

A. 截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計

閣下可於本招股章程「財務資料－截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計」一節查閱我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔估計溢利。

基準及假設

我們已根據截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及截至二零零九年十二月三十一日止三個月的綜合業績估計，編製我們截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計溢利。溢利估計已按在所有重大方面與本招股章程附錄一A會計師報告所概述我們通常採納的會計政策一致的基準呈列。在編製溢利估計時，我們曾作出下列主要假設：

- 中國現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況不會出現重大變動；
- 中國的政策、法律、法規或規則將不會出現對本集團業務或經營構成不利影響的變動；
- 管治我們物業定價及銷售的中國政府政策不會出現重大變動；
- 中國的稅基或稅率或有關徵收該等稅項的政策並無重大改變；
- 目前與本集團業務活動相關的市場通行的通脹率、利率或外幣兌換率並無出現重大變動；
- 於本招股章程「風險因素」一節載列的任何風險因素對本集團經營和財務狀況將不會造成重大不利影響；及
- 本集團的經營及業務將不會因任何不可抗力事件或不可預見的因素或任何不可預見且超過董事控制範圍的原因嚴重中斷，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。

估計投資物業公允值增加的假設

按照香港會計師公會頒佈的有關投資物業的香港會計準則－香港會計準則第40號，投資物業(包括在建投資物業)可使用公允值模型或成本模型確認。我們選擇將投資物業(包括在建投資物業)按其於各報告日的公允值確認為非流動資產。投資物業公允值改變產生的任何損益列入產生期間的綜合全面收益表。公允值改變可能大幅影響本集團的綜合經營業績。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的盈利能力可能會因定期重估投資物業的公允值損益而大幅波動」及「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－我們投資物業的估值」等節。

投資物業已於二零零九年十一月三十日由獨立物業估值師估值。就已竣工投資物業而言，估值師採用收入法，該方法計及該物業預期來自現有租約或在現行市場可實現的租金收入(就租約可能的復歸收入作出適當撥備)，並將其按適用資本化比率資本化以釐定市場價值，亦已在適用時參考市場上的類似銷售交易。

我們已呈列投資物業預測重估增值前與有關預測重估後的估計溢利。有關投資物業公允值收益乃基於二零零九年十二月三十一日的預計估值，而有關估值已盡可能根據與獨立物業估值師為編製截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合財務報表及本招股章程附錄四物業估值報告而評估物業價值時採用的估值基準一致的基準計算。預測公允值時所使用假設(作為估值基準)包括：

- 我們物業的可轉讓土地使用權已於各自指定年期出讓，而任何應付土地出讓金已繳足。
- 各物業業權及我們所持該等物業權益均為有效。
- 我們擁有各物業的可執行業權並可於整段尚未屆滿的出讓年期內自由而不受干預地使用、佔用或出讓該等物業。

估計投資物業預計價值時，我們採用與獨立物業估值師所採用的相同的方法。

收支乃根據我們的預算、市況轉變及已識別同類物業的估計租金結果估計。對我們的投資物業進行估值時作出的其他假設包括：

- 北京世界城投資物業的室內裝潢工程將按預計成本如期完成；
- 中國及鄰近我們投資物業的城市及省份現行對投資物業所產生租金收入屬重大的當時金融、經濟及政治狀況維持不變；
- 投資物業的經營狀況且對該等物業的收益及成本屬重大的狀況將不變；
- 提供樓宇設施、樓宇規格、暖氣／通風／空調及其他機械系統、配套支援零售服務、物業管理質素及租戶組合等物業特定因素將維持不變；及
- 租約已屆滿的任何物業單位的有關租約將可按一般商業條款重續。

我們預期截至二零零九年十二月三十一日的投資物業公允值及任何投資物業重估增減值仍取決於市況及非我們可控制的其他因素，有關數值將根據獨立專業物業估值師運用主觀且不確定假設進行的估值釐定。下表載列截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的投資物業公允值的預計增長額：

| | 截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 |
|-----------------|-------------------------------|
| | 公允值收益 |
| | (人民幣千元) |
| 碧湖豪庭 | 5,000 |
| 世界城 | 360,313 |
| 中駿集團大廈第一期 | 6,300 |
| | <hr/> |
| 總計 | 371,613 |
| | <hr/> <hr/> |

世界城項目概要

下表載列世界城項目的概要。世界城項目乃截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司的主要收入來源，預計會貢獻截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司的估計收入總額約96%。

| 直至二零零九年九月三十日 | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---|----------|
| 已收銷售 所得款項 ⁽¹⁾ | 預售／銷售 總建築面積 ⁽¹⁾ | 二零零八年 已售／預售物業 每平方米 的平均售價 | 二零零九年 首九個月 已售／預售物業 每平方米 的平均售價 | 實際完成日期 |
| (人民幣百萬元) | (平方米) | (人民幣／平方米) | (人民幣／平方米) | |
| 1,477.7 | 54,023 | 33,497 | 28,339 | 二零零八年十一月 |

附註：

- (1) 預計世界城預售建築面積的61%將根據有關物業銷售協議的交付時間表於二零一零年交付，並貢獻截至二零零九年九月三十日已收取銷售所得款項的62%，而有關銷售所得款項將於交付該等物業時方會確認為收益。

除世界城項目及交付世界城的物業及廈門•藍灣半島的若干停車位外，我們於二零零九年並未完成任何其他項目或交付任何其他物業予相關客戶。

投資物業公允值的敏感度分析

下表載列截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利對投資物業所示重估水平的增加／減少(已扣除該等變動的遞延稅項影響)的敏感度：

