



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)
(股份代號：67)

截至二零零四年十二月三十一日止六個月未經審核中期業績公佈

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」) 截至二零零四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績及上年度同期之比較數字如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	34,206	26,865
直接支出		(9,062)	(7,476)
其他收益	4	25,144	19,389
外匯虧損淨額		10,602	6,420
行政支出		(3,892)	(5,741)
經營虧損	5	(56,671)	(49,410)
融資成本	6	(24,817)	(29,342)
除稅前正常業務虧損		(20,221)	(10,326)
稅項	7	(45,038)	(39,668)
股東應佔虧損		(945)	(389)
每股基本虧損	8	(45,983)	(40,057)
股息		(1.51仙)	(1.31仙)
		—	—

簡明綜合資產負債表

	附註	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
非買賣證券		2,000	2,000
固定資產		468,999	469,569
		470,999	471,569
流動資產			
存貨		1,283	1,194
應收賬款、按金及預付款	9	1,024,875	985,797
現金、銀行結餘及存款		1,233,527	1,263,319
		2,259,685	2,250,310
流動負債			
應付賬款及其他應付款	10	147,200	93,357
聲稱貸款		614,250	614,250
應付稅項		1,738	1,411
		763,188	709,018
流動資產淨值		1,496,497	1,541,292
資產總值減流動負債		1,967,496	2,012,861
非流動負債			
遞延稅項負債		68,656	68,038
資產淨值		1,898,840	1,944,823
股本及儲備			
股本		1,525,720	1,525,720
儲備		373,120	419,103
股東資金		1,898,840	1,944,823

附註：

1. 背景概述

本公司乃一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。應本公司要求，本公司股份已自二零零三年六月二日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業投資、酒店投資及物業發展。

由於周正毅先生（「周先生」）據報於中國遭扣留而引致多項不明朗因素，本公司董事會（「董事會」）向香港高等法院（「法院」）申請並於二零零三年六月七日獲得頒佈法令委任廖耀強及楊文安（均屬於安永企業財務服務有限公司（「安永企業財務」））為本公司之共同及個別接管人（「接管人」），直至法院另行頒令為止。

根據法院之法令，接管人獲委任以採取一切合適之行動保管本公司之財產、進行本公司之業務及為了維護本公司資產價值及業務而進行所有合理所需之行動。目前本公司並無獲提交清盤之呈請，因此本公司並非進行清盤。

2. 中期財務報告之編製基準及主要會計政策

a. 接管人及董事會作出之有保留意見聲明

接管人已採取所有合理之程序及竭盡所能編製本集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。

縱然彼等已盡力查證本集團之業務狀況，但上海宏興房地產發展有限公司（「宏興」）之前法定代表人及博亞投資有限公司（「博亞」）之前經理並不合作，未有向接管人交出賬冊及記錄。因此，接管人僅能有限度地取得宏興及博亞之賬冊及記錄。此外，接管人亦未能取得上海逸和龍柏酒店有限公司（「龍柏」）之若干正本文件，詳情載於下文(i)至(iii)。

(i) 龍柏

於二零零三年十二月十六日，中國上海市工商行政管理局（「上海工商局」）確認將龍柏之法定代表人更改為楊文安先生；以及委任接管人及葉奕雋先生（為安永企業財務之員工）成為龍柏之董事。

龍柏之前法定代表人拒絕向接管人交還龍柏之公司印鑑、財務印章及若干正本文件。公司印鑑及財務印章對龍柏之日常運作構成重大影響，接管人於二零零四年二月五日在諮詢上海市長寧公安分局之意見後，提交申請將龍柏之名稱由「上海逸和龍柏飯店有限公司」改為「上海逸和龍柏酒店有限公司」，以便接管人能訂製龍柏新名稱之新印章。

於二零零四年二月十六日，接管人收到由上海工商局最新發出之營業執照，顯示龍柏之名稱已更改。另於二零零四年二月二十日，上海市長寧公安分局批准接管人重新製造龍柏之公司印鑑及財務印章。接管人最終於二零零四年二月二十三日取得新公司印鑑及財務印章並開始控制龍柏之管理層。

