



2024 年面向专业投资者公开发行科技创新 可续期公司债券（第一期） 募集说明书摘要

注册金额	100 亿元
本期发行金额	不超过 15 亿元（含）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
债项评级	AAA
资信评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联席主承销商



住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼



住所：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A
座 11-21 层

签署日期：2024 年 4 月 18 日

声明

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）资产负债率较高的风险

发行人水泥与混凝土、房地产开发等业务属于资金密集型行业，业务发展需要大量的资金，且投入资金的周转周期较长，发行人通过借贷和债务融资以支持部分资金需求。截至 2023 年末，发行人合并财务报表口径的资产负债率为 65.01%，有息负债规模为 1,066.00 亿元。如果发行人无法优化资本结构，使资产负债率进一步升高，发行人有可能面临一定的资金周转压力和偿债风险。

（二）水泥业务收入风险

公司面临水泥价格波动导致的业绩波动风险。报告期内，发行人水泥及相关业务收入分别为 343.51 亿元、318.92 亿元和 268.80 亿元，占主营业务收入比例分别为 28.01%、31.20%和 25.11%。水泥产品收入占公司主营业务收入比例较高，且相关产品价格受宏观经济、基础设施建设、国内厂商产能变动等诸多因素影响，公司面临水泥价格波动导致的业绩波动风险。

（三）投资性房地产公允价值变动的风险

报告期内，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 6.52 亿元、6.12 亿元和 10.71 亿元，占各年利润总额的比例分别为 8.28%、18.41%和 356.39%，占各年净利润的比例分别为 12.51%、35.20%和-83.16%。投资性房地产公允价值变动收益在净利润中的占比较高，若未来宏观经济形势、商业地产的市场环境或其他原因导致商业地产市场出现波动，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

（四）发行人债务集中偿付风险

截至 2023 年末，发行人有息负债余额为 1,066.00 亿元，其中一年内到期的短期

债务合计金额约为 577.59 亿元，占比 54.18%。公司已制定通过自有资金、利用剩余授信额度、进一步实施债务工具融资等方式的偿债安排偿还。鉴于一方面公司已对一年内应偿付的负债作出合理的安排，另一方面，本次公司债券可用于偿还一年内应偿付的负债，债券发行后将显著缓解公司短期还债压力，优化公司债务结构，因此一年内债务集中偿付风险对本次公司债券的偿付不存在实质影响。目前发行人的短期借款基本处于合理水平，但若短期借款大幅波动将可能使发行人面临一定的债务支付压力。

（五）市场竞争风险

对水泥行业而言，尽管错峰生产解决了区域内的产量问题，但并未从根本上解决产能过剩问题。需求大幅下滑的背景下，错峰生产缓解市场供给压力的边际效用明显减弱，产能结构亟需优化。部分区域供需失衡，大打价格战，进一步加剧了市场竞争，行业整体利润下滑较为明显。同时由于区域发展不平衡，无论从需求还是效益水平，差距持续存在。

房地产行业在多重调控政策叠加及企业发展竞争下，多家地产企业暴雷，“保交楼”风险凸显。行业投资增速持续下滑，规模筑顶，利润下滑，去库存压力持续加大，集中度加速提升，市场分化的趋势更加明显。

（六）营业收入及净利润下滑的风险

报告期内，发行人营业收入分别为 1,236.34 亿元、1,028.22 亿元及 1,079.56 亿元，净利润分别为 52.13 亿元、17.40 亿元及 -12.87 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为 16.80 亿元、-5.39 亿元及 -20.28 亿元。2022-2023 年度，发行人营业收入及净利润均出现较大幅度下滑，主要原因是：（1）2022 年度，受行业等多种因素影响，水泥需求受到抑制，发行人水泥及熟料销量同比下降，同时煤炭等原燃材料均价同比上涨幅度较大，水泥及熟料成本同比上升，进一步压缩了水泥业务乃至新型绿色建材板块的利润空间；（2）2023 年度，发行人水泥业务持续降本增效，煤炭等主要原燃材料价格同比下降，水泥和熟料成本同比下降，期间费用同比减少，但水泥市场价格大幅下降，成本费用下降难以弥补价格下降；房地产开发业务受政策、市场等影响，结转面积和结转毛利率较去年同期有所下降。发行人存在营业收入及净利润下滑的风险。

（七）自本次债券取得发行注册后至募集说明书签署日，发行人重大事项如下：

经于 2024 年 3 月 28 日召开的第六届董事会第三十八次会议审议通过，发行人拟以 2023 年末总股本 10,677,771,134 股为基数向全体股东每 10 股派发现金股 0.25 元（含税），共计派发股利 266,944,278.35 元。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）永续期公司债券的特殊发行事项及其对投资者可能产生的影响

本期债券为永续期公司债券，存在续期选择权、递延支付利息选择权、强制付息事件、利息递延下的限制事项、赎回选择权和票面利率调整机制等特殊发行事项，具体约定详见“第二节 发行条款——二、本期债券的特殊发行条款”。

（二）本期债券会计处理

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）和财会[2019]2 号《永续债相关会计处理的规定》等相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。未来，若会计政策变更导致当前计入其他权益工具不再符合计入权益科目的条件，则发行人资产负债率将会有所提高，对发行人偿债能力将产生一定影响。

（三）本期债券偿付顺序

本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务。中国现行有效的法律规范并未针对非金融机构次级债的清偿顺序做出强制规定，本期永续期公司债券清偿顺序的合同安排并不违反中国法律法规。可能出现发行人资产不足以清偿其普通债务，导致次级债无法足额清偿的风险。

（四）本期债券的所得税安排

根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

（五）本期债券发行对象

本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

（六）债券存续期内市场利率波动风险

受国家宏观经济总体运行状况、货币政策、财政政策以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（七）本期债券发行上市

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

发行人最近一期末净资产为 943.64 亿元（截至 2023 年 12 月 31 日经审计的合并报表中所有者权益合计数），其中归属于母公司所有者权益合计 730.07 亿元，发行人合并报表口径资产负债率为 65.01%；发行人 2021-2023 年度实现的年均可分配利润为 13.90 亿元（2021-2023 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息。

（八）流动性风险

本期债券发行结束后，将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于交易所同意，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券持有人在本期债券上市后能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某

一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（九）本期债券增信措施

本期债券不提供担保。尽管在发行时，发行人已根据实际情况安排了多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（十）债券募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还超短期融资券。发行人如需变更本期公司债券的募集资金用途的，变更用途事项需经股东大会、董事会或董事会授权人员审批以及债券持有人会议审议通过，并根据债券募集说明书的约定履行变更募集资金用途的其他程序。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十一）投资者保护条款

本期债券偿债保障措施承诺及救济措施等投资者保护相关事项详见募集说明书“第十节投资者保护机制”。

（十二）本期债券受托管理人及债券持有人会议安排

为加强债券持有人权益保护，本期债券聘请第一创业证券承销保荐有限责任公司作为债券受托管理人，并制定了《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。提醒投资者认真阅读《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书，充分关注对自身权益具有影响的权责事项，切实维护自身权益。

（十三）信用评级变化的风险

本期债券资信评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人的主体信

用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

评级报告关注的主要风险包括：

1、房地产和水泥行业的下游需求减弱及市场竞争加大使公司面临较大的盈利压力。

2、房地产业务仍面临一定的投资压力，需关注资金平衡情况及房地产项目的去化进度。

跟踪评级安排如下：

详细情况参见募集说明书“第六节 发行人信用状况/一、发行人及本期债券的信用评级情况”。

自评级报告出具之日起，中诚信将对发债主体进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在债券存续期间不会发生任何负面变化。在债券存续期间，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，资信评级机构可能调低发行人信用级别或本期债券信用级别，进而会对投资者利益产生不利影响。

（十四）违约事项及纠纷解决机制

本期债券违约事项及纠纷解决机制详见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”，相关安排对投资人无重大不利影响。

（十五）通用质押式回购安排

发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行通用质押式回购交易的基本条件，本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	4
目录	8
释义	10
第一节 发行条款	13
一、本期债券的基本发行条款	13
二、本期债券的特殊发行条款	15
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	18
第二节 募集资金运用	19
一、本次债券的募集资金规模	19
二、本期债券募集资金使用计划	19
三、募集资金的现金管理	21
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	21
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	21
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	22
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	22
八、前次公司债券募集资金使用情况	23
第三节 发行人基本情况	24
一、发行人基本情况	24
二、发行人历史沿革情况及重大资产重组情况	24
三、发行人股权结构情况	31
四、发行人的重要权益投资情况	34
五、发行人的治理结构等情况	38
六、发行人的董监高情况	51

七、发行人主营业务情况	58
八、公司违法违规情况	96
九、发行人控股股东及其控制的其他企业资金占用及违规担保情况	96
十、公司房地产业务核查	96
十一、其他重要经营事项	97
第四节 财务会计信息	100
一、发行人财务报告总体情况	100
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	106
三、发行人财务状况分析	115
第五节 发行人信用状况	152
一、发行人及本期债券的信用评级情况	152
二、发行人其他信用情况	153
第六节 发行有关机构	158
一、本期债券发行的有关机构	158
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	161
第七节 备查文件	162
一、备查文件内容	162
二、备查文件查阅地点	162
三、备查文件查阅时间	163

释义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、金隅集团	指	北京金隅集团股份有限公司
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
北京国管中心、北京国管公司	指	北京国有资本运营管理有限公司（原北京国有资本经营管理中心）
本次公司债券、本次债券	指	经发行人 2023 年 10 月 27 日召开的第六届董事会第三十五次会议和 2023 年 11 月 22 日召开的 2023 年第二次临时股东大会审议通过，向专业投资者公开发行的面值总额不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券
本期公司债券、本期债券	指	北京金隅集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京金隅集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京金隅集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京金隅集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《北京金隅集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
主承销商	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司、首创证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
牵头主承销商、一创投行、受托管理人	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
联席主承销商	指	首创证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入
发行人律师	指	北京观韬中茂律师事务所
安永华明	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信、评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
监管银行	指	本期债券募集资金专项账户监管银行
《公司章程》	指	《北京金隅集团股份有限公司章程》

董事会	指	北京金隅集团股份有限公司董事会
监事会	指	北京金隅集团股份有限公司监事会
股东大会	指	北京金隅集团股份有限公司股东大会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
联交所	指	香港联合交易所有限公司
《联交所上市规则》	指	香港联合交易所有限公司《证券上市规则》
《上交所上市规则》	指	上海证券交易所《股票上市规则》
《上市规则》	指	香港联合交易所有限公司《证券上市规则》及上海证券交易所《股票上市规则》
《信息披露管理办法》	指	《北京金隅集团股份有限公司信息披露管理办法》
原金隅集团、金隅资产公司	指	原北京金隅集团有限责任公司，现已更名为北京金隅资产经营管理有限责任公司
冀东集团	指	冀东发展集团有限责任公司
冀东水泥	指	唐山冀东水泥股份有限公司
冀东装备	指	唐山冀东装备工程股份有限公司
京国发基金	指	北京京国发股权投资基金（有限合伙）
中材股份	指	中国中材股份有限公司
北方房地产	指	北方房地产开发有限责任公司
天津建材	指	天津市建筑材料集团（控股）有限公司
合生集团	指	合生创展集团有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
泰安平和	指	泰安平和投资有限公司
华熙昕宇	指	华熙昕宇投资有限公司
润丰投资	指	润丰投资集团有限公司
北京泰鸿	指	北京泰鸿投资（集团）有限公司（现已更名为西藏泰鸿）
西藏泰鸿	指	西藏泰鸿投资有限公司
太行水泥	指	河北太行水泥股份有限公司
居然控股	指	北京居然之家投资控股集团有限公司

居然之家	指	居然之家新零售集团股份有限公司
熟料	指	主要矿物成分为硅酸钙，是制造水泥的主要原料
加气混凝土	指	以硅质材料（砂、粉煤灰及含硅尾矿等）和钙质材料（石灰、水泥）为主要原料，掺加发气剂（铝粉），通过配料、搅拌、浇注、预养、切割、蒸压、养护等工艺过程制成的轻质多孔硅酸盐制品
耐火材料	指	受热时不会严重变形或产生化学变化的材料
矿棉吸声板	指	以粒状棉为主要原料加入其他添加物高压蒸挤切割制成，不含石棉，吸音性能好
玻璃棉	指	玻璃纤维中的一个类别，是一种人造无机纤维。采用石英砂、石灰石、白云石等天然矿石为主要原料，配合一些纯碱、硼砂等化工原料熔成玻璃
岩棉	指	矿物棉的一种，以天然岩石如玄武岩、辉长岩、白云石、铁矿石、铝矾土等为主要原料，经高温熔化、纤维化而制成的无机质纤维
保障性住房、保障房	指	保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成
最近三年、报告期	指	2021 年度、2022 年度及 2023 年度
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：北京金隅集团股份有限公司。

（二）债券全称：北京金隅集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2024 年 3 月 11 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京金隅集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕412 号），注册规模为不超过 100 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 15 亿元（含 15 亿元），不设置超额配售。

（五）债券期限：本期债券基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为一个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券的期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

本期债券首个重新定价周期的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人在首个周期末或后续周期末行使续期选择权，则从第二个周期开始，票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点；此后每个周期重置票面利率为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点，依此类推，该 300 个基点不累进叠加。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网站（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值（四

舍五入计算到 0.01%); 后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中, 待偿期为 3 年的国债收益率算术平均值 (四舍五入计算到 0.01%)。

(八) 发行对象: 本期债券面向专业投资者公开发行。

(九) 发行方式: 本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) 承销方式: 本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) 起息日期: 本期债券的起息日为 2024 年 4 月 26 日。

(十二) 付息方式: 本期债券采用单利计息, 付息频率为按年付息。

(十三) 利息登记日: 本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日, 在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人, 均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) 付息日期: 若发行人未行使递延支付利息选择权, 本期债券首个周期的付息日期为 2025 年至 2027 年间每年的 4 月 26 日。(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日, 顺延期间付息款项不另计利息)。若发行人行使递延支付利息权, 付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

(十五) 兑付方式: 本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单, 本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) 兑付金额: 若在本期债券的某一续期选择权行权年度, 发行人选择在该周期末到期全额兑付本期债券, 则本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积, 于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

(十七) 兑付登记日: 本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日, 在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人, 均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日期: 若在某一个重新定价周期末, 发行人选择全额兑付本期债券, 则该重新定价周期的第 3 个计息年度的付息日即为本期债券的兑付日 (遇非交易日顺延至其后的第 1 个交易日)。

(十九) 偿付顺序: 本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务和

其他债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集的资金在扣除发行费用后，拟用于偿还超短期融资券。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）续期选择权：本期债券的基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期（“重新定价周期”），在每个周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本期约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：1、本期债券的基本情况；2、债券期限的延长时间；3、后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

（二）递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：1、本期债券的基本情况；2、本期利息的付息期间、本期递延支付的利息金额及全部递延利息金额；3、发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；4、受托管理人出具的关于递延支付

利息符合递延支付利息条件的专项意见；5、律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

（三）强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：1、向普通股股东分红；2、减少注册资本。

（四）利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：1、向普通股股东分红；2、减少注册资本。

（五）会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计师安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本期发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

（六）赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。

情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

（1）由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

（2）由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规，相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释

变更后的首个付息日）前 20 个工作日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2014〕23 号）、《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

（1）由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

（2）由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个工作日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

（七）税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

本期债券在上交所上市前的重要日期安排如下：

- 1、发行公告日：2024 年 4 月 23 日。
- 2、发行首日：2024 年 4 月 25 日。
- 3、发行期限：2024 年 4 月 25 日至 2024 年 4 月 26 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人第六届董事会第三十五次会议、2023 年第二次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2024〕412 号），本次债券注册总额为不超过 100 亿元（含 100 亿元）。

本次债券采用分期发行的方式，本期债券为本次债券的第一期发行，发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

金隅集团一贯坚持科技创新在公司高质量发展全局中的核心地位，深入实施创新驱动发展战略，不断提升科技创新能力，为公司高质量发展打造新质生产力。金隅集团持续整合各方面资源投入到支撑企业高质量发展的创新实践之中，加快推动关键核心技术攻关，积极参与前瞻性战略性国家重大科技项目和技术研发任务，高标准打造多层次创新平台体系，大力推动科技创新成果转化。

近年来，金隅集团科技创新成果丰硕，在行业内树立了科技创新典范。2023 年度，金隅集团获授权专利 623 项（其中发明专利 103 项），软著 35 项；截至 2023 年末，金隅集团拥有有效专利 3,939 项，其中发明专利 570 项、国际专利 4 项，软件著作权 246 项。“十四五”以来，金隅集团主编发布标准 47 项，其中含国际标准 2 项，国家标准 8 项，行业标准 9 项；获省部级（含全国一级行业协会）科技奖 42 项，其中省部级政府一等奖 2 项。2023 年度，金隅集团新增 24 家省级“专精特新”企业，金隅集团所属企业累计获得省级及以上“专精特新”企业认定 72 家次，其中国家级专精特新“小巨人”企业 5 家；新增 5 家国家高新技术企业认定，国家高新技术企业累计达到 84 家；冀东装备获国家级工业设计中心、北京检验院获国家“产业技术基础公共服务平台”，冀东装备、高压电瓷、三重镜业 3 家企业获省级制造业单项冠军企业。

