

業 務

概覽

本公司為中國其中一家最大的及北京環渤海地區最大的建築材料生產商。本公司亦為大型物業投資及管理公司及在北京具有領導地位的房地產開發商。本公司旗下共有超過100間子公司並分為四大類業務板塊：水泥、新型建築材料、物業投資及管理，以及房地產開發。本公司擁有下列市場地位：

- **水泥**

根據中國水泥協會所示，於2008年，本公司，連同聯營公司太行水泥及其子公司，是京津冀地區最大的水泥供應商（其中我們約佔60%，太行水泥及其子公司佔40%），而根據北京水泥行業協會所示，就銷量而言，本集團單獨供應北京約40%的市場份額。本公司擁有環保的水泥生產設施，結合現代節能循環技術的生產方法。本公司利用高溫水泥窯處理工業廢物，每年能夠處理100,000噸工業廢料。本公司的水泥生產為我們的商品混凝土經營提供一個穩定的供應流。根據北京混凝土協會所示，於2008年，我們是北京最大的混凝土供應商。儘管與北京奧組委並無合約關係，但根據北京建材行業協會所示，本公司的市場優勢、產品品質以及生產能力使得本公司能夠成為北京2008年奧運會相關工程項目最大的水泥供應商。

- **新型建築材料**

根據北京建材行業協會所示，本公司是2008年北京最大的新型建築材料生產商。中國建築材料聯合會亦證實本公司是2007年中國具領導地位的新型建築材料生產商。我們生產多種類別的新型建築材料，包括傢俱、礦棉吸聲板、牆體材料及耐火材料，而且，我們在許多市場中都佔據了領先地位。本公司擁有新型環保的設施，具備循環工業廢料及減輕環境損害的生產方法。該等營運獲得國家認可的研究、開發及設計能力所支持。除生產外，本公司亦作為多個國際知名家居裝飾品牌在中國的獨家經銷商，當中包括 Kohler 及 TOTO 等世界知名的生活潔具品牌。

- **物業投資及管理**

本公司是北京中高級物業的大型投資者及管理者。我們主要投資及管理自主開發物業。我們投資於寫字樓、商業空間及停車空間。截至2009年5月31日，本公司的投資物業的總建築面積約為595,594.0平方米。我們亦透過持有一級物業管理資格的金隅物業管理超過1百萬平方米的高端投資物業，而其他類型的物業透過本公司的其他物業管理子公司管理。

- **房地產開發**

根據北京統計局的統計資料，於2007年，就已售建築面積而言，本公司是北京市內十大房地產開發公司之一。本公司在房地產開發方面具有悠久歷史（自1987年起，已發

業 務

展超過5百萬平方米的建築面積)，在北京市內(包括環城路附近地區)一流地段擁有很多已開發或正在開發的物業。本公司開發多樣物業，包括寫字樓、商品房及保障性住房。北京房地產業協會於2008年證實，就項目數量而言，本公司乃北京最大的保障性住房開發商。截至2009年5月31日，我們在北京、浙江省杭州及內蒙古呼和浩特共有26個處於不同階段的房地產開發項目，包括總建築面積約3,313,341.3平方米的已完成房地產開發項目、總計劃建築面積約1,349,526.9平方米的現正開發項目及總計劃建築面積約2,325,794.6平方米的持有作未來開發項目。

本公司力求整合各項業務板塊，範圍由建築材料的生產、經銷到其應用，以使該等板塊間的協同效應最大化。整合及內部協同效應的例子包括：本公司的混凝土加工廠採用來自公司內部生產的水泥；而在本公司房地產開發項目方面，則採用公司內部供應的建築材料。此外，本公司的建築設計公司透過在其設計中融合本公司的節能環保新型建築材料而與本公司的新型建築材料及房地產開發板塊緊密連繫。於完成房地產開發項目後，本公司力求透過物業投資及管理板塊中的子公司管理若干物業。

本公司已透過創建「金隅家居」零售商舖及設計中心，將該廣闊產品平臺與本公司品牌結合。該等商舖及中心是以零售方式展示並突出本公司的產品，並提供項目設計服務。本公司旨在透過金隅家居成為房地產開發及裝潢行業的一站式店舖。

中國的經濟發展與改革令過去十年物業板塊的投資整體上升。北京、天津及河北省的發展尤為顯著。北京市工業促進局及北京市國資委在由2006年至2010年的五年計劃中強調發展新型建築材料行業的需要。作為北京環渤海地區最大的建築材料生產商及供應商，本公司將會自該等政府提案中受惠，我們相信此將有助於本公司的未來發展。有關該等提案的詳情，請參閱「行業概覽—板塊分析—新型建築材料市場—行業概覽」。

本公司截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月的收入分別為人民幣6,612.3百萬元、人民幣8,080.5百萬元、人民幣8,550.7百萬元及人民幣2,164.2百萬元。同期，本公司的純利分別為人民幣536.8百萬元、人民幣693.8百萬元、人民幣1,386.0百萬元及人民幣149.7百萬元。

業 務

下表列出本公司四大類業務板塊於指定期間之各收入金額及百分比：

業務	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	收入	總額 百分比	收入	總額 百分比	收入	總額 百分比	收入	總額 百分比	收入	總額 百分比
(未經審核)										
(人民幣百萬元，惟百分比除外)										
水泥.....	2,002	30.2	2,745	34.0	3,315	38.8	640	29.8	834	38.5
新型建築材料.....	1,922	29.1	2,564	31.7	2,702	31.6	626	29.1	558	25.8
物業投資及管理.....	553	8.4	671	8.3	630	7.4	159	7.4	163	7.5
房地產開發.....	2,155	32.6	2,415	29.9	1,968	23.0	729	33.9	614	28.4
業務間抵銷.....	(20)	(0.3)	(315)	(3.9)	(64)	(0.8)	(4)	(0.2)	(5)	(0.2)
總額.....	6,612	100	8,080	100	8,551	100	2,150	100	2,164	100

本公司的競爭優勢

本公司自本公司四個業務板塊間的整合中獲利。

我們已在四個業務板塊中融入生產、經銷及應用鏈。於水泥板塊中，本公司的混凝土攪拌站主要向本公司的水泥經營採購水泥，此產生對本公司水泥產品的穩定需求，以及本公司的混凝土原材料可靠來源。為進一步整合新型建築材料板塊的經營，本公司已經建立工程信息共享、戰略合作伙伴對接、內部市場經營等獨立內部平台。通過強化集團屬面平台的多種功能，我們期望實現多種產品資源的打包銷售。此外，我們相信本公司子公司的購銷網絡的持續加強將為我們提供更強的市場力量，並使我們獲得更好的談判優勢。

作為板塊間整合的一部份，我們盡量以內部水泥及新型建築材料滿足房地產開發項目的需要，包括有時要求獨立第三方承包商使用本公司產品。而本公司的房地產開發項目則透過提供高價值及矚目的投資機會以支持本公司的物業投資及管理板塊。此使我們能夠運用自物業投資及管理獲得的反饋及資訊，從而瞭解我們房地產開發項目的規劃、設計及建設。

我們亦能夠以金隅品牌向第三方客戶作跨市場推廣。本公司旨在透過金隅家居零售連鎖店將房地產開發項目從概念發展至完成。本公司相信，透過金隅品牌下的結合，市場會將本公司視為建築材料供應商的一站式店舖，為本公司提供一個優於多個競爭對手的競爭優勢。

本公司是在京津冀地區具有領導地位的水泥及新型建築材料公司。

本公司是在京津冀地區具有領導地位的水泥及新型建築材料公司。我們，連同聯營公司太行水泥及其子公司，是京津冀2008年最大的水泥供應商。就產量而言，金隅混凝土(其管理

業 務

本公司的混凝土加工經營)為2008年北京最大的混凝土生產商。就產能、生產、銷量及收入而言，本公司亦為2008年華北最大的 ALC 生產商。其他重組計劃可能需處理(當中包括)與太行水泥的競爭。

此外，儘管本公司與北京奧組委並無合約關係，我們為2008年北京奧運會相關工程項目的最大建築材料供應商，包括國家體育場(俗稱「鳥巢」)及國家游泳中心(俗稱「水立方」)。此外，本公司的水泥及新型建材已用於多個北京著名項目，如北京首都機場三號客運大樓、人民大會堂及新中央電視塔，我們計劃於未來進一步建立市場地位。

本公司具備強大的研發能力。

本公司一直致力於研發投資環保運作及產品，力求為本公司的客戶引入創新產品。本公司的技術中心由北京建築材料科學研究總院有限公司(總部單位)與七所研究分中心組成。本公司亦於多所子公司內成立研發部門。北京建築材料科學研究總院有限公司與本公司的七所研究分中心及子公司的研究部門在其研究工作上合作。

本公司相信該安排使得本公司能夠持續佔據比競爭對手的人才資源更具深度、更多元化的人才資源。總括而言，截至最後實際可行日期，該等研究單位共有超過700名專業人員。當中，60名以上擁有高級學位(包括碩士和博士學位)，約3/4為合資格工程師(擁有超過50名高級工程師)。

截至最後實際可行日期，本公司持有、擁有及與獨立第三方共同擁有30項先進技術的專利權，並已起草或審閱超過33項建築材料業界的國家及行業標準。例如，我們已能夠發展可循環工業廢料作燃料及水泥生產原料並可自餘熱回收中發電的專利技術。該等計劃除環保以外，亦符合中國政府推動循環經濟的努力，並且為本公司產生經濟效益。

由於致力於研發，本公司的10家子公司，包括通達耐火及金隅紅樹林，均獲北京市政府管理的北京市科學技術委員會認可為高新技術企業，根據中國稅法及法規享有稅務優惠。有關該等企業的列表，請參閱「財務資料—稅務—中國企業所得稅」。

本公司的品牌享有很高的品牌知名度及良好的市場聲譽。

本公司董事會相信本公司的品牌名稱為我們提供競爭優勢。憑着本公司強大的品牌知名度，本公司將自身打造成為房地產開發及建築業的一站式店鋪。

業 務

本公司的品牌名稱「金隅」(經母公司特許)在本公司推銷產品及提供服務的市場上備受認可及推崇。於2006年，北京市質量技術監督局認可以「金隅」品牌生產的水泥為北京名牌產品，「鼎鑫」被河北省工商局認證為知名商標。

本公司新型建築材料產品的品牌，如傢俱的「天壇」及「長城」、礦棉吸聲板的「星牌」及耐火材料的「通達」同樣也在各自的市場享有很高的聲譽。「天壇」品牌自1999年起獲國家工商總局商標局認可為「中國馳名商標」，其木製傢俱獲國家質量監督檢驗檢疫總局認可為「中國名牌產品」，而其傢俱於2006年9月獲認可為「北京名牌產品」。在礦棉吸聲板中，「星牌」於2007年9月獲認可為「中國名牌產品」及於2006年9月獲認可為「北京名牌產品」。

本公司擁有一支經驗豐富、專業並眾志成城的管理團隊。

本公司的高管團隊在我們所經營的行業擁有豐富的經驗。而大部份成員均有20年以上的從業經驗。該經驗豐富、專業並眾志成城的管理團隊為本公司的日常經營貢獻寶貴的知識財富，並為公司任務提供策略方向。過往，本公司的管理團隊使得我們能夠整合及改良於業績記錄期間收購的實體的經營。例如，我們於2007年收購鼎鑫水泥，並在無大量代替其現有設施的情況下大幅改進其生產及銷售。憑著高級管理人員豐富的從業經驗，本公司相信已具備較競爭對手為好的洞悉並捕捉市場機會的能力。

本公司的業務策略

集中於核心能力並繼續拓展主營業務板塊。

本公司未來的計劃是實現主營業務板塊在北京環渤海地區的縱向及橫向拓展。我們主要是水泥及新型建築材料生產商及房地產開發商及管理者。我們有意利用在該等業務板塊的優勢與經驗，拓展經營規模並為客戶開發出更廣泛的產品及服務。

我們擬透過有選擇性地收購或建設新的水泥廠及商品混凝土攪拌站以進一步提高水泥業務的市場佔有率。透過該擴張，我們預計到2010年會達至水泥年產能30百萬噸及商品混凝土年產能10百萬立方米(包括聯營公司太行水泥擁有的水泥產能，但不包括太行水泥任何未來擴展)。

在新型建築材料業務方面，我們有意逐步將製造設施從北京搬至河北省大廠工業園。此使得我們能夠擴大產能，提升生產技術，同時透過較大的規模經濟降低生產成本。本公司現

業 務

正於大廠建立一條預計年產能為25百萬平方米的新的礦棉吸聲板生產線及一條預計年產能為800,000立方米的新的ALC生產線。於建成時(預計於2009年9月)，就產能而言，我們預期該等生產線將為亞太地區最大的礦棉吸聲板及中國最大的ALC生產線。

在物業投資及管理業務方面，我們計劃透過將自主開發物業轉換為投資物業增加位於北京一流地段的高端投資物業的數量。我們亦計劃着重於北京市場，同時擴張供應範圍，從而使我們的房地產開發業務平穩增長，並慎重考慮擴張至我們將有房地產開發經營的城市。

致力為市場提供現代化、環保及節能產品及生產方法。

本公司擬繼續發展創新環保產品及生產方法，此將會增加並提高我們的市場聲譽。本公司致力於增加節能保溫產品的產能，如ALC及玻璃棉。而且，使用新的節能環保建築材料產品的金隅七零九零房地產開發項目於2007年獲得原建設部頒授「國家康居住宅示範工程」，我們相信能夠藉此吸引大眾。

本公司董事亦關注中國政府的建立循環經濟的方針。本公司因而將繼續以盡量利用餘熱回收以減少電力消耗為目標，並擴大高溫窯爐的用途以處理工業廢料。

董事相信能夠藉此獲得市場機會。我們向北京2008年奧運會建築工程銷售超過50種不同的產品，包括水泥、耐火材料、ALC、傢俱、油漆及礦棉吸聲板，而董事相信此部份乃由於本公司的產品較競爭對手的產品更為環保所致。

進一步整合本公司產品鏈的運作。

本公司力求進一步整合產品鏈中的運作，從而實現業務板塊之間的更大協同效應。本公司的業務已自本公司已實施的整合措施中獲利，且本公司董事相信進一步整合將會持續帶來利益。

本公司各類銷售及市場推廣業務的進一步整合將會提供一個產品服務交叉行銷平台，同時提升品牌知名度。通過諸如本公司的「金隅家居」零售店及設計中心此類的品牌推廣活動，本公司旨在繼續於客戶中間樹立本公司能提供一站式服務從而滿足彼等所有樓宇發展及裝潢需求的市場形象。該計劃的擴張將會使得我們能夠進一步滲透進零售及批發市場，並提高客戶認知度。

業 務

進一步整合本公司內部資源。

本公司計劃進一步整合採購及銷售的內部系統。例如，於水泥板塊中，我們計劃集中原材料採購運作並合併銷售及市場推廣團隊。

本公司亦計劃進一步合併經營類似產品生產的現有子公司的管理與營運，如生產水泥、塗料及 ALC 的子公司。我們相信管理與營運的進一步整合將會提高資源分配效率。

聯合此合併，本公司計劃集中設施於北京市外的工業園。本公司董事相信共置該等設施能夠產生經濟效益，如此可讓本公司能夠分配資源並使得本公司自集中供應鏈中獲利，由此加強效率。

水泥板塊

概覽

根據中國水泥協會協會所示，於2008年，就銷量而言，本公司，連同聯營公司太行水泥及其子公司，是京津冀地區最大的水泥供應商(其中我們約佔60%，太行水泥及其子公司的佔40%)。於2008年，本集團(不包括太行水泥)供應北京市場需求的40%。根據北京水泥行業協會的統計資料，本公司(不包括太行水泥)乃北京高標號水泥生產的市場領導者，供應2008年市場需求約70%。根據北京建材行業協會的資料，儘管我們與北京奧組委並無合約關係，但我們是北京2008年奧運會相關工程項目最大的水泥供應商。本公司水泥生產歷史非常悠久的琉璃河水泥公司(建於1939年)，是中國第一批水泥生產商之一，並一直培育大批水泥生產、管理及技術人才。

本公司，連同聯營公司太行水泥及其子公司，於2008年的水泥銷量約為14.1百萬噸(其中我們約佔60%，太行水泥及其子公司約佔40%)。截至最後實際可行日期，本公司連同聯營公司太行水泥及其子公司，旗下運營著九家NSP水泥廠，在北京、河北省及黑龍江省擁有14條生產線(不包括粉磨站)(其中8條生產線屬於我們，而6條生產線屬於太行水泥及其子公司)。到2010年，本公司預期增加綜合水泥產能至約30百萬噸／年(不包括太行水泥任何未來擴張)。

截至最後實際可行日期，本公司，連同聯營公司太行水泥及其子公司，亦在北京設有6家商品混凝土攪拌站及一支擁有135輛混凝土攪拌車及19輛泵車的車隊(其中5家混凝土攪拌站、125輛攪拌車及17輛泵車乃屬於本公司)。於2008年，根據北京混凝土協會所示，就產量而

業 務

言，本公司的子公司北京金隅混凝土有限公司在北京混凝土生產商中排名第一。本公司子公司金隅混凝土截至2008年12月31日止年度的商品混凝土產量達到2.3百萬立方米。

本公司高度重視新型、環保及節能的水泥生產方法。水泥板塊中的子公司已獲得多項產品品質認證，包括ISO9001、ISO10012、ISO14001及GB/T28001。

中國政府最近推出一項為期兩年的人民幣四萬億元一攬子經濟刺激計劃，預計其中大部份會為主要領域的項目融資，如基礎建設及住宅建築。作為北京、天津及河北省的最大水泥供應商，我們相信我們及我們的聯營公司太行水泥將會受惠於該一攬子刺激計劃項下之多項工程項目。

於2008年及2009年，本公司是中國若干重大基建項目(如京滬快線、淮朔鐵路、京石客運專線、漢石客運專線、北京地鐵及中國「南水北調」項目)的水泥及混凝土供應商，而本公司的聯營公司太行水泥是津秦客運專線建造工程的供應商。

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月期間，本公司的水泥板塊收入分別為人民幣2,001.5百萬元、人民幣2,745.8百萬元、人民幣3,314.8百萬元及人民幣833.7百萬元，佔該等期間本集團總收入約30.3%、34.0%、38.8%及38.5%。

下表載述於指定期間，本公司水泥業務(不包括太行水泥)及太行水泥及其子公司業務各自的若干財務資料。

	截至12月31日止年度		
	2006年	2007年 人民幣百萬元	2008年
本公司水泥業務			
收入(截至12月31日止年度).....	2,002	2,746	3,315
資產總值 ⁽¹⁾ (於12月31日).....	2,440	4,618	5,227
太行水泥及其子公司⁽²⁾			
收入(截至12月31日止年度).....	1,167	1,262	1,453
淨利潤(截至12月31日止年度).....	60	75	48
資產總值(於12月31日).....	1,941	2,049	2,064

附註：

- (1) 於業務間抵銷前。
- (2) 太行水泥及其子公司的綜合財務資料分別摘錄自太行水泥截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度的年度報告。太行水泥及其子公司的財務資料乃根據中國一般公認的會計準則(與本公司財務報告的編製基準香港財務報告準則有很大差別)編製。

業 務

公司組合變動

於業績記錄期間，我們透過不再為本集團一部份的兩家子公司北京燕山及北京平谷(由本公司因重組而收購，並於2007年12月售出)生產部份水泥。北京燕山及北京平谷的總收入分別佔本公司2007年水泥板塊總收入的約4.1%及6.7%。此外，於業績記錄期間，部份我們現時的子公司並非一直為本公司業務的一部份，包括新北水(成立於2006年12月31日但在2008年3月方開始生產)、鼎鑫水泥(於2007年4月25日收購)及贊皇水泥(成立於2008年2月20日，而於2008年7月開始投產)。最後，如「風險因素 — 關於水泥業務的風險 — 本公司可能需要為鼎鑫水泥的潛在環境責任負責」所述，鼎鑫水泥的其中一條生產線於2008年6月30日轉讓予北京平谷，但我們已與北京平谷於2009年6月就重購該生產線而簽訂一項協議，詳情請參閱下文「— 產能及產量」。

本公司的子公司太行華信控股國內一家在上海證券交易所掛牌的上市水泥公司 — 太行水泥30%的股份。其餘太行水泥股權由大量散戶及機構股東持有。於2008年7月15日，我們、母公司、聯營公司太行水泥與子公司鼎鑫水泥就銷售我們及太行水泥的水泥、熟料及混凝土產品簽訂一份水泥產品銷售代理合作協議。有關此協議的詳情，請參閱「— 水泥板塊 — 銷售及市場推廣 — 太行水泥經銷協議」。

水泥板塊的競爭優勢

本公司是在北京具有領導地位的大型水泥公司。

憑着經營的規模及龐大的原料供給與消耗量，本公司能夠充分利用自身的生產能力及提升本公司的談判地位。本公司經常當獲選與成為大型及矚目的建築工程的供應商，包括北京首都機場三號客運大樓及中央電視塔。儘管我們與北京奧組委並無合約關係，本公司是北京2008年奧運會相關建築項目中具領導地位的水泥供應商，且供應約90%用於奧運會場館建設的水泥，包括分別向國家體育場及國家游泳中心供應200,000噸及50,000噸水泥。

作為一個中國政府認可的大型水泥生產商，本公司作出良好定位以從將來的行業合併中獲利。

於2006年12月31日，中國政府列出12家全國性大型水泥生產商，給予其優惠政策，旨在：

- 支持水泥生產採用新型懸浮預熱器，及不鼓勵落後的生產方法；
- 實施嚴格的市場審批要求；及
- 鼓勵水泥行業的進一步整合。

業 務

母公司於持有大部份本公司水泥業務時，被納入12家全國性大型水泥生產商之中，並有權優先獲得項目批文，土地使用權授予及銀行貸款批准的中國政府支持。由於重組，我們現持有母公司大部份的水泥業務，而我們相信將能受惠於中國政府支持。

此外，中國政府實施七項額外政策計劃，有意促進中國水泥行業的合併及限制污染。請參閱「風險因素—關於水泥業務的風險—政府政策的變化可能對本公司水泥業務構成不良影響」。作為北京主要的水泥生產商及供應商，本公司於收購由小型水泥生產商營運的、採用不被中國政府鼓勵的生產方法的水泥生產設施中擔當領頭角色。我們預期此將使得我們能夠增加產能及於北京環渤海區水泥市場的份額。

本公司的水泥產品以其卓越的品質及信譽品牌著稱。

本公司相信所採用的現代化的生產技術及對技術及品質控制的高度重視使得本公司的水泥系列產品以其優良的品質著稱。本公司於2008年所出售的水泥中約有85.6%達到 PO 42.5或以上等級，較國內常有水泥（約20%以下的水泥是此等級或更高等級）品質更好。此項資格在授予本公司水泥生產業務的證明及獎項中反映。北京市質量技術監督局於2006年認可以「金隅」品牌生產的水泥為「北京名牌產品」。於2008年，根據JC/T452-2002標準，我們由琉璃河水泥及新北水生產的PO 42.5及 PO 32.5水泥分別獲認可為「高級產品」及「一級產品」。由琉璃河水泥生產的 PO 42.5及 PO 32.5水泥產品於2006年獲得國家質量監督檢驗檢疫總局批准豁免質量檢驗。此外，用於銷售鹿泉東方鼎鑫水泥有限公司生產的水泥的「鼎鑫」商標，被河北省工商局認證為河北省知名商標，而其所生產的水泥被河北省品質獎審定委員會及河北省品質技術監督局認可為「河北省名牌產品」。

本公司採用高效且環保的生產技術。

本公司相信新型水泥生產技術為本公司提供一個顯著的市場優勢。本公司乃中國首先採用較傳統生產方法更環保的NSP生產技術方法的水泥生產公司之一。相較河北省，北京實行更高的環境標準。例如，在中國，灰塵的工業排放標準為100毫克/Nm³，而北京是50毫克/Nm³。相較我們位於河北省的主要競爭者，我們需符合更為嚴格的環境制度。本公司子公司新北水的平均排放已達到更有標準，為8.3毫克/Nm³。由於生產方法更為環保，我們能夠於北京進行生產，靠近我們的目標市場，而其他無法達到排放要求的公司則被迫搬遷。

業 務

我們採用市場主導的生產方法以提高我們的效率。部份本公司的加工設施採用先進技術方法以回收餘熱。琉璃河水泥乃中國首先採用餘熱回收技術的公司之一。此使得我們能夠降低對其他能源的依賴，並降低成本。此外，本公司的一所水泥子公司金隅紅樹林乃首名在生產過程中透過高溫窯爐處理工業廢料的中國水泥生產商，且其他實體為此支付費用。中國建築材料聯合會證實其為其擁有最長的處理城市廢料歷史，能處理大量的不同種類的城市廢料，並於中國建築材料公司中擁有最大該等經營。如此使得金隅紅樹林環保能節省原材料，同時又獲得另一收入流。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月，來自處理廢料的收入分別為人民幣49.7百萬元、人民幣102.6百萬元、人民幣124.5百萬元及人民幣22.7百萬元。

本公司的環保及技術先進的生產方法使得我們受惠於增值稅退稅及政府津貼。有關本集團所享有的稅務優惠的詳情，請參閱「財務資料 — 稅務 — 中國企業所得稅 — 稅務優惠及政府資助」。

本公司受惠於與商品混凝土生產及房地產開發等下游業務的水泥生產整合。

水泥是商品混凝土生產的主要原料。近年來，建築行業已從混凝土現場攪拌開始向從混凝土攪拌站購買商品混凝土轉移。由於該趨勢，來自商品混凝土攪拌站的混凝土需求有所上升，越來越多的國產水泥向商品混凝土攪拌站出售，而非直接向工程公司出售。

水泥板塊策略

進一步擴大市場佔有率，通過收購及成立新工廠以取得北京環渤海地區的領先地位。

本公司未來的水泥業務計劃包括通過收購及內部增長擴大公司在北京環渤海地區的市場佔有率。於2008年，就銷量而言，本公司，連同聯營公司太行水泥及其子公司，是北京、天津及河北省最大的水泥供應商。本集團及太行水泥及其子公司於2008年的水泥總銷量約為14.1百萬噸（其中我們佔60%，太行水泥及其子公司佔40%）。