接管人在調查過程中得悉龍柏／龍柏飯店之若干牌照及協議書之正本文件被上海農凱發展（集團）有限公司（「上海農凱」）（由周先生之關連人士控制之中國公司）扣存。

(ii) 宏興

於二零零四年一月十五日，上海工商局確認將宏興之法定代表人更改為楊文安先生；以及委任接管人及葉奕雋先生成為宏興之董事。

宏興之前法定代表人拒絕向接管人交還宏興之賬冊和記錄、公司印鑑及財務印章。於二零零四年二月二十七日，接管人將此事報告上海市黃埔公安分局並獲准重新製造新的公司印鑑及財務印章。

於二零零三年一月二十日，宏興註冊資本為16,700,000美元，而於接管人在二零零四年一月十五日生效獲委任為宏興之法定代表人及董事前，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」）。

新營業執照顯示宏興的註冊資本為30,000,000美元，其中實繳資本為16,700,000美元而批准證書則顯示宏興之投資額原本標為50,000,000美元，現已被標為90,000,000美元。

於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。

繳付額外註冊資本之期限為二零零四年五月二十四日。於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，上海外資委需要宏興之二零零三年年度審查批准證書（「上海外資委年度審查」）作彼等考慮之用。

此外，倘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額外註冊資本之限期獲延後方會進行。

於二零零四年八月二日完成宏興之二零零三年審計以及於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。接管人其後繼續向上海外資委、上海工商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美元及50,000,000美元。

在獲悉外經委確認還原之申請不獲接納後，宏興於二零零四年十一月二十五日向外經委申請將繳付額外資本之限期延至二零零五年十一月二十四日。該申請已被外經委口頭否決。

接管人現正考慮在此方面之所有法律途徑。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。

(iii) 博亞

根據博亞與上海農凱於二零零一年四月十一日訂立之代理協議，博亞委任上海農凱代其處理有關其投資物業之一切租賃事務。接管人亦得悉博亞之若干賬冊及記錄被上海農凱（由周先生之有關連人士控制之中國公司）扣存。

於上海農凱所編製之二零零四年三月及四月財務報告，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。上海農凱一名代表人曾向接管人口頭確認，該筆屬於本集團之款項乃用以清付周先生所引致之法律費用。雖然接管人曾多次查詢，上海農凱卻無回應接管人之查詢。

博亞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FPD Savills Property Services (Shanghai) Company Limited（「FPDSavills (Shanghai)」）為經理人。雖然曾多次查詢，上海農凱卻並無將所有關記錄及文件以及以信託方式代博亞持有之款項退還。

有見及此，接管人未能就本中期財務報告是否已收錄了截至二零零四年十二月三十一日止六個月內影響本集團之一切交易，中期財務報告是否真實及公平地反映本集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之業務及現金流量，以及本集團於該日之財務狀況作出無保留意見聲明。因此，接管人亦拒絕對本集團之中期財務報告中有關本集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之事務承擔任何責任。

(iv) 宏興及龍柏聲稱貸款

宏興及龍柏各自之前任法定代表人聲稱已與上海市農村信用合作社聯合社（「農村社」）之兩間分支機構簽訂貸款協議，並聲稱以宏興擁有之吳中路土地及龍柏擁有之酒店物業作為貸款及墊款（「聲稱貸款」）之抵押。

該等聲稱貸款並未獲得董事會正式授權及批准。因此，接管人再無授權就聲稱貸款向農村社支付利息。農村社已對宏興及龍柏採取法律行動，而上海市第一中級人民法院（「中級人民法院」）已作出有利農村社之判決。

於二零零五年三月七日，中級人民法院頒令恢復就聲稱貸款執行宏興強制執行通知及龍柏強制執行通知。於二零零五年三月十四日之聆訊上，中級人民法院表明會即時進行執行宏興強制執行通知之程序，並會於聆訊日期起計七日內進行執行龍柏強制執行通知之程序。

倘若強制執行程序完成，宏興與龍柏將會失去已抵押之資產。倘若本集團不再擁有龍柏飯店及吳中路之土地，則本公司或有可能面對未能遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.24條之風險。

審核委員會已經與接管人及董事會審議及討論本中期財務報告。審核委員會成員未能信納本中期財務報告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／或採納本集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。

董事會於二零零五年三月二十二日之會議上，基於本公司於所編製之中期財務報告涉及之相關會計期間並非由董事會管理，議決不批准截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。鑑於接管人將於可見將來繼續管理本公司，直至法院另行頒令為止，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中期財務報告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及本集團於有關會計期間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有關會計期間之任何損益賬、集團賬目、資產負債表及報告書。

b. 主要會計政策

雖然中期財務報告乃未經審核，但已由馬炎璋會計師行根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之核數準則第700號「受聘審閱中期財務報告」作出審閱。

