

截至二零一一年六月三十日止六個月的本公司股東應佔綜合溢利預測載於本招股章程「財務資料」一節。本公司承諾截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告將根據上市規則第11.18條審核。

(A) 基準及假設

董事已根據本集團截至二零一一年四月三十日止四個月的未經審核綜合業績及本集團截至二零一一年六月三十日止餘下兩個月的綜合業績預測，編製截至二零一一年六月三十日止六個月的本公司股東應佔綜合溢利預測。用以編製預測的會計政策在所有重大方面與會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所概述本集團現時採納的會計政策一致，並基於以下主要假設：

- 香港、中國或本集團現時經營所在或對本集團收入重要的任何其他國家或地區的現有政治、法律、金融、市場或經濟狀況並無重大改變。
- 香港、開曼群島、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(包括但不限於土地增值稅)的安排或協議)的其他國家或地區的政治、法律、規例或慣例並無出現可能不利於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大幅修改或採取更多緊縮措施，以抑制物業銷售及價格。本集團將於發展中物業項目出售前獲得相關土地使用權證及銷售或預售許可證，並於發展中物業項目施工前獲得建設工程規劃許可證及施工許可證。
- 本集團經營所在國家或地區的稅基及稅率不會大幅變動，而有關稅務政策亦不會有重大修訂。
- 利率或外匯匯率不會大幅偏離本招股章程日期的現行水平。
- 本集團的營運及業務不會因非董事能控制的任何不可抗力事件或不可預見因素或不可預見原因而嚴重中斷，包括天災或災難(例如水災及颱風)、疫症或嚴重事故。
- 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，且建築成本與預算無重大差異。

- 開發時間表概無因重置、中國政府批文及本集團承包商完工而出現重大轉變動。
- 除即將進行的發售所得款項外，預測期內不會進一步集資，且所得款項淨額將按計劃收取及使用。
- 本集團可於預測期間繼續採用現時獲許可或適用的課稅法。董事預計各項目適用的中國土地增值稅(「土地增值稅」)稅率如下表所示。

項目

漢口北國際商品交易中心：

鞋履與皮革製品商場／小家品商場(一期)

酒店產品及用品商場

棉織品商場

服裝商場

奢侈品商場(二期)／電子及家用電器商場

家紡商場／小家品商場(二期)／禮品商場

辦公樓／酒店／餐廳

第一企業社區：

一期及二期(低層辦公樓)

配套住宅物業

漢口北國際商品交易中心：

鞋類與皮革(二期)

服裝(二期)

紡織品商場(市場)

紡織品商場(公寓)

酒店產品及用品商場(二期)

棉織品商場(二期)

奢侈品商場(二期)

第一企業社區：

三期(低層辦公樓)

四期(低層辦公樓)

1號高層辦公樓

2號及3號高層辦公樓

服務中心

武漢客廳

卓爾築錦苑

卓爾湖畔豪庭

預測期內的估計土地增值稅率

預售該等物業應付土地增值稅以銷售所得款項的5%為基準，預計最終定為7%。

銷售所得款項的3%

鑑於董事預計預測期內並無確認任何銷售，故未對該等項目計提實際土地增值稅。確定土地增值稅後，董事預計該等項目的土地增值稅基於增值額30%至60%的累進稅率計算。

與本集團業務運營相關的其他主要假設載列如下：

- 假設以發售價3.23港元新發行股份所得款項淨額約1,625,800,000港元(相當於人民幣1,383,400,000元)，但不計及行使超額配股權所得的額外資金。
- 本集團股權架構於預測期內保持不變。
- 並無意外情況導致物業物理狀況重大改變。
- 所有租賃及許可證均可執行且根據相關條款實行。
- 對編製溢利預測有重大影響的會計準則及財務申報規定並無重大改變。
- 除意外情況外，預測期內並無異常或特別事項。
- 編製溢利預測經計及本集團業務發展過程中董事、本集團主要高級管理層及其他所需人才的持續參與，假設本集團在預測期內可留任主要管理層及員工。

投資物業公平值預計增加的假設：

根據附錄A所載本集團用於投資物業的國際財務報告準則會計政策，投資物業的公平價值變動或報廢或處置所產生的任何收益或虧損均於損益確認。公平值改變可能重大影響本集團綜合經營業績。本集團投資物業公平價值於各結算日重估時未有變現，且同一數額的盈餘未必變現或根本無法變現。

本集團於預測期的投資物業公平價值收益由本公司獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)基於(i)對二零一一年三月三十一日估值的估值基準盡可能與第一太平戴維斯為編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表及本招股章程附錄四物業估值報告而評估本集團物業價值所採用的估值基準一致；及(ii)自二零一一年四月一日至二零一一年六月三十日，本集團的投資物業公平值並無改變。第一太平戴維斯預測本集團投資物業公平值所使用有關估值基準的假設包括：

