

閣下可參閱本招股章程「財務資料 — 截至2009年12月31日止年度的利潤預測」一節，以瞭解截至2009年12月31日止年度股東應佔預測純利。

### (A) 基準及假設

我們於下文載列純粹就截至2009年12月31日止年度的預測綜合純利作出的利潤預測。然而，2009年的實際業績（包括實際純利）將仍須取決於市況及我們在未來三個月的業務。根據合約銷售及於2009年9月30日的開發中物業整體施工進度，我們已循正軌發展，能符合我們截至2009年12月31日止年度的利潤預測。為幫助閣下明瞭利潤預測的基準，我們就十大項目提供額外資料，而該等項目將為截至2009年12月31日止年度的預測收益貢獻約70%。

#### 編製基準

董事已根據截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、截至2009年9月30日止三個月的未經審核管理賬目以及截至2009年12月31日止年度餘下三個月的綜合業績預測，編製截至2009年12月31日止年度的股東應佔綜合純利預測。截至2009年12月31日止年度的預測乃按照與本招股章程附錄一會計師報告所採納者一致的會計政策及下文所載列假設為基準編製。

#### 利潤預測的主要假設

我們於下文載列董事於編製利潤預測時所採納的主要假設：

- 中國、香港或我們現時經營業務所在任何其他司法管轄權區的現行政府政策、政治、法律、金融或經濟狀況並無重大變動或對業務有重要影響的重大變動；
- 特別在房地產業方面，中國政府將不會實施重大變動或額外嚴厲措施打擊中國房地產市場的銷售或價格；
- 我們經營業務所在司法管轄權區的法例、規則或法規或政府機關與我們訂立的合同安排並無任何可能對業務造成重大不利影響的變動；
- 除本招股章程披露者外，我們經營業務所在司法管轄權區的稅基或稅率並無重大改變；及

- 現行利率或外幣匯率並無重大變動；及
- 計算投資物業於2009年12月31日資本值的特定假設：
  - 於中國對投資物業所產生租金收入有重大影響的現行金融、經濟及政治環境將維持不變；
  - 經營投資物業所依據的主要條款及條件將維持不變；及
  - 投資物業的租約將於到期時按一般商業條款重續。

有關特定假設與獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司所進行估值採納者一致。世邦魏理仕有限公司於2009年9月30日對投資物業進行估值，彼等之估值載於本招股章程「附錄四—物業估值報告」。

獨立估值師世邦魏理仕有限公司已採用直接比較法進行估值，並假設這些物業權益每一項均經參照有關市場上可資比較銷售交易個案後在現況下交付出售。獨立估值師亦已採用資本化法，考慮有關物業透過現有租約所得租金收入式在租約期滿後在現行市況下可能取得的租金收入，然後加以資本化，從而按恰當的資本化比率釐定市值。

我們根據(i)獨立估值師所評估就有關投資物業於2009年9月30日的市值；及(ii)我們按照獨立估值師對有關物業進行的預測個別市場趨勢所計算於2009年12月31日的估計資本值，以計算出投資物業的估計公平值收益或虧損。該等估計依賴若干物業估值法估計，當中涉及相關市場的可比較銷售的估計、現行市值租金及相若地點及狀況的相若物業的預測租金走勢。根據此等估計，我們估計在我們現時經營的司法管轄權區的零售物業及車位市場將於2009年第四季度維持穩定，而租金及資本值升值幅度介乎0–2%。投資物業於2009年12月31日的公平值及繼而產生的任何公平值變動，將繼續取決於市場狀況及我們控制範圍以外的其他因素，且以市場變動及本質上屬主觀及不確定的其他假設為基準計算。

根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動於綜合收益表內反映，並入賬列作「投資物業公平值收益／虧損」。

## 十大項目房地產開發概要

我們於下文載列於2009年9月30日的物業開發項目或分期開發項目概要，預期有關項目為截至2009年12月31日止年度的預測收入共同貢獻約70%。於2009年9月30日，我們成功預售全部該等項目或預期於2009年竣工及交付的分期開發項目。

