

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：2009



中期報告

水泥 | 新型建築材料 | 房地產開發 | 物業投資及管理

2009

目錄

目錄

- 2** 公司資料
- 5** 主席報告
- 9** 管理層討論及分析
- 18** 其他資料
- 23** 重大事項
- 25** 獨立核數師報告
- 27** 綜合損益表
- 28** 綜合財務狀況表
- 30** 綜合股權變動表
- 31** 綜合現金流量表
- 34** 綜合財務報表附註

公司資料

公司資料

公司中文名稱	北京金隅股份有限公司
公司英文名稱	BBMG Corporation
公司總部	中國北京市西城區宣武門西大街甲129號 郵編：100031
註冊地址及中國主要營業地點	中國北京市東城區北三環東路36號 郵編：100013
香港主要營業地點	香港皇后大道中158-164號 華英昌中區大廈904室
公司網頁地址	www.bbm.com.cn
法人代表	蔣衛平
董事會	
執行董事	蔣衛平(主席) 李長利(副主席) 姜德義(總裁) 石喜軍 張捍東 王洪軍
非執行董事	周育先
獨立非執行董事	胡昭廣 徐永模 張成福 葉偉明

公司資料

監事

王孝群
陳長纓
胡景山
張杰
洪葉
范曉嵐
王佑賓

委員會

審計委員會

張成福(主席)
胡昭廣
徐永模
周育先
葉偉明

薪酬及提名委員會

蔣衛平(主席)
石喜軍(副主席)
胡昭廣
張成福
徐永模

策略委員會

蔣衛平(主席)
李長利(副主席)
姜德義(副主席)
胡昭廣
張成福
王洪軍
徐永模
鄧廣均

授權代表

王洪軍
吳向勇

聯席公司秘書

吳向勇
劉斐

合資格會計師

劉斐

H股證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

公司資料

上市地點	香港聯合交易所有限公司
股份代號	2009
主要往來銀行	中國工商銀行股份有限公司 交通銀行股份有限公司 北京銀行
獨立核數師	安永會計師事務所 執業會計師
合規顧問	信達國際融資有限公司
法律顧問	普衡律師事務所 關於香港及美國法律 海問律師事務所 關於中國法律
物業估值師	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

主席報告

王偉崧呈

尊敬的各位股東：

我謹代表本公司董事會，欣然向各位股東提呈本公司截至二零零九年六月三十日止六個月的中期業績報告及匯報本公司在上述期間所取得的良好業績，敬請各位股東省覽。

二零零九年上半年，在國家積極應對全球金融危機的不利影響和保持經濟平穩較快發展的一攬子計劃的情況下，宏觀經濟運行中的積極因素不斷增多，國民經濟企穩回升，二零零九年上半年GDP同比增長7.1%，全社會固定資產投資同比增長約33.5%，居民消費價格同比下降約1.1%。面對外部環境的機遇、挑戰和複雜且尚不穩定的國內外經濟形勢，公司董事會有效應對形勢變化、準確把握發展機遇，充分發揮戰略佈局優勢、產業鏈優勢、管理整合優勢和品牌優勢，大力拓展目標市場，加強區域資源整合，提高管理水平和運營效率，保持了集團經營業績的穩定、快速、健康發展。同時，集團抓住資本市場的有利時機，實現了H股首次公開發行和上市的圓滿成功。在此，我代表董事會向廣大投資者和各位股東對金隅股份投資價值的認同與支持，表示誠摯的感謝！

報告期內，按照香港財務報告準則，本集團經審核的銷售收入約為人民幣5,100.2百萬元，同比增長約6.9%；期間稅後利潤約為人民幣771.6百萬元，同比增長約54.0%，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣732.0百萬元，同比增長約63.8%，本公司擁有人應佔每股盈利約為人民幣0.26元。

水泥

二零零九年上半年，集團充分抓住國家4萬億經濟刺激計劃和國家擴大基礎設施建設的市場機遇，堅持京津冀「大十字」戰略佈局，加快區域資源整合和市場拓展，實現集團在大區域化競爭中效益大幅提升，繼續鞏固和增強在京津冀地區水泥市場的主導地位。集團在河北建成投產鹿泉東方鼎鑫水泥有限公司的二期5000t/d水泥項目，新增水泥產能約200萬噸；北京新北水水泥有限責任公司的生活污泥處置生產線籌建工作順利推進，建成後將進一步豐富和提升集團在水泥板塊的盈利模式。集團水泥產品成功中標京石、石武、京滬鐵路等國家重點工程，實現水泥銷量、售價同比大幅增長。報告期內，集團銷售水泥約598萬噸，同比增加約55萬噸；銷售商品混凝土約1.42百萬方，銷售收入約人民幣433.3百萬元，同比增長約6.6%。

新型建築材料

集團有效克服金融危機造成外需不足的影響，實現平穩發展。集團進一步加大市場前景好、收益高的項目投資建設，北京通達耐火技術股份有限公司的新線籌建順利，星牌優時吉建築材料有限公司的項目完成設備安裝調試，投產後將成為亞洲單體規模最大的礦棉吸聲板生產線；加快同類產業資源的整合進程，先後完成加氣混凝土業務和塗料業務的整合；通過河北省大廠回族自治縣 金隅工業園區對盈利前景和市場前景好的新型建材產品進行集中化、規模化生產運營和管理，其已成為集團新型建材製造業新的發展基地，有效發揮了「園區化」發展模式建設速度快、綜合成本低、配套一體化、管理專業化，以及有效集中爭取政府優惠政策支持等多方面優勢。

主席報告

房地產開發

一方面，在首季度房地產市場低迷之時，集團房地產板塊加強經營策略的科學調整，搶抓開發進度、加快現金回籠。杭州金隅觀瀾時代、北京金隅可樂+、北京金隅萬科城等項目開盤即受到市場熱捧，北京金隅山墅、北京金隅·七零九零、內蒙古金隅時代城一期等項目銷售也實現大幅攀升。其二，在進一步加大高檔商品房開發力度的同時，積極調整政策性住房開發結構，提高「兩限房」開發比重，優化房地產開發盈利結構，金隅美和園成為北京市第一個交用的「兩限房」項目，北京金隅麗景園等後續項目等正在加緊建設；其三，搶抓土地交易低迷時機，加快自有土地入市交易，擴大土地儲備，並在優化土地儲備結構的同時，為持續開發建設奠定了良好基礎。

物業投資及管理

物業投資及管理業務在經營管理體制調整到位基礎上，推進新體制下新機制的持續創新，充分發揮資產質量優、持有規模大、服務質量好、出租率高的特點和優勢，通過有效的宣傳推廣和營銷策略，鞏固和擴展客戶資源，在激烈的市場競爭中進一步提升集團物業經營的良好品牌和市場形象，實現租金和收益的穩步增長，成為集團現金流的穩定來源。環球貿易中心第三期已竣工交付使用，新增建築面積約71,670.9平方米，第四期工程(酒店和酒店式公寓)施工建設正在有序推進之中。截至上半年，集團在投資性物業總建築面積近60萬平方米。

展望

二零零九年下半年，集團經營發展面臨的挑戰和機遇並存。一方面，全球金融危機對實體經濟的衝擊仍然存在，國民經濟回升過程中還存在不確定、不穩定的因素，外部需求的恢復和增長仍有一定的不確定性；另一方面，中國經濟長期可持續發展的根本格局沒有改變，國家將繼續保持經濟平穩較快發展，實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，全面落實和充實完善一攬子計劃，從而為集團相關業務和產品帶來廣闊的市場機遇。集團將採取切實有效的策略積極應對，發揮產業鏈整體優勢，緊緊抓住發展機遇，潛心謀劃發展佈局，大力開拓國內外市場，贏取更大發展空間，以更佳的經營業績回報各位股東。

水泥板塊將加快實施「大十字」戰略佈局，加強戰略資源的掌控和環渤海區域西側的戰略佈局，不斷提升在大區域市場的競爭力和掌控力，有選擇性的收購、建設或整合新的水泥廠及商品混凝土攪拌站，加快水泥產業擴張步伐，推廣處置城市廢棄物業務模式，通過集中採購、生產、統一銷售、信息共享等措施，降低運營成本，提高運營質量，進一步提升盈利能力，二零零九年底實現水泥產能達到2,000萬噸以上，商品混凝土產能達到5百萬方以上。

新型建材板塊在不斷提升效益中堅持「園區化」發展模式和工業園區的整體規劃建設，發揮產業集群效應，同時進一步拓寬資源整合的層面、深化整合的層次、擴大整合的效果，培育和加快環保產業發展，不斷夯實公司都市型工業的發展基礎。

房地產板塊充分利用房地產市場持續回暖的機遇，以合理穩健的市場運作手段，擴大土地儲備；保持科學合理的開發產品組合，進一步提升盈利能力和現金流轉；在準確定位、加快開工的同時，進一步加快房屋銷售速度，實現資金快速回籠；加強對標管理，不斷強化核心競爭力，提升品牌影響力，打造精品項目，實現房地產開發業務持續快速健康發展。

物業投資及管理板塊充分發揮資源整合優勢，利用國家拉動內需增長的機遇，有效對接首都經濟發展定位和國家宏觀調控政策，加強經營模式創新、盈利模式創新、服務內容創新，加大營銷力度，優化經營環境、提升服務水平，進一步提升盈利能力。

本人謹代表公司董事會，衷心感謝各位股東、投資者及客戶的支持，亦感謝公司管理層和全體員工竭誠為本集團付出的辛苦和努力。相信在各位股東的信任和支持下，公司定會全面實現二零零九年發展目標，為股東創造更大價值。

主席
蔣衛平

中國北京，二零零九年八月二十八日

管理層討論及分析

是 插 邊 料 豐 收 批

二零零九年上半年，本集團積極把握中國政府4萬億投資刺激經濟等政策利好因素，成功克服全球性經濟危機帶來的不利影響，實現利潤同比有較大提高，為全年創造更好業績奠定了堅實基礎。

一、經營狀況分析

	主要損益表項目比較		本報告期
	二零零九年 一月至六月 人民幣百萬元	二零零八年 一月至六月 人民幣百萬元	比上年 同期增／(減) (%)
收入	5,100.2	4,772.1	6.9%
銷售成本	3,676.2	3,544.4	3.7%
毛利	1,424.0	1,227.8	16.0%
稅前利潤	1,120.3	741.8	51.0%
期間稅後利潤	771.6	501.2	54.0%
歸屬於公司擁有人的利潤	732.0	447.0	63.8%

報告期內，本集團實現銷售收入約人民幣5,100.2百萬元，同比增長約6.9%；實現毛利額約達人民幣1,424.0百萬元，同比增長16.0%；毛利率達到約27.9%，同比提高約2.2個百分點；實現稅後淨利潤約人民幣771.6百萬元，同比增長約54.0%；歸屬於本公司擁有人的淨利潤約人民幣732.0百萬元，同比增長約63.8%；每股盈利人民幣0.26元。

(一) 各業務板塊經營狀況分析

業務板塊	各業務板塊收入比較		本報告期
	二零零九年 一月至六月 人民幣百萬元	二零零八年 一月至六月 人民幣百萬元	比上年 同期增／(減) (%)
水泥板塊	2,025.5	1,774.6	14.1%
新型建材板塊	1,269.6	1,403.8	(9.6%)
房地產開發板塊	1,486.2	1,284.5	15.7%
物業投資及管理板塊	334.2	320.7	4.2%
抵銷	(15.3)	(11.5)	—
合計	5,100.2	4,772.1	6.9%

業務板塊	各業務板塊毛利總額比較		本報告期
	二零零九年 一月至六月 人民幣百萬元	二零零八年 一月至六月 人民幣百萬元	比上年 同期增／(減) (%)
水泥板塊	453.8	267.7	69.5%
新型建材板塊	275.1	293.1	(6.1%)
房地產開發板塊	478.8	453.1	5.7%
物業投資及管理板塊	222.0	216.0	2.8%
抵銷	(5.7)	(2.1)	—
合計	1,424.0	1,227.8	16.0%

管理層討論及分析

1、 水泥業務

報告期內，本集團緊緊抓住國家擴大基礎設施建設的有利機遇，成功中標京石、石武、京滬鐵路等國家重點工程，水泥銷量同比大幅增長，銷價穩中有升，水泥業務成為拉動本集團上半年業績增長的最主要業務。報告期內，該板塊實現銷售收入約人民幣2,025.5百萬元，同比提高約14.1%；實現毛利總額約人民幣453.8百萬元，同比大幅提高約69.5%；毛利率達到約22.4%，同比提高了約7.3個百分點。

報告期內，本集團銷售水泥約598萬噸，同比增加約55萬噸，其中自產自銷水泥約496萬噸，同比增加108萬噸。受國家重點工程需求拉動影響，水泥售價穩中有升，同比提高約13.7%，亦高於二零零八年全年平均售價。

受石灰石、砂岩等原材料價格上升影響，報告期內，本集團水泥單位生產成本較同期提高，但較二零零八年全年平均水平下降，該降低主要為原煤採購價格降低所致，報告期內，本集團原煤採購價格較二零零八年全年水平降低了近10%。

因銷售價格上漲及自產水泥在水泥總銷量中所佔比重大幅上升，報告期內，本集團水泥業務毛利率同比大幅提高，其中自產自銷水泥的毛利率達到約28.2%，同比提高6.4個百分點。本集團於二零零七年成功收購的鹿泉東方鼎鑫水泥有限公司繼二零零八年取得較好業績後，報告期內實現銷售收入約人民幣700.7百萬元，實現淨利潤約人民幣140百萬元，分別同比提高約72.5%和418.5%，充分體現出本集團突出的整合與營運能力。

報告期內，本集團銷售商品混凝土約1.42百萬立方米，銷售收入約人民幣433.3百萬元，同比增長6.6%，收入增加主要是受銷售價格提高影響，同樣受此影響，本集團混凝土業務毛利率達到約7.3%，同比提高約3.1個百分點。

2、 新型建材業務

報告期內，本集團新型建材業務板塊受宏觀經濟形勢影響較大，尤其是裝飾材料及牆體節能保溫材料業務，導致該板塊實現銷售收入同比下降約9.6%，實現毛利總額同比減少約6.1%。

