

# 概 要

本概要乃概述本招股書所載之若干資料。由於僅為概要，故此可能並無載有對閣下而言為重要之所有資料。閣下於決定投資發售股份前，應詳細閱讀整本招股書。

任何投資均涉及風險。投資發售股份所涉及之若干特別風險載於「風險因素」。閣下於決定投資發售股份前，應細閱該節內容。

## 概要

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

根據中國水泥協會資料所示，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資料所示，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，結合現代餘熱利用技術的生產方法。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資料所示，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資料所示，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年奧運會相關工程的最大的水泥供應商。

### • 新型建築材料

根據北京建材行業協會資料所示，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非獨家經銷商，當中包括 Kohler 及 TOTO 該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、商業空間及停車場。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。本公司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，已發展超過5百萬平方米建築面積的物業)，在北京市內(包括環城路附近)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。北京房地產業協會證實，就項目數量而言，於2008年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材業務及房地產開發業務緊密連繫。於完成房地產開發項目後，本公司力求透過其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以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，我們相信此亦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。

### 資產重組

由於母公司自邯鄲市國資委收購太行華信的大部分股權，母公司成為太行水泥（一間於上海證券交易所上市的公司）的間接控股股東。截至2009年6月30日，太行華信持有太行水泥30%的股權。中國證監會規則規定一間上市公司的控股股東不應從事與該上市公司相同的業務，並應避免與該上市公司競爭。於2007年，在中國證監會的要求下，母公司向太行水泥及其股東作出母公司承諾，以處理母公司水泥業務（包括本公司水泥業務）與太行水泥的水泥業務之間的競爭問題。

根據母公司承諾，母公司需（當中包括）於時機成熟時，透過實施資產重組，將母公司全部與水泥業務相關的資產及業務（包括本公司的水泥業務）注入太行水泥，解決同業競爭問題。太行水泥可能會或可能不會因資產重組而成為我們的子公司。有關資產重組的詳情，潛在營運及財政影響，以及所涉及的風險，請參閱「與控股股東之關係 — 母公司向太行水泥及其股東所作之承諾 — 資產重組」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」。

### 收購太行華信權益

根據太行華信委託協議，母公司向我們委託全部委託股權的權利與效益（惟若干保留事宜除外），包括表決權、任命董事權及股息權等。此外，我們擁有於委託期間隨時收購委託股權的期權。有關太行華信委託協議的詳情請參閱「與控股股東的關係 — 關於太行水泥的委託協議」。

本公司擬於2009年12月21日後首12個月內收購該委託股權，該日期乃母公司根據由母公司與邯鄲市國資委簽訂的一份關於轉讓太行華信股權的股份轉讓協議而實施的禁售期的屆滿日期。有關太行華信股權的建議收購的潛在營運及財政影響，請參閱「太行華信的股權收購」一節。

## 競爭優勢

### 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。
- 本公司是京津冀地區具有領導地位的水泥及新型建築材料公司。
- 本公司具備強大的研發能力。
- 本公司的品牌享有很高的品牌知名度及良好的市場聲譽。
- 本公司擁有一支經驗豐富、專業並眾志成城的管理團隊。

### 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。
- 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。
- 本公司的水泥產品以其卓越的品質及信譽品牌著稱。
- 本公司採用高效且環保的生產技術。
- 本公司受惠於下游商品混凝土生產及房地產開發業務的水泥生產整合。

### 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。
- 本公司享有很高的品牌知名度及良好的市場聲譽。
- 本公司擁有強大的研發及設計能力。
- 本公司擁有現代化、達到國際標準的生產設施。

### 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。
- 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。

- 本公司受惠於房地產開發業務的協同效應。

## 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。
- 本公司的房地產開發業務受惠於北京不斷增長的人口。
- 本公司擁有多元化的房地產開發組合。
- 本公司受惠於四個不同業務板塊間的協同效應。

## 業務策略

### 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。
- 致力為市場提供現代化、環保及節能產品及生產方法。
- 進一步整合本公司生產鏈的運作。
- 進一步整合本公司內部資源。

### 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。
- 於其他工廠複製新北水及金隅紅樹林廠在環保方面的成功做法，並推廣循環經濟。
- 繼續拓展本公司在商品混凝土業務上的規模。
- 繼續補充本公司的礦產儲量。

