

致上海地產控股有限公司 (已委任接管人)

(於香港註冊成立有限公司)

全體股東

吾等已完成審核第26頁至第70頁之財務報表，該等財務報表乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實及公平之財務報表。在編製該等真實及公平之財務報表時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

吾等之責任是根據審核之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之核數準則進行核數工作，惟下文闡述吾等之核數範圍有所限制。

核數工作包括按測試基準對財務報表所載之數額及所作之披露相關之憑證進行審查，並包括對董事於編製財務報表所作之重大估計及評定，以及對會計政策是否適合 貴公司與貴集團之情況、是否一致採用及適當披露並作出充份評估。

吾等進行核數時，必須取得吾等認為必要之所有資料及闡釋，致使吾等獲取足夠憑證，方有理由保證財務報表並無重大錯誤。然而，吾等所獲之憑證有限，列載如下：

1. 接管人及董事會之免責聲明

誠如財務報表附註2a所述，接管人及公司董事會（「董事會」）未能就 貴集團於年內所進行之所有交易是否已於財務報表列載及財務報表是否真實公平地反映 貴集團截至二零零三年六月三十日止年度之業務狀況及現金流量以及於二零零三年六月三十日之財務狀況作出無保留意見聲明。接管人因此對 貴集團財務報表有關 貴集團截至二零零三年六月三十日止年度之業務狀況提出免責聲明。此外，董事會亦於二零零三年十月二十七日召開之會議上議決拒絕對本集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表作出承擔。因此，吾等無法進行所需之審核程序以充份確認資產、負債、收入及支出、現金流量以及承擔、或然負債及有關連之交易以及財務報表之披露方式之完整性及準確性。

意見之基準 (續)

2. 附屬公司之會計記錄及文件

- a. 誠如財務報表附註2b所述，有關上海宏興房地產發展有限公司(「宏興」)之會計記錄及有關文件以及上海逸和龍柏飯店有限公司(「龍柏」)之若干正本文件現時乃由上海農凱發展(集團)有限公司(「上海農凱」)扣存。接管人僅能有限度地取得該等記錄及／或文件，因此，彼等未能確認下列有關宏興及龍柏之結餘是否已適當地在財務報表列賬：
- 確認為收入之負商譽港幣3,171,000元；
 - 酒店物業港幣361,000,000元，詳情載於財務報表附註17b；
 - 發展中物業港幣198,000,000元，詳情載於財務報表附註17c；
 - 負商譽港幣101,469,000元；
 - 按金、預付款及其他應收款項港幣637,943,000元，詳情載於財務報表附註21b至21e；
 - 應收短期貸款港幣283,500,000元，詳情載於財務報表附註21g；
 - 現金及銀行結餘港幣78,820,000元，詳情載於財務報表附註22b；
 - 應計費用及其他應付款項港幣10,367,000元，詳情載於財務報表附註23a；及
 - 聲稱貸款港幣614,250,000元，詳情載於財務報表附註24。
- b. 誠如財務報表附註2b所述，Bowyer Profits Limited(「Bowyer」)已委任上海農凱作為經理人代表其進行一切有關租賃投資物業事項及就此收取收入及支付費用之託管人。然而，接管人並未能向上海農凱取得充足資料及文件以確認下列有關Bowyer之結餘是否已適當地在財務報表列賬：
- 營業額港幣1,816,000元；
 - 現金及銀行結餘港幣3,446,000元；及
 - 應付稅項港幣1,296,000元。

意見之基準 (續)

2. 附屬公司之會計記錄及文件 (續)

由於吾等未能採取其他滿意之核數程序以確認上述第2a及2b段之結餘是否已公平地在財務報表列賬，因此，吾等亦未能確認現金及銀行結餘港幣82,266,000元是否已適當於綜合現金流量表中列作現金及現金等價物。

