

接管人報告書

於二零零四年十二月七日，董事於會議上議決董事會將不會批准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，而董事會亦不會發出董事會報告書。

基於上述情況，加上接管人於可見將來將繼續管理本公司直至法院另行頒令為止，接管人認為其代董事會履行編製及發表載有香港法例第32章公司條例（「公司條例」）第129D條規定之資料並須附於資產負債表之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報告書，以及批准及簽發本公司及本集團於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。

因此，接管人乃根據下文詳述由董事作出之確認及誠如接管人陳述書中所述接管人取得有關本公司及本集團之有限資料編製本報告。

接管人已於下文載列公司條例規定須收錄於董事會報告書之資料以及其他根據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」）規定須披露有關董事之資料，以遵守有關披露規定。

為編製年報，本公司已將多份文件轉交本公司董事，以徵求彼等確認下列資料：

1. 董事之履歷詳情；
2. 董事根據上市規則及香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）之披露規定，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中所擁有之權益或淡倉；
3. 董事根據公司條例第129D(3)(j)條披露之合約權益；及
4. 董事（不包括現任獨立非執行董事莫超權先生及何猷灝先生以及自二零零四年十一月十一日起辭任之前獨立非執行董事兼審核委員會成員的廖烈文先生）於除外業務（定義見上市規則）之權益。有關資料詳載於本報告「董事於競爭業務之權益」一節內。

於本報告簽發日期，本公司已收到董事之若干確認，詳情如下：

本公司已收到顧愷仁先生、龔倍穎女士、范楚文女士及陳林興先生就上文第1至4項所發出之確認。此外，本公司已收到何猷灝先生、莫超權先生及廖烈文先生就上文第1至3項所發出之確認。本公司未曾收到本公司其他董事（分別為周先生、蔣東亮先生、毛偉平先生及單正林先生（已自二零零四年十一月三日起辭去執行董事職務））就上文第1至4項所發出之確認。

業務回顧

於年內，本集團之主要業務並無重大變動，本集團之業務回顧詳情載於管理層討論及分析之「業務回顧」一節內。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註17。

財務業績

本集團於截至二零零四年六月三十日止年度之綜合業績及本公司與本集團於該日之業務狀況載於第34頁至第88頁之財務報表內。

主要客戶和供應商

於年內，本集團之五大客戶所佔之總營業額佔本集團總營業額約11%，其中最大客戶佔本集團總營業額約5%。

有關本集團向供應商所作出之採購方面，本集團五大供應商所佔之總採購額佔本集團總採購額約39%，其中最大供應商佔本集團總採購額約21%。

除上述披露以及根據接管人所取得之記錄及來自董事之確認外，概無董事、彼等之聯繫人士或就接管人所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東，於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實際權益。

慈善捐款

於年內，本集團並無作出任何慈善捐款(二零零三年：港幣1,001,050元)。

股息

不建議派發截至二零零四年六月三十日止財政年度之股息(二零零三年：無)。

股本及認購股權

有關本公司股本及認購股權之詳情載列於財務報表附註25及26。

分類資料

有關本集團於年內之分類資料詳情已載於財務報表附註5。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，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。

固定資產

本集團於本年度內之固定資產變動詳情載列於財務報表附註16。本公司於本年度內任何時間概無持有任何固定資產。

儲備

本集團及本公司於本年度內之儲備變動詳情載列於第37頁之綜合權益變動報表及財務報表附註27。

可供分派儲備

根據公司條例第79B條規定所計算，本公司於二零零四年六月三十日並無任何可供分派之儲備。

董事

本公司於本財政年度及於本報告日期之董事會成員如下：

周正毅先生
龔倍穎女士
蔣東亮先生
顧愷仁先生
毛偉平先生
單正林先生 (於二零零四年十一月三日辭任)
范楚文女士*
陳林興先生*
廖烈文先生** (於二零零四年十一月十一日辭任)
莫超權先生**
何猷灝先生** (於二零零四年九月二十八日獲委任)

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

於即將舉行之股東週年大會上，根據本公司之公司組織章程(「組織章程」)第95條規定，何猷灝先生將會退任，而根據組織章程第104(A)條規定，莫超權先生及龔倍穎女士將退任。彼等符合資格並願膺選連任。

建議在即將舉行之股東週年大會上膺選連任之任何董事並無訂立不可於一年內由本公司終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

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接管人批准後，方可作實。

董事之合約權益

廖烈文先生為廖創興銀行有限公司之董事兼股東，該行向本公司、本公司部份董事及/或股東及/或本集團提供銀行服務。

除上文及財務報表附註32所披露者外，接管人未能確認是否有任何其他董事於結算日或年內任何時間於本公司、其任何附屬公司或其控股公司所簽訂對本集團業務有重大影響之合約中擁有任何重大權益。

有關董事之額外資料

於二零零四年七月，代表周先生之律師行提供一份中級人民法院於二零零四年六月一日發出之判決，據此，周先生在中國被裁定操縱證券交易價格及虛報註冊資本之罪名成立，被判入獄三年。

