日止年度內所進行之所有交易是否已於財務報表列載及財務報表是否真實公平地反映貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之業務及現金流量以及於二零零四年六月三十日之財務狀況未能作出無保留意見聲明。接管人因此亦拒絕對貴公司及貴集團之財務報表有關貴公司及貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之業務承擔任何責任。

審核委員會已經與接管人及董事會（「董事會」）審議及討論財務報表。根據查詢之結果及查閱在香港及中國可取得之貴公司及其附屬公司之賬冊及記錄後，審核委員會成員未能信納財務報表能否真實及公平的反映情況，在此情況下，審核委員會未能建議董事會接納及／或採納貴公司及貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。董事會於二零零四年十二月七日之會議上基於董事會於所編製之財務報表涉及之相關會計期間內，貴公司並非由彼等管理，議決不批准財務報表。

基於上述情況，加上接管人於可見將來將繼續管理貴公司直至法院另頒令為止，接管人認為，雖然面對上述限制，其代董事會履行編製及批准財務報表之責任為合適之做法。法院已於二零零四年十二月二十日頒令，授權（其中包括）接管人批准及簽發貴公司及貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。

因此，吾等無法進行所需審核程序以充份確認資產、負債、收入及支出、現金流量以及承擔、或然負債及有關連之交易及財務報表之披露方式之完整性及準確性。

3. 附屬公司之會計記錄及文件

a. 雖然接管人與彼等之員工分別於二零零三年十二月十六日及二零零四年一月十五日獲委任為上海逸和龍柏酒店有限公司（「龍柏」）及上海宏興房地產發展有限公司（「宏興」）之法定代表人及董事，惟因龍柏及宏興之前任法定代表人及董事仍不合作，未有交出龍柏及宏興之賬冊與記錄及／或若干文件正本，故接管人與彼等之員工仍

只能取得有限之龍柏及宏興之賬冊與記錄。因此，接管人未能信納下列有關龍柏及宏興之結餘是否已適當地在財務報表列賬：

- 聲稱貸款之融資成本港幣29,861,000元；
- 聲稱已為獲墊付之貸款而抵押之酒店物業港幣160,650,000元；
- 聲稱已為獲墊付之貸款而抵押之發展中物業港幣269,325,000元；
- 按金、預付款及其他應收款項港幣666,042,000元；
- 應收短期貸款港幣283,500,000元；
- 已抵押存款港幣28,080,000元；
- 現金及銀行結餘港幣11,899,000元；
- 應付利息港幣39,764,000元；
- 應計費用及其他應付款項港幣33,978,000元；
- 聲稱貸款港幣614,250,000元；及
- 遞延稅項負債港幣60,585,000元、本年度及去年度之遞延稅項收回分別為港幣32,559,000元及港幣103,163,000元。

接管人已採取多項行動以收回龍柏與宏興墊付之合共港幣917,275,000元之款項。接管人未能肯定有關款項能否全數收回。

- b. **Bowyer Profits Limited** (「Bowyer」) 委任上海農凱發展(集團)有限公司(「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(包括但不限於)收取收入及支付費用而其任期於二零零四年四月二十九日終止。接管人由二零零四年五月起並無自上海農凱收到任何財務報表及Bowyer之若干有關記錄及資料。因此，接管人未能肯定下列有關Bowyer之結餘是否已適當地在財務報表列賬：

- 營業額港幣1,383,000元；
- 應付稅項港幣1,411,000元；
- 按金、預付款及其他應收款項港幣3,950,000元；及
- 遞延稅項負債港幣7,453,000元、本年度之遞延稅項開支港幣1,106,000元及去年度之遞延稅項抵免港幣7,064,000元。

接管人已採取多項行動以收回Bowyer被提取之港幣3,950,000元。接管人未能肯定有關款項能否全數收回。

由於吾等未能採取其他滿意之核數程序以確認上述第3a及3b段所述之結餘是否已在財務報表中適當地列賬以及能否全數收回合共港幣921,225,000元之款項。此外，吾等亦無法肯定港幣28,080,000元之已抵押存款之增加是否已在綜合現金流量表中適當地披露為融資活動而港幣11,899,000元之現金及銀行結餘是否已在綜合現金流量表中適當地分類作現金及現金等價物。

4. 應收順隆集團有限公司(「順隆」)之款項

順隆已將原訟傳票存檔以尋求對寶洋投資有限公司(「寶洋」)作出屬宣佈性質之寬免，使到順隆與寶洋於二零零三年五月二十三日訂立之分租協議因為順隆本身將之廢除而於二零零三年十月十九日已經實質上終止。寶洋已將反對該原訟傳票之宣誓書存檔。原訟傳票定於二零零五年一月進行聆訊。

基於上文所述，吾等未能肯定於二零零四年六月三十日應收順隆之港幣3,885,000元款項(已計入按金、預付款項及其他應收款項)能否全數收回。

凡有關上文第1至第4段所述事宜而引致之調整均對貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之虧損及現金流量以及貴公司與貴集團於該日之資產淨值構成相應之影響。