業 務

本公司計劃充分利用此市場優勢，進一步鞏固本公司目前的地位並透過選擇性收購該地區的水泥工廠，向北京環渤海地區拓展。到2010年，本公司預增加本公司的綜合水泥產能至約30百萬噸／年（不包括聯營公司太行水泥及其子公司任何未來擴張）。

然而，我們的水泥業務擴張計劃可能因母公司承諾而受到限制。母公司承諾的詳情及可能的限制的詳情，請參閱「與控股股東之關係 — 母公司給予太行水泥及其股東的承諾」及「風險因素 — 關於整體營運的風險 — 母公司已作出可能會對本公司不利的法律承諾」。

於其他工廠複製本公司新北水廠及金隅紅樹林在環保方面的成功做法，並推廣循環經濟。新北水廠，連同金隅紅樹林，透過使用高溫窯爐，使用結合水泥生產與廢物處理過程的環保技術。另外，新北水透過餘熱回收發電。以此技術運作的工廠能夠透過降低燃料成本以降低其生產成本，更以內部生產的能源提高經營效率，並透過與工業廢料排放企業簽訂廢料處理合同而獲得其他方面的收入。

透過對其餘水泥廠作出同樣的配置，本公司計劃在其他工廠複製此項成功。本公司的琉璃河工廠已開始透過餘熱回收發電。透過該等節能、節省成本並產生收入的運作模式，本公司預期會繼續推廣發展循環經濟的政府計劃。

繼續拓展本公司在商品混凝土業務上的規模。

本公司的商品混凝土生產業務屬於本公司水泥生產業務的下游組成部份。由於近年來混凝土需求增長，我們力求利用本公司良好的市場聲譽、規模經濟、範圍廣闊及跨市場推廣才能拓展商業水泥業務。到2010年，本公司預期增加綜合商品混凝土產能至10百萬立方米／年（不包括太行水泥任何未來擴張）。

為降低生產成本，已計劃於開發項目附近策略性地遷移或收購新的攪拌站。我們相信此遷移安排能夠減低對混凝土攪拌車的需求，且不會受到需要較遠距離運輸產品的限制。

繼續補充本公司的礦產儲量。

水泥生產屬於一種資源密集型產業，需要大量的石灰石等其他原料。為達至低本高效，水泥廠通常選擇與可靠的石灰石礦床毗鄰。目前，本公司的大多數水泥廠的附近均有至少一座本公司自有或簽有長期獨家供應合約的石灰石礦場。截至2008年12月31日止年度，就消耗量而言，我們所消耗的石灰中約有43.6%乃來源於內部。

業 務

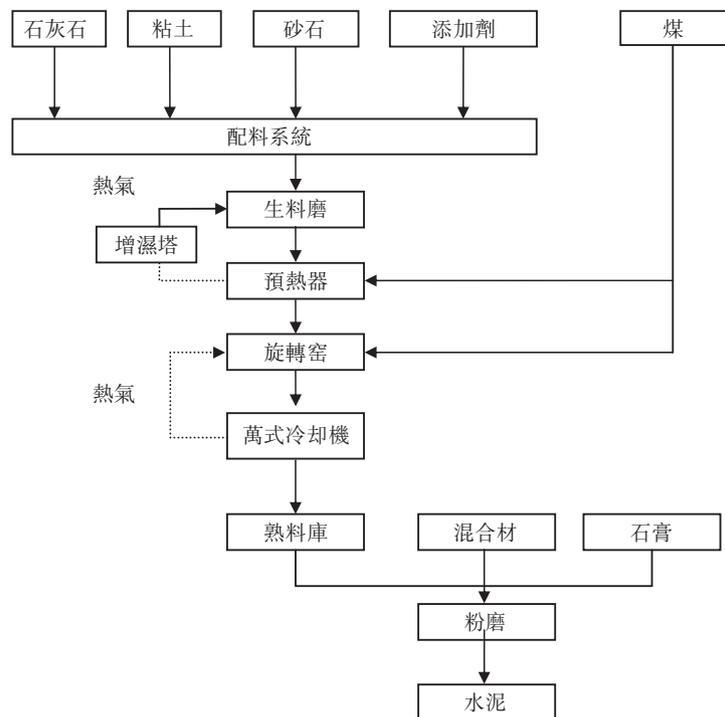
為確保穩定而可靠的原材料貨源，本公司將繼續在收購水泥廠的同時收購更多的礦產儲量。此外，本公司預期僅收購石灰石供應充足水泥生產廠。本公司對穩定可靠的原材料來源的重視將有助於確保本公司在水泥生產行業的可持續發展。

產品

本公司的業務包括水泥及混凝土的生產。水泥由石灰石、黏土、砂石、粉煤灰及石膏幾種經碾磨的物質混合而成，隨後進行加熱直至接近熔化。之後將這種熔化物質，稱為熟料，冷卻並研磨成粉末並按噸計量。該等熟料粉末通常用作計量水泥產能。當研磨熟料時加入石膏及其他聚合物，按既定比例與熟料混合粉磨而生產出水泥。

下圖說明我們在生產水泥中的主要步驟：

水泥生產工藝流程 (NSP)

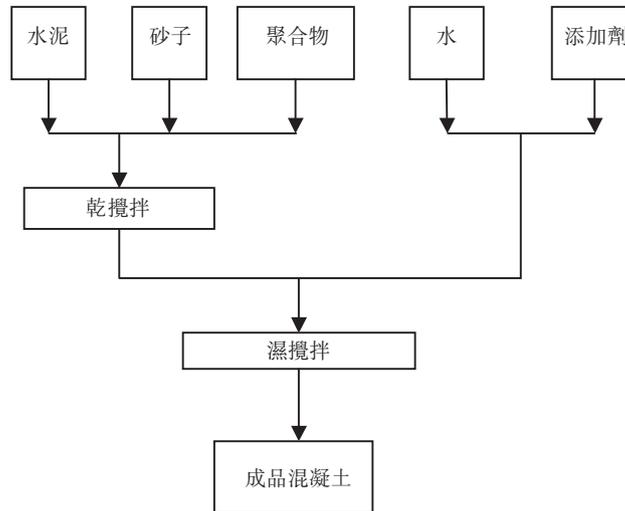


水泥作為一種原料，也可與水及聚合物（如粉煤灰、碎石、沙及砂礫）攪拌並製成混凝土。水泥與聚合物會按既定比例乾攪60至90秒，然後加入水及其他添加劑，繼續攪拌而製成混凝土。

業 務

下圖說明我們在生產混凝土中的主要步驟：

混凝土生產工藝流程圖



水泥通常按照養護28天後的抗壓強度來確定標號，範圍在32.5至52.5百萬帕斯卡之間。本公司是一家主要高標號水泥供應商，PO 42.5或更高標號的水泥生產佔本公司於2006年、2007年、2008年及截至2009年3月31日至三個月的水泥總銷量的約82.6%、76.9%、85.6%及87.5%。

本公司的混凝土產品根據其強度確定標號，幅度由C05至C80。本公司生產多個標號的混凝土產品，由C10至C80。

生產

截至最後實際可行日期，本公司，連同聯營公司太行水泥及其子公司，經營14條水泥生產線，其中有6條在北京，有7條在河北省，以及有1條在黑龍江省。當中，我們有4條生產線在北京及4條在河北省，而太行水泥及其子公司有2條在北京、3條生產線在河北省及1條在黑龍江省。自業績記錄期間，我們一直採用NSP生產方法生產全部水泥產品。NSP方法較傳統的水泥生產技術更為高效及環保。琉璃河水泥及新北水水泥工廠（位於北京）及太行水泥的工廠（位於河北省邯鄲市）亦同樣採用節能技術，回收並利用水泥窯餘熱發電。此外，太行水泥及本公司正就建造四間額外發電廠執行初步政府審批程序，以在下列水泥生產廠進行餘熱發電：鼎鑫水泥（由本公司擁有）以及北京太行前景水泥有限公司、保定太行和益水泥有限公司及哈爾濱太行興隆水泥有限公司（由太行水泥擁有）。

新北水廠，連同金隅紅樹林，透過使用高溫窯爐，使用結合水泥生產與廢物處理過程的環

業 務

保技術。該等由該兩間公司經營的工廠在生產水泥的過程中能夠每年處理高達100,000噸的工業廢料。金隅紅樹林向若干公司收取處理工業廢物的費用。

產能及產量

下表列出截至最後實際可行日期本公司的水泥產能以及指定期間的產量：

名稱	收購或成立日期	實際股權	生產線數目	每日熟料產能 (千噸)	每年水泥產能 (千噸)	實際每年水泥產能 ⁽¹⁾ (千噸)	產量 ⁽²⁾			
							截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
							2006年	2007年	2008年	2009年
鼎鑫水泥.....	2007年4月25日	98.5% ⁽³⁾	3 ⁽⁴⁾	12.5 ⁽⁴⁾	5,200 ⁽⁴⁾	5,122 ⁽⁴⁾	—	1,672	2,066	521
琉璃河水泥.....	1980年12月31日	100.0%	2	4.5	2,100	2,100	1,997	2,103	1,795	343
新北水.....	2006年12月31日 ⁽⁵⁾	55.0%	2	5.2	2,000	1,100	—	—	1,783	255
贊皇水泥.....	2008年2月20日 ⁽⁶⁾	100.0% ⁽⁷⁾	1	2.5	1,000	1,000	—	—	35	226
合計.....			8	24.7	10,300	9,322	1,997	3,775	5,679	1,345

附註：

除另有指明外，所有數字約修至最接近整數。

- (1) 比例產能乃參考實際股權。
- (2) 不計及實際股權的全公司產量不包括收購日期前的產量數字。
- (3) 該數字包括本公司所擁有的股權及委託予本公司的股權，此按「歷史、重組及集團架構—主要子公司—水泥—鼎鑫水泥」所述。
- (4) 該數字包括一條於2009年5月投入試產及擁有熟料每日產能5,000噸的新水泥生產線。
- (5) 儘管於2006年12月31日成立，惟至2008年3月方開始生產。
- (6) 儘管於2008年2月20日成立，惟至2008年7月方開始生產。
- (7) 該數字包括本公司所擁有的股權及委託予本公司的股權，此按「歷史、重組及集團架構—主要子公司—水泥—贊皇金隅水泥有限公司」所述。

我們計劃向北京平谷收購一條日產能為2,000噸的熟料生產線。該生產線早前因若干環境不合規而於2008年6月30日由鼎鑫水泥轉讓予北京平谷，不包括在本集團內。於獲得該生產線的全部相關的項目及環境評價批准後，鼎鑫水泥與北京平谷於2009年6月30日簽訂一項協議。根據該協議，北京平谷同意銷售而鼎鑫水泥同意購買該生產線，代價基於由雙方共同選擇的獨立估值師所報告的估值。於相關估值報告經由相關政府機構批准並備案記錄後，該交易完成。

業 務

我們目前持有太行華信33.33%的股權，連同根據太行華信委託協議由母公司委託予我們的61.67%的股權，目前控制太行華信總共95%的投票權。截至2009年6月30日，太行華信則持有太行水泥30%的股權。我們於下表列出本公司的聯營公司太行水泥及其子公司截至最後實際可行日期的水泥生產詳情：

名稱	實際股權 ⁽¹⁾	生產線數量	每日熟料 產能 (千噸)	每年水泥 產能 (千噸)	實際每年 水泥產能 ⁽²⁾ (千噸)
太行水泥(河北省邯鄲)	28.5%	2	4.5	2,000	570
北京太行前景水泥 有限公司(北京房山)	19.1%	1	3.2	1,750	334
保定太行和益水泥 有限公司(河北省保定)	21.4%	1	3.2	1,300	278
哈爾濱太行興隆水泥 有限公司(黑龍江省哈爾濱)	12.3%	1	1.2	400	49
北京強聯水泥有限公司 (北京房山)	17.1%	1	1.5	520	68
合計		6	13.6	5,970	1,299

附註：

- (1) 指出於太行水泥及其每間子公司截至2009年6月30日的實際股權。
 (2) 比例產能乃參考實際股權。

以下圖表載述截至最後實際可行日期，本公司的聯營公司太行水泥及其子公司熟料輾磨經營的狀況及產能：

輾磨站的名稱地點	設施數量	年產能 (千噸)
保定太行興盛水泥有限公司(河北省保定)	1	500
邯鄲市太行水泥有限責任公司(河北省邯鄲)	1	200
河北太行水泥股份有限公司磁縣分公司(河北省邯鄲)	1	100
	3	800

業 務

下表列出截至最後實際可行日期本公司商品混凝土攪拌站的詳情，包括指定期間的產量：

工廠名稱及地點	生產線 數目	混凝土 生產 年產能 (千立方米)	產量				
			截至12月31日止年度			截至3月 31日止三 個月 2009年	截至2008 年12月31 日止年度 使用率 ⁽¹⁾
			2006年	2007年	2008年		
布朗尼站(北京豐臺)...	2	500	234	246	442	57	88.4%
東壩站(北京朝陽).....	2	500	169 ⁽²⁾	279	432	102	86.4%
垡頭站(北京朝陽).....	2	500	291 ⁽²⁾	351	501	87	100.2%
金盞站(北京朝陽).....	3	400	285	331	438	96	109.5%
田村站(北京海淀).....	3	500	305	310	436	81	87.2%
合計.....	12	2,400	1,284	1,517	2,249	423	

附註：

- (1) 我們以2008年的產量除以年產能計算使用率。
- (2) 不包括收購前的產量數字。

於業績記錄期間，由於欠缺運輸能力，我們部份混凝土生產設施運作大幅低於其產能。由於對利用混凝土生產設施構成相當大的影響，我們於2008年額外增加30輛混凝土攪拌車及6輛泵車以加強運輸能力，從而提高使用率。

此外，於2008年，聯營公司太行水泥將其持有的北京軍星混凝土有限責任公司52%股權委託予本集團。北京軍星混凝土有限責任公司經營兩條商品混凝土生產線，年產能達400,000立方米。有關該安排的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—企業圖表」。

原材料

我們在水泥生產中使用多種原材料，包括石灰石、黏土、粉煤灰、爐渣及石膏。石灰石是熟料生產的主要原材料。我們與中國的其他水泥生產商一樣平均使用約120噸石灰石生產100噸水泥。

我們現時經營四個石灰石礦，其中三個由我們透過鼎鑫水泥持有並毗鄰位於河北省鹿泉市的鼎鑫水泥廠。該三個礦場佔地面積分別為881,600平方米、152,000平方米及119,000平方米，年產能分別為1.7百萬噸、1.4百萬噸及0.9百萬噸。該等礦場為鼎鑫水泥的石灰石獨家供應商。截至2008年12月31日止年度，就消耗量而言，我們所消耗的石灰石中約有43.6%乃來源於內部。有關該三個礦場的詳情，請參閱「風險因素—本公司可能會就於獲得相關採礦權

業 務

證前所進行的採礦活動負上責任]及「一法律及規事項—法規事項採礦權」。鼎鑫水泥已為所有該等礦場取得相關生產安全證及廢料排放許可證。我們透過太行華信持有第四個石灰石礦。該礦位於河北省邯鄲市。其佔地總面積為51,200平方米，年產能為0.3百萬噸。該等石灰石主要供應太行水泥。

本公司於業績記錄期間透過向第三方採購滿足大部份對石灰石的需求。本公司與供應商所簽訂的合同購買的原材料的具體數量及價格。有關石礦供應關連交易的詳情，請參閱「關連交易—非豁免持續性關連交易—貨品購買」。

除石灰石外，本公司以市場價格向少數供應商購買水泥生產的原材料，例如黏土、粉煤灰、高爐渣及石膏。除水泥外，我們亦就生產商品混凝土向第三方供應商採購原材料，如集料、礦粉及粉煤灰。

於業績記錄期間，本公司概無在取得足夠石灰石或其他用於生產水泥及混凝土業務的原材料方面出現重大困難。本公司與母公司簽訂原材料供應合同，合同說明母公司同意向本公司及本公司的子公司供應原材料（如石灰石），作生產水泥產品之用。有關擬定供應協議的詳情，請參閱「關連交易—非豁免持續性關連交易—貨品購買」。

能源供應

水泥生產主要依賴可靠的煤炭及電力供應。於2006、2007年、2008年及截至2009年3月31日止三個月，本公司使用超過1.5百萬噸、1.6百萬噸、1.6百萬噸及0.3百萬噸的煤炭及超過13億千瓦、13億千瓦、12億千瓦及2億千瓦的電力。於業績記錄期間，本公司未曾經歷任何嚴重影響生產的能源供應中斷。

銷售與市場推廣

本公司的水泥及混凝土客戶主要是商品混凝土攪拌站運營商、建設項目開發商及住宅及公共設施建築公司。本公司的水泥及商品混凝土主要通過直銷的方式出售給該等客戶。截至2008年12月31日，本公司僱用約190名水泥業務銷售及市場推廣人員，而聯營公司太行水泥及其子公司則僱用約130名水泥銷售及市場推廣人員。

本公司連同聯營公司太行水泥及其子公司已建立一個水泥產品銷售網絡，包括5個位於北京、天津及河北省的水泥銷售分公司（當中1個位於北京及1個位於河北，而太行水泥及其子公司有1個位於北京、1個位於天津及1個位於河北省）。所有水泥產品均通過此銷售網絡出售。

本公司按成本、市場價格及市場環境釐定水泥產品價格。我們隨後亦可能調整價格以反映

業 務

市場環境的變動。本公司通常不會給予客戶信貸期。客戶通常要求為貨品作預付。然而，若干在規模或重要性方面對本公司甚為重要的客戶則能夠根據項目進度每月結算。

目前，本公司的水泥產品主要以批量形式出售。本公司的商品混凝土通常採用水泥車直接向建築公司或開發商出售，而成本則通常包括於售價之中。通常採用北京市預拌混凝土買賣合同銷售混凝土。

自2006年起，我們開始以經銷基準銷售由第三方(如太行水泥及其子公司)所生產的水泥及混凝土。有關向太行水泥及其子公司的購買及銷售的詳情，請參閱下文「**太行水泥經銷協議**」此外，本公司已獲委任為母公司的一間子公司北京平谷的獨家經銷商。經銷協議詳情載於「**與控股股東之關係 — 競爭 — 母公司保留的業務 — 北京平谷 — 北京平谷經銷協議**」各節。本公司出售的商品混凝土以「金隅」為品牌名稱。

本公司銷售兩個品牌「金隅」及「鼎鑫」(註冊時間分別為2005年及2001年)下的水泥。本公司通過廣告代理及多個媒體渠道刊登水泥產品廣告。本公司亦在水泥運輸車及位於主要街道及展覽會的廣告牌作水泥廣告。本公司亦在雜誌及我們的水泥車上為本公司的水泥產品刊登廣告。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月，我們水泥板塊的銷售及市場推廣開支分別約為人民幣68.7百萬元、人民幣100.8百萬元、人民幣140.9百萬元及人民幣21.5百萬元。

太行水泥經銷協議

於2008年7月15日，對於本集團及太行水泥生產水泥、熟料及混凝土(「**水泥產品**」)的銷售存在的市場競爭，本公司與母公司、聯營公司太行水泥及子公司鼎鑫水泥簽訂了太行水泥經銷協議。

於太行水泥經銷協議中，本公司任命太行水泥為我們於天津市、黑龍江省及河北省保定市、衡水市、滄州市、邢臺市及邯鄲市(「**太行水泥市場**」)的獨家經銷商，然而太行水泥任命我們為其水泥產品於北京市及河北省石傢莊(「**本公司市場**」)的獨家經銷商。我們承諾不向太行水泥市場直接銷售我們的水泥產品，且太行水泥亦承諾不向本公司市場直接銷售其水泥產品。

根據太行水泥經銷協議，水泥產品將以相關市場的當時市場價格銷售，而相關水泥產品價格將會以月為單位分三期以現金支付。太行水泥同意向我們支付代理費，由我們於本公司市場銷售的水泥產品為每噸人民幣5元；且我們亦同意向太行水泥支付代理費，由太行水泥於太行水泥市場銷售的水泥產品為每噸人民幣3元。

業 務

太行水泥經銷協議亦說明我們與太行水泥將在新市場中具有相等的業務及發展機會。在雙方希望在同一新市場發展的情況下，我們會與太行水泥同意簽訂附加在太行水泥經銷協議的原則及框架上的經銷協議或其他合作協議，以盡量避免任何太行水泥與本集團在新市場中的任何潛在競爭。

太行水泥經銷協議已於由太行水泥股東於2008年8月7日的會議同意時生效，並將於母公司完成其資產重組方案，將本公司資產及業務與太行水泥的水泥業務合併時或於相關中國政府部門可能要求的更早日期終止。

於業績記錄期間（於該經銷協議生效前），本集團銷售予太行水泥及其子公司的水泥產品，以及購買自太行水泥的水泥產品。該等交易所涉及的載列如下。

交易類別	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2006年	2007年	2008年	止三個月
				2009年
				(人民幣百萬元)
銷售予太行水泥及其子公司.....	—	109.0	189.6	25.2
購買自太行水泥及其子公司.....	297.4	360.7	330.5	46.8

有關我們與太行水泥之間關係的詳情，請參閱「與控股股東之關係 — 太行華信委託協議」。

新型建築材料板塊

中國建築材料聯合會及北京建材行業協會分別於2008年7月及2009年2月證實，本公司乃中國具領導地位的及北京最大的新型建築材料製造商。

新型建築材料與傳統建築材料，如磚瓦灰沙石等有所不同。一般而言，新型建築材料通常較輕、耐用、節能、具裝飾性及環保，亦為物業提供保溫。新型建築材料主要用於提高功能性，但同時亦令建築物的外形更現代化。部份新型建築材料大幅減少建築物的重量，使得使用於輕型樓宇建築令建築技術現代化及加快建築速度成為可能。材料包括牆體材料、裝飾產品、門窗、保溫物料、五金製品及多種配件。

本公司透過投資於研發以改善本公司的新型建築材料產品。本公司大力致力改良產品及生產方式，擁有超過320名員工負責研究及開發工作。如此進步已保障多方面的競爭優勢，如耐火材料的改革及礦棉吸聲板的研究。關於研發單位的詳情，請參閱「— 研究、開發及設計」。

業 務

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月，本公司的新型建築材料板塊的收入分別為人民幣1,921.8百萬元、人民幣2,564.0百萬元、人民幣2,701.7百萬元及人民幣558.1百萬元，分別佔該等期間本集團總收入約為29.1%、31.7%、31.6%及25.8%。

新型建築材料板塊的競爭優勢

本公司以有效運用能源及資源的生產方式所生產的環保型產品深受部份消費者的歡迎。

本公司的現代化生產方式的設計宗旨不僅是有效運用能源及資源，並且追求生產環保型產品。隨着環保問題在中國以及全球越來越受到重視，生產方式及產品對環境的影響亦日益受到大眾所關注。本公司成功減低部份產品對環境的影響，從而增加對若干細分市場的產品供應的吸引力。例如，天壇傢俱所採用的現代化生產方式生產符合「E-I」標準的產品。

致力於環保令本集團大部份的生產公司取得 ISO14001 認證。我們已獲中國建築裝飾協會認可為中國綠色建築裝飾產業示範基地及中國綠色建築精品生產(採購)基地。此外，我們的部份生產商獲北京建材行業協會頒發綠色環保節能節水建材產品推薦證書。由於本公司所使用的環保生產流程及所生產的產品，本公司的五家公司(即星牌建材、翔牌牆體、現代建材、北加氣及北京市西六建材有限責任公司)於業績記錄期間享有多項稅務優惠。

本公司享有很高的品牌知名度及良好的市場聲譽。

本公司所推廣產品的品牌——「天壇」(傢俱)、「通達」(耐火材料)、「星牌」(礦棉吸聲板)及「長城」(排椅)，在其各自市場上贏得高度的認可及良好的品質聲譽。「天壇」品牌本身已獲認可為「中國馳名商標」，其木製傢俱被國家質量監督檢驗檢疫總局認可為「中國名牌產品」，而其傢俱亦由北京質量技術監督局列為「北京名牌產品」。在礦棉吸聲板方面，「星牌」亦被認可為「中國名牌產品」及「北京名牌產品」。有關該等獎狀的詳情，請參閱「本公司的競爭優勢——本公司的品牌享有很高的品牌知名度及良好的市場聲譽」。

該等產品的認可使本公司在本公司產品所在的市場上具有高知名度。本公司透過參加全國性展銷會，努力加強該等品牌，並透過進行策略性或大的項目推銷產品。由此，本公司的建築材料產品在中國被眾多知名及矚目的項目所採用。例如，作為獨家供應商，北京長城傢俱公司所設計及生產的約9,900張排椅和約3,500張排桌成功被人民大會堂選用。北京長城傢俱是國家大劇院及人民大會堂排椅的獨家供應商。此外，我們是新中央電視塔的 ALC 獨家

業 務

供應商以及是國家大劇院裝飾塗料的最大供應商。儘管我們與北京奧組委並無合約關係，我們亦是北京奧運會場館，包括國家體育場及國家游泳中心的新型建材的最大供應商。尤其是，我們向國家體育場供應33,000平方米礦棉吸聲板（佔總用量的89.2%），411扇木門（佔總用量的49.2%）及9,000平方米裝飾塗料。我們亦為國家游泳中心的裝飾木門及防火塗料的獨家供應商。

本公司擁有強大的研發及設計能力。

本公司在研發方面投入資源，力求不斷改良產品，使產品結構多元化。本公司的技術中心由北京建築材料科學研究總院及七所研究分中心組成。我們亦在多所子公司內成立研發部門。

本公司的技術中心總部北京建築材料科學研究總院被視為市場的革新者。北京建築材料科學研究總院擁有超過48年的歷史，獲得95個獎項並持有10項專利權。北京建築材料科學研究總院的創新產品包括新型的乾粉砂漿及外牆保溫材料。

七所研究分中心中的五間均進行與新型建築材料直接相關的研發。位於通達耐火的耐火材料研究分中心已於2006年6月14日獲得前中華人民共和國人事部批准為博士後研究中心。位於北京建都設計院的建設技術研究分中心具有工程設計甲級資格、新型建材甲級資格及工程諮詢甲級資格。在其設計工作方面，北京建都設計研究院將本公司的環保及節能建築材料加入其項目設計之中，以展示本公司作為一家整合公司的優勢，並在運作中致力於環保。