金隅集团切实发挥科技创新引领作用，开展基础性、前沿性研究，全面实施绿色低碳转型升级。具体来看：

1、发展低碳负碳技术。依托北水环保碳捕集利用封存（CCUS）示范项目，低能耗碳捕集吸收剂、复杂烟气保碳脱硫处理、钢渣等固体废弃物的固碳提质工艺等前沿技术研究取得新进展；高效梯度燃烧型水泥窑外分解炉技术成果在左权金隅水泥有限公司中试落地，窑系统阻力和熟料烧成标煤耗均有显著降低。

2、研发并推广应用低碳产品。全力推进大规模高贝熟料量产实验，取得良好效果，已在部分矿山路面和大体积混凝土工程进行应用示范。

3、建立矿山生态修复碳汇模型。形成了矿山治理+生态修复+固碳增汇+新型土壤替代的新思路，在唐县冀东水泥有限责任公司矿山实现治理面积 6.44 万m²。

4、打造绿色低碳示范项目。完成北京金海燕物业管理有限公司办公楼超低能耗建筑改造和平谷砂浆科创中心零碳建筑示范项目建设，打造兴发科技园零碳建筑、上海杨浦超低能耗建筑示范，实现零碳建筑成套技术在新建工程中成功应用。

未来金隅集团将进一步提高对于“创新是第一动力”战略定位的认识，以科技创新为引领支撑，以产业升级为方向路径，持续强化科技创新和产业延链补链强链协同共进，以科技创新推动产业创新在新材料、“双碳”和数智化等方面加快形成金隅特色“新质生产力”，提高核心竞争力，助推公司高质量发展。因此在本期债券存续期内，金隅集团将持续保持技术创新能力和科创属性。

《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》之“第七章 科技创新公司债券”第 7.1.3 条规定：“科创企业类发行人应当具有显著的科技创新属性，并符合下列情形之一：

（一）发行人最近 3 年研发投入占营业收入比例 5% 以上，或最近 3 年研发投入金额累计在 6000 万元以上；

（二）发行人报告期内科技创新领域累计营业收入占营业总收入的比例 50% 以上；

（三）形成核心技术和主营业务收入的发明专利（含国防专利）合计 30 项以上，或具有 50 项以上著作权的软件行业企业。

发行人最近三年研发费用分别为 3.47 亿元、4.10 亿元和 5.30 亿元，符合上述标准（一），依据中国证监会、上交所出具的相关法律和规范性文件，结合发行人所处行业及业务发展目标等因素，发行人可认定为科创企业类发行人，本期债券可认定为

科技创新公司债券。

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还银行贷款、债券及其他债务融资工具和/或补充流动资金，其中用于偿付回售或到期公司债券本金的募集资金不低于 60 亿元（含 60 亿元）。

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还超短期融资券，明细如下：

单位：亿元

序号	贷款类型	借款银行	借款日	到期日	本金金额	拟偿还金额
1	23 金隅 SCP005	北京银行	2023/11/20	2024/5/17	20.00	15.00

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能对偿还的具体有息债务进行适当的调整。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人如需变更本期公司债券的募集资金用途的，变更用途事项需经股东大会、董事会或董事会授权人员审批以及债券持有人会议审议通过，并根据债券募集说明书的约定履行变更募集资金用途的其他程序。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为维护发行人募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，发行人、受托管理人与监管银行将签署《募集资金专项账户监管协议》，

约定发行人于监管银行开立募集资金专项账户，委托监管银行对该账户进行管理。

本期债券募集资金到账后，发行人将根据《北京金隅集团股份有限公司资金归集管理办法》关于资金归集的相关要求，将募集资金划转至公司开设在全资子公司北京金隅财务有限公司的一般结算账户。发行人的资金归集安排不会影响其自由支配自有资金的能力，对发行人自身偿债能力无不利影响。

债券受托管理人将在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且募集资金运用后，公司的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司资产规模体量较大，资金需求量较大，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

（三）有利于控制发行人财务成本

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上，本期债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金、加强资产负债结构管理的重要举措之一，将为公司的业务发展以及盈利增长奠定良好的基础。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不直接或间接用于购置土地，不用于房地产业务，不转借他人使用，不用于弥补亏损，不用于非生产性支出，不用于高耗能、高排放项目等用途，并将建立切实有效的募集

资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于2022年6月20日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京金隅集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕1273号），注册规模为不超过100亿元。

发行人于2022年8月23日发行北京金隅集团股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第三期），该期债券分为两个品种，品种一债券简称“22金隅Y5”，实际发行规模20亿元，3+N年期，最终票面利率2.95%，品种二债券简称“22金隅Y6”，实际发行规模5亿元，5+N年期，最终票面利率3.35%。该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于2023年4月21日发行北京金隅集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行科技创新永续期公司债券（第一期），该期债券分为两个品种，品种一债券简称“金隅KY01”，2+N年期，实际发行规模0亿元；品种二债券简称“金隅KY02”，3+N年期，实际发行规模20亿元，最终票面利率3.45%。该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于2023年5月11日发行北京金隅集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行科技创新永续期公司债券（第二期），3+N年期，实际发行规模20亿元，最终票面利率3.36%。该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于2023年6月6日发行北京金隅集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行科技创新永续期公司债券（第三期），该期债券分为两个品种，品种一债券简称“金隅KY04”，实际发行规模5亿元，2+N年期，最终票面利率3.10%，品种二债券简称“金隅KY05”，实际发行规模30亿元，3+N年期，最终票面利率3.35%。该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称:	北京金隅集团股份有限公司
法定代表人:	姜英武
注册资本:	10,677,771,134 元
实缴资本:	10,677,771,134 元
设立日期:	2005 年 12 月 22 日
统一社会信用代码:	91110000783952840Y
住所:	北京市东城区北三环东路 36 号
邮政编码:	100013
所属行业:	非金属矿物制品业
电话:	010-66417706
传真:	010-66410889
信息披露事务负责人及其职位与联系方式:	张建锋 董事会秘书 010-66417706
经营范围:	技术开发、技术服务；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机械设备租赁；房地产开发经营；物业管理；销售自产产品；制造建筑材料、家具、建筑五金；木材加工。
公司网址:	http://www.bbmj.com.cn

二、发行人历史沿革情况及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

2005 年 3 月 30 日，北京市人民政府以第 22 期《北京市人民政府关于研究金隅集团重组改制等有关问题的会议纪要》，原则同意原金隅集团的改制方案，并授权北京市发改委对原金隅集团改制发起设立发行人进行核准。

根据北京市国资委于 2005 年 12 月 7 日印发的《关于同意北京金隅集团有限责任公司改制重组方案的批复》（京国资规划字[2005]48 号）和北京市发改委于 2005 年 12 月 22 日印发的《关于同意设立北京金隅股份有限公司的函》（京发改[2005]2682 号）的批准，原金隅集团进行了重组改制，并联合中国非金属材料总公司、合生集团、北

方房地产以及天津建材发起设立了发行人。

根据北京中证评估有限公司于 2005 年 10 月 31 日出具的《北京金隅集团有限责任公司重组改制并发起设立股份公司项目资产评估报告书》（中证评报字[2005]第 023 号），以 2004 年 12 月 31 日为评估基准日，原金隅集团投入发行人的资产（包括货币、实物、长期股权投资、无形资产等）总计 472,998.50 万元，负债总计 185,038.30 万元，净资产总计 287,960.20 万元，较评估前净资产 202,585.53 万元增值 85,374.67 万元，净资产增值率为 42.14%。

北京市国资委于 2005 年 12 月 7 日印发了《关于对北京金隅集团有限责任公司拟发起设立股份有限公司资产评估项目予以核准的批复》（京国资产权字[2005]123 号）对上述资产评估结果予以核准。

2005 年 12 月 7 日，北京市国资委印发了《关于北京金隅股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（京国资产权字[2005]128 号），批准了发行人国有股权管理方案，批准发行人总股本 180,000 万股，折股比例为 1: 0.6843，溢价部分计入资本公积。

2005 年 12 月 19 日，原金隅集团、中国非金属材料总公司、合生集团、北方房地产及天津建材签署了《北京金隅股份有限公司发起人协议》。2005 年 12 月 21 日，发行人召开了创立大会，通过了《北京金隅股份有限公司章程》，前述发起人于同日签署了《北京金隅股份有限公司章程》。2005 年 12 月 22 日，北京市工商局向发行人核发《企业法人营业执照》（注册号 1100001922263）。2007 年 12 月 12 日，北京市工商局向发行人核发记载实收资本已缴足的《企业法人营业执照》（注册号 110000410285245）。

2006 年 2 月 7 日，商务部印发了《商务部关于同意设立中外合资股份制企业北京金隅股份有限公司的批复》（商资批[2006]437 号），同意发起设立发行人，并同意发行人发起人于 2005 年 12 月 21 日签署的《公司章程》。2006 年 2 月 9 日，商务部向发行人核发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资资审 A 字[2006]0066 号）。

（二）发行人历史沿革

序号	发生时间	事件类型	基本情况
----	------	------	------

1	2005/12/22	设立	2005 年 12 月 21 日，发行人召开了创立大会，通过了《北京金隅股份有限公司章程》，发起人于同日签署了《北京金隅股份有限公司章程》。 2005 年 12 月 22 日，北京市工商局向发行人核发《企业法人营业执照》（注册号 1100001922263）。
2	2007/07/17	股东变更	2007 年 7 月 17 日，经国务院国资委《关于设立中国中材股份有限公司的批复》（国资改革[2007]651 号）批准，发行人发起人之一中国非金属材料总公司重组改制变更设立为中材股份。
3	2008/02/29	增资及股份转让	发行人本次增资发行 100,000 万股普通股，由发行人原股东原金隅集团和中国信达等 5 家新投资者以现金认购。原发起人股东北方房地产将所持 7.6% 的股权转让予原金隅集团。增资后，发行人注册资本由 180,000 万元增加至 280,000 万元，股本总额由 180,000 万股增加至 280,000 万股。 根据中兴华出具的中兴华验字（2008）第 007 号、中兴华验字（2008）第 016 号《验资报告》，上述增加的注册资本均已缴足。
4	2009/07/29	境外发行及 H 股上市	2009 年 7 月 29 日，发行人在香港发行 93,333.30 万股 H 股并在联交所上市，每股发行价为 6.38 港元，股票代码为 02009。发行人另行使超额配股权，超额配发股份 13,999.95 万股 H 股，配发价格为 6.38 港元。发行人的国有股东向社保基金转让 9,604.9935 万股内资股，该等转让于社保基金的内资股按 1: 1 的比例转换为 H 股。 H 股发行后，发行人注册资本由 280,000.00 万元增加至 387,333.25 万元，股本总额由 280,000.00 万股增加至 387,333.25 万股。 根据北京兴华出具的（2009）京会兴验字第 2-026 号《验资报告》，截至 2009 年 8 月 6 日，发行人实收资本（股本）占注册资本总额的 100%。
5	2011/02/22	换股吸收合并太行水泥及 A 股上市	发行人向太行水泥原股东（除发行人以外）发行 41,040.456 万股 A 股股份，用作支付换股吸收合并的对价。新增股份于 2011 年 2 月 22 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续，并于 2011 年 3 月 1 日在上交所上市交易。换股吸收合并太行水泥后，发行人注册资本由 387,333.25 万元增加至 428,373.706 万元，股本总额由 387,333.25 万股增加至 428,373.706 万股。 根据北京兴华出具的（2011）京会兴验字第 4-007 号《验资报告》，截至 2011 年 2 月 22 日，发行人实收资本（股本）占注册资本总额的 100%。
6	2014/03/26	非公开发行 A 股股票	发行人向原金隅集团和京国发基金以 5.58 元/股分别发行 448,028,673 股和 52,874,551 股 A 股股票，合计 500,903,224 股。新增股份于 2014 年 3 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续。 本次发行后，发行人注册资本由 4,283,737,060 元增加至 4,784,640,284 元，股本总额由 4,283,737,060 股增加至 4,784,640,284 股。 根据安永华明出具的安永华明（2014）验字第 60667053_A02 号《验资报告》，截至 2014 年 3 月 24 日，发行人共计募集资金人民币 2,795,039,989.92 元，扣除与发行有关的费用 20,304,100.00 元，募集资金净额为 2,774,735,889.92 元，其中新增注册资本 500,903,224.00 元，资本公积股本溢价 2,273,832,665.92 元。
7	2015/12/03	非公开发行 A 股股票	发行人向包括原金隅集团在内的 8 名投资者以 8.48 元/股共发行 554,245,283 股 A 股股票。该等新增股份于 2015 年 12 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续。 本次发行后，发行人注册资本由 4,784,640,284 元增加至 5,338,885,567 元，股本总额由 4,784,640,284 股增加至 5,338,885,567 股。 根据安永华明出具的安永华明（2015）验字第 60667053_A02 号《验资报告》，截至 2015 年 11 月 30 日，发行人共计募集资金人民币 4,699,999,999.84 元，扣除与发行有关的费用 62,124,960.00 元，募集资金净额为 4,637,875,039.84 元，其中新增注册资本 554,245,283.00 元，资本公积股本溢价 4,083,629,756.84 元。
8	2016/07/06	利润分配及资本公积转增股本	公司以 2015 年 12 月 31 日总股本 5,338,885,567 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，共计转增 5,338,885,567 股，转增后公司股本将增至 10,677,771,134 股，至 2016 年 7 月 6 日，公司 2015 年度利润分配及资本公积转增股本事宜已经实施完毕，公司注册资本由 5,338,885,567 元变更为 10,677,771,134 元。
9	2016/12/29	国有股份无偿划转	2016 年 11 月 11 日，国务院国资委出具《关于北京金隅集团有限责任公司将所持北京金隅股份有限公司全部股份无偿划转给北京国有资本经营管理中心有关问题的批复》（国资产权[2016]1182 号），同意原金隅集团

			将所持的发行人全部 A 股股份无偿划转给北京国管中心。 2016 年 12 月 29 日，发行人收到北京国管中心转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认发行人国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。
10	2017/12/19	公司名称变更	发行人名称由“北京金隅股份有限公司”变更为“北京金隅集团股份有限公司”，并于北京市工商行政管理局完成了变更登记。

1、2007 年股东变更

2007 年 7 月 17 日，经国务院国资委《关于设立中国中材股份有限公司的批复》（国资改革[2007]651 号）批准，发行人发起人之一中国非金属材料总公司重组改制变更设立为中材股份。

2、2008 年增资及股份转让

2008 年 2 月 29 日，发行人召开 2008 年第一次临时股东大会，审议批准了《北京金隅股份有限公司增资扩股方案》。北京市国资委于 2008 年 2 月 20 日以《关于同意金隅集团受让北方房地产开发有限责任公司所持北京金隅股份有限公司 7.6% 股权的批复》（京国资[2008]60 号）、并于 2008 年 3 月 14 日以《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京金隅股份有限公司增资扩股的批复》（京国资改革字[2008]68 号）批准本次增资及股份转让。商务部于 2008 年 7 月 25 日以《商务部关于同意北京金隅股份有限公司增资扩股的批复》（商资批[2008]1001 号）批准本次增资扩股及股权转让。发行人本次增资发行 100,000 万股普通股，由发行人原股东原金隅集团和中国信达等 5 家新投资者以现金认购。其中，原金隅集团认购 60,840 万股，新增股东新天域投资有限公司（现已更名为泰安平和）认购 13,310 万股，中国信达认购 7,600 万股，华熙昕宇认购 6,840 万股，润丰投资认购 6,000 万股，北京泰鸿（现已更名为西藏泰鸿）认购 5,410 万股。原发起人股东北方房地产将所持 7.6% 的股权转让予原金隅集团。增资后，发行人注册资本由 180,000 万元增加至 280,000 万元，股本总额由 180,000 万股增加至 280,000 万股。

根据中兴华出具的中兴华验字（2008）第 007 号、中兴华验字（2008）第 016 号《验资报告》，上述增加的注册资本均已缴足。

3、2009 年境外发行及 H 股上市

2008 年 8 月 6 日，发行人召开 2008 年第二次临时股东大会，审议通过发行人首次公开发行境外上市外资股（H 股）的发行方案。就本次发行，发行人获得北京市人

民政府于 2008 年 8 月 6 日出具的《北京市人民政府关于同意北京金隅股份有限公司申请在香港联合交易所主板上市的函》（京政函[2008]104 号）、中国证监会于 2009 年 6 月 22 日印发的《关于核准北京金隅股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监许可[2009]550 号）和国务院国资委于 2008 年 8 月 6 日出具的《关于北京金隅股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2008]745 号）的批准，并于 2009 年 7 月 28 日取得联交所的上市批准。

