

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表任何聲明，並明確表示不會就本公告全部或任何部份內容或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京金隅股份有限公司

BBMG Corporation*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2009)

截至二零零九年十二月三十一日止年度
全年業績公告

二零零九年全年業績摘要

成功於二零零九年七月二十九日於香港聯交所主板上市

收入為人民幣11,701.1百萬元，較二零零八年上升36.8%

毛利額為人民幣3,259.2百萬元，較二零零八年上升54.3%

淨利潤為人民幣2,115.1百萬元，較二零零八年上升52.6%

歸屬於本公司擁有人的淨利潤為人民幣2,035.4百萬元，較二零零八年上升54.1%

核心歸屬於本公司擁有人的淨利潤率(不計算投資物業公平值的稅後淨收益)為13.1%，較二零零八年上升5.6個百分點

歸屬於本公司擁有人的每股基本盈利為人民幣0.63元

董事會擬派截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.07元，或人民幣271.1百萬元

全年業績

北京金隅股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度(「報告期」)的全年業績，連同二零零八年同期的比較數字。本業績已經由本公司審計委員會(「審計委員會」)審閱。

* 僅供識別

經營業績

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團實現本公司擁有人應佔利潤約人民幣2,035.4百萬元，比去年上升約54.1%；每股基本盈利約人民幣0.63元(截至二零零八年十二月三十一日止年度：人民幣0.59元)，比去年上升人民幣0.04元；年末資產淨值約為人民幣16,484.4百萬元，比年初增加約人民幣8,310.1百萬元；年末每股資產淨值約為人民幣3.86元，比年初增加約人民幣1.24元。

末期股息

董事會建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派發末期股息，每股人民幣0.07元(含稅)(截至二零零八年十二月三十一日止年度：人民幣0.04元)，合共人民幣271.1百萬元(含稅)(截至二零零八年十二月三十一日止年度：人民幣112.0百萬元)。

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收入	4	11,701,087	8,550,656
銷售成本		<u>(8,441,898)</u>	<u>(6,438,645)</u>
毛利		3,259,189	2,112,011
其他所得及收益	4	604,028	572,596
投資物業公平值淨收益		665,307	910,866
銷售及市場推廣開支		(451,205)	(447,495)
行政開支		(972,070)	(890,276)
其他淨開支		(79,564)	(87,581)
融資成本	6	(209,128)	(228,352)
應佔利潤及虧損：			
聯控實體		49,314	(16,831)
聯營公司		<u>16,091</u>	<u>(17,562)</u>
稅前利潤	5	2,881,962	1,907,376
所得稅開支	7	<u>(766,856)</u>	<u>(521,365)</u>
年度利潤		<u><u>2,115,106</u></u>	<u><u>1,386,011</u></u>
歸屬於：			
本公司擁有人	8	2,035,388	1,320,816
少數股東權益		<u>79,718</u>	<u>65,195</u>
		<u><u>2,115,106</u></u>	<u><u>1,386,011</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u>人民幣0.63元</u>	<u>人民幣0.59元</u>

有關本年度應付及建議末期股息的詳情在附註9披露。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
本年度利潤	<u>2,115,106</u>	<u>1,386,011</u>
其他全面收益		
可供出售資產：		
公平值變動	2,419	—
所得稅影響	(605)	—
年度全面收益總額	<u>2,116,920</u>	<u>1,386,011</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	2,037,202	1,320,816
少數股東權益	79,718	65,195
	<u>2,116,920</u>	<u>1,386,011</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,040,049	4,233,644
投資物業		8,195,400	7,409,487
土地使用權		1,451,811	1,328,558
商譽		246,350	99,171
其他無形資產		26,122	22,265
採礦權		149,348	89,828
聯控實體權益		241,325	254,406
聯營公司權益		316,835	795,237
可供出售投資		17,411	14,985
遞延稅項資產		231,580	119,199
非流動資產總值		17,916,231	14,366,780
流動資產			
存貨		7,698,826	6,347,923
應收賬款及票據	10	1,613,258	1,139,744
預付款、押金及其他應收款		2,409,619	1,499,591
可收回稅款		20,412	20,953
限制現金		142,747	135,753
現金及現金等價物		5,499,609	1,881,897
持有作出售非流動資產		155,962	—
流動資產總值		17,540,433	11,025,861
流動負債			
應付賬款及票據	11	2,285,463	1,961,612
其他應付及應計款		5,736,011	5,786,030
應付股息		—	19,057
計息銀行貸款		2,420,600	5,152,200
應付稅款		590,710	321,259
補充退休津貼及提早退休福利撥備		42,156	45,761
流動負債總值		11,074,940	13,285,919
流動資產（負債）淨值		6,465,493	(2,260,058)
資產總值減流動負債		24,381,724	12,106,722

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款		3,724,546	1,872,700
公司債券	12	1,933,904	—
遞延稅項負債		1,213,650	955,856
補充退休津貼及提早退休福利撥備		562,429	558,328
遞延收入		322,537	304,778
其他非流動負債		140,292	240,831
		<u>7,897,358</u>	<u>3,932,493</u>
非流動負債總值		7,897,358	3,932,493
		<u>16,484,366</u>	<u>8,174,229</u>
資產淨值			
		16,484,366	8,174,229
股權			
本公司擁有人應佔			
已發行資本		3,873,333	2,800,000
儲備		10,817,007	4,422,226
建議末期股息	9	271,133	112,000
		<u>14,961,473</u>	<u>7,334,226</u>
少數股東權益		1,522,893	840,003
		<u>16,484,366</u>	<u>8,174,229</u>
總股權		16,484,366	8,174,229

附註：

1. 公司資料

本公司為二零零五年十二月二十二日於中華人民共和國(「中國」)成立的股份制有限責任公司。本公司的註冊地址位於中國北京東城區北三環東路36號。

本集團主營業務為水泥及新型建築材料的生產及銷售、房地產開發、物業投資以及提供物業管理服務。

本公司H股於二零零九年七月二十九日於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。依本公司董事意見，本公司的最終控股公司為北京金隅集團有限責任公司(「母公司」)，一家由北京市人民政府國有資產監督管理委員會(「北京市國資委」)管理的國有企業。

2.1 編制基礎

該等財務報表根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認的會計準則及香港公司條例的披露規定編制。除以公平值計算的投資物業及若干股本投資外，該等財務報表根據歷史成本法編制。持作出售的非流動資產以賬面值及公平值減銷售成本兩者中較低者列賬。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)為標準貨幣，除另有所指外，所有數值均湊整至最接近千位數。

合併基準

該等綜合財務報表載有本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。收購受共同控制的子公司乃以合併會計法入賬。收購非共同控制的子公司乃以購買法入賬。所有收入、開支以及產生自本集團內公司間交易及公司間結餘的未實現收益及虧損已在合併賬目時悉數對銷。

合併會計法涉及發生共同控制組合的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。合併實體或業務的資產淨值乃按控制方認為的現有賬面值進行合併。不會就商譽或就收購方於被收購公司可識別資產、負債及或有負債公平淨值的權益超出共同控制合併當時的投資成本確認任何金額。綜合損益表包括各合併實體或業務自所呈報之最早日期或該等合併實體或業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準)的業績，不以共同控制合併日期為準。

購買法涉及將業務合併的成本分配至收購日期所收購可識別資產及所承擔負債及或有負債之公平值。收購成本按交易當日所獲資產及所產生或所承擔負債的公平值總和，另加收購應佔直接成本計算。或有代價於可能進行調整且可以可靠計量時確認。隨後計量或然代價會影響商譽。根據購買法，子公司業績由收購日期起(即本集團取得控制權當日)悉數合併入賬，直至該控制權終止當日為止。

少數股東權益指本公司子公司的業績及資產淨值中並非由本集團持有之外界股東權益。收購少數股東權益乃使用權益概念方法入賬，而代價與佔所收購資產淨值賬面值之差額則確認為一項股權交易。

2.2 會計政策的改變

於二零零九年，本集團提早採納香港財務報告準則第8號(修訂本)(有關板塊資產資料之經營板塊披露)(有關準則乃於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間開始應用)。

香港財務報告準則第8號界定板塊資產僅於該等資產計入向主要營運決策人呈報之計量時方予以報告。香港財務報告準則第8號須追溯應用。由於有關資料並非向本集團主要營運決策人定期報告，故並無於經營板塊資料中披露。

3. 經營板塊資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務組成業務單位，並擁有以下四個可報告的業務板塊：

- (a) 水泥板塊進行水泥及混凝土生產及銷售；
- (b) 新型建築材料板塊進行建築材料及傢具的生產及銷售；
- (c) 房地產開發板塊進行房地產開發；及
- (d) 物業投資及管理板塊於具有潛在租金收入及或資本增值的物業進行投資，並向住宅及商用物業提供管理及保安服務。

管理層監控本集團各經營板塊之業績，以便就資源分配及業績評估作出決策。板塊業績根據可報告的板塊利潤(乃經調整稅前利潤之計量)評估。經調整稅前利潤乃與本集團稅前利潤一致之計量，惟利息收入、融資成本、股息收入以及總辦事處及企業開支並不計入該等計量。