而且，本公司的研發機構被中國市場推崇為各項標準的制定權威。截至最後實際可行日期，本公司參與制定超過30項建築材料生產及應用範疇的規定與標準，並將該等規定及標準在本公司的產品設計中體現。由於致力於研發，本公司中多家新型建材子公司被認可為高新技術企業，根據中國稅法及法規享有若干稅務優惠。通過如此努力，本公司已改進設備以迎合客戶要求。

本公司擁有現代化、達到國際標準的生產設施。

為進一步貫徹生產國際優質產品的企業策略，本公司投資建設現代化並達到國際標準的生產設施。我們已為若干新型建築材料生產線進口先進的設備。進口以後，為符合本公司生產線的需要，本公司會對設備作調整改造。

該等設施的質量使得本公司生產的產品能夠達到符合國際評定體系的國際標準。本集團該業務範疇中的所有主要生產公司均已取得ISO9001及GB/T28001-2001認證。

業 務

新型建築材料板塊策略

繼續集中及擴大產能以生產及銷售高毛利的新型建築材料。

展望未來，本公司計劃繼續集中生產及銷售高利潤率的新型建築材料(包括優質產品或需要較高技術生產的產品，如ALC、礦棉吸聲板、耐火材料、玻璃棉及乾粉砂漿)。本公司相信，隨着更多的客戶傾向於使用優質材料或以優質材料取代現有材料，該業務方向將是順應市場發展趨勢的明智選擇。本公司集中精力於該板塊亦與本公司致力於研發先進技術及產品相輔相成。

本公司計劃提高礦棉吸聲板及ALC的產能以作為努力擴展的一部份。本公司目前計劃與一名獨立夥伴合資建造一條預計年產能為25百萬平方米的新礦棉吸聲板生產線，以及本公司目前計劃建造一條預計年產能為800,000平方米的新ALC生產線。此外，本公司計劃透過於2009年底建造一條年產能達25,000噸的新生產線以進一步擴大耐火材料生產規模。

集中規劃生產設施以進一步優化本公司的內部架構並縮短供應鏈，由此加強效率。

由於北京日益嚴厲的環境保護標準，本公司擬於北京市外的集中位置建造新的營運工廠，以策略性地轉移新型建築材料生產設施。

例如，於執行其策略性轉移時，北京市加氣混凝土有限責任公司遷移其現有的產能約200,000立方米的ALC工廠至大廠工業園，並增加其產能至約800,000立方米。我們正聯合優吉時中盧於相同地點建立一所合資廠以生產礦棉吸聲板，並建造一條玻璃棉生產線，該線將會使得我們每年生產該產品約50,000噸。本公司董事相信共置該等設施將會產生經濟效益。此不僅使得本公司透過共享資源而優化內部構架，而且使得本公司能夠集中供應鏈以加強效率。

為創造更大的協同效應，將進一步將新型建築材料產品整合至其他業務板塊之中。

為最大程度地提高效率，本公司將進一步推動其他業務與新型建築材料業務的整合。作為一家集新型建築材料生產及經銷以及房地產開發及管理於一身的企業，本公司經常有機會向下游業務出售產品。如此能夠讓本公司將產品用於本公司的房地產開發項目當中，並可以從內部取得物業投資及管理業務所需的提升。此外，本公司能夠為水泥業務提供部件及材料，如高爐的耐火材料等。如此使得本公司能夠發揮各種業務之間的協同效應，同時提升業績及利潤。

業 務

憑著金隅家居零售連鎖店，成為房地產開發及裝潢行業的一站式供應商。

本公司有意推出本公司的「金隅」品牌建築材料，並透過創建金隅家居零售商舖及設計中心，提供設計服務。本公司已在北京廣安門設立一家總建築面積超過3,000平方米的「金隅家居」旗艦店。兩家設計中心現正營運，另外10至15家設計中心以及8至10家金隅家居零售店也預期於2010年底啓業。本公司將會繼續在設計及裝飾業務中採用我們的金隅產品，以及由本公司所代理的第三方產品，如此本公司能夠為客戶提供整套服務(由房屋設計到建築材料採購、項目建設等)。透過此經銷平台及市場推廣渠道，本公司預計將為上游產品取得更大的市場佔有率。本公司亦希望能夠以著名的國內外第三方產品彌補自身產品範圍的不足，為此本公司作為該等產品的銷售及經銷代理，以及將該等產品的生產委託予第三方。透過該等努力，本公司能夠利用品牌知名度，而將本公司定位為一站式建築材料及貨品供應商。

產品及生產

於新型建築材料業務方面，本公司生產超過20種不同類型的產品。本公司產品的種類遍及零售、家居、商業及工業用途，產品包括傢俱、礦棉吸聲板及耐火材料，除此以外亦包括有關生產及經銷新型建築材料的服務。本公司將業務分為四大類：傢俱及裝修產品、節能牆體及保溫材料、耐火材料以及建築材料經銷貿易及物流。各類別於下文獨立論述。

裝飾及裝修產品

本公司的裝飾及裝修產品類別包括該等用於工程及裝飾性的產品，如傢俱、礦棉吸聲板、門窗、塗料、彩色鋼板、五金製品、母線槽及礦棉。儘管我們向多個國家出口大量產品，但我們裝飾及裝修產品的主要市場為中國，特別是北京環渤海灣地區。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月，裝飾及裝修產品的出口分別約佔本公司裝飾及裝修產品總銷售的10.3%，12.8%、8.4%及7.4%。以下重點說明的產品——傢俱及礦棉吸聲板，是本公司的主要收入來源或對發展策略甚為重要。

業 務

傢俱

本公司通過天壇傢俱、長城傢俱生產不同品質水平的傢俱。根據北京傢俱行業協會統計，分別於2006年、2007年及2008年，就產量、銷量及市場佔有率而言，天壇傢俱是北京最大的傢俱生產商。北京傢俱行業協會根據其該等年度的統計確認，於同年，就產量、銷量及市場佔有率而言，長城傢俱連同其子公司奇耐特長城是北京最大的排椅生產商。本公司的產品被用於佈置中國多個政府辦公室及多幢矚目的樓宇。下表列出本公司的主營生產傢俱：

營運商	主要產品	品牌
天壇傢俱	辦公室、酒店、餐館及家用傢俱	天壇
長城傢俱	歌劇院及電影院用排椅、沙發及桌椅	長城
奇耐特長城	歌劇院及電影院用排椅、沙發及桌椅	奇耐特長城

此外，本公司的北京長城法拉姆裝飾材料有限公司及北京拱墅嘎長城傢俱有限公司生產中高級辦公、會議及教室傢俱。

生產設施

本公司擁有數間總建築面積超過80,000平方米的先進生產設施，而截至最後實際可行日期，僱用超過1,400名員工。我們相信本公司的許多生產設施以其現代化、高效率及環保生產方式著稱。例如，所有的天壇傢俱生產廠均採用進口自歐盟的現代化生產設施並且其產品均符合中國國際「E-1」標準。此外，天壇傢俱亦取得ISO9001、ISO14001及GB/T28001-2001確認計量管理系統認證。

本公司計劃到2009年底在大廠工業園落成一個中高端傢俱生產線，能夠每年生產銷售價值人民幣250.0百萬元的傢俱。

產量

下表概述截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月，本公司的傢俱設施產值。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止
	2006年	2007年	2008年	三個月 2009年
	(人民幣百萬元)			
產值(人民幣百萬元)	307.8	333.8	372.5	56.0

業 務

礦棉吸聲板

礦棉吸聲板由粒狀棉、凹凸棒土、澱粉及廢報紙製成，主要作為用於保溫、吸聲、防火及裝飾的天花板及牆體裝飾材料。本公司主要在生產、銷售及在市場推廣礦棉吸聲板的過程中使用「星牌」商標，目前該品牌已被授予為中國名牌及北京名牌。該等產品主要通過直接銷售或透過代理售予中國顧客，同時亦出口至日本、澳洲、台灣及其他國家與地區。於2008年1月22日中國絕熱隔音材料協會認可星牌建材為中國首家專門生產礦棉吸聲板的企業，其產量及銷量於業績記錄期間一直雄踞中國市場首三位，佔中國市場份額超過10%。

生產設施

本公司的生產設施位於北京，由星牌建材持有及經營。該廠採用現代化的生產方法，部份生產線均由日本進口。截至最後實際可行日期，本公司於該設施僱用約440名員工。該設施2條礦棉吸聲板生產線年產能為6.15百萬平方米（使用工業標準的12毫米厚的板計算）。

於2007年8月，本公司與優時吉中盧簽訂一份合資協議以擴展礦棉吸聲板的產能。優時吉中盧是美國優時吉公司的子公司，一家於紐約交易所上市的多種建築材料生產公司。由於該安排，星牌優時吉建築材料有限公司（雙方均佔50.0%權益）於2007年12月27日成立。根據合資協議，該項目的總資本投資額將為55.0百萬美元，23.3百萬美元由本公司以設施及現金形式投入，23.3百萬美元由優時吉中盧以現金形式投入，而其餘將以合資方式籌集。該新設施將會座落於大廠工業園。預期於2009年9月落成後，我們預期該設施年產能預計為25百萬平方米，根據中國絕熱隔音材料協會資料，該產能預期可成為全亞太地區最大產能。

本公司的生產業務由本公司的礦棉板研究分中心所支持。該研究分中心擁有一支超過30名專業人士的團隊所支援，致力於產品款式、性能、環保及替代原材料方面的研發。

業 務

產量

下表概述截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月，本公司礦棉吸聲板生產設施的產量：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2006年 ⁽¹⁾	2007年	2008年	止三個月 2009年
產量(按千平方米)	5,840	6,330	6,222	760
年產能(千平方米) ⁽²⁾	6,150	6,150	6,150	—
利用率 ⁽³⁾	95.0%	102.9%	101.2%	—

附註：

- (1) 我們於2006年12月20日向母公司收購礦棉吸聲板生產設施。
- (2) 礦棉吸聲板的年產能是由本公司董事所作的估計，而實際生產時間可根據客戶的具體要求有所變化。
- (3) 我們以實際產量除以年產能計算利用率。

節能牆體及保溫材料

節能牆體及保溫材料指多種用於建築物牆壁構建及保溫的產品，包括 ALC、石膏砌磚、隔牆板、劈離磚、彩色水泥瓦、古建製品、外牆外保溫系統和預拌砂漿。該等材料廣泛用於建築行業作為標準的牆體構建及保溫材料。

中國建築業協會材料分會預拌砂漿推廣委員會證實，於2006年、2007年及2008年，就市場份額而言，本公司的建材總院設施乃北京、天津及河北省最大的預拌砂漿製造廠。此外，我們現正於大廠工業園建造一條年產能50,000噸的玻璃棉生產線。根據中國絕熱隔音材料協會資料，於落成時，此生產線預期為中國最大的玻璃棉生產線，使我們成為中國其中一名最大的玻璃棉生產商。

在我們所生產的節能牆體及保溫材料當中，我們主推作為環保保溫材料而生產的 ALC 產品(下文)，此乃由於該等產品在中國政府推動循環經濟下獲得支持。

ALC

ALC 指主要用作牆體材料的產品。ALC 可以做成磚體或板塊，並有良好的保溫效果。ALC 被廣泛用於商業及住宅樓宇建築。經中國加氣混凝土協會認可，按產能、生產、銷量及收入計算，本公司是2008年華北最大的 ALC 生產商。本公司 ALC 產品的目標客戶主要為項目承包商。

生產設施

本公司在北京擁有兩個 ALC 生產設施(共三條生產線)。我們亦正於大廠工業園建設一項生產設施。於落成時，我們預期大廠的設施每年產能為800,000立方米，並預期總 ALC 產能將

業 務

達每年1.4百萬立方米，根據中國加氣混凝土協會資料，如此會使我們成為中國最大的 ALC 生產商。截至最後實際可行日期，該等生產設施約僱用700名員工。

產量

以下列表概述 ALC 生產設施截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月的產量：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2006年	2007年	2008年	止三個月 2009年
產量(千立方米)	561	597	422	36
年產能(千立方米) ⁽¹⁾	600	600	600	—
利用率 ⁽²⁾	93.5%	99.5%	70.3%	—

附註：

- (1) ALC 的年產能是由本公司董事所作的估計，而實際生產時間可根據客戶的具體要求有所變化。
- (2) 我們以實際產量除以年產能計算利用率。

耐火材料

本公司的耐火材料生產商生產包括220種不定形或及20種定形產品。該等材料廣泛應用於水泥、冶金、電力及石化行業，用於建造高溫窯爐耐火內層。

通達耐火乃中國最大的耐火材料製造商之一，提供研究、設計、技術服務及製造。本公司的耐火材料現被用於約75%的中國大型水泥生產線及80%的日產能達5,000噸以上的水泥生產線。根據中國水泥協會所示，通達耐火亦在世界上已經建成，或是正在建設的11個產能超過10,000噸／天大型水泥窯中的8個供應產品及服務。此外，本公司提供與安裝耐火材料技術有關的建設服務，並出口耐火材料。

生產設施

本公司擁有七條生產耐火材料的先進生產線，五條位於北京，用於生產不定形耐火材料，而另兩條位於河南省鞏義，用於生產定形耐火材料。截至最後實際可行日期，我們於北京及鞏義的各工廠僱用約250名員工。位於鞏義的設施擁有兩個從德國進口的環保梭式窯及一個鋼製預砌平台。中國耐火材料行業協會證實，自2005年起，就產能及實際產量而言，通達耐火一直是中國最大的不定形耐火材料造商。為滿足需求增長，本公司計劃在鞏義建造一個大型先進技術生產線，定形耐火材料年產能達25,000噸。該設施預將於2009年底完工，估計總成本約人民幣97.3百萬元。

業 務

本公司不斷進行產品研究以支持市場經營。本公司位於通達耐火的耐火材料研究分中心配備先進的實驗室及測試設備，以及截至最後實際可行日期，擁有約115名研究及支持專業人員。通達耐火是前中華人民共和國人事部批准的博士後工作站，並為確認為北京市技術研究中心。我們在北京和鞏義分別擁有兩個實驗室，其均獲中國合格評定國家認可委員會的認可。該等設施的詳情請參閱「研究、開發及設計」。

儘管本公司以往於保障原料供應方面未曾遇到任何問題，然而公司目前計劃在山西省成立一個耐火材料的原材料合成生產基地，年產能達150,000噸。我們預計於2009年8月建成該項目，預計成本約為人民幣174.0百萬元。

產量

下表摘錄截至2006年、2007年及2008年12月31日年度及截至2009年3月31日止三個月，本公司耐火材料生產設施的產量：

不定型耐火材料

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2006年 ⁽¹⁾	2007年	2008年	止三個月 2009年
產量(千噸)	76	126	118	28
年產能(千噸)	100	200	200	—
利用率 ⁽²⁾	76.9%	63.0%	59.0%	—

附註：

- (1) 我們於2006年12月4日向母公司收購不定型耐火材料生產設施。
- (2) 我們以各年產量除以年產能計算利用率。

定型耐火材料

	截至12月31日	截至3月31日
	止年度 2008年 ⁽¹⁾	止三個月 2009年
產量(千噸)	19	3
年產能(千噸)	20	—
利用率 ⁽²⁾	95.0%	—

附註：

- (1) 我們於2008年3月31日收購該耐火材料生產設施。
- (2) 我們以各年產量能除以年產能計算利用率。

業 務

建築材料經銷貿易、物流及其他

本公司的建築材料經銷貿易及物流業務包括作為中國及知名國際家居建築材料的代理，從事出口貿易及經營物流中心。

經銷貿易

作為建築材料交易服務的一部份，本公司將產品遠銷至海外並作為國際品牌在中國的代理，貿易服務已有近20年的歷史。本公司與部份國際知名品牌建立穩定業務關係(如 Kohler 及 TOTO 國際衛生潔具及配件製造商，已分別與本公司合作約7年及13年)。在華北的 Kohler 產品經本公司出售，使本公司就銷售收入而言連續七年成為 Kohler 產品在亞太地區的最大經銷商。自2005年起，本公司亦為華北最大的 TOTO 產品經銷商。

北京建築材料進出口有限公司主要從事建築材料及相關生產設備的貿易。除出口本公司所生產的建築材料外，北京建築材料進出口有限公司亦出售以「BBM.」為品牌由獨立第三方所生產的產品。北京建築材料進出口有限公司銷售多種產品，包括水泥、傢俱、礦棉吸聲板、礦棉、地板、玻璃棉及耐火材料。北京建築材料進出口有限公司的收入於2006年、2007年及2008年及截至2009年3月31日止三個月分別為人民幣188.5百萬元、人民幣193.1百萬元、人民幣189.5百萬元及人民幣23.2百萬元的收入。

北京建築材料進出口有限公司透過參與廣交會及海外建築材料展覽建立其國際銷售渠道。現時，北京建築材料進出口有限公司的海外市場主要包括美國、加拿大、韓國、俄羅斯、烏克蘭、日本及中東多個國家。本公司計劃參與更多國際建築材料展覽，在目標市場成立辦公室及尋求合作夥伴，進一步加強並推廣BBM產品的國際品牌形象。

物流

金隅物流位於北京市豐台區，為我們的房地產開發子公司及其他設備加工企業作大批量原材料(如鋼材)的貿易。該公司亦為相關建築材料(如地板)提供倉庫及物流服務。

其他

本公司於新型建築材料板塊的其他子公司提供多種與本公司核心業務有關的服務，包括設計、裝飾、質量監管及建築材料檢驗。該等企業透過供應我們所能採用的內部資源，協助我們的核心業務及能力，而非依賴第三方承包商。

原材料

部份用於新型建築材料生產並從獨立第三方購進的原材料包括木材、石灰石及粉煤灰。礦棉吸聲板的主要原材料為粒狀棉(由高爐渣、砂土及焦煤製成)。為方便取得高爐渣，本公司的生產設施鄰近鋼鐵廠。ALC的主要原材料為水泥及多種添加劑。耐火材料由鋁矾土製成。為確保能夠按合理價格取得可靠原料供應，本公司通常從一家以上本地供應商購進原材料。在業績記錄期間，本公司未曾遭遇用於新型建築材料生產的原材料供應方面的重大中斷或成本方面的波動。

業 務

能源供應

新型建築材料的生產依賴可靠的能源供應。能源供應中斷會導致產量及生產效益降低。於2006年、2007年、2008年及截至2009年3月31日止三個月，本公司的生產設施使用約128.5百萬千瓦、135.9百萬千瓦、138.6百萬千瓦及14.5百萬千瓦電力。於該等期間，本公司從未因為電力供應中斷而嚴重影響生產。

供應商

本公司通常透過競投方式按市場條件購買所需的原材料。當競投無法進行時，本公司旨在選擇能以具競爭力的價格提供優質產品並在業內具有良好商譽的供應商。我們通常與供應商關係良好。新型建築材料業務的前五大供應商與本公司的業務往來關係平均在三年以上。

除非供應商要求預繳的特殊情況外，否則本公司通常採用到貨付款的方式結算。

銷售與市場推廣

本公司建築材料業務的經銷網絡覆蓋中國各省、直轄市及自治區(惟西藏及海南省除外)。本公司在北京已建立一家佔地超過3,000平方米的「金隅家居」旗艦店，展示大量本公司生產或本公司外購生產的或是本公司作為其經銷代理的產品。本公司亦已成立兩家設計中心，向客戶提供家居設計服務並鼓勵其將我們的產品融入其家居設計之中。除「金隅家居」及設計中心外，截至2008年12月31日，建築材料產品的經銷網絡由303家零售店(包括零售連鎖「金隅家居」)及多個生產子公司的銷售辦事處組成，其中有87家由本公司經營，而其餘為代理銷售辦公室及獨立經銷商。一半以上的銷售辦公室位於北京環渤海地區。下面的表格顯示分佈的零售店鋪和銷售辦事處。

位置	零售店鋪及 銷售辦公室數目	位置	零售店鋪及 銷售辦公室數目
安徽.....	5	江西.....	4
北京.....	86	吉林.....	3
重慶.....	2	遼寧.....	30
福建.....	1	寧夏.....	1
甘肅.....	2	青海.....	1
廣東.....	3	山東.....	29
廣西.....	2	上海.....	6
貴州.....	2	山西.....	13
河北.....	19	陝西.....	7
黑龍江.....	8	四川.....	2
河南.....	16	天津.....	19
湖北.....	8	新疆.....	2
湖南.....	1	雲南.....	3
內蒙古.....	15	浙江.....	4
江蘇.....	9		

業 務

本公司透過此平台展示及出售本公司的產品及與我們產品並無競爭性的第三方產品。本公司在北京已建立以「金隅家居」為名稱的連鎖店及設計中心。透過該等店鋪及設計中心，本公司提供家居設計、建築材料供應及項目設計的一站式服務。透過向客戶提供全套服務，本公司已經並將會繼續在家居及項目設計業務上繼續使用自身生產的金隅產品。本公司相信建立由零售連鎖店及設計中心組成的網絡及主要推廣本公司產品及服務的一站式店鋪將充分提高本公司作為優質產品供應商的知名度。

本公司的「金隅家居」旗艦店及部份零售店位於由本公司子公司建材經貿擁有及經營14年的投資物業北京建材經貿大廈內。該大廈乃北京首間專門交易及展示高端建築裝飾材料的大型現代化商店，並獲北京建材行業協會認可為「京城高新建材第一家」。有關該大廈所獲的獎項的詳情，請參閱「物業投資及管理板塊—投資物業概述—北京建材經貿大廈」。

我們的新型建築材料客戶主要包括零售客戶及承包商。本公司通常不向客戶提供信用額度。通常要求承包商客戶預付買價的20%至30%作定金，並根據項目進度支付餘數。由於擔保針對質量瑕疵，我們通常允許客戶保留買價的5%至10%，於交貨後一年支付。

本公司的新型建築材料產品通過建材進出口公司出口至海外。於2008年，本公司來自建材產品海外銷售的收入佔新型建材業務總收入低於10%。

本公司董事非常重視本公司所售產品品牌的知名度。為此，本公司採用一系列市場推廣產品方法，包括電視、報紙、互聯網及電台廣告，並在展覽室、零售店及大型會議進行產品展示。本公司於2006年、2007年、2008年及截至2009年3月31日止三個月分別聘用約170、280、300名及300名銷售及市場推廣人員。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月，本公司的銷售及市場推廣費用分別總計達人民幣133.5百萬元、人民幣182.9百萬元、人民幣213.0百萬元及人民幣56.3百萬元。本公司預期將繼續奉行現有的市場推廣策略，將更多的市場推廣資源用於貫徹金隅家居的理念。

物業投資及管理板塊

於本公司的物業投資及管理板塊，本公司主要經營並持有自主開發寫字樓、住宅物業及商業物業，所投資的物業一般遍佈北京各黃金地段，而本公司計劃投資並持有中國其他城市的物業。截至2009年5月31日本公司在北京持有並經營約595,594.0平方米投資物業，並管理超過一百萬平方米高檔物業。本公司透過本公司本身直接持有，並透過北京金隅物業管理

業 務

有限責任公司及多家其他公司(完整名單請參閱「歷史、重組及集團架構—主要子公司—物業投資及管理」)管理物業。截至最後實際可行日期，本公司所投資及管理的所有物業均位於北京。

物業投資概覽

投資物業是指由本公司持有作長期租賃並以資本增值為目的的物業。本公司投資物業的目的是透過增加經常性租金收入及透過來自多元化的投資物業組合(包括寫字樓、商業空間及停車場)的資本增值，實現均衡的盈利組合。我們目前擁有及經營的大部份投資物業由我們開發。投資物業公平值一般受該等物業所在地區的物業價格所影響。

我們目前出租的主要投資物業包括環球貿易中心、金隅大廈、騰達大廈、建達大廈、北京建材經貿大廈、建宏大廈、金隅麗港城、半島國際公寓、嘉華大廈、北瑪綜合樓、程遠商務樓及金隅國際。截至2009年5月31日，投資物業的總建築面積約為595,594.0平方米。該等物業包括辦公室、商業空間及停車場。本公司現正持有該等物業主要作投資用途，但我們可能會考慮不時出售該等物業，以獲得資本增值的收入。於2009年5月，我們為此目的出售部份環球貿易中心三期。當我們繼續發展土地儲備及建設新項目時，我們將會繼續投資於北京的黃金地段的項目，及維持我們選擇該等物業的自身管理。

截至2009年5月31日，本公司投資物業的每平方米月均租賃費用(參考截至同日的實際租賃建築面積及當時有效的租賃費用計算得出)為人民幣100.0元。本公司於2006年、2007年及2008年及截至2009年3月31日止三個月的投資物業所得租金毛收入分別約為人民幣206.7百萬元、人民幣250.9百萬元、人民幣296.7百萬元及人民幣77.5百萬元。

物業管理概覽

金隅物業持有原建設部(中華人民共和國住房屋和城鄉建設部的前身)授予物業管理企業的永久一級資格，能夠管理所有類型的物業。本公司亦經營13所住宅物業管理公司，全部具有物業管理服務的永久三級資格。有關中國物業管理資格制度的詳情，請參閱「法規概覽—房地產開發及物業管理—物業管理服務」。

本公司現時所管理的物業超過三百萬平方米的累計建築面積，當中包括超過一百萬平方米的高端投資物業由具有一級資格的子公司管理，其他的住宅物業由具有三級資格的子公司管理。

本公司的標準物業管理合約說明管理服務範圍及服務質素要求。物業管理服務的範圍包括物業管理、消防管理、車輛管理、裝飾管理、保安、清潔管理及其他服務。本公司亦提供其他特色服務，如組織社區活動、訂購機票，汽車清潔及聚會安排等。此外，本公司亦為所

業 務

管理的物業編製保養及裝修計劃。本公司能夠外包部份工作，如清潔及保安服務等。物業管理服務費用以一年、一季或一個月為單位支付予本公司，按物業類型而定。

根據中國法律，在業主會議中，倘若取得超過一半以上受管理範圍專有建築面積的業主同意，業主有權聘用一家物業管理公司或終止其所提供的服務。截至最後實際可行日期，本公司的物業管理公司對本公司所管理的任何物業所提供的服務未曾受到終止。