面對不利因素，本集團積極調整新型建材業務板塊的企業結構、產品結構和營銷策略，一是，將該板塊內生產同類產品的企業進行合併重組，對生產加氣混凝土和塗料的企業已完成重組整合，實現了統一管理和統一銷售；二是，大力發展毛利率高的產品，不斷調整產品結構，耐火材料業務不斷加大高端產品的比重，報告期內銷售收入同比提高了約10.1%，產品毛利率同比提高了約6.2個百分點；三是，在外需不足出口減少的情況下，積極開拓國內市場，傢俱業務在出口同比下降約49.8%的同時，國內銷售收入同比大幅增加，整體銷售收入同比不降反升。

通過積極調整，本集團新型建材業務自報告期內二月份起，銷售收入逐月提高，至六月份已經達到了二零零八年同期水平，報告期內，該業務板塊的整體毛利率達到約21.7%，同比提高了約0.8個百分點，體現出運營質量提高的較好態勢。

3、 房地產開發業務

報告期內，本集團房地產開發業務在「逆市」中取得了同比增長的較好業績。杭州金隅觀瀾時代樓盤，在市場觀望氣氛還頗為濃厚的四月份推出並受到熱捧，當月即銷售331套，至今已售出535套，佔推出總量的95%，回籠資金約人民

管理層討論及分析

幣347百萬元。北京金隅美和園銷售31,667平米，成為北京市第一個實現交用的兩限房項目。其他北京樓盤金隅萬科城、金隅可樂+、金隅時代城、金隅·七零九零等項目，銷售亦逐月好轉。報告期內，本集團房地產業務實現銷售收入約人民幣1,486.2百萬元，同比增長約15.7%；實現毛利總額約人民幣478.8百萬元，同比增長約5.7%。

報告期內，本集團銷售房屋面積151,837平米，同比增加3,425平米，其中保障性住房銷售面積82,823平米，同比增加46,693平米，商品房交付面積69,014平米，同比減少43,268平米。本報告期銷售的保障性住房以兩限房為主，而同期保障性住房全部為經濟適用房。

報告期內，該板塊毛利率約為32.2%，同比降低約3.1個百分點。該降低主要是受銷售結構影響，報告期內，保障性住房的銷售面積及銷售收入佔總量的比重分別約為55%和40%，高於同期約24%和10%的水平，故導致房地產業務的整體毛利率低於同期。

4、 物業投資及管理業務

報告期內，本集團投資性物業繼續保持了較高的出租率水平，該板塊實現銷售收入約人民幣334.2百萬元，同比增長約4.2%，實現毛利總額約人民幣222.0百萬元，同比增長約2.8%。北京環球貿易中心二期於去年底開始招租，報告期內取得收入約人民幣12百萬元，至二零零九年六月三十日，該物業出租率約為60%。環球貿易中心三期報告期內業已開始招租，下半年即可取得收入。

(二) 其他損益表項目的分析

1、 其他所得及收益

報告期內，本集團實現其他所得及收益約人民幣290.9百萬元，同比增加約人民幣90.6百萬元，其中以水泥及新型建材業務增值稅退還為主的政府資助同比增加約人民幣59.8百萬元，其他為資產處置收入增加。

2、 投資物業公平值淨收益

報告期內，環球貿易中心三期竣工，該物業公平值較成本增加約人民幣184.3百萬元，加上其他物業公平值淨增加，本集團報告期內投資性物業公平值淨增加約人民幣197.1百萬元，同比增加約人民幣92.5百萬元。

3、 銷售及市場推廣開支、行政開支及融資成本

報告期內，本集團產生銷售及市場推廣開支約人民幣206.4百萬元，同比增加約人民幣10.2百萬元，增幅為5.2%，增加的主要項目為銷售人員薪酬，但銷售費用佔銷售收入的比重同比有所下降。

報告期內，本集團產生行政開支約人民幣451.8百萬元，同比增加約人民幣23.2百萬元，增幅為約5.4%，提高的主要項目為管理人員薪酬及相應費用，增加的主要業務板塊為水泥板塊，該板塊隨著規模擴大，所屬工廠增加(同比增加贊皇金隅水泥有限公司、河北太行華信建材有限責任公司、北京新北水水泥有限責任公司同期只運營了三個月)，故行政開支有所增加。

報告期內，融資成本為人民幣104.3百萬元，同比減少人民幣32.1百萬元，主要是受益於銀行借款利率的降低。

管理層討論及分析

二、財務狀況

(一) 資產負債狀況

	主要資產負債項目比較		
	於二零零九年 六月三十日 人民幣百萬元	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣百萬元	期內增／(減) (%)
流動資產	11,879.9	11,025.9	7.7%
流動負債	11,157.7	13,285.9	(16.0%)
淨流動資產／(負債)	722.2	(2,260.1)	不適用
非流動資產	15,209.9	14,366.8	5.9%
非流動負債	7,245.2	3,932.5	84.2%
總資產	27,089.9	25,392.6	6.7%
本公司擁有人應佔股權	7,916.0	7,334.2	7.9%
少數股東權益	770.9	840.0	(8.2%)
淨資產	8,686.9	8,174.2	6.3%

於二零零九年六月三十日，本集團合併範圍內資產總額約為人民幣27,089.9百萬元，較上年末增加約6.7%；淨資產約人民幣8,686.9百萬元，較上年末增加約6.3%；資產負債率(總負債／總資產)約67.9%，較本報告期初降低0.1個百分點。

於二零零九年六月三十日，本集團流動資產淨額為約人民幣722.2百萬元，於二零零八年十二月三十一日為淨流動負債約人民幣2,260.1百萬元。

於二零零九年六月三十日，本集團現金及銀行結餘合共為約人民幣2,176.1百萬元，上年末約為人民幣2,017.7百萬元。

於二零零九年六月三十日，本集團計息銀行借款總額約為人民幣6,409.7百萬元，其中，須於一年內償還之計息銀行貸款為約人民幣3,188.9百萬元，比年初減少約人民幣1,963.3百萬元；須於一年後償還之計息銀行貸款為約人民幣3,220.8百萬元，比年初減少約人民幣1,348.1百萬元。於二零零九年六月三十日，本集團已發行人民幣19億元

的七年期公司債券，以固定年利率4.32%計息並按年支付。本集團的銀行借款一般由本公司籌措，借款利率一般為國家規定基準利率，並有約28%的銀行借款在國家基準利率的基礎上下浮了5%-10%。

(二) 現金流量

	現金流量淨額比較		本報告
	二零零九年 一月至六月 人民幣百萬元	二零零八年 一月至六月 人民幣百萬元	期比上年 同期增／(減) 人民幣百萬元
經營活動產生的現金流量淨額	(455.9)	320.8	(776.7)
投資活動產生的現金流量淨額	(465.4)	(1,833.3)	1,367.9
籌資活動產生的現金流量淨額	1,086.7	1,482.5	(395.8)
現金及現金等價物增加／(減少)額	165.4	(30.0)	195.4
期初現金及現金等價物餘額	1,881.9	1,666.6	215.3
期末現金及現金等價物餘額	2,047.3	1,636.6	410.7

報告期內，本集團經營活動產生的現金流量淨額同比減少，最主要原因是本集團在報告期內歸還了對母公司的欠款約人民幣740.6百萬元，使其他應付款較期初大幅減少。

報告期內，本集團投資活動現金流出同比大幅減少，主要因為上年同期本集團於投資性物業方面投入較多，而本報告期內該等投入大為減少。

管理層討論及分析

員工

於二零零九年六月三十日，本集團共有18,745名僱員。本集團根據中國法律及法規為中國僱員提供退休保險、醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金等，本集團綜合僱員崗位、工齡、業績等因素向僱員支付酬金，並定期檢討有關薪酬待遇。

外匯風險管理

本集團於報告期間的銷售所得及採購支出大部份以人民幣結算。人民幣兌港幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。然而，本集團並無因期內外幣匯率波動而有任何重大困難或令業務或流動資金受影響。

其他資料

其他資料

主要股東及其他人士之股份權益

截至二零零九年六月三十日，本公司已發行股本總數為2,800,000,000股，其中2,461,520,000股為內資股，338,480,000股為非上市外資股。持有本公司已發行股本5%或以上之權益之主要股東持股情況如下：

好倉：

股權類別	股東名稱	身份及 權益性質	所持股份數目	佔該股份 類別已發行股本 之百分比(%)	佔全部 已發行股本 之百分比(%)
內資股	北京金隅集團 有限責任公司	直接實益擁有	1,840,320,000	74.76	65.73
內資股	中國中材股份 有限公司	直接實益擁有	239,580,000	9.73	8.56
非上市外資股	合生集團有限公司	直接實益擁有	205,380,000	60.68	7.34

截至二零零九年九月十六日，根據本公司完成首次公開發售及超額配售後，本公司的股本如下：

股份類別	股份數目
內資股	2,365,470,065
非上市外資股	338,480,000
H股	1,169,382,435
總計	3,873,332,500

其他資料

於二零零九年九月十六日，就董事所深知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所登記，持有本公司已發行股本5%或以上之權益記錄如下：

好倉：

股權類別	股東名稱	身份及 權益性質	所持股份數目	佔該股份 類別已發行股本 之百分比(%)	佔全部 已發行股本 之百分比(%)
內資股	北京金隅集團 有限責任公司	直接實益擁有	1,753,647,866	74.14	45.27
內資股	中國中材股份 有限公司	直接實益擁有	239,580,000	10.13	6.19
非上市外資股	合生集團有限公司	直接實益擁有	205,380,000	60.68	5.30
H股	中國人壽保險 (集團)公司	直接實益擁有	89,936,500	7.69	2.32
H股	中央匯金投資 有限責任公司	透過受控制公司	60,736,500	5.19	1.57

除上文所披露者外，於二零零九年九月十六日，概無其他人士於本公司股份或相關股份登記持有須根據證券及期貨條例第336條記錄之權益或淡倉。

董事、監事及最高行政人員所擁有的證券權益

截至二零零九年六月三十日，本公司尚未完成公開發行。證券及期貨條例第XV部第7和8部及證券及期貨條例第352條和上市公司董事進行證券交易的標準守則未適用於本公司，及本公司董事、監事及最高行政人員。

有關董事及監事證券交易的行為守則

本公司按不遜於香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十「上市公司董事進行證券交易的標準守則」所載的所需買賣準則的條款，採納有關董事及有關僱員的證券交易行為守則(「規定的準則」)。可能擁有有關買賣本公司證券且未經刊發足以影響本集團股價的數據的有關員工，亦須遵守規定的準則。

截至二零零九年六月三十日，本公司的股份雖然仍未於香港聯交所上市，董事並未發現於截至二零零九年六月三十日止六個月期間內董事及有關員工有違反規定的準則的任何事件。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

由於於二零零九年六月三十日本公司股份尚未於香港聯交所上市，故本公司及其子公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則

本公司已採納一套根據「企業管治常規守則」(「企業管治守則」)編製的行為守則規則，如審計委員會的職權範圍、薪酬及提名委員會的職權範圍及策略委員會的職權範圍等。董事會已審閱本公司有關行為守則規則，並認為有關行為守則規則已包含上市規則附錄十四所載的企業管治守則的大部份原則及守則條文。

截至二零零九年六月三十日，本公司的股份雖然仍未於香港聯交所上市，而董事會認為本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月期間已符合企業管治守則的所有守則條文。

本公司高度重視投資者關係管理工作，在董事會辦公室設置了投資者關係處，專門負責投資者關係工作；制定了《投資者關係管理制度》，完善了投資者服務計劃，設置了投資者關係熱線電話和電子郵箱，並安排專人負責投資者的來信來訪工作。

其他資料

投資者關係管理

本集團深信，投資者關係是上市公司維持良好企業管治不可或缺的一環。本集團自二零零九年七月二十九日上市以來，一直定期與投資者保持聯繫，並適時為他們更新行業情況、公司資訊及業務發展，以建構一個公平、公開及具高透明度的訊息披露平台。本集團的投資者關係工作由本集團的董事會秘書兼聯席公司秘書吳向勇先生負責，並由董事會及高級管理層全力支持。此外，本集團積極參與各項投資者關係活動，並透過公司網站為投資者提供實時的資訊。

1. 全球發售及全球路演

本集團的股份自二零零九年七月二十九日起成功於香港聯交所主板上市，並於上市期間進行了首次的全球路演推介活動，曾前往香港、新加坡、倫敦、波士頓及紐約等主要國際金融市場，與各地的基金經理及分析員分別進行個別、小組及午餐會議，闡述本集團的優勢及發展策略等。上市後，本集團計劃積極參予大型投資銀行舉辦的路演及推介會，向投資者提供本集團及未來發展前景的最新資訊，以加深投資者對本集團的了解。

2. 與股東、投資者及分析員持續溝通

本集團積極並主動為本集團的股東及投資者提供與本集團高級管理層交流的機會。通過個別會面、小組及午餐會議及電話／視頻會議等；同時組織安排投資者和分析員對本公司的實地考察，與他們分享本公司的財務表現、業務狀況及未來前景等，增強投資者對本公司的理解和認識。

3. 與媒體保持雙向溝通

本集團致力與海外及本地傳媒保持緊密的關係，並透過不同的渠道向外界發放本集團的最新的資訊，包括於上市時舉辦新聞發佈會、業績路演時舉辦新聞發佈會、透過公司網站定期發放新聞稿等，建立和保持良好的媒體關係以提高公眾對本集團的認知，進一步加強其企業形象及地位。

4. 及時發放最新公司資訊

公司網站為與投資者溝通最快捷的方法之一。本集團於回顧期內建立公司網站www.bbm.com.cn，作為對外界的溝通平台，並定期更新網站內容，發放本集團的最新公司資訊、動向及披露財務資料等，讓外界可適時獲取有關資訊。

5. 展望

投資者關係的建立，有賴具前瞻性的企業傳訊策略及本集團高級管理層的積極參與。在二零零九年，本集團將繼續維持高透明度及有效的企業管治常規，及時和準確地發放訊息，以加強與投資者之間的聯繫，為公司股東和投資者提供更優質的服務。

