

1. 中期財務報告之編製基準及主要會計政策

a. 一般資料

本公司乃一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。應本公司要求，本公司股份已自二零零三年六月二日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為於中國從事物業投資、酒店投資及物業發展。

由於周先生據報於中國遭扣留而引致多項不明朗因素，董事會向香港高等法院申請並於二零零三年六月七日獲得頒佈法令委任廖耀強先生及楊文安先生（均屬於安永企業財務）為接管人。

根據法院之法令，接管人獲委任以採取一切合適之行動保管本公司之財產、進行本公司之業務及為了維護本公司資產價值及業務而進行所有合理所需之行動。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。

b. 接管人及董事會作出之有保留意見聲明

接管人已採取所有合理之程序及竭盡所能編製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。

縱然彼等已盡力查證本集團之業務狀況，但上海宏興房地產發展有限公司（「宏興」）之前法定代表人及博亞投資有限公司（「博亞」）之前代理人並不合作，未有向接管人交出賬冊及記錄。因此，接管人僅能有限度地取得宏興及博亞之賬冊及記錄。此外，接管人亦未能取得上海逸和龍柏酒店有限公司（「龍柏」）之若干正本文件，詳情載於下文(i)至(iii)。

(i) 龍柏

於二零零三年十二月十六日，上海工商局確認將龍柏之法定代表人更改為楊文安先生；以及委任接管人及葉奕雋先生成為龍柏之董事。

龍柏之前法定代表人拒絕向接管人交還龍柏之公司印鑑、財務印章及若干正本文件。公司印鑑及財務印章對龍柏之日常運作構成重大影響，接管人於二零零四年二月五日在諮詢上海市長寧公安分局之意見後，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」，以便接管人能訂製龍柏新名稱之新印章。

1. 中期財務報告之編製基準及主要會計政策 (續)

b. 接管人及董事會作出之有保留意見聲明 (續)

(i) 龍柏 (續)

於二零零四年二月十六日，接管人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，上海市長寧公安分局批准接管人重新製造龍柏之公司印鑑及財務印章。接管人最終於二零零四年二月二十三日取得新公司印鑑及財務印章並開始控制龍柏之管理層。

接管人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(由周先生之關連人士控制之中國公司)扣存。

(ii) 宏興

於二零零四年一月十五日，上海工商局確認將宏興之法定代表人更改為楊文安先生；以及委任接管人及葉奕雋先生成為宏興之董事。

宏興之前法定代表人拒絕向接管人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，接管人將此事報告上海市黃埔公安分局並獲准重新製造新的公司印鑑及財務印章。

於二零零三年一月二十日，宏興註冊資本為16,700,000美元，而於接管人在二零零四年一月十五日生效獲委任為宏興之法定代表人及董事前，宏興之註冊資本增至30,000,000美元之申請已被提交至上海外資委。

新營業執照顯示宏興的註冊資本為30,000,000美元，其中實繳資本為16,700,000美元而批准證書則顯示宏興之投資額原本標為50,000,000美元，現已被標為90,000,000美元。

於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。

繳付額外註冊資本之期限為二零零四年五月二十四日。於二零零四年四月三十日，接管人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，上海外資委表示需要上海外資委年度審查作彼等考慮之用。

此外，倘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額外註冊資本之限期獲延後方會進行。

1. 中期財務報告之編製基準及主要會計政策 (續)

b. 接管人及董事會作出之有保留意見聲明 (續)

(ii) 宏興 (續)

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。接管人其後繼續向上海外資委、上海工商局以及外經委諮詢，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額外資本之限期延至二零零五年十一月二十四日。該申請已被外經委口頭否決。

接管人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。

(iii) 博亞

根據於二零零一年四月十一日訂立之代理協議，博亞委任上海農凱代其處理有關其投資物業之一切租賃事務。接管人亦得悉博亞之若干賬冊及記錄被上海農凱(由周先生之有關連人士控制之中國公司)扣存。

於上海農凱所編製之二零零四年三月及四月財務報告，接管人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。上海農凱一名代表人曾向接管人口頭確認，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。雖然接管人曾多番查詢，上海農凱卻無回應接管人之查詢。

博亞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FPDSavills (Shanghai)為經理人。雖然曾多番查詢，上海農凱卻並無將所有有關記錄及文件以及以信託方式代博亞持有之款項退還。