板塊間的銷售及轉讓乃經參考向第三方所作銷售的售價，按當時的市價進行交易。

本集團來自外部客戶的收入乃僅得自其在中國的業務，而本集團概無非流動資產位於中國境外。

年內，概無來自與單一外部客戶的交易的收入佔本集團總收入的10%或以上。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	水泥 人民幣千元	新型 建築材料 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	物業 投資及管理 人民幣千元	合計 人民幣千元
板塊收入					
外部客戶	4,590,045	2,855,827	3,571,904	683,311	11,701,087
板塊間	18,218	23,102	–	16,286	57,606
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總收入	4,608,263	2,878,929	3,571,904	699,597	11,758,693
<i>對賬：</i>					
板塊間銷售抵銷					(57,606)
					<hr/>
收入					<u>11,701,087</u>
板塊業績	878,458	204,741	1,098,844	926,210	3,108,253
<i>對賬：</i>					
板塊間業績抵銷					34,590
利息收入					21,303
企業及未分配開支淨值					(73,056)
融資成本					(209,128)
					<hr/>
稅前利潤					<u>2,881,962</u>

	水泥 人民幣千元	新型 建築材料 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	物業 投資及管理 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他板塊資料					
應佔聯控實體利潤及虧損	–	(6,877)	56,191	–	49,314
應佔聯營公司利潤及虧損	35,813	(19,722)	–	–	16,091
投資物業公平值淨收益 (虧損)	–	1,555	(9,080)	672,832	665,307
於損益表中確認 (撥回) 的 淨減值虧損	19,482	8,697	(808)	–	27,371
折舊及攤銷	252,141	89,702	8,959	58,451	409,253
聯控實體權益	–	159,047	82,278	–	241,325
聯營公司權益	18,000	297,636	–	1,199	316,835
分類為持有作出售的資產	–	–	155,962	–	155,962
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	水泥 人民幣千元	新型 建築材料 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	物業 投資及管理 人民幣千元	合計 人民幣千元
板塊收入					
外部客戶	3,279,909	2,678,252	1,968,332	624,163	8,550,656
板塊間	34,880	23,465	–	5,957	64,302
總收入	3,314,789	2,701,717	1,968,332	630,120	8,614,958
對賬：					
板塊間銷售抵銷					(64,302)
收入					8,550,656
板塊業績	447,091	148,975	523,819	1,127,761	2,247,646
對賬：					
板塊間業績抵銷					3,145
利息收入					18,770
企業及未分配開支淨值					(133,833)
融資成本					(228,352)
稅前利潤					1,907,376
其他板塊資料					
應佔聯控實體利潤及虧損	–	(1,621)	(15,210)	–	(16,831)
應佔聯營公司利潤及虧損	3,122	(19,939)	(745)	–	(17,562)
投資物業公平值淨收益 (虧損)	–	23,588	(16,974)	904,252	910,866
於損益表中確認 (撥回) 的淨減值虧損	32,102	–	(643)	–	31,459
折舊及攤銷	165,359	79,558	5,991	47,770	298,678
聯控實體權益	–	118,256	136,150	–	254,406
聯營公司權益	462,777	331,240	–	1,220	795,237

4. 收入、其他所得及收益

收入，即本集團的營業額，代表已售商品的發票淨值(扣除退貨及賬款折扣)；由銷售物業所得的總額(扣除營業稅及附加費)；所提供服務帶來的淨值；投資物業已收及應收租金毛收入(扣除營業稅及附加費)；以及年內的已收及應收物業管理收入。

本集團的收入、其他所得及收益的分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
收入		
貨品銷售	7,088,620	5,652,170
物業銷售	3,350,304	1,889,868
土地銷售	187,057	—
投資物業所得租金毛收入	336,416	296,744
物業管理費	219,282	169,559
所提供服務	155,810	134,746
工業廢物處理收入	119,125	124,542
酒店經營	128,210	124,982
其他	116,263	158,045
	<u>11,701,087</u>	<u>8,550,656</u>
其他所得及收益		
出租廠房及機器所得租金毛收入	28,760	53,606
出售物業、廠房及設備收益	23,000	14,105
出售土地使用權收益	26,677	—
出售投資物業收益	29,569	—
銀行利息收入	21,303	18,770
得自聯控實體的利息收入	7,368	27,773
搬遷補償	46,310	29,367
政府資助		
- 遞延收入確認	34,960	18,503
- 增值稅退稅	254,414	191,837
服務費收益	14,069	30,610
其他	117,598	188,025
	<u>604,028</u>	<u>572,596</u>

5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃扣除（計入）下列各項後得出：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已售存貨成本	7,778,334	5,741,117
已提供服務成本	663,564	697,528
折舊	371,437	276,191
物業、廠房及設備減值	-	2,149
土地使用權攤銷	29,718	18,568
其他無形資產攤銷	1,872	1,378
採礦權攤銷	6,226	2,541
出售物業、廠房及設備淨(收益) 虧損	(23,000)	1,616
出售投資物業收益	(29,569)	-
出售土地使用權收益	(26,677)	-
出售子公司虧損	-	3,272
僱員福利開支(包括董事及監事薪酬):		
薪金	560,987	528,466
養老計劃供款(定額供款計劃)	137,697	120,699
補充退休補助及提早退休福利	31,960	18,864
福利及其他開支	79,959	71,348
	<u>810,603</u>	<u>739,377</u>

6. 融資成本

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
銀行貸款利息	385,026	473,321
公司債券利息	59,813	—
減：資本化利息	(235,711)	(244,969)
	<u>209,128</u>	<u>228,352</u>

7. 所得稅

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
即期		
中國企業所得稅	459,880	223,274
中國土地增值稅	118,438	105,702
	<u>578,318</u>	<u>328,976</u>
遞延	188,538	192,389
	<u>766,856</u>	<u>521,365</u>

香港利得稅

由於本集團於年內並未於香港產生任何應課稅利潤，故此並無為香港利得稅作出撥備(二零零八年：無)。

中國企業所得稅

年內於中國營運所產生之中國企業所得稅按估計應課稅利潤之適用稅率，並根據現行法例、詮釋及慣例計算。

歸屬於聯控實體部份的稅款為人民幣24,738,000元(二零零八年：人民幣3,788,000元(稅務抵免))，包括於綜合損益表中「應佔聯控實體利潤及虧損」一項中。

歸屬於聯營公司部份的稅款為人民幣11,020,000元(二零零八年：人民幣6,077,000元)，包括於綜合損益表中「應佔聯營公司利潤及虧損」一項中。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地增值額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部房地產開發項目支出等可扣減開支的數額)的30%至50%的遞加稅率徵收。

8. 本公司擁有人應佔每股盈利

年內每股基本盈利乃根據於年內本公司擁有人應佔利潤及年內本公司已發行普通股的加權平均數計算。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔利潤	<u>2,035,388</u>	<u>1,320,816</u>
	股份數目	
股份		
用於計算每股基本盈利的年內本公司已發行 普通股加權平均股數	<u>33億</u>	<u>22億</u>

於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利額並無就攤薄作出調整，乃因該等年度內本集團並無任何具潛在攤薄影響之已發行普通股。

9. 股息

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股人民幣0.07元 (二零零八年：人民幣0.04元)	<u>271,133</u>	<u>112,000</u>
	<u>271,133</u>	<u>112,000</u>

本年度建議末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

10. 應收賬款及票據

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應收賬款	1,450,289	1,139,681
應收票據	389,772	182,348
減：減值撥備	(226,803)	(182,285)
	<u>1,613,258</u>	<u>1,139,744</u>

本集團向不同業務板塊的客戶提供不同信貸期。就水泥及新型建築材料業務板塊而言，信貸期通常為三個月，主要客戶可增至九個月。就房地產開發業務而言，已售物業的代價應由買家根據相關購銷協議條款支付。

於報告期末本集團的應收賬款賬齡分析(扣除撥備)如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
六個月內	806,698	493,585
七至十二個月	307,280	346,801
一至兩年	77,995	85,497
兩至三年	15,610	24,575
三年以上	15,903	6,938
	<u>1,223,486</u>	<u>957,396</u>

11. 應付賬款及票據

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應付賬款	2,142,326	1,827,232
應付票據	143,137	134,380
	<u>2,285,463</u>	<u>1,961,612</u>

應付賬款不計息。購貨的平均信貸期為六十天至九十天不等。

於報告期末本集團的應付賬款(以發票日期為基準)的賬齡分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
三個月內	1,107,151	857,058
四至六個月	338,564	88,475
七至十二個月	263,749	584,898
一至兩年	349,991	227,083
兩至三年	34,571	47,297
三年以上	48,300	22,421
	<u>2,142,326</u>	<u>1,827,232</u>

12. 公司債券

本公司已於二零零九年四月向中國公司投資者發行合共人民幣19億元的七年期公司債券(「債券」)。債券以固定年利率4.32厘計息並按年支付。債券由北京國有資本經營管理中心(北京市國資委所管理的機構)擔保。債券持有人有權於發行日期五週年屆滿時行使贖回權。於報告期末，債券按攤銷成本呈列。

主席致辭

尊敬的各位股東：

我謹代表董事會，欣然向各位股東提呈本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度業績公告及彙報本集團在截至二零零九年十二月三十一日止年度所取得的良好經營業績。