2009 年 7 月 29 日，发行人在香港发行 93,333.30 万股 H 股并在联交所上市，每股发行价为 6.38 港元，股票代码为：02009。发行人另行使超额配股权，超额配发股份 13,999.95 万股 H 股，配发价格为 6.38 港元。发行人的国有股东向社保基金转让 9,604.9935 万股内资股，该等转让于社保基金的内资股按 1:1 的比例转换为 H 股。H 股发行后，发行人注册资本由 280,000.00 万元增加至 387,333.25 万元，股本总额由 280,000.00 万股增加至 387,333.25 万股。

根据北京兴华出具的（2009）京会兴验字第 2-026 号《验资报告》，截至 2009 年 8 月 6 日，发行人实收资本（股本）占注册资本总额的 100%。

4、2011 年换股吸收合并太行水泥及 A 股上市

2010 年 9 月 14 日，发行人召开 2010 年第三次临时股东大会，审议通过了发行人换股吸收合并太行水泥的方案。就本次换股吸收合并，发行人获得国务院国资委于 2010 年 9 月 1 日出具的《关于北京金隅股份有限公司换股吸收合并河北太行水泥股份有限公司有关问题的批复》（国资产权[2010]918 号）、北京市国资委于 2010 年 9 月 21 日出具的《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京金隅股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（京国资产权[2010]155 号）、北京市商委于 2011 年 2 月 11 日出具的《北京市商务委员会关于北京金隅股份有限公司换股吸收合并河北太行水泥股份有限公司的批复》（京商务资字[2011]86 号），并于 2011 年 1 月 28 日获得中国证监会《关于核准北京金隅股份有限公司吸收合并河北太行水泥股份有限公司的批复》（证监许可[2011]168 号）及《关于核准北京金隅股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2011]166 号）。

发行人向太行水泥原股东（除发行人以外）发行 41,040.456 万股 A 股股份，用作支付本次换股吸收合并的对价。发行人换股价格为 9.00 元/股，太行水泥换股价格为

10.80 元/股，由此确定的发行人和太行水泥的换股比例为 1.2: 1。该等新增股份于 2011 年 2 月 22 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续，并于 2011 年 3 月 1 日在上海证券交易所上市交易，股票代码为：601992。换股吸收合并太行水泥后，发行人注册资本由 387,333.25 万元增加至 428,373.706 万元，股本总额由 387,333.25 万股增加至 428,373.706 万股。

根据北京兴华出具的（2011）京会兴验字第 4-007 号《验资报告》，截至 2011 年 2 月 22 日，发行人实收资本（股本）占注册资本总额的 100%。

5、2014 年度非公开发行 A 股股票

2013 年 10 月 30 日，发行人召开 2013 年第一次临时股东大会，审议通过了发行人非公开发行股票的方案。就该次非公开发行，发行人获得北京市国资委于 2013 年 10 月 10 日出具的《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京金隅股份有限公司都非公开发行股票有关问题的批复》（京国资产权[2013]210 号），并于 2014 年 3 月 20 日获得中国证监会《关于北京金隅股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]312 号）。

发行人向原金隅集团和京国发基金以 5.58 元/股分别发行 448,028,673 股和 52,874,551 股 A 股股票，合计 500,903,224 股。该等新增股份于 2014 年 3 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续。本次发行新增股份的性质为有限售条件流通股，原金隅集团、京国发基金认购的本次非公开发行 A 股股票自发行结束之日起三十六个月内不得转让，预计上市流通时间为 2017 年 3 月 26 日。本次发行后，发行人注册资本由 4,283,737,060 元增加至 4,784,640,284 元，股本总额由 4,283,737,060 股增加至 4,784,640,284 股。

根据安永华明出具的安永华明（2014）验字第 60667053_A02 号《验资报告》，截至 2014 年 3 月 24 日，发行人共计募集资金人民币 2,795,039,989.92 元，扣除与发行有关的费用 20,304,100.00 元，募集资金净额为 2,774,735,889.92 元，其中新增注册资本 500,903,224.00 元，资本公积股本溢价 2,273,832,665.92 元。

6、2015 年度非公开发行 A 股股票

2015 年 5 月 27 日，发行人召开 2014 年度股东周年大会，审议通过 2015 年度非

公开发行政股票的方案。就该次非公开发行，发行人于 2015 年 5 月 5 日公告了北京市国资委出具的《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京金隅股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（京国资产权[2015]62 号），并于 2015 年 10 月 28 日领取了中国证监会《关于核准北京金隅股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2336 号）。

发行人向包括原金隅集团在内的 8 名投资者以 8.48 元/股共发行 554,245,283 股 A 股股票。该等新增股份于 2015 年 12 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续。本次发行新增股份的性质为有限售条件流通股，原金隅集团认购的本次非公开发行 A 股股票自发行结束之日起三十六个月内不得转让、其他投资者认购的本次非公开发行 A 股股票自发行结束之日起十二个月内不得转让。本次发行后，发行人注册资本由 4,784,640,284 元增加至 5,338,885,567 元，股本总额由 4,784,640,284 股增加至 5,338,885,567 股。

根据安永华明出具的安永华明（2015）验字第 60667053_A02 号《验资报告》，截至 2015 年 11 月 30 日，发行人共计募集资金人民币 4,699,999,999.84 元，扣除与发行有关的费用 62,124,960.00 元，募集资金净额为 4,637,875,039.84 元，其中新增注册资本 554,245,283.00 元，资本公积股本溢价 4,083,629,756.84 元。

7、2015 年度利润分配及资本公积转增股本

公司以 2015 年 12 月 31 日总股本 5,338,885,567 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.30 元（含税），共计派发股利总计人民币 160,166,567.01 元；以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，共计转增 5,338,885,567 股，转增后公司股本将增至 10,677,771,134 股，至 2016 年 7 月 6 日，公司 2015 年度利润分配及资本公积转增股本事宜已经实施完毕，公司注册资本由 5,338,885,567 元变更为 10,677,771,134 元。

8、2016 年度国有股份无偿划转

2016 年 10 月 17 日，根据北京市国资委《关于无偿划转北京金隅股份有限公司 44.93% 国有股权的通知》，原金隅集团将其持有的发行人全部国有股份无偿划转至北京国管中心。

2016 年 10 月 21 日，北京国管中心与原金隅集团签署了《关于北京金隅股份有限

公司的股份划转协议》。

2016 年 11 月 11 日，国务院国资委出具《关于北京金隅集团有限责任公司将所持北京金隅股份有限公司全部股份无偿划转给北京国有资本经营管理中心有关问题的批复》（国资产权[2016]1182 号），同意原金隅集团将所持的发行人全部 A 股股份无偿划转给北京国管中心。

2016 年 11 月 17 日，香港证券及期货事务检察委员会同意豁免北京国管中心就本次无偿划转而应履行的要约收购义务。

2016 年 12 月 9 日，中国证监会出具《关于核准豁免北京国有资本经营管理中心及其一致行动人要约收购北京金隅股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2016]3027 号），核准豁免北京国管中心及其一致行动人因国有资产行政划转而应履行的要约收购义务。

2016 年 12 月 29 日，发行人收到北京国管中心转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认发行人国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

本次无偿划转实施后，发行人的控股股东变更为北京国管中心，实际控制人仍为北京市国资委。

9、2017 年公司名称变更

2017 年 12 月 19 日，发行人名称由“北京金隅股份有限公司”变更为“北京金隅集团股份有限公司”，并于北京市工商行政管理局完成了变更登记。

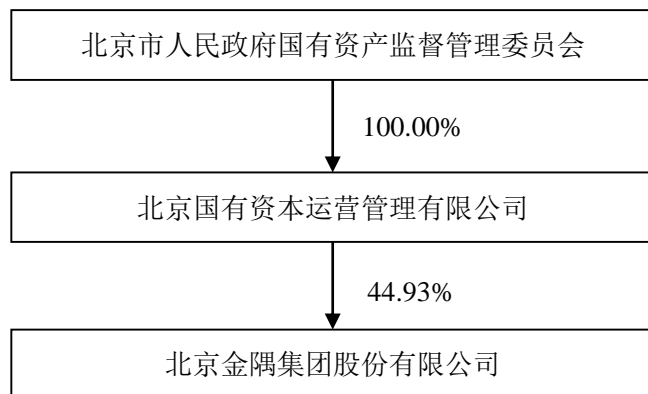
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人股权结构情况

（一）发行人股权结构图

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）报告期末股东情况

截至报告期末，发行人前十大股东及持股情况如下表所示：

单位：股、%

股东全称	期末持股数量	比例	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				状态	数量	
北京国有资本运营管理有限公司	4,797,357,572	44.93	-	无	-	国有法人
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,338,764,870	21.90	-	无	-	境外法人
中建材投资有限公司	402,940,000	3.77	-	无	-	国有法人
香港中央结算有限公司	89,325,237	0.84	-	无	-	未知
润丰投资集团有限公司	75,140,000	0.70	-	冻结	75,140,000	境内非国有法人
国信证券—中建材投资有限公司—国信证券鼎信掘金 2 号单一资产管理计划	57,000,000	0.53	-	无	-	其他
中国证券金融股份有限公司	53,695,622	0.50	-	无	-	其他
王健	47,698,300	0.45	-	无	-	境内自然人
北京国发股权投资基金（有限合伙）	43,115,900	0.40	-	无	-	其他
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	26,141,134	0.24	-	无	-	其他

（三）控股股东基本情况

截至报告期末，北京国有资本运营管理有限公司持有发行人 44.93% 的股份，为发行人的控股股东。报告期内，发行人控股股东未发生变动。

1、北京国管公司基本情况

中文名称 北京国有资本运营管理有限公司
 成立日期 2008 年 12 月 30 日
 注册资本 5,000,000.00 万元

公司住所 北京市西城区锦什坊街 35 号院 1 号楼 1269 号

法定代表人 吴礼顺

经营范围 国有资本运营管理；投资及投资管理；资产管理；组织公司资产重组、并购。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、主要财务数据

根据北京国管公司经审计的 2022 年年度财务报表，2022 年末资产总额为 34,265.76 亿元，负债总额为 21,843.03 亿元，所有者权益为 12,422.73 亿元；2022 年度实现营业收入 13,115.12 亿元，净利润 316.52 亿元。

根据北京国管公司未经审计的 2023 年 1-9 月财务报表，2023 年 9 月末资产总额为 34,693.63 亿元，负债总额为 22,032.26 亿元，所有者权益为 12,661.36 亿元；2023 年 1-9 月实现营业收入 9,758.72 亿元，净利润 261.18 亿元。

3、股权质押及其他情况说明

截至报告期末，北京国管持有的发行人股份不存在被质押、冻结和其他限制权利及重大权属纠纷的情况。

发行人不存在主要股东影响发行人正常经营管理、侵害发行人及其他股东的利益等情形。

（四）发行人实际控制人

截至报告期末，北京市国资委通过北京国管公司持有发行人 44.93% 的股份，为发行人的实际控制人。

报告期内发行人实际控制人未发生变化。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

1、发行人主要子公司情况

截至 2023 年末，发行人共有主要子公司 3 家¹，具体情况如下：

（1）北京金隅地产开发集团有限公司

北京金隅地产开发集团有限公司的主营业务为房地产开发与经营，发行人持有其 100% 的股份。截至 2023 年末，北京金隅地产开发集团有限公司未经审计总资产为 940.17 亿元，总负债为 717.73 亿元，净资产为 222.44 亿元；2023 年度北京金隅地产开发集团有限公司未经审计营业收入 226.95 亿元，净利润-20.98 亿元。2023 年度，受整体市场环境等因素影响，房地产结转面积同比下降较大，因此净利润出现较大幅度下滑。

（2）冀东发展集团有限责任公司

冀东发展集团有限责任公司主营业务为租赁运营资本，建材批发零售等，发行人持有其 55% 的股份。截至 2023 年末，冀东发展集团有限责任公司未经审计总资产为 242.18 亿元，总负债为 227.19 亿元，净资产为 14.99 亿元；冀东发展集团有限责任公司 2023 年未经审计营业收入 357.70 亿元，净利润-8.07 亿元。2023 年度，受房地产市场继续探底及水泥市场价格大幅下降，冀东发展集团有限责任公司混凝土毛利率及净利润较上年同期出现较大幅度下降。

（3）唐山冀东水泥股份有限公司

唐山冀东水泥股份有限公司主营业务为水泥、熟料等的制造、销售等，发行人持有其 61.56% 的股份。截至 2023 年末，唐山冀东水泥股份有限公司总资产为 599.23 亿元，总负债为 293.26 亿元，净资产为 305.97 亿元；唐山冀东水泥股份有限公司 2023

¹主要子公司判断依据为：最近一年末总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标超过 30% 的子公司认定为主要子公司。

年营业收入 282.35 亿元，净利润-17.48 亿元。受经济下行压力加大、房地产市场继续探底以及水泥市场价格大幅下降等因素影响，唐山冀东水泥股份有限公司营业收入及净利润较上年同期均出现较大幅度下降。

2、持股比例大于 50%但未纳入合并范围的公司情况

截至 2023 年末，发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的公司情况如下：

公司名称	持股比例		原因
	直接	间接	
CrossPointTrading274(Pty)Ltd(RF)	-	56.10%	由双方股东共同控制，故未纳入合并范围。
河北雄安智砼科技有限公司	-	51.00%	公司章程约定经营方针和投资计划及为他人提供担保、决定公司年度经营计划和投资方案等事项须经代表三分之二以上表决权的股东通过，因此发行人未能形成控制，故未纳入合并范围。
大红门（北京）建设发展有限公司	-	60.00%	合作协议中约定，所有股东会决议事项需全体股东一致同意通过方为有效，因此发行人未能形成控制，故未纳入合并范围。
北京金海诚科创投资合伙企业（有限合伙）	-	50.51%	合伙协议约定投资决策委员会实行一人一票制，投资项目经三分之二以上表决同意可实施，因此发行人未能形成控制，故未纳入合并范围。
北京金隅万科房地产开发有限公司	-	51.00%	2022 年 6 月 23 日修改公司章程，修订中将原本“董事会审议事项由原本的五分之三表决通过”，改为“占全体董事五分之四以上（含本数）的董事表决通过方为有效”，根据变更后的章程，由双方股东共同控制，故不再纳入合并范围。

3、持股比例小于 50%但纳入合并范围的主要公司情况

截至 2023 年末，发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的主要公司情况如下：

公司名称	持股比例		原因
	直接	间接	
唐山冀东装备工程股份有限公司	-	30.00%	发行人是该公司最大单一股东，间接拥有 30.00%的表决权股份。该公司其他的股份由众多其他股东广泛持有。自收购之日起，未出现其他股东集体行使其表决权或其票数超过发行人的情况。
南京金嘉瑞房地产开发有限公司	-	34.00%	根据章程规定，发行人子公司北京金隅地产开发集团有限公司享有 51%表决权，因此享有控制权。
南京金嘉卓装饰有限公司	-	34.00%	发行人子公司北京金隅地产开发集团有限公司享有 51%表决权，因此享有控制权。

（二）参股公司情况

截至 2023 年末，发行人主要的合营、联营企业具体情况如下：

单位：%

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

星牌优时吉建筑材料有限公司	大厂县	大厂县	生产矿棉吸音板等	50	-	权益法
北京金隅启迪科技孵化器有限公司	北京市	北京市	科技企业的孵化、企业管理等	-	50	权益法
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	宝鸡市	宝鸡市	水泥、水泥熟料的生产与销售等	-	48.11	权益法
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	咸阳市	咸阳市	水泥、水泥熟料的生产与销售等	-	50	权益法
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	唐山市	唐山市	矿渣微粉及副产品生产、销售	-	50	权益法
鞍山冀东水泥有限责任公司	鞍山市	鞍山市	水泥、水泥熟料的生产与销售等	-	50	权益法
Cross Point Trading 274(Pty)Ltd(RF)	南非	南非	建材行业投资等	-	56.1	权益法
河北雄安智砼科技有限公司	保定市	保定市	新材料技术推广服务、混凝土技术开发等	-	51	权益法
大红门（北京）建设发展有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售自行开发的商品房	-	60	权益法
北京金隅万科房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发；销售自行开发的商品房	-	51	权益法
森德（中国）暖通设备有限公司	北京市	北京市	生产散热器等	26.73	-	权益法
欧文斯科宁复合材料（北京）有限公司	北京市	北京市	混凝土、泵送等非标成套控制	20	-	权益法
北京金时佰德技术有限公司	北京市	北京市	设备设计、生产	-	23	权益法
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	承德市	承德市	固体废弃物综合利用技术研究及检测	-	44.18	权益法
唐山海螺型材有限责任公司	唐山市	唐山市	建筑型材的制造与销售	40	-	权益法
北京宸宇房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营等	-	49	权益法
东陶机器（北京）有限公司	北京市	北京市	生产卫生陶瓷等	20	-	权益法
中房华瑞（唐山）置业有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发经营等	-	40	权益法
冀东水泥扶风运输有限责任公司	宝鸡市	宝鸡市	汽车运输等	-	23.75	权益法
吉林市长吉图投资有限公司	吉林市	吉林市	服务业等	-	30	权益法
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	天津市	天津市	可承担各类型工业的建筑施工等	-	30	权益法
天津耀皮玻璃有限公司	天津市	天津市	生产和销售各种平板玻璃等	-	22.74	权益法
北京创新产业投资有限公司	北京市	北京市	投资管理、资产管理等	10	-	权益法
辽宁云鼎水泥集团股份有限公司	沈阳市	沈阳市	水泥熟料生产及销售	-	2.49	权益法
南京锦隅房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、销售自行开发的商品房	-	50	权益法
北京怡畅置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售自行开发的商品房等	-	35	权益法
北京金海诚管理咨询合伙企业（有限合伙）	北京市	北京市	企业管理	-	30	权益法
北京金海诚科创投资合伙企业（有限合伙）	北京市	北京市	资产管理、投资咨询	-	50.51	权益法
北京京西生态文旅投资有限公司	北京市	北京市	文化产业投资、项目开发及经营	10	-	权益法
北京中泰金建房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营；销售自行开发的商品房	-	34	权益法