中期財務報告乃根據聯交所上市規則之規定而編製，亦符合會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」之規定。

中期財務報告所載截至二零零四年六月三十日止財政年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。此等截至二零零四年六月三十日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處索取。核數師已於其二零零四年十二月二十三日發出之報告內表示未能就該等財務報表發表意見。

所採納之會計政策及計算方法均與編製本集團截至二零零四年六月三十日止年度之法定財務報表時相同。

3. 營業額及分類資料

營業額指截至二零零四年十二月三十一日止年六個月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酒店投資、物業投資及物業發展業務所影響。

	截至十二月三十一日止六個月							
	酒店投資		物業投資		物業發展		綜合	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
營業額	<u>32,825</u>	<u>25,921</u>	<u>1,381</u>	<u>944</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,206</u>	<u>26,865</u>
分類業績	<u>13,353</u>	<u>8,789</u>	<u>991</u>	<u>780</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,344</u>	<u>9,569</u>
利息收入							10,478	6,266
未能分類之行政支出 扣除其他收入淨額							(49,639)	(45,177)
經營虧損							(24,817)	(29,342)
融資成本							(20,221)	(10,326)
除稅前正常業務虧損							(45,038)	(39,668)
稅項	(618)	(132)	(327)	(257)	-	-	(945)	(389)
股東應佔虧損							<u>(45,983)</u>	<u>(40,057)</u>

於本中期及前中期期間，並無任何分類間之銷售及轉讓。

地區性分類

由於酒店投資、物業投資及物業發展業務於本中期及前中期期間均於中國進行，故本集團並無作地區性分析。

4. 其他收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	10,478	6,266
雜項收入	124	154
	<u>10,602</u>	<u>6,420</u>

5. 經營虧損

本集團計算經營虧損時已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
壞賬撥備	4	2,837
折舊	1,046	1,045
員工成本，包括退休計劃供款淨額港幣61,000元（二零零三年：港幣36,000元）	6,171	8,104
法律及專業費用	41,803	32,692

6. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
龍柏聲稱貸款之利息開支須於五年內悉數償還	<u>20,221</u>	<u>10,326</u>

根據接管人所得資料，代表龍柏聲稱貸款截至二零零四年十二月三十一日止六個月之應繳利息及罰息約人民幣21,398,000元（相等於約港幣20,221,000元）之款項已經計入中期財務報告。接管人未能肯定龍柏聲稱貸款之利息開支之準確性。

7. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
本期稅項 — 中國所得稅	327	257
遞延稅項	618	132
	<u>945</u>	<u>389</u>

- a. 本集團於本中期及前中期期間並無任何應繳納香港利得稅之溢利，因此並無就香港利得稅撥備。
- b. 博亞已就本中期及前中期期間其在中國估計所得的應課稅收入按適用稅率33%作出所得稅撥備。

8. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據截至二零零四年十二月三十一日止六個月之股東應佔綜合虧損港幣45,983,000元(二零零三年：港幣40,057,000元)及中期期間已發行股份3,051,438,765股(二零零三年：3,051,438,765股)計算。在本中期及前中期期間，本公司並無潛在具攤薄影響力之普通股。

9. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款港幣6,281,000元(二零零四年六月三十日：港幣3,765,000元)。按賬齡分析之應收貿易賬款如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零零四年 六月三十日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
0-30日	1,705	2,256
31-60日	2,084	628
61-90日	1,051	159
超過90日	1,441	722
	<u>6,281</u>	<u>3,765</u>

本集團給予其客戶之平均信貸期為60日。

根據接管人所得資料，於應收賬款、按金及預付款項中，估計代表宏興聲稱貸款直至二零零四年十二月三十一日之應付利息及罰息有約人民幣54,118,000元(相等於約港幣51,142,000元)款項已經錄得，其中人民幣20,809,000元(相等於約港幣19,665,000元)款項於二零零四年六月三十日時已經錄得。由於宏興並未開始營運，故根據中國普遍採納之會計原則應計利息開支需列作預付款項。