於二零零九年，全球經濟遭受美國次貸危機所引致的全球金融危機影響，二零零九年亦是中國經濟跨入新世紀以來最為困難的一年。中國政府全面實施並不斷完善應對全球金融危機和促進國內經濟發展的一攬子計畫，成功扭轉經濟下滑局面，率先實現中國經濟於二零零九年復蘇並穩定向好。受中國政府經濟刺激計畫以及積極的財政政策和寬鬆的貨幣政策推動，二零零九年下半年內需日益增長，而受高速鐵路、機場、公路以及城市化建設等眾多關鍵基建項目拉動，水泥、建材需求顯著增加，房地產行業快速回升。根據國家統計局之統計資料，中國經濟於二零零九年增長8.7%，而按年度基準計算的第四季增長更高達10.7%，全國固定資產投資於二零零九年同比上升30.1%至人民幣224,846億元。

面對充滿挑戰的全球經濟環境及複雜且變動不居的國內外經濟形勢，董事會準確把握發展機遇，積極應對形勢變化，科學制定發展策略，採取有效經營計畫，充分發揮本公司在戰略佈局、產業鏈、管理整合、技術和品牌等方面的優勢，大力拓展目標市場，加強區域資源整合，提高管理水準和運營效率，保持了本集團經營業績的穩定、快速、健康發展，主要業務實現穩健增長。同時，充分把握資本市場的有利時機，成功實現公司H股在香港聯交所主板首次公開發行和上市。在此，我謹代表董事會向廣大投資者和各位股東對本公司發展事業的關心和支持表示誠摯的感謝！

本報告期間，按照香港財務報告準則，本集團銷售收入約為人民幣11,701.1百萬元，同比增長約36.8%；年內的稅後利潤約為人民幣2,115.1百萬元，同比增長約52.6%，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣2,035.4百萬元，同比增長約54.1%，本公司擁有人應佔每股盈利約為人民幣0.63元。

董事會建議派付末期現金股息每股人民幣0.07元(含稅)。

水泥及預拌混凝土

二零零九年，中國政府加大對水泥行業重組和抑制水泥行業產能過剩的調控力度。通過淘汰技術落後產能、堅持節能環保及提高水泥行業的進入門檻，進一步引導水泥行業健康、有序發展，同時亦為本集團水泥產業營造有利的發展機遇。

作為環渤海地區最大的水泥企業之一，本集團充分借助國家一攬子經濟刺激計畫和擴大基礎設施建設的市場機遇，堅持京津冀「大十字」戰略佈局，加大區域資源整合、並購重組和市場拓展力度，大區域市場的控制力和競爭力大幅提升。

一是，公司加快重點項目佈局，公司新建的鹿泉東方鼎鑫水泥有限公司(「鼎鑫水泥」)日產5,000噸熟料生產線、贊皇金隅水泥有限公司(「贊皇水泥」)年產100萬噸粉磨站等新建擴建項目順利投產運行。截至二零零九年底公司水泥總產能達到1,633萬噸，進一步增強在京津冀區域市場的控制力和競爭力。混凝土業務加快在北京、天津、河北省等相關重點區域的市場開拓，實現了快速增長。

二是，公司強化優質石灰石礦等戰略資源掌控，通過並購重組增加石灰石儲備1.77億噸。截至二零零九年底，本公司實際控制的石灰石資源儲備達到5.5億噸，為提升公司水泥業務的業績及可持續發展提供了可靠保障。

三是，公司緊抓市場有利時機，成功中標京石、京滬、張承、京承等28條鐵路、高速公路工程及北京多條地鐵和南水北調工程，報告期間內實現水泥總銷量約1,388萬噸，同比增加約348萬噸；商品混凝土銷量約290萬立方米，同比增加約65萬立方米，水泥板塊的銷售收入約人民幣4,608.3百萬元，同比增長約39.0%。

四是，強化公司水泥產業發展循環經濟的先發優勢，創新水泥盈利模式。公司自主研發建設的國內第一條依託水泥窯無害化、資源化處置城市生活污水的示範線成功運營，年處置能力達到北京市生活污水總量的四分之一；公司自主研發設計的國內首條利用水泥窯無害化處置生活垃圾焚燒後剩餘飛灰的中試線已試運行，開創了水泥產業嶄新的盈利模式，實現經濟效益、社會效益和生態效益的協調統一。

新型建築材料

本報告期間，本集團有效克服了金融危機造成外需不足的影響，新型建築材料業務實現平穩較快增長，「園區化」發展優勢進一步呈現。

一是，本集團進一步加大市場前景好、收益高的項目投資建設，北京通達耐火技術股份有限公司（「通達耐火」）年產5萬噸高檔耐火製品生產線技術改造項目投產運行、年產15萬噸耐材原料基地順利開工。二零零九年十一月十六日，通達耐火以其高水準的先進技術及研發實力，獲評為國家級企業技術中心。

二是，公司加快同類產業資源的整合進程，先後完成加氣混凝土業務和塗料業務的整合，實現經營效益和市場競爭力的顯著提升。

三是，公司按照「統一規劃、分步建設」模式，佔地1,000餘畝的大廠金隅工業園區以建設速度快、綜合成本低、配套一體化、管理專業化，以及有效集中爭取當地優惠政策支援等多方面優勢，為入園企業提供了系統化的優質服務；首批入園企業中已建成1.5萬噸的玻璃棉生產線和2,500萬立方米的礦棉板生產線，並正式投入運營。

四是，本集團推進集成化銷售模式，大力開拓重點工程市場，天壇傢俱、星牌礦棉板、幹拌砂漿、塗料、玻璃棉等主要產品成功中標國家博物館、京包隧道、國家會議中心、北京多條地鐵站、天津津門津塔等工程項目，實現銷售業務較快增長。

房地產開發

本報告期內，公司房地產開發業務堅持「兩個結構」調整和「好水快流」的經營策略，取得突出業績。

其一，通過深化調整開發項目結構和土地儲備結構，堅持快開發、快建設、快銷售等措施，在二零零九年上半年房地產市場遇冷時，本集團加快項目開工、建設進度和土地儲備，在我國房地產先抑後揚、先冷後熱的變局中，贏得了主動，佔領了先機。金隅七零九零、金隅觀瀾時代、金隅可樂+、金隅萬科城、金隅時代城等項目基本售罄，金隅美和園、金隅麗景園等保障性住房項目銷售指標對接率達到80%以上。

其二，通過規避週期式的經營策略，本集團重點佈局北京、天津、杭州等一線城市，土地儲備取得豐碩成果。二零零九年至二零一零年初，成功獲取本集團自有入市交易地塊6宗、非自有入市交易地塊4宗，新增土地儲備179.8萬平方米。截至二零一零年三月三十一日，本公司擁有土地儲備約559萬平方米。

物業投資及管理

物業投資及管理業務在深化整合中規模效益進一步凸現，實現租金和收益的穩步增長，繼續保持了較高的出租率和租金水準。

其一，本集團持有的物業面積持續增加，經營規模和市場競爭力進一步增強。二零零九年，環球貿易中心三期投入運營，增加物業面積6.5萬平方米，投資物業總面積達到60.1萬平方米。公司於二零一零年三月新收購大成國際寫字樓項目，增加投資性物業面積5.8萬平方米，大成國際寫字樓位於北京東四環，地理位置優越，具備可觀的升值空間。

其二，通過有效的宣傳推廣和行銷策略，鞏固和擴展客戶資源，進一步提升本集團物業經營的良好品牌和市場形象。通過完善的設施和優秀的服務水準，環球貿易中心吸引了英特爾、日本電通、德國電信、一汽奧迪等國際大型公司入戶；公司高檔物業管理榮獲「中國物業行業金牌服務品牌企業」殊榮；鳳山度假村作為唯一入選的北方溫泉，被境外媒體評為「中國嚴選十大溫泉」之一。

展望

根據若干主要國際經濟組織的預測，全球經濟有望穩步回升，而中國經濟將繼續維持較快增長。與此同時，金融危機影響仍舊存在，中國宏觀經濟仍然充滿變化和不斷調整。二零一零年將是機遇和挑戰並存的一年。

二零一零年，本集團將順勢宏觀政策調整，應對經濟形勢變化，把握發展新機遇，繼續加大大區域市場產業佈局和業務發展，拓展經營規模、發揮協同效益、增強抵禦經濟波動的實力，全面推動公司強勢發展。

水泥及預拌混凝土業務方面，公司將在進一步完善京津冀「大十字」戰略佈局的同時，有選擇地在資源優勢區域競爭性佈局，加快推進水泥產業兼併重組步伐和新、改、擴建水泥項目建設，提高區域市場覆蓋率和佔有率，在主動競爭中贏得發展主導權；加快稀缺資源佔有，夯實戰略基礎，提高對京津冀及其他區域戰略資源的掌控度，為水泥產業可持續發展奠定堅實基礎；進一步拓展「低炭經濟和循環經濟」的新型水泥產業發展模式，發揮餘熱發電、處置城市污泥和工業廢棄物等優勢，降低運營成本，提高生產附加價值；強化核心業務戰略合作的新模式，加強與中國昊華化工(集團)總公司(「中國昊華」)、大唐國際發電股份有限公司等戰略夥伴的跨行業合作與協同發展，通過資源分享和優勢互補，拓展公司水泥業務發展空間。

新型建築材料業務方面，公司將繼續堅持「園區化」發展模式，在加快結構調整中不斷提升產業集中度，進一步增強核心競爭力。通過緊密對接北京市都市型工業發展規劃定位，加快技術創新和產業升級，不斷夯實公司都市型工業的發展基礎；繼續推進同業資源的整合深度和力度，使資產優化、產能集中、人才彙聚，不斷提升產業整體市場競爭力和經濟效益；在大廠金隅工業園成功發展的基礎上，加快其他工業園區的規劃建設，使之成為新型建材製造業再創業、大發展的新平臺；堅持循環經濟理念和低碳經濟策略，將清潔生產、節能減排、綜合利用等措施貫穿到生產經營的各個環節，更好地實現「經濟效益、社會效益、生態效益」的協調統一。

