

截至2009年12月31日止年度利潤預測

截至2009年12月31日止年度本公司股份持有人應佔本集團綜合利潤淨值預測載於「財務資料 — 利潤預測」一段。

基準與假設

截至2009年12月31日止年度的本公司股東根據截至2009年6月30日止六個月的本集團經審核綜合業績、截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理帳目及截至2009年12月31日止年度餘下四個月本集團綜合業績預測編製本公司擁有人應佔本集團綜合利潤淨值預測。截至2009年12月31日止的預測乃根據與本招股說明書附錄一「會計師報告」及以下假設所採用的會計政策一致的會計政策而編製。

董事於編製本集團之盈利預測時已採納下列主要假設：

- (i) 本集團於中國之現行政府政策、政治、法律、財政、市場或經濟狀況並無重大變動；(包括可能對本集團收益造成重大不利影響的法律法規、或條例亦無重大變動)；
- (ii) 本集團於中國營運，中國政府政策將不會出現重大變動(包括但不限於該等有關物業開發、本集團物業的定價與銷售以及銷售收入所得的稅項、土地增值稅及其他物業相關稅項的政策)，該等政策可能對本集團的業務或營運造成不利影響。此外，特別就房地產行業而言，中國政府將不會實施重大變動或實施其他嚴格措施，減低物業的銷售額及價格；
- (iii) 於本公司招股說明書刊發日期的中國現行通脹率、利率或外幣兌換匯率並無重大變動；
- (iv) 中國稅基或稅率並無直接或間接重大變動；
- (v) 本集團的營運及業務，不會被董事控制範圍以外的任何不可抗力事件或不可預見因素或任何不可預見原因，包括發生自然災害或災難(例如水災及颱風)、傳染病或嚴重意外而嚴重中斷。
- (vi) 已訂立的物業銷售及租賃主要合同及租賃意向書將不會取消。本集團物業根據管理計劃開發，建築成本與預算金額並無重大出入。開發時間表概無因重置、政府批文及承包商完工而出現重大變動。

有關投資物業預測公允值變動的基準及假設

本公司的預測利潤(未計及自2009年9月1日至2009年12月31日預測期間本公司投資物業的預測公允值變動)不少於人民幣320百萬元。該等已竣工投資物業公允值變動預測乃根據於2009年12月31日進行的預測估值為基準估計，該預測估值乃盡可能根據與獨立物業估值師就截至2009年6月30日止期間之經審核綜合財務報表及本招股說明書附錄四所載的物

業估值報告對本集團已竣工投資物業進行估值所採納的估值基準貫徹一致。就我們持有作租賃及／或增資用途的物業權益而言，我們已採納直接比較法以及收益法(視乎情況而定)進行估值。根據直接比較法，我們按實際銷售所實現的價格或可資比較物業的市價數據以直接比較法為此等物業權益進行估值。吾等會分析面積、質素及地點相類似的可資比較物業，並審慎地將各物業權益各自的優點及缺點加以衡量，從而就資本價值達致公平比較。收益法乃以假若物業可賺取時定收入，則將可能產生之盈利淨額撥充資本為基準計算價值，所分析的收入為該等物業所產生的收入總額，而開支則指經營業務所需者。

我們確認，開發中投資物業自2009年9月1日至2009年12月31日公允值未能合理預測，故我們繼續已成本值計量，且自2009年9月1日至2009年12月31日的預測期間並無公允值變動。

在編製公允值變動對利潤預測的影響分析時，我們根據目前可取得的可資比較物業交易，以及現行市場租金為基準作出估計，並根據市場調查報告所反映的現行穩定市場趨勢預測其於2009年12月31日的價值。董事根據以「不少於」的預測基準，採納該等市場調查報告所載預測幅度的最低值，作為利潤預測內已竣工投資物業公允值估計的基準。

因此，我們預測已竣工投資物業的公允值(以每平方米計算)與該等物業於2009年8月31日的公允值(以每平方米計算)保持相同，後者乃以直接比較法以及收益法(視乎情況而定)達致。我們預期已竣工投資物業於2009年12月31日的公允值(以及已竣工投資物業的任何公允值變動)將繼續視乎市況及其他超出我們所能控制的因素而定。請參閱「風險因素—與我們業務相關的風險—由於我們淨利潤的一部分將歸屬到投資性房地產的公允值損益項下，並可能隨着時間的推移發生變化，我們的盈利能力也可能隨着投資性物業的公允值損益而存在波動性」。

我們所採納的其他重大假設乃由於我們現無計劃出售任何投資物業，故於截至2009年12月31日止年度概不會售出現有投資物業。

我們根據香港財務報告準則記錄投資物業於申報期間結束時之公允值列帳，且任何適用申報期間的任何公允值增減均須於全面收益表內確認為支出或抵免。此等支出或抵免為非現金項目，指投資物業公允值增減。我們的業績可能大受該等公允值變動影響。

敏感度分析

目標平均售價的敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對自2009年9月1日至2009年12月31日所出售物業的目標平均售價的敏感度。

每平方米目標售價					
變動百分比.....	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對2009年目標本公司擁有人					
應佔利潤的影響					
(人民幣千元).....	(15,828)	(10,011)	(4,750)	4,116	8,232

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價上升10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣328,232,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤淨額高2.6%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價上升5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣324,116,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤高1.3%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣315,250,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低1.5%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣309,989,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低3.1%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的目標平均售價下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣304,172,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低4.9%。

