

本公司權益持有人應佔截至二零零七年十二月三十一日止年度預測溢利載於本招股章程「財務資料 — 截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節。

(A) 基準及假設

本公司權益持有人應佔截至二零零七年十二月三十一日止年度預測溢利乃根據本集團截至二零零七年三月三十一日止三個月之經審核合併業績、本集團截至二零零七年六月三十日止三個月之未經審核綜合業績以及截至二零零七年十二月三十一日止其餘六個月的業績預測計算。我們的溢利預測呈列方式，在所有重大方面與本招股章程附錄一A遠洋地產控股有限公司的會計師報告所概述我們一般採用的會計政策一致。編撰溢利預測時，已作出下列主要假設：

- 香港、中國或本集團現時經營所在或對本集團收入屬重要的任何其他國家或地方的現有政治、法律、金融、市場或經濟狀況並無重大改變。
- 香港、中國或本集團經營所在或訂有安排或協議(包括但不限於有關收購土地、物業發展及當地銷售收入稅務的安排或協議)的其他國家或地區的政治、法律或慣例並無出現可能不利本集團業務或營運的轉變。此外，中國政府亦不會針對房地產行業實施重大轉變或採取額外的調控措施，以壓抑物業的銷量及價格。我們將於有關發展中物業項目出售前獲得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、預售許可證、建築工程規劃許可證以及建築工程施工許可證。
- 本集團經營所在的國家或地方稅基或稅率不會大幅變動，而有關的稅務政策亦不會有重大修訂。
- 利息及匯率不會大幅偏離本招股章程日期的水平。
- 有關投資物業估值的特定假設：
 - (i) 在中國及鄰近城市／省份，現時對投資物業租金收入至關重要的金融、經濟及政治狀況預期維持不變；
 - (ii) 投資物業經營地及對物業收益及成本影響重大的狀況將不變；
 - (iii) 樓宇設施、樓宇規格、通風系統、物業管理的配套零售服務質素及租戶資料等物業個別因素將維持不變；及
 - (iv) 物業中任何租期屆滿單位的租約將按照一般商業條款續約。

該等特定假設與本招股章程附錄四所述獨立估值師採用的方法一致。

- 有關可換股債券隱含期權的特定假設為：
 - (i) 可換股債券的兌換價為12.50港元；

- (ii) 預期估計股份回報波動、無風險利率、信貸額度及股息率將維持不變；及
- (iii) 假設於發行日期及二零零七年十二月三十一日每股本公司股份市價為每股7.36港元及11.11港元。假設市價乃為本溢利預測而編製，並非本公司最終發售價或未來股價。

根據香港財務報告準則，投資物業及可換股債券隱含期權公平值變動將反映於我們財務報表的收益表。我們投資物業及可換股債券隱含期權公平值變動在收益表分別列為投資物業重估增／減值損益及其他收益／虧損淨額。

投資物業由本集團獨立估值師於二零零七年六月三十日估值。

兩項投資物業的市值採用投資法評估。根據投資法，物業市值按(i)物業的租期權益及(ii)物業的復歸權益兩者的估計總額而評估。自二零零七年七月一日至有關租約期滿為止，租期權益估值透過將有關期間的物業合約租金收入資本化計算。復歸權益估值透過將有關租約期滿後物業剩餘年期的估計市場租金資本化計算。

直接比較法亦用於反覆核查以投資法計算的兩項投資物業市值。直接比較法會參考可比較銷售交易案例。

獨立估值師於二零零七年第三季進行研究及分析，首先按半年度基準估計本集團投資物業所在市場的整體甲級寫字樓截至二零零七年十二月三十一日止年度下半年資本價值的發展趨勢，並經審慎考慮各投資物業特點後作出調整。估值師已進行的宏觀分析包括整體經濟、整體甲級寫字樓供應、空置率等，亦已個別考慮各投資物業的環境因素、樓宇規格、物業管理及租戶資料等物業個別特點。估值師特別重視地點、城市規劃、土地使用限制、交通及基建設施、供應、設計及建築、樓齡及維修、交通連接、景觀、樓宇規格、樓宇所提供設施、物業管理質素、租戶資料等。在估計各投資物業在二零零七年下半年的寫字樓資本市場變動時已考慮整體及物業個別因素。