於2009年9月30日				
十大項目／將於2009年交付的分期項目	合約銷售／ 銷售 (人民幣千元)	預售／交付 建築面積 (平方米)	預售／交付 物業的平均 售價(每平方 米人民幣元)	實際／預期 交付日期
1 恒大御景半島(一二期) . . . . .	672,674	54,500	12,343	2009年10月
2 天津恒大金碧天下(一期) . . . . .	525,338	89,776	5,852	2009年10月
3 恒大山水城(一期) <sup>(1)</sup> . . . . .	418,085	74,867	5,584	2009年9月
4 成都恒大綠洲(一期) . . . . .	413,539	82,986	4,983	2009年12月
5 成都恒大城(一期) . . . . .	402,573	86,205	4,670	2009年12月
6 瀋陽恒大綠洲(一期) . . . . .	354,885	83,225	4,264	2009年10月
7 太原恒大綠洲(一期) . . . . .	244,002	51,930	4,699	2009年10月
8 南京恒大綠洲(一期) . . . . .	265,039	52,163	5,081	2009年12月
9 重慶恒大華府(一期) <sup>(1)</sup> . . . . .	303,089	47,341	6,402	2009年9月
10 西安恒大名都(一期) . . . . .	83,042	19,093	4,349	2009年10月
總計 . . . . .	<u>3,682,266</u>	<u>642,086</u>		

(1) 於2009年9月30日，這期項目已竣工及交付。

於2009年9月30日，上述十大項目或分期開發項目如下(不包括於截至2009年9月30日止已竣工及交付的恒大山水城一期及重慶恒大華府一期)：

**恒大御景半島**

恒大御景半島中將交付的包括一期別墅及7幢中高層及高層住宅，及二期4幢中高層及高層住宅。一期別墅及7幢中高層及高層住宅已竣工及可隨時交付。我們於2006年12月開始開發二期4幢中高層及高層住宅，並於2008年6月開始預售。於2009年9月30日，這些樓宇的建造工程已大致完成。我們預期於2009年10月完成建造工程並開始交付未裝修單位。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第13、22及37項物業，以瞭解更多資料。

### 天津恒大金碧天下

天津恒大金碧天下一期中將交付的包括366幢別墅。我們於2007年9月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構，包括部分磚石及泥水工程。我們已於2009年9月完成建造工程並開始交付若干未裝修單位，而我們預期於2009年10月完成餘下所有單位的建造工程。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第34及42項物業，以瞭解更多資料。

### 成都恒大綠洲

成都恒大綠洲一期中將交付的包括40幢多層及小高層洋房以及5幢中高層及高層住宅。40幢多層及小高層洋房的建造工程已竣工並可隨時交付。我們於2007年10月開始開發5幢中高層及高層住宅，並於2008年12月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構。公用部分的裝修及裝置工作正在進行中，我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第24及51項物業，以瞭解更多資料。

### 成都恒大城

成都恒大城一期中將交付的包括42幢多層及小高層洋房以及4幢中高層及高層住宅。該42幢多層及小高層洋房已竣工並可隨時交付。我們於2007年11月開始開發4幢中高層及高層住宅，並於2008年12月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構及基本上全部公用部分的裝修及裝置工作已完成。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第29及50項物業，以瞭解更多資料。

### 瀋陽恒大綠洲

瀋陽恒大綠洲一期中將交付的包括24幢多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅，當中20幢多層及小高層洋房以及中高層及高層住宅已竣工並可隨時交付。我們於2008年1月開始興建另外4幢中高層及高層住宅，並於2008年4月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構、部分基本裝置工作以及大部分內部裝修已完成。我們預期於2009年10月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四—物業估值報告」第31、62及87項物業，以瞭解更多資料。

### 太原恒大綠洲

太原恒大綠洲一期中將交付的包括38幢多層及小高層洋房。我們於2007年12月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構以及大部分公用部分的裝修及該等38幢樓宇的內部裝置已完成。我們預期於2009年10月交付。公用部分的裝修及餘下樓宇的內部裝置已大致上竣工。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第43及82項物業，以瞭解更多資料。

### 南京恒大綠洲

南京恒大綠洲一期中將交付的包括12幢多層及小高層洋房。我們於2007年12月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，我們已完成主要樓宇結構。公用部分的裝修及內部裝置工作正在進行中。我們預期於2009年12月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第70項物業，以瞭解更多資料。

### 西安恒大名都

西安恒大名都一期中將交付的包括18幢中高層及高層住宅。我們於2007年11月開始開發這個項目，並於2008年9月開始預售。截至2009年9月30日，主要樓宇結構以及公用部分的裝修及6幢樓宇的內部裝置已竣工。該6幢樓宇預期於2009年10月竣工並可隨時交付。餘下12幢樓宇的內部裝修正在進行中。我們預期於2009年11月完成建造工程並開始交付。閣下請參閱「附錄四 — 物業估值報告」第53項物業，以瞭解更多資料。

### 敏感度分析

於2009年9月30日，我們已成功預售全部該等基本上已竣工的大部分項目及分期開發項目，佔預測收入100%。因此，我們無法就目標平均售價及已售及已交付的目標建築面積進行敏感度分析。

