

截至2009年6月30日止六個月本公司股擁有人估估計綜合純利載於「財務資料 — 截至2009年6月30日止六個月盈利估計」。

A. 編製基準

編製盈利估計所採用的主要會計政策在所有重要方面均與呈遞予香港證監會的「附錄一 — 會計師報告」中所指的會計政策一致。

盈利估計乃根據本集團的2008年3月31日止三個月經審核綜合財務報表及截至2009年6月30日止其餘三個月的本集團綜合業績估計編製。

本集團的業務受季節性所影響，特別是水泥及新型建築材料板塊。通常4月至11月期間的水泥及新型建材業務每月平均收入較12月至3月的每月平均收入為高。季節性影響主要歸因於冬季氣候對在華北地區的建築、水泥及新型建築材料生產業務的影響，及農曆新年通常在每年年初數月內出現所造成的影響。故此，本集團在下半年的收入及業績一般佔集團年收入及業績多於50%。因此當投資者對截至2009年6月30日止六個月的盈利作出估計時，應考慮季節性因素。

B. 盈利估計的重要假設

於編製盈利估計時本公司董事（「董事」）採用如下重要假設：

- 截至2009年6月30日本集團投資物業的預計市值由獨立物業估值師第一太平估值及專業服務有限公司（「第一太平」）以投資法及直接比較法估計，該法與「附錄四 — 物業估值」中第一太平用以為本集團出租用途物業作估值所採用的基準一致；及
- 物業的主要物業銷售及租賃合同將不會被撤銷，而實際工程成本亦將不會與簽訂合同或預算中的在任何方面與過去所經歷相比存在更重大的差異。

投資物業估計公平值收益的基準及假設

估計盈利人民幣669.5百萬元經扣除投資物業的估計公平值淨收益（扣除遞延稅項影響後）約人民幣123.1百萬元後，約為人民幣546.4百萬元。該投資物業公平值收益根據2009年6月30日的預計估值為基準作出估計，所採用的基準在可行情況下，與本公司獨立物業估值師對本公司的物業進行估值以載於「附錄四 — 物業估值」。

我們已採用投資價值法，透過此方法，物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額於租約尚餘年限內予以資本化，而空置單位則假設按估值日期當日的市場租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位會被假設按估值日期的市場租金出租，並假設該項物業的政府租契的尚餘年限予以資本化。該項物業的市場價值相等於已租部份租期內收入的資本化價值、就已租部份作出適當遞延的複歸收入（即市場租金收入）資本化價值及空置部份的資本化價值的總和。

我們亦會採用直接比較法用於反復核查收益資本化法結果。直接比較法，乃參考近期可比較銷售交易及比較該等銷售與投資物業時對規模、位置、時間、設施及其他相關因素的調整。

本公司採納的其他重大假設為：(i)環球貿易中心三期已以預計成本落成，及(ii)出售若干投資物業所產生的收入。

本公司投資物業公平值的變動依賴於有關時間的市況及非本公司所能控制的因素。儘管我們在盈利估計方面，已作出我們相信是投資物業截至2009年6月30日的公平值的最佳估計，而本公司的獨立物業估值師認為，估計所根據的假設實屬公平合理，但於有關時間本公司投資物業公平值及／或任何投資物業公平值盈虧可能與我們的估計大為不同（可能大幅高於或低於我們的估計）。

根據香港財務報告準則，來自本公司投資物業公平值變動產生的損益計入損益所產生的期間。本公司的利潤可能因該等公平值變動而受到重大影響。詳情請參閱「風險因素 — 有關全球發售的風險 — 於2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔估計盈利涉及本公司投資物業重新估值產生的收益，而本公司的盈利估計涉及此方面的估計及假設，以及其他假設及估計可能被證實為不正確」。

按物業劃分的投資物業公平值淨收益

截至2009年6月30日止六個月的估計盈利人民幣669.5百萬元，包括投資物業預測估計公平值收益。截至2009年6月30日止六個月的投資物業估計公平值收益估計約為人民幣164.1百萬元，而當經扣減遞延稅項影響則約為人民幣123.1百萬元。任何該等公平值收益概不會產生現金流入。2009年6月30日止六個月的投資物業估計公平值收益的重大部份來自環球貿易中心三期，其估計公平值收益約為人民幣193.0百萬元，部份由來自其他物業的虧損所抵銷。

敏感度分析

下表說明截至2009年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔估計盈利對公平值淨收益金額減少水平的敏感度(扣減遞延稅影響後)：

