

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。

基於接管人陳述書中「有關龍柏之行動」及「有關宏興之行動」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。

抵押資產、銀行借貸及資本負債比率 (續)

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，截至本報告日期，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)。

董事於本公司及其相聯法團之證券中擁有之權益

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所載，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所，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1)	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 (附註2)	個人權益	實益擁有人	1	100

附註：

- (1) 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」)，並主要以承押人之名義存放於中國銀行(香港)代理人有限公司(「代理人」)之下，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「主要股東及其他個人於本公司證券之權益」一節中詳述及載列。
- (2) 於二零零四年十二月三十一日，新農凱為本公司之最終控股公司。

除上文所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，接管人未能確認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、相關股份或債券中是否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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

主要股東及其他個人於本公司證券之權益

於二零零四年十二月三十一日，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5%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股主要存放於代理人之名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。
- (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。

主要股東及其他個人於本公司證券之權益 (續)

有權在本公司之任何股東大會上行使或控制行使5%或以上投票權之主要股東之好倉 (續)

上文披露於登記冊所記錄本公司股份中之所有權益均為好倉。

並無其他人士有權行使或控制本公司任何股東大會上5%或以上之投票權之行使。

除上文披露者外，於二零零四年十二月三十一日，接管人未能確認是否有其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之記錄冊中之權益或淡倉。

認購股權計劃

於截至二零零四年十二月三十一日止六個月，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。

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。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司由二零零四年三月二十三日起採納一套董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，其要求不低於上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。

遵守標準守則之確認書(「確認書」)已向全體董事發出。截至本中期報告日期，已收到龔倍穎女士(已於二零零五年二月四日離任執行董事)、何猷灝先生、顧愷仁先生、廖烈文先生(於二零零四年十一月十一日辭任獨立非執行董事)、莫超權先生及單正林先生(於二零零四年十一月三日辭任執行董事)及陳林興先生。發出確認書表示彼等於截至二零零四年十二月三十一日止六個月內一直遵守標準守則。並無收到本公司其他董事周正毅先生、蔣東亮先生、毛偉平先生及范楚文女士發出確認書。

獨立非執行董事

莫超權先生於二零零二年七月十一日獲董事會委任為本公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。

於二零零四年九月二十八日之董事會會議上，何猷灝先生獲委任為本公司之新任獨立非執行董事。何先生之任命乃由本公司一名獨立非執行董事提名，其任命亦已按照二零零三年十二月令狀經接管人批准。何先生亦於同日獲委任為本公司之審核委員會成員。

廖烈文先生已於二零零四年十一月十一日起辭任獨立非執行董事及審核委員會成員。廖先生辭任後，本公司只有兩名獨立非執行董事，而審核委員會成員人數亦減至二人，有違上市規則之規定。本公司須於廖烈文先生辭任生效日期起計三個月內(即二零零五年二月十日前)委任至少一名新獨立非執行董事，以符合最少有三名獨立非執行董事之規定。

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。

審核委員會

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。

其他資料

於二零零四年十一月，在廖烈文先生辭任不久後，何猷灝先生要求公司秘書召開董事會會議以考慮委任第三名獨立非執行董事及委任多一名審核委員會成員以代替廖烈文先生，以符合上市規則之規定。董事會會議遂於二零零四年十二月一日舉行。於二零零四年十二月一日舉行之董事會會議上以與會董事之大多數票議決批准執行董事蔣先生提名之一名候選人出任獨立非執行董事，惟此決定並非明顯地獲得本公司四名董事支持。

接管人打算於二零零五年二月四日股東週年大會續會後隨即舉行股東特別大會處理委任獨立非執行董事之事宜，以符合上市規則之最少人數規定。於二零零五年一月十九日，接管人向股東發出在二零零五年二月四日舉行股東特別大會之通告。為了讓股東可以有更多候選人可以選擇，亦提名三名候選人於股東特別大會上供考慮。

蔣先生反對為委任獨立非執行董事而召開股東特別大會，並指示其律師去信要求撤回股東特別大會通告，並威脅指若未能做到其要求，其將會向法院申請禁制寬免。

在此情況下及為免就質疑接管人行事法律基礎之爭議性法律訴訟引致不必要之開支，本公司於二零零五年一月二十四日發表公佈，表示因蔣先生之反對而撤回股東特別大會通告。

接管人正就接管人是否有權提名候選人以供股東於股東大會上考慮而向法院申請指引。

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。

代表

上海地產控股有限公司

(已委任接管人)

廖耀強

楊文安

共同及個別接管人

香港，二零零五年三月二十二日