

**(A) 截至二零零八年十二月三十一日止年度溢利預測**

截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測合併溢利載於本招股章程「財務資料—截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節。

**基準及假設**

截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔合併溢利預測乃根據本集團截至二零零八年三月三十一日止三個月期間的未經審核合併業績及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度餘下九個月期間的合併業績預測編製。截至二零零八年十二月三十一日止年度的預測乃根據與編製附錄一A本集團會計師報告所採用會計政策一致的會計政策以及下述假設編製。

**一般假設**

董事編製溢利預測時，額外採用下列假設：

- 香港、中國或本集團現時營運所在或對本集團收入屬重要的任何其他國家或地區的現行政治、法律、金融、市場或經濟狀況並無重大轉變。
- 香港、中國或本集團營運所在或訂有安排或協議(包括但不限於有關土地收購、物業開發及因而產生的銷售收入稅項(包括但不限於土地增值稅))的政策、法律、規例或慣例並無對本集團業務或營運嚴重不利的改變。此外，尤其有關房地產行業方面，中國政府不會大幅修訂有關物業銷售及價格的措施或實施額外的嚴格調控措施打擊物業銷售及價格。有關在建物業的土地證書、銷售許可證以及建築工程規劃許可證會於各個相關項目開始銷售前授予本集團。
- 本集團營運所在國家或地區的稅基或稅率或徵收有關稅項的政策並無大幅改變。
- 利率或外匯率截至本招股章程刊發日期之主要比率並無重大出入。
- 本集團的營運及業務不會因非董事可控制的任何不可抗力事件或不可預見因素或不可預見理由而嚴重中斷，包括天災或災難(例如水災及颱風)、疫症或嚴重意外。
- 本集團的營運及財務狀況不會因本招股章程「風險因素」一節所載任何風險因素而受到重大不利影響。

- 已訂立的物業租售主要合約及租賃意向書不會取消。本集團的物業乃根據管理層的規劃開發，建築成本與預算額無重大分別，搬遷以及本集團承建商獲得中國政府批文及完成工程對開發進度亦無重大影響。
- 本公司於估計期間並無進一步集資。
- 本集團可於預測期間繼續採用現行獲許可或適用課稅法。

#### 預測投資物業公平值增加的假設

根據香港財務報告準則，投資物業公平值改變產生的損益列入產生期間的合併收益表。公平值改變可能大幅影響本集團的合併經營業績。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素 — 有關本集團的業務的風險 — 我們的投資物業公平值增減並未變現，而任何盈餘亦未必能等額變現，甚至不能變現」一節。

本集團已呈列本集團投資物業預測重估增值前與有關預測重估後的預測溢利。有關投資物業公平值收益乃基於二零零八年十二月三十一日的預計估值，而有關估值已盡可能根據與獨立物業估值師為編製截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表及本招股章程附錄四物業估值報告而評估物業價值時採用的估值基準一致的基準計算。預測公平值收益時所使用假設（作為估值基準）包括：

- 本集團物業的可轉讓土地使用權已於各自指定年期按象徵性土地使用年費出讓，而任何應付土地出讓金已繳足。
- 本集團所審閱有關各物業業權及本集團所持該等物業權益資料均為有效。
- 本集團擁有各物業的可執行業權並可於整段尚未屆滿的出讓年期內自由而不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

估計投資物業預計價值時，本集團採用收益化法，據此，扣除預測營運及預測非營運開支後的投資物業所得估計收入淨額會按適當預測比率撥充資本，以計算投資物業的預測資本值。於反覆核查以收益法計算的市值時，亦採用直接比較法。

收支乃根據本集團的專業判斷、預算撥備、市況轉變及已識別同類物業的預測租金結果預測。本集團對投資物業估值時作出的其他假設包括：

- 中國及鄰近城市／省份現時對投資物業所得租金收入有重大影響的金融、經濟及政治狀況不變；
- 對投資物業收益及成本有重大影響的經營狀況維持不變；
- 樓宇設施供應、樓宇規格、通風系統、物業管理的配套支援零售服務質素及租戶組合維持不變；及
- 租約已屆滿的物業單位可按一般商業條款續約。

分析公平值增加對溢利預測的影響時，有關預測乃根據現行同類物業租金以及按獨立市場研究報告所示市場租金平穩至微升的趨勢預測截至二零零八年十二月三十一日的租金及回報而定。

用於反覆核查收益資本化法結果的直接比較法，乃參考近期可比較銷售交易及比較該等銷售與投資物業時對規模、位置、時間、設施及其他相關因素的調整(如有)。

彼等研究及分析截至二零零八年十二月三十一日止年度投資物業的資本值發展趨勢時，除第一太平戴維斯已於二零零八年預測租賃動態時所採用的預測模式外，亦參考投資物業所在整體零售物業市場的過往表現(例如二零零一年至二零零六年跟蹤期間的整體市場供應、空缺及平均售價)，作為檢驗及確認就二零零八年底各投資物業市場趨勢所作分析及估計的反覆核查方法。

於營業紀錄期間，我們僅將過往在建物業重新分類為投資物業，並入賬列為在建投資物業，將物業重新分類為投資物業通常會產生重估盈餘，並增加本集團收益表所示溢利。二零零五年、二零零六年及二零零七年，將本集團投資物業重新分類為本集團帶來重估盈餘分別人民幣8.1百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣零元。此外，本集團於二零零七年收購的投資物業為該年度帶來額外重估盈餘人民幣3.8百萬元。除在建投資物業會於落成後重新分類為投資物業外，本集團現時無意將任何本集團物業(包括持作待售物業及在建待售物業)重新分類為投資物業。截至二零零八年十二月三十一日，本集團預計會持有建築面積約55,968平方米的學校及幼稚園及建築面積約13,736平方米的會所。預計於截至二零零八年