### 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。
- 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。
- 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。

- 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。

## 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。
- 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。

## 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。
- 繼續尋求一個物業的平衡組合。

## 風險因素

本公司的業務中涉及若干風險。本公司所相信具體與本集團相關的風險因素的詳細論述載於「風險因素」。我們已將該等風險分類為(a)關於整體營運的風險；(b)關於水泥業務的風險；(c)關於新型建築材料業務的風險；(d)關於物業投資及管理業務的風險；(e)關於房地產開發業務的風險；(f)關於在中國進行業務的風險；及(g)關於全球發售的風險。以下為風險因素部份中所論述的風險：

### 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。
  - 母公司承諾要求母公司將本公司全部水泥相關資產及業務轉讓予太行水泥。
  - 我們就交換水泥相關資產及業務所收到的對價可能會較預期為低。
  - 資產重組方案失敗可能會被視為違反母公司承諾，而且可能會引起訴訟或是引致中國政府部門或上海證券交易所提出譴責。
  - 本公司與太行水泥競爭的權利乃屬有限。
  - 倘若不依照資產重組公告實施資產重組，可能需要其他重組計劃解決(其中包括)與太行水泥的競爭問題。
  - 於資產重組後太行水泥可能不會成為我們的子公司。

## 概 要

- 本公司的表現受到中國房地產業的及中國整體經濟的市場情況及趨勢所影響，而上述任何或全部因素可能會發生不良轉變。
- 本公司的營運會受到經濟危機及全球市場放緩的影響。
- 本公司的營運非常依賴北京及北京環渤海地區的市場表現，而本公司於業績記錄期間的部份收入乃產生自一項一次性活動 — 2008年奧運會。
- 中國政府不時用以減低中國物業市場過熱及外商投資的限制性措施會減慢建築行業的增長速度或導致物業市場衰退。
- 本公司於2007年以及2009年首季期間錄得經營性現金流出淨額。
- 本公司於業績記錄期間存在流動負債淨值，並且本公司的經營資本需求依賴於預付款及短期銀行貸款，以及其他現金來源。
- 本公司由在多元化業務上的多間公司所組成的企業架構，使本公司可能面對擁有少量公司及單一業務集團所沒有的挑戰。
- 本公司的借貸水平及重大的利息支付責任會限制本公司用於多項業務用途的資金。
- 本公司可能無法以優惠條件達成融資，以應付持續經營、現存及未來的資本開支、收購、投資計劃及其他資金方面的要求。
- 本公司的業務可能會受利率及日常信貸的可獲得性波動所影響。
- 本公司可能無法按預期自進行任何收購、策略性投資或分拆中受惠。
- 中華人民共和國反壟斷法可能會限制業務交易，強制我們處置部份資產的股權及須負上責任。
- 本公司現時的商業目標及計劃非常進取，但未必能夠達成。
- 本公司可能無法成功鑑別並收購合適的收購目標或作出策略性投資，此可能會對本公司發展造成不良影響。
- 因為本公司大幅變動集團架構，所以本公司於業績記錄期間的經營業績可能無法作為未來表現的指標。
- 本公司的水泥及建築材料業務與建築行業的活躍程度息息相關。
- 由於天氣情況會影響建築活動水平變動，本公司若干產品的需求可能會屬季節性的。

