

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」)截至二零零四年六月三十日止財政年度之年報(「年報」)。

背景概述

由於周正毅先生(「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」)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吾等(廖耀強及楊文安，均屬於安永企業財務服務有限公司)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。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。

免責聲明

吾等已採取所有合理之程序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財政年度之財務報表。

縱然吾等已盡力查證本集團之業務狀況，吾等僅能有限度地取得上海宏興房地產發展有限公司(「宏興」)及博亞投資有限公司(「博亞」)之賬冊及記錄以及上海逸和龍柏酒店有限公司(「龍柏」)之若干正本文件。

有見及此，吾等未能就財務報表是否已收錄了截至二零零四年六月三十日止年度內影響本集團之一切交易，財務報表能否真實及公平地反映本集團截至二零零四年六月三十日止年度之營運及現金流量以及本公司及本集團截至二零零四年六月三十日之財務狀況作出無保留意見聲明。因此，吾等亦拒絕對本公司及本集團之財務報表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事務承擔任何責任。

本公司之審核委員會(「審核委員會」)已經與吾等及董事會審議及討論該等財務報表。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該等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。

董事會於二零零四年十二月七日之會議上基於彼等於所編製之財務報表涉及之相關會計期間內，本公司並非由董事會管理，議決不批准截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。

基於上述情況及鑑於吾等將於可見將來繼續管理本公司，直至法院另行頒令為止，吾等認為雖然面對上述限制，吾等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，授權吾等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之報告書，以及批准及簽發本公司及本集團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。

股東及其他讀者務請審慎閱讀本年報。

整體回顧

除接手管理及經營本公司之事務外，吾等已採取不同法律行動並且對不同法律行動作出抗辯，以維護及最大化本公司之資產價值。

吾等獲委任時明確獲悉宏興及龍柏(本公司於中國之附屬公司)在董事會不知情之情況下申請並轉移兩筆合共人民幣650,000,000元之聲稱貸款。吾等於本年度亦一直對此等聲稱貸款交易以及本公司多宗涉及可疑資金流動的交易進行調查。

以下為吾等所進行之工作及調查結果之詳情：

1. 變更龍柏之法定代表人

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：

- 楊文安先生成為龍柏法定代表人之變更；及
- 接管人及葉奕雋先生(吾等之公司之僱員)成為龍柏董事的委任。

龍柏之前法定代表人拒絕向吾等交還龍柏之公司印鑑、財務印章及若干正本文件。

鑑於龍柏之公司印鑑及財務印章對龍柏之日常運作構成重大影響，吾等於二零零四年二月五日在諮詢上海市長寧公安局之意見後，向上海工商局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」，以便吾等能訂製新印章及印鑑。

於二零零四年二月十六日，吾等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，上海市長寧公安局批准吾等重新製造龍柏之公司印鑑及財務印章。吾等亦已於二零零四年二月二十三日取得新公司印鑑及財務印章。

上述事件過後，吾等已能控制龍柏之管理層。吾等辦公室之數名員工現正身處上海全職監管上海逸和龍柏飯店(「龍柏飯店」)之運作。

吾等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」，已知由周先生控制之中國公司)扣存。

整體回顧 (續)

2. 變更宏興之法定代表人

於二零零四年一月十五日，上海工商局確認：

- 楊文安先生成為宏興法定代表人之變更；及
- 接管人及葉奕雋先生成為宏興董事的委任。

宏興之前法定代表人並未向吾等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，吾等將此事報告上海市黃浦公安分局並獲准重新製造新的公司印鑑及財務印章。

吾等亦知悉宏興之賬冊及記錄現正被上海農凱扣存。

於二零零三年一月二十日，宏興註冊資本為16,700,000美元。然而於吾等獲委任為接管人前，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」)。根據上海外資委因吾等其中一人於二零零四年一月十五日獲委任為宏興之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，吾等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。