- 本集團物業的可轉讓土地使用權均有特定期限且獲授名義年度土地使用費，並已繳清應付地價。

- 第一太平戴維斯所審閱有關各物業業權及本集團所持物業權益的資料均有效。
- 本集團擁有各物業的業權並可於獲授的整個未屆滿期限內自由而不受干預地使用、佔用或出讓物業。

本集團與第一太平戴維斯對本集團投資物業估值時作出的其他假設包括：

- 中國及本集團所處同一／鄰近城市／省份當前對投資物業所產生租金收入屬關鍵的金融、經濟及政治狀況維持不變；
- 投資物業的經營狀況且對該等物業的收益及成本屬關鍵的狀況保持不變；
- 提供樓宇設施、樓宇規格、通風系統、配套零售服務、物業管理質素及租戶組合等物業特定因素維持不變；及
- 租約屆滿物業單位的租約可按一般商業條款續期。

(B) 申報會計師函件

下文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)就本公司股東應佔截至二零一一年六月三十日止六個月本公司綜合溢利預測而編製以供載入本招股章程的報告全文。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等已按照香港會計師公會發出的核數指引第3.341號「溢利預測的會計師報告」審閱達致卓爾發展(開曼)控股有限公司(「貴公司」)股東於截至二零一一年六月三十日止六個月應佔綜合溢利預測(「溢利預測」)時所採納的會計政策及計算方法。該溢利預測載於貴公司於二零一一年六月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)財務資料一節，由貴公司董事全權負責。

該溢利預測乃由貴公司董事根據貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一一年四月三十日止四個月的未經審核綜合業績及貴集團截至二零一一年六月三十日止餘下兩個月的綜合業績預測而編製。

吾等認為，有關會計政策及計算方法，溢利預測根據本招股章程附錄三所載董事所作假設妥為編製，並按在各重大方面與本招股章程附錄一二零一一年六月三十日會計師報告所載貴集團通常所採用會計政策一致的基準呈列。

在並無對吾等的上述意見作出保留意見的情況下，吾等謹請閣下垂注本招股章程第III-1至III-4頁「基準及假設」一節，當中載列貴公司董事就貴集團於二零一一年六月三十日的投資物業公平值採用的假設。編製溢利預測時，貴公司董事假設於截至二零一一年六月三十日止六個月的綜合收益表計入投資物業重估金額人民幣166,100,000元(扣除遞延稅項影響)，此金額基於二零一一年三月三十一日貴集團投資物業的估計公平值，而該公平

值則基於 貴集團獨立物業估值師的估值，並假設二零一一年四月一日至二零一一年六月三十日 貴集團投資物業公平值無任何改變。 貴公司董事確認，投資物業於二零一一年三月三十一日的估值按照與 貴公司獨立物業估值師評估二零一零年十二月三十一日該等物業所採用的一致估值基準編製。由於現時預測取決於二零一一年六月三十日的市況及 貴集團無法控制的其他未來事件，故此投資物業實際公平值和其後於二零一一年六月三十日的實際重估值增值或減值，可能與現時預測有相差甚遠。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，則有關差額會使截至二零一一年六月三十日止六個月 貴公司股東應佔 貴集團綜合溢利增減。

此致

卓爾發展(開曼)控股有限公司
董事會

法國巴黎資本(亞太)有限公司
交銀國際(亞洲)有限公司 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港

謹啟

二零一一年六月三十日

(C) 聯席保薦人函件

以下為聯席保薦人就截至二零一一年六月三十日止六個月本公司股東應佔本公司綜合溢利預測而發出的函件，以供載入本招股章程。



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

法國巴黎資本(亞太)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期59至63樓



交銀國際
BOCOM INTERNATIONAL

交銀國際(亞洲)有限公司
香港德輔道中68號
萬宜大廈9樓

敬啟者：

吾等謹此提述卓爾發展(開曼)控股有限公司(「貴公司」)於二零一一年六月三十日刊發的招股章程中「財務資料」一節「截至二零一一年六月三十日止六個月的溢利預測」一段所載截至二零一一年六月三十日止六個月 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)股東應佔預測綜合溢利(「溢利預測」)。

溢利預測乃由 貴公司董事(「董事」)根據 貴集團截至二零一一年四月三十日止四個月未經審核綜合業績及 貴集團截至二零一一年六月三十日止餘下兩個月的綜合業績預測編製，董事須對此承擔全部責任。

吾等已與 閣下討論編製溢利預測時依據的基準及假設，並已考慮畢馬威會計師事務所於二零一一年六月三十日向 閣下及吾等發出有關編製溢利預測時依據的會計政策及計算方法的函件。

基於上述者及根據 閣下所作的基礎及假設，以及 閣下所採納並經由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(閣下須以董事身份承擔全部責任)乃經過周詳審慎查詢後作出。

此致

卓爾發展(開曼)控股有限公司
董事會 台照

代表
法國巴黎資本(亞太)有限公司
北亞洲區投資銀行部主管
李玉華

代表
交銀國際(亞洲)有限公司
執行董事
岑偉基

謹啟

二零一一年六月三十日