十二月三十一日止年度，概無住宅物業將持作投資物業，且於截至二零零八年十二月三十一日止年度，預計概無將完成及分類為投資物業的項目。

本集團預期截至二零零八年十二月三十一日的投資物業公平值及任何投資物業重估增減值仍取決於市況及非本集團可控制的其他因素，有關數值將根據獨立專業物業估值師運用主觀且不確定假設進行的估值釐定。下表載列截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團投資物業公平值的預計增長額：

	截至二零零八年 十二月三十一日止年度	
	總建築面積	公平值收益
	(平方米)	(人民幣千元)
鄭州建業城市花園 .....	30,678	3,100
金水花園 .....	21,877	3,200
洛陽森林半島 .....	3,847	400
新鄉綠色家園 .....	1,334	200
商丘綠色家園 .....	1,565	100
駐馬店綠色家園 .....	3,362	100
鄭州聯盟新城 .....	2,811	300
濟源森林半島 .....	2,258	100
濮陽綠色家園 .....	1,972	200
<b>總計 .....</b>	<b>69,704</b>	<b>7,700</b>

下表載列截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團權益持有人應佔純利對投資物業重估增值／減值(已扣除有關轉變的遞延稅項影響及少數股東權益應佔份額)的敏感度：

投資物業重估增值百分比與本集團估計投資物業 重估增值百分比增減的比較 .....	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
對本公司權益持有人應佔預測合併溢利的影響 (人民幣百萬元) .....	-0.9	-0.6	-0.3	—	0.3	0.6	0.9

上述敏感度分析僅供參考，且任何轉變或會超出所示範圍，尤應注意(i)為免篇幅過長，上述敏感度分析並未窮盡且僅限於本集團投資物業重估增值的改變，以及(ii)溢利預測受日後及其他不明朗因素影響。儘管本集團認為已為編製溢利預測而作出我們的董事相信為投資物業於二零零八年十二月三十一日公平值的最準確預測，惟於有關期間，本集團投資物業公平值及／或投資物業公平值轉變或會與本集團的預測大幅偏差，亦會受市況及其他本集團不能控制的因素影響。截至二零零八年十二月三十一日止年度本集團權益持有人應佔純利會受本集團投資物業公平值轉變引致損益影響，而本集團溢利預測所涉估計及假設亦可能有誤。

**(B) 本公司申報會計師函件**

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製以供載入本招股章程有關溢利預測的致董事函件全文。



畢馬威會計師事務所  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

我們已審閱建業地產股份有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(「**貴集團**」)計算 貴公司於二零零八年五月二十六日刊發的招股章程(「**招股章程**」)「財務資料」一節所載截至二零零八年十二月三十一日止年度權益持有人應佔預測合併溢利(「**預測**」)所採用的會計政策及計算方法。有關預測由 貴公司董事(「**董事**」)全權負責。

預測乃由董事根據 貴集團截至二零零八年三月三十一日止三個月期間的未經審核合併業績及 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止餘下九個月期間的合併業績預測編製。

我們認為，根據相關會計政策及計算方法，預測已按招股章程附錄三「基準及假設」一節所載董事採用的基準及假設妥善編製，並按各重大方面與招股章程附錄一A所載於二零零八年五月二十六日刊發的會計師報告所述 貴集團一般採納的會計政策一致的方式呈列。

在並無對上述情況作出保留意見的前提下，我們謹請 閣下垂注，董事已於上文「截至二零零八年十二月三十一日止年度溢利預測」一節披露，董事在編製溢利預測時假設重估投資物業公平值收益(扣除遞延稅項影響)為人民幣5.8百萬元，該投資物業公平值收益乃基於二零零八年十二月三十一日的預計估值，而有關估值已盡可能根據與獨立物業估值

師為編製 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核合併財務報表而評估物業價值時採用的估值基準一致的估值基準計算。儘管董事相信此為截至二零零八年十二月三十一日止年度投資物業公平值收益的最佳估計，且獨立物業估值師亦認為預測乃根據合理假設，惟於有關時間的投資物業公平值及／或投資物業公平值收益或虧損仍可能與彼等之估計有重大差異。倘投資物業公平值的實際增減與董事的估計金額不同，則該差異會導致截至二零零八年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔預測純利增加或減少。

此致

建業地產股份有限公司  
摩根士丹利亞洲有限公司  
列位董事 台照

香港  
執業會計師  
畢馬威會計師事務所  
謹啟

二零零八年五月二十六日

## (C) 保薦人函件

以下為本公司保薦人摩根士丹利亞洲有限公司致本公司有關截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司及其附屬公司權益持有人應佔合併溢利預測之函件全文，以供載入本招股章程。

## Morgan Stanley

摩 根 士 丹 利

敬啓者：

吾等謹此提述建業地產股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）於二零零八年五月二十六日所刊發招股章程中「財務資料」一節「截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利預測」分節所載 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度權益持有人應佔合併溢利預測（「溢利預測」）。

溢利預測由 貴公司董事全權負責，乃根據 貴集團截至二零零八年三月三十一日止三個月的未經審核合併業績及 貴集團截至二零零八年十二月三十一日止餘下九個月的合併業績預測編製。

吾等已與 閣下討論編製溢利預測所依據的基準及假設，亦已考慮及依賴畢馬威會計師事務所就編製溢利預測所依據的會計政策及計算方法而於二零零八年五月二十六日致 閣下及吾等的函件。

根據溢利預測所載資料及 閣下所採用並經畢馬威會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為溢利預測（ 閣下作為 貴公司董事須對此負全責）乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

建業地產股份有限公司  
列位董事 台照

代表  
摩根士丹利亞洲有限公司

董事總經理  
Che-Ning Liu  
謹啟

二零零八年五月二十六日