

截至2009年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測淨利潤載於本招股書「財務資料—截至2009年12月31日止年度的利潤預測」一節。

(A) 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

本集團於下文僅就本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度預測淨利潤提供利潤預測。為提高有關本集團利潤預測基準的透明度，本集團已於本節披露本集團預期將於截至2009年12月31日止年度為本集團收益合共貢獻逾80%的主要項目的有關資料。有關資料已載入本招股書，以協助閣下更易於理解及評估本集團利潤預測所依據的假設的合理性。

編製基準

於截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔本集團綜合淨利潤預測乃由本集團董事根據本集團截至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8月31日止兩個月的未經審核綜合業績及本集團截至2009年12月31日止年度剩餘四個月的綜合業績預測而編製。截至2009年12月31日止年度的預測乃根據與本招股書附錄一會計師報告所採納的會計政策一致的基準及下文所載假設而編製。

利潤預測的主要假設

本集團董事於編製利潤預測時採納的主要假設如下：

- a. 中國及香港現行政府政策或政治、法律、財政或經濟狀況不會發生重大變動，包括可能對本集團業務造成重大不利影響的法律、法規或規則的變動；
- b. 中國、香港或本集團經營業務或本集團與其訂有安排或協議的任何其他國家或地區的法律、法規或規則不會出現可能對本集團業務造成重大不利影響的變動；
- c. 尤其是在房地產行業方面，中國政府不會實施重大變動或額外緊縮措施以打壓中國住宅及商用物業的銷售及價格，或可能導致銷量大幅回落而對本集團業務造成重大不利影響；
- d. 中國的稅基或稅率不會直接或間接發生重大變動；及
- e. 中國的通脹、利率及匯率不會較2009年6月30日（最後經審核結算日）發生重大變動；

就估計於2009年12月31日投資物業的資本值而作出的具體假設如下：

- (i) 中國現行且對投資物業產生的租金收入有重大影響的金融、經濟及政治現況預計會維持不變；
- (ii) 現時經營投資物業且對該等投資物業產生租金收入及維護成本有重大影響的條件將維持不變；
- (iii) 任何租期屆滿的物業單位將按一般商業條款續期；
- (iv) 建設中投資物業將根據最新發展計劃發展及完工；及
- (v) 將由發展中物業轉撥為建設中投資物業的公允值可於轉撥後可靠釐定。

此等具體假設與本招股書附錄四所載本集團獨立估值師戴德梁行有限公司於估值時採用的一致。

根據香港財務報告準則，投資物業的公允值變動將於本集團綜合收入表反映。本集團投資物業的公允值變動入賬列作「投資物業公允值收益／(虧損)」。

本集團獨立估值師於2009年6月30日及2009年8月31日對投資物業進行估值。估值時已採納投資法評估投資物業的公允值。

將物業轉撥為投資物業

倘用途發生改變導致物業出租，則發展中物業或持有作銷售的已完成物業將轉撥為投資物業。這會涉及主動物色租戶、就價格及合同進行協商，以最終租出物業。轉撥後，物業的公允值與其當時的賬面值之間的差異於綜合收入表確認。

建設中投資物業

倘建設中投資物業的公允值無法可靠計量，則物業將按成本計量直至建設完工日期或公允值能可靠計量日期(以較早日期為準)。這將取決於物業完工階段、進行的租賃活動及是否有可靠數據等若干因素。

估值師採納直接比較法對建設中投資物業進行估值，並已參考(i)有關市場可獲取的可資比較銷售證據，(ii)應計建築成本，(iii)於估值日建設階段的相關費用，及(iv)完成開發預期產生的餘下成本及費用。

已完成投資物業

估值師採納收入法對已完成投資物業進行估值，並已計及該等物業以現有租賃所得或在現時市場上可收取的租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量，再將該等租賃予以資本化以釐定按某一適當資本化比率得出的市值。在適當情況下，估值師亦已參考相關市場可獲得的可資比較銷售交易。

投資物業／建設中投資物業的資本值變動

本集團根據(i)獨立估值師於2009年6月30日及2009年8月31日對投資物業進行估值得出的市值及(ii)根據獨立估值師對物業進行的特定物業市場走勢預測得出的本集團於2009年12月31日的估計資本值得出投資物業的估計公允值收益。本集團預計其投資物業於2009年12月31日的公允值以及任何公允值變動將繼續取決於市場狀況及超出本集團控制範圍的其他因素，同時將以獨立估值師進行且涉及運用本質上屬主觀及不確定的假設的市場走勢預測為依據。經考慮該等因素及廈門及南京(本集團投資物業所在地)有關物業市場的價值變動，本公司預計，本集團自2009年9月1日至2009年12月31日四個月廈門及南京的投資物業及建設中投資物業的資本值的變動幅度預期分別為0-5%及0-5%。

