

# 接管人報告書

吾等謹此提呈上海地產控股有限公司(已委任接管人)〔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財政年度之年報(「本年報」)。

由於本公司董事會主席周正毅先生(「周先生」)據報遭扣留而引致多項不明朗因素，本公司董事會(「董事會」)已根據香港高等法院於二零零三年六月七日頒佈之法令，將本公司交由接管人接管。

## 委任共同及個別接管人

於二零零三年五月底，香港多份報章廣泛報導本公司主席兼本公司實益控股股東周先生於中華人民共和國(「中國」)被扣查。本公司總經理及本公司若干附屬公司之前任董事毛玉萍女士亦被香港廉政專員公署(「廉政公署」)調查。本公司股份已自二零零三年六月二日起暫停買賣，直至另行公佈為止。此外，餘下之董事會成員於二零零三年五月二十五日至二零零三年六月五日期間獲悉，本公司之兩間中國全資附屬公司上海宏興房地產發展有限公司(「宏興」)及上海逸和龍柏飯店有限公司(「龍柏」)均於中國涉及兩項聲稱貸款交易，該等交易涉及兩間附屬公司聲稱已借貸人民幣650,000,000元之款額，並於其後將大概相約聲稱貸款之金額存入及／或墊付予兩間中國公司。

董事會認為該等事件對本集團之業務構成重大潛在損害，因此董事會於二零零三年六月六日所召開之會議上，議決向香港高等法院申請委任接管人，以便採取一切合適之行動(其中包括)保管本公司之財產、維持本公司之業務及採取所有合理所需之行動以維護本公司財產價值及業務。

於二零零三年六月七日，香港高等法院已頒佈法令(「接管人法令」)委任吾等(廖耀強及楊文安，均屬於安永企業財務服務有限公司)作為本公司之共同及個別接管人(「接管人」)，直至另行通知為止。本公司並無獲提交清盤呈請，因此本公司並非進行清盤。

## 免責聲明

吾等已採取所有合理之步驟及竭盡所能編製截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表，並遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所頒佈之證券上市規則(「上市規則」)所需披露規定及限期以刊發該等財務報表。

## 免責聲明 (續)

吾等於二零零三年六月七日獲委任後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交易。而廉政公署亦扣查本集團存於香港之賬冊及記錄以進行調查。此外，吾等亦未能取得全資附屬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宏興之賬冊及記錄，此等文件及記錄現正於中國被上海農凱發展(集團)有限公司(「上海農凱」)扣存。吾等正採取行動從各方面(包括廉政公署)蒐集本集團之資料，並竭力確證本集團之業務狀況，惟吾等未能接觸一切所需賬冊及記錄以編製準確及完整之本集團財務報表。

因此，吾等未能發出無保留意見聲明確認財務報表已悉數記載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、現金流量，以及財務狀況。吾等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狀況承擔任何責任。

股東及其他讀者務請審慎閱讀本年報。

## 整體回顧

### 1. 接管人主要工作概要

吾等獲委任後，曾採取多項行動以保管及保障本公司之資產，包括以下事項：

- 凍結本集團之銀行戶口及收回若干戶口之現金結餘；
- 保管本公司之辦公室處所及資產；
- 於情況許可下取回本公司及若干附屬公司之賬冊及記錄；
- 就多項事宜與廉政公署聯絡，包括取得被廉政公署扣查之本集團賬冊及記錄之副本；
- 維持本集團之日常運作；
- 調查在中國發生之聲稱貸款交易及可能存在而未申報之關連交易；
- 就涉及本公司之重大事件編製及刊發相關公佈；
- 協助刊發本集團年報；

## 整體回顧 (續)

### 1. 接管人主要工作概要 (續)

- 指示事務律師及訟務法律及與彼等商議向有關法院提交所需文件及出席於香港、中國及英屬處女群島就多項法律行動及事項展開之聆訊；
- 委任財務顧問及與之商議及訂定建議最大化本公司之價值以普遍符合股東及債權人(如有)之利益；及
- 與相關中國政府機關聯絡以取得宏興及龍柏之管理權。