投資物業重估增值百分比與

我們的估計投資物業

| | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|----|------|------|------|
| 重估增值百分比增減的比較 | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
| 對本公司權益持有人應佔估計 綜合溢利的影響(人民幣百萬元) | (41.8) | (27.9) | (13.9) | — | 13.9 | 27.9 | 41.8 |

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降5%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣378,900,000元／人民幣351,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低3.8%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降10%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣392,900,000元／人民幣337,100,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低7.6%。

倘我們投資物業的估計公允值收益上升／下降15%，則我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將分別不少於人民幣406,800,000元／人民幣323,200,000元，即較我們二零零九年的目標純利分別高／低11.5%。

上述敏感度說明僅供參考，且任何轉變或會超出所示範圍。有意投資者尤應注意(i)上述敏感度說明並非詳盡徹底，及(ii)溢利估計受日後及其他不明朗因素影響。儘管我們認為已為編製溢利估計而作出董事相信於二零零九年十二月三十一日的投資物業的公允值的最佳估計，惟於有關期間的投資物業的公允值及／或投資物業的任何公允值變動或會與我們的估計大幅偏差，亦會受市況及其他本集團不能控制的因素影響。截至二零零九年十二月三十一日止年度我們的權益持有人應佔純利會受我們的投資物業公允值轉變引致損益影響，而我們的溢利估計所涉估計及假設亦可能有誤。

截至二零零九年十二月三十一日止年度溢利估計

| | 重估投資物業前 (扣除遞延稅項影響) | 重估投資物業後 (扣除遞延稅項影響) |
|---------------------|--------------------------------------|--|
| 本公司權益持有人應佔估計 | | |
| 綜合純利 (附註1) | 不低於人民幣86,000,000元 (約98,000,000港元) | 不低於人民幣365,000,000元 (約414,000,000港元) |
| 未經審核備考每股估計盈利 | | |
| — 完全攤薄後 (附註2) | 不低於人民幣0.030元 (約0.034港元) | 不低於人民幣0.128元 (約0.145港元) |

附註：

- (1) 編製上述溢利估計的基準及假設載於本附錄。
- (2) 每股估計盈利乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計綜合純利並分別假設本公司自二零零九年一月一日起已上市及全年已發行合共2,853,200,000股股份計算。計算時乃假設將概無超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使。
- (3) 本招股章程附錄二呈列的未經審核備考每股估計盈利人民幣0.128元並未計及於行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權時可能發行的任何股份。

B. 本公司申報會計師的函件

以下為董事收到本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就溢利估計而編製以供載入本招股章程的函件全文。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

吾等已審閱中駿置業控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司於下文統稱「貴集團」)於二零一零年一月二十五日刊發的招股章程(「招股章程」)內「財務資料」一節中「截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計」一段所載，於釐定截至二零零九年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔綜合溢利估計(「該溢利估計」)時所採納的計算方法及會計政策。 貴公司董事(「董事」)對此負全責。

吾等根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.341條「有關溢利預測的會計師報告」的規定進行工作。

該溢利估計乃由董事根據 貴集團截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止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，該溢利預測已按照董事所作基準及假設(載於招股章程附錄三「A.截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計－基準及假設」一節)而編製，其呈列基準在各重大方面均與 貴集團一般採納的會計政策(如日期為二零一零年一月二十五日的會計師報告所載，其全文載於本招股章程附錄一A)一致。

吾等就上述並無保留意見，惟謹請閣下注意，董事於本招股章程附錄三「A.截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計－基準及假設」一節披露，於編製該溢利估計時，董事已假設將有約人民幣279,000,000元投資物業重估公允值收益(扣除遞延稅項影響後)，該收益是根據於二零零九年十二月三十一日的預計估值而估計。預計估值的估值基準於實際可行情況下，與貴集團的獨立物業估值師為貴集團截至二零零九年九月三十日止九個月期間的經審核綜合財務資料對物業進行估值時所採用的估值基準一致。儘管董事相信，此乃對截至二零零九年十二月三十一日止年度投資物業公允值收益的最佳估計，而獨立物業估值師認為達致該溢利估計的假設為合理，惟於有關時間投資物業公允值及／或投資物業任何公允值損益與彼等的估計可能有重大差別。倘投資物業公允值實際的增加或減少與董事估計的金額有別，則該差額將對貴公司權益持有人截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔估計綜合溢利的增加或減少造成影響。

此致

中駿置業控股有限公司 列位董事
德意志銀行香港分行 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一零年一月二十五日

C. 獨家保薦人函件

以下為獨家保薦人就本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計而編製以供載入本招股章程的函件全文。

Deutsche Bank
德意志銀行



香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心48樓

敬啟者：

吾等謹此提述中駿置業控股有限公司（「貴公司」）於二零一零年一月二十五日刊發的招股章程（「招股章程」）所載，貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）股東截至二零零九年十二月三十一日止年度的應佔綜合純利估計（「該估計」）。

該估計（貴公司董事對此須負全責）乃董事根據貴集團截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及貴集團截至二零零九年十二月三十一日止三個月的綜合業績估計而編製。

吾等曾與閣下討論貴公司董事於招股章程附錄三所載的估計基準。吾等亦曾考慮安永於二零一零年一月二十五日致閣下及吾等的有關作出該估計所用的會計政策及計算方法。

根據構成該估計的資料及根據閣下所採納並經安永審閱的會計政策和計算方法，吾等認為該估計（閣下作為貴公司董事須對此負全責）乃經審慎查詢後作出。

此致

中駿置業控股有限公司
列位董事 台照

代表
德意志銀行香港分行
楊凱蒂 陳丹華
董事總經理 董事總經理
謹啟

二零一零年一月二十五日