天津盛象塑料管业有限公司	天津市	天津市	塑料管材、管件、复合管材、管件、矿用管材、管件制造、加工	-	15	权益法
南京铂隅装饰工程有限公司	南京市	南京市	许可项目：住宅室内装饰装修；建设工程施工	-	50	权益法
河北交投绿色建材有限公司	保定市	保定市	水泥制品制造、水泥制品销售等	-	12	权益法
北京金住兴业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营	-	49	权益法
居然之家新零售集团股份有限公司	武汉市	武汉市	百货、日用杂品销售	10.01	-	权益法

截至 2023 年末，发行人不存在账面价值占总资产比例超过 10% 的，或获得的投资收益占发行人当期实现的营业收入超过 10% 的重要参股公司。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人为投资控股型企业，经营成果主要来自下属子公司。报告期内，发行人投资控股架构相关事项如下：

1、母公司资产受限情况

截至2023年末，发行人母公司口径受限资产共计226.78亿元，主要为投资性房地产及股权，公司将其作为抵质押物进行融资。

2、母公司对合并范围内子公司的资金拆借情况

截至2023年末，发行人母公司口径其他应收款金额为580.66亿元，占同期末母公司口径总资产的比例为40.06%。发行人母公司口径其他应收款主要包括应收子公司款项、应收联营企业和合营企业款项、其他往来款等，不存在违规资金拆借等情况。

3、母公司有息负债情况

截至2023年末，发行人母公司口径有息负债为743.87亿元，其中一年内到期的短期债务占比为60.97%。

截至2023年末，发行人母公司资产负债率55.27%，合并资产负债率65.01%，母公司负债率相对低于合并口径负债率。

4、对重要子公司控制力

发行人对重要子公司控制能力较强，可直接参与子公司的经营管理，把控子公司的重要经营决策，通过派驻董事、管理层、制度规范等方式实现对子公司的有力控制。

子公司系上市公司的，发行人对其履行股东职责时，涉及关联交易、信息披露、竞业禁止等事项时，严格遵守法律、行政法规和证券上市监管规定，配合上市公司履行相关义务。

5、股权质押情况

截至2023年末，发行人持有的重要子公司的股权不存在其他被质押或冻结的情形。

6、子公司实际分红情况

最近三年，发行人母公司口径成本法核算的长期股权投资收益分别为21.07亿元、15.71亿元和7.04亿元，发行人从子公司取得现金分红呈下降趋势，但整体来看规模较大，实际分红情况良好。

综上，投资控股型架构预计不会对发行人偿债能力构成重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）发行人法人治理结构及相关机构运行情况

作为一家上市公司，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、上交所上市规则和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。

1、股东大会

发行人《公司章程》、《股东大会议事规则》对股东的权利和义务、股东大会的职权、股东大会的召开、表决、决议等事项进行了规定。现行《股东大会议事规则》对股东大会召开条件、股东大会的召集与主持、股东大会的提案、股东大会通知、股东出席会议方式、股东大会会议记录等事项作出了详细的规定。

股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定发行人的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告；

- (5) 审议批准监事会的报告；
- (6) 审议批准发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (8) 对发行人增加或者减少注册资本作出决议；
- (9) 对发行人合并、分立、解散、清算或变更公司形式等事项作出决议；

(10) 对发行人发行债券、发行任何种类股票、认股证和其他类似证券作出决议；
发行人年度股东大会可以授权董事会决定向特定对象发行融资总额不超过人民币三亿元且不超过最近一年末净资产百分之二十的股票，该项授权在下一年度股东大会召开日失效，且受限于相关法律法规、规范性文件和公司股票上市地证券监督管理机构的相关规定；

(11) 对发行人聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所作出决议；

(12) 修改公司章程；

(13) 审议发行人在一年内购买、出售重大资产超过发行人最近一期经审计总资产 30% 的事项；

(14) 对法律、行政法规及《公司章程》规定须由股东大会审批的对外担保事项作出决议；

(15) 审议批准变更 A 股募集资金用途事项；

(16) 审议股权激励计划和员工持股计划；

(17) 审议单独或合计持有代表发行人有表决权的股份百分之三以上的股东的提案；

(18) 法律、行政法规、部门规章及《公司章程》规定应当由股东大会作出决议的其他事项；

(19) 股东大会可以授权或委托董事会办理其授权或委托办理的事项。

报告期内，发行人股东大会历次会议均严格按照《公司章程》与《股东大会议事规则》的相关规定规范运行。

2、董事会

发行人现行《公司章程》、《董事会议事规则》规定，公司设董事会，董事会由十一名董事组成，设董事长一人，可以设副董事长两人。董事会成员中应至少包括三分之一独立（非执行）董事，且任何时候独立（非执行）董事不得少于三人。董事会成员中可以有公司职工代表。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

- （1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定发行人的经营计划和投资方案；
- （4）制订发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订发行人增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券或其他证券及上市的方案；
- （7）拟定发行人重大收购、收购发行人股票的方案；
- （8）拟定发行人合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （9）根据法律、行政法规和《公司章程》规定，决定须由股东大会批准以外的其他对外担保事项；
- （10）在股东大会授权范围内，决定发行人对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- （11）决定公司及控股子公司每一个自然年度累计价值金额在 500 万元以上 1,000 万元以下（含 1,000 万元）的对外捐赠事项；
- （12）决定发行人内部管理机构设置；
- （13）聘任或者解聘发行人总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘发行人副总经理、财务总监、总法律顾问及其他高级管理人员，决定其报酬及奖惩事项；

- (14) 制定发行人的基本管理制度；
- (15) 拟订《公司章程》修改方案；
- (16) 管理发行人的信息披露事项；
- (17) 向股东大会提请聘任或更换为发行人审计的会计师事务所；
- (18) 听取发行人总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (19) 负责公司法治建设、合规管理体系的建立健全，包括总法律顾问制度、法律合规风险控制、培育合规文化等内容，听取依法治企和合规管理工作情况报告；
- (20) 法律、法规、发行人股票上市地的交易所的上市规则所规定的及股东大会和《公司章程》授予的其他职权。

报告期内，发行人董事会历次会议均严格按照《公司章程》与《董事会议事规则》的相关规定规范运行。

截至目前，发行人董事会由十名董事组成，低于章程规定人数，但公司董事会未低于法定最低人数，且不会影响董事会正常运作。

3、监事会

发行人现行《公司章程》、《监事会议事规则》对监事会的组成、职权、召开、会议通知、会议记录等事项进行了规定。

监事会由七名监事组成，其中职工代表的比例不得低于三分之一。监事任期三年，可以连选连任。监事会设主席一名，监事会主席的任免，应当经过半数监事会成员表决通过。

监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权：

- (1) 检查发行人的财务，对董事会编制的发行人定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 对董事、高级管理人员执行发行人职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当发行人董事、高级管理人员的行为损害发行人的利益时，要求前述人员

予以纠正；

（4）核对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的，可以发行人名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；

（5）提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；

（6）向股东大会会议提出提案；

（7）代表发行人与董事、高级管理人员交涉或者对董事、高级管理人员起诉；

（8）发现发行人经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作；

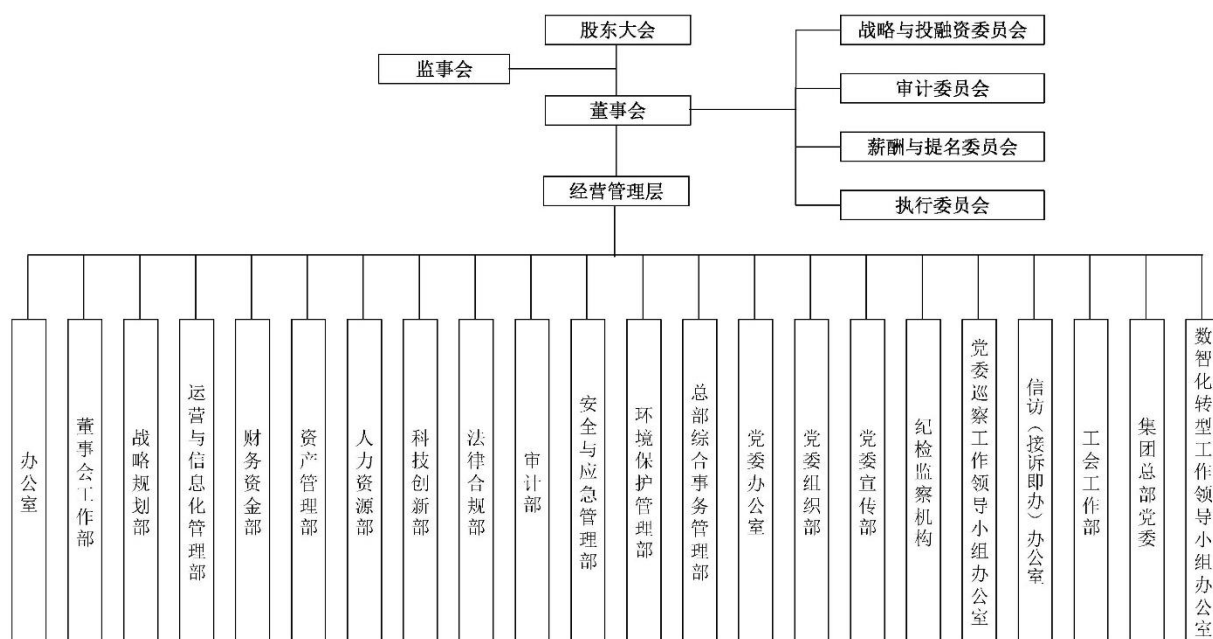
（9）《公司章程》规定的其他职权。

报告期内，发行人监事会历次会议均严格按照《公司章程》与《监事会议事规则》的相关规定规范运行。

截至目前，发行人监事会由六名监事组成，低于章程规定人数，但公司监事会未低于法定最低人数，且不会影响监事会正常运作。

（二）发行人组织结构图

截至报告期末，发行人内部组织结构如下图所示：



发行人结合自身生产经营实际，设立了若干具体职能部门，具体情况如下表所示：

序号	部门	主要职能
1	办公室	主要负责公司行政工作的总体综合协调，负责对外联络、公文处理、会议安排、档案管理、外事管理等工作
2	董事会工作部	主要负责公司及所属上市公司与证券监管机构沟通、股东联络、“三会”运作、信息披露、股权融资管理、市值管理、所属上市公司股权管理、投资者关系管理、社会责任管理等工作
3	战略规划部	主要负责公司中长期发展规划的制定与组织实施、改革政策研究分析、国际国内合作、重大投资及新兴产业项目与管理、品牌管理、重大事项专题调查研究、市委市政府及有关部门综合性调研汇报等工作
4	运营与信息化管理部	主要负责公司年度经营目标制定和管理、日常生产运营、管理和分析、资本运营管理、内部企业调整整合、招投标管理、股权管理（不含上市公司）、信息化管控体系建设和管理等工作
5	财务资金部	主要负责发行人境内外上市所需定期披露财务报告的编制；负责发行人全面预算的审核、汇编和上报，督促检查预算编制和执行情况，并对预算执行情况提出具体考核意见
6	资产管理部	主要负责公司经营性和非经营性资产的全面管理，负责产权登记、资产处置（产权交易）、资产出租、资产信息化管理等工作
7	人力资源部	主要负责人力资源规划、员工招聘及培训、薪酬管理、专业职称管理、人力资源信息化管理等工作
8	科技创新部	主要负责公司科技创新、研发管理、质量管理、知识产权管理、科技奖励、组织标准制定等工作
9	法律合规部	主要负责公司法律风险防范体系建设，负责合同法务、投资法务、诉讼法务、上市公司法务、合规管理牵头部门等工作
10	审计部	主要负责公司内部审计管理，内控体系建设实施的督导、检查与评价，风险管控的监督评价等工作
11	安全与应急管理	主要负责集团安全生产、职业健康、消防、交通、治安保卫的相关政策法规的落实，监督指导协调考核所属企业安全生产工作、指标执行情况，负责相关体系建设等工作

序号	部门	主要职能
12	环境保护管理部	主要负责落实集团环保、节能降耗、清洁生产、资源综合利用相关政策法规的落实及管理体系建设，监督指导协调所属企业环境保护工作，制定并落实集团污染物排放、碳达峰、碳中和、碳排放减量、能源管理、资源综合利用目标，负责环境监测工作，监督环保事故查处和环保事故责任追究落实情况等工作
13	总部综合事务管理部	主要负责集团各部门及其员工的日常管理；负责集团总部办公资源的配置与保障；负责办公区域的安全消防保卫、卫生防疫等；负责总部离退休人员的服务管理；负责集团及总部社会责任的履行及其他日常工作等
14	党委办公室	主要负责公司党委工作的总体协调，负责公文处理、会议安排、保密机要管理等工作
15	党委组织部	主要负责公司党组织建设、干部任免和薪酬管理、老干部和统战及侨务管理、领导人员出国政审等工作
16	党委宣传部	主要负责公司理论教育、意识形态、思想政治、宣传策划、企业文化、共青团等工作
17	纪检监察机构	主要负责公司党风廉政建设、纪检、监察等工作
18	党委巡察工作领导小组办公室	主要负责公司巡察、监督整改落实等工作
19	信访（接诉即办）办公室	主要负责信访维稳、接诉即办等相关工作
20	工会工作部	主要负责工会日常事务管理、职工合法权益维护、协调企业劳动关系等工作
21	集团总部党委	负责集团总部党建工作、纪检监察工作及群团工作等
22	数智化转型工作领导小组办公室	主要负责集团信息化建设工作，统筹集团统建信息系统的软件开发、升级、系统维护等工作

（三）发行人内部管理制度的建立及运行情况

1、发行人内部控制环境

发行人按照中国证监会和上市交易所相关法律、法规、规范性意见，多年来不断完善公司治理文件和相关内控制度，具体情况如下表所示：

序号	主要制度文件	制订权限
1	《北京金隅集团股份有限公司章程》	股东大会
2	《北京金隅集团股份有限公司股东大会议事规则》	股东大会
3	《北京金隅集团股份有限公司董事会议事规则》	股东大会
4	《北京金隅集团股份有限公司监事会议事规则》	股东大会
5	《北京金隅集团股份有限公司独立董事工作制度》	董事会
6	《北京金隅集团股份有限公司董事会战略与投融资委员会议事规则》	董事会
7	《北京金隅集团股份有限公司董事会审计委员会议事规则》	董事会
8	《北京金隅集团股份有限公司薪酬与提名委员会议事规则》	董事会
9	《北京金隅集团股份有限公司总经理工作细则》	董事会
10	《北京金隅集团股份有限公司董事会秘书工作细则》	董事会
11	《北京金隅集团股份有限公司对外投资管理办法》	董事会

序号	主要制度文件	制订权限
12	《北京金隅集团股份有限公司对外担保管理制度》	董事会
13	《北京金隅集团股份有限公司关联交易管理办法》	董事会
14	《北京金隅集团股份有限公司与关联方资金往来管理制度》	董事会
15	《北京金隅集团股份有限公司募集资金使用与管理制度》	董事会
16	《北京金隅集团股份有限公司投资者关系管理制度》	董事会
17	《北京金隅集团股份有限公司信息披露管理办法》	董事会
18	《北京金隅集团股份有限公司重大信息内部报告制度》	董事会
19	《北京金隅集团股份有限公司管理层证券交易守则》	董事会
20	《北京金隅集团股份有限公司内幕信息知情人和外部信息使用人管理制度》	董事会
21	《北京金隅集团股份有限公司年报信息披露重大差错追究制度》	董事会
22	《北京金隅集团股份有限公司内部控制评价办法》	董事会

发行人按照上述制度文件的原则要求，完善内部决策和信息传导流程，使制度得到切实有效的执行。以上规则、制度和条例有力保证了股东大会、董事会、监事会、高级管理层及各级职能部门各司其职、各负其责、相互制约、规范运作，使现代企业管理制度在发行人的实际运作中做到有法可依，有据可查。