已出售及交付目標建築面積的敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤淨額對自2009年9月1日至2009年12月31日所出售及交付目標建築面積的敏感度。

已出售及交付目標建築面積			
變動百分比.....	-15%	-10%	-5%
對2009年目標本公司擁有人			
應佔利潤的影響(人民幣千元).....	(3,890)	(2,593)	(1,297)

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣318,703,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低0.4%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣317,407,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低0.8%。

倘自2009年9月1日至2009年12月31日所出售項目的已出售及交付目標建築面積下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將為人民幣316,110,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤低1.2%。

投資物業公平值變動敏感度分析

下表說明截至2009年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤對於2009年6月30日的投資物業公允值增加／減少水平的敏感度。

於2009年6月30日的投資物業的 百分比變動.....	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
對2009年本公司擁有人 應佔目標利潤的影響 (人民幣千元).....	(33,338)	(22,225)	(11,113)	11,113	22,225	33,338

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌5%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將分別為人民幣331,113,000元或人民幣308,887,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤高或低3.5%。

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌10%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣342,225,000元或人民幣297,775,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤高或低6.9%。

倘於2009年6月30日的投資物業公允值上升或下跌15%，截至2009年12月31日止年度，本公司擁有人應佔利潤將分別不低於人民幣353,338,000元或人民幣286,662,000元，即較2009年本公司擁有人應佔的目標利潤高或低10.4%。

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。儘管本公司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、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動可能會與本公司的估計有重大出入，且取決於市場狀況及其他超越本公司控制範圍的因素。

函件

以下為董事分別從本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行及聯席保薦人中信證券融資(香港)有限公司及德意志銀行香港分行接獲的函件全文，內容有關截至2008年12月31日止年度的本公司股東應佔合併利潤預測，乃編製以供載入本招股說明書。

(a) 來自德勤•關黃陳方會計師行的函件

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等已審閱計算 貴公司所有人應佔 貴公司於2009年11月12日刊發的招股說明書(「招股說明書」)中所載花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱為「貴集團」)於截至2009年12月31日止年度的綜合利潤預測(「預測」)時所採納的會計政策及計算方法，而 貴公司董事須就預測負全責。預測乃根據 貴集團於截至2009年6月30日止六個月的經審核業績， 貴集團於截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理帳目所示的業績及截至2009年12月31日止財政年度的餘下四個月的業績預測而編製。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，預測已根據上述招股說明書附錄三第一部分所載 貴公司董事所作的假設而妥善編製，並按在各重大方面均符合 貴集團截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月的財務資料的會計師報告(載於本招股說明書的附錄一)中所載 貴集團一般採納的會計政策的基準而呈報。

吾等就上述並無保留意見，惟吾等謹請 閣下注意， 貴公司的董事已於招股說明書附錄三「利潤預測 — 基準及假設」一節作出披露：於編製預測時， 貴公司董事已假設於2009年9月1日至2009年12月31日預測期間已竣工投資物業的公允值並無變動，此乃根據2009年12月31日的預計估值作出的估計， 貴公司董事認為，其根據的估值基準迄今乃屬實際可行，且與彼等的獨立物業估值師於就 貴集團截至2009年8月31日止期間的經審核綜合財務報表對物業進行估值時所採納的估值基準相符。儘管 貴公司董事相信，此乃於2009年12月31日的已竣工投資物業重估的最佳估計，於有關時間的已竣工投資物業公允值及／或

任何已竣工投資物業的任何公允值增值或減值可能與彼等的估計出現重大差別。倘已竣工投資物業的實際公允值增值或減值與 貴公司董事的估計金額有所出入，該差別將令截至2009年12月31日止年度的 貴公司所有人應佔預測利潤有所增加或減少。 貴公司董事亦已假設，開發中投資物業的公允值未能合理預測，故開發中投資物業仍已成本值計量。

此致

花樣年控股集團有限公司
中信證券融資(香港)有限公司
德意志銀行香港分行

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

2009年11月12日

(b) 來自聯席保薦人的函件



香港
中環
添美道1號
中信大廈26樓



香港
皇后大道中2號
長江大廈48樓

敬啟者：

吾等謹提述 貴公司於2009年11月12日刊發的招股說明書中的「財務資料—截至2009年12月31日止年度利潤預測」所載花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)截至2009年12月31日止年度的綜合利潤預測。

董事對利潤預測負全責，而利潤預測乃由董事根據 貴集團於截至2009年6月30日止六個月的經審核業績、 貴集團於截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理帳目及 貴集團於截至2009年12月31日止餘下四個月的綜合業績預測而編製。

吾等已與 閣下討論作出利潤預測時所依據的基準及假設。吾等亦已考慮德勤•關黃陳方會計師行於2009年11月12日就作出利潤預測所依據的會計政策及計算方法而致 閣下及吾等的函件。

基於利潤預測所包含的資料以及 閣下採納並經德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，吾等認為利潤預測(閣下身為 貴公司董事須對此負全責)乃經過審慎及週詳的查詢後作出。

此致

花樣年控股集團有限公司
列位董事 台照

代表
中信證券融資(香港)有限公司
執行董事
黃倩而
謹啟

代表
德意志銀行香港分行
董事總經理
楊凱蒂

董事
李耀輝

謹啟

2009年11月12日