

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34至60頁截至二零零四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。

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. 法定財務報表

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 貴集團截至二零零四年及二零零三年六月三十日止年度之財務報表發表意見，有關詳情分別載於吾等於二零零四年十二月二十三日及二零零三年十月二十七日發出之報告。任何對該等財務報表所作出之調整均可能會對 貴集團於二零零四年六月三十日及二零零四年十二月三十一日之資產淨額及 貴集團截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止六個月之業績構成重大影響。

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1b所闡述，雖然接管人已採取一切合理步驟，但仍未能取得所有資料及文件而編製中期財務報告。因此，彼等未能就截至二零零四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 貴集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之業務狀況及現金流量以及 貴集團於該日之財務狀況作出無保留意見聲明。接管人因此不會對 貴集團的中期財務報告內有關 貴集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之業務狀況承擔所有責任。

審核委員會已經與接管人及董事會審閱及討論中期財務報告。審核委員會成員未能信納該等中期財務報告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 貴集團截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。

董事會於二零零五年三月二十二日之會議上基於彼等於所編製之中期財務報告涉及之相關會計期間內， 貴公司並非由董事會管理，議決不批准截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。鑑於接管人將於可見將來繼續管理 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，接管人代董事會履行編製及批准中期財務報告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，授權接管人(其中包括)批准及簽發截至二零零四年十二月三十一日止六個月之中期財務報告。

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1b(i)及(ii)所述，雖然接管人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龍柏及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，故接管人仍只能有限度地取得龍柏及宏興之賬冊與記錄。

此外，誠如中期財務報告附註1b(iii)所述，博亞於二零零四年四月二十九日終止上海農凱作為代其處理有關投資物業租賃之一切事務之代理而提供之服務。上海農凱至今仍未交還所有有關記錄及文件以及以信託方式代博亞持有之款項。

所進行之審閱工作 (續)

3. 會計記錄及文件 (續)

因此，吾等未能信納下列有關宏興、龍柏及博亞之結餘是否已適當地在中期財務報告內列賬：

- 營業額港幣1,381,000元；
- 融資成本港幣20,221,000元；
- 稅項港幣945,000元；
- 應收賬款、按金及預付款港幣955,207,000元；
- 現金、銀行結餘及存款港幣51,227,000元；
- 應付賬款及應付款港幣125,727,000元；
- 聲稱貸款港幣614,250,000元；
- 應付稅項港幣1,738,000元；及
- 遞延稅項負債港幣68,656,000元。

接管人已採取多項行動以收回龍柏、宏興及博亞墊付合共港幣921,400,000元之款項。接管人未能肯定有關款項能否全數收回。

此外，吾等亦未能確證港幣23,147,000元之現金及銀行存款是否適當地於第37頁之簡明綜合現金流量表內列作現金及現金等價物。

4. 應收順隆集團有限公司(「順隆」)之款項

順隆已提交原訴傳票，尋求對寶洋投資有限公司(「寶洋」)作出屬宣佈性質之寬免，致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。寶洋已提交誓章反對該原訴傳票。原訟傳票已定於二零零五年九月二十九日，律師將進行辯論以便法官以公開聆訊方式審理。

基於上文所述，吾等未能肯定於二零零四年十二月三十一日應收順隆港幣5,896,000元之款項(已計入按金、預付款及其他應收賬款)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構成相應之重要影響。

有關若干附屬公司持續經營基準之基本不明確事項

吾等於達致審閱結論時，已考慮在綜合計算龍柏及宏興時採用持續經營基準。

a. 龍柏

誠如中期財務報告附註10a所述，賬面值為人民幣170,000,000元（相等於港幣160,650,000元）之龍柏之酒店物業乃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，龍柏於二零零四年十二月三十一日錄得淨負債，故如於中期財務報告附註13g所詳述，其可能面對持續經營問題。此外，於向龍柏進行之強制執行行動完成後，龍柏將會失去其對酒店物業之擁有權。接管人目前亦未能肯定六裏農村社向龍柏進行之強制執行行動時會否產生其他或然負債。

b. 宏興

誠如中期財務報告附註10a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乃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，誠如中期財務報告附註1b(ii)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，誠如中期財務報告附註13i所詳述，於向宏興進行之強制執行行動完成後，宏興將會失去其對發展中物業之擁有權。接管人目前亦未能肯定世紀大道農村社向宏興進行之強制執行行動時會否產生其他或然負債。

由於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，故中期財務報告已作出適當調整，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，亦未能量化可能產生之任何進一步負債而作出撥備，並無就此作出調整。

未能同意會計處理手法

聲稱由宏興借入之貸款已錄得港幣51,142,000元之利息開支被列作預付款項，詳見中期財務報告附註8。惟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」之規定所錄得之利息應列作開支。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十二月三十一日止六個月之股東應佔虧損將增加港幣31,477,000元，截至二零零四年七月一日之累積虧損港幣19,665,000元及 貴集團於二零零四年十二月三十一日之應收賬款、按金及預付款將減少港幣51,142,000元。

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，吾等未能就截至二零零四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，二零零五年三月二十二日