

本附錄二所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告一部分，載入本招股章程，僅供說明用途。

未經審計備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及招股章程附錄一的會計師報告一併閱讀。

A. 未經審計備考經調整綜合有形淨資產

以下為根據香港上市規則第4.29段編製的本集團未經審計備考經調整綜合有形淨資產報表，以供說明假設全球發售已於2013年12月31日進行的影響，其亦按照本招股章程「附錄一—會計師報告」所載我們於2013年12月31日的經審計綜合有形淨資產而編製：

	本公司 擁有人 截至2013年 12月31日 應佔 合併有形 淨資產 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	本公司 擁有人應佔 未經審計 備考經調整 綜合有形 淨資產	未經審計備考 經調整綜合 每股有形淨資產	
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣元 ⁽³⁾)	(港元 ⁽³⁾)
根據發售價每股2.75港元計算	1,543.1	610.0	2,153.1	1.76	2.21
根據發售價每股3.30港元計算	1,543.1	739.2	2,282.3	1.86	2.34

- (1) 本公司擁有人於2013年12月31日應佔綜合有形淨資產乃按摘錄自本招股章程附錄一會計師報告的本公司擁有人於2013年12月31日應佔綜合淨資產約人民幣1,548.9百萬元計算，並就無形資產約人民幣5.9百萬元作出調整。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據指示性發售價每股2.75港元及每股3.30港元計算，並已扣除包銷佣金、費用及本公司估計有關全球發售的其他相關開支，且並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額按人民幣0.7938元兌1港元的匯率換算。
- (3) 未經審計備考經調整每股有形淨資產乃以未經審計備考經調整有形淨資產除以1,226,670,000股股份(即假設全球發售於2013年12月31日完成後的已發行股份數目，且並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份)計算得出。未經審計備考經調整每股有形淨資產按人民幣0.7938元兌1港元的匯率換算。
- (4) 並無對未經審計備考經調整有形淨資產作出調整以反映本集團於2013年12月31日後的任何買賣業績或所訂立的其他交易。

我們已編製本集團未經審計備考經調整綜合有形淨資產，僅供說明，基於其性質使然，其未必能如實公平反映本集團在全球發售完成後或任何未來日期的財務狀況。

(B) 有關未經審計備考財務資料的報告

以下為本公司自申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)接獲有關未經審計備考財務資料的報告全文，是為載入本招股章程而編製。

編製備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告



香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

致：北京城建設計發展集團股份有限公司列位董事

吾等已對由 貴公司董事(「董事」)就北京城建設計發展集團股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)編製的備考財務資料完成鑒證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發的招股章程草擬本第II-1頁所載於2013年12月31日的備考綜合有形淨資產，以及相關附註(「備考財務資料」)。董事用於編製備考財務資料的適用標準載於本招股章程附錄二A部分。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司股份全球發售對 貴集團於2013年12月31日的財務狀況造成的影響，猶如該項交易已於2013年12月31日進行。作為此過程一部分，董事從 貴集團截至2013年12月31日止年度的財務報表中分別摘錄有關 貴集團財務狀況資料，其中會計師報告已經刊發。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的會計指引第7號「編製備考財務資料以加載投資通函內」而編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。就有關編製備考財務資料時所採用的任何財務資料而由吾等發出的任何報告而言，吾等除對該等報告發出日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒布的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行吾等的工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，計劃並執行程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒布的會計指引第7號編製備考財務資料以加載投資通函內而編製備考財務數據採集合理保證。

就是項委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出就編製備考財務資料所使用歷史財務資料所作出的任何報告或所發表的意見，且在執行委聘過程中，吾等在編製備考財務資料時亦無對所使用的財務資料進行審核或審閱。

在招股章程內收錄備考財務資料，目的僅為說明貴公司股份全球發售對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易已在某選定的較早日期進行，供說明用途。因此，吾等不對交易的實際結果是否如所呈報一樣發生提供任何保證。

就備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理鑒證委聘而言，涉及執行程序以評估董事用以編製備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序依賴申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質的瞭解、與編製備考財務資料有關的交易以及其他相關業務情況的瞭解。

委聘亦包括評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等獲取的證據乃充分適當，並為吾等的意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2014年6月25日