## 概 要

- 我們可能無法維持歷史增長率或毛利，而我們的經營業績可能會大幅波動。倘若我們的業績低於市場預期，H股股票價格可能會大幅下跌。
- 本公司將會繼續由控股股東控制，其權益可能與其他股東的權益有所不同。
- 原材料價格上升已經並可能會持續影響本公司的財務表現。
- 競爭激烈可能會為本公司的業務及財務狀況帶來嚴重不良影響。
- 本公司可能牽涉來自業務的法律及其他訴訟並可能會面對重大責任。
- 本公司的產品或服務可能無法如預期般理想或存在瑕疵，而該等瑕疵或問題所引起的負面消息，會導致銷售下降並令本公司面對產品買家或用家的賠償要求。
- 本公司並無持有「金隅」、「BBMG」名稱及與該等名稱有關的商標，而與母公司就該等商標簽訂的非專屬許可協議可能會被撤銷或失效或是可能會不予續期，以及該許可證價值可能會下降。
- 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。
- 本公司的專利權及註冊技術所受到的保護可能不夠充分，而本公司使用若干技術的權利可能會受到質疑。
- 本公司的稅務優惠(包括優惠企業所得稅稅率及高科技生產方法及環保產品所得的政府資助)可能會被削減或取消，可能會對本公司的財務狀況及經營業績造成不良影響。
- 過去所支付的股息不能作為日後股息派發或日後股息政策的指標。
- 環境法律與法規的不合規的潛在責任可能會引起重大成本開支。
- 本公司的生產運作可能會因任何非本公司所能控制的原因而中斷，會對本公司的業務、財務狀況或經營業績造成不良影響。
- 本公司並無任何保險以保障所有潛在損失及索償。
- 本公司的內部監管系統及程序可能存在不足及缺點，導致本公司可能無法維持有效的內部監管。
- 對本公司子公司向本公司支付股息能力的任何限制會對本公司的盈利及現金流量造成不良影響。

- 本公司尚無為營運而使用及佔有的部份物業的適當業權，而且本公司部份物業權利可能會被限制。
- 天災、戰爭、傳染病(包括近期的甲型H1N1流感爆發)及其他災難可能影響本公司的業務。

### 關於水泥業務的風險

- 政府政策的轉變會對水泥業務造成不良影響。
- 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。
- 本公司的水泥相關採礦活動廣泛地受到中國政府規管，而政策或規定的改變可能會導致本公司產生重大合規成本。
- 本公司可能需要為鼎鑫水泥的潛在環境責任負責。
- 本公司的經營依賴持續的能源及公用資源的供應，而任何供應的短缺、中斷或能源或燃油成本上升均會妨礙本公司的經營並增加本公司的成本。
- 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。

### 關於新型建築材料業務的風險

- 本公司依賴於發展市場接受新產品的能力。

### 關於物業投資及管理業務的風險

- 由於本公司於業績記錄期間的大部份純利已經並預計繼續歸屬於投資物業公平值收益，而投資物業公平值於未來可能會不時大幅波動，故本公司的盈利能力可能會因投資物業公平值收益或虧損而大幅波動。
- 北京市場可用寫字樓的供應過多會對本公司的投資收入造成不良影響。
- 物業投資的低變現性，以及投資物業不能用於他項用途，會限制本公司在物業表現變差時的回應能力。
- 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。
- 由於物業估值本身帶有不明朗因素，本公司的物業的估值可能與實際價值不同。

## 關於房地產開發業務的風險

- 本公司面對與其他房地產開發商的激烈競爭。
- 中國地產行業尚在初期階段，而物業市場、相關基建及機制尚未完全發展。
- 本公司可能無法經常取得適合發展的土地儲備。
- 本公司可能沒有足夠的資金以支持房地產開發，並可能需要透過債券或股份作額外融資。
- 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。
- 本公司可能無法獲得或是可能嚴重延誤獲得本公司房地產開發項目所需的政府批准。
- 本公司面對有關物業預售的合約性及法律風險，包括房地產開發無法完成，或無法及時完成，以及產生自物業預售的法律及規定變更的風險。
- 本公司在房地產開發經營中可能無法獲得目前有權益的若干土地或未售單位的土地使用權證或房產證。
- 本公司可能無法成功擴展至我們現時尚未進駐的地理範圍。
- 相關中國稅務機構可能會質疑本公司計算土地增值稅款的基準。
- 本公司為預售客戶作按揭貸款，直至相關物業所有權證交予按揭銀行，而且，倘若客戶於此期間拖欠按揭付款，本公司可能會對按揭銀行負上責任。
- 本公司可能無法如期或完全完成開發項目。
- 本公司可能無法滿足取得物業所有權證的所有要求，須要對客戶作出補償。
- 倘若本公司無法維持資質證書，本公司會有法律及業務風險。
- 倘若本公司無法遵守相關土地出讓合同的條款，中國政府可能要求收回本公司土地並處以其他懲罰。
- 本公司依賴第三方承包商以完成項目。