度假村及酒店經營概覽

本公司主要經營一個度假村(北京金隅鳳山溫泉度假村(被評為四星級度假村))和一個酒店(建苑賓館)。由於地區經濟持續發展，本公司相信北京對度假村酒店的需求將會上升，而度假村將會繼續產生經營性收入。董事相信度假村及酒店業務能夠提高本公司品牌知名度，為整體市場推廣及營銷策略作出貢獻，並為其他項目增加整體價值。本公司在若干地點經營度假村及開發物業獲得力求改善投資環境、吸引游客及吸引商家在當地成立企業的支持。本公司亦正建設一間酒店，其乃本公司的環球貿易中心的一部份，將由喜達屋酒店與度假村國際集團的全資子公司喜來登海外管理公司經營。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月期間，物業投資及管理板塊的收入分別為人民幣552.9百萬元、人民幣671.1百萬元、人民幣630.1百萬元及人民幣163.0百萬元，分別相當於本集團於該等期間的總收入約8.4%、8.3%、7.4%及7.5%。

物業投資及管理板塊的競爭優勢

本公司的投資物業位於北京黃金地段。

本公司已投資於北京的一流地段，包括北京市內環市路綫，如東直門、西便門、白石橋及安貞橋。由於四通八達，交通便利，能夠通往北京的各個重要地方及商業區，該等位置的估值非常高。此外，我們相信該等位置如同其他任何城市甲級房地產項目一樣，將可能較周邊的物業更快升值。

本公司董事相信該等位置為物業帶直接價值，使其價值高於土地上發展本身的價值，而該等物業的擁有權會為在未來收購其他在潛力優質地段的投資方面提供豐富的投資及評估經驗。

本公司的物業投資及管理經營規模為本公司提供成本及管理效率。

我們經營的大量投資及管理物業使得我們具有有價值的規模經濟及市場經驗。截至2009年5月31日本公司在北京已擁有及經營共約595,594.0平方米投資物業。透過大量的持有物業，本公司透過集體採購以降低成本並透過優化內部員工架構以提高管理效率。

業 務

本公司透過持有的物業管理本公司的物業。本公司亦透過投資或管理自主開發物業，提升「金隅地產」及「金隅物業」的品牌知名度，獲得整體規模經濟及產生自業務板塊間的協同效應的效益。

管理物業的經驗、良好的記錄及品牌知名度，以及資質認證使得本公司能夠捕捉對甲級寫字樓管理服務需求增長的機會。

由於中國的市場繼續增長，本公司已經看到可供使用的甲級寫字樓的數量不斷擴大。市場的上升同時亦帶動對優質管理服務的相應需求。本公司相信能夠提供專業管理服務的物業管理公司會受到業主的歡迎。我們相信憑著超過10年開發及管理物業的經驗，以及本公司輝煌的業績及市場對品牌的認同，本公司在市場上佔有重要地位。我們已獲得的專業資格及認證使我們在物業管理市場更為有利，包括金隅物業擁有一級物業管理資格、ISO9001認證、ISO14001環境管理體系認證及OHSaS18001職業健康及安全管理體系認證。

本公司物業管理服務質量使得金隅大廈、騰達大廈及環球貿易中心務於2002年、2006年及2009年分別獲得中華人民共和國住房和城鄉建設部及其前身所頒發的「全國物業管理示範大廈」。而且環球貿易中心及嘉華大廈均於2007年榮獲北京市建設委員會所頒發的「北京市優秀管理居住小區」。

本公司受惠於與房地產開發業務的協同效應。

物業投資及管理板塊透過與房地產開發方面的上游投資整合取得效益。本公司已建成一個強大的物業管理經管板塊，作為本公司房地產開發業務的延伸，而且本公司的物業投資及管理單位將會得到從房地產開發到建築材料市場各方面豐富經驗及知識的支援。此外，房地產開發業務的土地儲備將會在日後繼續為本公司提供投資及管理物業的資源。我們已開發的大部份物業目前由我們擁有及經營。我們亦透過留存投資或經營職責擴展該等物業的涉及範圍。此使得我們能夠熟知物業，在決定保持投資或如何最佳管理物業方面能夠加強對該等知識的使用。

物業投資及管理板塊策略

在北京取得物業管理商的領導地位，並擴展至其他地區。

本公司會繼續投資於在北京一流地段的自主開發物業及擴張至中國其他城市的策略。

本公司現時所管理的物業大部份均屬自主開發物業，並位於北京，包括位於白石橋的騰達大廈及安貞橋的環球貿易中心。由於本公司不斷開發土地儲備及建設新項目，因此本公司將會繼續投資於北京的一流地段，以及投資該等本公司根據自身管理選擇保留的物業。

業 務

本公司預期隨着本公司房地產開發經營擴張至新城市(如天津、浙江省杭州及內蒙古呼和浩特)，亦將進入北京以外的新物業投資及管理市場。本公司正計劃擴展管理公司的地理版圖，以覆蓋該等其他城市。

進一步整合及提升本公司的物業管理運作，並將其運用至其他非本公司擁有的高級寫字樓。本公司現時經營一家一級資質物業管理公司—金隅物業。此外，本公司亦經營13家三級資質子公司。我們計劃將三級資質企業整合成兩至三家新公司，並力求為該等新公司取得二級或更高的管理資質。如此使得本公司能够整合營運，提供更多選擇以發掘新機遇。

本公司計劃利用物業管理資質及能力，進一步整合及提升對該等經營的管理及控制，並計劃提升管理服務的品質。本公司亦有意將物業管理業務擴展至非自主開發或非本集團所擁有的更多物業。

投資物業概述

環球貿易中心

環球貿易中心是一幢大型商業物業，位於北京東城區安定門外小黃莊路甲9號。本公司直接及透過紀宏豐潤持有及直接及透過金隅物業經營及管理該樓盤。於2009年，環球貿易中心獲得由住房和城鄉建設部頒發的「全國物業管理示範大廈」稱號。

環球貿易中心仍在建設中，其設計是一幢由4座智能化寫字樓，以及國際五星級酒店、酒店式公寓、會議展覽中心及大型商場所組成的大型商業組合物業。該建築會分四期完成。

第一期工程由一幢指定為A座的寫字樓組成。第一期工程已於2005年11月竣工。截至2009年5月31日，第一期佔地總面積約為10,983.3平方米，總建築面積約為120,547.7平方米。於該建築面積中，約有105,020.8平方米可供出租予第三方，並約有15,526.9平方米由我們使用。截至2009年5月31日，環球貿易中心一期的佔用率約為95.3%。現時，環球貿易中心的租戶包括專業服務供應商、生產及建築公司，以及金融服務公司。第一期已於2007年9月底獲得ISO9001、ISO14001及GB/T28001認證，並於2007年取得「北京市優秀物業管理大廈」稱號。

第二期工程(B座及C座)已於2008年11月落成。截至2009年5月31日，第二期(包括第三期的D座及E座以及第四期的A2座)總佔地面積約61,632.2平方米，總建築面積約172,086.0平方米。於該建築面積中，約有162,605.9平方米可供出租予第三方及約9,480.1平方米由本公司使用。截至2009年5月31日，環球貿易中心二期的佔用率約為44.4%。

業 務

第三期工程(D座及E座)已於2009年5月竣工。截至2009年5月31日，第三期總建築面積約為71,670.9平方米。我們已將E座中的總建築面積10,589.6平方米出售予一名獨立第三方。約61,081.3平方米的全部其餘建築面積可供出租予第三方。截至2009年5月31日，環球貿易中心三期的佔用率為20.0%。

第四期(A1座及A2座)包括一間酒店及一幢酒店式公寓，分類為自用物業。第四期正在建設中並預計於2010年12月竣工。A1座總佔地面積約1,824.8平方米，總建築面積約20,550.0平方米。A2座總建築面積約96,725.0平方米。詳情請參閱「物業投資及管理板塊—度假村及酒店物業」。截至2009年5月31日，我們預期再付出約人民幣927.5百萬元以完成環球貿易中心的開發。

金隅大廈

金隅大廈是一幢寫字樓(包括商業及辦公室單位、停車場及其他配套設施)，位於北京西城區宣武門西大街甲129號。本公司持有、直接及透過我們及金隅物業經營及透過金隅物業管理金隅大廈。金隅大廈於2001年12月獲得「北京市優秀物業管理大廈」稱號及於2002年獲得「全國物業管理示範大廈」稱號。

金隅大廈於1998年建成。截至2009年5月31日，金隅大廈總佔地面積約1,834.8平方米，總建築面積約44,836.8平方米。於該建築面積中，約36,005.9平方米可供出租予第三方，而約8,830.9平方米由本公司使用。截至2009年5月31日，金隅大廈的佔用率約為96.7%。金隅大廈現時的租戶包括諮詢、資訊科技及生產設備的公司。

騰達大廈

騰達大廈位於北京市海淀區西直門外大街南後二里溝8號，是一幢寫字樓(包括辦公室及商業單位、停車場及其他配套設施)。本公司透過北京高嶺持有、透過北京高嶺經營及透過金隅物業管理該樓盤。於2006年，騰達大廈獲得「全國物業管理示範大廈」稱號。

騰達大廈建成於2003年。截至2009年5月31日，騰達大廈的佔地面積約8,500.0平方米，總建築面積約84,261.0平方米。於該建築面積中，約有77,780.1平方米可供出租予第三方，約有6,480.9平方米由本公司使用。截至2009年5月31日，騰達大廈的佔用率為94.1%。騰達大廈現時的租客戶包括貿易公司、科技公司及投資公司。

建達大廈

建達大廈位於北京朝陽區東土城路14號，是一幢包括辦公室單位及車位的寫字樓。本公司透過建材經貿持有、透過北京建達大廈物業管理有限責任公司經營，並透過北京建達大廈

業 務

物業管理有限責任公司管理建達大廈。北京建達大廈物業管理有限責任公司持有三級物業管理資格並符合2004年ISO9001、ISO14001及GB/T28001標準。

建達大廈於1998年落成。截至2009年5月31日，佔地面積約6,813.6平方米，總建築面積約為38,433.5平方米。於該建築面積中，約25,035.0平方米可供出租予第三方及約13,398.5平方米由我們使用。截至2009年5月31日，建達大廈的佔用率約為85.9%。建達大廈現時的租戶包括資訊科技、諮詢及貿易公司。

北京建材經貿大廈

北京建材經貿大廈位於北京朝陽區東土城路14號，是一幢商業大廈。本公司透過建材經貿持有、經營及管理該大廈。該大廈已獲認可符合ISO9001及ISO14001標準。

北京建材經貿大廈於1988年建成。截止2009年5月31日，該大廈的佔地面積約18,114.6平方米，總建築面積約22,187.8平方米，全數可供出租予第三方。截至2009年5月31日，北京建材經貿大廈的佔用率約為95.5%。北京建材經貿大廈現時的租戶主要為建材貿易經營者。該大廈乃中國首間獲得ISO9001認證及ISO14001認證的新型家居建築材料銷售中心。自開業起，該大廈已獲得多項獎項及認同，包括由首都精神文明建設委員會頒發的「首都文明單位」及由京華時報與北京市市場協會家居分會聯合頒發的「2006-2007年度京城居民最鍾愛的傢俱賣場品牌」。

建宏大廈

建宏大廈位是一幢位於北京朝陽區白家莊東里23號的寫字樓(包括商業單位、車位及其他配套設施)。本公司透過北京建宏房地產開發有限公司持有及經營及透過錦湖園物業管理公司管理建宏大廈。

建宏大廈的工程於2000年竣工。截至2009年5月31日，建宏大廈的總佔地面積約為14,529.5平方米，總建築面積約為14,690.1平方米，全數可供出租予第三方。截至2009年5月31日，建宏大廈的佔用率為100.0%。建宏大廈現時的租戶包括金融機構、健身中心及餐廳。

金隅麗港城

本公司於金隅麗港城的投資物業是兩幢住宅樓宇的多個商業單位，位於北京市南湖南路15號院。本公司透過金隅嘉業持有、透過金隅嘉業經營及透過金隅物業管理位於金隅麗港城的投資物業。

金隅麗港城的工程於2005年竣工。截至2009年5月31日，該等投資物業總佔地面積約為18,556.7平方米，總建築面積約為21,846.0平方米。於總建築面積中，約13,760.0平方米可供

業 務

出租予第三方及約8,086.0平方米由我們使用。截至2009年5月31日，金隅麗港城的佔用率約為8.6%。現時的租戶為一間銀行。我們現時計劃於未來出售該物業以從資本增值中兌現潛在價值。

半島國際公寓

本公司於半島國際公寓的投資物業是四幢住宅樓宇的多個商業單位，位於北京朝陽區夏家園。本公司直接及透過科實五金持有、直接經營及透過北京半島物業管理中心有限公司管理半島國際公寓。

半島國際公寓於2005年建設完成。截止2009年5月31日，我們於半島國際公寓的投資物業的總佔地面積約1,477.4平方米，總建築面積約8,291.2平方米。於總建築面積中，約5,872.7平方米可供出租予第三方及約2,418.5平方米由我們使用。截至2009年5月31日，我們於半島國際公寓的投資物業佔用率為100.0%，半島國際公寓現時的住戶包括金融機構及醫療公司。

嘉華大廈

嘉華大廈是一幢位於北京海淀區上地三街9號上地信息產業基地中心的由兩幢寫字樓組成的綜合商業寫字樓。本公司直接持有、透過北京金隅嘉華物業管理有限公司經營及透過金隅物業管理嘉華大廈。

嘉華大廈於2004年至2006年之間分階段建設完成。截至2009年5月31日，嘉華大廈的總佔地面積約671.2平方米，總建築面積約2,946.4平方米，全數可供出租予第三方。截至2009年5月31日，嘉華大廈的佔用率為100.0%。嘉華大廈現時的租戶包括餐廳、貿易公司及資訊科技公司。

北瑪綜合樓

北瑪綜合樓是一幢位於北京大興區瀛海鎮的寫字樓。本公司透過長城傢俱持有、經營及管理該樓盤。

北瑪綜合樓於2008年建設完成。截至2009年5月31日，北瑪綜合樓的總佔地面積為6,288.0平方米，總建築面積約14,144.2平方米，全數可供出租予第三方。截至2009年5月31日，北瑪綜合樓的佔用率為100.0%。北瑪綜合樓現時的租戶主要為投資公司。

程遠商務樓

程遠商務樓是一座位於北京海淀區西三旗建材城的寫字樓。本公司透過西三旗高新建材持有、經營及管理該樓盤。

程遠商務樓的工程已於2006年竣工。截至2009年5月31日，程遠商務樓的總佔地面積約為

業 務

10,797.4平方米，總建築面積約17,341.4平方米，全部均可供出租予第三方。截至2009年5月31日，程遠商務樓的佔用率約為98.8%。程遠商務樓現時的租戶包括貿易及技術公司。

金隅國際

我們於金隅國際的投資物業是多個位於北京朝陽區望京西路48號的商業單位。本公司直接持有及管理透過金隅物業管理該樓盤。

金隅國際的工程已於2005年至2006年間分階段完成。截至2009年5月31日，本公司於金隅國際的投資物業的總佔地面積約3,632.6平方米，總建築面積約為17,663.6平方米。於總建築面積中，約2,144.3平方米可供租予第三方及約15,519.3平方米由我們使用。截至2009年5月31日，金隅國際的佔用率為100.0%。金隅國際現時的租戶包括化妝品公司及各種獨立租戶。

此外，本公司持有大量較小型的物業。下表所列乃本公司截至2009年5月31日所持有的其他投資物業，而上述投資物業概述並未包括該等物業。各投資物業的可供租賃建築面積低於10,000.0平方米：

投資物業的名稱及位置	我們透過以下公司持有	我們透過以下公司經營	我們透過以下公司管理	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	我們持有 投資物業之 總建築面積 (平方米)
北京市朝陽區雙橋路雙惠園雙惠園	金海燕資產經營	金海燕資產經營	金海燕資產經營	1,383.1	1,944.9	1,944.9
北京市豐台區南三環路東6號嘉業大廈	長城傢俱	長城傢俱	長城傢俱	571.5	5,856.2	5,856.2
北京市朝陽區甘露園南里甘露晴苑	迅生牆體	迅生牆體	迅生牆體	1,573.2	3,403.0	3,403.0
北京市海淀區西三旗建材城中路西三旗寫字樓	西三旗高新建材	西三旗高新建材	西三旗高新建材	3,028.6	11,138.3	8,799.3
北京市朝陽區管莊西里建東苑	金隅嘉業及北京建機	北京建機	北京建機	3,613.8	7,071.9	6,811.8
北京市豐台區大紅門西路建欣苑	金隅嘉業及北京市木材廠	北京市木材廠	北京市木材廠	2,516.4	3,809.2	3,809.2
北京市崇文區體育館西路甲2號一幢商業樓宇	北京建機	北京建機	北京建機	484.3	2,200.6	1,100.0
北京市通州區新華大街71號一幢商業樓宇	北京建機	北京建機	北京建機	14,229.0	3,303.3	3,253.7

租賃條款及價格

截至2009年5月31日，本公司可供租賃的辦公室及商業空間的總建築面積分別為327,091.7平方米及147,685.5平方米。在為本公司的物業選擇租客方面，會考慮租客的背景是否適合整個開發項目的主題。本公司亦會嘗試吸引能夠幫助本公司推廣租賃物業形象的知名企業商戶。此外，本公司會評估該等租戶是否有財務能力以符合其租賃承諾。

本公司的辦公室租賃年期一般為一至三年，通常需要繳付三個月的租金作為押金。然而本公司會提供更長的租期(通常為10至15年)以挽留餐廳及大型娛樂服務供應商等租戶，其經

業 務

營通常要求最初於裝潢上投資較大金額，並向大型寫字樓租戶及中小型零售商提供五年租期。

租金通常根據現行市場價格，並參靠位置、級別及種類作參考。對於長期租賃的客戶，租金會則進行週期性調整，通常每三年調整一次。本公司的租戶一般每月需繳交管理費及支付其本身的水電費。

本公司透過房地產代理、廣告及現存客戶推薦，主動地推廣投資物業。本公司相信本公司的策略(配合不同類型的租戶，進行有效的廣告，以及提供彈性的租賃安排)將會使得我們取得均衡、穩定及有利潤的投資物業組合帶來經常性收入。

本公司的物業管理服務價格取決於具體物業的類型，根據政府指導價或當時市場價格釐定。

下表指出截至所示期間本公司投資物業的佔用率：

投資物業	佔用率 ⁽¹⁾	
	截至12月31日 2008年	截至3月31日 2009年
1. 環球貿易中心一期	89.7%	95.3%
2. 環球貿易中心二期	43.6%	44.4%
3. 環球貿易中心三期	不適用	20.0%
4. 金隅大廈	73.3%	96.7%
5. 騰達大廈	99.9%	95.5%
6. 建達大廈	79.1%	85.9%
7. 北京建材經貿大廈	100.0%	81.0%
8. 建宏大廈	100.0%	100.0%
9. 金隅麗港城	8.6%	8.6%
10. 半島國際公寓	100.0%	100.0%
11. 嘉華大廈	94.3%	100.0%
12. 北瑪綜合樓	100.0%	100.0%
13. 程遠商務樓	67.4%	98.8%
14. 甘露晴苑	100.0%	100.0%
15. 西三旗辦公樓	100.0%	99.6%
16. 建東苑	100.0%	100.0%
17. 甘露晴苑	100.0%	100.0%
18. 西三旗辦公樓	74.9%	87.2%
19. 建東苑	87.2%	86.8%
20. 建欣苑	100.0%	100.0%
21. 北京崇文區體育西路甲2號一幢商業樓宇	95.5%	87.1%
22. 北京通州區新華大街71號一幢商業樓宇	100.0%	100.0%

附註：

(1) 我們以物業中租用的建築面積除以我們分類為投資物業總建築面積(包括配套區域)計算佔用率。

業 務

本公司的租戶

以下列表說明截至最後實際可行日期按佔用面積計算由本公司租出物業的首十名租戶。下表所列租戶全為獨立第三方。

承租人	經營行業	建築面積 (平方米)
北京盛世金寶物業管理有限公司.....	管理	15,000.0
北京威濤投資有限公司.....	投資	14,144.2
北京電通廣告有限公司.....	廣告	13,857.1
北京宜禾錢櫃娛樂有限公司.....	娛樂業	8,249.0
北京湘臨天下騰達餐飲有限責任公司.....	飲食業	6,862.0
北京市壹零壹禦家廚房餐飲管理有限公司.....	飲食業	5,900.0
北京市大中電器有限責任公司.....	商業	5,856.2
北京友升力天投資諮詢有限公司.....	諮詢	5,369.4
北京思遠優質文化傳播有限公司.....	諮詢	4,800.0
北京市中石世紀高級潤滑油有限公司.....	辦公及商業	4,584.0

度假村及酒店物業

本公司現時正經營3個度假村及酒店：金隅鳳山度假村、岱海莊園及建苑賓館，而我們現正興建一間由喜來登海外管理公司經營的酒店。本公司的度假村及酒店分類為自用物業。

金隅鳳山度假村

本公司擁有並經營位於北京昌平區南邵鎮營房村的金隅鳳山度假村。金隅鳳山度假村是一個園林式四星級度假酒店，備有會議室、溫泉、康樂設施、會所及餐廳。截至2009年5月31日，金隅鳳山溫泉度假村佔地約181,180.0平方米，總建築面積約69,506.1平方米，並總共設有超過300個房間。本公司正考慮進一步開發金隅鳳山度假村。該度假村被全國旅遊飯店星級評定委員會於2005年評為4星級酒店並於2006年評為4A級綠色飯店及「金葉級」飯店。

該度假村位於一幅由母公司租予本公司的土地之上。該幅土地已由相關政府部門授權予母公司作工業用途，故此我們的酒店經營可能並不完全符合相關中國法律與法規。請參閱「風險因素 — 關於整體營運的風險 — 金隅藍島大廈及金隅鳳山溫泉度假村所佔土地可能會被政府收回，因為本公司對該土地的現時使用與授權用途有所不符」。

岱海莊園

岱海莊園位於內蒙古涼城縣岱海鎮五蘇木村。我們透過內蒙古金隅岱海旅遊度假有限責任公司持有並經營岱海莊園。截至2009年5月31日，金隅岱海莊園佔地約385,430.0平方米，共

業 務

有80間臨時客房。岱海莊園是供遊客享用的度假村，配有餐廳、帆船及騎馬設施。我們計劃拆毀位於岱海莊園的若干幢樓宇及建築物，並將其重新發展為酒店或度假村。

建苑賓館

建苑賓館位於北京西城區北新平胡同5號。其位置便利，並為客戶提供餐飲、住宿、會議及現場商務設施。本公司直接持有並透過北京建苑賓館經營及管理建苑賓館。截至2009年5月31日，建苑賓館的佔地面積約2,245.0平方米，總建築面積約4,628.3平方米，總共設有94個房間、3個會議室及1家餐廳。

喜來登酒店

作為環球貿易中心項目的一部份，我們正計劃建造一所酒店，將由一所國際知名的第三方酒店管理公司喜達屋酒店與度假村國際集團的全資子公司喜來登海外管理公司經營，而我們與該公司簽訂一項長期管理協議。目前預期該酒店大廈的工程會於2010年底竣工。該酒店是環球貿易中心第四期的一部份，包含470間客房。

有關環球貿易中心的詳情，請參閱「*物業投資及管理 — 投資物業詳情 — 環球貿易中心*」。

管理物業

除透過本公司的一級物業管理公司金隅物業對1百萬平方米以上的高檔投資物業進行管理以外，本公司亦透過三級物業管理公司管理主要由本公司開發的其他住宅物業及商業單位。

房地產開發板塊

根據北京統計局統計資料，按2007年售出的建築面積而言，本公司是北京十大房地產開發商之一。本公司在北京房地產開發市場中歷史悠久，自1987年起已開發建築面積超過5百萬平方米的建築面積。本公司主要開發住宅物業及中高端商業大廈及寫字樓。於2008年由北京房地產業協會認證，就項目數量而言，本公司乃北京最大的保障性住房開發商。本公司在北京的住宅項目通常位於本公司認為具有良好銷售潛力的城區及近郊地段，而商廈開發則主要遍佈北京的各個重要位置。雖然北京是本公司的核心客戶市場，但同時本公司亦在天津、浙江省杭州及內蒙古呼和浩特進行房地產開發或計劃開發。

本公司亦就房地產開發活動獲得下列若干獎項及認同：

- 國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院所出版的

業 務

《2007年中國房地產品牌價值研究報告》中，本公司的一家主要經營的子公司——金隅嘉業被評級為華北最有價值房地產開發企業品牌；

- 於2006年9月，金隅嘉業被國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「二零零六年中國華北房地產公司品牌價值 TOP10」。

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月期間，房地產開發板塊的收入分別為人民幣2,155.7百萬元、人民幣2,414.9百萬元、人民幣1,968.3百萬元及人民幣614.6百萬元，相當於本集團於該等期間總收入約32.6%、29.9%、23.0%及28.4%。

房地產開發板塊的競爭優勢

本公司是一家大型房地產開發公司，並在北京房地產開發市場中位居前列。

根據北京統計局的統計數字，就2007年售出的建築面積而言，我們是北京十大房地產開發公司之一。本公司在北京房地產開發市場中歷史悠久。金隅嘉業，本公司主要的房地產開發子公司，自1987年起在北京開發房地產，為本公司提供20年以上的房地產開發經驗。

我們的經營規模讓我們能夠有效及專業地進行項目，藉此減低經費及成本。本公司豐富的經驗亦讓本公司能夠根據位置、市場趨勢、大廈建設法則及對大廈特性的需求等因素對投資作出更好的判斷。

本公司的房地產開發業務受惠於北京不斷增長的人口。

本公司的房地產開發項目主要位於北京。過去十年，北京的常住人口不斷增長。例如，於2006年、2007年及2008年，北京的常住人口分別為增加了430,000人、520,000人及620,000人。我們相信人口增長乃北京住宅物業有較穩定需求的一個重要因素。因為我們預期北京仍是本公司的房地產開發經營的核心，所以我們相信本公司的房地產開發經營將自北京住宅物業的較穩定需求中獲利。