房地產開發業務方面，公司將抓住房地產市場回暖機遇，以合理穩健的市場運作手段擴大土地儲備，擇機推動自有土地入市交易，同時優化市場區域，適度進入城市化潛能大、城鎮化前景好的二、三線城市，持續科學地儲備適量的土地資源；保持科學合理的開發產品組合，進一步加大普通商品房的開發比例，加快建設、加快銷售、加快資金回籠，提升盈利能力和現金流轉；充分發揮金隅核心產業鏈優勢，積極探索住宅產業化發展模式，提升品牌影響力，打造精品項目，實現房地產開發業務持續快速健康發展。

物業投資及管理業務方面，公司將充分發揮資源整合和規模優勢，利用國家「擴內需」政策帶來的增長機遇，有效對接首都北京的經濟發展定位和國家宏觀調控政策，加強經營模式、盈利模式及服務內容的創新，加大行銷力度，優化經營環境、提升服務水準和物業品牌價值，進一步提升盈利能力。

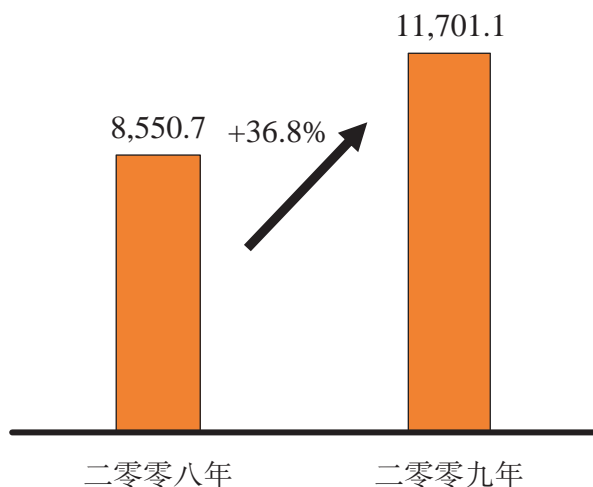
最後，本人謹代表董事會，衷心感謝各位股東及本集團業務夥伴於過去一年的支持和幫助。二零一零年，在各位股東的大力支持和全體員工的共同努力下，公司有信心進一步實現各項業務的快速發展，以優良的業績回報股東。

管理層討論及分析

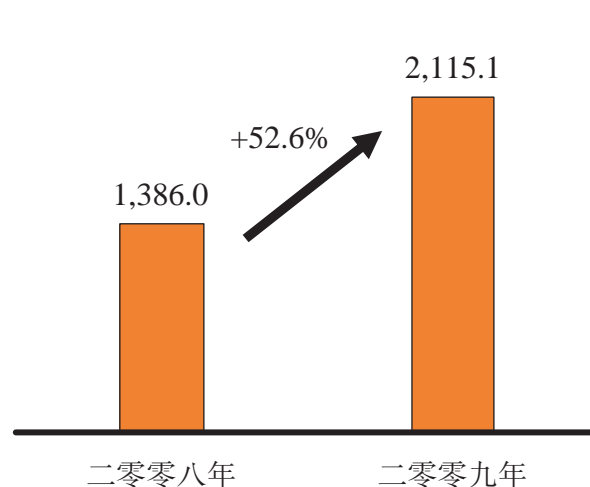
財務資料概要

	二零零九年 人民幣百萬元	二零零八年 人民幣百萬元	變動 %
收入	11,701.1	8,550.7	36.8
毛利	3,259.2	2,112.0	54.3
稅前利潤	2,882.0	1,907.4	51.1
年度利潤	2,115.1	1,386.0	52.6
歸屬於本公司擁有人的淨利潤	2,035.4	1,320.9	54.1
本公司擁有人應佔基本每股盈利	人民幣0.63元	人民幣0.59元	6.8
總資產	35,456.7	25,392.7	39.6
淨資產	16,484.4	8,174.3	101.7

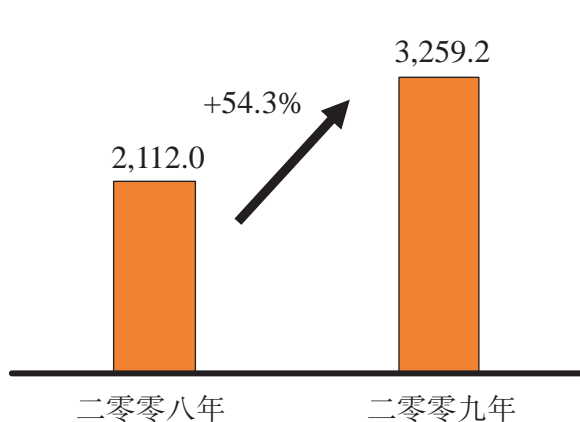
收入 (人民幣百萬元)



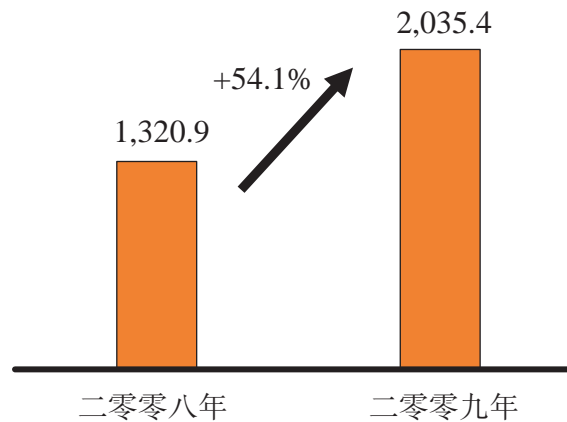
年度利潤 (人民幣百萬元)



毛利額 (人民幣百萬元)



歸屬於本公司擁有人的淨利潤 (人民幣百萬元)



業務資料概要

水泥

	二零零九年 銷量	二零零八年 銷量	變動 %
水泥(萬噸)	1,388.0	1,040.0	33.5
其中：自產水泥(萬噸)	1,082.0	750.0	44.3
混凝土(萬立方米)	290.0	225.0	28.9
固廢處理(萬噸)	16.0	13.0	23.1

新型建材

	二零零九年	二零零八年	變動 %
傢俱(人民幣百萬元)	678.0	617.0	9.9
耐火材料(萬噸)	17.3	15.5	11.6
貿易及物流(人民幣百萬元)	1,080.0	999.0	8.1
其他產品收入(人民幣百萬元)	533.0	626.0	(16.5)

房地產開發

	二零零九年	二零零八年	變動 %
新竣工面積(萬平方米)	54.0	46.0	17.4
結轉面積(萬平方米)	47.4	24.5	93.5
其中：商品房(萬平方米)	36.1	20.1	79.6
保障性住房(萬平方米)	11.3	4.4	156.8

註：以上不含本公司聯控實體北京金隅萬科房地產開發有限公司(「金隅萬科」)年內結轉面積16.9萬平方米。

物業投資及管理

	二零零九年	二零零八年	變動 %
投資物業總面積(萬平方米)	60.1	53.0	13.4
可出租面積(萬平方米)	47.2	41.6	13.5
實際出租面積(萬平方米)	37.1	27.9	33.0

總體業績回顧

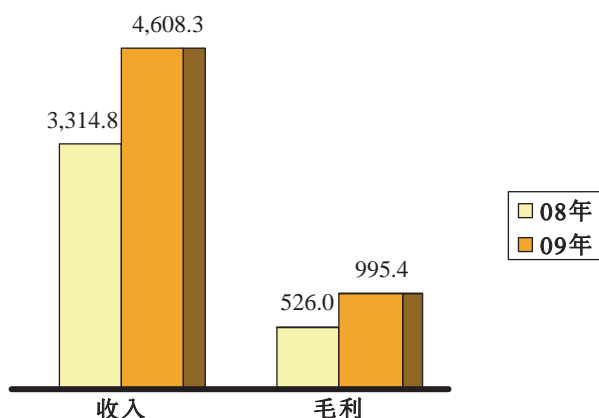
二零零九年，公司借助中國政府4萬億人民幣經濟刺激政策的帶動和環渤海經濟區域固定資產投資大幅增加的良好契機，加快推進產業結構調整和區域佈局，強化內部運營管理水準，提升管理效率，降低運營費用，公司各項經濟指標均實現較大幅度增長。

二零零九年，公司業績增長迅速，收入首次突破百億元，同比增長36.8%，達到人民幣11,701.1百萬元；毛利額同比增長54.3%，達到人民幣3,259.2百萬元；淨利潤同比增長52.6%，達到人民幣2,115.1百萬元。

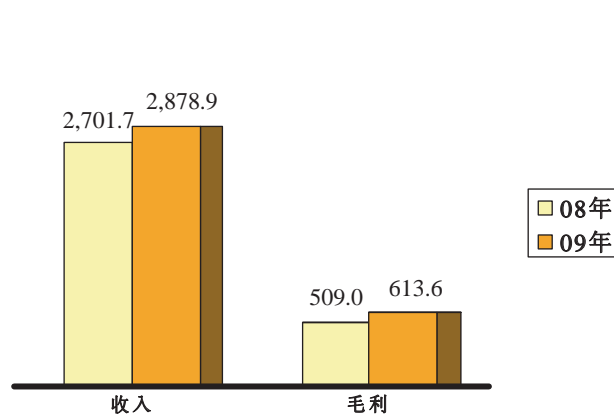
公司的水泥、新型建材、房地產開發及投資物業四大業務板塊業績均取得了顯著的增長，其中：