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。吾等其時正向上海外資委、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註冊資本之申請不獲接納後，宏興於二零零四年十一月二十五日向外經委申請將繳付新增註冊資本之限期延至二零零五年十一月二十四日。

如接管人陳述書第四點所述，基於上海市第一中級人民法院(「中級人民法院」)對宏興於二零零四年十一月十七日所發出之判決，外經委已口頭否決宏興要求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之申請。吾等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。

整體回顧 (續)

3. 有關龍柏之行動

於二零零四年六月二十八日，中級人民法院向龍柏發出傳訊令狀，要求龍柏或其代表律師出席於二零零四年七月六日所舉行有關上海市浦東新區六裏農村信用合作社（「六裏農村社」）申請向龍柏強制執行一筆為數人民幣350,000,000元，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」）授予龍柏之貸款（「龍柏聲稱貸款」）之聆訊。龍柏亦於二零零四年六月二十八日收到六裏農村社之強制執行通知（「龍柏強制執行通知」），載列（其中包括）中級人民法院已裁定龍柏須就龍柏聲稱貸款向六裏農村社支付人民幣354,934,911.58元（連同應計罰息及強制執行費用人民幣356,935元）之通知。

於二零零四年七月五日，龍柏向中級人民法院提交對六裏農村社發出之索償書（「龍柏索償書」），申請宣佈龍柏聲稱貸款協議為無效，而中級人民法院已於同日接納有關申請。中級人民法院排期於二零零四年八月二十四日進行聆訊（「二零零四年八月聆訊」）。

在二零零四年七月六日之聆訊中，龍柏向中級人民法院申請暫緩執行龍柏強制執行通知。

於二零零四年七月十三日，龍柏收到中級人民法院發出日期為二零零四年七月六日之民事裁定書，其中裁定：

- (i) 凍結龍柏之銀行存款，以符合龍柏強制執行通知之規定；及
- (ii) 不足部份，查封、扣押、變賣或拍賣龍柏之等值資產

及被查封、扣押之龍柏資產之清單，當中包括房地產物業（即龍柏飯店），惟並不包括龍柏之銀行賬戶及其他資產。

據吾等從中級人民法院方面了解，鑒於龍柏申請暫緩執行龍柏強制執行通知及已提交龍柏索償書，申請宣佈龍柏聲稱貸款協議為無效，故中級人民法院在裁決有關申請是否無效前不會查封龍柏之銀行賬戶及其他資產。中級人民法院已保留龍柏申請暫緩執行龍柏強制執行通知之正式判決以待二零零四年八月聆訊所發出之裁決。

於二零零四年八月四日，龍柏申請要求在龍柏索償書內加入數名同案被告人，即龍柏之前法定代表人、上海農凱及富友證券經紀有限責任公司（「富友證券」），龍柏的申請要求建基於有關人士申謀欺騙龍柏而簽立龍柏聲稱貸款協議。

於二零零四年八月十一日，中級人民法院駁回龍柏要求在龍柏索償書內加入數名同案被告人之申請，其理據為龍柏所提交之證據並無顯示六裏農村社曾參與申謀，而龍柏向聲稱同案被告人所作出之申索與龍柏要求裁定龍柏聲稱貸款協議為無效之法律行動無關。

於二零零四年八月二十日，龍柏就中級人民法院駁回龍柏要求在龍柏索償書內加入數名同案被告人之申請之裁決提出上訴。

整體回顧 (續)

3. 有關龍柏之行動 (續)

於二零零四年八月聆訊上，中級人民法院駁回龍柏就加入數名同案被告人提出之上訴。中級人民法院並無作出判決亦未有提供作出判決之確實時間。

於二零零四年十一月十九日，中級人民法院就二零零四年八月聆訊發出判決，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之申請宣佈龍柏聲稱貸款協議為無效及六裏農村社退還龍柏已付之利息約人民幣9,928,000元及支付約人民幣399,000元之款項作為龍柏已付利息之應計利息，並進一步裁定龍柏須承擔堂費約人民幣1,760,000元(有關堂費經已支付)。