本公司擁有多元化的房地產開發組合。

本公司已發展並正發展廣泛類型的物業，由大型商業大廈及高端住宅項目到保障性住房項目。該等種類多樣的產品為本公司提供多元化組合，使本公司減低於任一產品市場放緩時所面臨的風險。

業 務

本公司受惠於四個不同業務板塊間的協同效應。

本公司相信享有透過其他板塊的經營獲得空置土地的若干優勢。由於北京日益嚴厲的環境保護法規，我們計劃於北京市外建造新的已升級的生產新型建築材料工廠。根據城市規劃，原先由我們佔有的土地將獲重新開發。我們相信根據中國政府規定，我們的搬遷將使本公司收到補助，降低關於該等升級及搬遷的成本。我們亦相信該搬遷將會使我們的房地產開發業務為土地在競價過程中取得二級土地開發權方面享有競爭優勢。例如，金隅嘉業於北加氣的ALC生產廠房搬遷至大廠工業園後，在原由其所佔有的位置上開發金隅美和園。我們計劃於未來籌劃搬遷其他生產廠時採用該模式。

本公司的房地產開發經營亦享有穩定高質的材料供應及來自本公司水泥及新型建築材料經營的服務。本公司的開發項目常用由本公司水泥及新型建築材料板塊生產的水泥及新型建築材料。本公司的設計物業的子公司熟悉我們所生產的建築材料的設計及特性，由能夠將本公司材料融入設計中。該內部協同效應為我們提供成本優勢及供應保障。

此外，本公司將新型建材板塊的節能環保產品融入房地產開發項目當中。例如，本公司的金隅七零九零項目由於採用節能及環保系統被指定為國家康居住宅示範工程。在建設該項目期間，本公司盡量使用節能及環保系統，包括太陽能水暖設備及路燈。本公司相信該產生自業務板塊間的協同效應及該保持生態意識的過程會使本公司維持領先於法規發展、建立本公司的品牌優勢、為本公司的竣工項目提供更強的可銷售性，以及倘若我們決定持有該物業作投資，可節省成本。

房地產開發板塊策略

在穩健擴展至中國其他城市的同時，提高本公司現時在北京的市場地位。

本公司房地產開發板塊的計劃包括鞏固本公司在北京的市場地位，同時鑑於市場環境而穩健擴展至中國其他城市。作為國家的首都，北京在過去幾年見證着物業市場的迅速發展，仍然是本公司整個業務發展策略的重要地區。本公司計劃通過迅速及審慎的未來項目投資，以鞏固本公司於北京的地位。憑著本公司的經驗、本土知識及市場聲譽，本公司將繼續致力於穩健提高本公司的佔有率及市場份額。

除提高本公司在北京的地位以外，本公司有意將房地產開發業務穩健擴展至北京以外的其他城市。至今，本公司已將業務擴展至浙江省杭州及內蒙古呼和浩特及計劃進入北京環渤

業 務

海地區、中國的東北部、中部及西部主要城市的房地產開發市場。於決定進入該等城市的房地產開發市場之前，我們會密切觀察並謹慎考慮相關市場環境。透過該等擴展計劃，本公司希望提升收入及分散市場風險。

繼續尋求一個物業的平衡組合。

董事相信維持物業市場內資產的平衡組合，對維持增長而言甚為重要。與其他種類的投資一樣，房地產開發會遇上增長放緩的時期，其情況會按投資範疇而有所不同。在一個類別的回報下降可能會透過維持系列的投資而有所抵銷，從而得到一個更穩定回報的機會。我們旨在保證房地產開發組合持續包括該等多樣化的項目，如大型商業項目及保障性住房。

項目詳情

項目分類

我們將已取得相關土地使用權證的房地產項目分為以下三類：

- **竣工物業。**當地方政府部門就該開發項目發出竣工驗收備案登記表（「竣工表」）時或其他類似文件，該開發項目被視為「竣工」。
- **在建物業。**緊接於發出建築工程施工許可證之後但發出竣工表之前，該物業被視為「在建」。
- **持有作未來開發物業。**當我們(i)已取得土地使用權證或(ii)已支付所有地價，並根據本公司的中國法律顧問意見相信在取得土地使用權證上並無重大困難，而又尚未取得建築工程施工許可證時，該項目被視為「持有作未來發展」。

由於我們的項目有時會分多個階段開發，單一項目可能包括數個已竣工、在建或持有作未來發展的部份。

本公司的物業類別不同於本文件附錄四所載的物業估值報告及附錄一所載的會計師報告。該兩份報告均根據適用於彼等各自專業之標準編製，並與物業分類方面相一致。例如，物業估值報告：

- 不包括已出售物業；及
- 將我們 (i)已獲得土地使用權證或建設用地規劃許可證及建築工程施工許可證的物業分類為「貴集團房地產業務在中國持有作開發的物業」，及(ii)已獲得土地使用權證或已繳

業 務

付全部地價，以及根據本公司的中國法律顧問所示，我們相信在獲得相關建築工程施工許可證方面並無重大法律障礙，但尚未就工程施工獲得相關許可證的物業分類為「貴集團房地產業務在中國持有作未來開發的物業」；及

會計師報告：

- 不包括已出售物業；及
- 將(i)有關尚未竣工的物業的開發成本分類為「在建物業」，及(ii)為已竣工及準備交收物業所支付的相關成本分類為「持作出售物業」。

下表載述本公司的物業類別及於物業估值報告及會計師報告中的相應物業類別：

物業類型	本文件	物業估值報告	會計師報告
• 竣工物業	• 竣工物業	• 貴集團房地產業務在中國持有作銷售的物業	• 持有作銷售的竣工物業(不包括已出售的竣工物業)
• 我們已獲得相關土地使用權證或建設用地規劃許可證及建築工程施工許可證的物業	• 在建物業	• 貴集團房地產業務在中國持有作開發的物業	• 在建物業
• 我們已獲得土地使用權證或已繳付全部地價的項目或項目階段，以及根據本公司的中國法律顧問所示，我們相信在獲得土地使用權證方面並無重大法律障礙，但尚未獲得相關建築工程施工許可證的項目或項目階段	• 持有作未來開發的物業	• 貴集團房地產業務在中國持有作未來開發的物業	• 在建物業

各個項目(並非各階段)佔地面積的資料乃根據相關國有土地使用權證、土地出讓合同或國有土地地籍調查成果確認單，根據可取得的文件而定。項目的總建築面積包括可出售建築面積及不可出售建築面積。不可出售建築面積指若干公共設施，包括配電房及保安亭等。

業 務

總建築面積亦指總竣工建築面積、在建總計劃建築面積及持有作未來開發計劃建築面積。總竣工建築面積指竣工房地產開發的總建築面積。可出售建築面積指預售建築面積及未出售建築面積，不包括非用作出售的建築面積。

當物業交予客戶時，該物業被視為已售。當我們執行預售合同但尚未交收物業予客戶時，該物業為已預售。當客戶(其中包括)(i)全數付款，及(ii)物業已竣工、通過檢查及收到竣工證明時，物業將交予客戶。

本文件中所出現的竣工建築面積、計劃在建建築面積及計劃持有作未來開發建築面積的數字乃根據相關政府文件中的數字引述。以下出現於本文件中的數字乃根據內部記錄及估計：(a)已售建築面積數字、預售建築面積數字、可出售建築面積數字及不可出售數面面積數字及(b)有關已產生總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)及估計未來開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)、計劃建築期限及單位數量的資料。本文件中出現的估計未來開發成本並不包括持有作未來開發物業的估計開發成本。未來的實際數字及工程進度可能與現時估計有所差異。本文件中所列項目竣工階段的工程期限乃根據相關政府文件或我們的內部記錄編寫。

項目概覽

本公司的房地產開發項目包括寫字樓、商品房、保障性住房及一個危改項目。我們26個項目中，2個是寫字樓開發、16個是商品房，7個是保障性住房及1個是危舊房改造。

於業績記錄期間，大部份由我們開發的寫字樓於竣工後保留為投資物業。有關我們過去已開發並已保留為投資物業的項目資料，請參閱「物業投資及管理—投資物業概述」。

商品房按當時市價發售，而面積範圍由70平方米至300平方米。該等項目主要由住宅單位及少量商業空間組成(如小商鋪及停車場)。

截至2009年5月31日，本公司的7個保障性住房開發項目(即金隅美和園、金隅麗景園、雙惠居住區、建欣苑、建東苑、朝陽新城及金隅嘉和園)佔開發中總建築面積約40.2%。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月，來自該等項目的收入佔房地產開發業務總收入約13.0%、11.7%、7.5%及32.4%。除該收入外，該等保障性住房項目為我們提供一個多元化的項目組合。保障性住房項目亦享有政府的優先權，並提供若干

業 務

優惠，包括容許我們為其他開發以此項目抵押以獲得融資（普通商品房無法如此）。該等保障性住房項目的商業空間可由本公司以現行市場價出售，此可有助於補償住宅部份的有限利潤率。此外，我們經常向該等項目出售水泥及新型建築材料產品。董事相信進行保障性住房項目工程是我們企業社會責任的一部份。

有關保障性住房的詳情，包括有關銷售及利潤限制的討論，請參閱「風險因素 — 關於房地產開發業務的風險 — 對若干類型房地產開發的利潤限制可能會對我們的整體回報造成影響」及「法規概覽 — 房地產開發及物業管理 — 發展經濟適用房、雙限商品房及廉租房的特殊條例」。

惟本公司尚未(i)簽訂雙惠居住區的商業空間及配套設施（計劃總建築面積約為12,910平方米）的土地出讓合同及取得土地使用權證；及(ii)CBD總部公寓15號地塊及天壇公館5座的環境批准除外，本公司已為房地產開發項目工程取得所有所需許可證及批准。根據中國法律，除撤銷雙惠居住區相關建築工程施工許可證可能會對大眾利益造成嚴重損害的情況外，該等許可證可能會被相關中國政府機構撤銷。我們可能會被中國政府機構要求申請CBD總部公寓15號地塊及天壇公館5座的環境批准，而且我們可能會就不合規而被額外處以高達人民幣400,000元的罰款。詳情及本公司的中國法律顧問對該問題的意見請參閱「風險因素 — 關於房地產開發業務的風險 — 我們可能無法為房地產開發項目取得或可能會嚴重延遲取得所需的政府批准」及「— 法律事宜 — 法規事宜」。

我們的房地產開發子公司位於北京、杭州（浙江省）及呼和浩特（內蒙古）。除呼和浩特公司通過其最近的年審外，該等子公司中並無一間須要取得年審。

截至2009年5月31日，我們在北京、呼和浩特及杭州共有26個處於不同開發階段的房地產開發項目，包括總建築面積約3,313,341.3平方米的已完成房地產開發、在建總計劃建築面積約1,349,526.9平方米及持有作未來發展總計劃建築面積約2,325,794.6平方米。

我們計劃以經營所得現金、銀行借貸及在有限的範圍上[●]為在建物業及持有作未來開發物業的未來開發成本要求提供資金。

業 務

表格

用於本文件的項目名稱乃我們計劃用於推廣物業的名稱。部份該物業項目的名稱可能與於相關機構註冊的名稱有所不同，會根據相關部門的審批結果而有所改變。下表細述截至2009年5月31日我們26個項目的資料：

概覽表

下表列出截至2009年5月31日每個項目的資料。

編號	項目名稱	城市	有關公司	建築面積(平方米)						持有作未來發展物業 ⁽⁴⁾ (平方米)	總建築面積 (平方米)	截至2009年3月31日 的已付總開發成本 (人民幣元)	於2009年 4月1日 與2009年 5月31日之間 的已付總開發 成本 (人民幣元)	該計劃截至 2009年 5月31日竣工 的預計進一步 開發成本 (人民幣元)	應佔 權益 (%)
				估地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工物業 ⁽²⁾ (平方米)	在建物業 ⁽³⁾ (平方米)	建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	在建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	持有作未來發展物業 ⁽⁴⁾ (平方米)						
1.	金隅·山墅 ⁽⁸⁾	北京	金隅嘉業	93,031.9	48,689.6	63,603.3	15,679.5	127,972.4	613,851.3	46,238.3	377,253.2	100%			
2.	金隅·鳳麟洲 ⁽⁹⁾	北京	金隅嘉業	29,139.5	70,419.3	0.0	0.0	70,419.3	597,456.1	0.0	0.0	100%			
3.	金隅國際	北京	金隅嘉業	29,756.1	135,230.7	0.0	0.0	135,230.7	807,036.9	0.0	0.0	100%			
4.	CBD總部公寓 ⁽⁹⁾	北京	金隅嘉業	117,683.5	437,581.4	0.0	0.0	437,581.4	2,074,877.6	0.0	0.0	100%			
5.	金隅·萬科城	北京	金隅萬科	178,910.2	0.0	186,405.9	442,803.0	629,208.9	1,389,659.7	30,439.0	383,311.5	51%			
6.	金隅·觀瀾時代	浙江省 杭州	杭州金隅野風 房地產開發 有限公司	234,840.0	0.0	187,143.8	501,944.1	689,087.9	1,520,771.0	58,155.6	526,861.8	80%			
7.	金隅·時代星座	內蒙古 呼和浩特	內蒙古金隅 置地投資 有限公司	150,052.4	0.0	178,220.0	392,479.0	570,699.0	582,284.8	5,346.8	227,285.4	100%			
8.	金隅·七零九零 ⁽⁹⁾	北京	金隅嘉業	75,849.0	68,435.0	109,935.0	0.0	178,370.0	740,366.6	5,006.9	35,097.7	100%			
9.	嘉華大廈	北京	金隅嘉業	26,586.2	118,607.9	0.0	0.0	118,607.9	511,648.5	0.0	0.0	100%			
10.	嘉華大廈	北京	金隅嘉業	42,453.6	156,038.0	0.0	0.0	156,038.0	812,052.8	0.0	0.0	100%			
11.	天驪公館	北京	金隅嘉業	18,177.2	41,936.1	0.0	0.0	41,936.1	220,468.8	0.0	0.0	100%			
12.	金隅·東岸公館	北京	金隅嘉業	11,749.0	0.0	49,000.0	0.0	49,000.0	104,015.5	13,582.4	128,777.1	100%			
13.	金隅·美和園 ⁽⁷⁾⁽⁹⁾	北京	金隅嘉業	63,252.1	90,761.9	77,966.9	0.0	168,728.8	882,336.1	10,745.6	5,549.4	100%			
14.	金隅·麗景園 ⁽⁹⁾⁽⁸⁾	北京	金隅嘉業	80,884.4	0.0	244,675.0	7,317.0	251,992.0	562,978.7	86,188.1	263,453.3	100%			
15.	西翠芳庭 ⁽⁶⁾	北京	金隅嘉業	25,795.2	168,007.4	0.0	0.0	168,007.4	627,877.9	0.0	0.0	100%			
16.	寶華家園 ⁽⁶⁾	北京	金隅嘉業	12,390.4	16,387.2	0.0	39,578.0	55,965.2	84,066.7	229.0	—	100%			
17.	南湖生活區改造項目	北京	金隅嘉業	227,648.9	484,000.7	0.0	0.0	484,000.7	2,024,103.8	0.0	0.0	100%			

業 務

編號	項目名稱	城市	有關公司	建築面積(平方米)						截至2009年3月31日 的已付的總開發成本 (人民幣元)	於2009年 4月1日 與2009年 5月31日之間 的已付總開發 成本 (人民幣元)	該計劃截至 2009年 5月31日竣工 的預計進一步 開發成本 (人民幣元)	應佔 權益 (%)
				佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工物業 ⁽²⁾ (平方米)	在建物業 ⁽³⁾ (平方米)	持有作未來 發展物業 ⁽⁴⁾ (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)				
18.	雙惠居住區(包括金隅 康惠園) ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	北京	金隅嘉業	255,036.8	228,430.6	192,676.0	242,598.0	663,704.6	864,596.7	122,372.3	538,914.3	100%	
19.	建欣苑 ⁽⁶⁾	北京	金隅嘉業	183,730.2	470,033.8	0.0	0.0	470,033.8	1,412,218.3	0.0	0.0	100%	
20.	古園危改項目 ⁽⁸⁾	北京	金隅嘉業	8,552.6	36,567.1	0.0	0.0	36,567.1	102,278.4	0.0	0.0	100%	
21.	建東苑 ⁽⁶⁾	北京	金隅嘉業	55,359.5	166,334.5	0.0	0.0	166,334.5	514,172.0	0.0	0.0	100%	
22.	朝陽新城 ⁽⁶⁾⁽⁹⁾	北京	金隅嘉業	317,475.2	455,884.7	27,076.0	458,000.0	940,960.7	1,725,735.6	21,478.9	39,042.9	100%	
23.	甘靈晴苑	北京	金隅嘉業	16,590.8	119,995.4	0.0	0.0	119,995.4	464,101.3	0.0	0.0	100%	
24.	金隅·嘉和園 ⁽⁷⁾	北京	金隅嘉業	43,556.4	0.0	0.0	112,596.0	112,596.0	0.0	0.0	—	100%	
25.	朝陽新城非公建配套	北京	金隅嘉業	61,800.0	0.0	0.0	112,800.0	112,800.0	134,409.2	394.1	—	100%	
26.	金頂街住宅項目	北京	金隅嘉業	11,961.6	0.0	32,825.0	0.0	32,825.0	5,937.0	18,204.5	116,798.5	100%	

附註：

- (1) 該佔地面積乃基於相關國有土地使用權證、土地使用權出讓合同或招標文件，此取決於哪份文件可用。
- (2) 竣工物業的總建築面積包括該竣工物業的可出售的及不可出售的建築面積。
- (3) 在建總建築面積乃基於建設工程規劃許可證或其他招標文件，此取決於哪份文件可用。
- (4) 進一步開發的建築面積乃基於建造工程規劃許可證、土地使用權出讓合同或其他招標文件，此取決於哪份文件可用。
- (5) 估計未來開發成本參照截至2009年5月31日完成在建物業的估計成本，並不包括持有作未來開發物業的估計開發成本。
- (6) 經濟適用房項目。
- (7) 雙限商品房項目。
- (8) 危舊房改造項目。
- (9) 有關該等項目土地使用權證及/或房產證潛在瑕疵的詳情，請參閱「風險因素—關於房地產開發業務的風險—我們可能無法就我們現時房地產開發業務佔有權益的若干幅土地及/或未售出的單位取得土地使用權證或房產證」及下文「一土地及樓宇—作房地產開發的土地及樓宇」。

竣工物業

截至2009年5月31日，我們已完成以下18個總建築面積3,313,341.3平方米的房地產項目的開發。閣下應注意下表或「物業估值報告」中概無載列該等已全數售出及接收的竣工物業。以下列出截至2009年5月31日，該等房地產項目的詳情。

項目名稱	地址	竣工時間 ⁽¹⁾	佔地面積 ⁽²⁾	竣工物業的建築面積 ⁽³⁾	預售的建築面積 ⁽⁴⁾	未售的建築面積 ⁽⁵⁾	可出售的建築面積 ⁽⁶⁾	應展權益	參考物業估值報告
1. 金隅•山野 ⁽⁷⁾	北京市海澱區田村柳明家園	2008年2月	62,595.3 ⁽⁸⁾	48,689.6	2,940.5	11,102.5	14,043.0	100%	69
2. 金隅•鳳麟洲 ⁽⁷⁾	北京市朝陽區姚家園西口265號	2008年9月	29,139.5	70,419.3	2,657.0	18,267.8	20,924.8	100%	73
3. 金隅國際	北京市朝陽區花家地西里	2006年1月	29,756.1	135,230.7	1,225.5	2,094.9	3,320.4	100%	59
4. CBD總部公館 ⁽⁷⁾	北京市朝陽區廣渠門外大街31號	2008年12月	117,683.5	437,581.4	3,065.2	3,987.3	7,052.5	100%	61
5. 金隅•七零九零 ⁽⁷⁾	北京市通州區喬莊村南	2008年12月	75,849.0 ⁽⁹⁾	68,435.0	2,342.2	39,558.0	41,900.2	100%	71
6. 嘉業大廈	北京市豐台區宋家莊	2006年9月	26,683.5	118,607.9	494.1	4,316.9	4,811.0	100%	58
7. 嘉華大廈	北京市海澱區上地工貿園	2006年11月	42,453.6	156,038.0	0.0	386.0	386.0	100%	68
8. 天壇公館	北京市崇文區幸福大街	2009年3月	18,177.2	41,936.1	1,682.7	10,579.2	12,261.9	100%	63
9. 金隅•美和園 ⁽⁷⁾	北京市海澱區清河小營	2008年12月	63,252.1 ⁽¹⁰⁾	90,761.9	7,827.3	27,045.0	34,872.3	100%	72
10. 西翠芳庭	北京市豐台區青塔東里	2007年2月	25,795.2	168,007.4	126.4	1,290.4	1,416.8	100%	67
11. 寶華家園	北京市崇文區沙子口路55號	2001年2月	3,700.0	16,387.2	125.4	1,430.5	1,555.9	100%	56
12. 南湖生活區改造項目	北京市朝陽區南湖區	2007年6月	227,648.9	484,000.7	350.7	688.9	1,039.6	100%	60
13. 雙惠居住區(包括金隅康惠園)	北京市朝陽區雙橋路	2006年9月	141,520.0	228,430.6	106.8	1,987.5	2,094.3	100%	65
14. 建欣苑	北京市豐台區大紅門西路	2007年9月	183,730.2	470,033.8	377.4	31,862.7	32,240.1	100%	66
15. 苗圃危改項目	北京市豐台區臨泓路6號	2006年5月	8,552.6	36,567.1	23,003.4	2,921.4	25,924.8	100%	70
16. 建東苑	北京市朝陽區管莊	2005年6月	55,359.5	166,334.5	0	161.0	161.0	100%	64
17. 朝陽新城	北京市朝陽區東壩鄉	2009年1月	112,624.4	455,884.7	324.3	33,383.5	33,707.8	100%	62
18. 甘露晴苑	北京市朝陽區甘露園南里	2001年12月	16,590.8	119,995.4	995.5	415.5	1,411.0	100%	57

附註：

- 竣工日期表示整個階段的竣工日期。該階段所含若干物業可能已於該日期前竣工。
- 佔地面積乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或招標文件，此取決於哪份文件可用。
- 竣工物業的總建築面積包括該物業的可銷售的及不銷售的建築面積。
- 預售建築面積表示該建築面積受合同約束已售予其他方，但尚未交付。
- 未售建築面積表示該建築面積未受任何合同的約束被售予其他方。
- 可出售的建築面積表示預售及未售的建築面積，不包括無意出售的建築面積。
- 有關該等物業的土地使用權及/或房產證潛在瑕疵的詳情，請參閱「風險因素—關於房地產開發業務的風險—我們可能無法就我們現時房地產開發業務佔有權益的若干幅土地或未售出的單位取得土地使用權證或房產證」下文及「—土地及樓宇—作房地產開發的土地及樓宇」。
- 佔地面積包括部分金隅山墅的在建物業佔地面積。
- 佔地面積包括金隅七零九零的在建物業佔地面積。
- 佔地面積包括金隅美和園的在建物業佔地面積。

在建物業

截至2009年5月31日，我們有總建築面積1,349,526.9百萬平方米的11個在建項目。吾等於下表說明截至2009年5月31日，該等房地產項目的詳情。

編號	項目名稱	地址	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	計劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	未售的樓面 面積 ⁽³⁾ (平方米)	預售的樓面 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出售的建築 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預計工程竣工 日期 ⁽⁶⁾	實際預售開展 日期 ⁽⁷⁾	應佔權益(%)	參考物業估值 報告
1.	金隅•山墅	北京市海澱區田村柳明家園	93,031.9 ⁽⁹⁾	63,603.3	63,603.3	0.0	63,603.3	2010年9月	2009年6月	100%	79
2.	金隅•萬科城	北京市昌平區昌平科技園	62,205.4	186,405.9	58,628.6	114,749.5	173,378.1	2009年10月	2008年5月	51%	74
3.	金隅•龍湖時代	浙江省杭州經濟技術開發區	117,412.0	187,143.8	84,184.6	51,512.8	135,697.3	2010年9月	2009年4月	80%	82
4.	金隅•時代星座	內蒙古自治區呼和浩特市如意開發區	114,458.7 ⁽¹⁰⁾	178,220.0	64,106.3	85,538.7	149,645.2	2010年12月	2008年6月	100%	83
5.	金隅•七零九零	北京市通州區喬莊村南	75,849.0 ⁽¹¹⁾	109,935.0	89,065.0	0.0	89,065.0	2009年12月	2008年7月	100%	80
6.	金隅•東岸公館	北京市海澱區雙橋路	11,749.0	49,000.0	36,500.0	0.0	36,500.0	2009年12月	2009年4月	100%	78
7.	金隅•美和園	北京市海澱區清河小營	63,252.1 ⁽¹²⁾	77,966.9	38,655.7	35,714.4	74,370.1	2009年12月	2008年10月	100%	76
8.	金隅•麗景園 ⁽⁸⁾	北京市朝陽區常營	76,471.7	244,675.0	51,527.0	176,628.0	228,155.0	2010年4月	2008年9月	100%	81
9.	雙惠居住區(包括金隅 康惠園) ⁽⁸⁾	北京市朝陽區雙橋	113,516.8 ⁽¹³⁾	192,676.0	190,476.0	0.0	190,476.0	2009年9月	2009年9月	100%	77
10.	朝陽新城	北京市朝陽區東壩村	90,191.1 ⁽¹⁴⁾	27,076.0	27,076.0	0.0	27,076.0	2009年12月	2009年6月	100%	75
11.	金頂街住宅項目	北京石景山區金頂街	11,961.6	32,825.0	26,101.0	0.0	26,101.0	2010年7月	2009年12月	100%	84