本集團根據(i)二零零七年六月三十日有關投資物業的市值，及(ii)獨立估值師對各有關投資物業的個別市場趨勢預測，從而估計投資物業公平值收益。個別物業市場趨勢預測與獨立估值師對北京甲級寫字樓整體市場趨勢分析所示的預期表現平均範圍一致。

另外，可換股債券於二零零七年九月七日(發行日期)及二零零七年十二月三十一日根據二零零七年七月三十一日主收購協議及香港會計準則第39號進行估值，香港會計準則第39號規定負債部分與隱含期權按公平值基準獨立進行估值。

可換股債券負債部分乃以折現現金流量基準按本集團借貸率進行估值。可換股債券隱含期權包括債券持有人持有的兌換權及公司持有可根據可換股債券條款及條件行使的可提早贖回期權。可換股債券隱含期權使用二叉網格模型以1,000步子並計及各階段的期權收益釐定。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合溢利預測1,453百萬元人民幣並未計及投資物業及可換股債券隱含期權公平值變動。截至二零零七年十二月三十一日止年度計及投資物業及可換股債券隱含期權公平值變動的綜合溢利預測為1,633百萬元人民幣，包括投資物業重估增值，估計為307百萬元人民幣(扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益)，部分被可換股債券隱含期權公平值增加127百萬元人民幣所抵銷。我們估計投資物業及隱含期權於二零零七年十二月三十一日的公平值以及任何公平值變動將繼續以市況及我們控制範圍以外的其他因素，以及獨立專業物業估值師作出的市場變化預測(當中涉及採用主觀及不肯定的假設)作為依據。

下表顯示截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔純利(扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益)對投資物業重估增/減值的敏感度：

投資物業重估增值百分比與投資物業重估增值

估計百分比差異	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
本公司權益持有人應佔預測綜合溢利的影響 (百萬元人民幣)	(195)	(130)	(65)	65	130	195

下表顯示截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利對二零零七年十二月三十一日的股價(假設本公司並無提前贖回期權)與可換股債券隱含期權公平值差異的敏感度：

二零零七年十二月三十一日的

股價(港元)	5	7	9	11	13	15	17
對預測本公司權益持有人應佔 綜合溢利的影響(百萬元人民幣)	205	146	70	10	(26)	(172)	(384)

上述兩項敏感度分析資料僅供參考，變動可能超出上述範圍，投資者須注意(i)該等敏感度資料只屬概要，且受限於投資物業重估增值變動的影響及未來變動對股份的影響及(ii)溢利預測普遍涉及其他及更多不肯定因素。我們已考慮溢利預測的目的，並相信此乃對我們投資物業及可換股債券隱含期權於二零零七年十二月三十一日之公平值的最佳估計，有關時間的投資物業及隱含期權公平值及/或投資物業及隱含期權公平值變動或會與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素。截至二零零七年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔本公司純利將涉及投資物業及/或衍生金融工具的公平值變動，而我們的溢利預測涉及或會證明為錯誤的此方面估計及假設。

(B) 核數師兼申報會計師函件

下文為執業會計師羅兵咸永道會計師事務所就本公司權益持有人應佔截至二零零七年十二月三十一日止年度溢利預測而編製以供載入本招股章程的函件全文。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈廿二樓

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「我們」)已審閱計算遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)二零零七年九月十四日刊發的招股章程(「招股章程」)「財務資料」一節「截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利預測」分節所載 貴公司截至二零零七年十二月三十一日止年度權益持有人應佔綜合溢利預測(「溢利預測」)所採用的會計政策。

我們按照香港會計師公會發出的核數指引第3.341號「有關溢利預測之會計師報告」規定進行審閱工作。

溢利預測(貴公司董事對此須責全責)由 貴公司董事基於現時的集團架構於截至二零零七年十二月三十一日止整個財政年度一直存在，根據 貴公司及其子公司(合稱「貴集團」)截至二零零七年三月三十一日止三個月的經審核合併業績、按管理賬目所編製 貴集團截至二零零七年六月三十日止三個月的未經審核綜合業績以及 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止其餘六個月的預測綜合業績計算。

