

A. 截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

基準及假設

我們已編製我們截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測。該溢利預測乃根據截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料、截至二零一二年八月三十一日止兩個月未經審核管理賬目及我們對截至二零一二年十二月三十一日止餘下四個月綜合業績的預測編製。截至二零一二年十二月三十一日止年度的預測乃根據與本文件附錄一所載會計師報告所採納會計政策一致的會計政策及下文所載的主要假設編製。

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：

- 中國現有政治、法律、財政或經濟狀況不會對本集團的業務造成重大影響；
- 影響本集團物業定價及銷售的中國政府政策不會有重大變動；
- 適用於本集團或其客戶的現行銀行及按揭政策不會有重大變動；
- 中國的稅基或稅率不會有重大變動；
- 中國的通脹率及利率不會有重大變動；
- 本集團的經營、業績及財務狀況不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大不利影響；
- 外匯匯率變動將不會對本集團的業務產生重大影響；
- 並無推出本集團所定計劃以外的新施工項目及現有項目將按本集團的計劃完成；
- 有關物業銷售及租賃的重大合約不會取消；
- 實際建造成本在任何方面均不會與簽署合約或預算存在重大差異，亦不會大幅高於建築成本；

- 本集團所有物業乃按照管理層計劃開發、銷售及交付，並無因取得有關政府批文延誤而導致開發時間表有重大變動；
- 不會收購任何附屬公司；
- 本集團的員工工資或其他主要營運開支不會有重大變動；
- 物業開發的土地使用權的審批過程不會有延誤；
- 不利天氣狀況對本集團物業開發的影響不會與上一年情況不同；
- 本集團的業務不會存在嚴重的糾紛或其他異常或變動；及
- 投資物業截至二零一二年十二月三十一日的預期市值乃由本公司董事經參考本文件附錄四所載由物業估值師(獨立物業估值師)發出的獨立物業估值師報告後估計得出。物業估值師就已竣工投資物業採納投資法評估該等物業市值，方法為將現有租約的所得租金收入淨額資本化，並計及有關物業的租金收入的復歸潛力。根據投資法，物業市值的評估方法為將(i)物業的租賃期權益及(ii)物業的復歸權益的估計值相加。租賃期權益的估計值乃將物業於有關期間(於本情況下為二零一二年六月三十日起至有關租約年期完結)的合約租金收入資本化。復歸權益的估計值乃將物業於相關租期結束後餘下年期的估計市場租金資本化計算。在評估在建投資物業的市值時，物業估值師乃基於該有關物業將根據最新開發建議開發及竣工進行估值。物業估值師採納直接比較法，參考有關市場可供比較的銷售交易並亦計入所耗費的建造成本及完成開發將會耗費的成本，以反映竣工開發項目的質量。編製公平值增加對本集團溢利預測的影響的分析時，預測乃根據(i)物業估值師所編製截至二零一二年八月三十一日的投資物業市場估值及(ii)由物業估值師估計的穩定至適度上揚物業市場的預測趨勢而作出。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利預測

截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

本公司權益持有人應佔預測綜合純利^(附註1、2、3及4) 不少於人民幣1,802,000,000元

每股預測盈利

未經審核備考全面攤薄^(附註5及6) 不少於人民幣0.31元
(約0.38港元)

附註：

- (1) 以上溢利預測乃根據以上載列的主要假設編製。
- (2) 按上述基準及假設，以及並無未能預見的情況下，我們預測本公司權益擁有人於截至二零一二年十二月三十一日止年度應佔的綜合純利不大可能少於人民幣1,802,000,000元，其中包括投資物業公平值變動人民幣925,000,000元(扣除遞延稅項的影響及非控股權益)及信託貸款相關衍生工具公平值變動人民幣12,000,000元。

根據國際財務報告準則，投資物業及信託貸款相關衍生工具的估值變動將透過我們的綜合全面收入表於我們的財務報表中反映。轉移至投資物業及我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收入表中列作投資物業及信託貸款相關衍生工具的公平值收益的盈虧。

我們預期，我們截至二零一二年十二月三十一日的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值以及投資物業及信託貸款相關衍生工具的任何公平值收益將繼續取決於市況及我們無法控制的其他因素，並將按獨立專業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－物業的評估值可能有別於實際可變現價值及可予變動。」

我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值變動取決於市況及我們無法控制的其他因素。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具截至二零一二年十二月三十一日的公平值的最佳估計，而我們的獨立專業估值師認為預測所依據的假設屬合理，惟於有關期間我們的投資物業及信託貸款相關衍生工具公平值及／或投資物業及信託貸款相關衍生工具的任何公平值收益或虧損可能會與我們的估計有重大差異(可能大幅高於或低於我們的估計)。

敏感度分析

(i) 目標平均售價的敏感度分析

下表列示不理會平均售價變動對本集團所得稅的影響的情況下，我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度平均售價的敏感度。

平均售價的變動百分比	5%	10%	15%	20%	-5%	-10%	-15%	-20%
對我們權益擁有人二零一二年 目標純利的影響(人民幣百萬元)	21	41	62	83	(21)	(41)	(62)	(83)
佔我們權益擁有人總目標純利 的百分比	1.1%	2.3%	3.4%	4.6%	-1.1%	-2.3%	-3.4%	-4.6%