附註：

(1) 佔地面積乃基於相關土地使用權證、土地使用權的出讓合同或招標文件，此取決於哪份文件可用。

(2) 計劃建築面積乃基於建造工程環境許可證。

(3) 未售建築面積表示該建築面積未受任何合同約束已售予其他方。

(4) 預售建築面積表示該建築面積受合同約束已售予其他方，但尚未交付。

(5) 可出售的建築面積不包括無意銷售的建築面積。

(6) 預計工程竣工日期乃基於本公司的估計。

(7) 實際/預計預售開始日期乃根據預售證或我們的項目規劃(就未取得預售證的項目而言)。

(8) 有關該等物業的土地使用權及/或房產證潛在瑕疵的詳情，請參閱「風險因素—關於房地產開發業務的風險—我們可能無法就我們現時房地產開發業務佔有權益的若干幅土地或未售出的單位取得土地使用權證或房產證」及下文「一土地及樓宇—作房地產開發的土地及樓宇」。

(9) 佔地面積包括金隅山墅的竣工物業及持有作未來開發物業佔地面積。

(10) 佔地面積包括金隅時代星座的持有作未來開發物業佔地面積部份。

(11) 佔地面積包括金隅七零九零的竣工物業佔地面積。

(12) 佔地面積包括金隅美和園的竣工物業佔地面積。

(13) 佔地面積包括雙惠居住區的持有作未來開發物業佔地面積。

(14) 佔地面積包括部分朝陽新城的持有作未來開發物業佔地面積。

業 務

持有作未來開發物業

截至2009年5月31日，我們有10個持有作未來發展的項目。該等物業的總佔地面積約為852,036.8百萬平方米及總建築面積約為2,325,794.6百萬平方米。

計入持有作未來開發物業中各項目的總建築面積乃指由管理層基於根據相關土地出讓合同所制訂的現時開發計劃而作的估量。下表載列有關我們持有作未來開發的物業截至2009年5月31日的進一步資料。

	項目名稱	地址	佔地面積 ⁽¹⁾	計劃建築面積 ⁽²⁾	估計工程竣工日期 ⁽³⁾	應佔權益(%)	參考物業估值報告
1.	金隅·山墅	北京市海淀區 田村柳明家園	30,436.6 ⁽⁵⁾	15,679.5	2010年9月	100%	88
2.	金隅·萬科城	北京市昌平區 昌平科技園	116,704.8	442,803.0	2013年3月	51%	92
3.	金隅·觀瀾時代	浙江省杭州市經濟 技術開發區	117,428.0	501,944.1	不適用	80%	86
4.	金隅·時代星座	內蒙古呼和浩特市 如意開發區	150,052.4 ⁽⁶⁾	392,479.0	不適用	100%	85
5.	金隅·麗景園 ⁽⁴⁾	北京市朝陽區常營	4,412.7	7,317.0	2010年10月	100%	90
6.	寶華家園 ⁽⁴⁾	北京市崇文區 沙子口路55號	8,690.4	39,578.0	2012年	100%	89
7.	雙惠居住區	北京市朝陽區雙橋	113,516.8 ⁽⁷⁾	242,598.0	2011年3月	100%	93
8.	朝陽新城	北京市朝陽區東壩村	204,850.8 ⁽⁸⁾	458,000.0	2014年12月	100%	87
9.	金隅·嘉和園	北京市昌平區沙河	43,556.4	112,596.0	2010年10月	100%	91
10.	朝陽新城非公建配套	北京市朝陽區東壩村	61,800.0	112,800.0	2010年10月	100%	94

附註：

- (1) 佔地面積乃基於相關土地使用權證、土地使用權出讓合同或招標文件，此取決於哪份文件可用。
- (2) 計劃建築面積乃基於項目計劃之建造工程規劃許可證。
- (3) 預計工程竣工日期乃基於我們的估計。
- (4) 有關該等物業的土地使用權及／或房產證潛在瑕疵的詳情，請參閱「風險因素 — 關於房地產開發業務的風險 — 我們可能無法就我們現時房地產開發業務佔有權益的若干幅土地或未售出的單位取得土地使用權證或房產證」及下文「— 土地及樓宇 — 作房地產開發的土地及樓宇」。
- (5) 佔地面積包括金隅山墅的在建物業部份佔地面積。
- (6) 佔地面積包括金隅時代星座的在建物業佔地面積。
- (7) 佔地面積包括雙惠居住區的在建物業佔地面積。
- (8) 佔地面積包括朝陽新城的在建物業佔地面積。

業 務

金隅·山墅

金隅·山墅位於北京海淀區田村柳明家園，由金隅嘉業持有作開發的該項目由多項竣工、在建或作未來開發的物業組成。截至2009年5月31日，金隅·山墅的總佔地面積約93,031.9平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)為127,972.4平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅山墅的在建物業總佔地面積約93,031.9平方米，其中總佔地面積約62,595.3平方米與竣工物業共同佔有，而其餘部份約30,436.6平方米與持有作未來開發物業共同佔有。

截至2009年5月31日，位於金隅·山墅的竣工物業總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)為48,689.6平方米。該等物業的工程於2008年2月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括90個住宅單位(總建築面積約為9,089.2平方米)、32個車位(總可供出售建築面積約為1,807.2平方米)及商業店面(總可供出售建築面積約3,146.6平方米)。

該位於金隅·山墅的持有作未來開發物業的工程於2007年9月開始施工，並計劃於2010年9月竣工時總樓面面積(包括可出售及不可出售)約63,603.3平方米。於竣工時，該等物業計劃會有302個住宅單位，總可出售建築面積約49,533.3平方米，328個總可供銷售建築面積約13,104.0平方米的車位及總可供銷售建築面積約966.0平方米的商業店面。

根據我們的項目計劃，位於金隅山墅的持有作未來開發物業的工程將於2009年9月開始施工，並預計於2010年9月竣工。該等物業的計劃總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為15,679.5平方米，包括住宅大廈及配套設施。

截至2009年3月31日，金隅·山墅竣工物業的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣613.9百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生人民幣46.2百萬元的開發成本。截至2009年5月31日，預計再產生約人民幣377.3百萬元的開發成本(不包括持有作未來開發的物業的開發成本)以完成金隅·山墅的開發。

金隅·鳳麟洲

金隅·鳳麟洲位於北京朝陽區姚家園西口265號，已由金隅嘉業開發。截至2009年2月28日，該項目總佔地面積約29,139.5平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約70,419.3平方米。

業 務

該等項目的工程於2008年9月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括234個總可供出售建築面積15,474.5平方米的住宅單位及156個總可供出售建築面積約5,450.3平方米的車位。

截至2009年3月31日，金隅鳳麟洲的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣597.5百萬元。

金隅國際

金隅國際位於北京朝陽區花家地西里，由金隅嘉業開發。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約29,756.1平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售)約為135,230.7平方米。

該項目的工程於2006年1月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括33個住宅單位(總可出售建築面積約3,320.4方平方米)。

截至2009年3月31日，金隅國際公寓的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣807.0百萬元。

CBD總部公寓

CBD總部公寓位於北京朝陽區廣渠門外大街31號，由金隅嘉業開發。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約117,683.5平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)為437,581.4平方米。

該物業的工程於2008年12月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括51個住宅單位(總可供出售建築面積約4,950.2平方米)、20個商業單位(總可供出售建築面積約為2,102.2平方米)以及一所總非出售建築面積約10,000平方米的學校。

截至2009年3月31日，CBD總部公寓的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣2,074.9百萬元。

金隅·萬科城

金隅·萬科城位於北京市昌平區昌平科技園。當中包括多個由本公司透過金隅嘉業間接持有其51%的子公司金隅萬科所持有的在建及作未來開發的物業，該公司其餘49%股權由一名獨立第三方持有。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約為178,910.2平方米，並擁有約629,208.9平方米的總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)。

截至2009年5月31日，位於金隅·萬科城的在建物業總佔地面積約為62,205.4平方米，並計劃將有總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)約186,405.2平方米。該等物業的工程已於2007年12月開始施工，並計劃於2009年10月竣工。於竣工時，該等物業計劃會有1,548個

業 務

總可供出售面積約161,130.0平方米的住宅單位、345個總可供出售面積約9,240.5平方米的車位、總可供出售面積約3,007.6平方米的商業空間及總建築面積約為13,027.8平方米的配套設施。截至2009年5月31日，已預售總建築面積約114,749.5平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅·萬科城持有作未來開發的物業總佔地面積約為116,704.8平方米。根據我們的項目計劃，該等物業的工程將於2009年6月開始施工，並預計將於2013年3月竣工。該等物業計劃將有約442,803.0平方米的總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)，包括住宅大廈、零售商舖、辦公室及車位。

截至2009年3月31日，金隅·萬科城的總開發成本(包括土地成本、工程成本及資本化融資成本)約為人民幣1,389.7百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生約人民幣30.4百萬元的開發成本。截至2009年5月31日，我們預計再產生人民幣383.3百萬元的開發成本(不包括持有作未來開發的物業的開發成本)以完成該開發。

金隅·觀瀾時代

金隅·觀瀾時代位於浙江省杭州市經濟技術開發區。該項目包括多個正在開發的物業並由杭州金隅野風房地產開發有限公司持有作未來發展，該公司為本公司佔其80.0%股權的子公司，另外20.0%由一名獨立第三方擁有。截至2009年5月31日，其總佔地面積約為234,840.0平方米，總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)約為689,087.9平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅·觀瀾時代的在建物業總佔地面積約117,412.0平方米，並計劃將有約187,143.8平方米的總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)。該等物業的工程於2008年4月開始施工，並計劃於2010年9月竣工。於竣工時，該等物業計劃會有1,036個總可供出售建築面積約106,069.3平方米的住宅單位以及811個總建築面積約81,074.5平方米的車位及配套設施。截至2009年5月31日，已預售總建築面積約51,512.8平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅·觀瀾時代的持有作未來開發的物業總佔地面積約117,428.0平方米，並計劃將有約501,944.1平方米的總建築面積。我們尚未完成有關該等持有作未來開發的物業的規劃。

截至2009年3月31日，金隅·觀瀾時代的總開發成本(包括收購土地成本及其他初期成本)約為人民幣1,520.8百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生約人民幣58.2百萬元的開發成本。截至2009年5月31日，我們預計再產生人民幣526.9百萬元的開發成本(不包括持有作未來開發的物業的開發成本)以完成該開發。

業 務

金隅·時代星座

金隅·時代星座位於內蒙古自治區呼和浩特市如意開發區。該項目包括多項在建物業並由我們透過內蒙古金隅置地投資有限公司持有作未來發展。截至2009年5月31日，其總佔地面積約為150,052.4平方米，總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)約為570,699.0平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅時代星座的持有作未來開發物業總佔地面積約150,052.4平方米，其中總佔地面積約114,458.7平方米與在建物業共同佔有。

截至2009年5月31日，位於金隅·時代星座的在建物業計劃將有約178,220.0平方米的總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)。該等物業的工程於2007年11月開始施工，並計劃於2010年12月竣工。於竣工時，該等物業計劃會有1,135個總可供出售建築面積約136,317.6平方米的住宅單位、525個總建築面積約28,574.8平方米的車位及配套設施以及總可供出售建築面積約13,327.6平方米的商業店面。截至2009年5月31日，已預售總建築面積約85,538.7平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅·時代星座持有作未來開發的物業計劃將有約392,479.0平方米的總建築面積。我們尚未完成有關該等持有作未來開發的物業的規劃。

截至2009年3月31日，金隅·時代星座的總開發成本(包括收購土地成本及其他初期成本)約為人民幣582.3百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生約人民幣5.3百萬元的開發成本。截至2009年5月31日，我們預計再產生約人民幣227.3百萬元的開發成本(不包括持有作未來發展物業的開發成本)以完成該開發。

金隅·七零九零

金隅·七零九零位於北京通州區喬莊村南。該項目包括多個竣工及正在由金隅嘉業開發的物業。截至2009年5月31日，總佔地面積約75,849.0平方米，而總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約178,370.0平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅七零九零的竣工物業及在建物業總佔地面積約75,849.0平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅·七零九零的竣工物業總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)約68,435.0平方米。該等位於金隅·七零九零的已竣工物業於2008年12月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括420個總可供出售建築面積約41,900.2平方米的住宅單位。

截至2009年5月31日，位於金隅·七零九零的在建物業計劃將有約109,935.0平方米的總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)。該等物業的工程於2007年4月開始施工，並計劃

業 務

於2009年12月竣工。於竣工時，該等物業計劃會有1,040個總可供出售建築面積約89,065.0平方米的住宅單位及不可出售總建築面積20,870.0平方米的配套設施。

金隅·七零九零被指定為一項包括節能及環保系統的國家康居住宅示範工程。於建設此項日期間，本公司盡量採用節能及環保系統，包括在建設中採用太陽能水暖設備及路燈。

截至2009年3月31日，金隅·七零九零的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣740.4百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生人民幣5.0百萬元開發成本。截至2009年5月31日，本公司預期再產生約人民幣35.1百萬元的開發成本以完成該開發。

嘉業大廈

嘉業大廈位於北京豐台區宋家莊路，由金隅嘉業開發。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約26,586.2平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為118,607.9平方米。

該項目的工程於2006年9月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括14個總可出售建築面積1,398.9平方米的住宅單位及總樓面可出售面積約3,412.1平方米的零售店面。

截至2009年3月31日，嘉業大廈的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣511.6百萬元。

嘉華大廈

嘉華大廈位於北京海淀區上地工貿園，為金隅嘉業所開發。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約42,453.6平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約156,038.0平方米。

該項目的工程於2006年11月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括3個總可供出售建築面積約386.0平方米的辦公室。

截至2009年3月31日，嘉華大廈的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣812.1百萬元。

天壇公館

天壇公館位於北京崇文區幸福大街，是由金隅嘉業開發的物業。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約18,177.2平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約41,936.1平方米。

業 務

截至2009年5月31日，位於天壇公館的竣工物業總佔地面積約為18,177.2平方米，總建築面積（包括可供出售及不可出售建築面積）約41,936.1平方米。該等位於天壇公館的竣工物業的工程於2009年3月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括107個總可供出售建築面積約11,029.6平方米的住宅單位及23個總可供出售建築面積1,232.3平方米的車位及不可出售總建築面積約為3,007.5平方米的配套設施。

截至2009年3月31日，天壇公館的總開發成本（包括土地成本、建築成本及資本化融資成本）約為人民幣220.5百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再無產生任何開發成本。

金隅·東岸公館

金隅·東岸公館位於北京市朝陽區雙橋路，正由金隅嘉業開發。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約為11,749.0平方米，總建築面積（包括可出售及不可出售建築面積）約為49,000.0平方米。

金隅·東岸公館的工程於2007年9月施工，並計劃於2009年12月竣工。於竣工時，該等物業計劃會有總建築面積36,500.0平方米的寫字樓空間及總建築面積約12,500.0平方米的配套設施。

截至2009年3月31日，金隅·東岸公館的開發成本（包括土地成本、工程成本及資本化融資成本）約為人民幣104.0百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生約人民幣13.6百萬元的開發成本。截至2009年5月31日，我們預計再產生人民幣128.8百萬元的開發成本以完成開發。

金隅·美和園

金隅·美和園是位於北京市海淀區清河小營的雙限商品房項目。有關雙限商品房項目的詳情，請參閱「風險因素—關於房地產開發業務的風險—來自若干房地產開發類型利潤的限制可能會對整體回報造成影響」。該項目包括多個竣工及正在由金隅嘉業開發的物業。截至2009年5月31日，其總佔地面積約63,252.1平方米，而總建築面積（包括可出售及不可出售建築面積）約168,728.8平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅美和園的竣工物業及在建物業的總佔地面積約為63,252.1平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅·美和園的竣工物業總建築面積（包括可供出售及不可出售建築面積）約90,761.9平方米。該等位於金隅·美和園的竣工物業的工程於2008年12月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括348個總可供出售建築面積約34,872.3平方米的住宅單位。

截至2009年5月31日，位於金隅·美和園的在建物業計劃將有約77,966.9平方米的總建築面積（包括可供出售及不可出售建築面積）。該等物業的工程於2007年11月開始施工，並計劃於

業 務

2009年12月竣工。於竣工時，該等物業計劃會有1,264個總可供出售建築面積約74,370.1平方米的住宅單位及總建築面積約3,596.8平方米的配套設施。截至2009年5月31日，已預售總建築面積約35,714.4平方米。

截至2009年3月31日，金隅·美和園的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣882.3百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生人民幣10.7百萬元的開發成本。截至2009年5月31日，我們預計再產生約人民幣5.5百萬元的開發成本以完成該開發。

金隅·麗景園

金隅·麗景園乃一項位於北京朝陽區常營的經濟適用房項目，該項目包括多個正在由金隅嘉業開發及持有作未來開發的物業。有關經濟適用房的詳情，請參閱「風險因素 — 關於房地產開發業務的風險 — 對若干類型房地產開發的利潤限制可能會對我們的整體回報造成影響」。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積為80,884.4平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)為251,992.0平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅·麗景園的在建物業總佔地面積約76,471.7平方米，並計劃將有約244,675.0平方米的總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)。該等物業的工程於2007年12月開始施工，並計劃於2010年4月竣工。於竣工時，該等物業計劃會有2,980個總可供出售建築面積約225,605.0平方米的住宅單位、總可供出售建築面積約2,550.0平方米的商業單位及總建築面積約為16,520.0平方米的配套設施。截至2009年5月31日，已預售總建築面積約176,628.0平方米。

截至2009年5月31日，位於金隅·麗景園的持有作未來開發的物業佔地總面積約為4,412.7平方米。根據我們的項目計劃，該等物業將於2009年9月開始施工，並預計於2010年10月竣工。該等物業計劃將有約7,317.0平方米的總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)，包括商業店面。

截至2009年3月31日，金隅麗景園的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣563.0百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生人民幣86.2百萬元的開發成本。截至2009年5月31日，本公司預期再產生約人民幣263.5百萬元的開發成本(不包括持有作未來開發的物業的開發成本)以完成該開發。

西翠芳庭

西翠芳庭位於北京豐台區青塔東里7號，為金隅嘉業所開發。截至2009年5月31日，該項目佔地面積約25,795.2平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約168,007.4平方米。

業 務

該項目的工程於2007年2月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括15個總可出售建築面積約1,416.8平方米的住宅單位。

截至2009年3月31日，西翠芳庭的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣627.9百萬元。

寶華家園

寶華家園位於北京崇文區沙子口路55號，該項目由多項竣工及由金隅嘉業持有作未來開發的物業組成。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約為12,390.4平方米，計劃總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)將約為55,965.2平方米。

截至2009年5月31日，該位於寶華家園的竣工項目總佔地面積約3,700.0平方米，並預期建築面積(包括可出售及不可出售)約為16,387.2平方米。位於寶華家園的竣工項目於2001年2月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括12個總可供出售建築面積約1,555.9平方米的住宅單位。

截至2009年5月31日，位於寶華家園持有作未來發展的物業的總佔地面積約8,690.4平方米。根據我們的項目計劃，該等物業的工程將於2010年6月開始施工，並預計於2012年竣工。該等物業的總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為39,578.0平方米，包括住宅大廈及配套設施。

截至2009年3月31日，寶華家園的總開發成本(包括土地成本、建築成本及其他初期成本)約為人民幣84.1百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生人民幣0.2百萬元的開發成本。

南湖生活區改造項目

南湖生活區改造項目位於北京朝陽區南湖區，並正由金隅嘉業開發。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約為227,648.9平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為484,000.7平方米。

該項目的工程於2007年6月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括10個可出售總建築面積約為1,039.6平方的住宅單位。

截至2009年3月31日，南湖生活區改造項目的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣2,024.1百萬元。

雙惠居住區(包括金隅康惠園)

雙惠居住區乃一項位於北京朝陽區雙橋路的經濟適用房項目。有關經濟適用房的詳情，請參閱「風險因素—關於房地產開發業務的風險—對若干類型房地產開發的利潤限制可能會

業 務

對我們的整體回報造成影響」。本項目包括多項竣工在建及由金隅嘉業持有作未來開發的物業。截至2009年5月31日，金隅·康惠園項目總佔地面積為255,036.8平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)為663,704.6平方米。

截至2009年5月31日，雙惠居住區的竣工物業總佔地面積約為141,520.0平方米及總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為228,430.6平方米。雙惠居住區的竣工物業的工程於2006年9月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括26個總可供出建築面積約2,094.3平方米的住宅單位。

截至2009年5月31日，位於雙惠居住區的在建物業及持有作未來開發物業的總佔地面積約為113,516.8平方米。

截至2009年5月31日，雙惠居住區的在建物業總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為192,676.0平方米。該等物業於2008年2月開始施工，並計劃於2009年9月竣工。於竣工時，該等物業計劃會有2,921個總可供出售建築面積為179,766.0平方米的住宅單位及總建築面積為10,710.0平方米的商業空間以及總建築面積約2,200.0平方米的配套設施。我們直至獲得相關土地使用權證，方能銷售該物業的商業空間及配套設施。詳情請參閱「一 業務 一 土地及樓宇 一 作房地產開發的土地及樓宇」。

根據我們項目計劃，位於雙惠居住區持有作未來開發的物業工程將於2009年9月開始動工，並預計於2012年3月竣工。該等物業計劃會有約242,598.0平方米的總建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)，包括住宅大廈、商業單位及配套設施。

截至2009年3月31日，雙惠居住區所產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣864.6百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生人民幣122.4百萬元的開發成本。截至2009年5月31日，我們預計再產生約人民幣538.9百萬元的開發成本(不包括持有作未來開發的物業的開發成本)以完成該開發。

建欣苑

建欣苑乃一項位於北京豐台區大紅門西街4號的經濟適用房項目，由金隅嘉業開發。有關經濟適用房的詳情，請參閱「風險因素 一 關於房地產開發業務的風險 一 對若干類型房地產開發的利潤限制可能會對我們的整體回報造成影響」。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約183,730.2平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為470,033.8平方米。

業 務

該項目的工程於1994年開始施工，並於2007年9月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括341個總可供出售建築面積約32,118.4平方米的住宅單位及總可供出售建築面積約121.7平方米的商業店面。

截至2009年3月31日，建欣苑前期所產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣1,412.2百萬元。

苗圃危改項目

苗圃危改項目乃一個位於北京豐台臨泓路6號的危改項目，由金隅嘉業開發。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約8,552.6平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為36,567.1平方米。

該項目的工程於2006年5月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括281個總可供出售建築面積約25,924.8平方米的住宅單位。所有其餘竣工物業可以現行市場價出售。

截至2009年3月31日，苗圃危改項目的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣102.3百萬元。

建東苑

建東苑是一個位於北京朝陽區管莊的經濟適用房項目，是由金隅嘉業開發的經濟適用房項目。有關經濟適用房的詳情，請參閱「風險因素—關於房地產開發業務的風險—對若干類型房地產開發的利潤限制可能會對我們的整體回報造成影響」。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約55,359.5平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售樓面面積)約為166,334.5平方米。

該項目的工程於2005年6月竣工。於2009年5月31日，建東苑擁有兩個總可供出售建築面積約161.0平方米的未售出住宅單位。

截至2009年3月31日，總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣514.2百萬元。

朝陽新城

朝陽新城是一項位於北京朝陽區東壩鄉的經濟適用房項目。有關經濟適用房的詳情，請參閱「風險因素—關於房地產開發業務的風險—對若干類型房地產開發的利潤限制可能會對我們的整體回報造成影響」。該項目包括多項竣工、在建及由金隅嘉業持有作未來開發的物業。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約317,475.2平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為946,168.0平方米。

業 務

截至2009年5月31日，朝陽新城的竣工物業總佔地面積約為112,624.4平方米及總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為455,884.7平方米。朝陽新城竣工物業的工程於2003年開始施工，並於2009年1月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括389個總可供出售建築面積約33,506.2平方米的住宅單位及總可供出售建築面積約201.6平方米的商業店面。

截至2009年5月31日，位於朝陽新城的持有作未來開發物業的總佔地面積約204,850.8平方米，其中約90,191.1平方米與在建物業共同佔有。

截至2009年5月31日，位於朝陽新城的在建物業的總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為27,076.0平方米。該等物業的工程於2007年11月開始施工，並計劃於2009年4月竣工。於竣工時，該等物業計劃會有534個總可供出售建築面積約為27,076.0平方米的住宅單位。

根據我們的項目計劃，位於朝陽新城持有作未來開發的物業的工程將於2009年9月開始施工，並預計於2014年12月竣工。該等物業的總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為458,000.0平方米，包括住宅大廈。

截至2009年3月31日，朝陽新城的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣1,725.7百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生約人民幣21.5百萬元的開發成本。截至2009年5月31日，我們預計再產生約人民幣39.0百萬元的開發成本(不包括持有作未來開發的物業的開發成本)以完成該開發。

甘露晴苑

甘露晴苑位於北京朝陽區甘露園南里，由金隅嘉業開發。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約16,590.8平方米，總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為119,995.4平方米。

該項目的工程於2001年12月竣工。截至2009年5月31日，已出售但未交收竣工物業及未出售竣工物業包括11個總可供出售建築面積約1,380.6平方米的住宅單位及1個總可供出售建築面積約30.4平方米的商業店面。

截至2009年3月31日，甘露晴苑所產生的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)約為人民幣464.1百萬元。

金隅·嘉和園

金隅·嘉和園位於北京昌平區沙河，並是一個由金隅嘉業持有作未來開發之用的雙限商品房項目。有關雙限商品房項目的詳情，請參閱「風險因素 — 關於房地產開發業務的風險 —

業 務

若干房地產開發類別的盈利限制會對本公司整體回報造成影響」。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約為43,556.4平方米及總計劃建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)約為112,596.0平方米。

根據我們的項目規劃，金隅·嘉和園的工程將於2009年9月開始施工，並預計於2010年10月竣工。於竣工時，該等物業計劃會有1,508個住宅單位，總可供出售建築面積約為102,311.0平方米及總建築面積約為10,285.0平方米的商業單位。

截至2009年3月31日，金隅·嘉和園所產生的總開發成本(包括土地成本、工程成本及資本化融資成本)為零。由2009年4月1日至2009年5月31日，再無產生任何開發成本。

朝陽新城非公建配套

朝陽新城非公建配套位於北京朝陽區東壩村。該項目由金隅嘉業持有作未來開發。截至2009年5月31日，該項目總佔地面積約為61,800.0平方米及總計劃建築面積(包括可供出售及不可出售建築面積)約為112,800.0平方米。