基於所取得之法律意見，龍柏並無就中級人民法院日期為二零零四年十一月十九日之判決提出上訴。

倘若六裏農村社恢復進行其對龍柏之強制執行行動，龍柏可能喪失龍柏飯店之擁有權。

吾等目前無法肯定龍柏會否因六裏農村社恢復進行其對龍柏之強制執行行動而產生其他或然負債。根據吾等至今所得資料，概無任何資料顯示本公司曾就龍柏聲稱貸款提供任何保證，或顯示六裏農村社可就龍柏聲稱貸款有任何針對本公司之追索權。

4. 有關宏興之行動

於二零零四年六月二十八日，中級人民法院向宏興發出傳訊令狀，要求宏興或其代表律師出席於二零零四年七月六日所舉行有關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」)申請向宏興強制執行一筆為數人民幣300,000,000元，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」)授予宏興之貸款(「宏興聲稱貸款」)之聆訊。宏興亦於二零零四年六月二十八日收到世紀大道農村社之強制執行通知(「宏興強制執行通知」)，載列(其中包括)中級人民法院已裁定宏興須就宏興聲稱貸款向世紀大道農村社支付人民幣301,447,005.54元(連同應計罰息及強制執行費用人民幣303,447元)之通知。

由於宏興直至二零零四年七月六日才收到中級人民法院所發出之傳訊令狀及宏興強制執行通知，因此中級人民法院押後就宏興強制執行通知所舉行之聆訊至二零零四年七月十三日。

於二零零四年七月八日，宏興向中級人民法院提交對世紀大道農村社發出之索償書(「宏興索償書」)，申請宣佈宏興聲稱貸款協議為無效，而中級人民法院已於二零零四年七月十二日接納有關申請。中級人民法院排期於二零零四年九月七日進行聆訊(「二零零四年九月聆訊」)。

於二零零四年七月十三日，宏興向中級人民法院提交暫緩執行宏興強制執行通知。

整體回顧 (續)

4. 有關宏興之行動 (續)

於二零零四年七月十三日之同一次聆訊上，宏興收到中級人民法院發出日期為二零零四年七月六日之民事裁定書，其中裁定：

- (i) 凍結宏興之銀行存款，以符合宏興強制執行通知之規定；及
- (ii) 不足部份，查封、扣押、變賣或拍賣宏興之等值資產

及被查封、扣押之宏興資產之清單，當中包括房地產物業(即位於吳中路之土地)，惟並不包括宏興之銀行賬戶及其他資產。

據吾等從中級人民法院方面了解，鑒於宏興申請暫緩執行宏興強制執行通知及已提交宏興索償書，申請宣佈宏興聲稱貸款協議為無效，故中級人民法院在裁決有關申請是否無效前不會查封宏興之銀行賬戶及其他資產。中級人民法院已保留宏興申請暫緩執行宏興強制執行通知之正式判決以待二零零四年九月聆訊所發出之裁決。

於二零零四年八月十一日，宏興申請要求在宏興索償書內加入數名同案被告人，即宏興之前法定代表人、上海農凱及上海華疊貿易有限公司(「華疊」)，宏興的申請要求建基於有關人士申謀欺騙宏興而簽立宏興聲稱貸款協議，另宏興亦申請要求在宏興索償書內加上同案第三方人士，即華疊兩名擔保人，上海市農業產業化發展(集團)有限公司及上海市農業投資總公司。

於二零零四年八月二十六日，中級人民法院駁回宏興要求在宏興索償書內加入數名同案被告人之申請，其理據為宏興所提交之證據並無顯示世紀大道農村社曾參與申謀，而宏興向聲稱同案被告人及同案第三方人士所作出之申索與宏興要求裁定宏興聲稱貸款協議為無效之法律行動無關。