投資者資訊

1. 股份詳情

上市日期	二零零九年七月二十九日
股份交易所	香港聯交所
每手買賣單位	500股
已發行H股數目	1,169,382,435股H股 (截至二零零九年九月十六日)
股份代號	2009

2. 財務日誌

二零零九年中期業績公告	二零零九年八月二十八日
財政年度結算日	十二月三十一日

審計委員會

本公司已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則的規定，成立審計委員會(「審計委員會」)，目的是審閱及監督本集團的財務匯報過程。審計委員會由一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。於二零零九年八月二十八日召開的審計委員會會議已審閱截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務報表，並建議董事會採納。

本公司審計委員會成員為：張成福先生(主席)、胡昭廣先生、徐永模先生、周育先先生及葉偉明先生。

核數師

本公司董事會已聘任安永會計師事務所為本公司二零零九年中期業績核數師，本次中期業績已經核數師審核。

重 大 事 項

重 要 事 實

於香港成功上市及所得款項擬定用途

截至二零零九年七月二十九日，本公司按每股H股6.38港元發行了933,333,000股H股，合共集資約人民幣52.7億元(59.5億港元)。H股於香港聯交所主板成功上市。

於二零零九年七月二十九日，在悉數行使超額配股權後，本公司按每股H股6.38港元進一步發行139,999,500股H股，合共集資約人民幣7.9億元(8.9億港元)。於悉數行使超額配股權後，本公司已發行合共1,169,382,435股H股。

本集團有意將所得款項淨額用作以下用途：

1. 約75%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%用於收購位於北京的小型水泥廠；
- 約3%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(已於二零零九年初開始在鼎鑫水泥及琉璃河水泥建造該等發電機，而本集團預期該等發電機將於二零零九年底建成)；

新型建築材料業務

- 約7%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(該線的建造於二零零七年開始施工，本集團預期其於二零零九年後期完工)；及

房地產開發

- 約31%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(該項目已於二零零八年開始施工，本集團並預期其於二零一零年完工)。

2. 最多15%用於償還來自交通銀行共計人民幣500百萬元的貸款，全部於二零零九年八月到期，以及來自華夏銀行一筆人民幣100百萬元的貸款，該貸款於二零零九年九月到期。
3. 最多10%將用於營運資金及其他一般企業用途。

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，本集團擬將所得款項淨額存入香港或中國持牌銀行或金融機構作短期存款。

獨立核數師報告



致北京金隅股份有限公司董事會

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

本核數師已審核刊於第27頁至第100頁的北京金隅股份有限公司的綜合財務報表，其中包括截至二零零九年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月的綜合損益表、綜合股權變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就本綜合財務報表的責任

貴公司董事須負責按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實公平地呈列該等綜合財務報表。此責任包括設計、實行及維持相關的內部監控以編製及真實公平地呈列財務報表，以確保財務報表並不存有因欺詐或錯誤而引起的任何重大錯誤陳述；選擇並應用合適的會計政策；以及按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等審核工作的結果，對該等綜合財務報表提出意見，並僅向董事會報告。除此之外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

吾等是按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求吾等遵守操守規定，並計劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。所選程序視乎核數師的判斷，有關判斷包括評估綜合財務報表存在因欺詐或錯誤引起的重大錯誤陳述的風險。在作出有關風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實公平地呈列綜合財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為公司內部監控效能發表意見。審核亦包括評審董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，並就綜合財務報表的整體呈列作出評估。

吾等認為，吾等所獲得的審核憑證乃足夠及適當地為吾等的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)

意見

吾等認為，本綜合財務報表根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴集團截至二零零九年六月三十日的財務狀況，以及 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月的利潤和現金流量。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心二期18樓

二零零九年八月二十八日

綜合損益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	5,100,194	4,772,116
銷售成本		(3,676,169)	(3,544,364)
毛利		1,424,025	1,227,752
其他所得及收益	6	290,905	200,301
投資物業公平值淨收益		197,117	104,590
銷售及市場推廣開支		(206,448)	(196,229)
行政開支		(451,762)	(428,562)
其他淨營運開支		(11,585)	(20,248)
融資成本	8	(104,301)	(136,434)
應佔利潤及虧損：			
聯控實體		(11,342)	(5,663)
聯營公司		(6,308)	(3,745)
稅前利潤	7	1,120,301	741,762
稅款	9	(348,697)	(240,559)
期間利潤		771,604	501,203
歸屬於：			
本公司擁有人		731,999	446,984
少數股東權益		39,605	54,219
		771,604	501,203
股息	10	—	—
本公司擁有人應佔每股盈利	11		
基本		人民幣0.26元	人民幣0.25元
攤薄		不適用	不適用

「期間利潤」指所呈列的截至二零零九年六月三十日及二零零八年六月三十日止六個月的「全面收益總額」。因此，並無呈列綜合全面收益表。

綜合財務狀況表

截至二零零九年六月三十日

	附註	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	4,740,676	4,233,644
投資物業	13	7,711,690	7,409,487
土地使用權	14	1,284,089	1,328,558
商譽	15	99,171	99,171
其他無形資產	16	22,264	22,265
開採權	17	90,160	89,828
聯控實體權益	18	282,602	254,406
聯營公司權益	19	786,650	795,237
可供出售投資	20	14,985	14,985
遞延稅項資產	30	177,648	119,199
非流動資產總值		15,209,935	14,366,780
流動資產			
存貨	21	6,195,495	6,347,923
應收賬款及票據	22	1,399,839	1,139,744
預付款、押金及其他應收款	23	2,080,276	1,499,591
可退還稅款	28	28,215	20,953
限制現金	24	128,826	135,753
現金及現金等價物	24	2,047,273	1,881,897
流動資產總值		11,879,924	11,025,861
流動負債			
應付賬款及票據	25	2,171,489	1,961,612
其他應付及應計款	26	5,167,822	5,786,030
應付股息	10	38,387	19,057
計息銀行貸款	27	3,188,900	5,152,200
應付稅款	28	547,942	321,259
補充退休津貼及提早退休福利撥備	31	43,202	45,761
流動負債總值		11,157,742	13,285,919
流動資產／(負債)淨值		722,182	(2,260,058)
資產總值減流動負債		15,932,117	12,106,722

綜合財務狀況表(續)

截至二零零九年六月三十日

	附註	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款	27	3,220,796	1,872,700
公司債券	29	1,889,533	—
遞延稅項負債	30	1,044,158	955,856
補充退休津貼及 提早退休福利撥備	31	565,406	558,328
遞延收入	32	298,201	304,778
其他非流動負債	33	227,142	240,831
非流動負債總值		7,245,236	3,932,493
資產淨值		8,686,881	8,174,229
股權			
本公司擁有人應佔股權			
股本	34	2,800,000	2,800,000
儲備	35	5,115,955	4,422,226
建議末期股息	10	—	112,000
		7,915,955	7,334,226
少數股東權益		770,926	840,003
總股權		8,686,881	8,174,229

綜合股權變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	法定公積金	合併儲備	資本儲備	留存利潤	建議		少數	
							末期股息	合計	股東權益	合計股權
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註34		附註35							
於二零零九年一月一日	2,800,000	2,430,342	1,115	-	(912,038)	2,902,807	112,000	7,334,226	840,003	8,174,229
少數股東權益投入	-	-	-	-	-	-	-	-	9,800	9,800
少數股東權益收購	-	-	-	-	(38,270)	-	-	(38,270)	(117,985)	(156,255)
向少數股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(497)	(497)
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	731,999	-	731,999	39,605	771,604
二零零八年末期股息宣派	-	-	-	-	-	-	(112,000)	(112,000)	-	(112,000)
於二零零九年六月三十日	2,800,000	2,430,342*	1,115*	-*	(950,308)*	3,634,806*	-	7,915,955	770,926	8,686,881

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	法定公積金	合併儲備	資本儲備	留存利潤	建議		少數	
							末期股息	合計	股東權益	合計股權
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零零八年一月一日	1,800,000	830,342	-	22,167	(888,781)	1,695,106	112,689	3,571,523	610,678	4,182,201
少數股東權益投入	-	-	-	-	-	-	-	-	83,179	83,179
少數股東權益收購	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,807)	(5,807)
向少數股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,948)	(5,948)
視為向母公司分紅	-	-	-	(22,167)	(3,836)	-	-	(26,003)	-	(26,003)
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	446,984	-	446,984	54,219	501,203
於二零零八年六月三十日	1,800,000	830,342	-	-	(892,617)	2,142,090	112,689	3,992,504	736,321	4,728,825

* 該等儲備賬包括綜合儲備人民幣5,115,955,000元。

綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		1,120,301	741,762
調整：			
融資成本	8	104,301	136,434
聯控實體應佔利潤及虧損		11,342	5,663
聯營公司應佔利潤及虧損		6,308	3,745
利息收入	6	(6,671)	(14,753)
折舊	7	148,200	145,342
應收賬款減值淨額	7	2,415	1,304
土地使用權攤銷	7	14,354	7,472
開採權攤銷	7	1,866	1,296
其他無形資產攤銷	7	510	442
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	6	(13,040)	(3,665)
出售投資物業收益	6	(29,569)	–
出售土地使用權收益	6	(26,677)	–
遞延收入確認	6	(25,900)	(5,058)
投資物業公平值變動		(197,117)	(104,590)
		1,110,623	915,394
存貨減少／(增加)		201,743	(220,444)
應收賬款及票據增加		(262,510)	(105,948)
預付款、押金及其他應收款增加		(763,522)	(30,864)
限制現金減少／(增加)		6,927	(53,406)
應付賬款及票據增加		161,943	128,106
其他應付及應計款減少		(727,886)	(115,609)
其他非流動負債增加／(減少)		(13,689)	2,738
補充退休津貼及提早退休福利撥備增加		4,519	158
		(282,852)	520,125
經營所得／(所用)現金		(282,852)	520,125
已收利息		6,671	14,753
已付利息		(100,965)	(58,926)
已收政府資助		19,705	15,000
已付企業所得稅		(93,151)	(165,050)
已付土地增值稅		(6,272)	(5,052)
經營活動的現金流入／(流出)淨額		(455,864)	320,850

綜合現金流量表(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(698,009)	(839,902)
新增投資物業		(91,469)	(641,695)
新增土地使用權		(2,935)	(362,101)
新增採礦權	17	(2,198)	–
新增其他無形資產	16	(509)	(133)
購買未上市股份		–	(2,782)
收購子公司，扣除購入現金	36	–	9,298
購買聯營公司股權		–	(48,400)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		80,143	117,210
出售土地使用權所得款項		197,943	–
出售投資物業所得款項		70,003	–
收購少數股東權益		(1,427)	(5,807)
於聯控實體所投資資金		(40,944)	(30,043)
已收聯營公司股息		2,280	–
已收聯控實體還款		44,621	–
已收聯控實體股息		1,406	133
已付利息		(24,326)	(29,072)
投資活動的現金流出淨額		(465,421)	(1,833,294)
融資活動所得現金流量			
發行股份所得款項		–	672,100
發行公司債券所得款項		1,874,917	–
母公司償還貸款		–	(778,000)
新增銀行貸款		3,138,396	5,564,300
銀行貸款還款		(3,753,600)	(3,849,830)
已付利息		(89,685)	(136,434)
視為向母公司分派		–	(26,003)
向本公司擁有人派發股息		(92,670)	(40,900)
向少數股東派發股息		(497)	(5,948)
少數股東向子公司投入資金		9,800	83,179
融資活動的現金流入淨額		1,086,661	1,482,464

綜合現金流量表(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物淨增加／(減少)		165,376	(29,980)
期初現金及現金等價物		1,881,897	1,666,587
期終現金及現金等價物		2,047,273	1,636,607
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	24	2,023,806	1,612,498
原到期日於收購時起計少於三個月的非抵押定期存款	24	23,467	24,109
		2,047,273	1,636,607

綜合財務報表附註

1. 公司資料

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

本公司及其子公司(統稱「本集團」)主營業務為水泥及新型建築材料的生產及銷售、房地產開發、物業投資以及提供物業管理服務。

依本公司董事意見，本公司的最終控股公司為北京金隅集團有限責任公司(「母公司」)，一家由北京市人民政府國有資產監督管理委員會(「北京市國資委」)管理的國有企業。

2. 編製基礎

該等綜合財務報表根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「HKFRSs」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「HKASs」)及詮釋)及香港普遍接受的會計準則編製。除以公平值計算的投資物業外，該等綜合財務報表根據歷史成本法編製。該等綜合財務報表以人民幣(「RMB」)為標準貨幣，除另有所指外，所有數值均湊整至最接近千位數。

合併基準

該等綜合財務報表載有本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之財務報表。收購受共同控制之子公司乃以合併會計法入賬。收購非共同控制的子公司乃以收購方式入賬。

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

綜合財務報表附註

2. 編製基礎(續)

合併基準(續)

購買法涉及將業務合併之成本分配至收購日期所收購可識別資產及所承擔負債和或有負債之公平值。收購成本按交易當日所獲資產及所產生或所承擔負債之公平值總和，另加收購應佔直接成本計算。根據購買法，子公司業績由收購日期起(即本集團取得控制權當日)悉數合併入賬，直至該控制權終止當日為止。

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

所有收入、開支以及產生自本集團內公司間交易及公司間結餘之未實現收益及虧損已在合併賬目時悉數對銷。

3.1 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未在該等財務報表應用下列已頒佈但未生效之新頒佈及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	自客戶轉撥資產 ²
香港會計準則第39號	合資格對沖項目(修訂本) ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港報告準則公司額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算以股份支付之付款交易 ³

除上述以外，香港會計師公會亦於二零零九年五月頒佈香港財務報告準則之改進，其載述多項香港財務報告準則之修訂本，主要為撤除不一致之處及明晰措辭。於二零零九年五月頒佈的香港財務報告準則之改進包含香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂本。儘管各項準則均有單獨的過渡性條文，惟香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號的修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效以及並無規定香港會計準則第18號附錄的修訂本的過渡性條文除外，其他修訂本均於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

綜合財務報表附註

3.1 已頒佈但未生效之香港財務報告準則之影響(續)

- ¹ 自二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
- ² 自客戶收取的轉讓資產於二零零九年七月一日或以後生效
- ³ 自二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效