10. 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款包括應付貿易賬款港幣1,917,000元(二零零四年六月三十日：港幣1,577,000元)。按賬齡分析之應付貿易賬款如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零零四年 六月三十日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
0-30日	678	384
31-60日	471	529
61-90日	436	373
超過90日	332	291
	<u>1,917</u>	<u>1,577</u>

11. 與法律行動有關之或然負債

接管人已於香港及中國採取法律行動並對法律行動提出抗辯，以保全本公司資產之價值並將之最大化。鑑於爭議性之申索及賠償的性質，以及該等法律訴訟現時之階段，無法於現階段合理地估計該等索償之結果。因此，接管人並無就該等索償於中期財務報告作出撥備。

12. 法律行動中可能收回之款項

根據在大部份法律訴訟中直接或間接判本公司獲得訟費之多項訟費命令，在香港錄得之大部份法律費用可向第三方追討，但有關訟費應只能以訴訟各方對評基準而非按律師與當事人議定基準收回。截至本公佈日期為止，並未根據該等訟費命令評定任何訟費而本公司亦未有收回任何訟費，蓋大部份訴訟仍未完結，惟本公司應會在不久採取行動討回上述訟費。

13. 結算日後事項

- a. 二零零五年二月期間，接管人駐龍柏飯店之職員多次遭人威脅及人身襲擊。接管人之員工曾多次致電上海公安，尋求保護。尤為甚者，接管人一名員工曾於二零零五年二月七日遭強行扣留於龍柏飯店內，更曾被人身襲擊，並於不自願及受脅迫之下簽署一份文件後方獲得釋放。接管人現時認為，其員工在龍柏飯店工作並不安全。監督付款及其他文件現時皆透過郵遞進行。在此情況下，接管人認為龍柏飯店之日常營運再非彼等所能控制。
- b. 於二零零五年三月七日，中級人民法院向龍柏及宏興發出恢復強制執行通知，定於二零零五年三月十四日進行聆訊。於二零零五年三月十四日之聆訊上，中級人民法院表明會即時開始宏興強制執行通知之程序，並於聆訊日期起計七日內開始龍柏強制執行程序。倘向龍柏及宏興進行之強制執行行動完成，本集團將會失去已抵押資產。倘本集團不再擁有龍柏飯店及吳中路之土地，本公司將可能有未能符合上市規則第13.24條之風險。

獨立審閱報告

本中期財務報告已由馬炎璋會計師行作出審閱。彼等致董事會之獨立審閱報告載於下文。

「引言

吾等按貴公司之指示對其截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告進行審閱。

董事之責任

上市規則規定中期財務報告須按會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」及其相關條文而編撰。中期財務報告由董事會負責。

所進行之審閱工作

吾等乃根據會計師公會頒佈之核數準則第700號「受聘審閱中期財務報告」進行審閱工作，惟吾等之審閱範圍受到如下文所述之限制。

除另有披露者外，審閱工作主要包括向管理層查詢、對中期財務報告進行分析，並以此為基礎評估會計政策及呈報方式是否貫徹採用。惟審閱工作並不包括測試監控及查核資產、負債與交易等審核程序。審閱工作之範圍遠低於審核工作，故其提供不及審核的保證程度。有鑑於此，吾等並不對中期財務報告發表審核意見。

吾等之審閱範圍受到以下限制：

1. 法定財務報表

鑑於吾等僅能有限度取得之憑證可能導致重大影響，因此吾等未能對貴集團截至二零零四年及二零零三年六月三十日止年度之財務報表發表意見，有關詳情分別載於吾等於二零零四年十二月二十三日及二零零三年十月二十七日發出之報告。任何對該等財務報表所作出之調整均會對貴集團於二零零四年六月三十日及二零零四年十二月三十一日之資產淨額及貴集團截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止六個月之業績構成重大影響。

2. 接管人及董事會之免責聲明

雖然接管人已採取一切合理步驟，但仍未能取得所有資料及文件而編製中期財務報告。因此，彼等未能就截至二零零四年十二月三十一日止六個月內對貴集團具影響力之所有交易已適當地載列於中期財務報告，及此中期財務報告是否真實公平地反映貴集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之業務狀況及現金流量以及貴集團於該日之財務狀況作出無保留意見聲明。接管人因此不會對貴集團的中期財務報告內有關貴集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之業務狀況承擔所有責任。

審核委員會已經與接管人及董事會審閱及討論中期財務報告。審核委員會成員未能信納該等中期財務報告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／或採納貴集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。