## 投資物業公平值變動的敏感度分析

截至2009年12月31日止年度投資物業公平值收益預測總額為人民幣8.31億元，而其有關遞延稅項開支為人民幣2.08億元（包括歸屬於少數股東部分）。預測公平值收益總額主要來自投資組合內增添大量投資物業。我們於下文載列於指定期間內投資物業的資料及於2009年的預測公平值收益。

於2008年12月31日的投資物業	物業類別	建築面積 (平方米)	單位數目	2009年預測 公平值收益 (人民幣元)
第一金碧花園 . . . . .	商舖	667		1,100,000
	車位		375	1,300,000
第二金碧花園 . . . . .	商舖	901		630,000
	車位		88	88,000
第三金碧花園 . . . . .	商舖	1,720		—
	車位		189	—
金碧大世界 . . . . .	商舖	15,172		63,800,000
金碧都市廣場 . . . . .	商舖	12,004		47,000,000
	車位		190	1,000,000
金碧灣 . . . . .	車位		196	—
金碧華府 . . . . .	商舖	581		1,800,000
	車位		309	—
金碧新城 . . . . .	商舖	563		—
	車位		352	—
金碧翡翠華庭 . . . . .	商舖	8,371		11,200,000
	車位		141	300,000
金碧世紀花園 . . . . .	商舖	793		1,000,000
	車位		1,251	—
金碧雅苑 . . . . .	車位		779	—
金碧駿鴻花園 . . . . .	車位		465	50,000
小計 . . . . .		<b>40,772</b>	<b>4,335</b>	<b>129,268,000</b>
<b>於2009年的新投資物業</b>				<b>2009年預測 公平值收益 (人民幣元)</b>
恒大山水城 . . . . .	車位		1,643	149,951,932
重慶恒大城 . . . . .	車位		915	57,429,060
西安恒大名都 . . . . .	車位		601	32,722,481
西安恒大綠洲 . . . . .	車位		225	11,392,317
瀋陽恒大綠洲 . . . . .	商舖	34,704		225,882,752
太原恒大綠洲 . . . . .	商舖	2,375		13,487,500
	車位		862	40,468,667
恒大御景半島 . . . . .	商舖	2,500		12,945,956
	車位		276	11,322,000
金碧新城第五期 . . . . .	商舖	2,935		40,980,167
	車位		935	105,191,168
小計 . . . . .		<b>42,514</b>	<b>5,457</b>	<b>701,774,000</b>
於2009年投資物業的 公平值收益總額 . . . . .				<b>831,042,000</b>

下表闡釋股東應佔純利(扣除遞延稅項影響)對截至2009年12月31日止年度不同程度投資物業重估收益的敏感度：

投資物業重估收益或 虧損變動百分比 (與我們估計的比較) . . . .	(15%)	(10%)	(5%)	5%	10%	15%
對2009年度股東 應佔純利目標的 影響(人民幣千元) . . . . .	(92,400)	(61,600)	(30,800)	30,800	61,600	92,400

倘投資物業估計重估收益增加或減少5%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣10.633億元或人民幣10.017億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少3.0%。

倘投資物業估計重估收益增加／減少10%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣10.941億元或人民幣9.709億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少6.0%。

倘投資物業估計重估收益增加或減少15%，截至2009年12月31日止年度股東應佔純利預期分別約為人民幣11.249億元或人民幣9.401億元，分別較2009年股東應佔純利目標增加或減少8.9%。

閣下可參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們投資物業的公平值很可能不時波動，日後或會大幅下降，可能對我們的盈利能力造成重大不利影響」一節，以瞭解更多資料。

上述說明僅供參考用途，任何變動均可能超出所述範圍。上述敏感度分析並非鉅細無遺。儘管我們已就這利潤預測對截至2009年12月31日止年度投資物業的公平值變動作出我們認為最佳的估計，惟於相關時間投資物業的實際公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且受到市場狀況及其他我們控制範圍以外的因素所影響。

## 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

	人民幣百萬元	
投資物業重估前股東應佔預測綜合純利 . . . . .		417
投資物業重估增加(扣除遞延稅項影響) . . . . .		616
投資物業重估後股東應佔預測綜合純利 . . . . .		<u>1,033</u>
	投資物業 重估前	投資物業 重估後
	人民幣	人民幣
按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利 . . .	0.027	0.068