本集團項目的完工情況

下表提供截至2009年8月31日物業發展項目的概要，預期2009年該等物業發展項目合共為本集團預測收益貢獻逾80%（「主要項目」）：

項目名稱	類型	截至2009年8月31日				
		已訂約 金額 (人民幣 百萬元)	預售/ 銷售 總建築 面積 (平方 米)	2008年	2009年	實際/預期 完工日期
				預售/ 銷售物業 每平方米 平均售價	首八個月 預售/ 銷售物業 每平方米 平均售價	
廈門明發商業廣場	商用	21.4	807	20,752	26,556	2007年10月
南京明發濱江新城 — 一期及 二期	商用	87.4	8,393	11,750	10,416	2009年11月
南京明發濱江新城 — 一期及 二期	住宅	90.8	23,237	3,799	3,907	2009年11月
南京明發濱江新城 — 三期	住宅	2,218.5	545,013	4,264	4,071	2009年11月
南京明發濱江新城 — 三期	商用	—	—	—	—	2009年11月
廈門明麗花園	住宅	131.0	6,790	15,782	19,297	2008年1月

於最近實際可行日期，除南京明發濱江新城二期及三期的部分總建築面積外，所有餘下的將於2009年為本集團收益帶來貢獻的規劃內項目均已完成。有關仍在申請竣工證書的總建築面積的詳情如下：

二期 — 南京明發濱江新城二期共有89,264平方米的可售住宅及商用總建築面積仍在申請竣工證書。與該89,264平方米有關的三幢樓宇已經平頂。有關(i)室內及室外裝修；及(ii)各種設備及設施的安裝工程已於2009年8月初展開。本公司預計將於2009年11月底之前就該餘下89,264平方米的總建築面積取得竣工證書。

三期 — 餘下可銷售總建築面積342,947平方米已經平頂。有關(i)室內及室外裝修；及(ii)各種設備及設施的安裝工程已於2009年8月初展開。本公司預期將於2009年11月底之前就該餘下342,947平方米的總建築面積取得竣工證書。

敏感度分析

(i) 目標平均售價的敏感度分析

下表顯示截至2009年12月31日止年度本公司權益持有人應佔淨利潤預測對自2009年7月1日至2009年12月31日期間的待售及待交付總建築面積的目標平均售價變動的敏感度：

每平方米目標售價變動百分比.....	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對2009年本公司權益持有人應佔淨利潤 預測的影響(人民幣百萬元)	(170.5)	(113.9)	(57.0)	57.0	113.9

倘所有項目的目標平均售價上升5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣918,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤高6.6%。

倘所有項目的目標平均售價上升10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣975,400,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤高13.2%。

倘所有項目的目標平均售價下跌5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣804,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低6.6%。

倘所有項目的目標平均售價下跌10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣747,600,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低13.2%。

倘所有項目的目標平均售價下跌15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣691,000,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低19.8%。

於2009年8月31日，由於2009年逾70%的預測收益來自已預售物業，平均售價變動僅適用於尚未出售物業，因此對本公司權益持有人應佔本集團2009年淨利潤的實際影響極小。

(ii) 已出售及交付目標總建築面積的敏感度分析

下表顯示截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔淨利潤預測對自2009年7月1日至2009年12月31日期間的已出售及交付目標總建築面積變動的敏感度：

目標總建築面積變動百分比.....	-15%	-10%	-5%
對2009年本公司權益持有人應佔淨利潤預測的影響 (人民幣百萬元).....	(78.0)	(52.0)	(26.1)

倘所有項目的待售目標總建築面積減少5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣835,400,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低3.0%。

倘所有項目的待售目標總建築面積減少10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣809,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低6.0%。

倘所有項目的待售目標總建築面積減少15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣783,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低9.1%。

(iii) 投資物業公允值變動敏感度分析(包括建設中投資物業)

截至2009年12月31日止年度的預測投資物業公允值收益總金額為人民幣477,400,000元，有關遞延稅項開支為人民幣119,400,000元，包括今年剩餘期間內，預計轉撥自發展中物業的部分投資物業產生的預測公允值收益人民幣370,000,000元，連同相關遞延稅項開支人民幣92,500,000元。下表顯示截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔淨利潤預測對於2009年12月31日的預測總公允值(扣除遞延稅項影響)變動百分比的敏感度：

於2009年12月31日，所有投資物業的**預測總公允值(扣除遞延稅項影響)**

變動百分比	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%	+15%
-------------	------	------	-----	-----	------	------

對2009年本公司權益持有人應佔淨利潤

預測的影響(人民幣百萬元)	(304.8)	(203.2)	(101.6)	101.6	203.2	304.8
---------------------	---------	---------	---------	-------	-------	-------

