

閣下可於本招股章程「財務資料— 利潤估計」一節，查閱本公司股權持有人截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔估計利潤。

A. 基準

本公司股權持有人截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔估計利潤乃基於下列資料編製，即本集團截至二零零七年七月三十一日止七個月的經審核綜合業績、截至二零零七年九月三十日止兩個月的未經審核綜合業績及截至二零零七年十二月三十一日止餘下三個月的估計業績。本集團利潤估計所採用的會計政策基準，乃與本集團一般於全部重大方面所採用者相符一致，誠如本招股章程附錄一昌盛中國地產有限公司的會計師報告的概要所載者。

根據香港財務報告準則，本集團的投資物業及可轉換債券轉換期權的公允值變動可透過損益表反映於財務報表內。投資物業及可轉換債券轉換期權的公允值變動將分別視作投資物業的重估增值／減值，及損益表內的其他淨虧損／收益。

本集團於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日、二零零七年七月三十一日及二零零七年十二月三十一日的全部投資物業按公開市場價值基準重估，該基準乃參照對潛在復歸收入作出減免後的淨租金收入計算。

另外，可轉換債券於二零零六年十二月十八日（發行日期）、二零零六年十二月三十一日、二零零七年七月三十一日及二零零七年十二月三十一日根據日期為二零零六年十月十二日認購協議及香港會計準則第39號進行估值，香港會計準則第39號規定按公允值對轉換期權進行估值，而資產剩餘權益分配予負債部分。可轉換債券的轉換期權以二項模式計算價值。

下表列出於往績記錄期重估收益的部分：

	截至十二月三十一日止年度			截至
				七月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	止七個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零七年
				人民幣千元
投資物業的公允值增值	43,943	34,941	204,300	268,000
嵌入式金融衍生工具公允值減值	—	—	1,785	658
重估收益總額	43,943	34,941	206,085	268,658

倘不計及投資物業及可轉換債券轉換期權的公允值變動，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合利潤估計為人民幣151,000,000元。倘計及投資物業及可轉換債券轉換期權的公允值變動（包括投資物業重估增值估計為人民幣258,000,000元（扣除遞延稅項效應及少數股東權益應佔部分）），經可轉換債券轉換期權的公允值增額人民幣201,000,000元所抵銷，則本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合利潤估計為人民幣208,000,000元。

B. 函件

i) 本集團申報會計師函件

以下為香港執業會計師畢馬威會計師事務所就截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔利潤估計備製的函件全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

敬啟者：

吾等已審閱達致昌盛中國地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）截至二零零七年十二月三十一日止年度股權持有人應佔綜合估計利潤（「利潤估計」）所採納的會計政策及計算方法。有關估計由 貴公司董事（「董事」）承擔全部責任，詳情載於 貴公司於二零零八年一月十八日刊發的招股章程（「招股章程」）「財務資料」一節「利潤估計」一節內。

利潤估計由董事根據 貴集團截至二零零七年七月三十一日止七個月的經審核綜合業績、 貴集團截至二零零七年九月三十日止兩個月的未經審核綜合管理賬目及 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止餘下三個月的綜合業績估計而編製。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，利潤估計已按招股章程附錄三A部所載董事採納的基準妥善編製，且其呈列基準在各重大方面與吾等於二零零八年一月十八日刊發的會計師報告（全文載於招股章程附錄一）所載 貴集團採納的會計政策一致。

此致

昌盛中國地產有限公司 列位董事
嘉誠亞洲有限公司 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零八年一月十八日

(ii) 保薦人函件

以下為嘉誠亞洲有限公司就截至二零零七年十二月三十一日止年度利潤估計備製的函件全文，以供載入本招股章程。

CAZENOVE

嘉誠亞洲有限公司

敬啟者：

謹此提述昌盛中國地產有限公司（「貴公司」）於二零零八年一月十八日刊發的招股章程所載 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至二零零七年十二月三十一日止年度的股權持有人應佔綜合利潤之估計（「利潤估計」）。

利潤估計乃 貴公司董事根據 貴集團截至二零零七年七月三十一日止七個月的經審核綜合業績、按 貴集團截至二零零七年九月三十日止兩個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績以及 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止餘下三個月的綜合業績估計而編製，貴公司董事須對利潤估計負上全責。

我們曾與 閣下討論編製利潤估計所依據的基準，亦已考慮畢馬威會計師事務所於二零零八年一月十八日就編製利潤估計所依據的會計政策及計算方法而向 閣下及我們發出的函件。

根據上述基準、 閣下所作基準以及經畢馬威會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，我們認為利潤估計（閣下作為董事須對此負全責）乃經過審慎周詳查詢後方始作出。

此致

昌盛中國地產有限公司
董事會 台照

代表
嘉誠亞洲有限公司

董事
香港企業融資聯席主管
許家興
謹啟

二零零八年一月十八日