



主席報告書

股息

董事不建議派發本年度股息(二零零二年：無)。

業務回顧

本集團二零零三年全年錄得營業額為港幣196,782,000元，較去年上升8%，由於本年度內集團為纖維板及膠合板業務附屬公司作出巨額撥備，因而導致全年經營虧損港幣157,743,000元。

酒店業務

由於非典型肺炎及禽流感事件相繼發生，使中華人民共和國(「中國」)之旅遊事業受到嚴重打擊，境外遊客銳減，桂林觀光酒店之全年平均入住率下降至53%，全年營業額為港幣14,215,000元，較去年下降46%，經營溢利港幣1,460,000元，較去年減少66%。為了擴闊客源，減輕日後類似突發事件的沖擊，桂林觀光酒店將增加商務設施以爭取商務客源，提高收益。

物業投資

二零零三年全年本港物業租金收入為港幣2,814,000元，比上年同期減少29%。鑑於本港物業市場有轉好的情況及增加公司現金儲備，本集團於二零零三年十月十三日以港幣17,045,000元出售尖沙咀好兆年行物業。同時，本集團於二零零三年十一月七日與獨立第三者簽訂買賣協議，以港幣24,100,000元將皇后大道西華英大廈全幢出售。此交易已於二零零四年一月十二日完成，並於其後償還銀行貸款港幣22,750,000元。

結算日期後，本集團於二零零四年二月九日出售持有上海中惠房地產發展有限公司權益之全資附屬公司榮恩發展有限公司之全部權益予獨立第三者，作價人民幣6,000,000元。該款項將於二零零四年度賬目中入賬。



主席報告書（續）

纖維板及膠合板業務

南海佳順木業有限公司（「佳順」）及南海亨達木業有限公司（「亨達」）之工廠於二零零三年八月十七日暫停運作。本公司其後調派其職員前往佳順及亨達之工廠，以調查情況。佳順自二零零三年十月十一日起已恢復運作。

(A) 佳順及亨達工廠暫停運作之原因

經進行前述之調查後，佳順及亨達工廠暫停運作之原因，是由於(a)根據二零零一年九月十八日所簽訂之供電協議所共建共管之電廠（「電廠」）暫停運作而未能向佳順及亨達供應電力和蒸氣及(b)中國廣東省佛山市中級人民法院（「法院」）於二零零三年八月十九日就深圳發展銀行佛山分行（「申索人」）向佳順、亨達及其他有關人士提出之民事起訴狀內所載之申索（「首項聲稱申索」）發出命令，其詳情載於下文。

(a) 由於電廠暫停運作而未能向佳順及亨達供應電力和蒸氣

於二零零三年八月十七日佳順及亨達之工廠暫停運作，是由於電廠因其於該日暫停運作而未能供應電力及蒸氣所致。本公司其後已迅速派遣職員前往電廠，以跟進事件，但他們未能與電廠之管理層取得聯絡，原因是他們全部已離開電廠。

(b) 法院於二零零三年八月十九日就首項聲稱申索發出命令

佳順及亨達之工廠暫停運作之另一個原因，是法院於二零零三年八月十九日發出之命令，將佳順及亨達之銀行賬戶及資產凍結及扣押，以待申索人就首項聲稱申索展開法律訴訟。已被凍結之佳順及亨達資產計有土地、樓宇、廠房及機器。



主席報告書（續）

(c) 前佳順及亨達管理層

自二零零三年八月中，本公司未能與前佳順及亨達法人代表取得聯絡，而其他主要管理層及負責亨達之會計與財務工作之人員亦已相繼離開該公司。

(d) 佳順及亨達會計帳目及會計記錄之狀況

本公司管理層成立新管理隊伍管理佳順及亨達，彼等發現佳順之帳簿及會計記錄保持完整。然而，亨達由二零零三年八月一日至二零零三年八月十七日（即亨達暫停運作之日）期間並無任何分類賬、傳票及其他原始憑證。同時，該年度之若干沒被法院扣查之原始憑證（主要為發貨單、收貨單及生產記錄等）亦不知所踪或並不齊存。

