

截至2007年12月31日止年度的溢利預測

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－溢利預測」一節。

基準及假設

董事已根據本集團截至2007年4月30日止四個月經審核的綜合業績、截至2007年6月30日止兩個月未經審核的管理賬目及截至2007年12月31日止年度餘下六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就招股書附錄一及二會計師報告而言所採納的會計政策一致的基準及下文所載的假設編製。

一般假設

在編製溢利預測時，董事採納了以下主要假設：

- (i) 現時中國的政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會發生重大變動，包括有關法律、法規或規則可能對本集團的收入造成重大不利影響的變動；
- (ii) 本集團於中國營運，中國政府政策將不會出現重大變動（包括但不限於該等有關物業開發、本集團物業的定價與銷售以及銷售收入所得的稅項、土地增值稅及其他物業相關稅項的政策），該等政策可能對本集團的業務或營運造成不利影響。此外，特別就房地產行業而言，中國政府將不會實施重大變動或實施其他嚴格措施，減低物業的銷售額及價格；
- (iii) 中國於本公司的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；
- (iv) 中國的稅基或稅率不會發生重大變動（不論直接或間接）；
- (v) 本集團的經營和業務不會受任何不可抗力事件或董事局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；及
- (vi) 已訂立的物業銷售及租賃主要合同及租賃意向書將不會取消。本集團物業根據管理計劃開發，建築成本與預算金額並無重大出入。開發時間表概無因重置、政府批文及承包商完工而出現重大變動。

有關投資物業預測公允價值增值的假設

根據國際財務報告準則，投資物業公平值變動所產生的增值或減值在產生之年度計入利潤分配表。上述的公允價值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－本公司的業績可能基於投資物業的估計公允價值增值或減值而波動」。

預測利潤人民幣344百萬元經扣除投資物業預測公允價值收益（已扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益）人民幣315百萬元後，為人民幣29百萬元。該等投資物業公允價值收益根據2007年12月31日的預計估值為基準作出估計，所採用的基準在可行情況下，與本集團獨立物業估值師對本集團的物業進行估值以供載入本集團截至2007年4月30日止四個月的經審核合併財務報表及本招股章程附錄五物業估值報告，所採納的估值基準相符一致。本集團已採用直接比較法，據此，本集團的投資物業直接與類似面積、特性和地點的可比較物業比較。該等可比較物業的特徵、優點和缺點將予分析，以就資本值提供公平比較。該等比較所考慮的特點包括物業的大小及實際狀況、其地點及經濟地位。於編製本集團的公允價值收益對本集團利潤預測的影響的分析時，本集團的估計乃基於目前可供採用的可比較物業的交易，按2007年12月31日的預計價格，以及根據獨立市場調查報告反映的目前穩定至溫和上揚的市場趨勢。本公司亦已採納資本化方法，據此，於扣除估計經營及估計非經營開支後從投資物業產生的估計淨收入按一個合適的估計比率資本化，以達致投資物業的估計資本值。該等收入及開支視乎本公司的專業判斷、所提供的預算、市況變化及所識別可比較項目的估計租金價格結果進行估計。於編製本公司就溢利預測的公允價值收益分析時，本公司是按照獨立市場研究報告所反映的穩定以至溫和市場升勢，根據現時可獲得且已預測截至2007年12月31日的租金價格和收益率的租金可比較項目進行估計。

預測公允價值增值乃歸因於(i)恒隆廣場可出租部分於有關中國政府部分發出房屋所有權證後重新分類為投資物業；及(ii)本集團的投資物業的公允價值於截至2007年12月31日止年度有所變動。於2007年4月30日恒隆廣場的可出租部分仍然在建，且按成本記錄為「在建物業」。董事預期物業之建築將於2007年完成，而恒隆廣場的房屋所有權證將於截至2007年12月31日止年度發出。於發出後，物業被重新分類為投資物業，並將根據本集團的會計政策按公平價值列示。除該項目外，本公司無計劃於2007年將其他物業重新分類為投資物業。

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。

	截至2007年 12月31日止 年度
	(人民幣千元)
國貿大廈.....	4,640
Shanghai La Vie	425
綜合服務中心	11,075
恒隆廣場(投資物業部分)	450,000
年內確認的公平值收益	<u>466,140</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:

投資物業公允價值						
估值的增加的變動:	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
本公司權益持有人應佔預測						
純利的增加/(減少)(人民幣千元) ..	(47,196)	(31,464)	(15,732)	15,732	31,464	47,196