有見及此，接管人未能就本中期財務報告是否已收錄了截至二零零四年十二月三十一日止六個月內影響本集團之一切交易，中期財務報告是否真實及公平地反映本集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之業務及現金流量，以及本集團於該日之財務狀況作出無保留意見聲明。因此，接管人亦拒絕對本集團之中期財務報告中有關本集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之事務承擔任何責任。

1. 中期財務報告之編製基準及主要會計政策 (續)

b. 接管人及董事會作出之有保留意見聲明 (續)

審核委員會已經與接管人及董事會審議及討論本中期財務報告。審核委員會成員未能信納本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。

董事會於二零零五年三月二十二日之會議上，基於本公司於所編製之中期財務報告涉及之相關會計期間並非由董事會管理，議決不批准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。鑑於接管人將於可見將來繼續管理本公司，直至法院另行頒令為止，接管人認為雖然面對上述限制，其代董事會履行編製及批准中期財務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有關會計期間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有關會計期間之任何損益賬、集團賬目、資產負債表及報告書。

1. 中期財務報告之編製基準及主要會計政策 (續)

c. 主要會計政策

雖然中期財務報告乃未經審核，但已由馬炎璋會計師行(「會計師行」)根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之核數準則第700號「受聘審閱中期財務報告」作出審閱。會計師行致董事會之獨立審閱報告載於第29至33頁。

中期財務報告乃根據聯交所上市規則之規定而編製，亦符合會計師公會頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)第25號「中期財務報告」之規定。

中期財務報告所載截至二零零四年六月三十日止財政年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，但這些財務資料均取自有關的財務報表。此等截至二零零四年六月三十日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處索取。核數師已於其二零零四年十二月二十三日發出之報告內表示未能就該等財務報表發表意見。

所採納之會計政策及計算方法均與編製本集團截至二零零四年六月三十日止年度之法定財務報表時相同。

2. 營業額及分類資料

營業額指截至二零零四年十二月三十一日止年六個月內來自酒店投資收入及投資物業之租金收入，並分析如下：

業務分類

本集團訂定以業務分類分析作為主要報告形式呈列，乃由於本集團於本年度之業績主要為酒店投資、物業投資及物業發展業務所影響。

	截至十二月三十一日止六個月							
	酒店投資		物業投資		物業發展		綜合	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
營業額	<u>32,825</u>	<u>25,921</u>	<u>1,381</u>	<u>944</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>34,206</u>	<u>26,865</u>
分類業績	<u>13,353</u>	<u>8,789</u>	<u>991</u>	<u>780</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,344</u>	<u>9,569</u>
利息收入							10,478	6,266
未能分類之行政支出 扣除其他收入淨額							<u>(49,639)</u>	<u>(45,177)</u>
經營虧損							(24,817)	(29,342)
融資成本							<u>(20,221)</u>	<u>(10,326)</u>
除稅前正常業務虧損							(45,038)	(39,668)
稅項	(618)	(132)	(327)	(257)	—	—	<u>(945)</u>	<u>(389)</u>
股東應佔虧損							<u>(45,983)</u>	<u>(40,057)</u>

於本中期及前中期期間，並無任何分類間之銷售及轉讓。

地區性分類

由於酒店投資、物業投資及物業發展業務於本中期及前中期期間均於中國進行，故本集團並無作地區性分析。

3. 其他收益

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	10,478	6,266
雜項收入	124	154
	<u>10,602</u>	<u>6,420</u>

4. 經營虧損

本集團計算經營虧損時已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
壞賬撥備	4	2,837
折舊	1,046	1,045
員工成本，包括退休計劃供款淨額港幣61,000元 (二零零三年：港幣36,000元)	6,171	8,104
法律及專業費用	41,803	32,692
	<u>49,024</u>	<u>44,678</u>

5. 融資成本

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
龍柏聲稱貸款之利息開支須於五年內悉數償還	<u>20,221</u>	<u>10,326</u>

根據接管人所得資料，代表龍柏聲稱貸款截至二零零四年十二月三十一日止六個月之應繳利息及罰息約人民幣21,398,000元(相等於約港幣20,221,000元)之款項已經計入中期財務報告。接管人未能肯定龍柏聲稱貸款之利息開支之準確性。

6. 稅項

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
本期稅項 — 中國所得稅	327	257
遞延稅項	618	132
	<u>945</u>	<u>389</u>