鑒於中級人民法院對龍柏之裁決，宏興並無就中級人民法院駁回宏興加入同案被告人及同案第三方人士之申請提出上訴。

中級人民法院在二零零四年九月聆訊上並無宣告判決亦無表示宣告判決之確實時間。

於二零零四年十一月十七日，中級人民法院就二零零四年九月聆訊發出判決，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及世紀大道農村社退還宏興已付之利息人民幣4,071,000元及支付約人民幣194,500元之款項作為宏興已付利息之應計利息，並進一步裁定宏興須承擔堂費約人民幣1,510,000元(有關堂費經已支付)。

基於所取得之法律意見，宏興並無就中級人民法院日期為二零零四年十一月十七日之判決提出上訴。

整體回顧 (續)

4. 有關宏興之行動 (續)

倘若世紀大道農村社恢復進行其對宏興之強制執行行動，宏興可能喪失位於吳中路之土地使用權。

吾等目前無法肯定宏興會否因世紀大道農村社恢復進行其對宏興之強制執行行動而產生其他或然負債。根據吾等至今所得資料，概無任何資料顯示本公司曾就宏興聲稱貸款提供任何保證，或顯示世紀大道農村社可就宏興聲稱貸款有任何針對本公司之追索權。

5. 有關博亞之行動

於上海農凱所編製之二零零四年三月及四月財務報告中，吾等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。雖然吾等曾多番查詢，上海農凱卻無回應吾等之查詢，亦不將租賃所得款項及其他屬於博亞之相關記錄交予吾等。然而，上海農凱一名代表人曾向吾等口頭確認，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。

吾等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 (「FPD Savills (Shanghai)」) 為經理人。

於二零零四年七月三十日，博亞向上海仲裁委員會(「上海仲裁委員會」)提出兩項申請，要求：

- 發出令狀有關(i)終止博亞與上海農凱於二零零一年四月十一日及二零零二年十二月三十一日訂立之管理協議(內容有關委任上海農凱為博亞之經理人，處理有關博亞於峻嶺廣場之投資物業之一切租賃事宜)；(ii)由上海農凱收取之租賃所得款項及相關款項須予全數交還；(iii)租賃協議及有關文件須予全部退還；及(iv)阻止上海農凱就峻嶺廣場之投資物業收取租金收入(「仲裁申請」)；及
- 凍結及查封上海農凱為數人民幣4,288,173.61元之資產(「資產保全申請」)。

於二零零四年八月二日，上海仲裁委員會受理仲裁申請及資產保全申請。

於二零零四年八月三日，博亞向上海市第二中級人民法院(「第二中級人民法院」)提出資產保全申請，並於同日獲受理其申請。

於二零零四年八月四日，第二中級人民法院就資產保全申請頒發兩項命令：

- (i) 上海農凱銀行賬戶內為數人民幣4,288,173.61元之款項或上海農凱之等值資產須即時凍結及查封；及
- (ii) 峻嶺廣場內三個由博亞擁有之辦公室單位須即時交予第二中級人民法院保全以作為其資產保全申請之抵押品。

於二零零四年八月二十五日，上海仲裁委員會向博亞之租戶發出強制執行通知，凍結及查封有關租戶向上海農凱所支付租金。

整體回顧 (續)

5. 有關博亞之行動 (續)

於二零零四年十月十八日之聆訊上，上海農凱就上海仲裁委員會對於日期為二零零二年十二月三十一日之管理協議所產生之爭議是否具備司法管轄權提出爭議。上海仲裁委員會裁定，其獲賦予權力對有關日期為二零零一年四月十一日之管理協議之任何爭議進行聆訊，而日期為二零零二年十二月三十一日之管理協議不得視為代替日期為二零零一年四月十一日之管理協議。上海農凱由二零零四年十月十八日起有一星期時間提交對上海仲裁委員會裁決之反對書以繼續就爭議進行聆訊。因此，二零零四年十月十八日之聆訊已經押後。