### 2. 法律行動

- (a) 吾等代表本公司向周先生展開法律訴訟以收回若干被挪用之資金。本公司已於二零零三年七月二十三日向香港高等法院(「高等法院」)提呈就向周先生及其他人士發出索回34,200,000美元之傳訊令狀。該筆款項乃周先生及其他人士於二零零三年四月二十二日至二零零三年五月三十日期間，在未取得本公司授權或批准之情況下不恰當地擅自將該筆款項轉作個人用途或透過本公司的附屬公司之銀行戶口從本公司之銀行戶口轉滙予若干第三者。於二零零三年八月二十一日，因周先生欠缺行動，本公司因而取得向其索償34,200,000美元(相等於港幣266,760,000元)連同利息(「判決債務」)之判令。
- (b) 因此及根據高等法院於二零零三年八月二十八日頒佈之法令(「八月法令」)，吾等獲委任作為八月法令所指定屬於周先生於香港或其他地方之資產(「周先生之資產」)之共同及個別接管人(「周先生之接管人」)。吾等已採取適當措施以取得對周先生之資產之控制權，並管理該等資產以便保存其價值及將該等資產用作支付判決債務。於二零零三年九月十一日，一家聲稱代表周先生之律師行(「周先生法律代表」)向高等法院提呈法定代表人通知書並申請法令撤回判決債務及取消八月法令(「周先生之申請」)，有關申請之聆訊將於二零零三年十一月十八日召開。就周先生之申請而言，本公司已透過吾等向高等法院申請法令以撤去法人代表通知書及周先生之申請。本公司之申請排期於二零零三年十一月五日在高等法院聆訊。除此以外，於二零零三年十月十日，周先生法律代表向高等法院申請法令，以指引吾等(周先生之接管人)在未得高等法院許可及周先生之申請最終判決之前，不得進行或促使或容許或容許進行出售及處置於八月法令所列之該等公司之任何股份(作為周先生之資產)及市值超過港幣20,000元之周先生之其他資產。高等法院亦就此於二零零三年十月十五日授出法令，據此，吾等(以周先生之接管人身份)向高等法院就尋求批准擬出售或處置周先生之資產而作出之申請前須給予法律代表七日通知。有關法令將持續有效，直至周先生之申請獲處理或高等法院另行頒佈法令為止。
- (c) 本公司透過吾等向一家於英屬處女群島註冊成立之公司Great Center Limited(「GCL」)展開法律訴訟。本公司已於二零零三年七月十七日向GCL發出本公司索償港幣53,157,294元之傳訊令狀，本公司認為該筆被GCL於二零零三年四月四日收取之款項乃屬於本公司所有。由於GCL並無於指定時間內就有關法律訴訟提交任何擬抗辯通知書，因GCL欠缺行動，故本公司於二零零三年八月五日取得向其索償港幣53,157,294元及利息之判令。因此，吾等已於二零零三年八月二十日獲英屬處女群島高等法院委任為GCL之共同及個別臨時清盤人。
- (d) 本公司全資附屬公司寶洋投資有限公司(「寶洋」)向順隆集團有限公司(「順隆」)展開法律訴訟。高等法院已於二零零三年十月十七日向順隆發出寶洋索償合共港幣2,214,769元之傳訊令狀，該欠款包括應付租金、空調費、管理費及電費以及有關違反寶洋與順隆於二零零三年五月二十三日所訂立之分租協議而於截至二零零三年九月三十日尚未支付之其他款項。

## 整體回顧 (續)

### 2. 法律行動 (續)

- (e) 本公司透過吾等向中國上海市高級人民法院申請向多名收取宏興及龍柏為數約共人民幣914,400,000元之人士展開法律訴訟。中國上海市高級人民法院正處理本公司之申請。
- (f) 本公司透過吾等向中國上海公安局舉報宏興及龍柏之法定代表人。中國上海公安局正處理該等報告。