- 無法與因本公司土地一級開發項目而清拆房屋的業主及居民達成重新安置安排協議，可能會延誤發展進度，並使我們受到業主及居民的索償。

### 關於在中國經營的風險

- 中國的政治及經濟情況可能會對本公司業務造成不良影響。
- 匯率波動及匯率規定的變更可能會對本公司以其他貨幣計價的資產淨值、盈利及宣派股息或經營業績及財務業績造成嚴重不良影響。
- 本公司可能會受中國法律制度存在不明朗因素所影響。
- 本公司的中國企業所得稅待遇並不明確。
- 新勞動合同的執行和中國勞動成本預期增加可能會對本公司的業務和盈利能力造成不良影響。
- 本公司可能難以影響駐中國境內董事或高層員工的作業工序。

### 關於全球發售的風險

- 未來於市場上出售本公司H股或其他證券的重要份額(或當作銷售的交易)，包括任何由社保基金發售的H股或任何由內資股轉為H股的股份，均可能為本公司的H股現值市價及本公司的未來集資能力帶來嚴重不良影響，並可能攤薄股東的股份持有量。
- H股持有人可能無法如位於中國的股東一般成功執行其權利，亦可能無法執行得自非中國法庭的判決。
- H股持有人可能須繳納中國稅項。
- 本公司的H股過往未曾於公開市場交易，本公司的H股流通量及市價可能波動，本公司股份的發售價可能無法反映將於交易市場出現的價格。
- 截止2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔估計盈利涉及本公司投資物業重新估值產生的收益，而本公司的盈利估計涉及此方面的估計及假設，以及其他假設及估計可能被證實為不正確。
- 由於發售價會高於每股有形賬面淨值，閣下所購買任何股票的賬面值將會即時被攤薄。

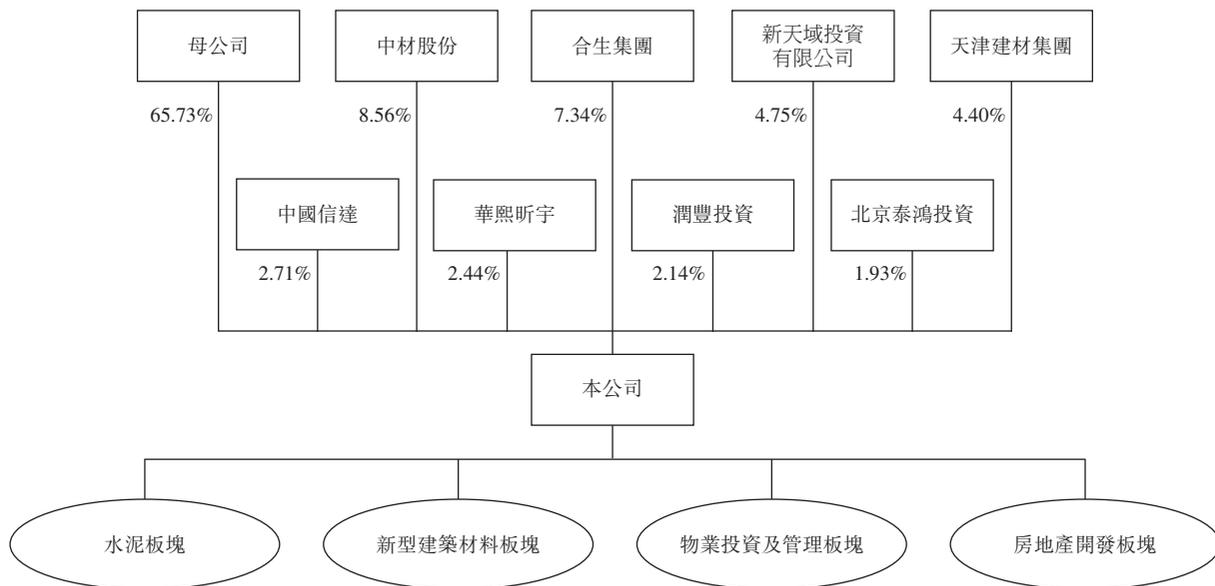
# 概 要

- 本公司無法對載於本招股書有關中國、其經濟及相關行業的若干資料及統計數據的準確性作出保證。
- 現時市場情況可能沒有於本招股書所提供之統計資料中反映。
- 閣下應閱讀整本招股書，而不應依賴於報章或其他媒體所載的關於全球發售、本公司業務營運或本集團的任何資料，藉以決定對股份作出投資。