本集團現正評估該等新頒佈及經修訂的香港財務報告準則於首次應用後的影響。至今，結論為香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)之採納可能會導致會計政策改變，其他新頒佈及經修訂的香港財務報告準則並不可能嚴重影響本集團的經營業績及財政狀況。

3.2 主要會計政策概述

子公司

子公司指本公司直接或間接控制其財務及營運政策，以便能從其業務中獲取利益的實體。

合營企業

合營企業是一家根據契約安排成立之實體，據此，本集團與其他各方進行一項經濟活動。合營企業以獨立實體方式經營，而本集團與其他各方均擁有其權益。

各合營方之間訂立之合營協議訂明合營各方之出資額、合營企業之存續年期及於解散時變現資產之基準。合營企業經營所得利潤和虧損及任何剩餘資產之分派，乃由各合營方按其各自之出資比例或根據合營協議之條款攤分。

合營企業在下列情況下被視為：

- (a) 子公司，倘若本集團對該合營企業擁有單方面之直接或間接控制權；
- (b) 聯控實體，倘若本集團不可直接或間接地單方面控制，但可共同控制該合營企業；
- (c) 聯營公司，倘若本集團對該合營企業並無單方面或共同控制權，但通常直接或間接持有該合營企業不少於20%之註冊資本，並可對該合營企業行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，倘若本集團直接或間接持有該合營企業少於20%之註冊資本，且對該合營企業並無共同控制權及不可行使重大影響。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

聯控實體

聯控實體指由參與各方共同控制之合營企業，而任何參與方均不能單方面控制聯控實體之經濟活動。

本集團於聯控實體之權益乃以權益會計法，按本集團分佔聯控實體資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。本集團分佔聯控實體收購後業績和儲備，分別計入綜合損益表及綜合儲備。除未實現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯控實體進行交易所產生的未實現收益及虧損均予以對銷，並以本集團之聯控實體權益為限。

聯營公司

聯營公司並非子公司或聯控實體，而本集團擁有其不少於20%股權投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力之實體。

本集團於聯營公司之權益乃以權益會計法，按本集團分佔聯營公司資產淨值減任何減值虧損，在綜合財務狀況表列賬。本集團分佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合損益表及綜合儲備。除未實現虧損證明所轉讓之資產出現減值外，本集團與其聯營公司進行交易所產生的未實現收益及虧損均予以對銷，並以本集團之聯營公司權益為限。

商譽

收購子公司產生之商譽指業務合併成本高於本集團在收購日期於所收購的被收購公司可識別資產、所承擔的負債及或有負債的公平淨值的權益。

收購產生之商譽於綜合財務狀況表中確認為資產，起初以成本計量及其後以成本減任何累計減值虧損列賬。

商譽之賬面值每年作減值測試，或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則更頻密地作減值測試。本集團於十二月三十一日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，業務合併所收購之商譽，由收購日期起分配至本集團每個現金產生單位或期望合併後因協同效應而得益之現金產生單位組別，不管本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

商譽(續)

減值乃按評估商譽有關之現金產生單位(一組現金產生單位)可收回數額而釐定。倘現金產生單位(一組現金產生單位)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損並不會於較後期間撥回。

倘商譽組成現金產生單位(一組現金產生單位)及該單位內之部份業務被出售，則於釐定出售業務盈虧時，將售出業務有關之商譽計入業務賬面值。在此情況下出售之商譽，乃按售出業務與所保留現金產生單位部份之相對價值計量。

超過投資成本的數額

本集團於被收購公司之可辨認資產、負債及或有負債權益之公平值超過收購聯營公司的成本的任何數額，經重新評估後，乃於損益表即時確認。

除商譽外之非金融資產減值

當顯示有減值存在、或當資產需要每年作減值測試(不包括存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽)，則估計資產之可收回數額。資產之可收回數額以資產或其使用中之現金產生單位價值及其公平值減出售成本較高者計算，及以個別資產釐定，除非資產主要依靠其他資產或組別資產而本身無產生現金流入，該情況下，可收回數額由資產所屬之現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面值超過其可收回數額時確認。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以反映貨幣時間值及資產特定風險的除稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於其產生之期間在損益表中支銷，惟資產按重估金額入賬，則減值虧損根據該重估資產之相關會計政策列賬。

於每個報告日，會就是否有任何跡象顯示先前確認之減值虧損不再存在或可能已減少作出評估。倘有該等跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(不包括商譽)確認之減值虧損，僅於用以釐定該資產之可收回金額之估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。於根據相關會計政策計算重估資產之減值虧損撥回時，除非該資產按重估價值計算，否則其減值虧損之撥回計入產生期間之損益表。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

關連人士

有關方將被視為本集團之關連人士，倘若：

- (a) 有關方直接或通過一名或多名代理人間接：(i)控制本集團、受本集團控制，或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團之權益，並可對本集團發揮重大影響力；或(iii)與他人共同控制本集團；
- (b) 有關方為聯營公司；
- (c) 有關方為聯控實體；
- (d) 有關方為本集團或其母公司之關鍵管理人員；
- (e) 有關方為(a)或(d)項所述任何個人之直系親屬；
- (f) 有關方為直接或間接受(d)或(e)項所述任何個人所控制、共同控制或重大影響之實體或該實體之重大投票權直接或間接歸屬其所有；或
- (g) 有關方為本集團或本集團關連人士之任何實體為其僱員之福利而設立之退休福利計劃。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途之運作狀況及地點而產生之任何直接成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益表扣除。倘清楚顯示該項支出已導致預期日後運用物業、廠房及設備項目而取得之未來經濟利益增加，及倘該項目之成本能可靠計量，則該項支出會列為該資產之額外成本或列為重置而撥充資本。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目之估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。為此而使用的每年折舊率如下：

樓宇	2%至12%
廠房及機器	5%至33%
傢俱、裝飾及辦公室設備	10%至50%
汽車	8%至33%
租賃物業裝修	按租期及20%之較短者

倘物業、廠房及設備項目之部份有不同之使用年期，則該項目之成本須在各部份之間合理分攤，而各部份須單獨計算折舊。

至少於報告日，會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產之年度在損益表確認之任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指建築工程尚在進行中的樓宇及其資產，並按成本減去任何減值虧損列賬，但不會折舊。成本包括建築期間產生之直接建築成本及相關借款的資本化借貸成本。在建工程於工程完成後並備用時，將重新歸入適當類別之物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業指土地及樓宇權益(包括於物業經營租約之租約權益，且在其他方面符合投資物業定義)，持有作賺取租金收入及/或作資本增值，而非作生產或提供產品或服務之用，或作行政用途；或於日常業務過程中用作銷售者。該等物業首先按成本(包括交易成本)計值。於初次確認後，投資物業將按公平值呈列，以反映報告日之市況。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

投資物業(續)

在建或發展作未來投資物業用途的物業分類為在建投資物業。倘無法可靠地釐定公平值，則在建投資物業於公平值可以釐定或工程完工時方以成本計量。本集團認為其在本建投資物業公平值無法合理計量，故此本集團的在建投資物業持續至工程完工時方以成本計量。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損，乃計入產生期間之損益表內。

將投資物業報廢或出售產生之任何收益或虧損，乃於報廢或出售期間之損益表內確認。

由存貨轉為投資物業時，該物業當日之公平值與其先前賬面值之差額於損益表中確認。本集團完成自建投資物業之工程開發後，該物業於落成日之公平值與其先前賬面值之差額於損益表中確認。

無形資產(商譽除外)

無形資產之可使用年期評估為有限或無限。年期有限之無形資產於可使用經濟壽命內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時作減值評估。可使用年期有限之無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於每個報告日作出檢討。

可使用年期為無限之無形資產(包括商標)按個別或以現金產生單位之水平每年進行減值測試。該等無形資產不作攤銷。無限年期之無形資產之可使用年期會每年檢討，以釐定是否仍然適合評估為無限年期。倘不適用，可使用年期之評估按無限年期更改為有限年期起計量。

電腦軟件

購入的電腦軟件牌照根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本以直線法按其估計可使用年期2至10年攤銷。

研究及開發成本

全部研究成本按產生時於損益表扣除。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

無形資產(商譽除外)(續)

研究及開發成本(續)

開發新產品項目所產生的開支僅於本集團能夠證明完成無形資產的技術可行性以致其將可供使用或出售、其完成資產的目的及使用或出售資產的能力、該資產將如何產生未來經濟效益，完成項目的資源可得性，以及可靠計量於開發期間的開支，方會被資本化及遞延。不符合該等標準的產品開發開支於產生時支出。

其他

其他包括所購買的專利及牌照以成本減減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

採礦權

採礦權以成本減累計攤銷及任何減值虧損入賬。採礦權乃按直線法於採礦權的剩餘期內或按生產單位法於根據有關實體的生產計劃及礦山的估計儲量的估計可使用年期(以較短者為準)進行攤銷。

經營租賃

資產擁有權之絕大部份回報與風險仍歸於出租人之租賃列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃所出租之資產計入非流動資產，而經營租賃之應收租金則按照租期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，則經營租賃之應付租金按照租期以直線法在損益表扣除。

經營租賃下之預付土地租賃付款初步按成本入賬，而隨後於租期內按直線法確認。

投資及其他金融資產

本集團之金融資產根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款，以及可供出售金融資產(倘適用)。對於並非屬於按公平值計入損益之金融資產，在初步確認時以公平值加上交易之直接成本(倘屬投資)計量。

本集團首次成為某合約之訂約方時，會評估該合約是否包含內嵌式衍生工具。若分析顯示內嵌式衍生工具之經濟特徵及風險與主體合約並無密切關係時，則評估內嵌式衍生工具是否須與主體合約分開處理。除非合約條款變更，使合約原來所需現金流量大幅變動，否則不會作出重估。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

投資及其他金融資產(續)

本集團於初步確認後釐定其金融資產分類，並在容許及適當之情況下於報告日重新評估有關分類。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即本集團承諾買賣該資產當日)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。攤銷成本計及收購時之任何折讓或溢價，且包括組成實際利率及交易成本一部份之費用。當貸款及應收款解除確認或減值時及於攤銷過程中，有關收益及虧損會在損益表確認。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產是指該等可供出售之上市及非上市之權益性證券中的非衍生金融資產或不能歸為任何其他類別的金融資產。於初始確認後，可供出售之金融資產以其公平值計量，且相關盈虧確認於單獨的權益項目中，直到該投資被終止確認或確定減值時，以往已列報於權益之累計盈虧計入損益表中。所賺取之利息及股息分別呈列為利息收入及股息收入，並根據下文「收益確認」所載政策於損益表內確認為「其他所得」。該等投資減值產生之虧損於損益表確認為「可供出售金融資產的減值虧損」，並自可供出售投資重估儲備轉撥。

當非上市之權益性證券的公平值由於以下原因不能被可靠計量時，該等證券以成本減減值虧損列示：(a)合理的公平值估計範圍的變化對該投資而言重大；或(b)各種估計的概率很難合理地確定並用於公平值的估計。

金融資產減值

本集團於每個報告日評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本列賬之資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與以金融資產之初始實際利率(即初次確認時計算之實際利率)折現之估計未來現金流量(不包括並未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。該資產之賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少。減值虧損金額於損益表確認。倘將不可能收回有關款項，及所有抵押品已變現或轉至本集團，貸款及應收款項連同有關備抵會被撇銷。

倘在其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值之後發生之事項相關連，則透過調整撥備金額撥回先前確認之減值虧損。其後撥回之任何減值虧損會在損益表內確認，但有關資產之賬面值不得超過其於撥回當日之攤銷成本。

就應收賬款及其他應收款而言，若有客觀跡象(倘債務人可能資不抵債或出現嚴重財政困難及技術、市場、經濟或法律環境的重大變化對債務人產生不利影響)顯示本集團將無法按照發票之原定條款收回所有到期款項，則會作出減值撥備。應收款之賬面值會通過使用備抵賬而減少。當已減值債務被評估為無法收回時，即會解除確認。

以成本計價之資產

倘若有客觀證據表明一項因其公平值不能被可靠計量而不以公平值列示非報價之權益工具存在減值虧損，則應以資產之賬面價值和估計現金流量之現值(以當前市場一相似金融資產之回報率為折現率折現)之差額作為損失之金額。該等資產之減值虧損不予轉回。

可供出售之金融資產

倘若可供出售之資產發生減值，其成本(與主要付款及攤銷相抵後)與當前公平值之差額，扣除以往期間已計入損益表之減值虧損，從權益轉入損益表。倘可供出售權益投資的公平值大幅或長期低於其成本值，或有其他客觀證據證明存在減值，則就可供出售權益投資計提減值撥備。界定「大幅」或「長期」需要作出判斷。此外，於本集團亦會評估股份價格波幅等其他因素。分類為可供出售的權益工具減值虧損不會通過損益表撥回。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

解除確認金融資產

金融資產(或倘適用，一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)在下列情況下將予解除確認：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；
- 本集團保留自資產收取現金流量之權利，但已根據一項「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤情況下，將有關現金金額全數付予第三方；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利，並(a)已轉讓資產之絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量之權利，但並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則該資產會以本集團繼續參與該資產之程度而確認入賬。以擔保方式繼續參與已轉讓資產之程度，乃按該資產之原賬面值及本集團可被要求償還之代價最高金額兩者中之較低者計量。

倘持續參與為就所轉讓資產認沽及／或認購期權(包括現金結算期權或類似條文)，則本集團的持續參與程度指本集團可能購回的所轉讓資產金額，但倘有關資產的沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)以公平值計算，則本集團的持續參與只限於所轉讓資產的公平值或期權行使價(以較低者為準)。

按攤銷成本入賬之金融負債(包括計息貸款及借貸)

金融負債(包括應付賬款及其他應付款、應付母公司金額、公司債券及計息貸款及借貸)初步按公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計量，若折現並無重大影響，則按成本列賬。有關利息開支於損益表「融資成本」內確認。

當解除確認負債時及在攤銷過程中，收益及虧損會在損益表確認。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

財務擔保合同

香港會計準則第39號所指之財務擔保合同乃入賬列作金融負債。一份財務擔保合同首次按其公平值減購買或發出該財務擔保合同直接應佔之交易成本確認，除非該合同按公平值計入損益確認。首次確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：(i)於報告日繳付現有負債所需開支之最佳估計金額；及(ii)首次確認之金額減(倘適用)根據香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷。