- a. 本集團於本中期及前中期期間並無任何應繳納香港利得稅之溢利，因此並無就香港利得稅撥備。
- b. 博亞已就本中期及前中期期間其在中國估計所得的應課稅收入按適用稅率33%作出所得稅撥備。

7. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據截至二零零四年十二月三十一日止六個月之股東應佔綜合虧損港幣45,983,000元(二零零三年：港幣40,057,000元)及中期期間已發行股份3,051,438,765股(二零零三年：3,051,438,765股)計算。在本中期及前中期期間，本公司並無潛在具攤薄影響力之普通股。

8. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款港幣6,281,000元(二零零四年六月三十日：港幣3,765,000元)。按賬齡分析之應收貿易賬款如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
0-30日	1,705	2,256
31-60日	2,084	628
61-90日	1,051	159
超過90日	1,441	722
	<u>6,281</u>	<u>3,765</u>

本集團給予其客戶之平均信貸期為60日。

根據接管人所得資料，於應收賬款、按金及預付款項中，估計代表宏興聲稱貸款直至二零零四年十二月三十一日之應付利息及罰息有約人民幣54,118,000元(相等於約港幣51,142,000元)款項已經錄得，其中人民幣20,809,000元(相等於約港幣19,665,000元)款項於二零零四年六月三十日時已經錄得。由於宏興並未開始營運，故根據中國普遍採納之會計原則應計利息開支已列作預付款項。

9. 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款包括應付貿易賬款港幣1,917,000元(二零零四年六月三十日：港幣1,577,000元)。按賬齡分析之應付貿易賬款如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
0-30日	678	384
31-60日	471	529
61-90日	436	373
超過90日	332	291
	1,917	1,577

10. 抵押資產

- a. 根據宏興之前法定代表人簽訂之宏興聲稱貸款協議，本集團之發展中物業聲稱已質押作為世紀大道農村社向宏興提供人民幣300,000,000元(相等於港幣283,500,000元)貸款之聲稱擔保。發展中物業於二零零四年六月三十日按強制出售基準估值得出之賬面值為人民幣285,000,000元(相等於港幣269,325,000元)。該筆貸款為期一年，自二零零三年三月二十七日起生效，須按季度支付按年利率5.31%計算之利息。

根據龍柏前法定代表人簽訂之龍柏聲稱貸款協議，本集團之酒店物業聲稱已質押作為六裏農村社向龍柏提供人民幣350,000,000元(相等於港幣330,750,000元)貸款之聲稱擔保。酒店物業於二零零四年六月三十日按強制出售基準估值得出之賬面值為人民幣170,000,000元(相等於港幣160,650,000元)。該筆貸款為期五年，自二零零三年四月十八日起生效，須按季度支付按年利率5.58%計算之利息。

上述聲稱貸款並未獲董事會正式授權及批准。

二零零四年十一月，中級人民法院裁定上述聲稱貸款協議具法律約束力。二零零五年三月七日，中級人民法院向龍柏及宏興發出恢復強制執行通知及定於二零零五年三月十四日進行聆訊。於二零零五年三月十四日之聆訊上，中級人民法院表明會即時開始對宏興強制執程序，並於聆訊日期起計七日內開始對龍柏強制執程序。基於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，故並無為物業再估值。強制執行行動完成後，本集團將失去上述已抵押物業。

- b. 按接管人所得資料，現金、銀行結餘及存款中為數3,600,000美元(相等港幣28,080,000元)款項已由宏興之前管理層抵押予世紀大道農村社。截至本報告日期，接管人未能取得任何與已抵押存款有關之資料。

11. 資本性承擔

於二零零四年十二月三十一日，本集團有下列之資本性承擔：

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未撥備	—	—
已授權但未訂約	661,500	661,500
	<u>661,500</u>	<u>661,500</u>

本集團於二零零三年四月二十五日訂立有條件買賣協議，向Fortune Harbour Limited收購上海之東方倫敦•伯爵豪園發展項目。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、一座會所及多個泊車位。