2、发行人生产经营管理控制

根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规的规定及相关要求，发行人遵循科学、规范、透明的基本原则，逐步完善了各项内部控制制度，并得到有效执行。发行人建立起一套涵盖公司管理各个方面的规章制度及相应的业务流程，有力促进了发行人规范运作，保证了发行人生产经营活动有序进行。发行人结合实际情况，通过较为谨慎的风险分析和评估，编制了《工业项目管理办法》、《项目竣工验收管理办法》、《水泥产业统一营销管理办法》、《水泥产业物资统一供应管理办法》等多个管理规定，并且随着企业经营发展的需要，对相应的管理标准做出及时完善与更新，以保证企业各项生产经营活动有法可依。

发行人针对所属行业情况，相继制订和完善了《产品质量监督管理办法》、《水泥质量控制标准》、《新型建材产品质量监督管理办法》、《房地产产业项目运营监督管理办法》等一系列质量控制相关规章制度。发行人质量管理制度健全并能得到有效执行，质量控制过程规范，生产过程和安装过程的质量控制符合行业标准。

在采购环节，发行人制定了《水泥产业物资统一供应管理办法》等规章制度。发行人有严格的采购、验收、请款和付款流程。采购相关制度的设计基本涵盖了招标程

序、供应商评价程序、询价比价程序、采购合同订立和应付款项的支付，明确地描述了各岗位职责、权限，确保了不相容岗位相分离。

在销售环节，发行人根据不同板块和行业特点，由各板块公司结合市场状况及公司特点，制定了与之相适应的订单处理、信用管理、销售合同管理、成品出库、开具发票、确认收入及其记录等管理制度，如《水泥产业统一营销管理办法》。发行人通过完善销售管理制度，对销售业务的主要环节进行了规范与控制，确定了适当的销售政策和策略，明确了各岗位的职责和权限，确保了不相容职位相分离。

3、发行人信息系统控制

发行人办公室下的信息中心作为信息化工作的执行及管理机构，负责财务系统用友 U8 及用友 NC 网络财务系统、资本运营管理系统、OA 系统、人力资源管理系统、档案管理系统、审计系统的规划、开发与管理维护，在全公司范围内提供信息系统共享服务。发行人制定了一系列信息系统管理制度，包括《系统运行制度》、《系统软件、应用软件管理制度》、《定期安全自检制度》、《设备定期维护检修制度》、《系统管理人员管理制度》、《网络通信安全管理制度》、《信息中心机房管理制度》和《密码口令管理制度》等，确保系统安全稳定运行。

4、发行人会计管理控制

发行人制定了《北京金隅集团股份有限公司会计制度》，编制财务报告，以真实的交易和事项以及完整、准确的账簿记录等资料为依据，按照企业会计准则等有关法律法规、国家统一的会计制度规定的编制基础、编制依据、编制原则和方法进行。在编制年度财务报告前，全面清查资产、核实债务，并将清查、核实结果及其处理方法，以确保财务报告的真实可靠和资产的安全完整，科学设计财务报告内容，对财务报告所披露的信息进行有效分析，并利用这些信息满足公司经营管理决策需要，经过审计的财务报告由发行人法定代表人、财务负责人及会计机构负责人签名盖章。

5、发行人关联交易管理

为规范公司及下属子公司的关联交易管理，合理划分并确定公司及下属子公司在关联交易管理中的职责，明确业务流程，维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，

制定了《北京金隅集团股份有限公司关联交易管理办法》，对关联人和关联交易的确
认、关联交易的管理、关联交易的披露和决策制度等作出了明确规定。

6、发行人内部控制的监督情况

发行人董事会下设审计委员会，并按《公司章程》的规定设立了审计部，制定了
《北京金隅集团股份有限公司内部审计制度》，向董事会负责并报告工作，在董事会
的领导下负责审核发行人的经营、财务状况及对外披露的财务信息、审查内部控制的
执行情况和外部审计的沟通、监督和核查工作。发行人内部审计工作涵盖了各项业务、
分支机构、财务会计、数据系统等各类别，内部审计及监督体系是有效的。

7、发行人对内部控制情况的评价

为加强内部控制，促进规范运作和健康发展，保护投资者合法权益，保障资产的
安全和完整，发行人每年对内部控制制度进行全面自查。同时，发行人根据《企业内
部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，对内部控制有效性
进行自我评价，分别于 2022 年 3 月 24 日、2023 年 3 月 29 日和 2024 年 3 月 28 日披
露了《内部控制评价报告》。此外，安永华明分别于 2022 年 3 月 24 日、2023 年 3 月
29 日和 2024 年 3 月 28 日出具了《内部控制审计报告》，详细情况如下：

（1）2023 年度

1) 《内部控制评价报告》

发行人于 2024 年 3 月 28 日披露了《2023 年度内部控制评价报告》，对截至 2023
年 12 月 31 日的内部控制有效性进行了自我评价。发行人董事会认为：

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，
不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系
和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，
公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

发行人自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响
内部控制有效性评价结论的因素。

2) 《内部控制审计报告》

安永华明于 2024 年 3 月 28 日出具了《北京金隅集团股份有限公司内部控制审计报告》（安永华明（2024）专字第 70152770_A02 号），审计了发行人 2023 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。安永华明认为发行人按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

（2）2022 年度

1) 《内部控制评价报告》

发行人于 2023 年 3 月 29 日披露了《2022 年度内部控制评价报告》，对截至 2022 年 12 月 31 日的内部控制有效性进行了自我评价。发行人董事会认为：

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

发行人自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

2) 《内部控制审计报告》

安永华明于 2023 年 3 月 29 日出具了《北京金隅集团股份有限公司内部控制审计报告》（安永华明（2023）专字第 60667053_A03 号），审计了发行人 2022 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。安永华明认为发行人按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

（3）2021 年度

1) 《内部控制评价报告》

发行人于 2022 年 3 月 24 日披露了《2021 年度内部控制评价报告》，对截至 2021 年 12 月 31 日的内部控制有效性进行了自我评价。发行人董事会认为：

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，

不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

发行人自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

2) 《内部控制审计报告》

安永华明于 2022 年 3 月 24 日出具了《北京金隅集团股份有限公司内部控制审计报告》（安永华明(2022)专字第 60667053_A01 号），审计了发行人 2021 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。安永华明认为发行人按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

（四）发行人独立运营情况

1、业务独立情况

根据发行人《营业执照》的记载，发行人的经营范围为：技术开发、技术服务；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机械设备租赁；房地产开发经营；物业管理；销售自产产品；制造建筑材料、家具、建筑五金；木材加工。

发行人独立从事上述规定的经营范围内的业务，未受到发行人控股股东及其他关联方的干涉、控制，也未因与发行人控股股东及其他关联方之间存在关联关系而使经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2、资产独立情况

发行人拥有独立、完整的生产经营场所，以及与生产经营有关的生产系统、辅助生产系统、配套系统，拥有生产经营所需的土地使用权、房产、专利、商标的所有权或者使用权等资产，具有独立、完整的原料采购、生产、销售等配套设施及固定资产。

3、人员独立情况

发行人的高级管理人员均由发行人董事会聘任并在发行人领取报酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股

股东、实际控制人及其控制的其他企业中领取报酬；发行人财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；发行人人力资源部对人事、劳动工资实施管理，根据董事会和管理层的决策进行定岗定编定责，对员工进行绩效考核和工资分配；发行人全体董事、监事以及高级管理人员的选任均通过合法程序进行，股东大会和董事会做出人事任免决定均能有效执行，不存在主要股东单位及其关联单位干预董事会和股东大会已经做出的人事任免决定的现象。

发行人在劳动、人事、工资管理方面独立于控股股东及其控制的其他关联方，发行人员工均与发行人通过签订劳动合同等方式依法确立了劳动关系。发行人已建立和制订了独立于其主要股东及其关联单位的劳动、人事、工资管理体系及制度。

4、机构独立情况

发行人依据法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定设立了股东大会、董事会、监事会等机构，并制定了相应的议事规则，运作情况良好。同时，发行人建立了完整独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，在各自职责范围内独立行使相关经营管理职权。

发行人的机构和办公经营场所与控股股东及其关联企业的办公机构和生产经营场所完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。

发行人控股股东及其职能部门与发行人及其职能部门之间不存在上下级关系，发行人具有完全独立于其控股股东及其关联单位的机构体系，包括管理机构体系及经营机构体系。控股股东依照《公司法》和《公司章程》的规定通过股东大会行使其股东权利，选举董事参与公司的经营管理，不存在直接干预发行人生产经营活动的情况。

5、财务独立情况

发行人设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度；财务机构及财务人员均完全独立于主要股东。

发行人独立在银行开户，不存在与控股股东共用银行账户的情况，也不存在发行人将资金存入控股股东的财务公司或者结算中心账户之情形。发行人依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

发行人独立作出财务决策，不存在控股股东干预发行人资金使用或挪用发行人资

金的情况。

（五）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书披露日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	现任职务	本届任职起始日	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》相关要求	是否存在重大违纪违法情况
姜英武	董事长、执行董事	2023/2/9	是	否
顾昱	执行董事、总经理	2023/9/27	是	否
姜长禄	执行董事	2023/9/27	是	否
郑宝金	执行董事、副总经理	2021/5/12	是	否
顾铁民	董事	2021/5/12	是	否
于飞	独立董事	2021/5/12	是	否
刘太刚	独立董事	2021/5/12	是	否
洪永淼	独立董事	2021/5/12	是	否
谭建方	独立董事	2021/5/12	是	否
郝利炜	职工董事	2023/12/18	是	否
于月华	监事	2023/5/11	是	否
张启承	监事	2021/5/12	是	否
高俊华	监事	2021/5/12	是	否
王桂江	职工监事	2021/5/12	是	否
高金良	职工监事	2021/5/12	是	否
邱鹏	职工监事	2021/5/12	是	否
刘文彦	副总经理	2021/5/12	是	否
安志强	副总经理	2021/5/12	是	否
孔庆辉	副总经理	2023/8/24	是	否
张登峰	总经理助理	2021/5/12	是	否
徐传辉	总经理助理	2021/5/12	是	否
程洪亮	总经理助理	2021/5/12	是	否
张明	总经理助理	2022/10/28	是	否
朱岩	总经理助理	2023/11/17	是	否
刘宇	总法律顾问	2021/5/12	是	否
张建锋	董事会秘书	2021/8/24	是	否

2021 年以来，发行人的董事长及部分董事、监事及高级管理人员发生了变更。发行人作为国有上市公司，建立了完善的内部控制制度，相关董事、监事及高管的变动履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定，未对发行人的生产经营造成不利影响。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

姜英武 董事长、执行董事

1966 年 10 月出生，现任本公司党委书记、董事长、执行董事。姜先生毕业于山东建筑材料工业学院无机材料科学与工程系硅酸盐工程专业，大学学历，正高级经济师、高级工程师。姜先生于 1989 年 9 月参加工作，先后在北京燕山水泥厂、北京金隅集团有限责任公司等单位工作，曾任北京金隅集团股份有限公司战略发展部部长、党委组织部部长、副总经理、总经理等职。

顾昱 执行董事、总经理

1972 年 3 月出生，现任本公司党委副书记、执行董事、总经理。顾先生毕业于北京物资学院物流工程专业，研究生学历，工程硕士学位，正高级经济师、高级工程师。顾先生于 1993 年 7 月参加工作，先后在北京住总集团设备物资公司、北京住总国际木业有限公司、北京住总物流有限公司等单位工作，曾任北京住总集团有限责任公司党委书记、董事长，北京城建集团有限责任公司党委副书记、副总经理等职，并曾挂职新疆和田指挥部党委委员、乌鲁木齐市委副书记。

姜长禄 执行董事

1965 年 5 月出生，现任本公司党委副书记、执行董事。姜先生毕业于北京科技大学环境科学与工程专业，硕士研究生，正高级经济师。姜先生于 1987 年 8 月参加工作，先后在北京琉璃河水泥厂、北京金隅水泥经贸有限公司等单位工作，曾任河北太行水泥股份有限公司副总经理、董事长，唐山冀东水泥股份有限公司党委书记、董事长，北京金隅集团股份有限公司总经理助理、副总经理等职。

郑宝金 执行董事、副总经理

1966 年 10 月出生，现任本公司党委常委、执行董事、副总经理。郑先生毕业于

唐山工程技术学院工业管理工程专业，大专学历，高级经济师。郑先生于 1987 年 7 月参加工作，先后在邯郸水泥厂等单位工作，曾任河北太行水泥股份有限公司董事会秘书、董事及副总经理，北京金隅集团有限责任公司副总会计师，唐山冀东水泥股份有限公司董事，北京金隅集团股份有限公司总法律顾问、董事会秘书等职。

顾铁民 董事

1968 年 5 月出生，1991 年参加工作，现任本公司非执行董事，北京国有资本运营管理有限公司外派专职董事。顾先生毕业于北京联合大学文法学院法律系法学专业，中国人民大学法学硕士学位，正高级经济师、律师。顾先生先后在北京市政府法制办公室、北京市宣武区政府、北京市商务局等单位工作，曾任北京首都农业集团有限公司副总经理，北京国际技术合作中心有限公司党委书记、董事长等职。

于飞 独立董事

1977 年 3 月出生，2004 年 7 月毕业于中国社会科学院研究生院，民商法学博士。现任本公司独立董事，中国政法大学民商经济法学院院长、教授、博士生导师。曾挂职于中关村科技园昌平园（副处级）。兼任中国法学会理事、中国法学会民法学研究会常务理事、北京市债法学研究会副会长、国家药品监督管理局法律顾问、天津市人民检察院专家咨询委员会委员、北京市西城区法院专家顾问等，在华东政法大学、郑州大学、国家检察官学院河南分院等高校担任兼职教授。入选“教育部新世纪优秀人才支持计划”，获得“北京市青年五四奖章”。

刘太刚 独立董事

1966 年 7 月出生，1996 年 7 月毕业于中国人民大学法学院行政法方向，法学博士。现任本公司独立董事，中国人民大学公共管理学院公共管理学教授、博士生导师，公共组织与人力资源教研室主任。曾任澳门唐志坚关翠杏立法议员办事处法律顾问（通过新华社澳门分社借调）。曾兼任中国民主建国会北京市委委员，中国民主建国会中央法制委员会委员，北京市海淀区第六届、第七届政协委员，国家监察部第三批特邀监察员。

洪永淼 独立董事

1964 年 2 月出生。1993 年 6 月毕业于加州大学圣地亚哥分校，经济学博士。现

任本公司独立董事，发展中国家科学院院士，世界计量经济学会会士，中国科学院数学与系统研究院、中国科学院预测科学研究中心特聘研究员，中国科学院大学经济与管理学院特聘教授、院长。曾任康奈尔大学经济学与国际研究讲席教授，厦门大学王亚南经济研究院和经济学院院长。兼任中国光大银行股份有限公司独立董事。

谭建方 独立董事

1971 年 4 月出生，1994 年 7 月毕业于香港城市大学会计专业，会计学荣誉文学士。现任本公司独立董事，德健融资有限公司董事总经理，香港会计师公会注册会计师。曾任罗兵咸（即罗兵咸永道）会计师事务所高级主任，新创建集团有限公司旗下公司财务总监，汇盈融资有限公司经理，南华融资有限公司高级经理，新华汇富金融控股有限公司联席董事，大和证券有限公司副总裁，香港招商证券有限公司执行董事及联合主管，中国平安证券（香港）有限公司投行部主管。

郝利炜 职工董事

1980 年 7 月出生，现任本公司职工董事兼北京建筑材料科学研究总院有限公司水泥混凝土研究院院长。郝女士毕业于北京工业大学材料学专业，工学硕士，正高级工程师。郝女士于 2007 年 7 月参加工作，曾任北京建筑材料科学研究总院有限公司水泥工艺部副经理、水泥绿色发展研究院副院长、院长等职。

2、监事

于月华 监事

1972 年 2 月生，1994 年 7 月获得哈尔滨理工大学机械工程系热能工程专业工学学士学位，中国注册会计师。现任本公司监事。于女士自 2023 年 10 月至今任中国中材国际工程股份有限公司监事会主席，自 2023 年 4 月至今任北新集团建材股份有限公司监事会主席、本公司监事，自 2023 年 2 月至今任中国建材股份有限公司总审计师，自 2022 年 11 月至今任甘肃祁连山建材控股有限公司监事，自 2020 年 7 月至今任中国建材股份有限公司职工代表监事，自 2018 年 9 月至今任中国建材股份有限公司审计部总经理。于女士曾获全国内部审计先进工作者、国家审计署内部审计研究课题优秀成果、中国企业改革发展优秀成果一等奖。

