

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利預測

截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司股東應佔綜合溢利預測，載於本文件「財務資料」一節。

(A) 基準及假設

本公司董事根據本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、基於截至二零一一年九月三十日止三個月之管理賬目的未經審核綜合業績及截至二零一一年十二月三十一日止餘下三個月的綜合業績預測編製截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司股東應佔綜合溢利。編製該預測所依據的會計政策在各重大方面均與本集團現時所採納者一致，有關會計政策概要載於本文件附錄一會計師報告。溢利預測乃根據以下主要假設編製：

- 香港、中國或本集團目前經營所在或對本集團收入而言屬重要的任何其他國家或地區的現有政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會出現重大變動。
- 香港、開曼群島、中國或本集團經營所在或訂有安排或協議的任何其他國家或地區(包括但不限於土地收購、物業開發及所得銷售收入之稅項(包括但不限於土地增值稅)所涉的國家或地區)的政策、法規或慣例不會出現可能對本集團業務或營運不利的變動。此外，具體到房地產行業，中國政府不會作出重大改變亦不會採取其他緊縮措施抑制房地產銷售及價格(自本文件日期起生效的變動或措施除外)。本集團在開始銷售開發中物業前將獲授各相關物業的土地使用證、銷售或預售許可證，且在開發中物業動工前將獲授建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
- 本集團經營所在國家或地區的稅基或稅率或有關徵稅政策不會出現重大變動。
- 現行利率或外匯匯率於文件日期後不會出現重大變動。
- 本集團的營運及業務不會因任何不可抗力事件或不可預見因素或董事無法控制的任何不可預見原因(包括自然災害或災難(例如水災及颱風)、流行病或重大事故)而受到嚴重中斷。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利預測

- 本集團的股權架構於預測期內保持不變。
- 會計準則或財務報告要求不會出現對編製溢利預測有嚴重影響的重大變動。

有關投資物業公平值預測增加的假設：

根據本文件附錄一「會計師報告」所載本集團的投資物業會計政策，投資物業之公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。有關公平值變動可能影響本集團的綜合經營業績。本集團投資物業之公平值變動於各結算日重估時未變現，任何盈餘未必可變現為相同金額，甚至根本無法變現。

本公司獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）已估計本集團投資物業於預測期的公平值增益，乃基於(i)根據與威格斯為本集團截至二零一一年六月三十日止期間之綜合財務報表而對本集團物業進行估值時所採用者盡量一致的估值基準所作出的二零一一年九月三十日的估值，及(ii)本集團投資物業自二零一一年十月一日至二零一一年十二月三十一日的公平值並無變動。威格斯在估計本集團投資物業之公平值時所用的估值基準相關假設包括：

- 已支付象徵式年度土地使用費以根據本集團物業相關年期獲得可轉讓土地使用權，亦已付清或應計任何應付土地出讓金。
- 威格斯已審閱的有關各項物業業權及本集團所持物業權益的資料有效。
- 本集團可執行各項物業的業權，且可在所獲授土地使用權有效期屆滿前不受干擾地自由使用、佔用或轉讓物業。

本集團及威格斯在對本集團投資物業進行估值時所用的其他假設包括：

- 對投資物業所得租金收入而言屬重要的中國及相同／周邊城市／省份的當前財政、經濟及政治狀況保持不變；
- 對物業收益及成本而言屬重大的投資物業經營狀況將保持不變；

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利預測

- 樓宇設施、建造規格、通風系統、物業管理配套零售服務質素以及租戶資料等物業特有因素將保持不變；
- 物業單位租約屆滿後將按正常商業條款續租；
- 自估值日至二零一一年十二月三十一日，房地產市場並無設定不合理的價格／租金及／或並無向市場新增大量供應；
- 自估值日至二零一一年十二月三十一日，物業並無結構缺陷；
- 物業的實際狀況不會因不可預見情況而出現重大變動；及
- 經考慮本集團投資物業的性質及情況，我們認為收益法為適當的估值方法。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

(B) 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)就截至二零一一年十二月三十一日止年度股東應佔綜合溢利預測提供的報告全文，以供載入本文件。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

我們已根據香港會計師公會所頒佈核數指引第3.341號「溢利預測之會計師報告」審閱達致開世中國控股有限公司(「貴公司」)所刊發本文件「財務資料」一節所載截至二零一一年十二月三十一日止年度股東應佔綜合溢利預測(「溢利預測」)所採用的會計政策及計算。貴公司董事全權負責編製溢利預測。

貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、截至二零一一年九月三十日止三個月根據 貴集團管理賬目而編製的未經審核綜合業績以及截至二零一一年十二月三十一日止餘下三個月綜合業績預測編製溢利預測。

吾等認為，根據相關會計政策及計算，溢利預測已根據本文件附錄三(A)所載董事作出的假設妥善編製，並已按在各重大方面均與二零一一年十二月三十日會計師報告(全文載於本文件附錄一)所載 貴集團採納的一般會計政策一致的基準呈列。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利預測

在不會對我們以上意見作出保留的前提下，謹請閣下留意本文件第III-2頁「基準及假設」一節，當中載有貴公司董事就貴集團投資物業於二零一一年十二月三十一日公平值所採用的假設。編製溢利預測時，貴公司董事已假設將會有投資物業重估公平值增益(已扣除遞延稅項影響)人民幣1,300,000元。該公平值增益乃根據貴集團獨立物業估值師的估值所載投資物業於二零一一年九月三十日的公平值估計，並假設貴集團於二零一一年十月一日至二零一一年十二月三十一日的投資物業公平值不變。

貴公司董事已確認，二零一一年九月三十日的投資物業估值乃基於與貴公司獨立物業估值師評估二零一一年六月三十日的相關物業時所採用者一致的估值基準。投資物業的實際公平值以及於二零一一年十二月三十一日的實際重估增減取決於二零一一年十二月三十一日的市況和非貴集團可控制的其他未來事件，故可能有別於目前估計。倘投資物業公平值實際增減與貴公司董事目前估計的金額不同，該等差額將導致截至二零一一年十二月三十一日止年度貴公司股東應佔貴集團綜合溢利增加或減少。

此致

開世中國控股有限公司
董事會

[●] 台照

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一一年十二月三十日

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

(C) [●]