於二零零四年十一月二十二日，上海仲裁委員會進一步裁定上海農凱對上海仲裁委員會有權就爭議進行聆訊之反對予以撤銷，下一次聆訊定於二零零四年十二月二十七日進行。

6. 若干董事建議委任新增董事及董事之委任／辭任

於二零零三年十二月十八日，本公司部份董事收到建議於二零零三年十二月十九日召開董事會會議之通告。根據此通告，是次董事會會議之目的為考慮及委任周正明先生(周先生之兄弟)作為周先生之替任董事及委任三位額外董事。吾等並無接獲有關通告。該董事會會議其後延至二零零三年十二月二十二日舉行。於二零零三年十二月二十二日，法院頒令禁止本公司董事會或任何董事根據本公司組織章程大綱及細則內第95、96(A)及108條細則委任新董事或替任董事。本公司之各董事均收到一份法院頒令之副本。據吾等所知，在二零零三年十二月二十二日之會議並無通過任何董事會決議案，亦無委任任何替任或額外董事。

於二零零四年九月二十八日之本公司董事會會議上，何猷灝先生獲委任為本公司之新任獨立非執行董事及審核委員會成員。何先生之任命乃由本公司一名獨立非執行董事提名。何先生之委任已按照二零零三年十二月二十二日法院所頒令經吾等批准。

單正林先生已於二零零四年十一月三日起辭任執行董事。

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。

董事會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提名一名候選人出任本公司之獨立非執行董事，並以與會董事之大多數票議決提名三名候選人出任本公司之執行董事。根據二零零三年十二月二十二日之法院頒令，本公司董事之委任須待法院或吾等批准後，方可作實。

整體回顧 (續)

7. 法律行動

- (a) 根據高等法院案件編號二零零三年2704號向周先生索償34,200,000美元之法律行動

代表本公司向周先生及其他人士作出之法律訴訟經已展開，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法院提呈就向周先生及其他人士發出索償34,200,000美元之傳訊令狀。該筆款項乃本公司就周先生及其他人士在未取得本公司授權或批准之情況下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匯予本集團以外之若干第三者(如財務報表附註20所述，彼等相信與周先生有聯繫)之資金。於二零零三年八月二十一日，本公司取得向周先生索償34,200,000美元連同利息(「周先生判決」)之判令。

因此及根據施鈞年法官於二零零三年八月二十八日所發出之令狀(「二零零三年八月二十八日令狀」)，吾等獲法院委任為二零零三年八月二十八日令狀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」)之共同及個別之接管人。吾等已獲授權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履行周先生判決。

於二零零三年九月十一日，一家聲稱代表周先生之律師行(「該律師行」)向法院遞交委任通知書。

於二零零三年九月二十九日，該律師行向法院申請撤銷周先生判決及撤銷委任吾等為若干周先生之資產之共同及個別接管人之二零零三年八月二十八日令狀(「周先生之申請」)。

於二零零三年十月十日，本公司申請撤銷該律師行之委任通知書及周先生之申請(「本公司之申請」)。

於二零零三年十一月五日，法院頒令(「十一月五日令狀」)在本公司之申請取得法院最終判決前，不會聆訊周先生之申請。

於二零零四年一月八日，該律師行就十一月五日令狀向法院提出上訴。然而，法院維持十一月五日令狀。

於二零零四年四月八日，新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資」)申請加入為有關法律行動之被告人，其理據為其亦為周先生之裁決債權人。新鴻基投資之申請已於二零零四年七月十二日遭法院駁回。

自二零零三年十月以來，吾等一直質疑該律師行為周先生律師代表之身份。然而，於二零零四年六月，該律師行提出新證據支持彼等已獲委任為周先生之法律代表。

於二零零四年七月十四日，在不損害二零零三年九月十一日所提交者的原則下，該律師行為周先生提交一份新委任通知書。雖然吾等自二零零四年七月十四日起獲建議基於該律師行提交之新證據，吾等不宜再質疑該律師行代表周先生之授權，吾等仍認為該律師行自二零零三年九月十一日至二零零四年七月十三日期間並無取得代表周先生之授權。