5. 應收附屬公司之款項

接管人僅能有限度地取得上文第3段所述附屬公司之會計記錄及文件，因此，彼等未能確認該等附屬公司應付貴公司之金額港幣1,024,947,000元能否悉數收回。此外，鑑於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32,761,000元能否悉數收回。因此，吾等未能肯定該等金額合共港幣1,057,708,000元能否全數收回及是否已在財務報表中妥為入賬。該等金額之任何調整均對貴公司截至二零零四年六月三十日止年度之虧損及貴公司於該日之資產淨值構成相應之影響。

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

有關若干附屬公司持續經營基準之基本不明確事項

a. 龍柏

賬面值為人民幣170,000,000元（相當於港幣160,650,000元）之龍柏之酒店物業被指稱作為取得聲稱由六裏農村社提供之人民幣350,000,000元（相等於港幣330,750,000元）貸款之抵押。由於酒店物業之賬面值下降，龍柏於二零零四年六月三十日錄得淨負債，故其可能面對持續經營問題。此外，倘若六裏農村社恢復進行其對龍柏之強制執行行動，而龍柏又無法履行所指稱之還款責任，則龍柏可能喪失其對酒店物業之擁有權。接管人目前亦未能肯定倘若六裏農村社恢復對龍柏之強制執行行動時會否有其他或然負債。

b. 宏興

賬面值為人民幣285,000,000元（相等於港幣269,325,000元）之宏興之發展中物業被指稱作為取得聲稱由世紀大道農村社提供之人民幣300,000,000元（相等於港幣283,500,000元）貸款之抵押。因接管人僅能有限度地取得宏興之賬冊及記錄，故接管人未能肯定宏興能否應付其全部負債。此外，根據接管人所取得之資料，一筆金額與聲稱貸款大概相約之資金已於其後存放於及／或墊付予一間中國公司。倘此筆應收款項未能收回，而變賣發展中物業之所得款項不足以抵銷聲稱貸款及其他負債，宏興可能面對持續經營問題。

此外，根據宏興於二零零四年一月十五日獲發之營業執照，宏興之註冊資本被標為30,000,000美元，其中實繳資本僅為16,700,000美元。根據宏興之批准證書，投資額原本標為50,000,000美元，現已被標為90,000,000美元。宏興已向上海市黃埔區對外經濟委員會（「外經委」）申請將清付額外註冊資本之期限延至二零零五年十一月二十四日。基於宏興於二零零四年十一月十七日作出之判決，外經委已口頭上否決宏興要求將繳付額外註冊資本延至二零零五年十一月二十四日之申請。倘若宏興之營業執照予以撤銷，宏興可能面對持續經營問題。

此外，倘若世紀大道農村社恢復進行其對宏興之強制執行行動，而宏興又無法履行所指稱之還款責任，則宏興可能喪失其對發展中物業之擁有權。

接管人目前亦未能肯定倘若世紀大道農村社恢復對宏興之強制執行行動時會否有其他或然負債。

接管人已表示彼等不大可能提供所需資金以維持龍柏及宏興之持續經營。財務報表已作出適當調整，龍柏之酒店物業與宏興之發展中物業均按在強制出售情況下之估值列賬，並已將聲稱貸款列作流動負債。而由於有關數額未能夠量化，並無作出調整以將其他資產按可收回金額重列，及就可能產生之任何進一步負債作出撥備。吾等認為財務報表中已充份披露基本不明確事項，而吾等就此並無保留意見。

保留意見：對財務報表未能發表意見及未能同意會計處理手法

聲稱由宏興借入之貸款已錄得港幣19,665,000元之利息開支並列作預付款項。吾等認為，所錄得之利息應按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則第19號（「借貸成本」）之規定列作開支。倘若貴集團按照會計實務準則第19號之規定將有關款項作借貸成本入賬，截至二零零四年六月三十日止年度貴集團之股東應佔虧損將增加港幣19,665,000元，而於二零零四年六月三十日貴集團之應收賬款、按金及預付款將減少港幣19,665,000元。

基於吾等所取得之證據有限可能構成重大影響，吾等未能對財務報表是否真實及公平地反映貴公司及貴集團截至二零零四年六月三十日之財務狀況及貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，以及財務報表有否按照公司條例之規定妥為編製而發表意見。

僅就上文所述吾等之核數工作有所限制，原因如下：

- 一 吾等並無獲取吾等認為對核數工作所必要之所有資料及闡釋；及
- 一 吾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

本集團於二零零四年六月三十日之資產淨值減少港幣158,293,000元至港幣1,944,823,000元（二零零三年：港幣2,103,116,000元（重列））。年度之股東應佔虧損為港幣158,293,000元。

根據獨立專業合資格物業估值師發出之估值報告，投資以及酒店物業及發展中物業於二零零四年六月三十日之合計公開市值為港幣464,940,000元（二零零三年：港幣592,000,000元），產生港幣127,060,000元之淨虧損。酒店物業及發展中物業之估價是按強制出售基準得出。