- 水泥業務收入增長39.0%，達到人民幣4,608.3百萬元，毛利增長89.2%，達到人民幣995.4百萬元；
- 新型建材業務收入增長6.6%，達到人民幣2,878.9百萬元，毛利增長20.6%，達到人民幣613.6百萬元；
- 房地產業務收入增長81.5%，達到人民幣3,571.9百萬元，毛利增長78.9%，達到人民幣1,188.0百萬元；及
- 物業投資及管理業務增長11.0%，達到人民幣699.6百萬元，毛利增長11.4%，達到人民幣463.5百萬元。

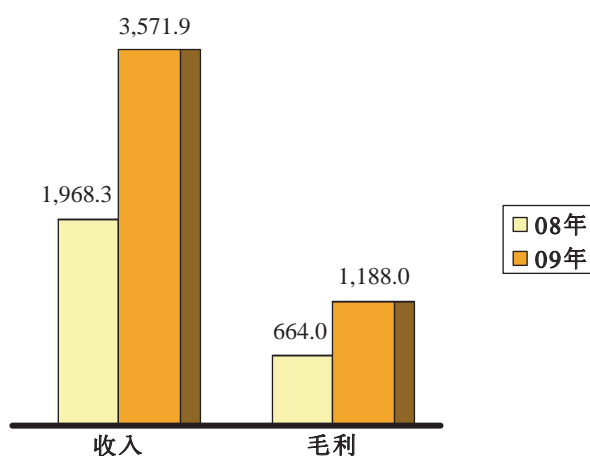
水泥板塊 (人民幣百萬元)



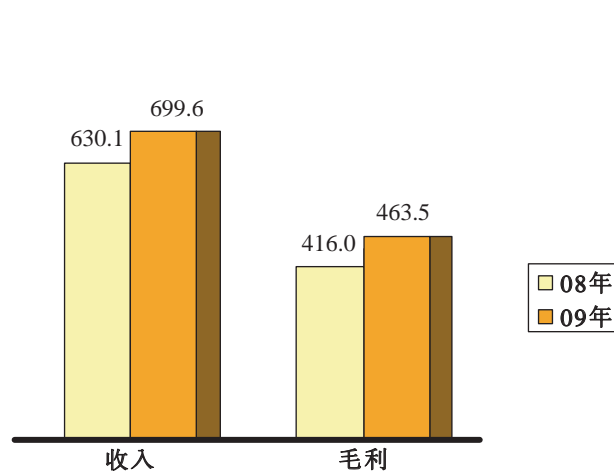
新型建材板塊 (人民幣百萬元)



房地產開發板塊 (人民幣百萬元)



物業投資及管理板塊 (人民幣百萬元)



各業務板塊經營狀況分析

各業務板塊收入比較

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣百萬元	變動 %
水泥板塊	4,608.3	3,314.8	39.0
新型建材板塊	2,878.9	2,701.7	6.6
房地產開發板塊	3,571.9	1,968.3	81.5
物業投資及管理板塊	699.6	630.1	11.0
抵銷	(57.6)	(64.3)	不適用
合計	<u>11,701.1</u>	<u>8,550.6</u>	<u>36.8</u>

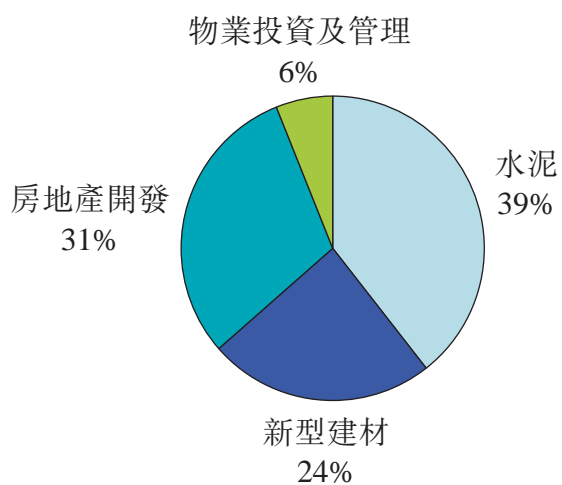
各業務板塊毛利總額比較
 二零零九年 二零零八年
 十二月三十一日 十二月三十一日
 人民幣百萬元 人民幣百萬元

	二零零九年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣百萬元	變動 %
水泥板塊	995.4	526.0	89.2
新型建材板塊	613.6	509.0	20.6
房地產開發板塊	1,188.0	664.0	78.9
物業投資及管理板塊	463.5	416.0	11.4
抵銷	(1.3)	(3.0)	不適用
合計	3,259.2	2,112.0	54.3

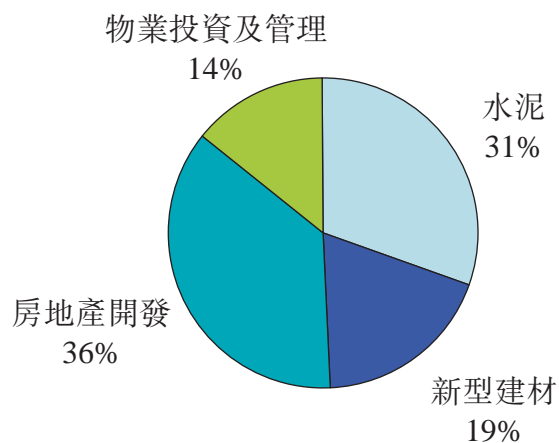
各業務板塊毛利率比較
 二零零九年 二零零八年
 十二月三十一日 十二月三十一日

	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日	變動 %
水泥板塊	21.6%	15.9%	5.7
新型建材板塊	21.3%	18.8%	2.5
房地產開發板塊	33.3%	33.7%	(0.4)
物業投資及管理板塊	66.3%	66.0%	0.3
抵銷	不適用	不適用	不適用
平均	27.9%	24.7%	3.2

二零零九年各板塊收入分佈



二零零九年各板塊毛利分佈



1、 水泥業務

二零零九年，公司水泥板塊實現收入人民幣4,608.3百萬元，同比增長39.0%；毛利人民幣995.4百萬元，同比增長89.2%；毛利率21.6%，同比提高5.7個百分點。

二零零九年公司自產水泥毛利率26.4%，同比提高3.4%；噸毛利達到人民幣78元噸，同比提高人民幣25元噸；噸淨利人民幣49元噸，同比提高人民幣24元噸。

水泥板塊業績大幅增長，(i)一方面受益於京津冀區域良好的水泥市場環境，二零零九年該區域的水泥價格平均上漲了約人民幣15元噸；(ii)另一方面受益於公司同一營運、節能減排降低成本增效等內部管控方面的卓越改善。

(1) 加快推進水泥產業兼併重組步伐，提高區域市場佔有率和掌控力

公司緊抓市場有利時機，不斷擴大在環渤海區域的市場份額，成功中標京石、京滬、張承、京承等28條鐵路、高速公路工程及北京多條地鐵和南水北調工程。本期水泥銷量達到1,388萬噸，同比增加348萬噸；其中自產水泥1,082萬噸，同比增加332萬噸。公司新建的鼎鑫水泥日產5,000噸熟料生產線和贊皇水泥年產100萬噸粉磨站投產。

公司充分利用中國政府調整水泥產業結構，鼓勵行業重組的機遇，加快推進環渤海區域水泥產能的併購重組，並與中國吳華等公司建立戰略合作關係。截至二零零九年底，公司水泥總產能1,633萬噸，預計二零一零年能將水泥產能迅速擴大到約4,000萬噸，加大了本集團對區域水泥市場的掌控力。

公司於二零一零年三月三十日舉行的第一次臨時股東大會審議通過的併購重組計劃情況如下：

水泥板塊	所在區域	控股比例	單位：萬噸			
			水泥 年產能	權益 年產能	石灰石 儲備	備註
天津振興水泥有限公司	天津	60.64%	180	109	-	
張家口金隅水泥有限公司	河北省張家口	90%	110	99	2,700	
曲陽金隅水泥有限公司 (「曲陽水泥」)	河北省曲陽	90%	200	180	7,000	在建，二零一零年 四月投產
涿鹿永興水泥有限公司 (「永興水泥」)	河北省涿鹿	100%	200	200	8,000	在建，二零一零年 六月投產
平谷水泥二廠生產線	北京平谷	100%	100	100	-	
合計			<u>790</u>	<u>688</u>	<u>17,700</u>	

(2) 加快水泥戰略資源儲備，夯實水泥產業的可持續發展的保障

截至二零零九年底，公司實際控制的石灰石資源儲備達到5.5億噸，通過併購重組增加石灰石儲備1.77億噸，截至二零一零年三月三十一日石灰石儲備總計7.27億噸；此外，公司將進一步通過各種方式整合水泥戰略資源，預計二零一零年底可將石灰石儲備增加到10億噸左右。戰略資源的儲備為提升公司水泥業務的業績及可持續發展提供了保障。