## 重組

成立本公司以前，本集團的主營業務由母公司集團的多間全資擁有或所控制的實體進行。根據於2005年12月22日生效的重組，母公司轉讓其於若干全資擁有實體或由其本身或其子公司所控制的若干實體中的股權予本公司。並連同該等實體的若干相關資產一併轉讓。該等實體的主營業務為水泥及新型建築材料製造及銷售、物業投資及管理服務提供與房地產開發，以及若干與該等業務相關的關連資產。而本公司則發行並分配本公司的1,095,120,000股股份予母公司，每股為人民幣1.00元。

作為重組的一部份，本公司於2005年12月22日以股份有限公司形式在中國成立。透過重組，本公司成為持有組成本集團公司的控股公司。本公司及所有子公司、聯控實體及聯營公司已採用12月31日為財政年度終結日期。該等公司的法定會計報告已根據中國適用於該等公司的相關會計原則及財務規定編製。下表載列緊接於全球發售前的集團架構。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」。



# 概 要

## 本集團過往財務資料摘錄

摘錄自本招股書附錄一所載的會計師報告中，截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2008年及2009年3月31日止三個月的綜合損益表摘錄及截至2006年、2007年及2008年12月31日的及2009年3月31日綜合財務狀況表摘錄如下：

### 綜合損益表

	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
	(未經審核)				
	(人民幣千元，惟每股預期盈利除外)				
收入.....	6,612,345	8,080,460	8,550,656	2,149,765	2,164,186
銷售成本.....	(5,373,414)	(6,481,901)	(6,438,645)	(1,643,325)	(1,612,681)
毛利.....	1,238,931	1,598,559	2,112,011	506,440	551,505
其他收入、所得或收益.....	388,191	393,109	572,596	89,739	81,544
投資物業公平值淨收益／ (虧損).....	429,474	389,836	910,866	53,984	(26,356)
銷售及市場推廣開支.....	(272,547)	(345,869)	(447,495)	(85,570)	(95,897)
行政開支.....	(691,710)	(853,288)	(890,276)	(212,362)	(224,583)
其他淨營運開支.....	(79,967)	(54,384)	(87,581)	(18,762)	(5,702)
融資成本.....	(121,005)	(261,851)	(228,352)	(74,430)	(50,272)
股份利潤及虧損：					
聯控實體.....	(20)	(5,580)	(16,831)	(1,377)	(3,265)
聯營公司.....	241	(1,239)	(17,562)	(5,111)	(8,636)
<b>稅前利潤</b> .....	<b>891,588</b>	<b>859,293</b>	<b>1,907,376</b>	<b>252,551</b>	<b>218,338</b>
稅款.....	(354,818)	(165,533)	(521,365)	(85,489)	(68,595)
<b>年度／期間利潤</b> .....	<b>536,770</b>	<b>693,760</b>	<b>1,386,011</b>	<b>167,062</b>	<b>149,743</b>
歸屬於：					
本公司擁有人.....	494,192	643,588	1,320,816	157,076	141,775
少數股東權益.....	42,578	50,172	65,195	9,986	7,968
	<b>536,770</b>	<b>693,760</b>	<b>1,386,011</b>	<b>167,062</b>	<b>149,743</b>
<b>股息</b> .....	<b>54,330</b>	<b>112,689</b>	<b>112,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
本公司擁有人應佔每股盈利					
基準.....	人民幣0.30元	人民幣0.36元	人民幣0.59元	人民幣0.09元	人民幣0.05元
攤薄.....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

# 概 要

## 綜合財務狀況表

	截至12月31日			截至3月31日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
資產總值.....	17,210,409	21,596,717	25,392,641	25,895,742
現金及現金等價物 .....	1,497,611	1,666,587	1,881,897	1,733,185
負債總值.....	13,164,991	17,414,516	17,218,412	17,572,255
流動負債.....	10,561,177	14,965,592	13,285,919	12,889,289
非流動負債.....	2,603,814	2,448,924	3,932,493	4,682,966
總股權.....	4,045,418	4,182,201	8,174,229	8,323,487
本公司擁有人應佔股權.....	3,756,185	3,571,523	7,334,226	7,476,001
少數股東權益 .....	289,233	610,678	840,003	847,486