投資物業淨公平值收益下降	截至2009年6月30日止 六個月的盈利估計減少 (人民幣百萬元)
5%	6.2
7%	8.6
9%	11.1

此敏感度說明僅供參考，而任何變化可能異於並可能超出或少於特定範圍。投資者應特別注意(i)此敏感度說明並不可被認為全面詳盡，並限於投資物業重新估值水平變動的影響，及(ii)盈利估計一般受其他額外的不確定因素影響。

儘管本公司已就盈利估計，對我們相信是本公司投資物業截至2009年6月30日止六個月的淨公平值收益的最佳估計作出考慮，而本公司於該期間的投資物業實際公平值盈虧可能與估計大為不同，且取決於市況及非本公司所能控制的其他因素。詳情請參閱本招股書的「風險因素 — 關於全球發售的風險 — 截至2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔估計盈利將涉及本公司投資物業重新估值產生的收益，而本公司的盈利估計涉及此方面的估計及假設，以及其他假設及估計可能被證實為不正確」。

C. 申報會計師函件

以下為董事收到安永會計師事務所(香港執業會計師)就截至2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔有的綜合盈利估計而編製的函件全文，以供載入本招股書內。



香港中環
金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

吾等已審閱於達致載於北京金隅股份有限公司(「貴公司」)日期為2009年7月17日的招股書(招股書須由 貴公司董事(「董事」)全權負責)「財務資料 — 2009年6月30日止六個月盈利估計」一節內連同其子公司(下文統稱為「貴集團」)截至2009年6月30日止六個月期間 貴公司擁有人應佔綜合盈利估計(「盈利估計」)時採用的計算方式及會計政策。盈利估計由董事根據 貴集團截至2009年3月31日止三個月期間的已經審核綜合業績及 貴集團截至2009年6月30日止三個月期間的綜合業績估計編製。

吾等認為，就計算方法及會計政策而言，盈利估計已按照董事所作的基準及假設(載於本招股書「附錄三 — 盈利估計」)妥為編製，其呈列基礎在各重大方面均與編製載於本招股書附錄一2009年7月17日的會計師報告正常所採用的會計政策相符。

吾等就上述並無保留意見，惟謹請 閣下注意，董事於本招股書「附錄三 — 盈利估計 — B. 盈利估計的重要假設」披露，於編製盈利估計時，董事已假設將約有人民幣123.1百萬元投資物業重估淨公平值收益(扣除遞延稅項影響後)，該收益是根據於2009年6月30日董事的預計估值而估計。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2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三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2009年6月30日止六個月期間投資物業公平值收益的最佳估計，而獨立物業估值師認為達致盈利估計的

假設為合理，惟於有關時間投資物業公平值及／或投資物業任何公平值損益與彼等的估計可能有重大差別。倘投資物業公平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 貴公司擁有人截至2009年6月30日止六個月期間應佔估計綜合盈利的增加或減少造成影響。

此致

北京金隅股份有限公司
瑞銀集團，香港分行(UBS AG, Hong Kong Branch)
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

D. 保薦人函件

以下為保薦人就其對 貴公司截至2009年6月30日止六個月之盈利估計而發出的函件全文，以備載入本招股書內。



香港中環
金融街8號
國際金融中心二期
52樓

北京金隅股份有限公司
列位董事 台照

敬啟者：

吾等乃就北京金隅股份有限公司（「貴公司」，連同其子公司，統稱為「貴集團」）於2009年7月17日刊發的招股書（「招股書」）中「財務資料」一節所載截至2009年6月30日止六個月 貴公司擁有人應佔綜合盈利估計（「盈利估計」）發出本函件。

吾等明白該盈利估計乃由 貴公司董事根據2009年3月31日止三個月的 貴集團經審核業績及2009年6月30日止其餘三個月的集團綜合業績估計編製。

吾等曾與 閣下討論招股書附錄三所載編撰盈利估計時所依據由 貴公司董事作出的基準及假設。吾等亦已考慮香港執業會計師安永會計師事務所於2009年7月17日就編撰盈利估計所依據的會計政策及計算方法而向 閣下及我們發出的函件。

根據盈利估計所載的資料和經 閣下採納並由安永會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，我們認為盈利估計／估量（ 閣下身為 貴公司董事須對此承擔全部責任）乃經周詳審慎的查詢後始行編撰。

此致

代表

瑞銀集團，香港分行 (UBS AG, Hong Kong Branch)

蔡洪平

董事總經理

投資銀行亞洲區主席

曾剛雄

執行董事

2009年7月17日