

核數師報告

德勤 • 關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中 111 號
永安中心 26 樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致新城市（北京）建設有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

列位股東

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核刊於第23頁至第67頁根據香港公認會計原則所編製之財務報表。

董事及核數師之個別責任

貴公司董事須負責編製真實而公平之財務報表。在編製該等真實而公平之財務報表時，董事必須選擇及貫徹採用合適之會計政策。

我們的責任是根據我們審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向全體股東報告。除此之外，本報告概不作其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

意見之基礎

除下文所述工作範圍受限制外，我們已按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作。

審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編撰該等財務報表時所作之重大估計及判斷、所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團具體情況及是否貫徹採用並充份披露該等會計政策。

我們於策劃審核工作時，均以取得一切我們認為必需之資料及解釋為目標，使我們能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。

核數師報告

意見之基礎 (續)

然而，我們所獲得之證據有所限制。二零零三年十二月三十一日之預付款項及其他應收帳項包括借予第三者為數約38,000,000港元之免息貸款。我們未能獲得有關該第三者之充份財務資料以評估其償還貸款能力。倘發現須作調整，該等調整將會影響 貴集團於二零零三年十二月三十一日之負債淨額及 貴集團截至該日止年度之虧損。

於表達意見時，我們亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。我們相信，我們之審核工作可作為下列意見之合理基礎。

有關持續經營準則之基本不肯定因素

我們在達致意見時，已考慮到財務報表附註2有關 貴集團之資金流動狀況之披露是否足夠。 貴集團有賴往來銀行及債權人繼續支援。按財務報表附註25所述，貴集團未能償還若干銀行貸款合共約92,000,000港元，而該等款項現時須於要求時償還。此外，貴集團若干債權人已採取法律行動，追討約137,000,000港元之過期結餘。若干該等往來銀行及債權人已向北京法院申請凍結 貴集團若干土地及樓宇及投資物業。

於二零零三年十二月， 貴集團與一獨立第三方就主要物業項目(即北京之物業發展)之若干財務及建築安排簽訂一份有條件協議。根據該協議， 貴集團同意，待達致若干先決條件後，發展中物業完工後將出售予該獨立第三方，總代價約為1,875,800,000港元。交易之代價約為現金代價1,455,000,000港元(於二零零四年及二零零五年分八期償還)及約定價值約420,800,000港元之物業償付。分期款項純粹用於注資物業之發展。完成出售之先決條件包括通過有關政府機關的竣工物業檢驗，以及達致買方要求之若干質量標準。董事認為， 貴集團將收取之分期款項將足以使 貴集團完成項目，並達致出售之先決條件。

核數師報告

有關持續經營準則之基本不肯定因素 (續)

在此情況下，貴集團正與往來銀行磋商，要求重訂還款期或將現時仍拖欠之現有信貸續期，並計劃與若干債權人磋商，要求重組貸款。倘發展中物業成功出售，而項目將如上文所述在貴集團收到分期款項後自行出資完成，以及假若貴集團能與銀行及債權人成功達成共識，則董事相信貴集團將能夠全數應付可見將來到期之財務責任。

財務報表乃按持續經營準則編製，而該準則是否恰當取決於日後是否可獲充裕資金。財務報表並無包括貴集團未能獲得資金之情況下須作之調整。我們認為已作出適當之披露。然而，對於貴集團日後能否獲得資金並不肯定，因此我們對持續經營準則所涉及之基本不肯定因素拒絕表示意見。

拒絕表示意見

由於我們獲得之證據有限而可能產生之影響，以及有關持續經營準則之基本不肯定因素，因此我們未能就財務報表是否足以真實而公平地顯示貴公司與貴集團於二零零三年十二月三十一日結算時之財務狀況及貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量表達意見。就其他方面而言，我們認為該財務報表乃根據香港公司條例之披露規定適當編製。

僅就我們對預付款項及其他應收帳項審核工作之限制而言，我們並未獲得一切我們認為必須之資料及解釋。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零四年四月二十六日