## 板塊收入

板塊	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 百份比	收入	總額 百份比	收入	總額 百份比	收入	總額 百份比	收入	總額 百份比
	(未經審核)									
	(人民幣百萬元, 惟百份比除外)									
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
裝飾及裝修材料.....	764	11.6	929	11.5	990	11.6	229	10.6	190	8.8
節能牆體及保溫材料.....	251	3.8	308	3.8	253	2.9	64	3.0	54	2.5
耐火材料.....	171	2.6	250	3.1	460	5.4	107	5.0	123	5.7
貿易、物流及其他.....	736	11.1	1,077	13.3	999	11.7	226	10.5	191	8.8
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.....	<u>6,612</u>	<u>100</u>	<u>8,080</u>	<u>100</u>	<u>8,551</u>	<u>100</u>	<u>2,150</u>	<u>100</u>	<u>2,164</u>	<u>100</u>

# 概 要

## 毛利及毛利率(按板塊)

板塊	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	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
	(人民幣百萬元, 惟百分比除外)									
	(未經審核)									
水泥.....	198	9.9	383	14.0	526	15.9	94	14.7	158	18.9
新型建築材料.....	311	16.2	460	17.9	509	18.8	125	20.0	122	21.9
裝飾及裝修材料.....	133	17.4	154	16.6	185	18.7	46	20.1	34	17.9
節能牆體及保溫材料.....	62	24.7	82	26.6	63	24.9	20	31.3	11	20.4
耐火材料.....	51	29.8	85	34.0	123	26.7	33	30.8	48	39.0
貿易、物流及其他.....	65	8.8	139	12.9	138	13.8	26	11.5	29	15.2
物業投資及管理.....	307	55.5	376	56.0	416	66.0	106	66.7	107	65.6
房地產開發.....	433	20.1	477	19.8	664	33.7	181	24.8	165	26.9
板塊間抵銷.....	(10)	—	(97)	—	(3)	—	—	—	—	—
總額.....	1,239	18.7	1,599	19.8	2,112	24.7	506	23.5	552	25.5

## 流動負債淨值

截至2006年、2007年及2008年12月31日及2009年3月31日，本公司的流動負債淨值分別為人民幣2,437.3百萬元、人民幣4,094.6百萬元、人民幣2,260.1百萬元及人民幣1,588.5百萬元。本公司於業績記錄期間的流動負債淨值主要反映其他應收及應計款(包括應付母公司及其子公司的款項)以及計息銀行貸款(主要包括來自商業銀行的短期貸款)的情況。關於其他應付及應計款及於業績記錄期間短期借貸的詳情，請參閱「財務資料 — 營運資金 — 流動負債淨值」。

我們的流動負債淨值令我們面對流動性風險。詳情請參閱「風險因素 — 關於整體營運的風險 — 本公司於業績記錄期間存在流動負債淨值，並且本公司的經營資本需求依賴於預付款及短期銀行貸款，以及其他現金來源」。我們未來的流動性及當未清償債務責任的還款到期時，將主要取決於我們維持充足經營活動所得現金流量的能力以及取得充足外部融資的能力。

## 概 要

### 截至2009年6月30日止六個月盈利估計

以載於本招股書附錄三的基準及假設，且無不可預見的情況，我們估計截至2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔盈利將為如下：

截至2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔 未經審核估計綜合盈利 <sup>(1)(3)</sup> .....	不少於人民幣669.5百萬元 (約759.4百萬港元)
2009年6月30日止六個月的未經審核備考全面攤薄 每股估計盈利(未計及超額配股權) <sup>(2)(3)</sup> .....	不少於人民幣0.18元 (約0.20港元)