解除確認金融負債

當負債項下責任已解除或取消，或是期滿，即會解除確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部份條款不同之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，則該項置換或修改視作解除確認原有負債及確認新增負債處理，而兩者之賬面值差額於損益表確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以加權平均法釐定，而就在製品及製成品而言，成本包括直接原料、直接工資及適當比例的固定開支。可變現淨值則按預計售價減任何完成及出售時所產生之估計成本釐定。

在建物業

在建物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他可直接計入該等物業於開發期間產生的成本。

除非有關物業開發項目的建築期間預期於正常營運週期外完成，否則在建物業歸類為流動資產。竣工後，物業轉撥入持作銷售用途的竣工物業。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業乃按成本及可變現淨值中較低者列賬。成本乃以分配予未售物業的總土地及樓宇成本予以釐定。可變現淨值乃由董事根據現行市價，以個別物業基準作估計。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期之短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制之庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款)。

撥備

倘因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

倘折現之影響重大，則確認之準備金額為預期需用作償還債務之未來支出於報告日之現值。因時間流逝而產生之折現現值增額，列作融資成本計入損益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於損益表確認，或倘與於相同或不同期間直接在權益確認之項目有關，則在權益確認。

本期間及過往期間之即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局之金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告日資產及負債之稅基與兩者用作財務報告之賬面值之間之所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因商譽或在一項並非業務合併之交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司、聯營公司和合營企業投資有關之應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損之結轉而確認，但以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損之結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關之遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併之交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營企業投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作抵銷之情況下，方予確認。

於每個報告日審閱遞延稅項資產之賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部份遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。相反，先前未被確認之遞延稅項資產會於每個報告日重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間之稅率，根據於報告日已實施或實際上已實施之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，但必須存在容許以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

政府資助

倘有合理保證可獲得政府資助，且符合所有附帶條件，則政府資助可按公平值確認。倘資助與支出項目有關，則按其擬補償成本所屬的期間有系統地確認為收入。當政府資助與某個資產項目相關聯時，公平值先計入遞延收入賬目，並根據相關資產之預期使用年限平均按年分攤於損益表。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

收益確認

收益會於本集團可能獲得有關經濟利益及收益能可靠衡量時，按以下基準入賬：

- (a) 銷售貨品之收益於擁有權之大部份風險及回報轉移至買家時入賬，惟本集團對所售貨品已不再擁有通常與擁有權有關之管理權及實際控制權；
- (b) 來自銷售物業，於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建築工程已完成及物業已交付予買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的押金及分期付款計入綜合財務狀況表的流動負債項下；
- (c) 來自提供服務，當該服務已提供及當該交易的經濟利益很可能流入實體時入賬；
- (d) 租金收入按租期之時間比例入賬；
- (e) 物業管理收入，於提供有關管理服務時；
- (f) 利息收入以應計方式用實際利率法按金融工具之預期年期將估計未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值；及
- (g) 股息收入，當股東收取款項的權利成立時。

僱員福利

退休金責任

本集團每月向中國有關省市政府設立之多項定額供款退休福利計劃作出供款。根據該等計劃，該等省市政府須承擔應付所有目前及將於日後退休僱員之退休福利，而本集團除供款外，毋須承擔任何其他退休後福利責任。該等計劃之供款於產生時列作開支。

本集團實行退休年金計劃，據此，本集團定期向該計劃作出供款，而規定供款一經作出，本集團再無其他責任。供款於產生時確認為僱員福利開支。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

僱員福利(續)

退休金責任(續)

於期內，本集團亦向中國的退休僱員提供補充退休金津貼。由於需要本集團提供離職後福利予特定數量員工，該等補充退休金津貼被視為界定福利計劃。該等福利均未獲撥款。於綜合財務狀況表上就該等界定福利計劃確認的負債，乃界定福利責任於報告日的現值，並就未確認精算收益或虧損以及過往服務成本作出調整。界定福利責任由獨立合資格精算師每年以預計單位貸記法計算。界定福利責任的現值以到期日與有關退休金負債相若的政府證券的利率，按估計未來現金流出折現釐定。因按經驗調整而產生的精算收益及虧損以及精算假設變動，如超過計劃資產價值的10%或界定福利責任的10%（以較高者為準），則於僱員的預期平均剩餘工作年期於損益表扣除或計入損益表。如下文附註31所述，本集團已終止向二零零七年十二月三十一日後退休的僱員所提供的補充退休津貼。

終止僱用及提前退休福利

終止僱用和提前退休福利是指在正常退休日之前僱員非自願地被終止僱用而須支付的款項或員工自願接受裁員以換取的福利。本集團於(i)按照詳細而不可撤銷的正式計劃終止現職員工的僱用；或(ii)鼓勵自願終止僱用而提供終止僱用福利作出明確承諾時，確認終止僱用和提前退休福利。終止僱用及提前退休僱員的具體條款，視乎相關僱員的職位、服務年資及地區等各項因素而有所不同。在報告日起計12個月後到期的福利已折現至現值。

借貸成本

直接涉及購入、興建或生產須經過頗長時間方可作設定用途或銷售之合資格資產的借貸成本資本化為該等資產之成本組成部份。在該等資產基本可作設定用途或銷售時，停止將借貸成本予以資本化。有關借款用作短期投資所獲得之投資收入，可用於扣減資本化之借貸成本。當已為取得合資格資產借入一般借貸時，個別資產之開支按資本化比率介乎5.4%至6.7%予以資本化。

綜合財務報表附註

3.2 主要會計政策概述(續)

股息

董事所建議的末期股息須於財務狀況表內股權部份列為留存利潤分配，直至在股東大會上獲得股東批准為止。當該等股息獲得股東批准宣派時，即須確認為負債。

外幣

財務報表以人民幣(即本公司之功能和呈報貨幣)呈報。本集團內各實體自行釐定其各自之功能貨幣，而各實體之財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日之適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入損益表。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目，採用初始交易日期之匯率換算。以外幣按公平值計量之非貨幣項目，採用釐定公平值當日之匯率換算。

4. 重大會計判斷及估計

該等財務報表之編製需要管理層作出影響收入、開支、資產及負債呈報金額之判斷、估計及假設，並需披露於報告日的或有負債。然而，有關該等假設及估計是否導致未來須對受影響資產或負債之賬面值進行重大調整亦不確定。

判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計之判斷外，管理層已作出下列判斷，其對財務報表之已確認金額影響至為重大：

經營租賃承諾—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租約。基於一項關於該安排的條款及條件之評估，本集團決定保留其對該等以經營租賃出租之物業的擁用權之所有重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業之劃分

物業是否屬投資物業由本集團決定，而本集團亦就此等判斷定下標準。投資物業乃持有作賺取租金或作資本增值之物業。因此，本集團考慮物業是否能很大程度地獨立於本集團持有之其他資產而產生現金流量。

綜合財務報表附註

4. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業及業主自用物業之劃分(續)

部份物業被持有作賺取租金或資本增值用途，另一部份則被持有作生產貨物或提供服務或行政用途。倘若此等部份可分別出售(或按一項融資租約分別出租)，本集團就把此等部份分別記賬。倘若此等部份不能分別出售，則只能於一小部份作生產貨物或提供服務或行政用途時，一項物業方為投資物業。按個別物業判斷以決定輔助服務之重大程度是否足以使一項物業不再是投資物業。

投資物業及持作銷售用途的物業的分類

本集團開發持作銷售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作銷售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作在建物業，計入流動資產。然而倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入非流動資產。待物業竣工後，持作銷售用途的物業乃轉撥至持作銷售用途的竣工物業項下，並按成本值及可變現淨值之較低者列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已完工投資物業項下，並須於各報告日重新估值。

估計不明朗因素

有關於報告日估計不明朗因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，此述於下文有所論述。

中國土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據其對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解所作出的最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業開發項目決定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，任何差異將在實現差異期間影響土地增值稅開支及有關撥備。

綜合財務報表附註

4. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

中國企業所得稅

本集團須繳納多個地區的所得稅。由於地方稅務局尚未就有關所得稅的若干事項作出確認，客觀估計及判斷乃基於現行稅法、法規及其他釐定企業所得稅撥備所需的相關政策。倘若該等事宜的最終稅款與原本記錄的金額有所差異，該差異將在實現差異期間影響企業所得稅及稅款撥備。

遞延稅項資產

對於所有未動用稅項虧損確認入賬，惟僅限於將來可能有應課稅利潤以抵銷應扣減該虧損。在釐定可予確認之遞延稅項資產金額時，須根據可能之時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅項計劃策略作出重要管理層估計。

投資物業公平值

投資物業由獨立專業估值師於報告日按市值、現有用途基準重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業現時市場租金的資料，並使用主要以報告日當時的市況為基準的假設。

非金融資產之減值

本集團於各報告日評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。管理層計算現值時，須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，以及須選出合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

商譽之減值

本集團至少每年對商譽進行減值測試。此測試需要對商譽所分攤之現金產生單位的使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團估算現金產生單位之預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率計算該等現金流量的現值。於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，商譽之賬面值分別為人民幣99,171,000元及人民幣99,171,000元。詳情載於附註15。

綜合財務報表附註

4. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

在建物業建設成本的確認及分配

物業開發成本於工程期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益表。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團按管理層的最佳估計支銷。開發物業時，本集團一般分期進行。直接與某一期開發有關之成本列作該期之成本。不同階段的共同成本會按可出售面積分配至個別階段。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。

應收賬款及其他應收款的減值撥備

本集團有關呆賬的撥備政策乃基於對應收款可收回的程度及賬齡分析的持續評估以及管理層的判斷。在評估有關應收款最終能否變現時，須作出大量判斷，包括各客戶現時的信用情況及過往還款記錄。如果本集團客戶的財務狀況轉壞，導致其支付能力降低，則可能需要作更多減值撥備。

過時存貨撥備

管理層於每個報告日檢討存貨的賬齡分析，並對過時及流動性低的存貨確認為不宜出售並作出撥備。管理層主要根據最新的發票售價及現時市場狀況估計該等存貨的可變現淨值。

退休福利

本集團就向若干退休和提前退休僱員支付的福利確立負債。該等僱員福利支出及負債的金額乃採用獨立專業估值人士所作的精算估值而釐定。獨立專業估值人士每年均對本集團退休計劃的精算狀況進行評估。該等精算估值涉及對貼現率、退休福利通脹比率及其他因素所作出的假設。鑒於該等計劃的長期性，上述估計具有重大不確定性。

綜合財務報表附註

5. 板塊資料

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

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

管理層分別監測其業務單位的經營業績，旨在確定資源分配及表現評估。板塊表現的評估乃基於計量若干方面（如下表所指）的經營利潤或虧損，不同於綜合財務報表中的經營利潤或虧損。集團融資（包括融資成本及利息收入）及所得稅乃按集團基準管理，並不分配至業務板塊。

板塊間收入於整固時抵銷。板塊間銷售及轉讓乃參考向第三方所作銷售的售價按當時市價進行。

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

期內，概無來自與單一外部客戶的交易的收入佔本集團總收入的10%或以上。

綜合財務報表附註

5. 板塊資料(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

	水泥 人民幣千元	新型 建築材料 人民幣千元	房地產 開發 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入：						
外部客戶	2,022,105	1,266,643	1,486,204	325,242	-	5,100,194
板塊間	3,348	2,972	-	8,926	(15,246)	-
總收入	<u>2,025,453</u>	<u>1,269,615</u>	<u>1,486,204</u>	<u>334,168</u>	<u>(15,246)</u>	<u>5,100,194</u>
板塊利潤	386,484	106,142	394,752	323,725	32,378	1,243,481
利息收入						6,671
企業及未分配開支淨值						(25,550)
融資成本						<u>(104,301)</u>
稅前利潤						<u>1,120,301</u>

綜合財務報表附註

5. 板塊資料(續)

	水泥 人民幣千元	新型 建築材料 人民幣千元	房地產 開發 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產總值：						
板塊資產	5,241,437	4,462,802	8,349,889	9,358,617	(4,589,717)	22,823,028
未分配資產：						
可供出售投資						14,985
遞延稅項資產						177,648
可收回稅款						28,215
限制現金						128,826
現金及現金等價物						2,047,273
其他企業資產						1,869,884
資產總值						<u>27,089,859</u>
應佔聯控實體利潤及虧損	-	(2,041)	(9,301)	-	-	(11,342)
應佔聯營公司利潤及虧損	13,264	(19,601)	29	-	-	(6,308)
投資物業公平值淨收益/(虧損)	-	(300)	(20,280)	217,697	-	197,117
確認於綜合損益表中的						
淨減值虧損	1,656	759	-	-	-	2,415
折舊及攤銷	88,289	44,635	3,086	28,920	-	164,930
聯控實體權益	-	155,753	126,849	-	-	282,602
聯營公司權益	468,543	316,859	-	1,248	-	786,650
資本開支(附註)	<u>380,582</u>	<u>204,982</u>	<u>2,723</u>	<u>195,527</u>	-	<u>783,814</u>

附註：資本開支由物業、廠房及設備的新增部份、土地使用權、採礦權、其他無形資產及投資物業組成。

綜合財務報表附註

5. 板塊資料(續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

	水泥 人民幣千元 (未經審核)	新型 建築材料 人民幣千元 (未經審核)	房地產 開發 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 及管理 人民幣千元 (未經審核)	抵銷 人民幣千元 (未經審核)	合計 人民幣千元 (未經審核)
收入：						
外部客戶	1,771,336	1,396,852	1,284,515	319,413	-	4,772,116
板塊間	3,228	6,937	-	1,288	(11,453)	-
總收入	<u>1,774,564</u>	<u>1,403,789</u>	<u>1,284,515</u>	<u>320,701</u>	<u>(11,453)</u>	<u>4,772,116</u>
板塊利潤	234,086	112,673	389,153	220,917	2,176	959,005
利息收入						14,753
企業及未分配開支淨值						(95,562)
融資成本						(136,434)
稅前利潤						<u>741,762</u>
應佔聯控實體利潤及虧損	-	52	(5,715)	-	-	(5,663)
應佔聯營公司利潤及虧損	(342)	(3,082)	-	(321)	-	(3,745)
投資物業公平值淨收益	-	929	3,495	100,166	-	104,590
確認/(撥回)於綜合損益表中 的淨減值虧損	(2,942)	4,246	-	-	-	1,304
折舊及攤銷	80,457	46,230	3,316	24,549	-	154,552
資本開支(附註)	<u>253,927</u>	<u>357,448</u>	<u>2,124</u>	<u>1,008,573</u>	<u>-</u>	<u>1,622,072</u>