(B) 佳順之工廠恢復運作

佳順已就恢復其工廠運作提出申請，該項申請已獲有關中國政府機關批准。佳順之工廠已於二零零三年十月十一日開始試產，並於同日恢復其商業生產及日常業務活動。

由於佳順之工廠已獲批准恢復生產，根據日期為二零零三年八月十九日之法院命令全面被凍結之佳順銀行賬戶已獲解除，佳順因而有營運資金進行運作。被凍結之其他佳順資產獲准用作生產用途。佳順亦借用亨達之所有生產設施進行運作。

(C) 電廠恢復運作

由於有關中國政府機關已批准佳順之工廠恢復運作，故其亦於二零零三年九月二十九日批准電廠恢復運作，以恢復供應電力與蒸氣供佳順之工廠運作之用。電廠目前由佳順管理，全部員工亦由佳順招聘。佳順現時向南海華光裝飾板材有限公司（「華光」）及南海華盈木業有限公司（「華盈」）租用電廠資產（「電廠資產」），有關詳情載於下文。



主席報告書（續）

(D) 租用若干工廠物業、辦公室、員工宿舍、機器及電廠資產

佳順訂立之租約：於二零零三年十二月二十九日，佳順（作為承租人）與華光、華盈、南海新悅化工有限公司（「新悅」）及南海恆益木業有限公司（「恆益」）（作為出租人）訂立租約，其中包括：

- (a) 佳順同意向上述出租人租用若干工廠物業、廠房、辦公室、保安辦公室、員工宿舍、機器及設備；
- (b) 佳順同意向華光及華盈租用電廠資產；
- (c) 年租金合共為人民幣17,046,000元（相等於約港幣16,234,000元）；及
- (d) 年期由二零零三年十二月一日至二零零六年十二月三十一日為止。

總年租乃包括(i)物業、廠房及設備之年租，以賬面淨值或市場價值兩者中較高者之10%及按年利率4.779%收取之利息的總和及(ii)土地與樓宇年租，分別為每平方米人民幣12元（相等於約港幣11元）及人民幣48元（相等於約港幣45元）計算。佳順租用上述工廠物業、廠房、辦公室、保安辦公室、員工宿舍、機器及設備，作為生產中密度纖維板用途。佳順租用電廠資產，是為了確保電廠會持續供應電力與蒸氣。因此，電廠現時乃根據上述租約經營。

亨達訂立之租約：於二零零三年十二月二十九日，亨達（作為承租人）與華光（作為出租人）訂立租約，其中包括，根據租約規定，亨達同意向華光租用若干工廠物業、廠房、辦公室及保安辦公室，總年租為人民幣5,755,000元（相等於約港幣5,481,000元），年期由二零零四年一月一日至二零零六年十二月三十一日止。

總年租乃包括(i)物業、廠房及設備之年租，以賬面淨值或市場價值兩者中較高者之10%及按年利率4.779%收取之利息之總和及(ii)土地與樓宇年租，分別為每平方米人民幣12元（相等於約港幣11元）及人民幣48元（相等於約港幣45元）計算。亨達租用上述工廠物業、廠房、辦公室及保安辦公室，作為佳順進行生產之用。



主席報告書（續）

(E) 買賣若干原料及／或產品

由於華光、恆益、新悅及華盈已暫停運作。佳順與華光（為其本身及為恆益、新悅及華盈之利益）於二零零三年十二月二十九日訂立協議，其中包括佳順獲授權處理華光、恆益、新悅及華盈之若干原料及／或產品，按市場價值計算涉及價值約人民幣8,622,000元（相等於約港幣8,211,000元）。該等原料及產品包括膠合板原料及產品、工具、設備及機器。佳順現正將該等原料及產品出售，如未能成功出售，其將會於生產過程中使用該等原料與產品。