根據我們的項目規劃，朝陽新城非公建配套的工程將於2009年9月開始施工，並預計於2010年10月竣工。於竣工時，計劃約有1,100間總可供出售建築面積約為112,800.0平方米的商鋪。

截至2009年3月31日，朝陽新城非公建配套所產生的總開發成本(包括土地成本、工程成本及資本化融資成本)為人民幣134.4百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生人民幣0.4百萬元的開發成本。

金頂街住宅項目

金頂街住宅項目位於北京石景山區金頂街。該項目正在由金隅嘉業開發。截至2009年3月31日，該項目總佔地面積約為11,961.6平方米及總建築面積(包括可出售及不可出售建築面積)約為32,825.0平方米。

該項目於2009年4月開始施工，並預期於2010年竣工。於竣工時，其計劃會有總建築面積約32,825.0平方米，包括住宅單位、車位及配套設施。

截至2009年3月31日，金頂街住宅項目的總開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化融資成本)為人民幣5.9百萬元。由2009年4月1日至2009年5月31日，再產生約人民幣18.2百萬元的開發成本。截至2009年5月31日，我們預計再產生約人民幣116.8百萬元的開發成本(不包括持有作未來開發的物業的開發成本)以完成該開發。

業 務

房地產開發及項目管理程序

我們已整合本集團的資源來進行項目選址、土地收購、規劃、項目設計及建設、銷售及售後支援以及一系列的開發工程。

項目選址

項目選址是房地產開發過程中的基本步驟。本公司的房地產開發部負責物色有潛力的房地產開發用地。當選擇開發項目用地時，本公司通常會根據以下的準則選擇：

- 開發用地的地理位置，如往返市中心或商業區的距離及便捷程度；
- 開發用地鄰近地區的物業市場狀況及物業升值潛力；
- 當地的城市規劃及規劃指標；
- 當地的相關法規及政策；
- 當地物業市場的現時情況與發展趨勢及進入該市場的限制；及
- 風險、估計成本、投資及預期財務回報。

本公司的市場推廣與銷售團隊及設計服務供應商參與早期的物色開發用地過程。初步分析完成後，本公司委託外部專業顧問負責可行性研究並編製可行性研究報告。本公司的執行董事及高級管理團隊將更密切參與實地考察的評估過程，以決定是否收購該土地。

當本公司決定收購該土地後，本公司的房地產開發部將隨即開展初步的規劃工作。

收購土地及物業權益

除非本文件附錄四中的物業估值報告另有說明，就本文件所提到的開發物業，本公司已取得相關土地使用權證。大部份本公司的房地產開發項目是建築於超過一幅土地之上，需要多份土地使用權證。若本公司仍在辦理任何土地的土地使用權證，在物業估值報告中，本公司不會賦予該土地或其上的物業任何價值。

於2002年7月之前，可透過土地出讓合同從當地政府機構獲得土地使用權。於2002年7月1日後，中國政府頒佈法規，要求自政府機構出讓的土地必需採用公開招標、拍賣或掛牌出讓方式。然而，為降低經濟適用房的房價，開經濟適用房的土地使用權將可繼續透過行政分配取得。

業 務

土地一級開發

透過參與土地一級開發項目，我們增加對該等地盤的認識。我們現時分別已在內蒙古呼和浩特賽罕區及北京海淀區西三旗建材城進行兩項土地一級開發項目。位於內蒙古的地盤的總佔地面積約1,691,608.5平方米。根據我們與相關地方政府部門所簽訂的相關土地一級開發協議，我們會於土地拍賣前產生巨額的土地一級開發成本。倘若該土地成功拍賣，我們可以預計獲得約15.0%的利潤率。我們已在公開拍賣中成功投得佔地面積約150,052.4平方米的土地，並於其上進行金隅·時代星座項目。有關金隅·時代星座的詳情，請參閱「**房地產開發—項目特性—金隅·時代星座**」。我們被母公司聘用進行北京一級開發項目。此危改項目需要清拆一個住宅區的現存建築物並重新安置業主及居民。雖然所有開支及成本將由母公司承擔，但所有與此項目相關的權益均將由母公司享有。假如此項目於2009年12月31日前完成，我們將收取一項相等於危改項目總開支及成本12%的費用作為我們提供服務的代價。

房地產開發融資及地價

本公司的融資方法因項目而異。根據中國政府規定，本公司房地產開發的資金必須至少有35%來自企業內部資金。其餘資金一般來自銀行貸款、出售收入及股東權益。銀行貸款是本公司的房地產開發項目的重要資金來源。

本公司亦透過合資為房地產開發項目融資，金隅萬科城及本公司的杭州項目開發公司，就是成功的例子。

本公司無法向閣下保證將來能夠繼續為房地產開發項目取得足夠的銀行貸款或融資。請參閱「**風險因素—關於房地產開發業務的風險—本公司未必有足夠資金以支持房地產開發及可能透過債券或股權獲得額外資金**」。

項目設計工程

本公司的項目及室內設計工程交予本公司的子公司，北京建都及其他獨立建築及室內設計公司，該等公司會按本公司的規格為本公司的物業項目規劃建築、外觀及室內設計工程。詳情請參閱「**研究、開發及設計—設計業務**」。

當決定某項項目開發的設計時，設計師會與工程師綜合考慮銷售團隊對產品組合、項目位置及市場狀況的要求，以及有關項目設計的監管規定。

業 務

建築工程及採購

建築工程

本公司會委任獨立承包商來提供建築、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、室內設計及設備安裝等服務。項目開發子公司負責項目各階段施工的整體統籌及監督項目的施工進度。

按照中國法律及法規，若干工程項目需採用招標方式選擇承包商。

採購

本公司的項目建築工程所需的大部份物資(如鋼鐵及水泥)均由承包商採購。然而，我們擁有一個集中採購管理部門以為承包商協調及商討採購條款(如價格)。在若干情況下，為確保質量及穩定供應及提高效率，本公司會要求承包商使用由本集團所供應的水泥及新型建築材料。集中式採購系統增強本公司的議價及成本控制能力，從而自規模經濟中得益。

品質控制

本公司設有既定程序以確保物業及服務的品質符合有關法規及市場標準。品質控制程序由各房地產開發公司執行。各房地產開發項目由建築公司、建築監理公司、項目開發子公司進行品質檢驗及合規檢查。

根據中國有關法規，本公司聘請中國認可的第三方建築監理公司所提供的服務，以逐個項目的方式監控本公司房地產開發項目的建築工程。該等建築監理公司根據建築監控合同以及相關政府規則及程序，在整個建築階段監理房地產開發項目建築工程的進度及品質。本公司以招標方式選擇建築監理公司。

竣工及預售

當地政府機構簽發竣工表時，該房地產開發項目的相關物業就被視為竣工。當本公司向相關政府機構提供(其中包括)下列資料時，政府機構於竣工驗收備案表上加蓋公章後，該房地產開發項目的相關物業便被視為通過備案：

- 包括規劃局、消防局、技術監控局、環保等機構出具的相關批准及認可文件；
- 建設工程竣工驗收報告；
- 建築工程施工許可證；

業 務

- 工程質量評估報告；
- 勘察、設計文件質量檢查報告；及
- 建設工程質量監督報告。

在中國預售及出售物業的法規限制的詳情，請參閱「法規概覽—房地產開發及物業管理—房地產開發—預售及銷售」。本公司的每項房地產開發項目的預售所得款項均被用以為開發成本及相關項目融資。基於上述，本公司的中國法律顧問認為我們遵守有關房地產項目預售的相關中國法律與法規。

銷售及市場推廣

房地產開發板塊的市場推廣銷售部門負責制定及執行本公司的市場推廣及銷售策略。本公司通過與外部專業市場推廣及銷售代理合作，支持本公司的銷售活動，由本公司的市場推廣及銷售部負責簽約及監管其工作。本公司於2006年、2007年及2008年聘用約10家銷售及市場推廣公司，而於截至2009年3月31日止三個月期間則聘用4家公司。該等市場推廣及銷售代理截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月的佣金分別是人民幣24.5百萬元、人民幣9.9百萬元、人民幣20.8百萬元及人民幣1.0百萬元，分別佔房地產板塊同期總收入的約1.1%、0.4%、1.1%及0.2%。截至最後實際可行日期，本公司的銷售及市場推廣團隊共有超過20名員工。

本公司擁有多元化的客戶群。由富有的高端客戶到經濟型客戶。本公司的客戶可選擇採用銀行按揭的方式付款。出售及預售物業的按揭付款條款基本相同。自2007年起，所有買家需於簽訂購買合同時，一般最少支付房價的20%作為首期付款。商品房買家可獲取最長為期30年及最多為房價80%的按揭貸款，該等款項需於簽訂買賣合同後一個月內支付。

若不採用按揭貸款方式，物業交收時買家必需支付全部購買款項。

根據市場慣例，本公司會就客戶所獲得的按揭貸款的還款向銀行提供擔保。本公司的短期擔保通常於有關房產行政部門向按揭銀行發出房地產他項權利證後若干時間內解除。

按此行業的慣例，本公司不會對客戶進行獨立的信用審查，而會參考按揭銀行的信用審查結果。截至2006年、2007年及2008年12月31日及2009年3月31日，本公司的或有負債包括就若干購買我們物業的買家作按揭而給予銀行的擔保分別約為人民幣555.4百萬元、人民幣683.0百萬元、人民幣748.0百萬元及人民幣798.2百萬元。

業 務

研究、開發及設計

本公司擁有自身的內部研究、開發及設計單位，協助本公司開發新產品及技術。透過開發新建築材料及研究生產改進方法，本公司可提高效率及競爭優勢。本公司的設計單位與房地產開發板塊設計既節能環保又融入內部來源產品的物業，以此創造各個板塊業務間更大的協同效應。

研究及開發

本公司擁有一個由北京建築材料科學研究總院有限公司、七所研究分中心及多所子公司研究部門組成的技術中心，合成本集團的研究與開發平臺。截至最後實際可行日期，該等研究單位一共約有760名專業人員。當中，超過60人擁有高級學位(包括碩士及博士學位)，而大約3/4為合資格工程師(超過50人為高級工程師)。

我們從事三個主要方面的研究工作。水泥相關的研究工作包括生產及原材料改良、節能技術(如餘熱回收技術)以及下游應用(如水泥及乾粉砂漿)。新型建築材料的研究工作覆蓋本公司多種產品，包括塗料、脫硫石膏及納米材料(用於防腐建築材料等領域)。此外，研究工作涵蓋房地產開發及改造技術，如現有結構的節能改造等。預計未來該市場將會迅速發展。

本公司的主要研究機構及技術中心總部北京建築材料科學研究總院有限公司擁有逾48年的歷史。於2001年，其由一所純研究機構變為一所盈利企業。北京建築材料科學研究總院有限公司由三個獨立實體組成：一所研發設施、一個生產實體及一個測試中心。測試中心亦向獨立第三方客戶提供外部服務。

本公司的七所研究分中心均位於本公司的經營子公司。憑著超過96名專業人員、一個技術中心及一個博士後工作站，通達耐火研究分中心被認證為北京市級技術研究中心。目前，通達耐火研究分中心的工作人員與北京科技大學合作為其項目工作。本公司於星牌建材中設立一所研究分中心以進行礦棉吸聲板的開發及新產品及技術應用的研究。透過中心內超過30名的研究人員不斷更新技術，特別是該等關於裝飾功能及安裝方法的技術，本公司享有於礦棉吸聲板生產方面的競爭優勢。透過該研究，本公司已能夠生產符合GB8624標準的A級防火礦棉吸聲板。本公司亦已能透過在生產過程中採用乳化石蠟解決了產生濕氣的質量問題，並透過開發防潮產品擴大礦棉吸聲板的應用。

北京市建築材料科學研究總院有限公司及通達耐火研究分中心均獲認可為其各自領域的領導者，以其全部研發經營為我們提供技術及使我們領先於競爭對手的技術經驗。此外，本公司的研發機構被中國市場推崇為各項標準的製定權威。截至最後實際可行日期，本公司已製

業 務

定超30項有關建築材料生產及應有法規及標準，全部均於本公司的產品設計中體現。此工作的認可使我們與多所國際公司合作。例如，北京市建築材料科學研究總有限公司曾與一家法國公司凱洛斯鋁酸鹽技術有限公司的子分公司凱洛斯(中國)鋁酸鹽技術有限公司合作。

本公司董事相信，對研究開發的持續密集投資，能夠透過向供應鏈的每個環節投入先進技術知識而取得協同優勢，從而提高股東價值。無論是研究與水泥生產相關的方法或新型建築材料的改良，均有機會改善本公司的產品，為本公司帶來知識產權資產。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月，研發活動所產生的總開支分別為人民幣40.8百萬元、人民幣57.3百萬元、人民幣63.2百萬元及人民幣13.1百萬元。

設計業務

本公司的設計公司，北京建都設計研究院有限責任公司乃本公司研究分中心之一，並為房地產開發業務提供部份設計及發展工作。北京建都設計研究院有限責任公司具有一級建築項目設計資格、一級新型建築材料工業設計資格及一級項目顧問資格。在其設計工作方面，北京建都設計研究院將本公司的環保及節能建築材料加入其項目設計之中(如金隅七零九零房地產開發項目)，以展示本公司的整合生產線的優勢，並在運作中致力於環保。此外，該單位能夠透過將其設計融入產品設計中(如混凝土、水泥、間隔板、隔熱板、塗料、防水物料、門窗、外牆磚、電線框架等)，於其設計中發揮內部協同效應。

供應商及客戶

歸屬於本集團的採購及銷售的最大五名供應商及客戶於業績記錄期間分別佔我們總採購及銷售額不到30%。

品質控制

品質控制是本公司的生產過程的重要組成部份。截止2008年12月31日，本公司的水泥(包括聯營公司太行水泥及其子公司)、新型建築材料、物業投資及管理以及房地產開發板塊的品質控制部門分別僱用172、105、28及21名品質控制員。該等員工負責生產及施工過程中的品質檢驗。

業 務

本公司亦根據國際標準組織制定的標準實施若干品質控制標準。本公司在水泥、新型建築材料、物業投資及管理以及房地產開發板塊內公司的品質控制體系獲得多項 ISO 系列的認證。以下為本公司的 ISO 及其他認證清單：

水泥板塊

子公司	ISO9001	ISO14001	GB/T28001	ISO10012
鼎鑫水泥	√	√	√	—
琉璃河水泥	√	√	√	√
新北水	√	√	√	—
金隅紅樹林	—	√	√	—
金隅混凝土	√	√	√	√
建華布朗尼	√	√	√	—

新型建築材料板塊

子公司	ISO9001	ISO14001	GB/T28001	ISO10012
天壇傢俱	√	√	√	√
北京天壇裝飾工程有限責任公司	√	√	—	—
北京市木材廠	√	—	—	—
星牌建材	√	√	√	√
三重鏡業	√	√	√	—
科實五金	√	√	√	—
北加氣	√	—	√	—
現代建材	√	√	√	√
翔牌牆體	√	√	√	—
北京京華玻璃纖維製品有限公司	√	—	—	—
西六建材	√	√	√	√
建材總院	√	√	√	√
金之鼎	√	√	√	√
美塗三旗	√	√	√	—
納美科技	√	√	√	—
通達耐火	√	√	√	√
鞏義通達中原耐火技術有限公司	√	—	—	—
建材經貿	—	√	—	—
北京金隅裝飾工程有限公司 (舊稱北京祥苑裝飾工程有限公司)	√	√	√	—
北京市陶瓷廠	—	√	√	—
BBMIEC	√	—	—	—

業 務

物業投資及管理板塊

子公司	ISO9001	ISO14001	GB/T28001
金隅物業 ⁽¹⁾	√	√	*
北京金隅物業管理有限責任公司環貿分公司	√	√	√
北京金隅嘉華物業管理有限公司	√	√	√
錦湖園物管	√	√	√
北京高嶺房地產開發有限公司	√	√	√
北京建達大廈物業管理有限責任公司	√	√	√
金隅鳳山度假村	√	√	√
北京永樂居物業管理有限公司	√	—	—
北京市建東苑物業管理有限公司	—	√	√
北京市朝新佳苑物業服務有限公司	√	√	—
北京金海燕物業管理有限公司	√	√	√
北京市建苑居物業管理有限責任公司	√	√	√
北京甘露物業服務有限公司	√	—	—
北京市金福苑康物業管理有限責任公司	√	√	√
北京半島物業管理中心有限公司	√	√	√
北京西三旗物業管理有限公司	√	—	—

附註：

(1) 北京金隅物業管理有限責任公司未獲 GB/T28001 認證，但獲 OHSAS18001 職業健康及安全體系認證。

房地產開發板塊

子公司	品質管理體系認證(ISO9001)	環境管理體系認證(ISO14001)	職業健康安全 管理體系認證 (GB/T28001)
北京金隅嘉業房地產開發有限公司	√	√	√

生產安全及勞動事宜

我們須遵守有關勞動、安全及工作事故的中國法律及法規。該等法律法規包括保護僱員權益及規管其關係的《中華人民共和國勞動法》建立工作場所安全制度的《中華人民共和國安全生產法》，及有關工傷保險的國務院規定，該規定為工傷的職工提供關於醫療及經濟補助的指引。我們已就生產及勞動安全頒佈一項企業政策，並成立有關部門以領導、管理及監管此

業 務

問題。涉及設計及制訂該等規定的人士(兩名為註冊國家級安全工程師及北京市安全生產協會成員)具有豐富的生產安全管理經驗。我們在總部亦設有生產安全部門負責處理生產及勞動安全的合規問題。要求我們的子公司每月最少進行一次綜合生產安全檢查，而我們亦定期向相關僱員提供特別培訓。我們計劃投入更多以改善僱員發現潛在安全生產問題的技術，以防範風險於未然。

此外，我們已頒佈北京金隅股份有限公司生產安全事故應急救援預案，以應對潛在的生產安全風險。我們已成立一個由若干高管組成的小組處理職業意外。當意外發生時，我們需要立刻進行緊急部署以救助受傷員工，進行原因調查並協助相關政府機構。

本公司的中國法律顧問認為，於業績記錄期間，本公司在所有重大方面均符合中國勞動及安全法律法規。於業績記錄期間，我們並無經歷任何嚴重職業意外。

環境事宜

本公司必須遵守中華人民共和國的環境法、國務院頒佈的法規及本公司工廠所在地的有關部門及地方政府頒佈的各項環境規章。該等法律及法規包括關於空氣污染、水質污染、噪音污染及固體廢物排放的法規。環保部針對各種污染物制定國家排放標準，而地方環保局可能制定更為嚴格的地方標準。企業必須遵守兩種適用標準中較嚴格的標準。假如超出該等標準，污染企業必需依照政府規定支付超額排放費。

除普通環保法律及法規外，由於在生產過程中會產生氣體及灰塵，本公司的水泥業務亦應遵守《水泥工業大氣污染物排放標準》。該項標準規定對允許水泥生產設備及生產活動排放的氣體及微粒污染物的限制。縣級或以上環保機構負責強制執行該項標準。中華人民共和國政府深明環境保護的重要性，其已開始嚴格執行環保法律、法規及政策。國家發改委於2006年10月頒佈的政策及計劃，各級地方政府應當關閉水泥經營規模小、未能達到環保標準的水泥生產企業，而且水泥經營排放不得超過國家及地方政府規定的限制標準。

本公司的建築材料業務也有產生有限的廢水和廢氣。根據《中華人民共和國水污染防治法》，直接或間接排放液體污染物的企業必須在相關環保機構登記，提供關於污染物排放設施的

業 務

名稱、相關污染處理設備及排放污染物的種類、數量及密度的資料。該項法律規定，該等企業須依照相關法規支付污染物排放費，並且對超出允許排放限制標準產生污染的企業徵收更高的費用，和可能需要整改措施。

本公司的目標是在環保的前提下發展業務。本公司已經取得政府對本公司主要生產工廠符合環保法律及法規要求的認證。本公司於業績記錄期間未曾因嚴重違反環保法律及法規而受到過懲罰或譴責。本公司的生產工廠均已採取措施，控制各種氣體排放，並符合國家行業標準(如適用，則符合北京的更高標準)。

於建立新生產設施前，我們嘗試透過設計將其對環境的影響減至最低。施工前，地方環境部門會評估各生產廠對環境的影響並發出批准。當投入使用後，會對各設施進行測試及審批，而其後將會繼續受政府監控。我們亦進行新技術研發以減少我們的生產設施對環境造成的影響。例如我們在生產水泥時開發一項技術以處理廢料。

我們的高級管理層參與設計及頒佈一項環保政策，據此，我們要求本公司的各間子公司成立環境保護小組或部門。該等組織或部門負責與環保相關及符合法規方面的問題，包括監控廢料及污染物的排放，經營環保設施，監察政府政策的改變，並與地方政府部門取得聯絡。我們的子公司已承諾減少排放、進行環保管理及處理其他有關環保的問題，其成果由管理層於評價各間子公司的整體表現時評定。此外，我們總部設有能源及環保部門，負責與生產廠的環境合規主任取得聯絡，並審閱環境相關報告。該部門的管理人同時在中國企業聯合會及中國企業家協會的工業能源管理及環保專責小組中擔任職務。

我們亦已頒佈一項企業計劃以發現潛在環境風險。根據該計劃，我們成立一個由若干高管及來自不同部門的職工組成的回應小組，負責處理環境污染意外。當污染意外發生時，相關子公司須要制訂一套具體計劃以處理該等意外及向小組上報。其後回應小組將協助相關子公司及政府部門處理所有問題。

惟於「風險因素 — 關於水泥業務的風險 — 本公司可能需要為鼎鑫水泥的潛在環境責任負責」及「一關與房地產開發業務的風險 — 本公司可能無法獲得或嚴重延誤獲得本公司房地產開發項目所需的政府批准」以及「一房地產開發板塊 — 項目詳情」及「一法律事宜 — 法規事宜 — 環境批准」章節中另所披露者除外，相關地方環保局的確認函，本公司的中國法律顧問

業 務

及董事認為本集團在所有重要方面均符合適用環保法律及法規。本公司認為本公司的環保制度及設施足以使本公司合乎中華人民共和國國家及地方環保法規的要求。然而，中華人民共和國政府可能實施其他更加嚴格的法規，要求企業支付額外的開支以遵守環境法規。請參閱「風險因素 — 關於整體營運的風險 — 環境法律與法規不合規的潛在責任可能會產生大量成本」。

知識產權

截至最後實際可行日期，本公司擁有及與獨立第三方共同擁有33項中國專利，並獲北京建築塗料廠員工白樹軍先生授予使用三項中國專利。該等專利對於本公司的業務而言相當重要。在中國境內，發明專利的有效期為自申請日起20年，而實用新型或設計專利的有效期為自申請日起10年。截至最後實際可行日期，本公司擁有92個商標，並且獲得45個獲許可使用的商標，所有均在中國註冊。在中國境內，商標的有效期為自註冊日起10年。本公司的專利詳情載於「附錄八 — 法定及一般資料 — 其他關於業務的資料 — 知識產權」。

一所名為萬嘉的房地產代理使用「金隅」（其為母公司授予我們使用的註冊商標）作為其公司名稱的一部份。就我們所知，萬嘉乃一名獨立第三方，而我們對萬嘉及其經營並無操控及影響。縱使我們當時亦無進行任何房地產代理業務，亦無計劃在不久的將來進行，但萬嘉使用我們的公司名稱「金隅」會導致公眾對我們與萬嘉之間的關係產生混淆。因此，萬嘉所進行的任何不當或非法活動及萬嘉可能與其他方的任何爭端可能會直接或間接損害我們的聲譽。

本公司及母公司亦無就此問題對萬嘉採取任何法律行動。由於名稱及商標由不同的法律部門所管治，我們可能無法向萬嘉就此侵權提出索償，因為「金隅」乃一個由母公司授予我們的公司名稱「金隅嘉業」的一部份。母公司正為「金隅嘉業」申請認證為中國知名商標。於「金隅嘉業」被認可為知名商標時，董事相信我們或許能夠為此向萬嘉提出索償。有關該等相關風險的詳情，請參閱「風險因素 — 關於整體業務的風險 — 本公司依賴公司名稱、註冊商標及商標，而任何侵犯或不適當使用公司名稱、註冊商標或商標可能會損害本公司的聲譽及盈利能力」。

法律事宜

惟下文所披露者以及「業務 — 土地及樓宇」披露該等物業的產權文件欠缺除外，於業績記錄期間，我們未曾經歷任何經營關閉或延誤，而且，我們已為主要經營活動從中國相關政府機構取得所有必要的重要執照、許可或證書。除下文外，董事證明本公司於業績記錄期間概無在任何方面嚴重違反中華人民共和國的法律或法規。

業 務

法律訴訟

我們不時牽涉法律訴訟或其他爭端，如本公司產品的到期未付款、應付予本公司的未償付金額及產生於業務一般過程中的到期未付租金。截至最後實際可行日期，本公司牽涉許多訴訟，而於該等訴訟中，本公司為索賠人或原告。由於案件處於有待判決的聆訊階段，我們預期該等被告將不會進行任何反訴。截至最後實際可行日期，惟下文披露者除外，本公司未曾作為被告而牽涉進任何法律或行政訴訟中，此造成後果可能會對本公司的業務構成嚴重不良影響。

太行華信

於2006年12月，子公司太行華信因股權轉讓的代價人民幣31.8百萬元（連同人民幣686,880元的利息）而被唐山博斯特工貿有限公司（「博斯特」）在河北省高級人民法院提出控訴。該案源自一份由太行華信（作為賣方）與中晟華融投資公司（「中晟」）（作為買方）分別於2003年3月簽訂的股權轉讓協議及其補充協議。根據該等協議，中晟同意向太行華信以總代價人民幣31.8百萬元收購相當於河北證券有限公司（「河北證券」）股本的5.56%的30百萬股。該協議進一步說明，倘若股份轉讓無法於協議日期後起計120日內完成，太行華信應代表中晟管理該等股份及股份的附帶權利。於中晟支付代價人民幣31.8百萬元後，相關中國政府部門並無於120日內批准該股份轉讓。故此，太行華信代表中晟管理該等股份及權利。