根據香港廉政專員公署(「廉政公署」)發表之新聞稿，於二零零三年十二月二日龔倍穎女士被廉政公署落案起訴盜竊及偽造賬目罪名(涉及屬於本公司一家附屬公司之港幣53,000,000元款項)以及涉嫌於證券及期貨事務監察委員會對一間證券公司所進行之調查中與其他人士串謀妨礙司法公正。

二零零四年六月二日，龔倍穎女士被加控串謀欺騙上海商貿(前稱盈榮集團有限公司)股東之罪名。上述起訴之審訊日期尚未落實。龔倍穎女士否認所有指控。

有關本公司對周先生索償34,200,000美元，該筆款項乃周先生及其他人士由本公司銀行賬戶轉匯予本集團以外之若干第三者之詳情，載列於財務報表附註33a。

董事於本公司及其相聯法團之證券中擁有之權益

於二零零四年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「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	估本公司／ 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	實業擁有人	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」)，並以承押人之名義存放於中國銀行(香港)代理有限公司(「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) 於二零零四年六月三十日，新農凱為本公司之最終控股公司。

董事於本公司及其相聯法團之證券中擁有之權益 (續)

除上文所披露者外，於二零零四年六月三十日，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

於二零零四年六月三十日，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

主要股東及其他個人於本公司證券之權益 (續)

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。

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。

根據接管人所取得之資料，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，於二零零四年六月三十日，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。

董事購入股份或債券之權利

除載於財務報表附註 26 之認購股權計劃所披露外，於財政年度內並無向任何董事、彼等之配偶或其十八歲以下之子女授予權利，以透過認購本公司之股份或債券而受惠，彼等亦無行使任何該等權利；且本公司、其附屬公司或其控股公司概無參與可使董事於任何其他企業團體而獲得該等權利之任何安排。

認購股權計劃

本公司認購股權計劃之詳情已載於財務報表附註 26。

審核委員會

於年內，審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。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兼審核委員會成員後，審核委員會由本公司兩位獨立非執行董事組成。

審核委員會已經與接管人及董事會審閱及討論財務報表。根據查詢之結果及查閱在香港及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。

遵守最佳應用守則

接管人未能確認本公司於二零零四年六月三十日止財政年度內是否一直遵守上市規則附錄 14 載列之最佳應用守則。

關連交易

分租協議

- (1) 於二零零二年十一月二十一日，The Center (67) Limited (總業主)、寶洋 (分租租戶) 與上海商貿之全資附屬公司世貿 (遠東) 有限公司 (「世貿」) 訂立分租協議 (「分租協議」)，內容有關世貿向寶洋分租位於香港皇后大道中99號中環中心67樓面積為2,487平方呎之辦公室處所，租賃年期自二零零二年八月四日起至二零零五年六月十九日屆滿 (「交易」)，有關月租詳情載列如下：

期間	月租 港幣元
二零零二年八月四日至二零零四年五月三十一日	74,610
二零零四年六月一日至二零零四年六月三十日	63,667
二零零四年七月一日至二零零五年五月三十一日	44,766
二零零五年六月一日至二零零五年六月十九日	28,352

根據二零零三年一月十七日訂立之分租協議補充協議 (「補充分租協議」)，寶洋給予世貿6個月免租期，租金合共為港幣447,660元，分階段執行。首三個月免租期授出並追溯確認為二零零二年九月一日至二零零二年十一月三十日，而餘下之三個月免租期則由二零零三年六月一日至二零零三年八月三十一日。

於簽訂分租協議及補充分租協議時，本公司及上海商貿各自之主要股東 (定義見上市規則) 為新農凱及Angel Field Limited (「Angel Field」)，兩者在過去及目前均由周先生100%實益擁有。因此，根據上市規則，交易構成一項關連交易。分租協議及補充分租協議之詳情分別於二零零二年十一月二十二日及二零零三年一月十七日刊登之報章公佈內披露。

據Profit Harbour Investments Limited於二零零三年九月三日之報章公佈所披露，Angle Field已於二零零三年八月二十六日悉數出售其於上海商貿之持股。

- (2) 於二零零三年五月二十三日，The Center (67) Limited (總業主)、寶洋 (分租租戶) 與Shanghai Finance當時之全資附屬公司順隆訂立另一項分租協議 (「順隆分租協議」)。順隆分租協議乃有關順隆向寶洋分租位於香港皇后大道中99號中環中心67樓面積為13,038平方呎之辦公室處所，租賃年期自二零零三年五月一日起至二零零五年六月十九日屆滿，有關月租詳情載列如下：

期間	月租 港幣元
二零零三年五月一日至二零零四年五月三十一日	391,140
二零零四年六月一日至二零零四年六月三十日	333,773
二零零四年七月一日至二零零五年五月三十一日	234,684
二零零五年六月一日至二零零五年六月十九日	148,633