### 3. 其他行動

本公司透過吾等向上海市工商行政管理局(「上海工商局」)申請取代宏興及龍柏之董事及其各自之法定代表人。上海工商局正處理有關申請。

自本公司於二零零二年六月更改控股股東後，本公司已收購多間於中國持有物業權益之公司(詳情見董事會報告書之「業務回顧」一節)。吾等現正就有關收購進行調查，以確定該等交易根據上市規則是否已構成本公司之關連交易。

### 4. 最大化本公司價值

吾等正考慮所有可行的最大化本公司價值之方法以普遍符合股東及債權人(如有)之利益。本公司已透過吾等委聘一間獨立於吾等及本公司之財務顧問公司，以協助本公司決定採取何種行動最大化本公司的價值。

周先生之資產包括周先生於New Nongkai Global Investments Limited(已委任共同及個別財產接收人及財產管理人)(「新農凱」)之直接實益權益及佔本公司已發行股本約75%之間接實益權益，而新農凱已將有關股份抵押予中國銀行(香港)有限公司(「中銀香港」)，作為中銀香港向新農凱延長貸款(「該貸款」)之抵押。自吾等(周先生之接管人)獲委任後，周先生之接管人已採取措施以取得對周先生之資產之控制權，並管理該等資產以便保存其價值及將該等資產用作支付判決債務。為評估新農凱之價值，吾等作為周先生之資產之接管人已取得該貸款及其補充文件，藉此核實(其中包括)可能就該貸款被徵收之過期利息款額。根據該等貸款文件，中銀香港有權就該貸款於過期未付時之逾期未付款額收取過期利息，年息率為最優惠利率加6%。根據中銀香港之法律顧問於二零零三年六月三日向新農凱送交之過期通知書，該貸款之尚未償還款額及於該日之應計利息分別約為港幣741,000,000元及約為港幣5,000,000元。持續應計過期利息將嚴重降低新農凱之價值。由於根據判決債務，本公司對周先生之資產具有索償權，故吾等認為，新農凱價值降低可能引致本公司可由周先生收回之款項金額減少。此情況將導致本公司之價值降低，並不符合本公司股東之利益。就此而言，吾等已制定初步建議，其中涉及(廣泛而言)本公司承讓該貸款及其後出售新農凱於本公司之控股權益(惟可能或不可能包括合併向本公司全體股東建議之特別現金分派)。接管人認為，貸款轉讓可有效防止新農凱之價值因應計過期利息而降低，繼而保存新農凱之利益使本公司得益。貸款轉讓僅會在確定及遵照所有適用規則及規例，並得到香港高等法院最後批准，及與中銀香港商定貸款轉讓之條款後，方會實行。貸款承讓及吾等之初步建議受多項不明朗因素所限，因此未能確定會否實行。

**整體回顧 (續)**

**4. 最大化本公司價值 (續)**

此外，吾等 (亦為周先生之接管人及GCL之臨時清盤人) 正就本公司八月法令所列屬於周先生之資產之若干公司及GCL之可疑資金流量進行調查，以最大化本公司可收回之款項。

**5. 新農凱可能出售本公司之股份**

根據新農凱之財產接收人及財產管理人 (「新農凱接管人」) 於二零零三年六月二十五日、二零零三年六月二十六日、二零零三年七月二十五日、二零零三年八月二十六日及二零零三年十月二日刊發之報章公佈，新農凱接管人與已表示有意收購由新農凱實益擁有之2,288,521,317股普通股 (佔本公司已發行股本約75%) 之各方人士進行磋商。於本報告日期，新農凱尚未出售於本公司之股份。根據公司收購及合併守則 (「收購守則」)，倘進行出售全部或部份該等股份，則該出售可能導致買方須就本公司全部已發行股份提出全面收購建議。

**展望**

根據上文概述，吾等正考慮所有可行的最大化本公司價值之方法以普遍符合其股東及債權人 (如有) 之利益。於現階段，吾等未能決定本公司何時可解除接管令，惟吾等已於上文第4段發表初步建議。

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