倘投資物業估計公允值上升／下跌5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將分別為人民幣963,100,000元／人民幣759,900,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高／低11.8%。

倘投資物業估計公允值上升／下跌10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將分別為人民幣1,064,700,000元／人民幣658,300,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高／低23.6%。

倘投資物業估計公允值上升／下跌15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將分別為人民幣1,166,300,000元／人民幣556,700,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高／低35.4%。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管本集團已就利潤預測對截至2009年12月31日止年度的目標平均售價、待售及待交付總建築面積以及投資物業公允值變動作出本集團認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、待售及待交付總建築面積以及投資物業公允值變動可能會與本集團的估計有重大出入，且取決於市場狀況及其他超越本集團控制範圍的因素。

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

(人民幣百萬元)

本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤(未考慮投資物業的公允值收益及相關遞延稅項撥備)	不少於503.5
投資物業公允值總收益預測	477.4
減：投資物業公允值收益的遞延稅項負債撥備	119.4
投資物業公允值收益預測(扣除遞延稅項)	358.0
本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤	不少於861.5
未經審核每股盈利預測	
備考基準 ⁽¹⁾	
— 計入投資物業公允值收益前	人民幣0.084元
— 計入投資物業公允值收益後	人民幣0.144元
加權平均基準 ⁽²⁾	
— 計入投資物業公允值收益前	人民幣0.096元
— 計入投資物業公允值收益後	人民幣0.165元

附註：

- (1) 基於備考基準的每股盈利預測乃根據截至2009年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤計算，並假設本公司自2009年1月1日起已上市，及全年已發行合共6,000,000,000股股份。
- (2) 基於加權基準的每股盈利預測乃根據截至2009年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤計算，並假設在全球發售中發行的股份將於2009年11月13日發行，而股份的加權平均數為5,220,821,918股。

(B) 申報會計師就利潤預測發出的函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供載入本招股書內。



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22樓

敬啟者：

本所已審閱明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)於2009年11月4日刊發的招股書(「招股書」)「財務資料」一節「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節所載截至2009年12月31日止年度貴公司權益持有人應佔綜合淨利潤預測(「利潤預測」)的計算方法及採用的會計政策。

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

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、根據貴集團截至2009年8月31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2009年12月31日止餘下四個月的綜合業績預測編製。貴公司董事須對利潤預測負全責。

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書第III-1至III-7頁所載由貴公司董事作出的基準及假設妥為編製，其呈報基準在所有重大方面與本所於2009年11月4日發出的會計師報告(全文載於招股書附錄一)第II節附註2所載的貴集團現時採用的會計政策一致。

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-7頁，當中載列貴公司董事就貴集團於2009年12月31日的投資物業公允值採納的假設。於編製利潤預測時，貴公司董事已假設截至2009年12月31日止年度的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358,000,000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於2009年12月31日的公允值屬合理，利潤預測亦以此為依據。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允值為於2009年12月31日的最佳估計。然而，投資物業公允值和及後於2009年12月31日的任何投資物業重估增值增加或減少，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日止年度貴公司權益持有人應佔貴集團綜合淨利潤有增加或減少的影響。

此致

明發集團(國際)有限公司
列位董事 台照

德意志銀行香港分行
美林遠東有限公司

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2009年11月4日

(C) 聯席保薦人函件

以下為本集團收到的由聯席保薦人德意志銀行香港分行及美林遠東有限公司就截至2009年12月31日止年度本公司權益持有人應佔綜合淨利潤預測而編製的函件全文，以供載入本招股書。



敬啟者：

吾等謹此提述明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於貴公司日期為2009年11月4日刊發的招股書(「招股書」)「財務資料」一節「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節的截至2009年12月31日止年度股東應佔綜合淨利潤預測(「預測」)。

預測乃由貴公司董事根據貴集團截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月經審核綜合業績、根據貴集團截至2009年8月31日止兩個月管理賬目編製的未經審核綜合業績，以及貴集團截至2009年12月31日止餘下四個月的綜合業績預測而編製，貴公司董事須對預測負全責。

吾等曾與閣下討論招股書III(A)所載貴公司董事作出預測所依據的基準及假設(倘適用)。吾等亦曾考慮羅兵咸永道會計師事務所於2009年11月4日致閣下及吾等有關進行預測所依據的會計政策及計算方法的函件。

根據包括預測在內的資料，以及閣下所採納並經羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為預測(閣下作為貴公司董事須對此負全責)乃經審慎週詳的查詢而作出。

此致

明發集團(國際)有限公司
列位董事 台照

代表
德意志銀行香港分行
董事總經理
Douglas Morton
董事總經理
Heidi Yang

代表
美林遠東有限公司
董事總經理
李鎮國

謹啟

2009年11月4日