

本附錄所載資料僅供載入本招股書作參考之用，並不屬於本招股書附錄一所載由安永會計師事務所(香港執業會計師)所提供的會計師報告一部份。

未經審核備考財務資料應與「財務資料」及「附錄一—會計師報告」一併閱讀。

以下為本集團根據上市規則第4.29條而編製的未經審核備考財務資料，僅供說明之用，以便向投資者提供進一步資料，以反映：(i)上市建議對於本集團的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2009年3月31日進行；及(ii)上市建議對截至2009年6月30日期間本集團每股估計盈利的影響，猶如全球發售已於2009年1月1日進行。雖然已合理審慎編製上述資料，但準投資者在閱讀此等資料時務請謹記，該等數字本身可予調整，未必能全面反映本集團於有關財務期間的財務業績及狀況。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

編製以下載列本公司未經審核備考經調整綜合有形資產淨值以顯示倘若全球發行已於2009年3月31日進行則對本公司的2009年3月31日綜合有形資產淨值的影響。

編製本公司未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅供說明之用，且基於其性質所限，未必可切實反映本公司財務狀況。

以下為本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，乃根據會計師報告所示截至2009年3月31日本集團經審核綜合資產淨值而編製「附錄一—會計師報告」，並經如下調整。

	2009年 3月31日		未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	
	本公司 擁有人應佔 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	預計全球 發售所得 款項淨額 ⁽²⁾		人民幣元	港元
根據每H股發售價5.18港元	7,354,621	3,960,203	11,314,824	3.03	3.44
根據每H股發售價6.38港元	7,354,621	4,914,965	12,269,586	3.29	3.73

附註：

(1) 於2009年3月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值釐定如下：

	人民幣千元
附錄一所載經審核綜合資產淨值.....	8,323,487
減：少數股東權益.....	(847,486)
本公司擁有人應佔綜合資產淨值.....	7,476,001
減：商譽.....	(99,171)
其他無形資產.....	(22,209)
本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值.....	<u>7,354,621</u>

- (2) 全球發行的估計所得款項淨額乃根據發行價每股H股5.18港元或6.38港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，亦無計及可能因行使超額配股權而發行的任何H股。全球發行的估計所得款項淨額按2009年7月6日之中國人民銀行匯率人民幣0.88164元兌1.00港元兌換成港元。
- (3) 未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按上文所述調整後釐定，且按3,733,333,000股股份（即預期全球發行完成後發行的股份數目，但無計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份）獲發行及已發行計算。
- (4) 人民幣已按2009年7月6日之中國人民銀行匯率人民幣0.88164元兌1.00港元兌換成港元。並不表示港元金額已經、應當或可以按上述匯率或其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。
- (5) 本集團截至2009年5月31日的物業估值詳情已載於「附錄四 — 物業估值」。重估物業盈餘或虧損（包括持作自用的樓宇、在建工程、土地使用權、在建物業及竣工持有作銷售物業）尚未計入本公司截至2009年3月31日止三個月的財務報表內。倘重估盈餘記入本公司的財務報表，則年度的年度折舊開支會增加約人民幣53.7百萬元。

B. 未經審核備考每股估計盈利

以下截至2009年6月30日止六個月的未經審核備考每股估計盈利，乃根據下文所載的附註編製以說明全球發行的影響，猶如全球發行已於2009年1月1日進行。

該未經審核備考每股估計盈利僅供說明用途而編製，而基於其性質使然，其未必可真實公平反映本集團於全球發行後的財務業績。

截至2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔 未經審核估計綜合盈利 ⁽¹⁾⁽³⁾	不少於人民幣669.5百萬元 (約759.4百萬元)
截至2009年6月30日止六個月的未經審核備考全面攤薄 每股估計盈利（未計及超額配股權） ⁽²⁾⁽³⁾	不少於人民幣0.18元 (約0.20港元)

附註：

1. 截至2009年6月30日止本公司擁有人應佔未經審核估計綜合盈利，乃摘錄自「財務資料 — 2009年6月30日止六個月盈利估計」。編製上述截至2009年6月30日止六個月盈利估計的基準概述於本招股書附錄三。由董事編製的截至2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔未經審核估計綜合盈利，乃根據2009年3月31日止三個月的貴集團未經審核綜合業績及一項截至2009年6月30日止其餘三個月的本集團綜合業績估計

而編製。該估計編製基準在所有重大方面均與會計師報告(全文載於本招股書附錄一)概述本集團目前採用的會計政策一致。

2. 未經審核備考全面攤薄每股估計盈利乃以截至2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔估計綜合盈利除以假設截至2009年6月30日止整個六個月將發行及已發行3,733,333,000股股份計算。因為倘全球發售於2009年1月1日進行，但無計及任何可能於超額配股權行使時的任何股份，所以該股份會予以調整。
3. 本公司擁有人應佔本集團未經審核估計綜合盈利及未經審核備考全面攤薄每股估計盈利按2009年7月6日之中國人民銀行匯率人民幣0.88164元兌1.00港元換算。

C. 申報會計師對未經審核備考財務資料作出的報告

以下為安永會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以備載入本招股書。



香港中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

吾等就金隅集團股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)刊載於 貴公司2009年7月17日中有關 貴公司H股股份全球發售的招股書(「招股書」)附錄二第A及B部份的未經審核備考財務資料作出報告。該報告由 貴公司董事(「董事」)編製，其目的僅為說明全球發售如何影響 貴集團相關財務資料的呈列。未經審核備考財務資料的編製基準載於本招股書附錄二。

董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條的規定，並參考由香港會計師公會頒佈的會計指引7「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是按上市規則第4.29(7)條的規定就未經審核備考財務資料提供意見，並僅向 閣下報告吾等的意見。吾等並無對之前就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而提供的任何報告承擔任何責任，惟吾等應給予有關人士(即於該等報告刊發日期吾等向其提交該等報告的人士)報告則除外。

意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報準則300「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」進行有關工作，主要包括將未經調整財務資料與資料來源文件作比較、考慮

有關支持調整的憑證，以及與董事討論未經審核備考財務資料。吾等的工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審閱。

吾等在策劃和進行審核工作時，均以取得所有吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就董事是否按上述與 貴集團會計政策一致的基準妥善編製未經審核備考財務資料，及就調整是否切合根據創業板上市規則第4.29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料，作出合理的確定。

吾等並非根據美國普遍接受的審核準則或其他準則及慣例或美國會計監督管理委員會而進行有關工作，因此不應視為該等工作乃根據該等準則進行而加以信賴。

未經審計備考財務資料是根據董事的判斷及假設而編製，僅作說明用途，而且基於其假設性質所限，並不能保證或反映任何未來將會發生的事件，也未必反映：

- 貴集團於2009年3月31日或任何未來日期的財務狀況；或
- 2009年6月30日止六個月或任何未來時期 貴集團的每股估計盈利。

意見

吾等認為：

- (a) 董事已按照所述基準妥善編製未經審計備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團所採納的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據香港上市規則第4.29(1)段披露的未經審計備考財務資料而言是恰當的。

此致

北京金隅股份有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2009年7月17日