重估產生之虧損淨額連同年內錄得之法律及專業費用與行政費用為本年度錄得港幣158,293,000元（二零零三年：港幣246,668,000元（重列））之股東應佔虧損之直接原因。

投資附屬公司

於本年度，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

根據手頭上之記錄，於年內從出租中國上海峻嶺廣場之投資物業所取得之本集團應佔租金收入及經營溢利分別為港幣1,383,000元（二零零三年：港幣1,816,000元）及港幣884,000元（二零零三年：港幣1,445,000元）。

根據手頭上之記錄，本年度之租住率約為37%（二零零三年：57%）。

酒店投資

龍柏飯店

於年內從經營龍柏飯店所錄得之本集團應佔收入及經營溢利分別為港幣51,885,000元（二零零三年：港幣13,290,000元）及港幣19,397,000元（二零零三年：港幣3,058,000元）。

本年度之租住率約為64%(二零零三年：50%)。

物業發展

吳中路

於結算日，本集團尚未於吳中路之土地開始地基或建築工程，因此，本集團於本年度並無錄得任何應佔收入或溢利。

資本性承擔

基於與世紀大道農村社及六裏農村社(統稱「農村社」)之聲稱貸款交易、中級人民法院於二零零四年十一月十七日及十九日分別向宏興及龍柏作出之判決，以及與上海農凱之現時法律訴訟，接管人決定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

本集團截至二零零四年六月三十日之現金水平減少港幣57,872,000元至港幣1,263,319,000元(二零零三年：港幣1,321,191,000元)，主要由於經營及行政開支，以及法律及專業費用所致。

庫存狀況

本集團於二零零四年六月三十日之現金狀況主要為美元、港幣、人民幣及日圓，詳情如下：

	港幣千元	%
美元	1,241,344	98
港幣	10,969	1
人民幣	10,987	1
日圓	19	—
總計	<u>1,263,319</u>	<u>100</u>

本集團大部份收入及開支均以人民幣或港幣列值。由於本集團大部份以美元、港幣及人民幣貨幣存放現金，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

於二零零四年六月三十日，位於吳中路之土地及龍柏飯店聲稱仍被宏興及龍柏抵押予農村社，作為其聲稱已向該兩間附屬公司提供之貸款之抵押品。

根據宏興之前任法定代表人於二零零三年三月二十七日所簽訂之宏興聲稱貸款協議，位於吳中路之土地聲稱已被抵押予世紀大道農村社作為獲得世紀大道農村社授予宏興人民幣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。

根據龍柏之前任法定代表人於二零零三年四月十一日所簽訂之龍柏聲稱貸款協議，龍柏飯店聲稱已被抵押予六裏農村社作為獲得六裏農村社授予龍柏人民幣350,000,000元(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。

據接管人所了解，該等聲稱貸款並未獲董事會正式授權及批准。因此，自接管人於二零零三年十二月底接管龍柏而其中一名接管人於二零零四年一月十五日成為宏興之法定代表人後，接管人再無授權向農村社支付利息。

本集團於二零零四年六月三十日之資本負債比率約為32%(二零零三年：29%)，資本負債比率之計算方式是以聲稱貸款除以股東資金。

根據接管人所得資料，一筆3,600,000美元(約港幣28,080,000元)之款項已被宏興前任管理層抵押予世紀大道農村社，截至本公佈日期，接管人未能就該等已抵押存款得到任何資料。

除上述披露者外，接管人未能確定於二零零四年六月三十日是否尚有其他債務承擔及或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零零四年六月三十日，本集團於香港聘用12名(二零零三年：20名)僱員及於中國聘用約340名(二零零三年：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。

股息

不建議派發截至二零零四年六月三十日止財政年度之股息(二零零三年：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。

審核委員會

於截至二零零四年六月三十日止財政年度期間，審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。廖烈文先生於二零零四年十一月十一日辭任本公司獨立非執行董事兼審核委員會成員後，審核委員會由本公司兩位獨立非執行董事組成。

審核委員會已經與接管人及董事會審閱及討論年報。根據查詢之結果及查閱在香港及中國可取得之本公司及其附屬公司之賬冊及記錄後，審核委員會成員未能信納財務報表能否真實及公平地反映情況，在此情況下，審核委員會未能建議董事會接納及／或採納本公司及本集團截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。

遵守最佳應用守則

接管人未能確認本公司於二零零四年六月三十日止財政年度是否一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四載列之最佳應用守則。

在聯交所網站刊登全年業績

載有上市規則(指二零零四年三月三十一日前生效之版本，根據過渡安排，該版本適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈)附錄16第45(1)至45(3)段所規定本集團截至二零零四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

接管人將繼續考慮所有可行的方法以最大化本公司之價值，以確保其股東及債權人之利益。於現階段，接管人未能決定本公司何時可解除接管令。於公佈日，本公司之執行董事為周正毅先生、龔倍穎女士、蔣東亮先生、顧愷仁先生及毛偉平先生；非執行董事為范楚文女士及陳林興先生；獨立非執行董事及審核委員會成員為莫超權先生及何猷灝先生。

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，二零零四年十二月二十三日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。