附註：資本開支由物業、廠房及設備的新增部份、土地使用權、採礦權、其他無形資產及投資物業組成。

綜合財務報表附註

6. 收入、其他所得及收益

收入，即本集團的營業額，代表已售商品的發票淨值(扣除退貨及賬款折扣)；由銷售物業所得的總額(扣除營業稅)；所提供服務的價值；投資物業已收及應收租金毛收入(扣除營業稅)；以及期內的物業管理收入(扣除營業稅)。

本集團的收入、其他所得及收益的分析如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
貨品銷售		3,137,003	3,001,221
物業銷售		1,466,609	1,211,525
投資物業所得租金毛收入		170,980	163,480
物業管理費		93,102	92,497
服務費		47,090	52,456
工業廢物處理收入		56,268	74,505
酒店經營		62,013	54,122
其他		67,129	122,310
		5,100,194	4,772,116
其他所得及收益			
出租廠房及機器所得租金毛收入		21,729	37,174
出售物業、廠房及設備收益		13,040	3,665
出售土地使用權收益		26,677	—
出售投資物業收益		29,569	—
銀行利息收入		6,671	14,753
得自聯控實體的利息收入		6,502	16,997
搬遷補償		28,629	22,820
政府資助(附註)			
— 遞延收入確認	32	25,900	5,058
— 增值稅退稅		90,581	51,598
服務費收益		13,213	14,088
其他		28,394	34,148
		290,905	200,301

附註：該等資助並無未完成的條件或事件。

綜合財務報表附註

7. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃扣除下列各項後得出：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本		3,373,666	3,252,134
已提供服務成本		302,503	292,230
折舊	12	148,200	145,342
土地使用權攤銷	14	14,354	7,472
其他無形資產攤銷*	16	510	442
採礦權攤銷	17	1,866	1,296
研發成本		46,606	29,578
應收賬款減值淨值**	22	2,415	1,304
經營租賃的最低租金：			
廠房及機器		24,374	26,595
土地及樓宇		32,024	26,498
		56,398	53,093
僱員福利開支(包括董事及監事薪酬)：			
薪金		260,978	233,891
養老計劃供款(定額供款計劃)***		67,933	57,063
補充性退休補助及提早退休福利	31	19,061	14,534
福利及其他開支		37,099	30,068
		385,071	335,556
匯兌差異淨值		323	153
租金收益投資物業所產生的直接經營開支(包括維修)		17,086	13,275

* 期間的其他無形資產攤銷載於綜合損益表的「行政開支」一項。

** 應收賬款減值載於綜合損益表的「其他淨營運開支」一項。

*** 期內並無任何放棄供款。於二零零九年六月三十日，本集團並無可用以削減未來年度中對養老計劃供款的放棄供款(二零零八年十二月三十一日：無)。

綜合財務報表附註

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款的利息	214,976	224,432
公司債券利息	14,616	—
減：資本化利息	(125,291)	(87,998)
	104,301	136,434

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
即期		
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	220,625	149,671
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	98,219	64,855
	318,844	214,526
遞延(附註30)	29,853	26,033
期間總稅款	348,697	240,559

綜合財務報表附註

9. 稅項(續)

期間以適用於稅前利潤的法定稅率的稅務開支與以實際稅率計算的稅務開支對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
稅前利潤	1,120,301	741,763
以法定所等稅率25%徵稅	280,075	185,441
非評稅收入	(6,997)	(5,068)
不可扣稅開支	7,208	4,936
若干子公司的稅項優惠影響	(11,848)	(11,589)
聯控實體及聯營公司應佔利潤及虧損	4,413	2,352
未確認稅項虧損	2,182	15,846
土地增值稅	98,219	64,855
土地增值稅影響	(24,555)	(16,214)
按本集團實際稅率計算的稅款	348,697	240,559

香港利得稅

由於本集團於期內並未於香港產生任何應課稅利潤，故此並無為香港利得稅作出撥備(截至二零零八年六月三十日止六個月：無(未經審核))。

中國企業所得稅

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

截至二零零九年六月三十日止六個月，歸屬於聯控實體部份的稅款為人民幣88,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣95,000元(未經審核))，包括於綜合損益表中「應佔聯控實體利潤及虧損」一項中。

截至二零零九年六月三十日止六個月，歸屬於聯營公司部份的稅款為人民幣3,087,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣445,000元(未經審核))，包括於綜合損益表中「應佔聯營公司利潤及虧損」一項中。

綜合財務報表附註

9. 稅項(續)

中國土地增值稅

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

10. 股息

董事會不建議就截至二零零九年六月三十日止六個月派發任何中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無(未經審核))。

於二零零九年六月三十日的應付股息已於二零零九年七月二十三日悉數繳付。

11. 每股盈利

期內每股基本盈利的計算乃根據於期內本公司擁有人應佔利潤及期內所發行的本公司普通股的加權平均數。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔利潤	731,999	446,984
股份		
用於計算每股基本盈利的本公司已發行 普通股加權平均股數	28億	18億

並無呈列每股攤薄盈利代表於所呈報的兩個期間內本公司未曾持有任何攤薄性潛在普通股。

綜合財務報表附註

12. 物業、廠房及設備

	傢俱、裝飾及						合計
	樓宇	廠房及機器	辦公室器材	汽車	租賃物改良	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年一月一日，							
扣除累計折舊及減值	1,913,470	1,358,206	127,427	158,052	24,491	651,998	4,233,644
新增	12,162	55,119	3,937	32,791	-	618,326	722,335
轉讓	129,018	262,324	-	(191)	-	(391,151)	-
出售	(47,549)	(14,080)	(15)	(4,396)	-	(1,063)	(67,103)
折舊	(45,340)	(80,428)	(10,221)	(11,894)	(317)	-	(148,200)
於二零零九年六月三十日，							
扣除累計折舊及減值	<u>1,961,761</u>	<u>1,581,141</u>	<u>121,128</u>	<u>174,362</u>	<u>24,174</u>	<u>878,110</u>	<u>4,740,676</u>
於二零零八年一月一日，							
扣除累計折舊及減值	1,662,447	1,377,037	94,019	136,052	25,041	396,674	3,691,270
新增	52,284	23,553	7,546	8,912	-	525,848	618,143
轉讓	44,496	7,574	2,283	258	-	(54,611)	-
出售	(21,537)	(116,091)	(1,076)	(4,884)	-	(191)	(143,779)
折舊	(52,536)	(72,352)	(8,829)	(11,350)	(275)	-	(145,342)
收購子公司 (附註36)	<u>1,953</u>	<u>18,178</u>	<u>1,002</u>	<u>694</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,827</u>
於二零零八年六月三十日，							
扣除累計折舊及減值 (未經審核)	<u>1,687,107</u>	<u>1,237,899</u>	<u>94,945</u>	<u>129,682</u>	<u>24,766</u>	<u>867,720</u>	<u>4,042,119</u>
於二零零九年六月三十日							
成本	2,508,382	2,727,486	219,845	293,605	26,692	878,110	6,654,120
累計折舊及減值	<u>(546,621)</u>	<u>(1,146,345)</u>	<u>(98,717)</u>	<u>(119,243)</u>	<u>(2,518)</u>	<u>-</u>	<u>(1,913,444)</u>
賬面淨值	<u>1,961,761</u>	<u>1,581,141</u>	<u>121,128</u>	<u>174,362</u>	<u>24,174</u>	<u>878,110</u>	<u>4,740,676</u>
於二零零八年十二月三十一日							
成本	2,405,078	2,446,051	223,161	273,652	26,692	651,998	6,026,632
累計折舊及減值	<u>(491,608)</u>	<u>(1,087,845)</u>	<u>(95,734)</u>	<u>(115,600)</u>	<u>(2,201)</u>	<u>-</u>	<u>(1,792,988)</u>
賬面淨值	<u>1,913,470</u>	<u>1,358,206</u>	<u>127,427</u>	<u>158,052</u>	<u>24,491</u>	<u>651,998</u>	<u>4,233,644</u>

綜合財務報表附註

12. 物業、廠房及設備(續)

本集團的若干物業、廠房及設備已就本集團、本公司及母公司獲授的貸款作出抵押(附註38)。

截至該等財務報表批准日期，本集團正為若干樓宇申請房產證或更改其登記。

13. 投資物業

	竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	6,995,850	413,637	7,409,487
新增	2,635	136,768	139,403
轉自存貨	49,250	–	49,250
轉讓	550,405	(550,405)	–
出售	(83,567)	–	(83,567)
公平值調整所得淨收益	197,117	–	197,117
於二零零九年六月三十日	<u>7,711,690</u>	<u>–</u>	<u>7,711,690</u>
於二零零八年一月一日	4,674,001	845,131	5,519,132
新增	–	641,695	641,695
轉自存貨	5,733	–	5,733
轉讓	121,455	(121,455)	–
公平值調整所得淨收益	104,590	–	104,590
於二零零八年六月三十日(未經審核)	<u>4,905,779</u>	<u>1,365,371</u>	<u>6,271,150</u>

綜合財務報表附註

13. 投資物業(續)

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
位於中國(香港除外)及按以下租期持有：		
五十年以上	-	1,123,220
十至五十年	7,711,690	6,286,267
	7,711,690	7,409,487

本集團的竣工投資物業於二零零九年六月三十日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市場現行基準進行重估，約為人民幣7,711,690,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣6,995,850,000元)。

本集團的若干投資物業已抵押予銀行用以作為向本集團、本公司及母公司授予貸款的抵押(附註38)。

根據經營租賃，若干投資物業已租予多名第三方，詳情於附註39(a)概述。本集團已收及應收租金收入總額及有關該等投資物業的直接開支概述如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入總額	170,980	163,480
直接開支	(17,086)	(13,275)
租金收入淨額	153,894	150,205

綜合財務報表附註

15. 商譽

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
期初及期終成本	99,171	99,171

商譽的減值測試

通過業務合併而收購的商譽金額約人民幣95,204,000元，已分配至鹿泉東方鼎鑫水泥有限公司(「鼎鑫水泥」)的現金產生單位(其屬水泥板塊項下公司)作減值測試。

鼎鑫水泥現金產生單位的可收回款額是根據使用價值釐定。使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期間的財政預算運用現金流量預測計算。適用於現金流量預測的貼現率為5.94%(二零零八年：7.56%)。

計算於二零零九年六月三十日鼎鑫水泥現金產生單位之使用價值時應用主要假設。管理層為進行商譽減值測試時制定現金流量預測所依據之各項主要假設如下：

預算毛利率—被用於釐定指定予預算毛利率價值之基準，為緊隨預算年度前年度所取得之平均毛利率及效率預期的增加。

貼現率—貼現率乃剔除納稅影響，並反映與有關單位相關之特定風險。

賦予主要假設之價值反映管理層過往的經驗。

綜合財務報表附註

16. 其他無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日成本，扣除累計攤銷	5,247	16,670	348	22,265
新增	509	–	–	509
期間攤銷撥備	(419)	–	(91)	(510)
於二零零九年六月三十日	<u>5,337</u>	<u>16,670</u>	<u>257</u>	<u>22,264</u>
於二零零八年一月一日成本，扣除累計攤銷	4,577	–	935	5,512
新增	133	–	–	133
期間攤銷撥備	(148)	–	(294)	(442)
於二零零八年六月三十日(未經審核)	<u>4,562</u>	<u>–</u>	<u>641</u>	<u>5,203</u>
於二零零九年六月三十日：				
成本	7,975	16,670	2,269	26,914
累計攤銷	(2,638)	–	(2,012)	(4,650)
賬面淨值	<u>5,337</u>	<u>16,670</u>	<u>257</u>	<u>22,264</u>
於二零零八年十二月三十一日：				
成本	7,466	16,670	2,269	26,405
累計攤銷	(2,219)	–	(1,921)	(4,140)
賬面淨值	<u>5,247</u>	<u>16,670</u>	<u>348</u>	<u>22,265</u>

綜合財務報表附註

17. 採礦權

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
期初成本，扣除累計攤銷	89,828	84,819
新增	2,198	-
期間攤銷撥備	(1,866)	(1,296)
期終	90,160	83,523

	截至	截至
	二零零九年 六月三十日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
成本	95,738	93,540
累計攤銷	(5,578)	(3,712)
賬面淨值	90,160	89,828

18. 於聯控實體的權益

	截至	截至
	二零零九年 六月三十日 人民幣千元	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
應佔資產淨值	371,092	342,896
向聯控實體作銷售的未變現利潤	(88,490)	(88,490)
	282,602	254,406

綜合財務報表附註

18. 於聯控實體的權益(續)

主要聯控實體詳情如下：

公司名稱	成立地點及 日期	繳足資本	本集團		主要活動
			於二零零九年 六月三十日應佔	所有者權益百分比	
金建(天津)置業投資有限公司	中國 二零零五年十一月一日	人民幣340,000,000元	50%		房地產開發
北京金隅萬科房地產開發有限公司	中國 二零零七年七月二十七日	人民幣100,000,000元	51%		房地產開發
星牌優時吉建築材料有限公司	中國 二零零七年十一月十二日	46,520,000美元	50%		建築材料生產

本公司董事認為上表列出本集團的聯控實體，對本集團於期間之業績重要影響，或構成本集團資產淨值的重要部份。本公司董事認為載列其他聯控實體之詳情會使篇幅過於冗長。

本集團的聯控實體結餘於附註41(b)中披露。

綜合財務報表附註

18. 於聯控實體的權益(續)

下表概述本集團聯控實體的財務資料摘錄：

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
應佔聯控實體資產及負債：		
非流動資產	73,125	8,136
流動資產	1,073,523	1,069,225
流動負債	(864,046)	(618,955)
非流動負債	—	(204,000)
資產淨值	282,602	254,406
		截至六月三十日止六個月
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
應佔聯控實體業績：		
收入	24,992	29,030
其他收入	179	658
總收入	25,171	29,688
總開支	(36,425)	(35,256)
稅款	(88)	(95)
稅後虧損	(11,342)	(5,663)