(3) 強化公司在水泥行業發展循環經濟的先發優勢，創新水泥行業盈利模式

公司大力發展循環經濟、低碳經濟產業。廣泛在水泥生產線採用餘熱發電技術，率先利用水泥窯開展處置城市與工業廢棄物、生活污水及垃圾，強化公司在水泥「節能、環保、高附加值」的新型水泥產業模式，大幅提高了盈利能力。

二零零九年，本公司餘熱發電機組配備達到49.5兆瓦，全年發電量共計2.68億千瓦時，節約成本近人民幣70百萬元，並以此為基礎，成功進行了本集團首項國際碳減排交易，獲得首筆交易收入人民幣3.15百萬元。

公司利用水泥窯，處置工業廢棄物、城市污泥、垃圾、飛灰等，均取得顯著的社會和經濟效益。二零零九年，北京金隅紅樹林技術有限責任公司(「金隅紅樹林」)處置工業廢棄物及城市污泥16萬噸，北京新北水水泥有限責任公司(「新北水」)及金隅紅樹林利用200萬噸的水泥生產線合併實現淨利潤人民幣179.8百萬元，同比增長66.7%；北京市琉璃河水泥有限公司(「琉璃河水泥」)利用200萬噸的水泥生產線實現淨利潤人民幣90.1百萬元，同比增長43.7%。金隅紅樹林取得國家環保部頒發全國唯一一家「利用水泥窯處置廢棄物經營許可證」，為下一步公司在水泥行業推廣應用此技術提供了保障。

(4) 加強內部運營管控，降低管理成本，提高盈利水準

公司依託在水泥行業人才、技術及管理優勢，提高收購水泥企業營運水泥和獲利能力。公司下屬子公司鼎鑫水泥通過規模化生產，提升區域市場控制能力，降低運營成本，二零零九年利用擁有的僅520萬噸產能生產線，實現收入人民幣1,509百萬元，同比增長63.8%，實現淨利潤人民幣299.3百萬元，同比增長390.7%。較本集團於二零零七年收購鼎鑫水泥之初產能增加320萬噸，淨利潤增長近10倍。

(5) 加快水泥下游產業佈局，發揮產業鏈協同優勢

公司率先在行業內加快商品混凝土產業佈局，通過控制區域混凝土生產，控制水泥終端市場，延伸水泥產業利潤鏈條。報告期內，本公司銷售商品混凝土290萬立方米，同比提高65萬立方米；收入為人民幣850百萬元，同比增長25%，毛利率達到8.1%，同比提高3.16個百分點。

2、 新型建材業務

二零零九年，公司新型建材板塊實現收入人民幣2,878.9百萬元，同比增長6.6%；毛利人民幣613.6百萬元，同比增長20.6%；毛利率21.3%，同比提高2.5個百分點。

	二零零九年 人民幣百萬元	二零零八年 人民幣百萬元	變動 %
收入			
新型建材板塊整體	2,878.9	2,701.7	6.6
- 裝飾裝修材料	904.0	990.0	(8.7)
- 節能牆體保溫材料	307.9	252.7	21.8
- 耐火材料	587.0	460.0	27.6
- 商貿物流	1,080.0	999.0	8.1

	二零零九年 人民幣百萬元	二零零八年 人民幣百萬元	變動 %
毛利			
新型建材板塊合計	613.6	509.0	20.6
- 裝飾裝修材料	179.0	185.0	(3.2)
- 節能牆體保溫材料	69.6	63.0	10.5
- 耐火材料	189.0	123.0	53.7
- 商貿物流	176.0	138.0	27.5
毛利率(%)			
新型建材板塊整體	21.3%	18.8%	2.5
- 裝飾裝修材料	19.8%	18.7%	1.1
- 節能牆體保溫材料	22.6%	24.9%	(2.3)
- 耐火材料	32.2%	26.7%	5.5
- 商貿物流	16.3%	13.8%	2.5

公司新型建材業務，積極調整產品結構和市場策略，重點發展優勢產品，抓住經濟復蘇的有利時機，保持了業務的整體增長。

(1) 加快「工業園區」建設，大力發展新型、綠色、節能建材產品

將重點優勢產品項目向園區集聚，實現「園區化」和產業集群化發展模式，促進產品結構調整和技術升級。二零零九年，大廠工業園已建成1.5萬噸的玻璃棉生產線和2,500萬立方米的礦棉板生產線，並已投入運營。

(2) 搶抓市場機遇，大力開拓重點工程市場

建立建材產品集成化銷售模式，為大型工程進行整體配套供應，實現銷售業務增長。二零零九年，公司成功中標國家博物館、京包隧道、國家會議中心、北京地鐵站及天津津門津塔等工程項目。

3、 房地產開發業務

二零零九年，公司房地產開發業務實現收入人民幣3,571.9百萬元，同比增長81.5%；毛利總額人民幣1,188.0百萬元，同比增長78.9%；毛利率33.3%，同比下降0.4個百分點，實現收入現金流入人民幣5,577.0百萬元。

(1) 加快在建項目銷售，加速資金回籠

二零零九年，本公司房地產項目結轉面積47.4萬平方米，同比增長22.9萬平方米。其中，商品房結轉面積36.1萬平方米，同比增長16.0萬平方米；保障性住房結轉面積11.3萬平方米，同比增長6.9萬平方米。另外，本公司聯控實體金隅萬科年內結轉面積16.9萬平方米，公司按照股權比例獲得收益約人民幣52百萬元。

(2) 加大一線城市土地儲備，嚴控項目土地成本，提升產品盈利能力

公司通過規避週期式的經營策略，重點佈局一線城市，在土地儲備方面取得了豐碩的成果，二零零九年至二零一零年初已新取得土地儲備179.8萬平方米，平均樓面地價僅人民幣3,459元/平方米。另外，經本公司二零一零年三月三十日舉行的臨時股東大會審議通過關於「收購北京大成開發集團有限公司(「大成開發」)的房地產相關項目，增加土地儲備96.5萬平方米。截至二零零九年十二月三十一日，公司的土地儲備達到397萬平方米；截至二零一零年三月，公司擁有土地儲備約559萬平方米(其中：持有未建土地318萬平方米)。

二零零九年至二零一零年初已新取得土地儲備

序號	項目名稱	位置	購買時間	權益	總規 劃面積 (平方米)	土地金額 (人民幣 萬元)	折合 樓面地價 (人民幣元 平方米)
1	土橋一期	北京	二零零九年 五月二十五日	100%	339,753	55,925	1,646
2	土橋二期	北京	二零零九年 六月十二日	100%	342,441	56,002	1,635
3	大興黃村商業金融	北京	二零零九年 四月二十七日	100%	116,465	15,360	1,319
4	東沙河西區(西海岸)	北京	二零零九年 六月二十五日	100%	101,430	31,312	3,087
5	杭州觀瀾時代1地塊R-03	杭州	二零零九年 十二月三日	100%	126,350	72,100	5,706
6	杭州觀瀾時代1地塊R-04	杭州	二零零九年 十二月三日	100%	62,930	35,123	5,581
7	西三旗項目	北京	二零零九年 十二月三十日	100%	49,737	68,180	13,708
8	天津張貴莊1	天津	二零一零年 一月十一日	100%	367,815	136,990	3,724
9	天津張貴莊2	天津	二零一零年 三月二十三日	100%	200,000	81,000	4,050
10	東沙河西岸介山二期	北京	二零一零年 三月五日	100%	91,379	70,040	7,665
	合計				<u>1,798,300</u>	<u>622,032</u>	<u>3,459</u>

4、物業投資及管理業務

二零零九年，公司物業投資及管理板塊繼續保持了高出租率和盈利水準。實現收入人民幣699.6百萬元，同比增長11.0%；毛利總額人民幣463.5百萬元，同比增長11.4%；毛利率66.3%，同比提高0.3個百分點。

(1) 高檔投資性物業面積持續增加，估值水準穩步提升

二零零九年，環球貿易中心三期投入運營，增加物業面積6.5萬平方米，投資物業總面積達到60.1萬平方米；物業總體估值達到人民幣82億元，平均每平方米估價約人民幣13,598元。

本公司於二零一零年三月三十日舉行的臨時股東大會通過「收購大成開發」的表決，使公司成功收購大成國際寫字樓項目，增加投資性物業面積5.8萬平方米，大成國際寫字樓位於北京東四環CBD區域，地理位置優越，項目出租率高，盈利前景良好。

(2) 品牌效應突顯

公司出租率保持區域高水平，公司所持有的物業項目獲得「全國優秀物業示範大廈」稱號，公司通過完善的設施和優秀的服務，先後吸引了英特爾、日本電通、德國電信、一汽奧迪等國際知名公司入駐。品牌效應的提升，直接帶動了本公司物業出租率及出租價格的提高。

二零零九年大廈物業出租經營情況表

位置	物業 權益	總面積 (萬平方米)	公允價值 (人民幣 億元)	出租單價 (人民幣 元/日)	平均	單位	
					出租率	公允價值	
					(人民幣元	平方米)	
環球貿易中心一期	北京北三環	100%	10.5	18.11	5.5	92.9%	17,246
騰達大廈	北京西二環	100%	7.7	9.94	4.5	94.5%	12,783
金隅大廈	北京西二環	100%	3.6	5.59	4.0	96.2%	15,542
建達大廈及建材經貿大廈	北京東二環	100%	4.7	8.62	6.3	98.4%	18,250
	小計		26.5	42.26			
其他物業	北京城區		33.6	39.69			
	合計		60.1	81.95			13,598