中晟聲稱其與博斯特簽訂一份債權轉讓以向博斯特轉讓其向太行華信索償人民幣31.8百萬元之權利，並於2006年10月向太行華信發出債權轉讓通知。於2006年12月，博斯特就上述債權轉讓的金額及相關利息向太行華信提出控訴。

太行華信於2007年12月初審時敗訴，同時法院下令太行華信退款博斯特人民幣31.8百萬元，現正向高級人民法院提出上訴。本公司的中國法律顧問在訴訟中向太行華信建議，倘若太行華信於該案件的訴訟中敗訴，對太行華信的最高懲罰將為向博斯特退回人民幣31.8百萬元。如法庭初審時所下令。於2009年4月，太行華信與邯鄲邯泥建材有限公司簽訂一份協議。根據該協議，邯鄲邯泥建材有限公司同意假設與該訴訟有關的潛在責任，並就該訴訟所導致的任何損害賠償或償付太行華信。鑑於該協議，我們相信該人民幣31.8百萬元之潛在處罰對本集團的經營及財務狀況不會造成嚴重不良影響。由於該案可能會由中國法庭連同其他涉及博斯特而性質相類似的案件一同考慮，本公司的中國法律顧問就本訴訟向太行華信所提供的意見為無法預計該法律訴訟的預計和解日期。

除太行華信所涉及者外，我們於所有法律訴訟中為索賠人及原告，故此，我們預期該等法

業 務

律訴訟各自或共同地將會對我們的財務狀況或經營業績造成嚴重不良影響。此外，母公司已同意對上述訴訟對我們所做成的所有損失、責任及索償作出彌補。

法規事宜

本集團大部份的經營位於中國。我們經營業務需求符合中國法律與法規。於業績記錄期間，本集團發生若干重大不合規事宜，如下文所披露者。

建設許可

於2007年，我們的子公司金隅嘉業於施工時未有首先取得一項規劃許可證，違反北京市政府的條例，其已就此支付約人民幣5.2百萬元的行政罰款。該行政罰款已悉數繳付，而金隅嘉業亦已向北京市規劃委員會取得相關規劃許可證。

我們尚未就建設雙惠居住區商業空間及配套設施(計劃總建築面積約為12,910平方米)執行土地出讓合同或獲得土地使用權證。故此，該等物業的相關建築工程施工許可證可能會被有關中國機構撤銷。該等商業單位均由我們開發為經濟適用房項目配套設施的商業單位。

儘管情況如上文所述我們已獲得由中國投資主管部門發出的項目批准書及建設用地批准書。據此，本公司的中國法律顧問認為(i)中國政府部門不可能撤銷該項目的建築工程施工許可證及(ii)我們尚未執行土地出讓合同，此將不會對該項目的開發構成嚴重影響。我們目前預計執行雙惠居住區商業空間及配套設施的相關土地出讓合同。詳情及所涉及的風險請參閱「風險因素—關於房地產開發業務的風險—本公司可能無法獲得或是嚴重延誤獲得本公司房地產開發項目所需的政府批准」及「房地產開發—項目詳情」。

環境批准

於業績記錄期間，鼎鑫水泥經營一條並未獲得必要批准的生產線，此違反中國環境保護法律法規。該無必要環境批准的生產線乃於我們收購前自當地政府轉入鼎鑫水泥。該生產線每日產能為2,500噸水泥。該生產線於2008年6月30日轉讓予母公司的一間子公司北京平谷。於獲得全部相關的項目及環境評價批准後，我們於2009年6月與北京平谷簽訂一份協議以重購該生產線。詳情請參閱「水泥板塊—產能及產量」。

截至最後實際可行日期，鼎鑫水泥未曾受到任何關於該事項的處罰。然而，根據中國法律，環境保護部門有權於該生產線停止經營之日後兩年內實施行政處罰(包括罰款或命令停止

業 務

生產)。本公司的中國法律顧問告知我們，最大的罰款金額為人民幣1.0百萬元。詳情請參閱「風險因素 — 關於水泥業務的風險 — 本公司可能需要為鼎鑫水泥的潛在環境責任負責」。鑑於該生產線已轉讓予北京平谷並已停止生產，而且該資產轉讓協議規定北京平谷負責支付於轉讓之前因未獲批准而產生的罰款，我們相信上文不合規事宜將不會對鼎鑫水泥構成任何嚴重不良影響。

此外，我們尚未獲得建設 CBD 總部公寓15號地塊及天壇公館5座的相關環境批准。本公司的中國法律顧問已告知我們，相關中國政府部門可能會要求我們申請該等環境批准，並可能會就不合規而另外對我們處以最高為人民幣400,000元的罰款。由於該等房地產開發項目並不涉及任何重大環境污染事宜，而且我們已完成該等物業的竣工工程驗收程序，故此本公司的中國法律顧問認為相關不合規將不會對本公司該等項目開發及建設構成重大不良影響。

採礦權

本公司子公司鼎鑫水泥經營三個石灰石礦場。鼎鑫水泥由石家莊冀中水泥有限公司及鹿泉鼎鑫水泥有限公司於2002年合併成立，並且該三個礦場中兩個礦場的採礦權已作為其投入的一部份注入鼎鑫水泥。該兩所公司於合併後結束經營，但鼎鑫水泥並未即時以其名稱申請重新登記採礦權。鼎鑫水泥於2007年成為本公司的子公司。

鼎鑫水泥於2008年及2009年上述兩個礦場的註冊擁有人。鼎鑫水泥於2008年獲得第三個礦場的採礦權。我們於2009年所獲得的採礦權的款項結餘為人民幣20.7百萬元，我們現正根據鼎鑫水泥有限公司與當地採礦部門於2002年協定的分期計劃支付該結餘。必須於2011年12月15日前支付最後一筆分期付款。

根據相關中國法律，倘若本公司經營無合法持有採礦權的礦場，開採自該礦場的石灰石及本公司獲得的非法收益可能會被沒收以及本公司可能會被要求停止採礦經營並支付最高為非法抽取所得收益的50%的罰款。於2007年及2008年，本公司開採自上述於鼎鑫水泥成立時所注入的兩個礦場的石灰石分別約為3.4百萬噸及3.3百萬噸。由於石灰石的價格不時變動，故此本公司董事估計潛在處罰最高約為人民幣91.4百萬元。詳情請參閱「風險因素 — 關於水泥業務的風險 — 本公司可能會為於獲得相關採礦權證前所進行的採礦活動負上責任」。

新北水的發電經營

本公司的水泥子公司新北水由2006年底收購北京水泥廠的一間發電廠起，無牌經營該發電廠，直至2008年12月31日方獲得相關批准。該批准的有效期至2028年12月30日。我們於獲取必要發電牌照前經營該發電廠，此違反相關中國法律。

業 務

根據本公司的中國法律顧問所示，我們可能會因於該時期無牌發電而受到處罰或行政處分。我們於該時期的經營發電廠所得款項可能會被沒收，或是我們可能會被處以不多於非法所得款項(如有)五倍的罰款。我們相信不會受到該等沒收或罰款，因為新北水於該時期所發電力均由內部消耗。詳情請參閱「風險因素—關於水泥業務的風險—新北水自2006年底收購時起無牌經營發電廠，直至2008年12月31日，因而可能會被處以罰款」。

稅款支付

於業績記錄期間，我們已就因為整理退稅的延誤及計算錯誤遲繳稅款而產生並支付小額附加費及罰款。我們已向有關地方稅務機關悉數支付附加費及罰款。我們計劃進一步改善稅務監測系統的內部監管，以防止未來發生同類事件。

本公司的控股股東以同意彌償我們因不合規或本節所述的任何潛在法律、法規或行政程序而導致的任何虧損、負債或開支。

內部監管

鑑於上文所披露的不合規事件，我們已採取措施加強內部監管，並完全依據已修訂的內部監管程序執行。我們為員工開辦員工培訓課程，以提高其對內部法律合規及風險管理的認識。該等培訓亦涵蓋於中國公司法及相關行業法規中的行業內法律發展情況。而且，本集團已修訂其內部監管程序，包括具體的新項目批准及管理程序。該等程序明確規定本集團的房地產開發部負責監測及維持全部子公司的土地使用權及房產證的中央數據庫。該等程序亦要求新項目於獲記作財務賬目的固定資產前，必須獲得全部政府批准(如環境許可證、項目批文及建設用地規劃許可證)。我們更承諾會於任何項目建設開始前，獲取全部所需許可、批准及執照。我們更新《員工職業道德守冊》，以強調遵守公司政策及相關法律(包括關於業務交易保留文件的法律要求)的必要性。此外，我們正檢討關於風險管理的政策及程序，以增進執行經理對集團合規風險、策略風險、經營風險、財務風險及其他業務相關風險的理解，以致使風險管理功能及活動與解決重疊及隔閡相配合，並以確定關於管理、接受或資本化該等風險的計劃。我們計劃聘用一間諮詢公司，以改善本公司現有的風險管理系統。我們亦已於內部審核部門內委任一名內部紀律專員處理合規問題，並成立審計委員會處理所有不合規問題。

此外，我們已就會計總賬日常審查執行詳細程序。本公司子公司的財務經理需要以證明文件審查全部會計總賬，並於任何資料被記錄於本公司的會計系統前作出批准。本公司的財

業 務

務經理負責每月於財務報表完成前，以本集團層面對其進行審查。自2009年起，本公司會計部為發現及調查任何不正常項目及波動，每月對本公司的賬目合理性進行高水平審查。另自2008年起，本集團財務部需要每季對本公司子公司的稅項負債進行詳細審查及批准計算，以保證所有稅項負債被適當入賬。

保險

本公司為多項設施，包括建築物、機器、設備及車輛向多間保險公司購買保險，以防範因自然災害導致該等設施發生損失或損害。

本公司亦依照中國相關法律及法規為本公司的員工購買養老保險、失業保險及醫療保險。根據社會保障部門的確認函及本公司的確認，本公司的中國法律顧問認為我們已支付相關中國法律法規所要求的社會保險及住房公積金供款。

按照本公司所認為的中國慣例，除交強險及酒店經營的保險外，本公司通常並無購買任何第三方責任保險，以防範因本公司的物業或相關經營活動發生事故而導致人身傷害或物業或環境損害而提出的索償。本公司亦無購買任何業務中斷保險，亦未為本公司的關鍵員工購買關鍵人員人壽保險。依照中國法律及法規，該等類型的保險並非強制性，而且我們相信其在中國境內未有提供，或是有提供但會為本公司的經營活動帶來高昂的費用開支。有關保險涵蓋範圍的詳情，請參閱「風險因素 — 關於整體業務的風險 — 本公司並無任何保險以保障所有潛在損失及索償」。

土地及樓宇

土地(不包括作房地產開發的土地)

自用土地

截至最後實際可行日期，我們擁有或持有或佔有116幅佔地總面積6,175,090.0平方米的土地。根據本公司的中國法律顧問所示，除九幅總佔地面積為81,689.2平方米的土地外，我們已持有其他全部使用及佔有土地的適當土地使用權證。有關上述九幅土地的詳情請參閱「附錄四 — 物業估值」中的13、14、40、41、44至47及54號物業。本公司的中國法律顧問確定我們在獲取該等九幅土地當中的兩幅土地的土地使用權證方面概無法律障礙，但彼等無法確定我們在獲取其餘七幅土地的土地使用權證方面是否同樣概無障礙，此乃由於(i)尚未簽訂土地出讓合同，以及尚未支付三幅劃撥地(總佔地面積為57,083.5平方米)的地價，及(ii)我們無法提供其他四幅土地(總佔地面積為1,151.5平方米)的完整文件所致。有關該等業權問題所涉及相風險的詳情，請參閱「風險因素 — 關於整體營運的風險 — 本公司尚無為營運而使用及佔有的部份物業的適當產權，而且本公司部份物業權利可能會受到限制」。

業 務

就上述我們概無適當土地使用權證的土地(佔地面積81,689.2平方米)而言：

- 我們已為四幅總佔地面積為75,872.9平方米的土地整理全部所需文件，完成我方申請程序，並已獲得中國政府部門的回執。我們目前無法預計取得該等土地使用權證的時間。獲得相關土地使用權證的估計成本約為人民幣5.2百萬元，成為將劃撥地轉為出讓地的未償付地價(如適用)。
- 我們已要求相關房地產開發商(一名獨立第三方)為我們就一幅佔地面積約為364.3平方米的土地申請並獲取有效的土地使用權證，但取得土地使用權證的時間非我們所能控制；
- 我們將不為四幅總佔地面積為5,452.1平方米的土地申請相關土地使用權證，此乃由於我們瞭解到(i)中國政府已計劃將一幅土地用作公路建設，(ii)無法找到負責為一幅土地申請土地使用權證的房地產開發商，及(iii)申請其餘兩幅土地的國有土地使用權證所需要的文件尚未完備導致在程序上無法依照中國法律所致。我們目前將該四幅土地用作寫字樓用途。

本公司可獲允許於89幅土地的土地使用權證發出前支付20.0%的地價，並於一個月內繳清結餘。於全數繳清地價前，我們不可轉讓、抵押或以其他方式處理相關土地。截至最後實際可行日期，我們於一個月內應付的此類地價總額約為人民幣324.2百萬元。

此外，儘管我們已於2009年2月25日簽訂協議向母公司轉讓金隅藍島大廈所佔有的土地，以及母公司已假設自2009年6月29日的土地相關權利及責任，但由於土地使用權證尚未轉至母公司名下，我們仍擁有由該物業土地的合法業權。該土地將根據所要求的產權轉讓程序完成時正式轉讓予母公司。該土地目前用作商業用途，此並不符合相關土地使用權證所規定的授權用途。故此，政府可能會收回土地或對我們施以處罰。該等有關該土地風險的詳情請參閱「風險因素—關於物業投資及管理業務的風險—金隅藍島大廈及金隅鳳山溫泉度假村所佔土地可能會被政府收回，因為本公司對該土地的現時用途與授權用途有所不符」。

租賃土地

目前，我們根據四項土地使用權租賃，向母公司集團租用三幅土地(總佔地面積約為743,064.5平方米)。該等土地的土地使用權已透過授權或分配予母公司集團。然而我們將該土地用作生產，而土地使用權租賃均已獲簽署，但未獲登記。中國政府機構因現有土地監管制度無

業 務

充足登記指引而暫時拒絕受理我們的申請。本公司的中國法律顧問認為，本公司現時使用及佔有的租賃土地並不會受到租賃無法登記的嚴重影響。除下文載述關於金隅鳳山溫泉度假村的租賃外，我們受土地使用權租賃的保護，此具法律效力並約束各方。

金隅鳳山溫泉度假村租用一幅總佔地面積約為181,180.0平方米的土地。根據相關土地用權證，該土地僅獲授權用作工業用途。然而，目前該土地用作商業目的（即金隅鳳山溫泉度假村）。本公司的中國法律顧問認為，我們目前對該土地的使用並不符合相關法律法規，而中國政府機構可能作廢由母公司及金隅鳳山溫泉度假村簽訂的土地使用權租約，並要求母公司或金隅鳳山溫泉度假村停止對該土地的現時使用及收回土地。此外，可能受處以約人民幣1.8百萬元至人民幣5.4百萬元的罰款。或是相關政府機構酌情要求母公司申請更改該幅土地的許可使用用途，並支付補充地價。根據土地使用權租約，該土地的現時使用將不會完全受到保護，直至該更改獲政府機構批准時方受保護。土地用途變更乃根據北京市昌平區相關中國政府機構的一體化區域規劃調整。我們目前預計金隅鳳山度假村土地許可使用用途將獲修改，以符合現有用途。母公司已同意就中國政府處以的任何罰款及因中國政府決定收回相關土地而產生的任何損失作出彌償。有關該物業所涉及的風險的詳情，請參閱「**風險因素 — 關於物業投資及管理業務的風險 — 金隅藍島大廈及金隅鳳山溫泉度假村所佔土地可能會被政府收回，因為本公司對該土地的現時用途與授權用途有所不符**」及「**業務 — 物業投資及管理業務 — 度假村及酒店物業**」及「**附錄四 — 物業估值**」中的95號物業。

對本集團經營的影響

於我們未獲得適當土地使用權的九幅總佔地面積為81,689.2平方米的自用土地當中，兩幅佔地面積為50,850.3平方米的四幅土地用作生產目的，僅約佔我們截至最後實際可行日期擁有、持有或佔有土地的總佔地面積的0.8%，而其餘七幅土地用作倉庫及辦公室。鑑於此部份土地乃屬不重要，本公司的董事認為，欠缺使用及佔有該等土地的權利對本公司的經營並不重要，且不會構成嚴重不良影響。

截至2007年及2008年12月31日止年度，產生自金隅鳳山度假村的淨利潤分別約為人民幣4.3百萬元及人民幣8.5百萬元，而截至2006年12月31日止年度，金隅鳳山度假村所遭受的虧損約為人民幣0.8百萬元。由於該度假村非本公司業務的核心部份，且截至2008年12月31日止年度及截至2009年3月31日止三個月，產生自金隅鳳山溫泉度假村的收入約為人民幣110.0百萬元及人民幣31.1百萬元，僅佔本公司同期本集團收入約1.3%及1.4%，所以本公司董事認為金隅鳳山溫泉度假村的瑕疵及潛在處罰不可能對本公司的經營業績構成嚴重不良影響。

業 務

樓宇(不包括作房地產開發的樓宇)

自用樓宇

截至最後實際可行日期，我們擁有、持有或佔有924幢樓宇，實際總建築面積為1,648,692.8平方米。根據本公司的中國法律顧問所示，我們持有適當房地產證以使用及佔有的該等物業不包括7幢尚無適當房產證的樓宇(實際樓面樓宇面積為26,821.4平方米)。有關該等樓宇的詳情，請參閱「附錄四—物業估值」中的4、8、22、42及45至47號物業。

就位於授權作工業用途的土地上金隅鳳山溫泉度假村樓宇(實際建築面積為69,506.1平方米)而言，本公司的中國法律顧問認為，倘中國政府收回相關土地，建於該土地上的相關樓宇亦可能會被重簽，而我們可能有權獲得合理金額的賠償。或是相關中國政府部門酌情要求母公司申請更改該土地的許可用途及支付補充地價。詳情請參閱「*土地及樓宇—土地(不包括用作房地產開發的土地)—租賃土地*」。

就上述7幢並無適當產權的樓宇而言，本公司的中國法律顧問認為我們在獲取其中三幢建築面積為25,143.7平方米樓宇的相關房產證方面並無法律阻礙。然而本公司的中國法律顧問無法對其餘4幢建築面積為1,677.7平方米的樓宇提出相同意見，因為並無該等樓宇的完整文件。就該7幢樓宇而言：

- 我們已為三幢實際建築面積為25,143.7平方米的樓宇遞交相關申請並取得中國政府相關部門的收妥確認，並預期相關房產證將於2009年9月30日當天或之前獲發出。我們估計就獲取上文樓宇房產證的相關成本總計少於人民幣5,000元，作為物業登記費用；
- 我們亦已要求負責房地產開發商代表我們就一幢建築面積為364.3平方米的樓宇的房產證；及
- 我們將不會為3幢實際建築面積約為1,313.5平方米的樓宇申請房產證，此乃由於因1幢樓宇被拆毀而申請其餘2幢樓宇的房產證所需要的文件尚未完備所致。詳情請參閱「*風險因素—關於整體營運的風險—本公司尚無部份使用及佔有物業的適當業權，而且本公司部份物業權利可能會被限制*」。

租賃樓宇

截至最後實際可行日期，我們租用14幢實際總建築面積為20,202.1平方米的樓宇或單位。每一幢租賃樓宇均已簽署租賃協議，但該等協議均未於相關中國政府機構登記。租賃協議登記須由業主及承租人進行，而我們並非強制或刪除登記的一方，由此無法預計完成登記的

業 務

時間表。本公司的中國法律顧問認為，該租賃協議具法律效力並約束各方，且無租賃登記不會對該等租賃協議的效力構成影響。中國政府及業主均無權收回該等樓宇，且未登記租賃協議不會對本公司構成任何嚴重不良影響或實施法律處罰。然而，本公司的中國法律顧問認為，我們因無恰當登記租賃協議，在法庭上無權反對真正的第三方。

於14幢樓宇當中，5幢實際總建築面積為1,158平方米的樓宇的業主尚無房產證。本公司的中國法律顧問認為，本公司現行使用及佔有的該等無房產證的租賃樓宇不受法律保護，且我們可能被要求停止使用及佔有該等樓宇。有關該等尚無房產證的租賃樓宇的詳情，請參閱「附錄四—物業估值」中的128、130、131、133及134號物業。

對本集團經營的影響

於我們尚無適當房產證的或於收回相關土地後可能會被重新佔用的樓宇當中，約有實際總建築面積約為25,143.7平方米(約佔本公司截至最後實際可行日期所擁有樓宇實際總建築面積的1.5%)作生產用途，剩餘部份或是空置、或是獲用作辦公室及倉庫。本公司無權使用及佔有的5幢租賃樓宇並無用作生產目的。倘不論相關中國政府部門收回該幅土地或隨後重新佔用該等樓宇，我們現時並無計劃遷移金隅鳳山溫泉度假村。估計有關該等涉及生產活動的樓宇總遷移開支約為人民幣0.7百萬元，約佔本公司截至2008年12月31日止年度收入的0.007%。

鑑於該建築面積及所涉及的潛在搬遷開支乃屬不重要，本公司的董事認為該等樓宇的瑕疵不會對本公司的經營業績構成嚴重不良影響。

作房地產開發的土地及樓宇

土地

截至最後實際可行日期，我們已取得所有持有作房地產開發土地的適當產權，惟我們尚未獲得(i)雙惠居住區的商業空間及配套設施所佔土地(總建築面積12,910平方米)，其現正開發；及(ii)寶華家園2-5座(佔地面積約為8,690.4平方米)，其被持有作未來開發本公司的中國法律顧問認為我們在獲得上文(ii)項下所指土地的土地使用權證方面將無重大法律障礙，此乃由於我們已簽署相關土地出讓合同，並已按相關土地出讓合同要求支付相關地價所致。此外，儘管已取得土地使用權證，但我們須支付人民幣5.8百萬元作為金隅麗景園的額外地價，從而修改該物業所佔用土地的土地的授權用途，並允許出售地下停車場。本公司的中國法律顧問認為我們在於支付額外地價後，修改相關土地用途方面並無法律障礙。

業 務

樓宇

截至最後實際可行日期，我們已取得所有涉及竣工房地產開發項目的適當產權，惟尚未獲得5個房地產開發項目(總可銷售建築面積約為94,944.1平方米)的房產證。詳情請參閱「附錄四 — 物業估值」中的61、69及71至73號物業)。本公司的中國法律顧問認為我們在獲取相關房產證方面概無任何法律障礙。

於本公司尚未獲得房產證的單位中，我們已預售約14,152.2平方米的建築面積。本公司的中國法律顧問認為該等物業的預售符合相關中國法律與法規。根據相關預售合同，我們負責於2009年7月31日至2010年10月30日間獲取相關房產證。我們預計能夠於相關預售合同所規定的日期當天或之前獲得規定房產證。而本公司的中國法律顧問認為我們在獲取規定房產證方面並無任何法律障礙。有關房產證的風險描述，請參閱「風險因素 — 關於房地產開發的風險 — 本公司在房地產開發經營中可能無法獲得目前有興趣的若干土地或未售單位的土地使用權證或房產證」。

對本集團經營的影響

土地

就上述土地業權問題而言，除所佔用的商業空間及配套設施外，雙惠居住區為經濟適用房項目，並不要求所佔土地的土地使用權證。我們已獲取投資及建設該等單位所需的批准。本公司的中國法律顧問認為，缺乏該等商業單位所佔土地的土地使用權證並不會對該項目的建設構成嚴重影響，而且中國政府將不可能撤銷相關建築工程施工許可證。

中國政府機構尚未就雙惠居住區該等單位所在土地釐定地價。我們目前預計會執行該等單位的相關土地出讓合同。

鑑於該等商業店面及配套設施僅構成部份經濟適用房項目，而根據上述本公司的中國法律顧問的意見所示，董事相信無法獲得該部份土地的土地使用權證將不會對本公司的經營業績構成嚴重不良影響。

我們已就寶華家園2-5座該等物業所佔用的土地支付全部相關地價，而本公司的中國法律顧問認為我們在取得相關土地使用權證方面並無重大法律障礙。由於相關土地上現時進行的清拆及重建工作尚未完成，我們尚未遞交土地使用權證的申請，故此無法肯定取得該證書的時間。

業 務

樓宇

就上述樓宇業權問題而言，我們現正申請若干房產證。目前預期將會於2009年12月底獲得全部房產證，而作為物業登記費用的估計成本約為人民幣0.2百萬元。本公司的中國法律顧問認為我們在獲取相關房產證方面概無任何法律障礙。

董事意見及內部監管

根據對上文所披露之對本集團經營的影響的本公司分析，董事認為產權文件及租賃登記的欠缺將不會對本集團的業務構成嚴重不良影響。為防止未來發生類似事件，我們已修改內部監管程序，包括關於新項目的明確批准及管理程序。根據該等已修改程序，本公司的房地產開發部負責監察並維持土地使用權及房產證的中央數據庫。已修改程序亦要求新項目須於被記作本公司財務及會計記錄中的固定資產前獲取全部政府批准。

母公司彌償

於2009年7月9日，母公司與本公司簽訂有利於本公司的彌償契約（「彌償契約」）。根據該彌償契約，母公司就契約條款，同意並向本公司承諾彌償本公司，並對契約所提及者，（其中包括）所有訴訟、索賠、虧損、罰款、費用、結算支付、成本、處罰、損壞或本集團任何成員可能承受的開支的需求一直保持彌償，包括但不只限於來源於任何本集團自有或租賃物業欠缺土地使用權證或欠缺房產證的任何問題，以及來源於無法為本集團所租賃的任何物業登記租賃。有關彌償詳情請參閱「附錄八一法定及一般資料」。

估值

獨立物業估值公司第一太平戴維斯物業顧問有限公司評估截止2009年5月31日本公司的物業權益的資本價值約為人民幣23,025百萬元，而本公司應佔物業權益的資本價值約為人民幣22,132百萬元。第一太平為其估值出具函件、估值概要及估值證明見於本文件附錄四。