3. 其他應付款項

誠如財務報表附註18c及23b所述，King Success Holdings Limited (「King Success」) 保留一筆為數港幣10,000,000元之款項列作保留款項以作為King Success所收購之兩間附屬公司之賣方之溢利保證。然而，由於未能取得賣方之確認及其他相關之財務資料，吾等未能確認此筆金額是否已適當地在財務報表列賬。

有關上文第1至第3段所述之事項所作出之任何調整均對 貴集團截至二零零三年六月三十日止年度之虧損及現金流量以及 貴集團及 貴公司於該日之資產淨值造成重大影響。

4. 應收附屬公司之款項

接管人僅能有限度地取得到上文第2段所述附屬公司之會計記錄及證明文件，因此，吾等未能確認該等附屬公司應付 貴公司之金額港幣1,069,446,000元能否悉數收回。此外，鑑於寶洋投資有限公司 (「寶洋」) 有重大之負債淨額，接管人亦未能確認應收寶洋之淨金額港幣22,146,000元能否悉數收回。因此，吾等未能信納該等金額合共港幣1,091,592,000元是否公平地於財務報表列賬。該等金額之任何調整均對 貴公司截至二零零三年六月三十日止年度之溢利及 貴公司於該日之資產淨值造成重大影響。

吾等在達致意見時，亦已評估財務報表所呈報之資料在整體上是否足夠。吾等相信，吾等之核數工作已為所作出之意見提供合理基準。

有關將附屬公司之權益納入 貴集團之基本不明確事項

誠如財務報表附註2c所述，接管人已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會及法定代表人，接管人正等待上海工商局批准有關取代申請。接管人亦已舉報宏興及龍柏之法定代表人有關合約詐騙及行騙之事宜。接管人之中國法律顧問認為接管人 (作為宏興及龍柏之股東) 在完成上海工商局所需之登記程序後，將可於短期內行使股東權利以取得宏興及龍柏之管理及經營控制權。倘接管人未能取得宏興及龍柏之管理及經營控制權，該兩間附屬公司之財務報表將不得計入綜合財務報表內。吾等認為本財務報表已適當披露基本不明朗因素，因此吾等就此並無保留意見。

有關若干附屬公司持續經營基準之基本不明確事項

吾等在達致意見時，已考慮財務報表附註2c所披露的資料是否合適，當中闡釋於綜合宏興及龍柏時所採用之持續經營基準。宏興之發展中物業及龍柏之酒店物業均被指稱作為取得墊付聲稱貸款之抵押。根據接管人所取得之資料，大概相約之聲稱貸款之金額已於其後存放於及／或墊付予兩間中國公司。然而，倘該等應收款項未能收回，而變現上述物業之所得款項不足以抵銷聲稱貸款及未支付利息，則宏興及龍柏可能面對持續經營問題。

公司認為按持續經營基準綜合宏興及龍柏之賬目乃合適之舉。倘宏興及龍柏並不適合以持續經營基準計算，則其財務報表中不會計入可能作出之調整。然而，倘宏興及龍柏並不適合以持續經營基準計算，則可能須作出調整以重新分類非流動資產為流動資產、非流動負債為流動負債，以及將資產重列至其可收回金額，及就可能產生之進一步負債撥備。吾等認為財務報表中已充分披露基本不明朗因素，而吾等就此並無保留意見。

保留意見：未能對財務報表發表意見

鑑於吾等就本報告中「意見之基準」一節所述可能導致重大影響之事宜所獲取之資料有限，故吾等未能就財務報表能否真實及公平地反映 貴集團及 貴公司於二零零三年六月三十日之業務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，以及該等財務報表是否已按照香港公司條例妥為編製而發表意見。

僅就「意見之基準」一節所述之事項而言，吾等之核數工作有所限制，原因如下：

- 吾等並無獲取吾等認為對核數工作必要之所有資料及闡釋；及
- 吾等未能確定是否已存置合適之賬冊。

馬炎璋會計師行

執業會計師

香港，二零零三年十月二十七日