附註：

- (1) 編製上述截至2009年6月30日止六個月盈利估計的基準概述於本招股書附錄三。  
截至2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔本集團未經審核估計綜合盈利乃由董事根據截至2009年3月31日止三個月(未計及超額配股權)未經審核綜合業績及截至2009年6月30日止六個月本集團綜合業績估計而編製。該估計乃根據與所有該等目前由本集團採納的重大方面相一致的會計政策的基準編製。該會計政策概述於本招股書附錄一的會計師報告。  
截至2009年6月30日止六個月本公司擁有人應佔未經審核估計綜合盈利包括投資物業估計公平值收益。本集團投資物業截至2009年6月30日的預測市場價值乃由董事根據獨立物業估值師第一太平以投資角度及以直接比較方式而作的市場調查作出估計，直接比較方式與「附錄四 — 物業估值」中第一太平為集團計劃出租物業所作估值的基準一致。詳情請參閱「附錄三 — 盈利估計」。
- (2) 未經審核備考全面攤薄每股估計盈利乃以截至2009年6月30日止六個月期間本公司擁有人應佔估計綜合盈利除以假設於截至2009年6月30日止整個六個月期間發行及未償付的3,733,333,000股股份計算。因為倘全球發售於2009年1月1日進行，但無計及任何可能於超額配股權行使時的任何股份，所以該股份會予以調整。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團未經審核估計綜合盈利及未經審核備考全面攤薄每股估計盈利按2009年7月6日的中國人民銀行匯率人民幣0.88164元兌1.00港元換算。

我們已向聯交所承諾截至2009年6月30日的本公司中期報告將會根據上市規則第11.18條規則審核。

# 概 要

## 發售數據<sup>(1)</sup>

	根據發售價5.18港元	根據發售價6.38港元
全球發售完成時本公司的市場資本值 <sup>(2)</sup> . . . . .	19,339百萬港元	23,819百萬港元
過往備考市盈率倍數 <sup>(3)</sup> . . . . .	12.91倍	15.90倍
未經審核備考經調整綜合 每股有形資產淨值 <sup>(4)</sup> . . . . .	3.44港元 (人民幣3.03元)	3.73港元 (人民幣3.29元)

附註：

- (1) 本表所有統計數據均基於超額配股權未被行使的假設而計算。
- (2) 計算乃基於緊接於全球發售後將會發行3,733,333,000股的假設及上述指定發售價的基準。
- (3) 過往備考市盈率倍數乃根據2008年12月31日止年度的每股基本盈利，假設本公司已於2008年1月1日上市，並且以全年的發行及未償付股份總數為3,733,333,000股計算。
- (4) 於根據「附錄二 — 未經審核備考財務資料」調整後，按基於緊接於全球發售後將會發行3,733,333,000股H股的假設及上述指定發售價的基準而計算。人民幣已按2009年7月6日之中國人民銀行匯率人民幣0.88164元兌1.00港元兌換成港元。

## 股息政策

董事會基於本公司的經營業績、現金流量、財務狀況、資本要求、未來前景、法定及規管於本公司分派股息的限制及董事會認為相關的其他因素，決定是否分派任何股息，及分派的金額。董事會於財政年度間所宣派的任何股息須獲股東批准。於業績記錄期間，我們已宣派截至2006年12月31日止年度的股息人民幣54.3百萬元，當中人民幣48.1百萬元已於截至2008年12月31日止年度內向股東支付。我們已分別宣派截至2007年及2008年12月31日止年度的股息人民幣112.7百萬元及人民幣112.0百萬元，此於2008年7月及2009年4月經股東審批。所有股息將於上市前全數付清。對於上市後能否支付與業績記錄期間已付股息金額相同或相若的股息並無保證。倘若董事會決定支付股息，H股持有人將有權按其持股比例收取股息。

根據中國公司法及本公司的公司章程，所有股東均享有股息及經銷的公平權。

本公司僅可於作出以下撥備後派發股息：

- 補貼累計虧損(如有)；
- 撥相當於屬於本公司股權持有人的、可供撥款的利潤的10%予法定盈餘公積金，此由中國公認會計準則釐定。一旦法定盈餘公積金的總額達到註冊資本的50%，無須求進一步撥款予法定盈餘公積金；及