整體回顧 (續)

7. 法律行動 (續)

- (a) 根據高等法院案件編號二零零三年2704號向周先生索償34,200,000美元之法律行動 (續)

於二零零四年七月十五日，在不損害二零零三年九月二十九日所提交者的原則下，該律師行提出新傳訊令狀，要求撤銷周先生判決以及二零零三年八月二十八日令狀。有關傳訊令狀已於二零零四年十月十八日進行聆訊。

於二零零四年九月一日，在不損害周先生判決及新傳訊令狀以撤銷周先生判決及二零零三年八月二十八日令狀的原則下，吾等於有關法律行動中提出申索陳述書。

於二零零四年九月十三日，該律師行申請因為周先生不在香港而並未能把相關傳訊令狀及申索陳述書正式送交周先生之聲明以及要求頒令撤銷周先生判決及二零零三年八月二十八日令狀。有關申請將於二零零五年一月進行聆訊。

於二零零四年九月二十二日，吾等申請對周先生作出瑪瑞瓦(財產轉移)禁制令，並委任吾等為協助瑪瑞瓦(財產轉移)禁制令之接管人。是項申請將連同要求撤銷周先生判決及二零零三年八月二十八日令狀之新傳訊令狀定於二零零四年十月十八日進行聆訊。於二零零四年十月十八日舉行之聆訊上，法院已作出進一步指示並將聆訊延至二零零四年十一月十日。

自二零零四年十一月十日開始為期四日之聆訊上，法院進一步頒令(其中包括)聆訊押後至二零零五年二月二十一日舉行，期間不會就周先生之資產採取進一步行動，直至法院另行頒令為止。

- (b) 就出售順隆集團有限公司(「順隆」)而對新泰昌授信有限公司(「新泰昌授信」)、新鴻基投資及毛玉萍女士(「毛女士」)採取之法律行動

於二零零四年二月四日，吾等以經執行衡平法獲委任為周先生之資產之接管人及Shanghai Finance Holdings Limited(「Shanghai Finance」)之董事之身份，促使Shanghai Finance(周先生間接擁有之公司)就以低過價值進行出售順隆(先前由Shanghai Finance持有)而對新泰昌授信、新鴻基投資及毛女士提出法律訴訟，目的為保全及最大化周先生資產以保全本公司之利益。

新泰昌授信與新鴻基投資(於二零零四年二月二十五日)及毛女士(於二零零四年三月二十七日)申請剔除Shanghai Finance之索償。於二零零四年十月十八日舉行之聆訊上，王式英法官頒令將本法律行動中的所有訴訟擱置。日後的所有申請須向王式英法官提出。

於二零零四年十一月十五日根據高等法院案件編號二零零三年2704號由王式英法官主持之聆訊上，順隆及順隆財務有限公司(統稱「呈請人」)同意避免在英屬處女群島採取就針對Shanghai Finance之清盤聆訊上作進一步之法律行動，惟須符合若干條件方可作實。

- (c) 針對本公司及其他人士之誹謗訴訟

於二零零四年二月五日，吾等就吾等代表Shanghai Finance為盡力收回周先生判決下的債項而展開之法律訴訟發表公佈。新鴻基有限公司(「新鴻基」)、新泰昌授信及新鴻基投資就此於二零零四年二月七日對吾等、本公司及兩間報館提出誹謗訴訟。吾等聯同本公司於二零零四年四月二日提交抗辯書，而新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資亦於二零零四年四月三十日提交答辯抗辯書。新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資自此起再無於此項法律行動中採取進一步行動。

整體回顧 (續)

7. 法律行動 (續)

(d) 向Great Center Limited (「Great Center」) 索償港幣53,157,294元之法律行動

根據二零零三年十一月五日頒佈之清盤令狀，英屬處女群島高等法院頒令Great Center須根據英屬處女群島法例進行清盤。於同日，吾等獲委任為Great Center之共同及個別法定清盤人。