由於寶洋獲總業主給予三個月之免租期，寶洋亦相應給予順隆三個月免租期，由二零零三年六月一日起至二零零三年八月三十一日止 (包括首尾兩日) 總值港幣1,173,420元。然而，由於順隆未能遵守及履行其根據順隆分租協議所作出之契諾，法院判順隆須根據順隆分租協議所載支付免租期之租金，有關法律訴訟之詳情請參閱財務報表附註33e。

簽訂順隆分租協議時，本公司及Shanghai Finance各自之控股股東為新農凱及Hong Kong New Nongkai Group Limited，兩者在過去及目前均由周先生100%實益擁有。因此，根據上市規則，順隆分租協議構成一項關連交易。順隆分租協議之詳情已於本公司於二零零三年五月二十三日刊登之報章公佈披露。

新鴻基於二零零三年六月二十五日刊登之報章公佈中披露新鴻基投資已於二零零三年六月二十五日收購順隆之全部已發行股份。

關連交易 (續)

物業投資

於二零零三年四月二十五日，本公司之全資附屬公司King Success Holdings Limited (「King Success」) 與Fortune Harbour Limited (「Fortune Harbour」) 以及周先生訂立一項有條件買賣協議 (「有條件協議」)。據此 (其中包括) King Success有條件同意購買及Fortune Harbour有條件同意出售(i) Artic Star Limited (「Artic Star」) 之全部已發行股本及於有條件協議完成 (「協議完成」) 時所欠之股東貸款；及(ii) Hero Palace Holdings Limited (「Hero Palace」) 之全部已發行股本及於協議完成時所欠之股東貸款，代價為人民幣700,000,000元 (相等於港幣661,500,000元)，惟可予下調。周先生 (為Fortune Harbour而作為擔保人) 已同意根據有條件協議之條款及條件向King Success作出若干承諾及保證 (「建議交易」)。

Artic Star及Hero Palace合共持有上海寶域房地產發展有限公司之100%股本權益，該公司為一間於中國成立之外商獨資企業，而該企業擁有中國上海長寧區古北路豪華住宅項目東方倫敦·伯爵豪園之發展項目 (「發展項目」)。待發展項目完成後，東方倫敦·伯爵豪園將包括兩幢相連之25層高住宅樓宇、一幢4層高服務式公寓、會所及停車場。

周先生乃本公司之實益控股股東，而Fortune Harbour由周先生全資擁有。因此，根據上市規則，Fortune Harbour為本公司之關連人士。根據上市規則，建議交易構成本公司須予披露及關連交易，並須取得周先生及其聯繫人士 (定義見上市規則) 以外之股東 (「周先生以外之獨立股東」) 於股東特別大會上批准，方可作實。周先生及其聯繫人士須就批准建議交易之決議案放棄投票。建議交易之詳情已於二零零三年四月二十八日刊登之報章公佈及二零零三年五月十九日本公司刊發之通函內披露。

於二零零三年六月二日，本公司宣佈，原訂計劃於二零零三年六月三日召開以批准有條件協議之股東特別大會延期召開，直至另行公佈。由於取得周先生以外之獨立股東於股東特別大會上通過批准有條件協議之普通決議案乃建議交易之先決條件之一，因此建議交易尚未完成。

除上文披露者外，接管人未能確認，在本財政年度完結時或本財政年度內任何時間是否並無其他本公司、其任何附屬公司或控股公司為訂約方之一而本公司董事於當中擁有重大權益之重大合約。

結算日後事項

本集團之重大結算日後事項之詳情載於財務報表附註34。

董事於競爭業務之權益

於年內，陳林興先生為國浩集團有限公司、其若干附屬公司及／或相關公司之董事，該等公司從事廣泛業務，包括物業投資及發展。

周先生曾為上海農凱之董事兼控股股東，該公司從事多元化業務，包括物業投資及高科技業務開發及投資。周先生之兄弟周正明先生已分別於二零零四年七月二十三日及二零零二年二月十五日成為上海農凱之法定代表人及控股股東。

上述董事均被視為於本集團業務以外之業務中擁有權益，根據上市規則第8.10條，該等業務可能直接或間接與本集團之業務構成競爭。

五年概要

本集團於過往五個財政年度已刊發之資產、負債及少數股東權益概要及業績(摘錄自經審核財務報表及已適當地重新分類)已載於年報第89頁及第90頁。該概要並不構成經審核財務報表之一部分。

核數師

於二零零三年八月五日，畢馬威會計師事務所(本公司於截至二零零一年及二零零二年六月三十日止財政年度之核數師)辭任為本公司之核數師。

於二零零三年八月十二日，馬炎璋會計師行獲委任為本公司之核數師以對截至二零零三年六月三十日止財政年度之財務報表進行審核，並於二零零三年十二月二十三日舉行之股東週年大會上獲重聘。

馬炎璋會計師行將於本公司應屆股東週年大會上退任，一項擬重聘馬炎璋會計師行為本公司核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

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