倘平均售價上升5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,823,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高1.1%)。

倘平均售價上升10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,844,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高2.3%)。

倘平均售價上升15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,864,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高3.4%)。

倘平均售價上升20%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,885,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利高4.6%)。

倘平均售價下跌5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,782,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低1.1%)。

倘平均售價下跌10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,761,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低2.3%)。

倘平均售價下跌15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,740,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低3.4%)。

倘平均售價下跌20%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,719,000,000元(即較本集團二零一二年預測純利低4.6%)。

上述分析僅包括截至二零一二年八月三十一日未向買方預售的6%建築面積的平均售價變動。

(ii) 已售及已交付目標建築面積的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度已售及已交付目標建築面積的敏感度。

已售及已交付目標建築面積的變動百分比	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利 的影響(人民幣百萬元)	(6)	(12)	(18)	(24)	(30)
佔我們權益擁有人總目標純利的百分比	-0.3%	-0.7%	-1.0%	-1.4%	-1.7%

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利預測

倘已售及已交付目標建築面積下跌5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,796,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低0.3%）。

倘已售及已交付目標建築面積下跌10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,790,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低0.7%）。

倘已售及已交付目標建築面積下跌15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,784,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低1.0%）。

倘已售及已交付目標建築面積下跌20%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,778,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低1.4%）。

倘已售及已交付目標建築面積下跌25%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,772,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低1.7%）。

上述分析僅包括截至二零一二年八月三十一日尚未預售6%建築面積的將銷售及交付建築面積變動。

(iii) 投資物業公平值變動的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利（經扣除遞延稅項影響）對截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業的重估增加／減少水平的敏感度：

投資物業的公平值變動百分比	5%	10%	15%	-5%	-10%	-15%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利的影響（人民幣百萬元）	130	259	389	(130)	(259)	(389)
佔我們權益擁有人總目標純利的百分比	7.2%	14.4%	21.6%	-7.2%	-14.4%	-21.6%

倘投資物業公平值上升5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,932,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高7.2%）。

倘投資物業公平值上升10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,061,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高14.4%）。

倘投資物業公平值上升15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,191,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利高21.6%）。

倘投資物業公平值下跌5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,672,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低7.2%）。

倘投資物業公平值下跌10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,543,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低14.4%）。

倘投資物業公平值下跌15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,413,000,000元（即較本集團二零一二年目標純利低21.6%）。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利預測

(iv) 信託貸款相關衍生工具公平值變動的敏感度分析

下表列示我們權益擁有人應佔純利對截至二零一二年十二月三十一日止年度信託貸款相關衍生工具的重估值上升／下跌水平的敏感度：

信託貸款相關衍生工具的公平值

變動百分比	5%	10%	15%	-5%	-10%	-15%
對我們權益擁有人二零一二年目標純利的影響(人民幣百萬元)	9	18	27	(9)	(18)	(27)
佔我們權益擁有人總目標純利的百分比	0.5%	1.0%	1.5%	-0.5%	-1.0%	-1.5%

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,811,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高0.5%)。

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,820,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高1.0%)。

倘信託貸款相關衍生工具公平值上升15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,829,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利高1.5%)。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌5%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,793,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低0.5%)。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌10%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,784,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低1.0%)。

倘信託貸款相關衍生工具公平值下跌15%，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,775,000,000元(即較本集團二零一二年目標純利低1.5%)。

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。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對平均售價、已售及已交付目標建築面積以及投資物業及信託貸款相關衍生工具截至二零一二年十二月三十一日止年度的公平值變動的最佳估計，惟有關時間的平均售價、已售及已交付建築面積以及投資物業及信託貸款相關衍生工具的公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且取決於市況及我們無法控制的其他因素。

- (3) 董事相信我們截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測乃合理、實際可行及最新，且將不會受現行市況及中國政府的緊縮政策重大影響。我們的物業預售一直表現強勁。截至二零一二年八月三十一日，我們已訂約或預售我們約94%將於二零一二年入賬的建築面積。截至二零一二年八月三十一日，我們將於二零一二年下半年向買方交付的項目建設進度如下：有關上海 旭輝•玫瑰灣、北京 旭輝•御府、長沙 旭輝•華庭、廊坊 旭輝•十九城邦、蘇州 旭輝•上河郡及蘇州 旭輝•朗香郡的大多數建設工程已完成。該等項目現正進行裝修及安裝工程。我們就該等項目於二零一二年下半年的營銷計劃與我們過往的營銷慣例一致。一般而言，我們每年下半年的銷售均會稍高。
- (4) 本公司權益持有人應佔預測綜合純利(不包括公平值收益)為不少於人民幣865,000,000元。投資物業的預測公平值收益(扣除遞延稅項影響及非控股權益)為人民幣925,000,000元(約1,135,000,000港元)。信託貸款相關衍生工具的預測公平值收益為人民幣12,000,000元(約15,000,000港元)。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

附錄三

溢利預測

(5) [●]

(6) 每股預測盈利按1港元兌人民幣0.81522元的匯率(為中國人民銀行於二零一二年六月三十日的現行匯率)換算為港元。