董事會於二零零五年三月二十二日之會議上基於彼等於所編製之中期財務報告涉及之相關會計期間內，貴公司並非由董事會管理，議決不批准截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。鑑於接管人將於可見將來繼續管理貴公司，直至法院另行頒令為止，接管人認為雖然面對上述限制，接管人代董事會履行編製及批准中期財務報告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(其中包括)批准及簽發截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。

因此，吾等未能獲得足夠之保證以肯定於中期財務報告所載之資產、負債、收入及支出、現金流量以及所作出之披露的完整性及準確性。

3. 會計記錄及文件

雖然接管人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龍柏及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，故接管人仍只能有限度地取得龍柏及宏興之賬冊與記錄。

此外，博亞於二零零四年四月二十九日終止上海農凱作為代其處理有關投資物業租賃之一切事務之代理而提供之服務。上海農凱至今仍未交還所有有關記錄及文件以及以信託方式代博亞持有之款項。

因此，吾等未能信納下列有關宏興、龍柏及博亞之結餘是否已適當地在中期財務報告內列賬：

- 營業額港幣 1,381,000元；
- 融資成本港幣 20,221,000元；
- 稅項港幣 945,000元；
- 應收賬款、按金及預付款港幣 955,207,000元；
- 現金、銀行結餘及存款港幣 51,227,000元；
- 應付賬款及應付款港幣 125,727,000元；
- 聲稱貸款港幣 614,250,000元；
- 應付稅項港幣 1,738,000元；及
- 遞延稅項負債港幣 68,656,000元。

接管人已採取多項行動以收回龍柏、宏興及博亞墊付合共港幣 921,400,000元之款項。接管人未能肯定有關款項能否全數收回。

此外，吾等亦未能確證港幣 23,147,000元之現金及銀行存款是否適當地於簡明綜合現金流量表內列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

順隆已提交原訴傳票，尋求對寶洋投資有限公司(「寶洋」)作出屬宣佈性質之寬免，致使順隆與寶洋於二零零三年五月二十三日訂立之分租協議已因為順隆本身將不履行該協議而於二零零三年十月十九日正式終止。寶洋已提交誓章反對該原訴傳票。原訟傳票已定於二零零五年九月二十九日，律師將進行辯論以便法官以公開聆訊方式審理。

基於上文所述，吾等未能肯定於二零零四年十二月三十一日應收順隆港幣 5,896,000元之款項(已計入按金、預付款及其他應收賬款)能否全數收回。

凡有關上文第1至4段所述事宜而引致之調整均對貴集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之虧損及現金流量以及貴集團於該日之資產淨值構成相應之重要影響。

有關若干附屬公司持續經營基準之基本不明確事項

吾等於達致審閱結論時，已考慮在綜合計算龍柏及宏興時採用持續經營基準。

a. 龍柏

賬面值為人民幣 170,000,000元(相等於港幣 160,650,000元)之龍柏之酒店物業乃作為取得由上海市浦東新區六裏農村信用合作社(「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，龍柏於二零零四年十二月三十一日錄得淨負債，故其可能面對持續經營問題。此外，於向龍柏進行之強制執行行動完成後，龍柏將會失去其對酒店物業之擁有權。接管人目前亦未能肯定六裏農村社向龍柏進行之強制執行行動時會否產生其他或然負債。

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乃作為取得由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」)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。

再者，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。宏興已向外經委申請將繳付額外註冊資本之期限延至二零零五年十一月二十四日。基於二零零四年十一月十七日對宏興作出之判決，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，於向宏興進行之強制執行行動完成後，宏興將會失去其對發展中物業之擁有權。接管人目前亦未能肯定世紀大道農村社向宏興進行之強制執行行動時會否產生其他或然負債。

由於接管人已表示彼等不大可能為維持龍柏及宏興之持續經營提供所需資金，故中期財務報告已作出適當調整，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。而由於未能將其他資產按可收回金額重列的有關數額，亦未能量化可能產生之任何進一步負債而作出撥備，並無就此作出調整。

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51,142,000元之利息開支被列作預付款項。惟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」之規定所錄得之利息應列作開支。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，貴集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之股東應佔虧損將增加港幣31,477,000元，截至二零零四年七月一日之累積虧損港幣19,665,000元及貴集團於二零零四年十二月三十一日之應收賬款、按金及預付款將減少港幣51,142,000元。