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。

於二零零三年六月二日，本公司公佈於二零零三年六月三日舉行之股東特別大會(旨在考慮及批准上述買賣協議)已經延期，直至另行通知為止。

接管人決定，現階段本集團對發展中物業投入更多資本開支並不恰當。因此，本集團概不就任何未來資本承擔進行撥款或安排資金。

12. 經營租約安排

a. 作為出租人

於二零零四年十二月三十一日，本集團可按不可撤銷經營租約於下列到期日向租戶收取之最低租約付款總額如下：

	投資物業*		分租辦公室物業		酒店場地及設施		總計	
	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
一年內	655	426	1,574	3,251	1,198	1,583	3,427	5,260
一年後 但不超過五年	156	—	—	—	3,200	3,663	3,356	3,663
	<u>811</u>	<u>426</u>	<u>1,574</u>	<u>3,251</u>	<u>4,398</u>	<u>5,246</u>	<u>6,783</u>	<u>8,923</u>

* 若干於截至二零零四年六月三十日止年度及截至二零零四年十二月三十一日止六個月內續訂的租賃協議被上海農凱扣存。鑑於接管人未能取得該等協議，因此未能計算可按該等租約收取之最低租約應收款項。

b. 作為承租人

於二零零四年十二月三十一日，有關辦公室物業及若干辦公室設備按不可撤銷經營租約於下列到期日支付之最低租約付款如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
一年內	2,718	5,576
一年後但不超過五年	—	10
	<u>2,718</u>	<u>5,586</u>

13. 訴訟及或然負債

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。該筆款項乃在未取得本公司授權或批准之情況下從本公司之銀行戶口轉入本公司附屬公司之銀行戶口，然後再轉匯予相信與周先生有聯繫之本集團以外之第三者。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」)，接管人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」)之共同及個別接管人。接管人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接管人為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，接管人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。雖然接管人獲建議不宜再質疑該律師行代表周先生之授權，基於該律師行提交之新證據，接管人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。

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。

13. 訴訟及或然負債 (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，接管人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。有關申請已於二零零五年一月進行聆訊。

於二零零四年九月二十二日，接管人申請對周先生作出瑪瑞瓦(財產轉移)禁制令，並委任接管人為協助瑪瑞瓦(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。於二零零四年十一月十日開始為期四日之聆訊上，法院頒令(其中包括)擱置周先生判決及解除接管人作為周先生之資產之共同及個別接管人任命，但解除任命一事只會在押後至二零零五年二月聆訊完結後方會生效，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。

於二零零五年二月聆訊上，王式英法官於二零零五年二月二十五日頒令本公司獲許可修訂於二零零三年七月二十三日提呈並送交身在本司法權區管轄權範圍以外之周先生之傳訊令狀，並獲免除將修訂後之傳訊令狀送交周先生。本公司亦獲許可於二零零五年二月二十五日起計二十一日內修訂申索陳述書。

於二零零五年三月三日，在二零零五年二月聆訊之續審中，周先生與毛女士承諾，在不得法院許可之情況下，彼等不會將二零零三年八月二十八日令狀所載之若干資產出售、轉讓及加上產權負擔。根據有關承諾，王式英法官在同意下進一步頒令：

- (i) 就二零零四年九月二十二日申請對周先生作出瑪瑞瓦(財產轉移)禁制令及委任接管人以協助實行瑪瑞瓦(財產轉移)禁制令而言，不作頒令；
- (ii) 根據二零零三年八月二十八日頒令即時解除接管人作為周先生之資產之共同及個別接管人之任命；
- (iii) 該律師行於二零零四年七月十五日就撤銷周先生判決以及二零零三年八月二十八日令狀而提交之傳訊令狀之費用押後決定；及
- (iv) 就高等法院案件編號二零零四年200號訂出若干條件。

有關高等法院案件編號二零零四年200號之裁決詳載於下文附註13(b)。

13. 訴訟及或然負債 (續)

b. 根據高等法院案件編號二零零四年200號就出售順隆而對新泰昌授信、新鴻基投資及毛女士採取之法律行動

於二零零四年二月四日，接管人以經執行衡平法獲委任為周先生之資產之接管人及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之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根據高等法院案件編號二零零三年2704號舉行之聆訊上，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，王式英法官根據高等法院案件編號二零零三年2704號進行之聆訊上，順隆及順隆財務有限公司 (統稱「呈請人」) 同意透過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。