其他損益表項目的分析

1. 其他所得及收益

報告期內，本集團實現其他所得及收益人民幣604.0百萬元，同比增加人民幣31.4百萬元，主要是因為鼎鑫水泥、琉璃河水泥、新北水等單位由於收入增長，增值稅退稅金額增加。

2. 投資物業公平值淨收益

報告期內，本集團報告期內投資物業公平值淨收益為人民幣665.3百萬元，同比減少人民幣245.6百萬元。本期投資性物業公平值淨收益的主要原因是由於本期北京房產價格普遍大幅上漲，評估師根據公開市場情況，提高了對本公司投資物業的公平價值。

3. 銷售及市場推廣費用、行政費用及融資費用

報告期內，本集團的期間費用佔收入的比重均有較大幅度的下降。

	二零零九年 人民幣百萬元	二零零八年 人民幣百萬元	變動 人民幣百萬元
銷售及市場推廣費用	451.2	447.5	3.7
佔收入比重	3.9%	5.2%	降低1.3個百分點
行政費用	972.1	890.3	81.8
佔收入比重	8.3%	10.4%	降低2.1個百分點
融資費用	209.1	228.4	(19.3)
佔收入比重	1.8%	2.7%	降低0.9個百分點

- (1) 二零零九年銷售及市場推廣費用人民幣447.5百萬元，同比增加人民幣3.7百萬元，較二零零八年輕微增加。本集團通過統一銷售管道等方式，同比將銷售及市場推廣費用佔收入比重降低1.3個百分點至3.9%。
- (2) 二零零九年行政費用人民幣890.3百萬元，同比增加人民幣81.8百萬元，主要是由於本集團混凝土及水泥企業的業務擴張，使得行政費用有所增加。但本集團通過整合內部管理，同比將行政費用佔收入比重降低2.1個百分點至8.3%。

- (3) 二零零九年融資費用人民幣228.4百萬元，同比減少人民幣19.3百萬元。通過統一資金管理、集中信貸，提高企業信用評級，使大部分借款在基準利率的基礎上下浮10%。同比將融資費用佔收入比重降低0.9個百分點至1.8%。

4. 應佔聯控實體及聯營公司利潤及虧損

二零零九年應佔聯控實體及聯營公司利潤及虧損由去年的虧損人民幣34.4百萬元，變動至今年的盈利人民幣65.4百萬元，主要是由於今年從本公司聯控實體金隅萬科獲得盈利人民幣52百萬元。

資產負債狀況

	主要資產負債項目比較		變動 %
	二零零九年 人民幣百萬元	二零零八年 人民幣百萬元	
流動資產	17,540.5	11,025.9	59.1
流動負債	11,074.9	13,285.9	(16.6)
淨流動資產(負債)	6,465.6	(2,260.1)	不適用
非流動資產	17,916.2	14,366.8	24.7
非流動負債	7,897.4	3,932.5	100.8
總資產	35,456.7	25,392.7	39.6
淨資產	16,484.4	8,174.3	101.7
其中：本公司股東應佔股權	14,961.5	7,334.3	104.0
少數股東權益	1,522.9	840.0	81.3
資產負債率(%)(總負債除以總資產)	53.5	67.8	降低14.3百分點

於二零零九年十二月三十一日，本集團資產品質大幅提高，合併範圍內資產總額為人民幣35,456.7百萬元，較上年末增加39.6%；淨資產人民幣16,484.4百萬元；較上年末增加101.7%；資產負債率53.5%，較本報告期初降低14.3個百分點。

於二零零九年十二月三十一日，本集團淨流動資產額為人民幣6,465.6百萬元，同比增加人民幣8,725.7百萬元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團現金及銀行結餘合計為人民幣5,642.4百萬元，同比增加人民幣3,624.7百萬元。於二零零九年十二月三十一日，本集團計息銀行借款總額

為人民幣6,145.1百萬元。其中，須於一年內償還之計息銀行貸款為約人民幣2,420.6百萬元，比年初減少約人民幣2,731.6百萬元；須一年後償還之計息銀行貸款為約人民幣3,724.5百萬元，比年初增加約人民幣1,851.8百萬元。

公司於報告期內，成功發行人民幣19億元的七年期公司債券，債券信用等級3A級，票面利率4.32%，遠低於市場同類金融產品利率水平；在香港聯交所主板公開上市發行，募集資金約港幣68.46億元。公司於報告期內先後與多家銀行簽署合作協定，獲得綜合授信人民幣454億元，利率較銀行同期基準利率下調10%。顯著改善了公司財務狀況和資本結構，為公司業務運營發展提供了穩定的資金支持。

未來前景及展望

公司將加速區域、戰略資源的整合，強化公司在水泥、新型建材、房地產開發、物業投資及管理四大產業板塊的核心優勢。大力發展低碳經濟、循環經濟，依託科技創新不斷提升核心競爭力和市場競爭優勢。緊緊抓住國家出臺的「拉動內需」、「建材下鄉」、「鼓勵行業重組」等有利政策契機。保持公司持續快速發展，實現公司業績的全面快速增長。

1. 水泥業務展望

水泥板塊要通過加快重點項目建設投產，在進一步完善京津冀戰略佈局的同時，有選擇的在資源優勢區域競爭布點。

(1) 控降發展成本，實現有序擴張

要在控降發展成本的前提下，實現水泥產業板塊的有序擴張。公司在建的贊皇水泥、河北太行水泥股份有限公司(「太行水泥」)、永興水泥、曲陽水泥共4條日產5,000噸水泥熟料生產線進展順利，計畫將於二零二零年陸續投產運營。公司最新併購重組燕趙水泥等年產能800萬噸水泥項目，要提高運營品質和獲利能力。確立公司在華北地區第一大水泥生產商的市場地位，以新增產能的快速增長搶佔市場先機、提高市場覆蓋率和佔有率。

(2) 佔有稀缺資源，夯實戰略基礎

要更大發揮市場配置資源的基礎性作用，進一步提高對京津冀及其他區域戰略資源的掌控度，為公司的水泥產業可持續發展奠定堅實基礎。配合水泥產業佈局的同時，加快混凝土產業的佈局，發展混凝土產業，提升區域水泥市場控制能力，延伸水泥產業利潤鏈條。

(3) 拼搶新興市場，適度向外佈局

要在鞏固京津冀進行戰略佈局形成的良好基礎之上，一方面積極抓好電石渣製造水泥等戰略性項目的布點；另一方面，選准選好發展項目，把握好節奏和幅度，以京津冀為核心區域，以地震波的擴展方式，適度延伸「大十字」戰略佈局的半徑，進一步提升公司水泥產業在大區域市場的影響力和控制力。

(4) 堅持走低碳經濟、循環經濟之路，大力推進節能減排

加快對接國家強化節能減排目標責任制，加強節能減排重點工程建設，開展低碳經濟試點等政策措施，積極探索水泥行業「低碳排放、高效能、高效率」為特徵的低碳技術研發和低碳經濟發展路徑，建立國家環保工程研究中心和國家環保工程實驗室；大力推廣利用水泥窯處置工業廢棄物、污泥、垃圾焚燒飛灰技術，不斷提高水泥產業盈利能力，創造水泥行業嶄新盈利模式。

2. 新型建材業務展望

新型建材板塊要在加快結構調整中不斷提升產業集中度，進一步提升核心競爭力，進一步堅持好「園區化」發展模式。

(1) 加快「工業園區」建設

將加快「工業園區」建設，通過「園區化」生產和管理，實現產業集群化發展，促進產品生產技術升級，提升產品市場競爭力和盈利水準。目前大廠工業園區新建高檔木製品項目、年產5萬噸高檔塗料生產基地項目，預計二零一零年將投產運營。

(2) 加快產品結構調整

深入推進和不斷加快資源整合深度和力度，加快產品結構調整，重點發展優勢產業。實現產業整體市場競爭力和經濟效益的大幅提升，公司擁有的年產2,500萬平方米的礦棉板生產線、年產5萬噸高檔耐火製品生產線、年產15萬噸優質耐火原材料生產線等多個重點優勢產業項目都已投產或即將投產，預計未來可為公司帶來可觀的收益。

3. 房地產開發業務展望

房地產開發板塊要密切關注政策導向，繼續深化「兩個結構」調整，著力實施「好水快流」方針，加快做強做大步伐。

(1) 加快產品結構調整，加快項目銷售

加大普通商品房的開發比例，著力實施「好水快流」方針，加快建設、加快銷售、加快資金回籠，加大已建成兩限房的對接力度，儘快將現實資源轉化為現實效益。

(2) 布局一線城市，充足土地資源儲備

公司房地產開發業務將繼續重點佈局北京、天津、杭州及重慶等一線城市，適度進入城市化潛能大、城鎮化前景好的二、三線城市，持續科學的儲備適量的土地資源。在控制總量成本的基礎上，獲取升值潛力較大的優質土地資源。

(3) 加快資產重組，多管道擴展公司業務

公司近期已成功重組大成房地產，未來公司將利用各種時機，積極開展重組業務，迅速擴大房地產業務經營規模。同時，公司將根據業務發展需要，適時對北京區域具備條件的自有土地進行開發，優化土地儲備資源結構，提升經營業績。充分發揮公司核心產業鏈優勢，積極探索住宅產業化發展模式。

