

致萬勝集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核第18至第59頁所載按照香港公認會計原則編製之財務報告。

董事及核數師各自之責任

公司條例規定董事須編製真實與公平之財務報告。在編製該等財務報告時，董事須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師的責任是根據吾等審核工作的結果，對該等財務報表作出獨立意見，並根據香港公司條例141條僅向閣下(作為一個實體)報告，而不作其他用途。本核數師概不對本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

意見之基礎

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作，惟本核數師之工作範圍受下文所述者規限。

審核範圍包括以抽查方式查核與財務報告所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報告時所作之主要估計和判斷、所採用之會計政策是否適合貴公司及貴集團之具體情況，以及有否貫徹運用並充份披露該等會計政策。

本核數師在策劃審核工作時，均以取得一切吾等認為必需之資料及解釋為目標，使吾等能獲得充份之憑證，就該等財務報告是否存有重要錯誤陳述而作出合理之確定。然而，吾等獲得之憑證受到下列規限。

如財務報表附註1所述，於二零零三年二月二十五日，貴公司出售其附屬公司萬勝物業投資有限公司及廣東萬華房產有限公司(「已出售附屬公司」)。計入綜合收益表之出售虧損為港幣1,328,925元(即出售所得款項港幣44,339,623元與二零零二年十二月三十一日之總資產淨值港幣45,668,548元之差額)；貴公司董事認為該等附屬公司於二零零三年一月一日至二零零三年二月二十五日期間之業績總額對貴集團並不重大。然而，吾等未能取得滿意之審核證據信納該等附屬公司於

二零零二年十二月三十一日之總資產淨值，以及出售虧損港幣1,328,925元並無重大誤導。任何就上述數字作出所需調整會影響 貴集團於二零零三年一月一日之期初儲備及 貴集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度之虧損。

吾等在達成意見時，亦已評估財務報告在整體上是否充份呈報資料。吾等相信，吾等之審核工作為吾等之意見提供了合理基礎。

有關持續基準之基本不明朗因素

在吾等達成意見時，曾考慮財務報告附註2就解釋董事正採取積極措施改善貴集團之流動資金狀況所作之披露是否足夠。尤其， 貴公司正物色潛在投資者向 貴集團注入位於中華人民共和國賺取收入之物業。倘向 貴集團注入賺取收入之物業，董事相信 貴集團將可履行一切於可見未來到期之財務責任。財務報告乃按持續基準編製，其有效性視乎未來資金是否充足。財務報表並無計算未能取得有關資金之任何調整。吾等認為基本不明朗因素已於財務報告中充份披露，而吾等在此方面之意見並無保留。

因審核範圍受到限制而產生之保留意見

吾等認為財務報表真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零三年十二月三十一日之財務狀況。除了假設吾等已獲得已出售附屬公司之足夠憑證，以致須作出必要之修訂外，吾等認為財務報告足以真實與公平地反映 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務狀況，並已按照香港公司條例適當編製。

單指吾等對已出售附屬公司之工作限制方面：

- 吾等仍未取得吾等認為就審核而言必需之一切資料及解釋；及
- 吾等未能決定是否存有妥善之賬冊。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

二零零四年四月二十七日