於二零零五年三月三日，在根據高等法院案件編號二零零三年2704號進行之二零零五年二月聆訊中，王式英法官頒令 (其中包括) 於二零零四年十月十八日作出將高等法院案件編號二零零四年200號中的所有訴訟擱置之頒令繼續有效，直至高等法院案件編號二零零三年2704號有最終決議為止。倘若呈請人於有關針對Shanghai Finance之清盤呈請之英屬處女群島法律程序中採取任何行動，接管人可在毋須再作申請或要求法院頒令之情況下獲委任為Shanghai Finance接管人；並採取所需行動以出席針對呈請人之訴訟及就此爭辯；以及擱置針對新泰昌授信及新鴻基投資 (而非毛女士) 之高等法院案件編號二零零四年200號之法律程序之規定將獲解除，而Shanghai Finance接管人可繼續對新泰昌授信及新鴻基投資之索償。

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，接管人就上述其代表Shanghai Finance為盡力收回周先生判決下的債項而根據高等法院案件編號二零零四年200號展開之法律訴訟發表公佈。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接管人、本公司及兩間報館提出誹謗訴訟。接管人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。

13. 訴訟及或然負債 (續)

d. 向Great Center 索償港幣53,157,294元之法律行動

本公司已於二零零三年七月十七日向Great Center發出本公司索償港幣53,157,294元之傳訊令狀，該筆款項乃屬本公司，於二零零三年四月四日被Great Center收取。由於Great Center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，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，接管人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Great Center之共同及個別臨時清盤人。

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，接管人獲委任為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，根據上海商貿向法院取得之禁制令，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。

接管人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，本公司之間接全資附屬公司，根據高等法院案件編號二零零三年3868號向順隆追討逾期租金及其他費用。

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」)。順隆曾就該簡易判決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已支付上述判決款項。

13. 訴訟及或然負債 (續)

e. 向順隆追討尚未繳付之租金之法律行動 (續)

於二零零四年五月二十五日，順隆根據高等法院雜項案件編號1307號提交原訴傳票，尋求對寶洋作出屬宣佈性質之寬免，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已因為順隆本身將不履行該協議而於二零零三年十月十九日正式終止。二零零四年九月十三日，寶洋提交誓章以反對原訴傳票，而原訴傳票之聆訊已於二零零五年一月十一日舉行。

於二零零五年一月十一日之聆訊上，有關方面頒令原訴傳票須定出律師將進行辯論之日期以便法官以公開聆訊方式審理，聆訊現排期於二零零五年九月二十九日舉行。

由二零零三年十一月起直至結算日為數約港幣5,896,000元之租金及其他費用仍然欠繳未付。

f. 在中國追收欠款行動

於二零零三年七月十九日，本公司已透過接管人向高級人民法院提呈申請，以開展針對多名收款人(包括富友證券、上海機械及華疊)之法律訴訟，以追討宏興及龍柏之墊款。

(i) 存放於及借予富友證券之款項

宏興於二零零三年五月十九日向富友證券存入為期一年之存款為人民幣44,500,000元，於二零零四年五月十八日期滿，聲稱用以購買中國政府債券及富友證券管理之相關投資。富友證券須於存款期滿時支付按年利率6.5%計算之利息。縱使宏興已多番要求，惟富友證券概無向宏興償還任何本金及利息。

龍柏於二零零三年四月二十九日已向富友證券墊付人民幣347,000,000元。於二零零三年七月十九日，接管人向高級人民法院對富友證券追討墊付予其之款項展開法律行動。於二零零四年二月九日，接管人會見富友證券之代表，要求富友證券償還拖欠龍柏之款項以及拖欠宏興之人民幣44,500,000元。

二零零四年七月，高級人民法院表示本公司就代表宏興及龍柏對富友證券追討人民幣347,000,000元款項所展開之法律訴訟以及日後任何申索之申請應向中級人民法院提出。接管人現正評估彼等在此方面之可行法律行動。

(ii) 借予上海機械之款項

於二零零三年五月三十日，宏興墊付人民幣222,910,000元予上海機械。於二零零四年一月三十日，接管人要求上海機械償還拖欠宏興之款項，惟該要求迄今仍未獲回應。二零零三年七月十九日，接管人於高級人民法院對上海機械展開法律行動。

13. 訴訟及或然負債 (續)

f. 在中國追收欠款行動 (續)

(ii) 借予上海機械之款項 (續)

二零零四年七月，高級人民法院表示本公司就代表宏興對上海機械展開法律訴訟追討賠償之申請應向中級人民法院提出。接管人現正評估彼等在此方面之可行法律行動。

(iii) 借予華疊之款項

根據日期為二零零三年五月十三日之貸款協議，宏興墊付一筆為數人民幣300,000,000元之款項予華疊。該筆貸款連同按年利率10%計算之利息已於二零零三年七月十一日到期償還。華疊尚未償還任何款項。

