

截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合溢利預測載於本[編纂]「財務資料－截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節。

A. 截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測

董事已根據本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的經審計業績編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測。董事並不知悉於截至二零一四年十二月三十一日止年度已產生或很有可能產生的任何非經常項目。預測乃按在所有重大方面與本集團現時所採納的會計政策（於會計師報告概述，該報告的全文載於本[編纂]附錄一）一致的基準，並基於以下主要假設編製。

溢利預測的主要假設

本公司董事於編製溢利預測時採納的主要假設如下：

- 中國或本集團營運所在或擁有安排或協議的國家或地區目前的政治、法制、財政、經濟或監管條件將不會有重大變動，這可能會對本集團的業務造成不利影響；
- 本集團營運所在的國家或本公司或我們的附屬公司註冊成立的國家的稅務基準或稅率將不會有重大變動；
- 中國及本集團營運所在的任何其他地區的現行通脹水平、利率、關稅及稅務將不會有重大變動；
- 本集團的經營、業績及財務狀況將不會因本[編纂]「風險因素」一節所載的風險因素而受到重大不利影響；
- 本集團於可預見未來將能持續就其業務及持續經營獲得足夠融資；以及
- 本集團的經營及業務將不會因任何非董事所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（包括（但不限於）天災、供應短缺、勞工糾紛、重大訴訟及仲裁）而受到嚴重影響或中斷。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

溢利預測

截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度的預測
本公司擁有人應佔預測綜合溢利.....	不少於人民幣[19,993]百萬元
投資物業預測公允價值收益(扣除遞延稅項後).....	人民幣[6,698]百萬元
本公司擁有人應佔預測綜合溢利(不包括公允價值收益).....	不少於人民幣[13,235]百萬元
每股未經審計備考預測盈利 ⁽¹⁾	不少於人民幣[編纂]元 (約[編纂]港元)

附註：

- (1) 每股股份未經審計備考預測盈利乃根據截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團擁有人應佔預測綜合溢利以及假設截至二零一四年十二月三十一日止年度合共[編纂]股已發行股份計算，並未計入因[編纂]獲行使而可予發行的任何股份。每股股份未經審計備考預測盈利乃按中國人民銀行於二零一四年[九月一日]的現行匯率1.00港元兌人民幣[0.7958]元兌換為港元。

投資物業公允價值變動的敏感度分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度，投資物業公允價值變動預測總額達人民幣[8,931]百萬元及其相關遞延稅項開支估計為人民幣[2,233]百萬元。下表載列截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利(已扣除遞延稅項的影響)對投資物業公允價值變動的敏感度：

投資物業重估增值百分比 對我們估計的投資物業 重估增值百分比的變動.....	-10%	-5%	5%	10%
對二零一四年本公司擁有人 應佔純利目標的影響 (人民幣百萬元).....	[(670)]	[(335)]	[335]	[670]

倘投資物業預測公允價值上升／下降5%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利將分別不少於人民幣[20,268]/[19,598]百萬元，即較本公司擁有人應佔二零一四年綜合溢利目標分別高／低[1.7]%。

倘投資物業預測公允價值上升／下降10%，截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利將分別不少於人民幣[20,603]/[19,263]百萬元，即較本公司擁有人應佔二零一四年綜合溢利目標分別高／低[3.4]%。

上述敏感度分析資料僅供參考，任何差異可能超出上述範圍。我們已考慮就溢利預測的目的而言，我們相信乃對投資物業公允價值的最佳估計。然而，於有關日期的投資物業公允價值變動或會與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素而定。

(B) 申報會計師函件

以下為安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供載入本[編纂]。



香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

大連萬達商業地產股份有限公司(「貴公司」)

截至二零一四年十二月三十一日止年度的溢利預測

吾等提述 貴公司日期為[編纂]的[編纂]([編纂])中「財務資料」一節所載 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度權益持有人應佔綜合溢利預測(「溢利預測」)。

責任

溢利預測乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的經審計綜合業績，以及 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止餘下六個月綜合業績預測編製。

貴公司董事對溢利預測全權負責。吾等的責任乃依據吾等的程序就溢利預測的會計政策及計算方法達致意見。

意見基準

吾等按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明」及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」進行吾等的工作。該等準則規定吾等規劃及進行吾等的工作，以合理確定，就會計政策及計算方法而言， 貴公司董事是否根據董事作出的基準及假設妥為編製溢利預測，及溢利預測是否按在所有重大方面與 貴集團一般採納的會計政策一致的基準呈列。吾等的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》進行的審計要小。因此，吾等並無發表審計意見。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

附錄三

溢利預測

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利預測已根據[編纂]附錄三所載董事所採納的基準及假設合理編製，並按在所有重大方面與吾等日期為[編纂]的會計師報告(其文本載於[編纂]附錄一)所載 貴集團一般採納的會計政策一致的基準呈列。

此致

大連萬達商業地產股份有限公司

列位董事

中國國際金融香港證券有限公司

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited 台照

安永會計師事務所

香港

執業會計師

謹啟

[日期]

C. 保薦人函件

以下為中國國際金融香港證券有限公司及HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited發出有關截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測純利的函件全文，以供載入本[編纂]。



香港

中環港景街1號

國際金融中心一期29樓



香港

皇后大道中1號

敬啟者：

吾等提述大連萬達商業地產股份有限公司（「貴公司」）日期為[●]的[編纂]（「[編纂]」）中「財務資料」一節所載 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至二零一四年十二月三十一日止年度擁有人應佔綜合溢利預測（「該預測」）。

吾等已與 閣下討論編製該預測所依據的基準及假設。吾等亦已考慮並依據安永會計師事務所於[●]致 閣下及吾等的函件，內容關於編製該預測所依據的會計政策及計算基準。

根據上述基準、 閣下所依賴的基準及所作出的假設、 閣下所採納並經安永會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為該預測（ 閣下身為 貴公司董事，須對此負全責）乃經審慎周詳考慮後編製而成。

此致

大連萬達商業地產股份有限公司
列位董事 台照

代表

中國國際金融香港證券有限公司

陳永興

董事總經理

投資銀行部

代表

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

王欣

董事總經理

謹啟

二零一四年[●]