

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34頁至第88頁之財務報表。除下文所載者外，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

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，並根據公司條例第141條向全體股東報告。除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等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工作範圍有所限制。

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. 去年財務報表之保留意見

基於吾等可取得之證據存在重大限制可造成之影響重大，故吾等對 貴公司及 貴集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表未能發表意見，詳見吾等於二零零三年十月二十七日刊發之核數師報告書。

2. 接管人及董事會之免責聲明

誠如財務報表附註2a所述，接管人雖已採取所有合理程序，但仍未能取得編製財務報表之所有資料及文件。因此，彼等就 貴集團於截至二零零四年六月三十日止年度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 貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之業務及現金流量，以及 貴公司及 貴集團於二零零四年六月三十日之財務狀況未能作出無保留意見聲明。接管人因此亦拒絕對 貴公司及 貴集團之財務報表有關 貴公司及 貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之事務承擔任何責任。

意見之基準 (續)

2. 接管人及董事會之免責聲明 (續)

審核委員會已經與接管人及董事會(「董事會」)審議及討論該等財務報表。根據查詢之結果及查閱在香港及中國可取得之 貴公司及其附屬公司之賬冊及記錄後，審核委員會成員未能信納該等財務報表能否真實及公平地反映情況，在此情況下，審核委員會未能建議董事會接納及／或採納 貴公司及 貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。

董事會於二零零四年十二月七日之會議上基於彼等於所編製之財務報表涉及之相關會計期間內， 貴公司並非由彼等管理，議決不批准截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。

基於上述情況及鑑於接管人於可見將來將繼續管理 貴公司，直至法院另行頒令為止，接管人認為，雖然面對上述限制，其代董事會履行編製及批准財務報表之責任為合適之做法。法院已於二零零四年十二月二十日頒令，授權(其中包括)接管人批准及簽發 貴公司及 貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之財務報表。

因此，吾等無法進行所需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及財務報表之披露方式之完整性及準確性。

3. 附屬公司之會計記錄及文件

a. 誠如財務報表附註2a所述，雖然接管人與彼等之員工分別於二零零三年十二月十六日及二零零四年一月十五日獲委任為上海逸和龍柏酒店有限公司(「龍柏」)及上海宏興房地產發展有限公司(「宏興」)之法定代表人及董事，惟因龍柏及宏興之前任法定代表人及董事仍不合作，未有交出龍柏及宏興之賬冊與記錄及／或若干文件正本，故接管人與彼等之員工仍只能有限度地取得龍柏及宏興之賬冊與記錄。因此，接管人未能信納下列有關龍柏及宏興之結餘是否已適當地在財務報表內列賬：

- 聲稱貸款之融資成本港幣29,861,000元，詳見財務報表附註9；
- 聲稱已為獲墊付之貸款而抵押之酒店物業港幣160,650,000元，詳見財務報表附註16b；
- 聲稱已為獲墊付之貸款而抵押之發展中物業港幣269,325,000元，詳見財務報表附註16c；
- 按金、預付款及其他應收款項港幣666,042,000元，詳見財務報表附註20b至20e；
- 應收短期貸款港幣283,500,000元，詳見財務報表附註20h；
- 已抵押存款港幣28,080,000元，詳見財務報表附註21b；
- 現金及銀行結餘港幣11,899,000元，詳見財務報表附註21c及21d；

意見之基準 (續)

3. 附屬公司之會計記錄及文件 (續)

a. (續)

- 應付利息港幣39,764,000元，詳見財務報表附註22a及22b；
- 應計費用及其他應付款項港幣33,978,000元，詳見財務報表附註22c；
- 聲稱貸款港幣614,250,000元，詳見財務報表附註23；及
- 遞延稅項負債港幣60,585,000元、本年度及去年度之遞延稅項收回分別為港幣32,559,000元及港幣103,163,000元，詳見財務報表附註24。

誠如財務報表附註33d及33f所詳述，接管人已採取多項行動以收回龍柏與宏興墊付合共港幣917,275,000元之款項。接管人未能肯定有關款項能否全數收回。

- b. 誠如財務報表附註2a所述，博亞投資有限公司(「博亞」)委任上海農凱發展(集團)有限公司(「上海農凱」)作為代表其進行一切有關租賃投資物業事務之經理人及(包括但不限於)收取收入及支付費用，而其任期至二零零四年四月二十九日終止。接管人由二零零四年五月起並無自上海農凱收到任何財務報告及若干有關博亞之記錄及資料。因此，接管人未能肯定下列有關博亞之結餘是否已適當地在財務報表內列賬：

- 營業額港幣1,383,000元；
- 應付稅項港幣1,411,000元；
- 按金、預付款及其他應收款項港幣3,950,000元，詳見財務報表附註20f；及
- 遞延稅項負債港幣7,453,000元、本年度之遞延稅項開支港幣1,106,000元及去年度之遞延稅項收回港幣7,064,000元，詳見財務報表附註24。

誠如財務報表附註33i所詳述，接管人已採取多項行動以收回博亞被提取之港幣3,950,000元。接管人未能肯定有關款項能否全數收回。

吾等未能採取其他滿意之核數程序以確定上述第3a及3b段所述之結餘是否已在財務報表中適當地列賬，以及能否全數收回合共港幣921,225,000元之款項。此外，吾等亦無法肯定港幣28,080,000元之已抵押存款之增加是否已在綜合現金流量表中適當地披露為融資活動，而港幣11,899,000元之現金及銀行結餘是否已在綜合現金流量表中適當地分類作現金及現金等價物。

意見之基準 (續)