张启承 监事

1966 年 1 月出生，现任本公司监事、财务资金部部长兼北京金隅地产开发集团有限公司监事。张先生毕业于华中师范大学公共管理专业，大学学历、管理学硕士、会计师。张先生于 1987 年 7 月参加工作，先后在北京市南湖实业公司、北京市农房公司等单位工作，曾任北京金隅嘉业房地产开发公司财务总监、党委书记，北京金隅集团股份有限公司审计部部长、党委巡察工作办公室主任等职。

高俊华 监事

1974 年 1 月出生，现任本公司监事、纪委副书记。高先生毕业于武汉工业大学自动化专业，大学学历，工学学士，工程师。高先生于 1996 年 7 月参加工作，先后在北京市建材制品总厂等单位工作，曾任北京星牌建材有限责任公司纪委书记、北京金隅节能保温有限公司纪委书记、北京金隅集团股份有限公司纪检监察审查调查室主任等职。

王桂江 职工监事

1980 年 2 月出生，现任本公司职工监事、办公室主任、党委办公室主任。王先生毕业于中央党校经济学（经济管理）专业，研究生学历，高级政工师。王先生于 2003 年 6 月参加工作，曾任河北太行水泥股份有限公司办公室副主任、邯郸涉县金隅水泥有限公司党委副书记、北京金隅集团股份公司党委组织部副部长等职。

高金良 职工监事

1977 年 3 月出生，现任本公司职工监事、工会副主席、工会工作部部长。高先生毕业于中国科学院大学管理学院工商管理专业，研究生学历，工商管理硕士，高级政工师、工程师、企业人力资源管理师（高级技师）、劳动关系协调员（高级技师）。高先生于 2001 年 8 月参加工作，先后在北京市木材厂、北京金隅集团有限责任公司等单位工作，曾任金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司唐山分公司党委副书记、纪委书记、工会主席等职。

邱鹏 职工监事

1984 年 11 月出生，现任本公司职工监事、运营与信息化管理部部长，并兼任北京金隅财务有限公司监事会主席、森德（中国）暖通设备有限公司副董事长、居然之家新零售集团股份有限公司董事等职。邱先生毕业于中央财经大学技术经济及管理专

业，研究生学历，管理学硕士。邱先生于 2010 年 7 月参加工作，曾任北京金隅集团股份有限公司战略发展部副部长、运营与信息化管理部副部长、资产管理部部长等职。

3、高级管理人员

刘文彦 副总经理

1967 年 6 月出生，现任本公司副总经理。刘先生毕业于北京工业大学材料工程专业，工程硕士，工程师。刘先生于 1989 年 7 月参加工作，先后在北京市琉璃河水泥厂、鹿泉东方鼎鑫水泥有限责任公司等单位工作，曾任冀东发展集团有限责任公司党委书记、董事长，唐山冀东装备工程股份有限公司董事长，北京金隅新型建材产业化集团有限公司党委书记、董事长等职。

安志强 副总经理

1965 年 11 月出生，现任本公司副总经理兼天津市建筑材料集团（控股）有限公司党委书记、董事长。安先生毕业于北京大学光华管理学院工商管理专业，大学学历，工商管理硕士，正高级经济师。安先生于 1988 年 7 月参加工作，先后在北京市建材机械制造厂等单位工作，曾任北京建机资产经营有限公司经理、北京金隅集团有限责任公司副总经济师、北京金隅集团股份有限公司总经理助理等职。

孔庆辉 副总经理

1971 年 1 月出生，现任本公司副总经理兼唐山冀东水泥股份有限公司党委书记、董事长，北京金谷智通绿链科技有限公司董事长。孔先生毕业于重庆理工大学会计学专业、重庆大学物流工程领域专业，大学学历，工程硕士。孔先生于 1995 年 7 月参加工作，先后在烟台市婴儿乐集团、唐山冀东水泥股份有限公司物流总公司、营销总部及川渝大区、陕西大区等单位工作，曾任唐山冀东水泥股份有限公司总经理、北京金隅集团股份有限公司总经理助理等职。

张登峰 总经理助理

1971 年 9 月出生，现任本公司总经理助理兼总部党委书记、总部综合事务管理部部长。张先生毕业于中国人民大学公共管理学院行政管理专业，研究生学历，管理学硕士，正高级经济师。张先生于 1994 年 8 月参加工作，曾任北京金隅集团有限责任公司人事部经理助理、办公室副主任，北京金隅集团股份公司公共关系部部长、党委

办公室主任、办公室主任、总法律顾问等职。

徐传辉 总经理助理

1972 年 8 月出生，现任本公司总经理助理兼北京金隅投资物业管理集团有限公司党委书记、董事长。徐先生毕业于天津商学院管理信息系统专业，大学学历，清华大学工商管理硕士，高级经济师、工程师。徐先生于 1995 年 8 月参加工作，先后在北京建材集团总公司、北京金隅物业管理有限责任公司、北京高岭房地产开发有限公司等单位工作，曾任北京金隅集团股份有限公司地产与物业事业部部长、投资性物业管理部部长等职。

程洪亮 总经理助理

1969 年 11 月出生，现任本公司总经理助理兼北京金隅地产开发集团有限公司党委书记、董事长。程先生毕业于北京科技大学工商管理专业，研究生学历，工商管理硕士，工程师。程先生于 1993 年 8 月参加工作，先后在北京建材集团房地产开发有限公司、北京金隅嘉业房地产开发有限公司、北京金隅集团有限责任公司、北京大成房地产开发有限责任公司等单位工作，曾任北京金隅地产开发集团有限公司总经理，北京金隅集团股份有限公司资产管理部部长、地产开发管理部部长等职。

张明 总经理助理

1981 年 2 月出生，现任本公司总经理助理兼环境保护管理部部长。张先生毕业于北京航空材料研究院材料专业，研究生学历，工学博士，高级工程师。张先生于 2006 年 2 月参加工作，先后在北京航空材料研究院、中航复合材料有限责任公司等单位工作，曾任中航复合材料有限责任公司蜂窝及芯材事业部部长等职。

朱岩 总经理助理

1975 年 8 月出生，现任本公司总经理助理兼战略规划部部长，北京金隅新型建材产业化集团有限公司党委书记、董事长，星牌优时吉建筑材料有限公司董事长，唐山冀东水泥股份有限公司董事。朱先生毕业于北京机械工业学院工商管理分院会计学专业，大学学历，经济学学士，正高级会计师。朱先生于 1998 年 7 月参加工作，先后在北京市加气混凝土厂、北京水泥厂有限责任公司、河北太行水泥股份有限公司、冀东发展集团有限责任公司、天津市建筑材料集团（控股）有限公司等单位工作，曾任

北京金隅集团股份有限公司水泥事业部副部长、财务资金部部长等职。

刘宇 总法律顾问

1982 年 7 月出生，现任本公司总法律顾问兼唐山冀东水泥股份有限公司党委副书记、副董事长、总经理，天津市建筑材料集团（控股）有限公司董事。刘先生毕业于中国政法大学法学（民商经济法）专业、中央财经大学法律专业，大学学历，法律硕士，公司律师、经济师。刘先生于 2005 年 8 月参加工作，曾任北京金隅集团有限责任公司法律事务部部长助理，唐山冀东水泥股份有限公司董事会秘书、总法律顾问、副总经理，北京金隅集团股份有限公司董事会工作部副部长、水泥业务管理部副部长、法律合规部部长等职。

张建锋 董事会秘书

1975 年 8 月出生，现任本公司董事会秘书兼董事会工作部部长，唐山冀东装备工程股份有限公司董事，中国建材股份有限公司监事。张先生毕业于武汉工业大学英语专业，大学学历，文学学士。张先生于 1998 年 8 月参加工作，曾任北京金隅集团有限责任公司对外合作部副部长，北京金隅集团股份有限公司公共关系部副部长、董事会工作部副部长等职。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

根据发行人《营业执照》的记载，其经营范围为：技术开发、技术服务；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机械设备租赁；房地产开发经营；物业管理；销售自产产品；制造建筑材料、家具、建筑五金；木材加工。

发行人主营业务包括绿色建材、地产开发及运营等两个板块，具体包括制造建筑材料、家具、建筑五金、木材加工、房地产开发经营、物业管理、销售自产产品。

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“C30 非金属矿物制品业”。

（二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人主营业务包括绿色建材、地产开发及运营等两个板块。2021 年度，国家经

济刺激政策的出台使得区域投资保持增长，带动区域水泥需求增加以及房地产业务保持较快增长，同时在风险可控的前提下，发行人完善供应链网络配置和资产布局，持续做实做精国际贸易和建材商贸物流业务，物流贸易业务增长较快，故金隅集团主营业务收入上涨。2022 年度-2023 年度，市场反复、经济下行带来了不利影响和严峻挑战，发行人的营业收入有一定下滑。

报告期内，发行人主营业务收入具体构成情况如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
绿色建材板块	794.69	73.61	782.74	76.57	817.54	66.67
地产开发及运营板块	301.25	27.90	258.49	25.29	434.79	35.46
板块抵消	-16.38	-1.52	-19.04	-1.86	-26.09	-2.13
主营业务收入合计	1,079.56	100.00	1,022.19	100.00	1,226.24	100.00

注 1：其他及合并抵消主要是建材贸易企业与水泥企业之间内部交易的抵消。

注 2：由于金隅集团 2023 年年度报告统计口径调整，上表 2023 年度数据为营业收入口径数据。

报告期内，发行人分别实现营业收入 1,236.34 亿元、1,028.22 亿元和 1,079.56 亿元，其中绿色建材板块收入分别为 837.00 亿元、782.74 亿元和 794.69 亿元，地产开发及运营板块收入分别为 434.79 亿元、258.49 亿元和 301.25 亿元；分别实现主营业务收入 1,226.24 亿元、1,022.19 亿元和 1,070.69 亿元，发行人主营业务毛利润分别为 193.61 亿元、149.77 亿元和 115.18 亿元，主营业务毛利率分别为 15.79%、14.65% 和 10.76%，呈下降趋势。

发行人 2022 年主营业务毛利率较 2021 年下降 1.14 个百分点，变动幅度较小，其中绿色建材板块毛利率下降 3.03 个百分点，主要系受煤炭等主要原燃材料价格同比大幅上涨影响，发行人水泥和熟料成本同比上升所致；地产开发及运营板块毛利率上升 5.24 个百分点，主要是因为当年结转房地产开发项目毛利率较 2021 年度有所提高，发行人房地产开发业务毛利率上升。

发行人 2023 年主营业务毛利率较 2022 年度下降 3.89 个百分点，其中绿色建材板块毛利率下降 4.28 个百分点，主要是受外部不利因素及水泥、熟料销售价格下降等不利影响，水泥及相关业务毛利率下降所致；地产开发及运营板块毛利率下降 2.86 个百分点，主要是因为当年结转房地产开发项目毛利率较低，发行人房地产开发业务毛利

率有所下降。

报告期内，发行人主营业务毛利润具体构成情况如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
绿色建材板块	67.98	59.01	100.46	67.08	129.73	67.01
地产开发及运营板块	56.94	49.43	56.26	37.56	71.83	37.10
板块抵消	-9.70	-8.44	-6.95	-4.64	-7.95	-4.11
主营业务毛利润合计	115.18	100.00	149.77	100.00	193.61	100.00

报告期内，发行人主营业务毛利率具体情况如下表所示：

板块	2023 年度	2022 年度	2021 年度
绿色建材	8.55%	12.83%	15.87%
地产开发及运营	18.90%	21.76%	16.52%
合计	10.76%	14.65%	15.79%

（三）主要业务板块

1、绿色建材板块

发行人是全国建材行业领军企业，全国第三大水泥产业集团，京津冀最大的绿色、环保、节能建材生产供应商之一，国内水泥行业低碳绿色环保、节能减排、循环经济的引领者，具有较强的区域规模优势和市场控制力。

公司以水泥为核心，形成混凝土、墙体及保温材料、装配式建筑体系及部品、家具木业等上下游配套的完整建材产业链和装饰装修、建筑设计、装配式建筑总承包等产品及服务内在联动机制，形成了全产业链协同发展格局。目前水泥熟料产能约 1.1 亿吨、水泥产能约 1.8 亿吨，预拌混凝土产能约 5,400 万立方米，骨料产能 7,200 万吨，助磨剂、外加剂产能约 24 万吨；危废、固废年处置能力逾 540 万吨（含建筑垃圾）。公司建材产品及施工安装服务广泛应用于北京城市副中心、雄安新区、冬奥场馆等重点热点项目建设中，充分展示了金隅新型建材产业的品牌、品质和产业链优势，提升了产品体系应用和协同营销水平。

此外，公司具备日产 12,000 吨新型干法水泥熟料生产线从工艺设计、装备设计制造、建筑安装、生产调试到备件供应、维修服务、生产运营的全产业链建设与服务能力，研发的高效水泥立磨、水泥窑协同处置危废固废设备、高效节能风机、永磁直驱

电机、中低压智能配电柜等产品达到行业先进水平。在风险可控的前提下，完善供应链网络配置和资产布局，持续做实做精国际贸易和建材商贸物流业务。

报告期内，发行人绿色建材板块收入的具体构成如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水泥及相关业务	268.80	33.82	318.92	40.74	343.51	42.02
混凝土业务	48.37	6.09	46.33	5.92	59.04	7.22
商贸物流业务	392.26	49.36	344.79	44.05	334.84	40.96
新材料业务	114.14	14.36	107.71	13.76	109.79	13.43
服务及其他业务	10.90	1.37	13.43	1.72	14.08	1.72
板块抵消	-39.78	-5.01	-48.44	-6.19	-43.72	-5.35
合计	794.69	100.00	782.74	100.00	817.54	100.00

报告期内，发行人绿色建材板块毛利率情况如下表所示：

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
水泥及相关业务	12.30%	20.96%	28.74%
混凝土业务	12.84%	8.03%	10.62%
商贸物流业务	2.88%	1.72%	1.69%
新材料业务	14.71%	13.67%	10.84%
服务及其他业务	50.37%	73.49%	78.20%
合计	8.55%	12.83%	15.87%

（1）水泥及相关业务

水泥及相关业务是发行人最主要的业务之一。报告期内，发行人水泥及相关业务收入分别为 343.51 亿元、318.92 亿元和 268.80 亿元，占主营业务收入的比例分别为 28.01%、31.20%和 25.11%。

1) 主要产品

发行人水泥及相关业务的主要产品包括水泥、混凝土等水泥及其相关产品，可广泛应用于工业、农业、交通、水利、国防、民用等各种类型的建筑工程。

水泥生产的原材料包括石灰石质、粘土质材料、铝质校正材料、铁质校正材料及石膏等。各种原材料按一定配比进入生料粉磨系统粉磨至合格的生料；再送入窑系统进行煅烧形成熟料；熟料、石膏、混合材料按一定比例进入水泥粉磨系统粉磨至符合

国家标准的粉状产品即为水泥。预拌混凝土是指由水泥、集料、水以及根据需要掺入的外加剂、矿物掺合料等组分按一定比例，在搅拌站经计量、拌制后出售的，并采用运输车在规定时间内运至使用地点的混凝土拌合物，用于建筑工程。发行人同时在推进制造业向环保产业的转型，大力发展工业废弃物、生活污水处理、危险废弃物处理、垃圾焚烧飞灰等环保业务。

2) 产能与产量

作为全国第三大水泥产业集团，发行人充分借助国家一揽子经济刺激计划和扩大基础设施建设的市场机遇，坚持京津冀“大十字”战略布局，加大区域资源整合、并购重组和市场拓展力度，对区域市场的控制力和竞争力大幅提升。

水泥业务坚持以京津冀为核心战略区域，不断延伸布局半径，主要布局在京津冀、陕西、山西、内蒙、东北、重庆、山东、河南和湖南等 13 个省（直辖市、自治区）。公司以水泥为核心，形成上下游配套的完整建材产业链，延伸出相关产品及服务内在联动机制。

截至 2023 年末，公司水泥产能分区域情况如下：

所在区域	熟料生产线数量（条）	熟料产能（万吨/年）	水泥产能（万吨/年）
北京区域	4	316	560
天津区域	1	66	471
河北区域	37	5,231	6,921
山西区域	11	1,677	2,529
河南区域	7	1,212	1,955
东北区域	6	771	1,530
内蒙区域	2	166	200
陕西区域	4	545	901
川渝区域	6	970	2,010
其他区域	2	405	752
合计	80	11,360	17,828

截至 2023 年末，公司水泥产能分区域情况较 2022 年末情况无变化。

产量方面，近三年公司熟料产量、产能利用率总体有所下降。受错峰生产政策及不定期限产等因素影响，水泥产能利用率不高且产量有所下降。2023 年，面对房地产市场继续探底、经济下行压力持续加大等因素冲击，水泥需求出现快速收缩，公司产能利用率有所下降。

报告期内，公司水泥和熟料产能及产量情况如下：

熟料	2023 年度	2022 年度	2021 年度
产能（万吨/年）	11,360	11,227	10,934
产量（万吨）	7,351	7,622	8,166
产能利用率（%）	64.71	67.89	74.68
水泥	2023 年度	2022 年度	2021 年度
产能（万吨/年）	17,828	17,828	17,552
产量（万吨）	9,248	8,514	9,670
产能利用率（%）	51.87	47.77	55.09

