

**(A) 截至2009年12月31日止年度的利潤預測**

本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度應佔預測合併利潤載於「財務資料 — 截至2009年12月31日止年度的利潤預測」一節。

**基準及假設**

截至2009年12月31日止年度本公司股權持有人應佔預測合併利潤乃以下列各項為基準：(i)本集團截至2009年6月30日止六個月經審核合併業績，(ii)本集團截至2009年8月31日止兩個月的未經審核合併業績及(iii)本集團截至2009年12月31日止餘下四個月的合併業績預測。編製截至2009年12月31日止年度的利潤預測所採用的會計政策基準，與本招股章程附錄一會計師報告及下文所載的假設一致。

我們於截至2009年12月31日止四個月的幾乎所有預測收入均來自銷售禹洲金橋國際二期的物業。禹洲金橋國際二期工程已於2009年5月竣工，我們已於2009年下半年開始交付該期項目的物業。截至2009年12月31日止四個月內已交付或將予交付的該期項目的所有物業根據2009年6月30日或之前簽訂的銷售協議已交付或預期將予交付。

**一般假設**

董事於編製利潤預測時已採納以下其他假設：

- 中國現有的政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會發生重大變動，包括可能對本集團的收入造成重大不利影響的立法、法規或規則變動；
- 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所得銷售收入的稅項、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；
- 於本招股章程日期的中國現行通脹率、利率或外匯匯率將不會出現重大改變；
- 中國的稅基或稅率不會發生重大變動(無論直接或間接)；
- 本集團的營運及業務將不會因任何不可抗力或其他不可預見的因素或任何不可

預見的理由或董事無法控制的狀況(包括出現天災或災難(例如洪水或颱風)、疫症或嚴重意外)而發生嚴重中斷。

#### 有關投資物業公允值收益的基準及假設

- 本集團經營所在國家或地域的稅基或稅率或與該等稅項徵收有關的政策不會有重大改變。
- 有關利率或外匯匯率與本招股章程日期通行者相比不會有重大變動。
- 中國及鄰近城市／省份現行且對投資物業所產生的租金收入有重大影響的當前財政、經濟及政治狀況預期將保持不變。

此等具體假設與本招股章程附錄五中我們的物業估值師採取的方法一致。

#### 有關投資物業預測公允值增加的假設

根據香港財務報告準則，投資物業公允值改變產生的損益列入產生期間的合併收益表。公允值改變可能對我們的合併經營業績造成重大影響。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素—有關我們業務的風險—我們的經營業績包含未變現的投資物業的公允值收益」一節。

我們已呈列我們投資物業預測重估增值前的預測利潤及有關預測重估後的預測利潤。投資物業公允值收益乃董事以截至2009年12月31日止的預測估值為基準進行估算，在可行的情況下，上述基準與獨立物業估值師對我們的物業進行估值(估價是為了編製截至2009年6月30日止六個月期間的經審核合併財務資料及本招股章程附錄五的物業估值)時所採用的估值基準一致。估算公允值收益時採用的估值基準所隱含的假設包括：

- 本集團經營所在的國家或地區與上述稅項徵收有關的稅基、稅率或政策不會發生重大變化。
- 與本招股章程刊發當日相比，利率或外匯匯率不會發生重大變化。
- 現時對投資物業所得租金收入而言屬重要的中國及相鄰城市／省份所通行的金融、經濟及政治狀況預期將保持不變。

對於我們的投資物業進行估值時，董事已採用現有租約取得的現有租金資本化的投

資法，並適當地計及業權復歸後可賺取收入的潛力，或(倘適用)，採用直接比較法，參考有關市場的可比較銷售案例。

編製公允值收益對我們利潤預測的影響的分析時，我們的估計乃基於目前可供採用的可比較物業的交易、2009年12月31日的預測價格(按董事的最佳估計，以該等物業有所好轉的環境(如果有)為基準)。因此，董事按「不少於」我們投資物業市值的基準編製我們於2009年8月31日的利潤預測。

我們的投資物業公允值的變動取決於有關時間的市況及我們控制範圍以外的因素。儘管我們在利潤預測方面，已作出我們相信是投資物業於2009年12月31日的公允值的最佳估計，而我們的獨立物業估值師認為，預測所根據的假設實屬公平合理，但於有關時間我們的投資物業的公允值及／或任何投資物業公允值損益可能與我們的估計大為不同(可能大幅超出或低於我們的估計)。

#### 按項目劃分的投資物業公允值收益

截至2009年12月31日止年度的利潤預測人民幣1,072.4百萬元包括我們投資物業的預測公允值損益。我們截至2009年12月31日止年度的投資物業的預測公允值損益(經扣除遞延稅項影響)為人民幣699.1百萬元。任何該等公允值收益均不會產生現金流入。

	截至6月30日 止六個月	截至12月31日 止年度
	2009年	2009年
	(人民幣千元)	
禹洲世貿國際一期的購物中心.....	109,500	109,500
禹洲世貿國際二期的購物中心.....	441,047	441,047
禹洲金橋國際二期.....	41,016	41,016
禹洲華僑金海岸.....	107,508	107,508
年內／期內已確認的公允值變動.....	699,071	699,071