- 撥款予任意盈餘公積金(如有)，此由股東於股東大會批准。

根據中國法律，股息可能由分銷利潤分派，此乃遵照中國公認會計準則及香港財務報告準則，較低者釐定的公司未分配利潤減去任何累計虧損及予法定及任意公積金的撥備。任何於一個計算年不被分銷的分銷利潤被保留並供隨後年份分銷使用。然而，本公司於未獲任何分銷盈利的相關年份，通常不分配任何股息。根據公司章程，本公司可能會以現金或股份形式分配股息，就H股股份而言，現金股息派付將會由董事會以人民幣宣派，並以港元派付。

根據目前的中國稅務法律與法規，由本公司向非中國居民企業股東派付的股息需繳納10%的預扣稅，而向中國境外H股個人持有人派付的股息目前豁免繳納中國所得稅。

## 所得款項用途

本公司預計，於扣除有關全球發售的包銷佣金及預計開支後，並在行使超額配股權以前，假設發售價為每股發售股份5.78港元(即本招股書中所載發售價範圍每股H股5.18港元與6.38港元之間的中位數)，來自全球發售的所得款項淨額將約為5,033百萬港元。本公司有意將所得款項淨額用作以下用途：

- 約75%(約為3,775百萬港元)用於擴大業務線，包括透過擴展現有設施、建設新設施或收購(其中包括)：

### 水泥業務

- 約34%(約為1,711百萬港元)用於收購位於北京的小型水泥廠；<sup>(1)</sup>
- 約3%(約為151百萬港元)用於在鼎鑫水泥及琉璃河水泥建造餘熱發電機並開發其他類似項目，從而降低生產成本(已於2009年初開始在鼎鑫水泥及琉璃河水泥建造該等發電機，而我們預期該等發電機將於2009年底建成)；及

附註：

- (1) 北京小型水泥廠的收購乃由位於北京的中國政府機構當局所授予我們的批准進行，而此乃北京市政府所進行的北京環境改善項目的一部份。儘管有母公司的承諾，我們卻有意動用所得款項淨額的約34%以收購位於北京的水泥廠；及(ii)據本公司的中國法律顧問所示，鑑於來自太行水泥的同意，母公司收購位於北京的水泥廠將不會被視為違反其承諾。有關太行水泥董事會決議及母公司承諾的詳情，請參閱「與控股股東之關係—母公司向太行水泥及其股東所作之承諾」。

## 新型建築材料業務

- 約7%或約352百萬港元用於建造新型建築材料生產線，包括大廠工業園建造一條年產量25百萬平方米的礦棉吸聲板生產線（該綫的建造於2007年開始施工，我們預期其於2009年後期完工）；及

## 房地產開發

- 約31%或約1,560百萬港元用於建造經濟適用房，例如位於北京朝陽區常營的金隅麗景園（該等項目已於2008年開始施工，我們並預期其於2010年完工）；
- 最多15%或約755百萬港元，將會用於償還來自交通銀行共計人民幣500百萬元的貸款，此於2009年8月到期，以及來自華廈銀行一筆人民幣100百萬元的貸款，此於2009年9月到期。
- 最多10%或約503百萬港元，用於營運資金及其他一般企業用途。

當所得款項淨額少於預期時，本公司將按比例調整所得款項淨額分配作上述用途。倘若所得款項淨額，較預期為高，則我們將申請將該等額外款項主要用於水泥業務及房地產開發。

倘若超額配股權悉數行使，並假設發售價為每股H股5.78港元（即本招股書所載發售價範圍的中位數），本公司估計其來自額外發售該等H股的額外所得款項淨額將約為782百萬港元。來自行使超額配股權的額外所得款項淨額將按比例用於上述用途。

儘管本公司鑒別若干潛在策略性投資及收購目標，並不時對之進行初步評估及考查，截至最後實際可行日期，本公司尚未發現任何決定的投資或收購目標及就任何收購或策略性投資簽訂任何決定性協議。本公司可能或可能不會進行任何或所有上述的投資及收購項目。

倘所得款項淨額並未立即用於以上用途及在相關法律及法規許可之下，本公司擬將所得款項淨額存入香港或中國發牌銀行或金融機構作短期存款。本公司的中國法律顧問認為於滙款至中國方面並無任何法律上的障礙，但規定我們於收到中國證監會批准後30日內為上市完成外滙登記，並於上市後六個月內將所得款項滙入中國。我們將遵守有關外滙登記及滙款的中國法律。