

截至2007年12月31日止年度的利潤預測

截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔本集團綜合淨利潤預測載於「財務資料－利潤預測」一節。

基準

董事已根據本集團截至2007年3月31日止三個月經審核的綜合業績、截至2007年5月31日止兩個月未經審核的管理賬目及截至2007年12月31日止年度餘下七個月本集團的綜合業績預測，編製截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔本集團綜合淨利潤預測。截至2007年12月31日止年度的預測已按在各重要方面與招股書附錄一A、一B及一C會計師報告所載本集團及其聯營公司採納的會計政策一致的基準編製。

一般假設

在編製利潤預測時，董事採納了以下主要假設：

- (a) 現時香港和中國（尤其是本集團經營業務所在城市）的政府政策、政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會發生重大變動。尤其就房地產行業而言，有關法律、法規、規則或其他緊縮措施不會發生對本集團物業的價格和銷售造成重大不利影響的變動；
- (b) 中國和香港的稅基或稅率不會發生重大變動（不論直接或間接）；
- (c) 中國於本招股書刊發日期的現行通脹率、利率或匯率不會發生重大變動；
- (d) 本集團的經營和業務不會受任何不可抗力事件或董事會控制範圍以外的不可預見因素或任何不可預見原因，包括自然災害或災難（如水災和颱風）、疫症或嚴重意外而導致嚴重中斷；
- (e) 本公司收購王府井飯店管理和中化物業管理各自額外75%權益（「收購事項」）最遲將於2007年12月31日完成。由於本公司、王府井飯店管理及中化物業管理在完成收購事項

之前及之後均由中國中化集團公司最終控制，收購事項被視為共同控制下的業務合併，並根據會計指引第5號於收購協議完成後按合併會計法入賬。因此，該兩家公司於截至2007年12月31日止年度的業績自2007年1月1日起根據會計指引第5號按合併會計法悉數計入本集團的預測業績內；及

- (f) 中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)收購凱晨置業餘下50%少數股東權益一事已於2007年4月26日完成。本公司其後將向中化香港收購該50%權益(「少數股東權益收購」)，預期最遲將於2007年12月31日完成。凱晨置業的業績自2007年4月26日起根據會計指引第5號按合併會計法悉數計入本集團的預測業績，理由是本公司和凱晨置業在少數股東權益收購之前及之後均由中國中化集團公司最終控制。於2007年4月26日之前，本集團應佔凱晨置業的50%業績。

有關投資物業價值的假設

根據香港財務報告準則，投資物業估值的任何變動將在綜合利潤及利潤分配表內反映。投資物業公平值變動所產生的重估增值或減值，在適當情況下須於本公司利潤及利潤分配表計入或扣除以予確認。上述變動可能會對本公司的綜合經營業績造成重大影響。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－本公司的未來經營業績可能包括對投資物業的重估增值或減值，該增值或減值尚未變現」。

截至2007年12月31日止年度的預測利潤為401.6百萬港元，當中並未計及投資物業重估。計入投資物業重估後的預測利潤為1,991.3百萬港元，當中包括估計投資物業重估收益1,589.7百萬港元(已扣除遞延稅項影響)。預測重估收益乃歸因於(i)中國有關政府部門簽發房屋所有權證後將北京凱晨世貿中心可出租部分重新劃分為投資物業，及(ii)本集團截至2007年12月31日止年度的投資物業公平值的變動。董事預期北京凱晨世貿中心的房屋所有權證將於截至2007年12月31日止年度獲簽發，而於取得房屋所有權證後，有關物業將重新歸類為投資物業，並根據本集團的會計政策按公平值列賬。於2006年12月31日，北京凱晨世貿中心的投資物業部分按成本入賬。物業投資的重估影響是採用收入資本化方法，按2007年12月31日的預期估值估算，收入資本化方法與獨立物

業估值師對本集團擬作租賃用途的物業進行估值時採納的估值基準一致。收入資本化方法是按適用收益率將潛在租賃收入資本化，以計算物業的市值。

於2007年12月31日投資物業的公平值以及投資物業的任何重估增值或減值，預期仍將視乎市場狀況及超出本公司控制範圍的若干因素而定，並將以獨立專業物業估值師所作出的估值為基礎，而有關估值所依據的假設因其性質使然具有主觀和不確定性，包括「風險因素－與全球發售有關的風險－本公司物業權益所附估值含假設成份，未必能實現」所述的假設。

	截至2007年 12月31日止 年度 (百萬港元)
北京凱晨世貿中心(投資物業部分)	1,576.2
中化大廈.....	13.5
年內確認的公平值收益	<u>1,589.7</u>

下表說明本公司權益持有人應佔純利(扣除遞延稅項影響)因截至2007年12月31日止年度投資物業重估增值/減值而出現的變動：

與15.9億港元的估計投資物業重 估增值比較，投資物業估值的 變動	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對本公司權益持有人應佔利潤的影響 (百萬港元).....	-520	-347	-173	173	347	520

