

RSM Nelson Wheeler

羅申美會計師行

Certified Public Accountants

致： 江山控股有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
各股東

本核數師行已完成審核載於第16至83頁按照香港普遍採納之會計準則編製之財務報告。

董事及核數師各自的責任

《公司條例》規定董事須編製真實與公允的財務報告。在編製真實與公允的財務報告時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

本核數師行的責任是根據本核數師行審核工作的結果，對這些財務報告提出獨立意見，並按照公司條例第141條的規定，只向作為法人團體股東報告。本核數師行概不就本報告書的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

意見之基準

本核數師行按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作，惟本核數師行之審核範圍受下文所述者所規限。

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重大估計和判斷、所應用之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之具體情況、及有否貫徹應用並作出充份披露。

本核數師行策劃審核工作以取得一切本核數師行認為必需之資料及解釋，使本核數師行能獲得充份憑證，就該等財務報告是否存有重大錯誤陳述作合理保證，然而，可使用之憑證乃受到規限，此乃由於：

1. 規限範圍—應收交易款項

誠如財務報告附註25(b)及25(c)所詳述， 貴集團有若干應收北京天恒房地產股份有限公司(「北京天恒」)之交易款項約78,679,000港元，即出售北京江盛房地產開發有限公司(「江盛」， 貴公司當時之附屬公司)註冊資本80.1%權益及出售江盛註冊資本10%權益時合共應收交易款項(「應收交易款項」)之未收取部份。於二零零五年一月，北京天恒未能如期支付應收交易款項之第二期付款約18,691,000港元。 貴公司董事仍有信心可悉數收回約78,679,000港元之款項。然而，本核數師行未能取得北京天恒之財務資料，以使本核數師行信納北京天恒有能力

核數師報告書

1. 規限範圍—應收交易款項 (續)

償付應收交易款項。本核數師行亦未能進行任何其他令人信納之審核程序，以使本核數師行信納該筆約78,679,000港元之應收交易款項可予收回。應收交易款項之任何調整均會對 貴集團及 貴公司於二零零四年十二月三十一日之資產淨值、 貴集團截至該日止年度之虧損淨額及財務報告之相關披露亦構成連帶影響。

2. 規限範圍—關於持續經營之重大不明朗因素

於達致本核數師行之意見時，本核數師行已考慮財務報告附註2解釋 貴集團流動資金困難，以及有關 貴集團能否持續經營出現重大不明朗因素之情況所作出之披露是否足夠。 貴公司董事雖已積極改善 貴集團之財務及流動資金狀況，惟財務報告乃按持續經營基準編製，其有效性取決於能否成功取得新股本或資金；應收交易款項能否收回； 貴公司主要股東Kong Sun Enterprise Sdn. Bhd.及Kong Fa Holding Limited是否繼續提供財務資助；重組 貴集團現有債務之還款條款；以及是否能取得能賺取利潤之商機以滿足 貴集團未來營運資金及財務所需。財務報告並未包括任何倘有關措施未能成功執行時所需作出之調整。然而，由於 貴集團財務狀況複雜，加上 貴集團與其往來銀行及債權人之磋商仍在進行，董事未能向本核數師行提供 貴集團如何能持續經營之詳細計劃，從而支持財務報告所依據之編製基準。儘管本核數師行認為 貴集團之狀況已獲董事局致力改善，惟本核數師行未能確定董事之評估是否正確。因此，本核數師行並不就此規限範圍之意見承擔任何責任。

在表達意見時，本核數師行亦已評估該等財務報告所呈報資料之整體準確性。本核數師行相信，本核數師行之審核工作已為本核數師行之意見建立合理基準。

拒絕作出意見

由於本核數師行所獲證據(見本報告意見基準一節所述)有限而可能產生之重大影響，本核數師行無法就財務報告是否真實公允地反映 貴公司及 貴集團於二零零四年十二月三十一日之經營狀況、 貴集團截至該日止年度之集團業績及現金流量，以及財務報告是否已按照公司條例妥為編製達致意見。

僅就於本報告意見之基準一節所載本核數師行之審核工作範圍之限制，本核數師行並未取得所有有關對審核工作必要之資料及解釋。

羅申美會計師行

執業會計師

香港

二零零六年六月十六日