於二零零三年七月十九日，接管人於高級人民法院對華疊展開法律行動。於二零零四年一月三十日，接管人要求華疊償還其欠宏興之人民幣300,000,000元款項，惟該要求迄今仍未獲回應。

於二零零四年七月，高級人民法院表示本公司就代表宏興對華疊展開法律訴訟追討賠償之申請應向中級人民法院提出。接管人現正評估彼等在此方面之可行法律行動。

g. 有關龍柏之法律行動

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一份強制執行通知(「龍柏強制執行通知」)，載列(其中包括) 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」)，要求裁定龍柏聲稱貸款協議為無效。中級人民法院已於同日接納有關申請。並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。

13. 訴訟及或然負債 (續)

g. 有關龍柏之法律行動 (續)

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：凍結龍柏之銀行存款，以符合龍柏強制執行通知之規定；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。

據接管人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，龍柏的申請要求建基於有關人士串謀欺騙龍柏而簽立龍柏聲稱貸款協議。

中級人民法院於二零零四年八月十一日駁回有關申請，其理據為龍柏所提交之證據並無顯示六裏農村社曾參與串謀，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。龍柏於二零零四年八月二十日，就中級人民法院之裁決提出上訴。

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，但未有就龍柏申索書作出判決。

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。中級人民法院並不支持龍柏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元及利息之應計利息約人民幣399,000元，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。

於二零零五年一月六日，中級人民法院執行委員會之法官於二零零四年十二月二十三日頒令，表示基於龍柏索償書。六裏農村社根據龍柏強制執行通知採取之行動予以暫停。惟當接管人就上述頒令徵求作進一步澄清時，有關法官表示由於暫停執行龍柏強制執行通知之理由已不再存在，故二零零四年十一月十九日對龍柏索償書作出之判決應已生效。

13. 訴訟及或然負債 (續)

g. 有關龍柏之法律行動 (續)

二零零五年三月七日，中級人民法院向龍柏發出恢復強制執行通知，另訂於二零零五年三月十四日舉行聆訊。

於二零零五年三月十四日之聆訊上，中級人民法院表明會於聆訊日期起計七日內開始強制執程序。

龍柏仍繼續擁有龍柏飯店，惟於向龍柏進行之強制執行行動完成後，龍柏將會失去龍柏飯店之擁有權。

接管人目前無法肯定強制執行行動會否產生任何其他或然負債。根據接管人至今所得資料，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。

h. 由六裏農村社提出之誹謗訴訟

於二零零五年一月十五日，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二零零五年四月十四日舉行之聆訊。該聆訊乃關於六裏農村社以龍柏為第一被告人、安永企業財務為第二被告人、楊文安及廖耀強分別為第三及第四被告人之誹謗訴訟。

於索償書中，六裏農村社指龍柏索償書之基準並無根據，並指龍柏根據接管人之指示所採取之行動嚴重損害了六裏農村社在金融界之聲譽。六裏農村社要求獲得公開道歉以使到其聲譽所遭損害減至最少，並且索償人民幣1元、法律費用人民幣125,000元及所有有關訟費。

接管人認為六裏農村社之索償並無根據，而接管人之中國法律顧問亦認同此看法。接管人將對此誹謗行動提出激烈抗辯。

i. 有關宏興之法律行動

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一份強制執行通知(「宏興強制執行通知」)，載列(其中包括)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。

13. 訴訟及或然負債 (續)

i. 有關宏興之法律行動 (續)

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。中級人民法院已於二零零四年七月十二日接納有關申請並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之聆訊上，宏興向中級人民法院提交申請暫緩宏興強制執行通知。於同一次聆訊上，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，其中裁定凍結宏興之銀行存款，以符合宏興強制執行通知之規定；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。

據接管人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、上海農凱及華疊，宏興的申請要求建基於有關人士串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。

中級人民法院於二零零四年八月二十六日駁回有關申請，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串謀，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。

鑒於中級人民法院於二零零四年八月二十六日駁回龍柏就索償書加入同案被告人之類似判決，宏興並無就中級人民法院之裁決提出上訴。

中級人民法院在二零零四年九月聆訊上並無就宏興索償書宣告判決。

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。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元及利息之應計利息約人民幣194,500元，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)。