### 敏感度分析

下表說明本公司股權持有人應佔合併利潤預測對截至2009年12月31日止年度投資物業重估增值／減值(扣除遞延稅項影響)的敏感度：

與我們的投資物業估計重估增值／(減值) 人民幣2,035.3百萬元相比，投資物業估值的 變動.....	5%	10%	15%	(5)%	(10)%	(15)%
對本公司股權持有人應佔合併利潤預測的 影響(人民幣千元).....	76,324	152,647	228,971	(76,324)	(152,647)	(228,971)

倘投資物業的估計公允值上升／下降5%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,148.7百萬元／人民幣996.1百萬元，即較目標預測利潤分別高／低7.1%。

倘投資物業的估計公允值上升／下降10%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,225.1百萬元／人民幣919.8百萬元，即較目標預測利潤分別高／低14.2%。

倘投資物業的估計公允值上升／下降15%，本公司股權持有人截至2009年12月31日止年度的應佔預測利潤將分別不會少於人民幣1,301.4百萬元／人民幣843.4百萬元，即較目標預測利潤分別高／低21.4%。

上述敏感度分析資料僅供參考，任何變動均可能異於及可能超出或達不到指定範圍。投資者務須特別注意(i)此敏感度分析並非擬為詳盡無疑，且限於投資物業重估程度變動的影響及(ii)利潤預測一般受到其他及額外的不確定性所規限。雖然我們已就利潤預測(我們相信此乃截至2009年12月31日止年度投資物業公允值收益的最佳估計)作出考慮，但該年度我們的投資物業實際的公允值收益或虧損可能與我們的估計存在重大差異，且視乎市場狀況及我們控制以外的其他因素。有關更多詳情，請參閱「風險因素 — 有關全球發售的風險 — 截至2009年12月31日止年度的本公司股權持有人應佔合併利潤預測涉及可能因重估投資物業而產生的收益，且我們的利潤預測涉及與此有關的估計及假設以及其他估計及假設，而所有此等估計及假設均可能被證實為不正確。」

## (B) 函件

以下為董事接獲本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)及保薦人(摩根士丹利亞洲有限公司)發出的利潤預測函件，以供載入本招股章程。



香港  
中環金融街8號  
國際金融中心2期  
18樓

敬啟者：

吾等已審閱達致截至2009年12月31日止年度禹洲地產股份有限公司(「貴公司」及其附屬公司(下文統稱「貴集團」))，股權持有人應佔合併利潤預測(「利潤預測」)的過程中所採納的計算方法及會計政策，有關詳情載於 貴公司於2009年10月20日刊發的招股章程(「招股章程」)「財務資料」一節中的「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節， 貴公司董事(「董事」)須對該預測負上全部責任。

吾等已按照香港會計師公會發出的核數指引第3.341條「溢利預測的會計師報告」開展工作。

利潤預測是由董事根據 貴集團截至2009年6月30日止六個月的經審核合併業績、 貴集團截至2009年8月31日止兩個月的未經審核合併業績及 貴集團截至2009年12月31日止餘下四個月的合併業績預測而編製。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，利潤預測乃根據招股章程附錄三的「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」一節所載基準及董事所作假設妥為編製，並已按在所有重大方面均與載於招股章程附錄一日期為2009年10月20日的會計師報告所載 貴集團通常所採納的會計政策一致的基準呈列。

吾等並未對上述意見作出保留意見，但務請 閣下注意，董事已於本招股章程附錄三的「截至2009年12月31日止年度的利潤預測 — 基準及假設」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)將有人民幣699.1百萬元公允值收益，根據估值基準(在可行的情況下，該基準與為本集團截至2009年6月30日止六個月經審核合併財務資料而編製的獨立物業估值師報告所載獨立物業估值師對 貴集團投資物業進行估值時所

採用的估值基準一致)按2009年12月31日的預期估值估算。雖然董事認為此乃截至2009年12月31日止年度投資物業的公允值收益的最佳估計，且獨立物業估值師認為預測所採納的假設屬合理，但於有關時間內投資物業公允值及／或投資物業公允值的任何損益可能與董事估計的金額有重大差異。如果投資物業公允值的實際增值或減值與董事估計的金額有別，該等差額或會增加或減少 貴集團截至2009年12月31日止年度的 貴公司股權持有人應佔合併利潤。

此致

禹洲地產股份有限公司  
摩根士丹利亞洲有限公司  
列位董事 台照

安永會計事務所  
香港執業會計師  
謹啓

2009年10月20日

摩根士丹利亞洲有限公司  
香港  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場46樓

敬啓者：

茲提述禹洲地產股份有限公司(「貴公司」)於2009年10月20日刊發的招股章程(「招股章程」)內「財務資料—截至2009年12月31日止年度的利潤預測」一節所載 貴公司股權持有人應佔 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至2009年12月31日止年度的合併利潤預測(「利潤預測」)。

吾等曾與閣下就編製利潤預測所採用的基準及假設進行討論。吾等亦曾考慮並依賴安永會計師事務所於2009年10月20日就編製利潤預測的會計政策及計算而發出的函件。

基於利潤預測所包含的資料，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，吾等認為利潤預測(閣下須對此負全責)乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

禹洲地產股份有限公司  
列位董事 台照

代表  
摩根士丹利亞洲有限公司  
董事總經理  
**George Taylor**  
謹啓

2009年10月20日