我們認為就計算及會計政策而言，溢利預測乃基於本招股章程第III-1至III-3頁所載 貴公司董事作出的基準及假設恰當計算，而呈報方式在所有重大方面與本招股章程附錄一A所載日期為二零零七年九月十四日的會計師報告附註3所概述 貴集團採用的會計政策一致。

我們對上文並無保留意見，惟謹請 閣下參閱本招股章程第III-1至III-3頁「基準及假設」一節，當中載有 貴公司董事計算 貴集團投資物業及可換股債券隱含衍生工具(「可換股債券隱含衍生工具」)於二零零七年十二月三十一日的公平值所採用的假設。編製溢利預測時，貴公司董事假設於截至二零零七年十二月三十一日止年度的投資物業重估增值307百萬元人

人民幣(已扣除相關遞延稅項影響及少數股東權益)計入收益表及截至二零零七年十二月三十一日止年度可換股債券隱含衍生工具公平值變動127百萬元人民幣於收益表扣除。有關重估增值根據二零零七年十二月三十一日的各自預測估值估計。獨立估值師認為溢利預測所採用的該等投資物業及可換股債券隱含衍生工具公平值假設合理，貴公司董事亦確認投資物業於二零零七年十二月三十一日的預測估值乃根據貴公司獨立估值師於二零零六年十二月三十一日對該等物業進行估值時所採用的估值基準編製，並與該等基準一致。貴公司董事相信投資物業及可換股債券隱含衍生工具於二零零七年十二月三十一日的公平值是最佳估計，惟投資物業及可換股債券隱含衍生工具公平值及投資物業及可換股債券隱含衍生工具的其後於二零零七年十二月三十一日的重估增值或減值可能與現時的估計有重大差異，因其取決於二零零七年十二月三十一日的市況及非貴集團可控制的其他日後事件。倘投資物業及可換股債券隱含衍生工具的公平值的增值或減值實際上與貴公司董事現時估計的數額不同，有關差異將增加或減少貴公司權益持有人應佔貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合溢利。

此致

遠洋地產控股有限公司列位董事
高盛(亞洲)有限責任公司
摩根士丹利亞洲有限公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零七年九月十四日

(C) 聯席保薦人函件

下文為聯席保薦人高盛(亞洲)有限責任公司及摩根士丹利亞洲有限公司就本公司股東應佔截至二零零七年十二月三十一日止年度溢利預測而編撰以供載入本招股章程的函件全文。

Goldman Sachs 高盛

Morgan Stanley
摩根士丹利

敬啟者：

吾等就遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)於二零零七年九月十四日刊發的招股章程「財務資料」一節「截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利預測」分節所載 貴公司權益持有人應佔截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合溢利預測(「預測」)而發出本函件。

預測(貴公司董事對此須負全責)由 貴公司董事根據 貴公司及其子公司(統稱「貴集團」)截至二零零七年三月三十一日止三個月的經審核合併業績， 貴集團以管理賬目為根據截至二零零七年六月三十日止三個月的未經審核綜合業績，及 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止其餘六個月的綜合業績預測，並假設 貴集團現時架構於截至二零零七年十二月三十一日止整個財政年度一直存在而編製。

吾等曾與 閣下討論作出預測所根據的基準及假設。吾等亦曾考慮及信賴羅兵咸永道會計師事務所二零零七年九月十四日致 閣下及吾等有關預測所根據的會計政策及計算方法的函件。

根據 閣下提供的資料(包括預測)及 閣下所採用並且經羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為預測(閣下身為 貴公司董事須負全責)乃經周詳審慎查詢後作出。

此致

香港
金鐘道88號
太古廣場一座1512室
遠洋地產控股有限公司
列位董事 台照

代表
高盛(亞洲)有限責任公司

董事總經理
Alexander Schrantz
謹啟

二零零七年九月十四日

代表
摩根士丹利亞洲有限公司

董事總經理
Terence Keyes
謹啟