



Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街20號
會德豐大廈6樓

致：中盈控股有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核載於第16至55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

貴公司之董事須負責編製真實及公平之財務報表。在編製該等財務報表時，必須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作結果，對該等財務報表表達獨立意見，並向全體股東作出報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。本核數師概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔責任。

意見基礎

本核數師是按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行是次審核工作，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製該等財務報表時所作出之重大估計及判斷、及衡量會計政策是否適合 貴集團及 貴公司具體情況，及有否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本核數師認為必需之資料及解釋為目標，使本核數師能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否有重要錯誤陳述，作出合理確定。在表達意見時，本核數師亦已衡量財務報表所載資料在整體上是否足夠。本核數師相信所完成之審核工作已為下列意見建立了合理基礎。

重大不明朗因素－投資物業

本核數師在達致意見時，已考慮財務報表附註15所作披露是否足夠，其乃關於貴集團尚未取得物業業權(包括土地使用權)並已按予一家銀行以讓貴集團前附屬公司獲授銀行貸款之貴集團投資物業。貴集團之投資物業於二零零四年三月三十一日之賬面值約為214,200,000港元。

誠如財務報表附註15所進一步解釋，根據二零零四年三月十二日訂立之三份轉讓合同(「物業轉讓合同」)，總值為125,200,000港元之投資物業乃由貴集團於二零零四年三月二十三日出售之貴公司附屬公司大連東港房地產開發有限公司(「大連東港」)，以合共125,200,000港元之代價售予貴公司之全資附屬公司康裕(亞洲)有限公司(「康裕」)。有關投資物業於二零零四年三月三十一日之重估值約為214,200,000港元。截至財務報表通過當日，物業業權(包括土地使用權)之轉讓仍須待向中華人民共和國(「中國」)之有關政府當局辦妥登記手續後方可作實。董事相信，轉讓手續將於有關協議日期起計6個月內完成。

此外，於二零零四年三月三十一日，貴集團重估總值約為126,090,000港元之投資物業乃根據大連東港與一家國內銀行(「該銀行」)簽訂之銀行貸款協議及抵押協議(統稱「抵押協議」)押予該銀行，以讓貴公司之前附屬公司大連東港獲授約人民幣70,940,000元(相當於約66,723,000港元)之貸款。根據該銀行發出之銀行確認書，截至二零零四年三月三十一日，貸款餘額為人民幣70,940,000元。截至財務報表通過當日，大連東港仍正與該銀行磋商重續銀行貸款，而該銀行尚未解除有關投資物業之抵押。貴公司已於二零零四年七月二十八日獲大連東港確認(其中包括)大連東港已遵守抵押協議之條款，當中包括根據抵押協議之條款償還貸款本金連利息。

重大不明朗因素－投資物業 (續)

考慮到(i)董事相信有關投資物業之物業業權轉讓手續將於有關協議日期起計6個月內完成；(ii)貴公司中國法律顧問於二零零四年七月二十三日提供之法律意見確認(其中包括)根據物業轉讓協議，康裕為投資物業之受益擁有人；及(iii)大連東港於二零零四年七月二十八日發出之確認書確認，大連東港已遵守抵押協議之條款，包括根據抵押協議之條款償還貸款本金及利息，故 貴公司董事信納(i)投資物業之受益擁有權歸 貴集團所有，在 貴集團截至二零零四年三月三十一日之財務報表內確認投資物業之做法恰當；及(ii)大連東港已遵守抵押協議之條款，故 貴集團截至二零零四年三月三十一日之財務報表中並無就 貴集團提供之上述抵押品可能產生之任何負債作出撥備。

倘若貴集團未能取得有關投資物業之物業業權，又或倘若該銀行因為大連東港未能遵守抵押協議之條款而將有關投資物業扣押，貴集團或須對其投資物業之賬面值作出適當調整。本核數師認為重大不明朗因素已獲適當考慮並已在財務報表中披露，故本核數師在此方面並無保留意見。

意見

本核數師認為財務報表均真實公平反映 貴集團及 貴公司於二零零四年三月三十一日之財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已依據香港公司條例披露之規定而妥善編製。

國衛會計師事務所

英國特許會計師
香港執業會計師

香港，二零零四年七月二十八日