未能達致審閱結論

鑑於吾等未能取得之憑證可能導致重大影響，吾等未能就截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告是否應作出重大修改而達致審閱結論。」

管理層討論及分析

財務業績及狀況

本集團於二零零四年十二月三十一日之資產淨值減少港幣45,983,000元至港幣1,898,840,000元（二零零四年六月三十日：港幣1,944,823,000元）。截至二零零四年十二月三十一日止六個月之股東應佔虧損為港幣45,983,000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。酒店物業及發展中物業之估值乃按強制出售基準得出。

基於中期財務報告所述中級人民法院對該等已質押物業發出之恢復強制執行通知，故並無為該等物業再估值。

於中期期間內錄得之法律及專業費用、利息開支及行政費用為截至二零零四年十二月三十一日止六個月錄得港幣45,983,000元（二零零三年：港幣40,057,000元）之股東應佔虧損之直接起因。

投資附屬公司

於中期期間，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

根據所得之記錄，本集團於截至二零零四年十二月三十一日止六個月內從出租位於上海峻嶺廣場之投資物業所取得之租金收入及經營溢利分別為港幣1,381,000元（二零零三年：港幣944,000元）及港幣991,000元（二零零三年：港幣780,000元）。

根據所得之記錄，截至二零零四年十二月三十一日止六個月之租住率約為85%（二零零三年：49%）。

酒店投資

上海逸和龍柏飯店

本集團於截至二零零四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經營溢利分別為港幣32,825,000元（二零零三年：港幣25,921,000元）及港幣13,353,000元（二零零三年：港幣8,789,000元）。

於中期期間之租住率約為80%（二零零三年：63%）。

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及建築工程，因此，本集團於中期期間並無就此錄得任何收入或溢利。

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」）之聲稱貸款交易及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，以及現時與上海農凱之法律訴訟，故現階段不宜就上述投資作任何進一步資本性開支，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

本集團於二零零四年十二月三十一日之現金水平減少港幣29,792,000元至港幣1,233,527,000元（二零零四年六月三十日：港幣1,263,319,000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十二月三十一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	1,210,063	98
港幣	9,474	1
人民幣	13,970	1
日圓	20	—
總計	<u>1,233,527</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。由於本集團以美元、港幣及人民幣存放現金，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

a. 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，利息須按季度繳付，年息率為5.31%。

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，利息須按季度繳付，年息率為5.58%。

該等聲稱貸款並未獲董事會正式授權及批准。因此，自接管人接管龍柏及成為宏興之法定代表人後，彼等再無授權向農村社支付利息。

農村社已就該等聲稱貸款及中級人民法院作出對農村社有利之判決向龍柏及宏興採取法律行動。於二零零四年十二月三十一日，位於吳中路之土地及龍柏酒店仍然聲稱根據有關貸款協議而抵押。

本集團於二零零四年十二月三十一日之資本負債比率約為32%（二零零四年六月三十日：32%），資本負債比率之計算方式是以聲稱貸款除以股東資金。

b. 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。

除上文所披露者外，接管人未能確定於二零零四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

於二零零四年十二月三十一日，本集團於香港聘用12名（二零零四年六月三十日：12名）僱員及於中國聘用約341名（二零零四年六月三十日：340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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零四年十二月三十一日止六個月，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

不建議派發截至二零零四年十二月三十一日止中期期間之股息（二零零三年：無）。

遵守最佳應用守則

接管人未能確認本公司於截至二零零四年十二月三十一日止六個月內是否一直遵守二零零五年一月一日前有效之上市規則附錄14載列之最佳應用守則。

由審核委員會審閱中期財務報告

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成，惟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後，審核委員會成員人數減至二人。此情況有違上市規則中對審核委員會最少須有三名成員之規定。

審核委員會已經與接管人及董事會審閱及討論中期財務報告。審核委員會成員未能信納中期財務報告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／或採納本集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。

在聯交所網站刊登中期業績

載有上市規則所規定本公司之所有財務及其他有關資料，將儘快於聯交所之網站刊載。

展望

接管人為確保本公司的股東及債權人之利益，會繼續考慮所有可行的方法以最大化本公司之價值，當中包括但不限於採取法律行動以保障本公司之資產。於現階段，接管人未能決定本公司何時可解除接管令。

於本公佈日期，本公司之執行董事為周正毅先生、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（亦為審核委員會成員）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，二零零五年三月二十二日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。