4. 應收順隆集團有限公司(「順隆」)之款項

誠如財務報表附註33e所述，順隆已提交原訟傳票以尋求對寶洋投資有限公司(「寶洋」)作出屬宣佈性質之寬免，使順隆與寶洋於二零零三年五月二十三日訂立之分租協議已因為順隆本身將不履行該協議而於二零零三年十月十九日正式終止。寶洋已提交反對該原訟傳票之誓章。原訟傳票定於二零零五年一月十一日進行聆訊。

基於上文所述，吾等未能肯定於二零零四年六月三十日應收順隆之港幣3,885,000元之款項(已計入按金、預付款項及其他應收款項)能否全數收回。

凡有關上文第1至4段所述事宜而引致之調整均對 貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之虧損及現金流量以及 貴公司與 貴集團於該日之資產淨值構成相應之影響。

5. 應收附屬公司之款項

接管人僅能有限接觸到上文第3段所述附屬公司之會計記錄及文件，因此，彼等未能確認該等附屬公司應付 貴公司港幣1,024,947,000元之款項能否悉數收回。此外，鑑於寶洋有重大之負債淨額，接管人亦未能確認應收寶洋港幣32,761,000元之淨金額能否悉數收回。因此，吾等未能肯定該等合共港幣1,057,708,000元之款項能否全數收回及是否已在財務報表中妥為入賬。該等金額之任何調整均對 貴公司截至二零零四年六月三十日止年度之虧損及 貴公司於該日之資產淨值造成相應影響。

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。

有關若干附屬公司持續經營基準之基本不明確事項

a. 龍柏

誠如財務報表附註2b所述，賬面值為人民幣170,000,000元(相當於港幣160,650,000元)之龍柏之酒店物業被指稱作為取得由上海市浦東新區六裏農村信用合作社(「六裏農村社」)提供之人民幣350,000,000元(相等於港幣330,750,000元)貸款之抵押。由於酒店物業之賬面值下降，龍柏於二零零四年六月三十日錄得淨負債，故其可能面對持續經營問題。

此外，誠如財務報表附註33g所詳述，倘若六裏農村社恢復進行其對龍柏之強制執行行動，而龍柏又無法履行所指稱之還款責任，則龍柏可能喪失其對酒店物業之擁有權。

接管人目前亦未能肯定倘若六裏農村社恢復對龍柏之強制執行行動時會否有其他或然負債。

有關若干附屬公司持續經營基準之基本不明確事項 (續)

b. 宏興

誠如財務報表附註2c所述，賬面值為人民幣285,000,000元（相等於港幣269,325,000元）之宏興之發展中物業被指稱作為取得由上海市浦東新區農村信用合作社聯合社世紀大道分社（「世紀大道農村社」）提供之人民幣300,000,000元（相等於港幣283,500,000元）貸款之抵押。因接管人僅能有限度地取得宏興之賬冊及記錄，故接管人未能肯定宏興能否應付其全部負債。此外，根據接管人所取得之資料，一筆金額與聲稱貸款相約之資金已於其後存放於及／或墊付予一間中國公司。倘此筆應收款項未能收回，而變賣發展中物業之所得款項不足以抵銷聲稱貸款及其他負債，宏興可能面對持續經營問題。

再者，誠如財務報表附註2c所述，根據宏興於二零零四年一月十五日獲發之營業執照，宏興之註冊資本被標為30,000,000美元，其中實繳資本僅為16,700,000美元。根據宏興之批准證書，投資額原本標為50,000,000美元，現已被標為90,000,000美元。宏興已向上海市黃埔區對外經濟委員會（「外經委」）申請將繳付額外註冊資本之期限延至二零零五年十一月二十四日。基於二零零四年十一月十七日對宏興作出之判決，外經委已口頭上否決宏興要求將繳付額外註冊資本延至二零零五年十一月二十四日之申請。倘若宏興之營業執照予以撤銷，宏興可能面對持續經營問題。

此外，誠如財務報表附註33h所詳述，倘若世紀大道農村社恢復進行其對宏興之強制執行行動，而宏興又無法履行所指稱之還款責任，則宏興亦可能喪失其對發展中物業之擁有權。

接管人目前亦未能肯定倘若世紀大道農村社恢復對宏興之強制執行行動時會否有其他或然負債。

接管人已表示彼等不大可能為維持龍柏及宏興之持續經營提供所需資金。財務報表已作出適當調整，龍柏之酒店物業與宏興之發展中物業均按在強制出售情況下之估值列賬，並已將聲稱貸款列作流動負債。而由於未能將其他資產按可收回金額重列的有關數額量化，並無就此作出調整，亦未能量化可能產生之任何進一步負債而作出撥備。吾等認為財務報表中已充份披露基本不明確事項，故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及未能同意會計處理手法

誠如財務報表附註20e(iii)所詳述聲稱由宏興借入之貸款已錄得港幣19,665,000元之利息開支被列作預付款項。吾等認為，所錄得之利息應按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則第19號「借貸成本」之規定列作開支。倘若 貴集團按照會計實務準則第19號之規定將有關款項作借貸成本入賬， 貴集團截至二零零四年六月三十日止年度之股東應佔虧損將增加港幣19,665,000元，而 貴集團於二零零四年六月三十日之應收賬款、按金及預付款將減少港幣19,665,000元。

鑑於吾等可取得之憑證有限可能構成重大影響，因此吾等對財務報表是否真實及公平地反映 貴公司及 貴集團截至二零零四年六月三十日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，以及該等財務報表有否按照公司條例之規定妥為編製未能發表意見。

僅就上文所述吾等之核數工作範圍有所限制，原因如下：

- 吾等並無獲得吾等認為對核數工作所必要之所有資料及闡釋；及
- 吾等未能確定合適之賬冊是否已存置。

馬炎璋會計師行
執業會計師

香港，二零零四年十二月二十三日