(F) 申索

(a) 首項聲稱申索

首項聲稱申索主要包括：

- (i) 亨達作為借款人與申索人作為貸款人於二零零三年五月二十三日就一筆為數人民幣40,000,000元（相等於約港幣38,000,000元）之貸款融資訂立銀行貸款合約，申索人稱已向亨達借出該筆貸款；
- (ii) 由佳順及華光就該筆貸款於二零零三年五月二十三日以申索人為受益人訂立之該等擔保；及
- (iii) 由於華光暫停運作及華光與佳順為有關上述銀行貸款之其中兩名擔保人，故根據各自之銀行貸款合約及有關擔保，亨達及佳順，其中包括，須提前悉數償還貸款及就此應計之利息。

就首項聲稱申索代表佳順及亨達行事之中國律師事務所廣東法制盛邦律師事務所（「首名中國律師」）已於二零零三年十月九日代表佳順及亨達出席有關首項聲稱申索之法院聆訊。佳順、亨達及申索人各自之代表律師已向法院提交彼等之陳詞。首名中國律師向法院陳詞，指首項聲稱申索應予以解除，主要理由是申索人並未能夠提呈有效證據，證明申索人曾確實借出上述貸款予亨達。法院法官已押後聆訊，以進行進一步商議。



主席報告書（續）

佳順及亨達已於二零零四年三月二十三日向中國南海公安局報案，其中包括：

- (i) 在本公司董事會及佳順與亨達各自的董事會（未能聯絡之孫伯寬先生除外）並不知情之情況下，佳順與亨達之公司蓋章及孫伯寬先生（當時之佳順與亨達法人代表及董事長）之姓名蓋章被蓋於上述銀行貸款合約及上述擔保之上；
- (ii) 佳順或亨達既無收取任何金額達人民幣40,000,000元的款項，亦無備有上述銀行貸款及上述擔保之詳情的任何記錄；及
- (iii) 首項聲稱申索被懷疑涉及刑事罪行。

本集團將會否認有關法律責任，並就首項聲稱申索進行強烈抗辯。董事認為，申索人並未能就首項聲稱申索向佳順及亨達提出任何有效申索之理據，而董事深信本集團將會就首項聲稱申索成功答辯。首名中國律師同意董事之意見，認為倘佳順及亨達於有關首項聲稱申索之訴訟中敗訴，本集團因此而可能產生之最高損失將限於一筆為數人民幣40,000,000元（相等於約港幣38,000,000元）之款項、款項之應計利息、法律費用及開支。

(b) 第二項聲稱申索

佳順及亨達於二零零四年一月十六日接獲法院就申索人發出之民事起訴狀內所載向，其中包括，佳順及亨達提出之該等申索（「第二項聲稱申索」）發出之傳票。

第二項聲稱申索有關於，其中包括：

- (i) 恆益作為借款人及申索人作為貸款人於二零零三年五月二十三日就一筆達人民幣40,000,000元（相等於約港幣38,000,000元）之貸款融資訂立之銀行貸款合約，而申索人聲稱已根據銀行貸款合約借出該筆貸款予恆益；
- (ii) 於二零零三年五月二十三日，其中包括，佳順及亨達分別就該筆貸款向申索人作出之擔保；及



主席報告書（續）

(iii) 由於華光暫停運作及華光、佳順與亨達為有關銀行貸款之其中三名擔保人，故根據上述擔保，佳順及亨達，其中包括，須提前悉數償還貸款及貸款之應計利息。

佳順及亨達已指示就第二項聲稱申索代表佳順及亨達行事之中國律師事務所廣東匯聯律師事務所（「第二名中國律師」）徹查事件，並於法院上就第二項聲稱申索進行抗辯。第二名中國律師於二零零四年二月五日出席法院聆訊並於庭上就聆訊作出陳詞。法院法官已押後聆訊，以進行進一步商議。