綜合財務報表附註

19. 於聯營公司的權益

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
應佔資產淨值		
— 於中國上市	446,668	436,831
— 未上市股份	339,982	358,406
	786,650	795,237
於聯營公司投資市值		
— 於中國上市	1,143,420	585,960

主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	成立地點及 日期	繳足資本	本集團 於二零零九年 六月三十日應佔 所有者權益百分比	主要活動
柯諾(北京)地板有限公司	中國 二零零七年十一月十七日	23,500,000美元	30%	地板材料生產
柯諾(北京)木業有限公司	中國 一九九五年十二月十四日	57,380,000美元	30%	木製建築材料生產 及銷售
森德(中國)暖通設備有限公司 (舊稱北京森德散熱器有限公司)	中國 一九九五年十二月二十七日	27,500,000美元	27%	保溫材料生產
歐文斯科寧複合材料(北京)有限公司 (舊稱北京聖戈班維特克斯 玻璃纖維有限公司)	中國 一九九六年三月十九日	人民幣276,003,336元	20%	玻璃纖維材料生產
北京市高強混凝土有限責任公司	中國 一九八七年七月六日	人民幣36,363,000元	25%	混凝土生產
河北太行水泥股份有限公司	中國 一九九三年三月二十五日	人民幣380,000,000元	30%	水泥生產及銷售

綜合財務報表附註

19. 於聯營公司的權益(續)

本公司董事認為上表列出本集團的聯營公司，對本集團於期間之業績有重要影響，或構成本集團資產淨值的重要部份。本公司董事認為載列其他聯營公司之詳情會使篇幅過於冗長。

下表說明摘錄自本集團聯營公司的管理層會計資料的財務資料概覽：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
資產	4,431,668	2,260,352
負債	2,239,859	787,366
收入	1,315,942	878,448
虧損	(12,001)	(13,294)

20. 可供出售投資

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
非上市股權投資(按成本)	14,985	14,985

非上市股權投資是在中國成立的私營實體發行的股本證券，在每個報告日按成本減去減值計量，因為其合理公平值估計的範圍很大，以致於本公司董事認為，其公平值不能可靠地計量。本集團近期無出售該等證券的意向。

綜合財務報表附註

21. 存貨

	附註	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
原材料		246,697	251,382
半成品		76,448	155,437
成品		238,820	246,999
交易貨品		181,224	163,606
		743,189	817,424
在建物業	(a)	4,125,887	4,645,412
持有作銷售的竣工物業	(b)	1,326,419	885,087
		5,452,306	5,530,499
		6,195,495	6,347,923

(a) 在建物業

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
在建物業預計收回時間：		
一年內	3,752,608	3,866,699
一年以上	373,279	778,713
	4,125,887	4,645,412

本集團的在建物業均位於中國，而若干在建物業已抵押予銀行作為向本集團貸款的抵押(附註38)。

(b) 持有作銷售的竣工物業

本集團持有作銷售的落成物業均位於中國。所有持有作銷售的竣工物業均以成本入賬。

截至該等綜合財務報表批准日期，本集團正為在建物業及持有作出售的竣工物業的房產證申請註冊或更改註冊。

綜合財務報表附註

22. 應收賬款及票據

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款	1,494,794	1,139,681
應收票據	87,883	182,348
減：減值撥備	(182,838)	(182,285)
	1,399,839	1,139,744

本集團向不同業務板塊的客戶提供不同信貸期。就水泥及新型建築材料業務板塊而言，信貸期通常為三個月，主要客戶可增至九個月。就房地產開發業務而言，已售物業的代價應由買家根據購銷協議條款支付。本集團會密切監控未清償的應收款項，並由信貸控制部將信貸風險降至最低。高層管理人員會定期審閱逾期結餘。鑑於上文所述及本集團之應收貿易賬款與大量多元化客戶有關，因此並無重大集中信貸風險。

應收賬款均為無抵押及免息。關聯方的應收賬款乃根據由本集團與相應關聯方簽訂的相關合同還款。應收賬款及票據的賬面值與其公平值相若。

於各報告日本集團的應收賬款賬齡分析(扣除撥備)如下：

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	834,210	493,585
七至十二個月	356,691	346,801
一至兩年	93,506	85,497
兩至三年	21,056	24,575
三年以上	6,493	6,938
	1,311,956	957,396

綜合財務報表附註

22. 應收賬款及票據(續)

本集團應收賬款減值撥備變動如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
期初		182,285	164,707
已確認減值虧損	7	2,717	4,246
撇賬為無法收回款項		(1,862)	(5,073)
減值虧損撥回	7	(302)	(2,942)
期末		182,838	160,938

於二零零九年六月三十日日，包括於本集團應收賬款減值撥備之中的應收賬款減值人民幣18,142,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣19,127,000元)。有財政困難的未付款客戶之應收賬款已分別單獨計提減值撥備，而預期僅能收到部份應收款。本集團就上述餘額未獲得擔保或其他信用增級。

無個別或共同被視為減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
未逾期或未減值	788,954	594,042
逾期但未減值：		
逾期少於三個月	214,238	54,556
逾期三至六個月	178,346	100,353
逾期六個月以上	103,843	96,353
	1,285,381	845,304

並無逾期或減值之應收款項涉及無近期違約記錄之大量多元化客戶。

綜合財務報表附註

22. 應收賬款及票據(續)

已逾期但未減值之應收款項乃與一批與本集團有良好交易記錄之獨立客戶有關。由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然可以完全收回，根據過往經驗，董事相信並無必要就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

23. 預付款、押金及其他應收款

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
預付款	531,193	397,377
押金	449,598	216,234
應收母公司及其子公司(不包括本集團)(「母公司集團」)款項	114,105	-
其他應收款	985,380	885,980
	2,080,276	1,499,591

惟人民幣287,456,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣331,569,000元)的本集團其他應收款中按市場利率計息的應收聯控實體款項外，上述結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

綜合財務報表附註

24. 現金及現金等價物及限制現金

	附註	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘		2,152,632	1,980,722
定期存款		23,467	36,928
		2,176,099	2,017,650
減：限制現金	(a)	(128,826)	(135,753)
		2,047,273	1,881,897
以人民幣計值	(b)	2,173,329	2,013,668
以其他貨幣計值		2,770	3,982
		2,176,099	2,017,650

附註：

(a) 限制現金包括以下款項：

- (i) 截至二零零九年六月三十日，本集團的銀行結餘為人民幣45,732,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣51,583,000元)，均抵押於銀行作為若干向客戶所提供的按揭貸款擔保。
- (ii) 截至二零零九年六月三十日，以本集團的名義存放於指定銀行賬戶的銀行結餘為人民幣83,094,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣84,170,000元)，用作向供應商發出的銀行承兌匯票的擔保存款。

(b) 人民幣不得自由兌換作外幣，然而，根據中國外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲批准透過授權銀行將人民幣兌換作外幣以進行外匯業務。

存於銀行的現金按每日銀行存款利率之浮動息率賺取利息。本集團按即時現金需要做出一日至三個月的短期定期存款，並分別按短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及限制現金存入無近期拖欠記錄的可靠銀行。

綜合財務報表附註

25. 應付賬款及票據

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款	1,984,825	1,827,232
應付票據	186,664	134,380
	2,171,489	1,961,612

應付賬款不計息。購貨的平均信貸期為六十天至九十天不等。由關聯方授予的信貸期與非關聯方所授予的相若。

於各報告日本集團應付賬款的賬齡分析如下：

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月內	981,939	857,058
四至六個月	557,464	88,475
七至十二個月	227,420	584,898
一至兩年	151,352	227,083
兩至三年	39,361	47,297
三年以上	27,289	22,421
	1,984,825	1,827,232

26. 其他應付及應計款

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
預收及已收存款	2,811,995	2,692,184
應計款	1,187,265	1,264,399
應付母公司集團款項	-	740,553
其他應付款	1,168,562	1,088,894
	5,167,822	5,786,030

上述結餘為免息，並且無固定還款期。

綜合財務報表附註

27. 計息銀行貸款

	合同利率 (%)	到期日	二零零九年 六月三十日 人民幣千元	合同利率 (%)	到期日	二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動						
銀行貸款—已抵押 (附註38(a))	4.80-9.71	二零零九年 至 二零一零年	959,900	5.02-9.71	二零零九年	1,958,200
銀行貸款—無抵押	4.80-7.47	二零零九年 至 二零一零年	840,000	6.93-7.47	二零零九年	2,000,000
長期銀行貸款流動部份 —已抵押(附註38(a))	5.10-8.32	二零零九年 至 二零一零年	1,389,000	5.10-8.32	二零零九年	1,194,000
			3,188,900			5,152,200
非流動						
銀行貸款—已抵押 (附註38(a))	3.59-8.32	二零一零年 至 二零一五年	3,220,796	5.40-9.59	二零一零年 至二零一三年	1,872,700
			6,409,696			7,024,900

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
分析：		
銀行貸款還款：		
一年內或按要求	3,188,900	5,152,200
第二年內	1,038,500	1,322,000
第三年至第五年(包括第三年及第五年)	2,182,296	550,700
五年以上	—	—
	6,409,696	7,024,900

所有銀行貸款以人民幣計值。

若干銀行貸款由本集團資產作為抵押，其詳情載於附註38。

綜合財務報表附註

27. 計息銀行貸款(續)

截至二零零八年十二月三十一日，本集團銀行貸款人民幣1,000,000元由第三方擔保。

本公司董事按市場息率折讓未來現金流量估計銀行貸款的公平值。本公司董事認為本集團流動借貸及非流動借貸的賬面值於各報告日與其公平值相若。

28. 可退還稅款／應付稅款

(a) 可退還稅款

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
預付土地增值稅	28,215	20,953

(b) 應付稅款

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
應付企業所得稅	284,361	156,887
應付土地增值稅	263,581	164,372
	547,942	321,259

29. 公司債券

本公司已於二零零九年四月向中國公司投資者發行合共人民幣19億元的七年期公司債券(「債券」)。債券以固定年利率4.32厘計息並按年支付。債券由北京國有資本經營管理中心(北京市國資委所管理的一個實體)擔保。債券持有人有權於發行日期五週年屆滿時行使贖回權。於報告日，債券按攤銷成本法呈列。

綜合財務報表附註

30. 遞延稅項

以下為已確認的主要遞延稅項資產／(負債)及其於期間的變動：

	相關折舊 的折舊 撥備盈餘 人民幣千元	資產 減值撥備 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	收購子公司 所引起的 公平值調整 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	(143,821)	41,134	(752,174)	(95,497)	38,036	75,665	(836,657)
於期間綜合損益表中 計入／(扣除)(附註9)	(18,582)	-	(49,279)	50	10,211	27,747	(29,853)
於二零零九年六月三十日	(162,403)	41,134	(801,453)	(95,447)	48,247	103,412	(866,510)
於二零零八年一月一日	(113,514)	23,808	(524,273)	(42,307)	13,354	52,694	(590,238)
於期間綜合損益表中 計入／(扣除)(附註9)	(12,946)	8,426	(26,147)	320	14,263	(9,949)	(26,033)
於二零零八年六月三十日 (未經審核)	(126,460)	32,234	(550,420)	(41,987)	27,617	42,745	(616,271)

綜合財務報表附註

30. 遞延稅項(續)

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項資產淨值	177,648	119,199
確認於綜合財務狀況表的遞延稅項負債淨值	(1,044,158)	(955,856)
	(866,510)	(836,657)

於二零零九年六月三十日，本集團有約人民幣57,374,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣112,849,000元)的未動用稅項虧損，可用作抵銷產生該虧損起未來五年產生虧損課稅實體的未來應課稅利潤。於二零零九年六月三十日，就該等虧損而確認的遞延稅項資產金額約為人民幣9,207,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣24,805,000元)。由於未來利潤流難以預測，概無確認任何其餘稅項虧損的遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

31. 補充退休津貼及提早退休福利撥備

本集團已向其於二零零七年十二月三十一日前在中國退休的僱員支付補充退休津貼。於二零零七年十二月三十一日以後，本集團已終止於二零零七年十二月三十一日後退休僱員的補充退休津貼計劃。此外，本集團承諾向若干就多項本集團於二零零七年十二月三十一日前所採用的整頓方案而離職或提早退休的前僱員提供週期性福利。

確認於綜合財務狀況表的補充退休津貼及提早退休福利撥備金額如下：

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
未獲撥款界定福利責任現值	613,891	689,058
未確認精算虧損淨值	(5,283)	(84,969)
界定福利責任產生的負債淨值	608,608	604,089
分類為流動負債部份	(43,202)	(45,761)
非流動部份	565,406	558,328

本期間的界定福利責任的現值變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
期初	604,089	632,296
確認於綜合損益表的淨開支(附註7)	19,061	14,534
期間已支付福利	(14,542)	(14,376)
期終	608,608	632,454

綜合財務報表附註

31. 補充退休津貼及提早退休福利撥備(續)

確認於綜合損益表的淨開支分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
利息成本	11,031	14,420
精算虧損	8,030	114
淨開支	19,061	14,534
確認於行政開支	19,061	14,534

以上責任乃根據一家獨立合資格精算公司華信惠悅諮詢(上海)有限公司作出的精算估值，採用預計單位貸記法釐定。用作評估以上責任的重大精算假設如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
貼現率	3.50% – 3.75%	4.50%
提早退休人員薪金增長率	9.00%	9.00%
補充福利增長率	2.25%	2.25%

綜合財務報表附註

32. 遞延收入

遞延收入與為提升生產設施及新廠房建設而提供的財務津貼政府資助有關，該等收入會按相關物業、機器及設備的預計使用年期的加權平均數作為收入確認。

於期內根據流動及非流動負債入賬的遞延收入變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
期初賬面值	314,176	72,314
期間新增	19,705	15,000
期間解除至綜合損益表(附註6)	(25,900)	(5,058)
期終賬面值	307,981	82,256
其他應付及應計款所包括的流動部份	(9,780)	(15,636)
非流動部份	298,201	66,620