3) 采购情况

发行人水泥生产所需要的原材料主要是石灰石。公司不断优化对上游原材料的掌控，通过并购重组等方式增加石灰石储备，目前大部分生产基地拥有自有矿山，保证了原材料供应的稳定。截至 2023 年末，发行人石灰石总储量约 45.67 亿吨。此外，发行人还通过向第三方采购石灰石满足水泥生产的需求。

发行人水泥生产所需能源主要是煤炭和电力。公司煤炭采购主要来自陕西、山西、内蒙古以及河北等地区，主要供应商为国内大型煤炭生产企业和贸易企业。为控制煤炭采购成本，近年来公司采取统一采购的方式并选用距离厂区较近的产煤区购买煤炭。2021 年以来，受市场行情影响，公司煤炭采购均价有所上升。另外，公司根据市场情况调整自身煤炭储备规模，以保证稳定的煤炭供应并减弱煤炭价格波动对生产成本的影响。结算方面，公司煤炭采购主要采用货到付款的结算方式。

电力采购方面，公司生产用电主要来源于电力公司直接供电，公司已与大唐国际发电股份有限公司、河北西柏坡电厂发电有限责任公司以及神华集团仓东电厂等大型电厂建立战略合作关系；同时，公司利用电厂产生的粉煤灰、脱硫石膏生产水泥，加大资源综合利用，降低生产成本。此外，公司生产线均配备余热发电系统，有效降低电费支出。

4) 销售情况

①销售模式

发行人主要通过北京金隅水泥经贸有限公司等下属公司负责下属各企业生产的水泥、混凝土及相关产品的销售工作。发行人采取直销为主、分销为辅的销售渠道模

式。直销模式供应对象主要为重点基建、房产项目工程和搅拌站等，结算主要采用现款方式，对个别合作时间长、信用良好的客户以及国家重点工程客户，给予 1-2 个月的赊销账期；分销渠道供应对象主要为农村等地区经销商，全部采用现款结算。近年来公司在重点工程项目上的市场拓展成效较显著。

②销量及销售价格情况

公司对外销售水泥的主要品牌为“金隅牌”和“盾石牌”水泥，在京津冀地区具有较高的品牌知名度和市场占有率，市场竞争力较强。分区域看，京津冀地区仍是公司水泥及熟料业务的主要市场。

2023 年度公司水泥分区域销售情况

单位：万吨

区域	水泥	熟料	合计
京津冀	4,429	409	4,838
其他区域	4,204	282	4,486
合计	8,633	691	9,324

销量方面，公司熟料主要供内部生产使用，外销占比较低，水泥产销率近年来保持在 100% 左右。2023 年，国内水泥市场需求出现快速收缩，导致公司当期水泥和熟料销售量均有所下降。

销售价格方面，随着公司完成对冀东集团战略重组，资源整合成效逐步显现，在京津冀地区影响力及话语权亦得到提升。报告期内，公司水泥均价整体呈波动趋势，分别为 324 元/吨、343 元/吨和 260 元/吨；熟料分别为 290 元/吨、313 元/吨和 236 元/吨，熟料为水泥上游产品，销售价格走势与水泥保持了较高的一致性。2021 年以来，在能耗双控、原燃料价格大幅上涨等因素的影响下，水泥及熟料销售价格均明显提升。2023 年，受市场需求因素影响，水泥及熟料销售价格有较大幅度下降。

销量	2023 年度	2022 年度	2021 年度
熟料（万吨）	691	892	983
水泥（万吨）	8,633	7,796	8,989
平均售价	2023 年度	2022 年度	2021 年度
熟料（元/吨）	236	313	290
水泥（元/吨）	260	343	324

注：报告期内水泥产销率均以报表口径计算。平均售价为不含税价格。

5) 节能环保与循环经济

公司充分利用水泥工业自身技术优势，率先发展工业废弃物、污水处理厂污泥、危险废弃物、城市垃圾焚烧飞灰等的资源化和无害化处置等具有典型循环经济意义的环保产业，实现了经济效益、社会效益和生态效益的协调统一。

子公司金隅红树林公司取得国家环保部颁发的利用水泥窑处置废弃物经营许可证，为下一步公司在水泥行业推广应用此项技术提供了保障。子公司北京水泥厂有限责任公司被国家工信部等三部委确定为全国第一批资源节约型、环境友好型企业试点单位，北京水泥厂有限责任公司凤山矿被确定为“国家级绿色矿山试点单位”，污泥处理项目成功入围国家发改委、住建部确定的“污泥处理处置示范项目”，目前正会同国家环保部编制“水泥窑协同处置废弃物污染防治标准”。天津振兴水泥公司成为系统内首家取得能源体系认证企业。琉璃河水泥公司利用水泥窑协同处置垃圾焚烧飞灰项目环评获得市环保局批复。金隅平谷水泥公司污泥处置项目得到区政府的大力支持并获区环保局环评批复和经信委备案。

公司在保持经济效益持续稳定增长的同时，加快推进公司制造业向环保产业转型，努力将各个产业打造成绿色环保产业，将继续做好工业废弃物、污水处理厂生活污水、危险废弃物、垃圾焚烧飞灰等环保工作，确保公司各产业能够持续健康发展。

截至 2023 年末，公司共有余热发电机组量 589.67 兆瓦，2023 年度利用余热发电共计 19.83 亿千瓦时，约占总用电量的 25.68%，节约用电成本 7.47 亿元。

2023 年，公司所属各水泥企业余热发电项目平均吨熟料发电 28.32 度，平均发电成本 0.18 元/度，加权平均外购电价 0.57 元/度，单位余热发电利润 0.39 元/度。

（2）商贸物流业务

商贸物流业务是公司绿色建材板块的主要业务，主要包括大宗物资贸易和建材产品代理等，近年来保持了快速发展。报告期内，发行人物流贸易业务收入分别为 334.84 亿元、344.79 亿元和 392.26 亿元，占主营业务收入的比例分别为 27.31%、33.73%和 36.64%。

大宗物资贸易业务主要品种包括铁矿石、钢材、焦炭，以冀东发展集团国际贸易有限公司为重点经营主体，公司通过境外矿山和境内焦化厂、钢厂采购，并销售给下游钢厂、电厂以及贸易商赚取差价。由于上游采购采用即期信用证和电汇形式为主，

下游销售时买家通常分批次提货缴款，资金周转周期较长，因此公司多以薄利多销的方式扩大贸易规模，提升资金周转效率，目前年贸易量已超过千万吨。

建材产品代理业务以金隅商贸为主要经营主体，其中陶瓷卫浴品牌代理所占比重最大。公司代理经营的卫浴品牌涵盖科勒、TOTO、乐家等国际知名品牌，代理区域包括北京、天津、内蒙古、山西以及河南等省市或自治区，是我国北方地区中高端洁具规模最大的经销商，卫浴产品年销售量已达 250 余万件。

（3）新材料业务

发行人新材料业务主要包括家具装饰保温材料、建筑工程检测业务、高端装备制造等。报告期内，发行人新材料业务收入分别为 109.79 亿元、107.71 亿元和 114.14 亿元，占主营业务收入的比例分别为 8.95%、10.54%和 10.66%。

发行人的装饰及装修材料、节能墙体及保温材料和耐火材料等产品产销及综合实力位居国内前列。公司以其多样化的新型建材产品和优良的产品质量，成为国家诸多大型运动场馆的建材供应商及服务商。公司家具产品年产量超过 50 万件，具有一定的规模优势，旗下家具品牌“天坛”在京津冀地区具有一定品牌知名度，产品类型以中高档为主，在北京及周边地区政府办公家具中市场份额较大，销售渠道和下游客户稳定；公司的墙体保温材料主要为加气混凝土、金隅岩棉、金海燕玻璃棉，其中加气混凝土无论是在市场布局上还是在规模体量上均已跻身行业内品牌影响力的首位。

公司装备业务具备水泥生产线从工艺设计、装备设计制造、建筑安装、生产调试到备件供应、维修服务、生产运营的全产业链服务能力。

（4）发行人主要客户及供应商

报告期内，发行人绿色建材板块主要客户及供应商具体情况如下：

1) 前五大客户

期间	序号	客户名称	销售收入金额 (亿元)	占当期绿色建材板块 营业收入比例
2023 年度	1	单位一	38.97	3.60%
	2	单位二	14.91	1.40%
	3	单位三	13.33	1.20%
	4	单位四	11.67	1.10%
	5	单位五	11.21	1.00%

期间	序号	客户名称	销售收入金额 (亿元)	占当期绿色建材板块 营业收入比例
	合计		90.08	8.30%
2022 年度	1	单位一	13.74	1.76%
	2	单位二	7.36	0.94%
	3	单位三	7.02	0.90%
	4	单位四	5.93	0.76%
	5	单位五	5.65	0.72%
	合计		39.70	5.07%
2021 年度	1	单位一	19.62	2.34%
	2	单位二	6.69	0.80%
	3	单位三	4.71	0.56%
	4	单位四	2.72	0.32%
	5	单位五	2.62	0.31%
	合计		36.36	4.34%

2) 前五大供应商

期间	序号	供应商名称	采购金额 (亿元)	占当期绿色建材板块 营业成本比例
2023 年度	1	单位一	46.07	4.80%
	2	单位二	41.53	4.30%
	3	单位三	22.9	2.40%
	4	单位四	22.29	2.30%
	5	单位五	22.28	2.30%
	合计		155.07	16.20%
2022 年度	1	单位一	11.95	1.75%
	2	单位二	9.19	1.35%
	3	单位三	8.83	1.29%
	4	单位四	7.84	1.15%
	5	单位五	6.04	0.89%
	合计		43.85	6.43%
2021 年度	1	单位一	48.75	6.88%
	2	单位二	32.99	4.65%
	3	单位三	23.24	3.28%
	4	单位四	6.87	0.97%
	5	单位五	6.41	0.90%
	合计		118.25	16.68%

2、地产开发及运营板块

发行人地产开发及运营板块涵盖地产开发及物业运营等业务。公司耕耘房地产开

发建设 30 多年，具备多品类房地产项目综合开发的能力，综合实力位居全国同行业前列，同时也是北京地区最大、业态最丰富的投资性物业持有者与管理者之一，连续多年荣获中国房地产百强企业等荣誉，是质量信誉、信用等级 AAA 级企业，在行业内拥有较高的影响力和品牌知名度。

报告期内，发行人房地产开发及运营板块收入的具体构成如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发业务	251.32	83.43	230.62	89.22	397.30	91.38
物业运营业务	49.93	16.57	27.86	10.78	37.49	8.62
合计	301.25	100.00	258.49	100.00	434.79	100.00

报告期内，发行人房地产开发及运营板块毛利率情况如下表所示：

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房地产开发业务	13.72%	17.14%	12.91%
物业运营业务	44.96%	60.16%	54.76%
合计	18.90%	21.76%	16.52%

（1）地产开发业务

报告期内，发行人房地产开发业务收入分别为 397.30 亿元、230.62 亿元和 251.32 亿元，占主营业务收入的比例分别为 32.40%、22.56%和 23.47%。发行人房地产业务源于公司在京城区旧工业厂区的搬迁调整，是公司发挥其自有土地资源的优势、以房地产业务收益回哺、促进公司建材工业产业升级调整的战略体现。发行人先后开发建设房地产项目约 170 个，总建筑规模达 3,000 多万平米。目前已进入北京、上海、天津、重庆、杭州、南京、唐山、苏州等 17 个城市，形成了“立足北京，辐射京津冀、长三角、成渝经济区三大经济圈”的全国化开发格局。同时金隅集团是北京地区最大的保障性住房开发企业之一，成功开发了包括建欣苑、双惠西区、晋元庄、朝阳新城、金隅丽景园、燕山水泥厂等多个经济适用住房项目以及金隅美和园、金隅康惠园、金隅嘉和园、金隅锦和园、金隅景和园、金隅通和园等多个两限房项目。

1) 房地产开发资质

截至 2023 年末，发行人相关开发公司主体均具备合法有效的资质证书。发行人

拥有的主要房地产开发资质情况如下：

序号	公司名称	经营资质名称	取得时间
1	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	国家一级资质	2023 年 6 月
2	北京金隅地产开发集团有限公司	国家一级资质	2023 年 8 月
3	唐山冀东水泥南湖房地产开发有限公司	国家二级资质	2024 年 3 月
4	唐山盾石房地产开发有限公司	国家二级资质	2022 年 12 月
5	承德金隅房地产开发有限公司	国家二级资质	2023 年 1 月
6	北京金隅程远房地产开发有限公司	国家二级资质	2022 年 6 月
7	唐山金隅盾石房地产开发有限公司	国家二级资质	2023 年 7 月
8	天津市中隆丰泰置业有限公司	国家二级资质	2022 年 6 月
9	天津市建瓴置业有限公司	国家二级资质	2022 年 7 月

2) 运营模式

采购方面，发行人全面推行工程建设招投标制度，成立了招标领导小组，制定了完整严格的量化评标标准，招标手续完备，过程合法，招标文件严谨。发行人对每一个工程项目均采取公开招标或邀请招标方式。多年来，发行人积累了丰富的工程管理经验，具有较强的工程管理能力，根据每个项目的特点、现场施工条件、工程完成时间等，择优选择实力雄厚、专业性强、在施工技术等方面有特殊优势的施工单位承担发行人项目建设。

销售方面，房地产产品形式以优质中档商品住宅的开发为主，适量开发高档住宅、普通商品住宅、政策性住房和写字楼等，优化产品结构。中档商品住宅面向的主要目标客户是中等或中等偏上收入阶层，包括企事业单位的管理人员、私营企业经营者和自由职业者等。写字楼客户主要面向国际国内知名企业和政府办事机构等。

3) 运营情况

报告期内，公司的房地产开发业务发展态势稳健，公司房地产开工、竣工、结算及销售情况如下：

单位：万平方米、亿元

年度	开工面积	竣工面积	结转面积	销售面积	销售签约额
2021 年度	79.40	402.43	183.36	147.84	372.97
2022 年度	98.72	206.35	124.42	91.63	325.33
2023 年度	32.79	159.15	116.58	113.36	232.84

2021 年度，公司房地产板块实现结转面积 183.36 万平方米，同比增加 20.73%，

其中商品房结转面积 172.99 万平方米，同比增加 42.31%，政策性住房结转面积 10.37 万平方米，同比减少 65.79%；公司全年累计合同签约额 372.97 亿元，同比减少 28.59%，其中商品房累计合同签约额 363.11 亿元，同比减少 13.83%，政策性住房累计合同签约额 9.86 亿元，同比减少 90.23%；公司全年累计合同签约面积 147.84 万平方米，同比减少 23.99%，其中商品房累计合同签约面积 145.74 万平方米，同比减少 14.53%，政策性住房累计合同签约面积 2.10 万平方米，同比减少 91.27%。截至 2021 年末，公司拥有土地储备的总面积 696.76 万平方米。

2022 年度，公司房地产全年实现结转面积 124.42 万平方米，同比减少 32.14%，其中商品房结转面积 119.94 万平方米，同比减少 30.67%，政策性住房结转面积 4.47 万平方米，同比减少 56.89%；公司全年累计合同签约额 325.33 亿元，同比减少 12.77%，其中商品房累计合同签约额 323.18 亿元，同比减少 11.00%，政策性住房累计合同签约额 2.15 亿元，同比减少 78.19%；公司全年累计合同签约面积 91.63 万平方米，同比减少 38.02%，其中商品房累计合同签约面积 91.35 万平方米，同比减少 37.32%，政策性住房累计合同签约面积 0.28 万平方米，同比减少 86.67%。

2023 年度，公司房地产全年实现结转面积 116.58 万平方米，同比减少 6.30%，其中商品房结转面积 85.24 万平米，同比减少 27.65%，政策性住房结转面积 31.34 万平方米，同比增加 375.64%；公司全年累计合同签约额 232.84 亿元，同比减少 28.43%，其中商品房累计合同签约额 203.55 亿元，同比减少 37.02%，政策性住房累计合同签约额 29.29 亿元，同比增加 1,262%；公司全年累计合同签约面积 113.36 万平方米，同比增加 23.72%，其中商品房累计合同签约面积 96.36 万平方米，同比增加 5.48%，政策性住房累计合同签约面积 17 万平方米，同比增加 5,973%。

截至 2023 年末，公司拥有土地储备的权益总面积 586.02 万平方米。

（2）物业运营业务

报告期内，发行人物业运营业务收入分别为 37.49 亿元、27.86 亿元和 49.93 亿元，占主营业务收入的比例分别为 3.06%、2.73%和 4.66%。

截至 2023 年末，发行人持有的高档写字楼、商业、产业园区等投资物业总面积为 251.6 万平方米，综合平均出租率 82%，综合平均出租单价 5.9 元/平方米/天；其中在北京核心区域持有的乙级以上高档投资性物业总面积 84.6 万平方米，综合平均出租