佳順及亨達已於二零零四年三月二十三日向中國南海公安局報案，其中包括：

- (i) 在本公司董事會及佳順與亨達各自的董事會（未能聯絡之孫伯寬先生除外）並不知情之情況下，亨達與佳順之公司蓋章及孫伯寬先生（當時之佳順與亨達法定代表及董事長）之姓名蓋章被蓋於上述擔保之上；
- (ii) 佳順或亨達概無備有記錄了上述擔保之詳情之任何記錄；及
- (iii) 第二項聲稱申索被懷疑涉及刑事罪行。

本集團將會否認法律責任及就第二項聲稱申索進行強烈抗辯。董事認為，申索人並無就第二項聲稱申索向亨達及佳順提出任何有效申索之理據，故董事深信本集團能夠成功就第二項聲稱申索進行抗辯。

(G) 孫伯寬先生

本公司已於二零零三年十二月一日接獲孫伯寬先生於二零零三年十一月二十六日致本公司之函件，內容有關通知本公司其基於個人理由，辭去本公司執行董事兼聯席主席，以及佳順與亨達法人代表與董事長之職務，由二零零三年十一月二十六日起生效。本公司自二零零三年八月中起一直嘗試聯絡孫先生不果。



主席報告書（續）

(H) 盧碧茹女士（「盧女士」）

本公司已於二零零三年十二月二十四日接獲盧女士於二零零三年十二月十九日致本公司之函件，函件中指中國工商銀行於二零零三年六月三十日對盧女士擁有之131,657,142股本公司股份執行質押，理由是盧女士未能償還拖欠其之貸款。因此，盧女士不再是本公司之主要股東，並由二零零三年六月三十日起成為與本公司、本公司或其附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連之獨立第三方。

與華光之關係：誠如本公司於二零零二年九月二十四日發表之公佈所述，據董事所知，(a) 電廠是由佳順及亨達、華光、華盈及恆益根據供電協議為發電與供應蒸氣而共同投資；及(b) 華光及華盈均由盧女士及其配偶馮明昌先生實益擁有。然而，本公司接獲盧女士日期為二零零三年十二月十九日之函件，指盧女士由二零零三年六月三十日起不再為本公司之主要股東。因此，由二零零三年六月三十日起，華光及華盈將不再成為本公司之關連人士，而成為與本公司、本公司或其附屬公司之董事、行政總裁、主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連之獨立第三方。

(I) 跟進處理已作出撥備之應收賬款

本集團已就於年報中所載已作出撥備之應收賬款採取主動及積極態度，已成立一個專責小組以嘗試收回有關之應收賬款，以將本集團可能蒙受之損失減至最低。

資本及融資

截至二零零三年十二月三十一日止，本集團之總資產為港幣690,404,000元，銀行貸款為港幣22,750,000元（已於二零零四年一月全數償還），於二零零七年到期之可換股債券總值港幣198,800,000元，資產淨值港幣351,221,000元，資產負債比率為32.09%。



主席報告書（續）

展望

非典型肺炎及木廠停產事件對本集團造成很大打擊，但董事局積極面對問題，尋求解決方法，現時酒店及纖維板及膠合板業務已納入正軌，工廠回復正常經營、生產。酒店業務方面，由於酒店鄰近地區新建有多項設施，如會展中心、體育中心、國貿中心等，因此酒店管理層決定增設酒店之商務設施，加強商務客源的銷售力度，吸納消費能力較高的商務客，以增加酒店的收益。纖維板及膠合板業務方面，佳順木廠復產後，一切業務運作不但已回復正常，同時亦藉着租賃彼鄰木廠、膠水廠、電廠之廠房、機器及設備等，將佳順木廠之生產能力提升，亦為佳順提供其他業務的發展潛力，因此董事會有信心纖維板及膠合板業務將為集團提供較大的營業額及盈利貢獻。