按備考全面攤薄基準計算的預測每股股份盈利，乃按股東應佔該年度預測綜合利潤，並假設我們已自2009年1月1日起上市，且於截至2009年12月31日止整個年度已發行及發行在外股份合共15,208,000,000股（包括緊隨全球發售後發行的15,000,000,000股股份及根據首次公開發售前購股權計劃授出之全部購股權獲行使後將予發行的208,000,000股股份）計算得出。這項計算方法乃按照我們將不會從行使首次公開發售前購股權計劃項下任何購股權獲得任何所得款項為基準，且於計算潛在攤薄股份時並沒有計及股份公平值的影響，亦沒有就截至2009年12月31日止年度的利潤預測計入首次公開發售前項下購股權的公平值影響。



**(B) 申報會計師函件**

以下為自執業會計師羅兵咸永道會計師事務所接獲的函件全文，以供載入本招股章程。



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  
太子大廈二十二樓

敬啟者：

本所已審閱恒大地產集團有限公司（「貴公司」）所刊發日期為2009年10月22日的招股章程（「招股章程」）內「財務資料」一節的「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節中所載截至2009年12月31日止年度 貴公司股東應佔綜合利潤預測（「利潤預測」）的計算方法及所採納的會計政策。

本所已按照香港會計師公會發出的核數指引3.341號「有關利潤預測的會計師報告」進行工作。

利潤預測是 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、以截至2009年9月30日止三個月及管理賬目為依據的 貴集團未經審核綜合業績，以及 貴集團截至2009年12月31日止餘下三個月的綜合業績預測而編製。 貴公司董事須對利潤預測負上全部責任。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，利潤預測已根據招股章程第III-1至 III-8頁所載由 貴公司董事作出的基準及假設妥為編製，其呈報基準在各重大方面均與本所日期為2009年10月22日的會計師報告（全文載於招股章程附錄一）第II節附註2中所載的 貴集團現時所採納的會計政策一致。

在沒有對本所的上述意見作出保留意見的情況下，本所謹請 閣下注意招股章程第III-1至III-8頁「基準及假設」一節，當中載列 貴公司董事就 貴集團於2009年12月31日的投資物業公平值採納的假設。於編製利潤預測時， 貴公司董事已假設全面收益表將就

投資物業的重估增值(扣除相關遞延稅項影響)錄得進項人民幣6.16億元，此數額乃根據2009年12月31日的預計估值估計得出。獨立估值師認為，貴公司所估計該等投資物業的公平值屬合理。貴公司董事已確認，投資物業於2009年12月31日的預計估值已按照與貴公司的獨立估值師於2009年6月30日對該等物業進行估值時採納的估值基準一致的估值基準編製。貴公司董事認為投資物業的公平值為於2009年12月31日的最佳估計。然而，投資物業公平值和及後於2009年12月31日的任何投資物業重估增加或減少，可能與現時的估計有重大差異，因重估值取決於2009年12月31日的市況及超出貴集團控制範圍的其他未來事件。倘投資物業公平值的實際增加或減少與貴公司董事現時估計的金額不同，則有關差額將會對截至2009年12月31日止年度貴公司股東應佔綜合利潤造成增加或減少的影響。

此致

恒大地產集團有限公司 列位董事  
美林遠東有限公司  
高盛(亞洲)有限責任公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2009年10月22日

**C. 聯席保薦人函件**

以下為聯席保薦人就截至2009年12月31日止年度的利潤預測而編製的函件全文，以供載入本招股章程。

**美銀美林** 

美林遠東有限公司  
香港中環  
花園道3號  
花旗銀行大廈15樓

**Goldman Sachs** **高盛**

高盛(亞洲)有限責任公司  
香港  
皇后大道中2號  
長江集團中心68樓

敬啟者：

我們茲提述恒大地產集團有限公司(「貴公司」)所刊發日期為2009年10月22日的招股章程內「財務資料」一節「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節所載 貴公司及其子公司(「貴集團」)截至2009年12月31日止年度的股東應佔綜合利潤預測(「預測」)。

預測由董事負全責，乃根據 貴集團截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、 貴集團截至2009年9月30日止三個月管理賬目的未經審核綜合業績及 貴集團截至2009年12月31日止餘下三個月的預測綜合業績編製。

我們曾與 閣下就得出預測的基準進行討論。我們亦曾審議羅兵咸永道會計師事務所就預測所根據的會計政策及計算方法而向 閣下及我們發出日期為2009年10月22日的函件。

根據預測所包含的資料及 閣下採納並由羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，我們認為，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

恒大地產集團有限公司  
列位董事台照

代表  
美林遠東有限公司

代表  
高盛(亞洲)有限責任公司

董事總經理  
Lee Chen Kwok, John

董事總經理  
Alex Schrantz

謹啟

2009年10月22日