此變動說明僅供參考之用，任何變動均可能超出指定範圍。投資者務須特別注意(i)此變動說明不擬詳述，並僅限於投資物業重估變動所引致的影響及(ii)利潤預測一般受其他和額外不明朗因素的影響。

此外，如若收購協議並無於2007年12月31日前完成，王府井飯店管理、中化物業管理及凱晨置業除稅及少數股東權益後的估計利潤分別980萬港元、3,410萬港元及1.545億港元將不會納入本集團截至2007年12月31日止年度的預測業績。假設收購協議並無於2007年12月31日前完成，於截至2007年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔預測綜合利潤理應不低於2.032億港元(未計經扣除遞延稅項的投資物業公平值收益)及不低於9.947億港元(計入經扣除遞延稅項的投資物業公平值收益)。

儘管本公司已就編製利潤預測考慮我們認為有關投資物業於2007年12月31日公平值的最佳估計，且本公司的獨立物業估值師萊坊認為預測所依據的假設均屬合理。萊坊已審閱本公司提供的有關租賃收入和出租率的估計，並已分析可資比較寫字樓的租金、資金價格的歷史數據及市場趨勢。但本公司投資物業於有關時間的公平值及／或任何重估增值或減值可能與本公司的估算存在重大差異。

函件

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)和保薦人德意志銀行就截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔本集團綜合淨利潤預測致本公司的函件全文。



安永會計師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

我們已審閱達致截至2007年12月31日止年度方興地產(中國)有限公司(「貴公司」)權益持有人應佔 貴公司及其子公司(下文統稱「貴集團」)綜合淨利潤預測所用的計算方法和所採納的會計政策，有關詳情載於 貴公司於2007年8月6日刊發的招股書(「招股書」)內「財務資料－利潤預測」一節。

我們已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.341號「利潤預測的會計師報告」進行審閱工作。

利潤預測是由 貴公司董事根據 貴集團於截至2007年3月31日止三個月的經審核綜合業績、 貴集團於截至2007年5月31日止兩個月的未經審核綜合業績管理賬目及 貴集團於截至2007年12月31日止年度餘下七個月的綜合業績預測編製，董事須對此負全責。

我們認為，就計算方法和會計政策而言，利潤預測已按招股書附錄四「截至2007年12月31日止年度的利潤預測」一節所載基準及 貴公司董事所作假設妥為編製，並已按在所有重要方面均與招股書附錄一A、一B及一C內日期為2007年8月6日的會計師報告所載 貴集團及其聯營公司現時採納的會計政策一致的基準呈列。

我們並未對上述意見作出保留意見，但務請 閣下注意， 貴公司董事已於本招股書附錄四「截至2007年12月31日止年度的利潤預測－基準和假設」一節披露：在編製利潤預測時，董事估

計投資物業重估(扣除遞延稅項影響後)將有15.9億港元公平值收益，該金額採用收入資本化方法按2007年12月31日的預期估值估算。這個方法與本招股書附錄五獨立物業估值師報告所載獨立物業估值師在評估有關 貴集團計劃出租的物業所採用的估值基準一致。雖然董事認為此乃截至2007年12月31日止年度投資物業的公平值收益的最佳估計；且獨立估值師萊坊認為預測所採納的假設屬合理，但於相關時間內投資物業公平值及／或投資物業公平值的任何損益可能與董事估計的金額有重大差異。如果投資物業公平值的實際增值或減值與董事估計的金額有別，有關差額或會增加或減少 貴集團截至2007年12月31日止年度的淨利潤。

此致

方興地產(中國)有限公司
德意志銀行香港分行
列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2007年8月6日

Deutsche Bank

德意志銀行香港分行

香港

皇后大道中2號

長江集團中心55樓

敬啟者：

我們茲提述方興地產(中國)有限公司(「貴公司」)於2007年8月6日刊發的招股書(「招股書」)內「財務資料－利潤預測」一節所載 貴公司權益持有人應佔 貴公司及其子公司(統稱「貴集團」)截至2007年12月31日止年度的綜合淨利潤預測(「預測」)。

預測是由 貴公司董事(「董事」)根據 貴集團於截至2007年3月31日止三個月的經審核綜合業績、 貴集團於截至2007年5月31日止兩個月的未經審核綜合業績管理賬目及 貴集團於截至2007年12月31日止年度餘下七個月的綜合業績預測編製，董事須對此負全責。

我們曾與 閣下就編製預測所採用的基準和假設進行討論。我們也曾考慮並依賴安永會計師事務所於2007年8月6日就編製預測所採用的會計政策和計算方法向 閣下和我們發出的函件。

基於以上所述及 閣下所作出的基準和假設，以及 閣下採納並由安永會計師事務所審閱的會計政策和計算方法，我們認為預測(閣下作為董事須對此負全責)是經審慎周詳查詢及考慮後作出。

此致

方興地產(中國)有限公司

列位董事 台照

代表

德意志銀行香港分行

董事

Jonathan Ross

董事

Jorge Munoz

謹啟

2007年8月6日