

致上海地產控股有限公司(已委任接管人)

(於香港註冊成立之有限公司)

董事會

引言

吾等按 貴公司之指示對其載於第16至30頁截至二零零三年十二月三十一日止六個月之中期財務報告進行審閱。

董事之責任

香港聯合交易所有限公司的證券上市規則規定中期財務報告須按香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」及其相關條文而編撰。中期財務報告由董事會(「董事會」)負責，並已獲董事會核准通過。

所進行之審閱工作

吾等乃根據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」進行審閱工作，惟吾等之審閱範圍受到如下文所述的限制。

除另有披露者外，審閱工作主要包括向管理層查詢、對中期財務報告進行分析，並以此為基礎評估會計政策及呈報方式是否貫徹採用。惟審閱工作並不包括測試監控及查核資產、負債與交易等審核程序。審閱工作之範圍遠低於審核工作，故其提供不及審核的保證程度。有鑑於此，吾等並不對中期財務報告發表審核意見。

吾等之審閱範圍受到以下限制：

1. 期初資產負債表

鑑於吾等僅能有限度取得之憑證可能導致重大影響，因此吾等未能對 貴集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表發表意見，有關詳情載於吾等於二零零三年十月二十七日之報告。任何對 貴集團於二零零三年六月三十日之期初結餘所作出之調整均會對 貴集團於二零零三年十二月三十一日之資產淨額及 貴集團截至該日止六個月之業績構成重大影響。此外，載於第17頁之簡明綜合資產負債表內的二零零三年六月三十日之比較數字或不能與二零零三年十二月三十一日之數字作比較。

所進行之審閱工作 (續)

2. 接管人及董事會之免責聲明

誠如中期財務報告附註1a所述，接管人及董事會未能就截至二零零三年十二月三十一日止六個月內對 貴集團具影響力之所有交易是否已適當地載列於中期財務報告，及此中期財務報告是否真實公平地反映 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之業務狀況及現金流量作出無保留意見聲明。接管人及董事會因此不會對 貴集團的中期財務報告內有關 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之業務狀況承擔所有責任。因此，吾等未能獲得足夠之保證以肯定於中期財務報告所載之資產、負債、收入及支出、現金流量以及承擔、或然負債及所作出之披露的完整性及準確性。

3. 會計記錄及文件

誠如中期財務報告附註1a所述，縱然接管人已盡力確證 貴集團之業務狀況，然而彼等僅能有限度地取得有關上海宏興房地產發展有限公司(「宏興」)及Bowyer Profits Limited(「Bowyer」)之會計賬冊及記錄。

此外，接管人未能取得上海逸和龍柏酒店有限公司(前稱「上海逸和龍柏飯店有限公司」)(「龍柏」)之若干文件正本。

因此，吾等未能確證下列有關宏興、龍柏及Bowyer之結餘是否已適當地在中期財務報告列賬：

- 營業額港幣944,000元；
- 融資成本港幣10,326,000元；
- 有關遞延稅項之前期調整港幣14,645,000元；
- 固定資產港幣559,000,000元；
- 應收賬款、按金及預付款項港幣921,443,000元；
- 現金、銀行結餘及存款港幣68,176,000元；
- 應付賬款及其他應付款港幣10,367,000元；
- 應付稅項港幣1,376,000元；
- 聲稱貸款港幣614,250,000元；及
- 遞延稅項負債港幣99,623,000元。

此外，吾等亦未能確證港幣68,176,000元之現金及銀行存款是否適當地於第19頁之簡明綜合現金流量表內列作現金及現金等價物。

所進行之審閱工作 (續)

4. 應付賬款及其他應付款

吾等未能就於二零零三年十二月三十一日包括於應付賬款及其他應付款內港幣10,000,000元之應付保留代價取得足夠憑證。因此，吾等未能確證此筆金額是否已適當地在中期財務報告列賬。

有關上文第1至第4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十二月三十一日止六個月之虧損及現金流量以及 貴集團於該日之資產淨值造成重大影響。

有關若干附屬公司持續經營基準之基本不明確事項

在達致審閱結論時，吾等已考慮綜合宏興及龍柏之賬冊於中期財務報告時所採用之持續經營基準是否合適。宏興及龍柏之主要資產均被指稱作為取得聲稱墊付之貸款之抵押品。而大概相等於聲稱貸款之金額已於其後存放於及／或墊付予若干人士。倘該等應收款項未能收回，而變現上述資產之所得款項不足以抵銷聲稱貸款及其未支付利息，則宏興及龍柏可能面對持續經營問題。

此外，宏興最近之營業執照註明其註冊資本為30,000,000美元，其中只有16,700,000美元為實繳資本。上海市工商行政管理局(「上海工商局」)表示倘宏興於二零零四年五月二十四日前仍然未能繳足所有註冊資本，於二零零四年一月十五日發出之營業執照或會被註銷。接管人現正與上海工商局及上海市人民政府對外經濟貿易委員會進行磋商，討論註冊資本能否還原至16,700,000美元及倘若於二零零四年五月二十四日未能達成上述條件時之後果。

貴公司認為按持續經營基準綜合宏興及龍柏之賬冊乃合適之舉。而中期財務報告中未有計入因宏興及龍柏並不適合以持續經營基準計算而可能作出之調整。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，並就可能產生之進一步負債撥備。

未能達致審閱結論

鑑於吾等未能取得之憑證可能導致重大影響，吾等未能就截至二零零三年十二月三十一日止六個月之中期財務報告是否應作出重大修改而達致審閱結論。

馬炎璋會計師行
執業會計師

香港，二零零四年三月二十三日