按照國際財務報告準則，本公司把本公司投資物業評估公允價值的轉變作為本公司收益表的增加或減少(如適用)入帳。然而，只要有關投資物業由本集團持有，任何公允價值的增加或減少不會對現金流量造成影響。

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。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日止年度的公平值增值的最佳估計，但本公司投資物業於該年度的實際公平值增值或減值可能與本公司的估算存在重大差異，且視乎市況及本公司控制範圍以外的其他因素而定。本公司已取得獨立物業估值師確認書，確認溢利預測所載投資物業公允價值收益的估值基準與本招股章程附錄五的物業估值報告所用的基準一致。

下文是執業會計師安永會計師事務所就本公司截至2007年12月31日止年度的股權持有人應佔溢利預測而編製的函件全文，以供載入本招股章程。



香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

吾等已審閱達致眾安房產有限公司(「貴公司」)於2007年10月31日刊發的招股章程(「招股章程」)中「財務資料」一節「溢利預測」一段所載 貴公司股權持有人應佔截至2007年12月31日止年度 貴公司及其子公司(統稱「貴集團」)綜合預測純利(「溢利預測」)(貴公司各董事(「董事」)全權負責)所進行的計算及採納的會計政策。董事已根據 貴集團截至2007年4月30日止四個月期間的經審核合併業績、截至2007年6月30日止兩個月期間未經審核的管理賬目，以及截至2007年12月31日止餘下六個月期間的預測合併業績編製。

吾等認為，就計算及會計政策而言，溢利預測已根據招股章程附錄四「截至2007年12月31日止年度的溢利預測」一節所載董事作出的基準及假設妥為編製，並按於各重大方面均與招股章程附錄一及二所載於2007年10月31日編製的會計師報告所載 貴集團目前採納的會計政策一致的基準呈報。

吾等就上述並無保留意見，惟謹請 閣下注意，董事於招股章程附錄四「截至2007年12月31日止年度的溢利預測—基準及假設」一節披露，於編製溢利預測時，董事假設將有重估投資物業公允價值增值人民幣315百萬元(扣除遞延稅項影響後)，該假設是根據於2007年12月31日的預期估值而作出，而於實際可行情況下，估值基準與彼等的獨立物業估值師為 貴集團截至2007年4月30日止四個月期間的經審核合併財務資料對物業進行估值時所採用的估值基準一致。董事相信，雖然此乃對截至2007年12月31日止年度重估投資物業公允價值增值的最佳

估計，而獨立物業估值師認為該溢利預測所建基的假設為合理，惟於有關時間投資物業的公允價值及／或投資物業重估的任何公允價值增值或減值與彼等的估計可能有重大差別。倘投資物業的公允價值實際的增加或減少與董事預計的金額有別，則該差額將對 貴公司股權持有人應佔截至2007年12月31日止年度預測純利的增加或減少造成影響。

此 致

眾安房產有限公司
J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited
德意志銀行香港分行
董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2007年10月31日

以下為聯席保薦人德意志銀行，香港分行及J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited就截至2007年12月31日止年度的本公司股權持有人應佔合併純利預測而致本公司的函件全文，以供載入本招股章程。

Deutsche Bank 

德意志銀行香港分行
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心48樓

JPMorgan 

J.P. Morgan Securities
(Asia Pacific) Limited
香港
中環
干諾道中8號
遮打大廈27樓

敬啟者：

吾等茲提述眾安房產有限公司（「貴公司」）於2007年10月31日刊發的招股章程內「財務資料－溢利預測」一節所載 貴公司股權持有人應佔 貴公司及其子公司截至2007年12月31日止年度的預測合併純利（「溢利預測」）。

溢利預測是由 貴公司各董事「董事」根據 貴公司及其子公司（下文統稱「貴集團」）截至2007年4月30日止四個月的經審核合併業績、 貴集團截至2007年6月30日止兩個月的未經審核的管理賬目，以及 貴集團截至2007年12月31日止年度餘下六個月的預測合併業績編製，董事須對此負責。

吾等曾與 閣下就編製溢利預測所採用的基準及假設進行討論。吾等亦曾考慮並倚賴安永會計師事務所於2007年10月31日就編製溢利預測的會計政策及計算而發出的函件。

基於溢利預測所包含的資料，以及 閣下採納並由安永會計師事務所審閱的會計政策及計算的基準及假設，吾等認為溢利預測（閣下須對此負全責）乃經審慎周詳查詢後作出。

此 致

眾安房產有限公司
列位董事 台照

代表
德意志銀行
香港分行

董事總經理
王仲何

董事
秦靖

代表
J.P. Morgan Securities
(Asia Pacific) Limited

董事總經理
Charles Li

謹啟

2007年10月31日