33. 其他非流動負債

截至二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，包括在本集團的「其他非流動負債」中含有關於本集團就搬遷其生產工廠而獲得的政府資助的結餘約人民幣227,000,000元。政府資助將獲用作支付搬遷開支及購買資產。於履行政府資助所附條件時，該結餘將會根據本集團會計政策抵銷應計或入賬至遞延收入的開支。

綜合財務報表附註

34. 股本

	註冊資本 人民幣千元	股份數目 千股	已發行資本 人民幣千元
於二零零八年一月一日及二零零八年 六月三十日(未經審核)	1,800,000	1,800,000	1,800,000
發行股份	1,000,000	1,000,000	1,000,000
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年六月三十日	2,800,000	2,800,000	2,800,000

於二零零八年七月二十五日，本公司的註冊股本由人民幣1,800百萬元增加至人民幣2,800百萬元。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司因發行1,000百萬股股份而取得約人民幣2,600百萬元的所得款項，其中的人民幣1,000百萬元及人民幣1,600百萬元分別入賬至股本及股份溢利賬戶。於上述股份發行後，由母公司持有的本公司股權所佔百分比由60.84%上升至65.73%。

35. 儲備

本集團於本期間的儲備變動已載述於綜合股權變動表中。

法定公積金

根據中國公司法，規定公司分配其10%的稅後利潤(根據商業企業會計準則、商業企業會計機制及其他中華人民共和國財政部發出適用於本公司的有關法規釐定)至法定盈餘公積金(「法定盈餘公積金」)，直至該公積金達至公司註冊資本的50%。根據中國公司法所載的若干限制，假設資本化後餘額不少於註冊資本的25%，部份法定盈餘公積金能夠轉換以增加本公司的繳足資本/已發行資本。

綜合財務報表附註

36. 收購子公司

截至二零零八年六月三十日止六個月，已收購子公司截至收購日期的可識別資產及負債公平值，與其緊接於相關收購之前的相應賬面值相若，詳情如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	21,827
存貨	6,559
應收賬款及票據	6,396
預付款、押金及其他應收款	3,172
現金及銀行結餘	10,802
應付賬款及票據	(1,718)
其他應付及應計款	(18,555)
應付稅款	(170)
	<u>28,313</u>
聯控實體權益	<u>(1,500)</u>
總代價	<u>26,813</u>
支付方式：	
現金	1,504
應收聯營公司款項	<u>25,309</u>
	<u>26,813</u>

綜合財務報表附註

36. 收購子公司(續)

截至二零零八年六月三十日止六個月，有關收購子公司的現金及現金等價物淨流入的分析如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
現金代價	1,504
收購現金及現金結餘	<u>(10,802)</u>
有關收購子公司的現金及現金等價物的淨流入	<u>(9,298)</u>

於收購日期至報告日期間，被收購公司對本集團收入及本集團稅前利潤的貢獻如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
集團收入	<u>31,822</u>
集團稅前利潤	<u>216</u>

倘若收購於期初完成，本集團的收入及稅前利潤將如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
集團收入	<u>4,786,407</u>
集團稅前利潤	<u>738,520</u>

綜合財務報表附註

37. 或有負債

(a) 截至報告日本集團擁有以下未撥備或有負債：

	附註	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
向銀行提供擔保以向若干本集團物業買家提供按揭信貸	(i)	983,888	748,037
向銀行提供擔保有關向母公司集團提供的貸款	(ii)	—	15,600
		983,888	763,637

附註：

(i) 截至二零零九年六月三十日，本集團就若干本集團物業買家安排的按揭貸款獲若干銀行所授出的按揭信貸提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家未能償還按揭款項，本集團須向銀行償還未能還款的買家所結欠的未償還按揭本金，以及應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定權及擁有權。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款之日開始，並於發出房產證時終止，該房產證通常於買家擁有該相關物業後若干期間內發出。

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

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

(b) 截至二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，本集團具有總額約人民幣176.3百萬元的與轉讓若干其他應向母公司支付結餘相關的或有負債。倘母公司無法就此等轉讓負債履行其責任，本集團仍須對此負責。根據一項彌償保證承諾，母公司已同意就因上述轉讓負債而產生的任何虧損或損害向本集團作出彌償保證。

(c) 截至二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日，本集團擁有與尚無其若干適當產權的物業相關的或有負債。本集團可能會受到懲罰、訴訟或其他行動。因為無法合理估計該等法律程序及索償的結果，所以概無就該等法律程序及索償作出撥備，而管理層相信虧損的可能性很小。母公司已同意就與不完整的產權證有關的任何虧損及損害彌償本集團。

綜合財務報表附註

38. 資產抵押

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

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	1,911,470	2,023,507
物業、廠房及設備	174,314	192,570
土地使用權	133,321	76,835
在建物業	2,440,021	2,437,173
	4,659,126	4,730,085

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

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	932,540	941,870
物業、廠房及設備	3,523	3,684
土地使用權	1,110	1,125
	937,173	946,679

上述附註38(b)中，截至二零零九年六月三十日的資產抵押已於二零零九年七月三日解除。

綜合財務報表附註

39. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註13)，經協商租期由一年至十五年不等。

於報告日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃可於以下年限收取之未來最低租金總額如下：

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	320,061	278,009
第二至第五年內(包括第二及第五年)	591,691	470,493
五年後	348,824	337,466
	1,260,576	1,085,968

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業、廠房及機器，經協商後，物業的租賃期介乎1年至26年不等。

於報告日，本集團根據不可撤銷經營租賃按以下年限應付的未來最低租金總額如下：

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	24,782	22,473
第二至第五年內(包括第二及第五年)	85,166	55,952
五年後	54,054	71,635
	164,002	150,060

綜合財務報表附註

40. 承諾

除詳載於上文附註39(b)之經營租賃承諾外，於報告日，本集團有以下資本及物業開發開支承諾：

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
已簽合同但未作撥備：		
物業、廠房及設備	643,802	306,396
正由本集團開發作銷售物業	1,328,996	1,695,067
向聯控實體投入資本	9,835	50,801
	1,982,633	2,052,264

41. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除該等綜合財務報表其他部份所披露的交易及結餘外，期內本集團與關聯方有以下重大交易：

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
向母公司集團銷售貨品	15,626	24,317
向母公司集團銷售物業	111,627	-
向聯控實體銷售貨品	6,647	11,451
向聯營公司銷售貨品	73,765	-
向母公司集團購買貨品	119,641	158,050
向聯控實體購買貨品	9,404	14,529
向聯營公司購買貨品	150,935	-
來自聯控實體的租金收入	2,328	1,940
來自聯營公司的租金收入	4,937	-
來自聯控實體的利息收入	6,502	16,997
向母公司集團銷售物業、廠房及設備	-	120,934

本公司的董事認為，本集團與上述關聯方的交易乃於一般及日常業務中進行，並按與非關聯方所訂立者相若的條款及條件進行。

綜合財務報表附註

41. 關聯方交易 (續)

(b) 關聯方未償付結餘

	截至 二零零九年 六月三十日 人民幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
— 聯營公司	11,030	8,503
其他應收款		
— 母公司集團	114,105	—
— 聯控實體	338,056	336,569
— 聯營公司	11,309	17,265
應付賬款		
— 聯控實體	5,293	—
— 聯營公司	838	3,814
其他應付款		
— 母公司集團	—	740,553
— 聯營公司	759	2,066

除應收聯控實體的款項總計約人民幣287,456,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣331,569,000元)為計息外，上述結餘均為免息。

(c) 本集團關鍵管理人員補助

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	1,484	1,202
退休金計劃供款	69	67
向關鍵管理人員支付的補助總計	1,553	1,269

綜合財務報表附註

41. 關聯方交易(續)

(d) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團於目前由國家控制實體主導的經濟領域經營業務。除與母公司集團進行的交易外，本集團亦與國家控制實體進行大部份業務。本公司董事認為，此等交易於本集團日常業務中按與非國家控制實體進行交易的相若條款進行。本集團亦已為產品及服務制訂定價政策，而該等定價政策並不視乎客戶是否為國家控制實體。經審慎考慮關係的本質，本公司董事認為此等交易並非須另行披露的重大關聯方交易。

42. 金融風險管理目的及政策

本集團的主要金融工具為計息銀行貸款、公司債券、現金及短期存款。該等金融工具的主要用途乃為本集團的營運融資。本集團擁有應收賬款及其他應收款及應付賬款及其他應付款等各種其他金融資產及負債，乃由其經營直接產生。

於報告日，本集團金融工具的賬面值與其公平值相若。公平值估計乃按於指定時間根據有關金融工具的相關市場資料作出。該等估計屬主觀性質，並涉及不確定因素及重大判斷事宜，因此不能準確釐定。假設的改變可對估計造成重大影響。

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。由於本集團所承擔的該等風險維持於最低水平，本集團並無使用任何衍生工具及其他工具以作對沖之用。本集團並無持有或發行衍生金融工具以作買賣之用。本公司董事會已審閱並同意該等風險管理的政策，並概述如下。

利率風險

利率風險指利率變動以致金融工具未來現金流量公平值波動的風險。浮動利率工具將導致本集團面臨市場利率變動風險，而固定利率工具將導致本集團面臨公平值利率風險。

綜合財務報表附註

42. 金融風險管理目的及政策(續)

利率風險(續)

截至二零零九年六月三十日，在所有其他變量不變的情況下，假定利率上浮／下浮100個基點將會導致本集團期內的利潤及留存利潤減少／增加約人民幣64百萬元(不考慮借貸成本資本化的影響)(截至二零零八年十二月三十一日止：人民幣70百萬元)。此敏感度分析是基於利率變動發生於報告日及應用於本集團於當日面對現金流利率風險的未償還債項上。

外幣風險

本集團的業務均位於中國，而大部份交易均以人民幣進行。除美元短期銀行存款外，本集團大部份資產及負債均以人民幣計值。人民幣兌外幣的匯率波動對本集團業績並無重大影響。本集團並無為其匯率風險作對沖。

美元與人民幣匯率的可能合理波動5%對本集團期內的利潤或虧損並無重大影響，亦對本集團的股權概無影響。

信貸風險

本集團僅與獲公認兼信譽可靠之第三方進行交易。按照本集團的政策，所有擬按信貸期進行交易的客戶，必須先通過信貸核實程序。此外，本集團持續監察應收結餘的情況，本集團的壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產包括現金及現金等價物、可供出售的金融資產、預付款、押金及其他應收款，該等金融資產的信貸風險源自交易對方的違約，最大風險程度等於該等工具的賬面值。

由於本集團僅與獲公認兼信譽可靠的第三方進行交易，故不需要任何抵押。

本集團已就若干物業買家安排銀行融資，並為該等買家提供還款責任擔保。該等擔保的披露詳情載於附註37。

綜合財務報表附註

42. 金融風險管理目的及政策(續)

流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲授充足信貸額為其承諾提供資金。

本集團於報告日之金融負債到期情況(以已訂約未貼現付款為基準)如下：

	截至二零零九年六月三十日				
	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	多於五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款	3,429,086	1,187,556	2,332,797	–	6,949,439
公司債券	82,080	82,080	246,240	2,039,077	2,449,477
應付賬款及票據	2,171,489	–	–	–	2,171,489
其他應付款	1,168,562	–	227,229	–	1,395,791
	6,851,217	1,269,636	2,806,266	2,039,077	12,966,196

	截至二零零八年十二月三十一日				
	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	三至五年 人民幣千元	多於五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款	5,464,545	1,396,994	594,012	–	7,455,551
應付賬款及票據	1,961,612	–	–	–	1,961,612
其他應付款	1,088,894	5,210	235,621	–	1,329,725
	8,515,051	1,402,204	829,633	–	10,746,888

綜合財務報表附註

42. 金融風險管理目的及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的主要目的為保障本集團繼續以持續基準經營的能力，以及維持健康的資本比率支持其業務，以及將股東的價值提升至最高。

本集團根據經濟狀況變動管理其資本架構及作出調整。為維持及調整資本架構，本集團可調整支付予股東的股息、向股東發還資本或發行新股。期內管理資本的目標、政策或過程並無變動。

本集團以借貸淨值股權比率監控資本，該比率為借貸淨值除以總資本。借貸淨值包括計息銀行貸款及公司債券減現金及現金等價物及限制現金。資本乃指總股權。

於期終時，本集團的策略是保持借貸淨值股權比率在健康資本水平，以支持其業務。本集團採取的主要策略包括但不限於審閱未來現金流量要求和支付到期債務的能力，保持可用銀行融資在合理水平及調整投資計劃和融資計劃(如必要)，以確保本集團擁有合理水平的資本支持其業務。期終的借貸淨值股權比率如下：

	截至 二零零九年 六月三十日	截至 二零零八年 十二月三十一日
計息銀行貸款	6,409,696	7,024,900
公司債券	1,889,533	-
減：現金及現金等價物	(2,047,273)	(1,881,897)
限制現金	(128,826)	(135,753)
借貸淨值	6,123,130	5,007,250
總股權	8,686,881	8,174,229
借貸淨值股權比率	70%	61%

綜合財務報表附註

43. 財務狀況表日後之事項

- (a) 於二零零九年七月，本公司按每股本公司H股6.38港元發行933,333,000股H股，共籌集約59.5億港元。本公司H股於二零零九年七月二十九日在香港聯交所主板上市。於二零零九年七月二十九日，母公司、天津市建築材料集團(控股)有限公司及中國信達資產管理公司分別將其75,367,105股、5,042,166股及3,112,447股本公司內資股轉換為H股，並向全國社會保障基金理事會(「社保基金」)轉讓該等股份。
- (b) 於二零零九年八月六日，本公司之H股超額配股權獲行使，及本公司按每股H股6.38港元額外發行139,999,500股H股，該等股份已於當日在香港聯交所掛牌上市。發行該等H股之所得款項總額約為8.9億港元。於二零零九年八月六日，母公司、天津市建築材料集團(控股)有限公司及中國信達資產管理公司分別將其11,305,029股、756,322股及466,866股本公司內資股轉換為H股，並向社保基金轉讓該等股份。

44. 批准綜合財務報表

董事會已於二零零九年八月二十八日批准並授權刊發該等綜合財務報表。