13. 訴訟及或然負債 (續)

i. 有關宏興之法律行動 (續)

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。

於二零零五年一月六日，中級人民法院執行委員會之法官於二零零四年十二月二十三日頒令，表示基於宏興索償書，世紀大道農村社根據宏興強制執行通知採取之行動予以暫停。惟當接管人就上述頒令徵求作進一步澄清時，有關法官表示，由於暫停執行宏興強制執行通知之理由已不再存在，故二零零四年十一月十七日對宏興索償書作出之判決應已生效。

二零零五年三月七日，中級人民法院向宏興發出恢復強制執行通知，另訂於二零零五年三月十四日舉行聆訊。

於二零零五年三月十四日之聆訊上，中級人民法院表明會即時開始強制執行程序。

宏興仍繼續擁有吳中路之土地，惟於向宏興進行之強制執行行動完成後，宏興將會失去吳中路之土地之擁有權。

接管人目前無法肯定強制執行行動會否產生任何其他或然負債。根據接管人至今所得資料，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。

j. 有關博亞之法律行動

博亞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FPDSavills (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代理協議(內容有關委任上海農凱為博亞之代理，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(代表有關租賃博亞之物業而尚未退還予博亞之所得款項)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。

13. 訴訟及或然負債 (續)

j. 有關博亞之法律行動 (續)

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之租金。

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代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代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代理協議不得視為代替日期為二零零一年四月十一日之代理協議。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。

於二零零四年十二月二十七日，博亞與上海農凱將爭議提交上海仲裁委員會處理。上海仲裁委員會押後宣佈裁決。

二零零五年二月二十八日，上海仲裁委員會作出對博亞有利之裁決，裁定(其中包括)博亞與上海農凱於二零零一年四月十一日訂立之代理協議予以終止及上海農凱終止擔任博亞在物業租賃方面之代理，而上海農凱須於裁決日期起計15日內向博亞支付人民幣4,288,173.61元(代表於二零零一年五月一日至二零零四年四月三十日期間租賃博亞物業之有關款項)及人民幣51,104元之仲裁費以及人民幣21,961元之資產保全費。

於本報告日期，上海農凱並無支付判令所指定之款項。接管人正與中國律師聯絡，考慮會否就此採取進一步法律行動。

k. 與法律行動有關之或然負債

接管人已於香港及中國採取法律行動並對法律行動提出抗辯，以保全本公司資產之價值並將之最大化。鑑於爭議性之申索及賠償的性質，以及該等法律訴訟現時之階段，無法於現階段合理地估計該等索償之結果。因此，接管人並無就該等索償於中期財務報告作出撥備。

13. 訴訟及或然負債 (續)

1. 法律行動中可能收回之款項

根據在大部份法律訴訟中直接或間接判本公司獲得訟費之多項訟費命令，在香港錄得之大部份法律費用可向第三方追討，但有關訟費應只能以訴訟各方對評基準而非按律師與當事人議定基準收回。截至本報告日期為止，並未根據該等訟費命令評定任何訟費而本公司亦未有收回任何訟費，蓋大部份訴訟仍未完結，惟本公司應會在不久採取行動討回上述訟費。

14 結算日後事項

- a. 二零零五年二月期間，接管人駐龍柏飯店之員工多次遭人威脅及人身襲擊。接管人之員工曾多次致電上海公安，尋求保護。

尤為甚者，接管人一名員工曾於二零零五年二月七日遭強行扣留於龍柏飯店內，更曾被人身襲擊，並於不自願及受脅迫之下簽署一份文件後方獲得釋放。

接管人現時認為，其員工在龍柏飯店工作並不安全。監督付款及其他文件現時皆透過郵遞進行。在此情況下，接管人認為龍柏飯店之日常營運再非彼等所能控制。

- b. 於二零零五年三月七日，中級人民法院向龍柏及宏興發出恢復強制執行通知，定於二零零五年三月十四日進行聆訊。

於二零零五年三月十四日之聆訊上，中級人民法院表明會即時開始宏興強制執行通知之程序，並於聆訊日期起計七日內開始龍柏強制執行程序。

倘向龍柏及宏興進行之強制執行行動完成，本集團將會失去已抵押資產。

倘本集團不再擁有龍柏飯店及吳中路之土地，本公司將可能有未能符合上市規則第13.24條之風險。