4. 物業投資及管理業務展望

現代服務業板塊要在深化資源整合和提升投資收益的同時，認真研究處理好規模效益問題。

(1) 持續增加核心區域、優質地段的持有物業面積

在建的環球貿易中心四期(酒店及公寓)進展順利，將很快投入運營。公司將根據市場情況，通過多種方式，增加在一線城市、核心區域、優質地段的持有物業面積。

(2) 保持高品牌效應，提升出租水準

本公司將發揮物業出租及管理的高品牌優勢，提升出租率及出租價格，提升經營業績。

所得款項用途

公司發行上市共募集資金約港幣68.5億元，扣除境外上市相關費用，實際可用外匯資金約港幣65.5億元(約等於人民幣58.1億元)。誠如本公司於二零零九年七月十七日刊發的招股說明書所述，本集團已計畫首次公開發售所得的所得款項用途，於二零零九年十二月三十一日，已用作預定用途的款項的實際使用情況載列如下：

用途	募集資金 使用計畫 %	二零零九年	二零零九年	附註	截至二零一零年
		七月二十九日至 二零零九年 十二月三十一日 期間募集資金 使用計畫 人民幣千元	七月二十九日至 二零零九年 十二月三十一日 期間募集資金 實際使用 人民幣千元		十二月三十一日 年度募集資金 餘額使用計畫 人民幣千元
水泥業務	37	2,150,000	71,400	1	780,000
新型建築材料業務	7	407,000	404,000	2	-
房地產開發	31	1,801,000	2,284,000	3	685,600
償還銀行貸款	15	871,000	866,000	4	-
運營資金及其他一般商業用途	10	581,000	719,000	5	-
總計	100	5,810,000	4,344,400		1,465,600

附註：

- 1 包括收購鼎鑫水泥少數股權及平二水泥廠生產線和建設鼎鑫水泥及琉璃河水泥餘熱發電項目。
- 2 大廠工業園區的新型建築材料生產基礎建設及與美國USG公司合資建立的一條全亞洲最大的年產2,500萬平方米礦棉生產板生產線。
- 3 根據本公司於二零零九年七月十七日刊發的招股說明書，募集資金的約31%用於保障性住房建設。金隅麗景園、朝陽區東柳項目為本公司子公司北京金隅嘉業房地產開發有限公司開發的經濟適用房及兩限房。
- 4 主要為歸還交通銀行、華夏銀行、北京銀行貸款。
- 5 該項為補充本集團的日常流動資金，預留部分港幣用於日常支付境外費用。

收購子公司

- (a) 於二零零八年七月，本集團收購河北太行華信建材有限責任公司的控制權，該公司持有太行水泥30%權益，故太行水泥列賬為本公司聯營公司。於二零零九年十二月，本集團取得對太行水泥董事會的控制權，故太行水泥列賬為本集團子公司。太行水泥從事水泥生產及銷售。
- (b) 北京愛樂屋建築節能製品有限公司(「愛樂屋」)原為本公司的聯營公司，於本公司於年內向第三方收購其額外10%權益後成為本公司的子公司。愛樂屋從事建築材料製造及銷售。此項收購的代價為人民幣2,800,000元，已於收購日期以現金方式支付。

資產抵押

- (a) 於報告期末，本集團以下資產已抵押予若干銀行作為向本集團授予貸款的抵押：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
投資物業	4,394,600	2,023,507
物業、廠房及設備	250,569	192,570
土地使用權	44,456	76,835
在建物業	1,756,340	2,437,173
	<u>6,445,965</u>	<u>4,730,085</u>

- (b) 於報告期末，本集團以下資產已抵押予若干銀行作為向母公司授予貸款的抵押：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
投資物業	-	941,870
物業、廠房及設備	-	3,684
土地使用權	-	1,125
	<u>-</u>	<u>946,679</u>

或有負債

(a) 截至報告期末止本集團有以下未撥備或有負債：

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
向銀行提供擔保以 向若干本集團物業 買家提供按揭信貸	(i)	1,731,931	748,037
向銀行提供有關向 母公司及其子公司(不包括本集團) 提供貸款的擔保	(ii)	—	15,600
		<u>1,731,931</u>	<u>763,637</u>

附註：

- (i) 本集團為若干銀行就若干本集團物業買家的按揭貸款授出的按揭信貸提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家未能償還按揭款項，本集團須向銀行償還未能還款的買家所結欠的未償還按揭本金，以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定權及擁有權。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，並於發出房屋所有權證時終止，該房屋所有權證通常於買家擁有該相關物業後若干期間內發出。

該等擔保的公平值並不重大，而本公司董事認為如未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金、應計利息及罰款，故此，財務報表內並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 該等擔保的公平值並不重大，而本公司董事認為拖欠付款風險不大，故此，財務報表內並無為該等擔保作出撥備。

- (b) 本集團具有總額約人民幣176.3百萬元(二零零八年：人民幣176.3百萬元)的與轉讓若干其他應向母公司支付結餘相關的或有負債。倘母公司無法就此等轉讓負債履行其責任，本集團仍須對此負責。根據一項彌償保證承諾，母公司已同意就因上述轉讓負債而產生的任何虧損或損害向本集團作出彌償。
- (c) 本集團擁有與尚無正式產權的若干土地及物業相關的或有負債。本集團可能會遭受懲罰、訴訟或其他行動。因為無法合理估計該等法律程序及索償的結果，所以概無就該等法律程序及索償作出撥備，而管理層相信虧損的可能性不大。根據一項彌償保證承諾，母公司已同意就與不完整產權證有關的任何虧損及損害向本集團作出彌償。

資本承諾

於本報告期末，本集團有以下資本承諾：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
已簽合同但未作撥備：		
收購物業、廠房及設備	165,403	306,396
興建正由本集團開發作 銷售的物業	1,522,822	1,695,067
向聯控實體投入資本	—	50,801
	<u>1,688,225</u>	<u>2,052,264</u>

報告期後事項

- (a) 於二零一零年一月十七日，本公司與母公司及母公司全資子公司北京大成房地產開發有限公司(「大成房地產」)訂立六項收購協議(統稱「收購協議」)。
- (i) 根據收購協議，本公司同意向母公司收購天津振興水泥有限公司的60.64%股權及上海三明建材有限公司的100%股權，總價款分別約為人民幣400百萬元及人民幣14百萬元。

- (ii) 根據收購協議，本公司同意向大成房地產收購張家口金隅水泥有限公司的90%股權、曲陽金隅水泥有限公司的90%股權、涿鹿永興水泥有限責任公司的100%股權及北京大成開發集團有限公司的100%股權，價款分別約為人民幣271百萬元、人民幣48百萬元、零及人民幣763百萬元。

有關上述之詳情載於本公司日期為二零一零年一月十七日的公告。

- (b) 於二零一零年二月二十三日，本公司與拉法基中國海外控股公司(「拉法基中國海外控股」)訂立三項股權轉讓協議(統稱「股權轉讓協議」)。根據股權轉讓協議，本公司同意向拉法基中國海外控股收購北京興發水泥有限公司的65%股權、北京順發拉法基水泥有限公司的70%股權及北京易成 - 拉法基混凝土有限公司的76.722%股權，總價款約為人民幣506.7百萬元。

股權轉讓協議須待相關目標公司少數股東批准及中國監管機關批准後方可作實。有關詳情載於本公司日期為二零一零年二月二十三日的公告。

員工

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有18,759名(二零零八年十二月三十一日：17,869名)僱員。本集團根據中國法律及法規為中國僱員提供退休保險、醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金等，本集團綜合僱員崗位、工齡、業績等因素向僱員支付酬金，並定期檢討有關薪酬及福利待遇。

外匯風險管理

本集團主要在中國經營業務，於報告期間的銷售所得及採購支出大部分以人民幣結算。本集團大部分金融工具如應收賬款及票據、現金及銀行結餘均以該等交易相關業務的相同功能貨幣或與功能貨幣掛鈎的貨幣計值，因此相信本集團的匯率風險微乎其微。本集團並無使用任何遠期合約或貨幣借款對沖其利率風險，年內並無因外幣匯率波動而有任何重大困難或令業務或營運資金受影響，然而，管理層將繼續監察外匯風險，並在需要時採取審慎措施。

企業管治守則

良好的企業管治有利於提高整體表現及問責性，對於現代化企業管治至為重要。董事會奉守良好企業管治的原則，以股東利益為依歸，並致力確定及制訂最佳常規。本公司已採納上市規則附錄十四企業管治常規守則(「企業管治守則」)所載守則條文。自二零零九年七月二十九日本公司H股於香港聯交所主板上市以來，本公司一直遵守企業管治守則。

董事會及高級管理層由資深優秀人員組成，能確保權力及授權制衡。董事會現包括六名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事，架構上有強大的獨立元素。

標準守則

本公司亦已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作具體查詢，全體董事確認，彼等由上市日期至二零零九年十二月三十一日止期間一直遵守標準守則所載規定標準。

審計委員會

本公司已根據企業管治守則規定，成立審計委員會，目的是審閱及監督本集團的財務報告過程。審計委員會由一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。於二零一零年四月十六日召開的會議，審計委員會已審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。審計委員會已審議本集團二零零九年年度的財務報表，並建議董事會採納。

本公司審計委員會成員為：張成福先生(獨立非執行董事)、胡昭廣先生(獨立非執行董事)、徐永模先生(獨立非執行董事)、周育先先生(非執行董事)及葉偉明先生(獨立非執行董事)。張成福先生為審計委員會主席。