根據所得資料，Great Center之唯一資產為4,500,000美元之銀行存款。根據上海商貿控股有限公司(「上海商貿」)之前接管人及經理人於二零零三年七月二日發表之報章公佈，上海商貿向法院取得之禁制令(「禁制令」)，Great Center已被禁止(其中包括)出售或以任何方式處理其資產或令其資產減值。截至本報告日期，禁制令依然有效。

上海商貿之前任接管人及經理人於二零零四年五月十九日及二零零四年七月二日分別獲法院及百慕達最高法院解除職務。吾等正就上述銀行存款與上海商貿之新管理層進行磋商，以履行本公司對Great Center取得之判決。

(e) 向順隆追討尚未繳付之租金之法律行動

寶洋投資有限公司(「寶洋」)，本公司之間接全資附屬公司，透過高等法院案件編號二零零三年3868號向順隆追討欠租及其他費用。

於二零零四年三月十八日，寶洋獲法院發出簡易判決勝訴令，可就順隆自二零零三年六月至十月期間向寶洋租用香港皇后大道中99號中環中心67樓之物業而尚欠寶洋之租金及費用向順隆索償港幣2,378,000元之款項連同利息及訴訟費用(「簡易判決」)。順隆提出上訴惟於其後放棄。

於二零零四年四月十六日，順隆向法院申請(「順隆申請」)頒發禁制令，以制止寶洋根據簡易判決對順隆提出清盤呈請。順隆申請於二零零四年四月二十三日遭法院駁回。

於二零零四年五月十日，順隆撤回其對簡易判決提出之上訴並已於結算日前向寶洋支付上述判決款項。

於二零零四年五月二十五日，順隆提交原訴傳票，要求對寶洋作出屬宣佈性質寬免，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在二零零三年十月十九日已因為順隆本身不履行該協議而實際上終止。二零零四年九月十三日，寶洋提交誓章以反對原訴傳票。

原訴傳票之聆訊已訂於二零零五年一月十一日舉行。

整體回顧 (續)

8. 最大化本公司價值

於進一步徵求資深大律師之意見後，吾等認為貸款轉讓建議(分別詳載於本公司於二零零三年十月十三日所發出之公佈及截至二零零三年六月三十日止年度之年報)並不可行及不應繼續執行。

吾等正就最大化本公司價值之不同方案徵求法律及財務建議。吾等有義務就此事向法院報告並將於獲其許可後向股東提供進一步詳情。

此外，吾等得悉不同人士對收購本公司已發行股本感興趣，惟並無採取進一步行動。

9. New Nongkai Global Investments Limited (已委任共同及個別破產管理人兼財產接收人) (「新農凱」) 可能出售本公司之股份

新農凱之共同及個別破產管理人兼財產接收人呂禮恒及梁敏儀(「新農凱財產接收人」)於二零零三年六月二十五日發表公佈，表示彼等擬與已表示有意或可能表示有意收購由新農凱實益擁有之2,288,521,317股股份(佔本公司已發行股本約75%)之各方人士進行磋商。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根據公司收購及合併守則第26條規則就本公司全部已發行股份作出全面收購建議。新農凱財產接收人於二零零三年七月二十五日進一步公佈，彼等已於二零零三年七月二十三日向許多可能有興趣的各方人士發出邀請，邀請該等人士就新農凱持有之本公司股份按無約束力基準提出初步收購建議。自此後，彼等發出一系列公佈，最近一份於二零零四年十一月十日發出，其中提及因為在尋求令雙方滿意之要約方面出現困難，故與有意收購新農凱所持有2,288,521,317股本公司股份之人士所進行之磋商經已暫停。

展望

如上述，吾等會繼續考慮所有可行的方法以最大化本公司之價值，以確保本公司的股東及債權人之利益。於現階段，吾等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，二零零四年十二月二十三日