率 86%，综合平均出租单价 9.2 元/平方米/天；京内外物业管理面积 1,837 万平方米。发行人专业化能力、品牌知名度、出租率和收益水平多年保持北京乃至全国业内领先水平。

公司出租率在北京地区保持较高水平，公司持有的物业项目获得“全国优秀物业示范大厦”称号。通过完善的设施和优秀的服务，公司先后吸引了英特尔、日本电通、德国电信、一汽奥迪等国际知名公司的入驻，品牌效应的提升，直接带动了公司物业出租率及出租价格的提高。

表：截至 2023 年末投资物业大厦出租情况

单位：万平米、元/平方米/天

物业	可出租面积	出租率	出租单价
环贸一期	8.90	80%	11.50
环贸二期	10.30	91%	10.00
环贸三期	3.10	78%	9.20
腾达大厦	6.10	89%	10.00
金隅大厦	4.10	90%	11.90
建材经贸、建达大厦	2.50	78%	6.20
环渤海金岸卖场	18.70	91%	2.00
高新产业园一期	12.00	96%	2.20
高新产业园二期	8.50	34%	2.50
智造工场一期	7.70	99%	6.20
智造工场二期	3.90	94%	5.70
其他	65.69	78%	5.55
合计	151.40	82%	5.90

（四）发行人房地产开发项目情况

截至 2023 年末，发行人主要的房地产开发项目主要集中于国内一、二线城市，如下表所示：

1、主要开发产品

序号	项目名称	项目位置	区域分布	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	去化率	经营业态
1	金成裕雅苑项目	北京顺义区后沙峪镇	北京市	7.98	20.95	99.85%	住宅、商业
2	金麟府项目	北京市经济技术开发区	北京市	3.77	12.29	64.06%	住宅、配套商业、幼儿园
3	金港嘉园项目	北京市顺义区临空经济核心区	北京市	4.51	17.75	70.08%	住宅、配套商业、幼儿园
4	金林嘉苑项目	北京市房山区阎村镇	北京市	7.30	25.14	27.70%	住宅、公共配套、幼儿园
5	金隅学府项目	北京市经济技术开发区	北京市	3.81	15.84	82.51%	住宅、商业
6	金辰府项目	北京市昌平区北七家镇	北京市	7.10	28.01	48.68%	住宅
7	西郊砂石厂西区项目	北京市海淀区田村山	北京市	8.46	35.87	99.93%	住宅、商业、公租房
8	房山项目	北京市房山区长阳	北京市	7.81	26.41	100.00%	住宅、商业
9	金隅时代城（含金隅环球金融中心）	呼和浩特市赛罕区敕勒川大街与腾飞路交汇处	呼和浩特市	15.01	60.69	100.00%	住宅、商业
10	长辛店项目（张郭庄）	北京市丰台区长辛店张郭庄地区	北京市	8.94	32.73	99.94%	住宅、办公、配套商业、车位
11	望京之星项目	北京市朝阳区望京花家地西里	北京市	0.73	3.36	0.00%	写字楼，配套商业，车位
12	成都大成郡	成都市双流县西航港街道星月路 69 号	成都市	7.65	36.19	81.02%	住宅、底商、车位
13	成都珑熙郡	成都市武侯区聚龙路 999 号	成都市	3.38	15.12	79.64%	住宅、底商、车位
14	成都珑熙中心	成都市武侯区万兴路 477 号	成都市	3.65	16.83	91.95%	商业
15	成都上熙府	成都市郫都区郫筒长清路 333 号	成都市	2.90	9.39	58.10%	住宅、底商、车位
16	成都金成东府	成都市高新区崇和二街 599 号	成都市	5.50	18.23	78.59%	住宅、车位
17	成都上城郡	成都市新都区大丰蚕丛路 181 号	成都市	4.77	13.71	54.24%	住宅、底商、车位
18	成都金成西府	成都市高新区崇和一街 555 号	成都市	6.10	19.87	35.48%	住宅、车位

序号	项目名称	项目位置	区域分布	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	去化率	经营业态
19	海口西溪里	海南省海口市美兰区海甸一东路	海口市	10.78	28.23	97.81%	住宅、商业
20	海口阳光郡	海口省海口市秀英区长滨路	海口市	11.72	32.41	84.51%	住宅、商业
21	杭州观澜时代 2-F/G	杭州市钱塘新区江平路	杭州市	2.22	9.37	100.00%	商业
22	金隅中铁诺德 都会森林	杭州市江干区景芳三堡	杭州市	6.48	25.79	100.00%	住宅
23	杭州-笕桥 42 号地块	杭州市上城区笕桥板块	杭州市	4.17	12.25	100.00%	住宅
24	杭州-笕桥 52 号地块	杭州市上城区笕桥板块	杭州市	3.37	11.40	100.00%	住宅
25	南七花园项目	安徽省合肥市金寨路和望江西路交叉口	合肥市	15.89	66.08	95.29%	住宅、商业
26	合肥-包河 S1802 地块	铜陵路和淝河路交叉口东南角	合肥市	9.66	26.22	87.90%	住宅、商业、办公
27	合肥包河 S1606 地块	东二环与淝河路交叉口东南角	合肥市	15.18	50.40	93.84%	住宅、商业
28	合肥市南七文创项目	安徽省合肥市蜀山区	合肥市	3.70	15.75	36.20%	商业公寓，自持租赁
29	马鞍山项目	安徽省马鞍山市花山区佳山东麓	马鞍山市	8.29	10.88	100.00%	住宅、商业
30	宁波-高新区 GX03-01-07 地块	宁波市高新区翔云路	宁波市	3.61	10.56	90.04%	住宅
31	宁波-高新区 GX03-02-15 地块	宁波市高新区百合路	宁波市	4.28	13.67	90.90%	住宅
32	宁波-高新区 GX03-02-16 地块	宁波市高新区百合路	宁波市	4.43	13.89	91.65%	住宅
33	宁波-姚江船闸	宁波市江北区姚江大闸东南侧	宁波市	2.37	7.06	49.89%	商业
34	上海-菊园项目	上海市嘉定区菊园新区	上海市	11.23	35.70	90.42%	住宅、商业、车位
35	上海-徐行项目	上海市嘉定区徐行镇	上海市	4.03	10.15	88.35%	住宅、自持租赁、车位
36	宁波东部新城项目	东部新城核心区以东片区	宁波市	3.69	12.29	42.43%	住宅、商业
37	重庆时代都汇项目	重庆市南岸区茶园组团	重庆市	19.86	90.73	81.79%	住宅、办公、配套商业、车位
38	南京 G20（九龙湖）	江苏省南京市江宁区诚信大道与长亭街交界处	南京市	5.74	21.79	88.00%	居住、商业
39	南京奶牛场项目 G37	南京市江浦镇	南京市	4.46	10.42	92.20%	住宅
40	南京奶牛场项目	南京市江浦镇	南京市	13.93	32.96	88.00%	住宅、配套商业
41	南京 G79 项目	江苏省南京市栖霞区	南京市	2.96	10.77	90.00%	居住用地

序号	项目名称	项目位置	区域分布	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	去化率	经营业态
42	青岛镇江路项目	山东省青岛市市北区镇江路 12 号	青岛市	5.40	28.47	90.97%	住宅、商业、公寓、车位
43	唐山-金岸红堡 A02 项目	唐山市路南区	唐山市	7.51	20.96	44.71%	住宅、商业
44	唐山-曹妃甸 E-02-02 项目	河北省唐山市曹妃甸区	唐山市	6.91	12.51	59.32%	住宅、商业
45	唐山-冀东水泥集团水机技校	银河路以东、公交银河路首末站以南、大庆道以北区域	唐山市	1.26	2.76	0.00%	商业
46	唐山-启新 C01 项目	河北省唐山市路北区	唐山市	4.81	17.14	55.55%	住宅、商业
47	清河安宁庄地块(北陶)	北京市海淀区	北京市	6.89	19.22	84.11%	共有产权房
48	清河安宁庄地块（东陶）	北京市海淀区	北京市	4.51	15.84	86.88%	共有产权房
49	西三旗建材城中路地块（鸡场）	北京市海淀区	北京市	1.47	4.64	91.18%	共有产权房
50	承德-金隅府	承德鹰手营子矿区	承德市	4.89	11.32	66.84%	住宅、商业
51	桥湾苑项目	天津市红桥区红旗北路与邵公庄大街交口东北侧	天津市	0.79	5.35	97.39%	住宅、商业
52	迎顺大厦项目	天津市南开区迎水道与苑中路交口	天津市	1.23	6.95	26.79%	住宅、商业、办公

注 1：库存去化率=截至报告期末已售面积÷总可售面积；

注 2：截至 2023 年末，受发行人推盘节奏以及当地市场景气度等影响，迎顺大厦、金林嘉苑、成都金成西府、唐山-金岸红堡 A02、金辰府、宁波-姚江船闸等项目去化率相对较低。

2、主要开发成本

序号	项目名称	项目位置	区域分布	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	经营业态	总投资额 (亿元)	后续投资 (亿元)	预计完工时间
商品房									
1	上城郡项目	北京昌平区	北京市	27.82	40.15	住宅	97.04	13.94	2025 年 5 月
2	云筑家园	北京朝阳区	北京市	2.73	10.29	住宅	53.32	3.97	2024 年 8 月
3	永丰（汇德里）	北京海淀区	北京市	5.91	14.44	住宅	67.00	14.00	2024 年 9 月
4	平坊村项目（怡朗佳园）	北京昌平区	北京市	7.97	28.89	住宅	64.20	17.45	2025 年 1 月
5	金住项目（云筑二期）	北京市朝阳区	北京市	3.45	13.85	住宅	59.49	12.35	2025 年 5 月
6	北京市朝阳区奶西项目	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村	北京市	3.19	10.47	住宅	54.25	16.87	2025 年 5 月
7	杭州-彭埠项目	杭州市上城区彭埠板块	杭州市	5.23	12.56	住宅	52.07	1.47	2024 年 12 月

序号	项目名称	项目位置	区域分布	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	经营业态	总投资额 (亿元)	后续投资 (亿元)	预计完工时间
8	合肥-山湖云筑项目	蜀山区樊洼路以南、社岗路以西	合肥市	7.56	18.59	住宅、商业	26.87	6.17	2024 年 11 月
9	杨浦 R-09 项目	上海市杨浦区	上海市	3.40	12.88	住宅、车位	95.00	4.68	2024 年 6 月
10	重庆新都会项目	重庆市南岸区茶园组团	重庆市	38.10	220.44	住宅、商业	201.17	126.21	2027 年 12 月
11	重庆南山郡	重庆市南岸区黄桷垭组团	重庆市	45.08	57.42	住宅、商业	59.74	6.00	2024 年 3 月
12	青岛-金玉府	即墨创智新区	青岛市	18.98	41.72	住宅、商业	47.54	2.71	2024 年 10 月
13	常州钟楼项目	常州市钟楼区	常州市	5.89	16.11	住宅、配套商业	27.69	3.44	2024 年 8 月
14	紫京四季 G88	江苏省南京市江宁区	南京市	6.92	19.50	住宅	48.50	10.31	2024 年 5 月
15	天津空港地块	天津市空港经济区揽翠路与东六道交口西北侧	天津市	13.23	28.91	住宅	85.46	4.90	2025 年 12 月
16	天津金钟地块	天津市金钟公路与祝捷路交口西北侧	天津市	19.01	53.37	住宅、商业	70.26	11.49	2025 年 11 月
17	天津津辰项目（水泥厂二分厂）	天津市北辰区文庆道与朝阳路交口西南/北处	天津市	4.67	11.14	住宅、商业	16.21	4.21	2025 年 9 月
18	天津津辰项目（水泥厂三分厂）	天津市北辰区文庆道与朝阳路交口西南/北处	天津市	8.20	23.10	住宅、商业	30.80	3.50	2026 年 9 月
19	天津津辰项目（013 号地）	北辰区新峰路与天和道交口西北侧	天津市	5.88	18.08	住宅	27.87	7.81	2024 年 10 月
20	唐山金隅乐府项目	唐山市路北区北新东道与大成路交叉口东北角	唐山市	16.59	30.46	住宅、商业	34.48	2.26	2024 年 12 月
21	唐山-启新 C02 项目	河北省唐山市路北区	唐山市	4.22	14.60	住宅、商业	15.57	5.18	2024 年 9 月
22	唐山-启新 C04 项目	河北省唐山市路北区	唐山市	0.78	0.68	服务设施用地	0.64	0.01	2024 年 6 月
23	唐山-冶金矿山 A01	河北省唐山市路北区	唐山市	4.59	15.80	住宅	17.20	8.28	2025 年 6 月
商品房小计				259.40	713.45		1,252.37	287.21	
保障房									
1	康惠园定向安置房项目 7、21 号楼	朝阳区三间房乡	北京市	-	6.05	定向安置房	8.17	2.09	2024 年 6 月
2	油毡厂项目	北京市丰台区	北京市	7.08	28.98	定向安置房	38.86	30.16	2024 年 12 月
保障房小计				7.08	35.03	-	47.03	32.25	
合计				266.48	748.48		1,299.40	319.46	

3、主要拟开发项目

序号	项目名称	项目位置	区域分布	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	经营业态	总投资额 (亿元)	拿地时间	(预计)开工 时间	预计开售时 间	预计完工时 间
----	------	------	------	----------------	----------------	------	--------------	------	--------------	------------	------------

序号	项目名称	项目位置	区域分布	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	经营业态	总投资额 (亿元)	拿地时间	(预计)开工 时间	预计开售时 间	预计完工时 间
1	上海桃浦项目	上海市普陀区桃浦科技智慧城	上海市杨浦区	1.8411	7.5	居住用地	34	2023 年 12 月	2024 年 5 月	2024 年 10 月	2027 年 12 月
2	苏州锦溪街项目	苏州市工业园区锦溪街东、西洛巷南地块	苏州市	4.94	7.42	住宅	41.56	2023 年 11 月	2024 年 2 月	2024 年 5 月	2025 年 11 月
3	唐山-冶金矿山 A02	河北省唐山市路北区	唐山市	8.7	29.87	居住用地	29.82	2020 年 12 月	2024 年 6 月	2025 年 1 月	2026 年 12 月
4	唐山-启新 C03	河北省唐山市路北区	唐山市	3.57	7.14	居住用地	9.57	2023 年 11 月	2025 年 3 月	-	2027 年 5 月

注：1、“土地面积”列载明的土地面积为对应项目取得的国有土地使用证（或房地产权证）上记载的土地面积；就未取得相应的国有土地使用证的项目，则在“土地面积”列载明土地出让合同中记载的土地面积；

2、总投资额主要包括土地费用、建安费、管理费、财务费以及税费等；

3、后续投资额=总投资额-截至报告期末累计投资额。

4、土地储备情况

报告期内，发行人获取的土地情况如下：

序号	项目（宗地）名称	位置	土地用途	项目土地面积 (平方米)	规划容积率面 积（平方米）	土地金额 (万元)	获取 方式	获取时间	权益 比例
1	唐山市启新水泥厂区域 C-02 地块	河北省唐山市	二类居住用地	42,282	105,706	67,546	拍卖	2020/1/23	100%
2	北京市海淀区安宁庄东路 1 号 1820-618B 等地块	北京市海淀区	二类居住用地、基础教育用地	47,115	99,865	278,800	招标	2020/2/21	100%
3	北京市朝阳区望京花家地西里三组团配套综合楼 1006-605 地块	北京市朝阳区	商业金融用地	7,289	21,868	35,200	挂牌	2020/4/3	100%
4	上海市杨浦区江浦社区 R-09 地块	上海市杨浦区	二类居住用地	34,045	80,687	692,000	出让	2020/8/1	100%
5	津北辰文（挂）2020-010 号地块	天津市北辰区	二类居住用地、商业服务业设施用地、服务设施用地	46,708	79,650	77,000	挂牌	2020/8/8	75%
6	津北辰文（挂）2020-011 号地块	天津市北辰区	二类居住用地、商业服务业设施用地	81,988	163,975	165,000	挂牌	2020/8/8	75%
7	唐山市路北区冶金矿山机械厂 A-01 地块	河北省唐山市	二类居住用地	45,915	114,786	66,576	拍卖	2020/12/18	100%
8	唐山市路北区冶金矿山机械厂 A-02 地块	河北省唐山市	二类居住用地	87,004	217,509	126,155	拍卖	2020/12/18	100%

序号	项目（宗地）名称	位置	土地用途	项目土地面积(平方米)	规划容积率面积(平方米)	土地金额(万元)	获取方式	获取时间	权益比例
9	宁波市东部新城核心区以东片区 C2-5-1#2#地块	宁波市鄞州区	居住、零售商业、配套用地	36,870	87,098	237,841.10	竞拍	2021/1/15	100%
10	津北辰新（挂）2021-013 号地块	天津市北辰区	住宅、服务设施用地	58,825	133,616	119,100	挂牌	2021/5/19	100%
11	常州市钟楼区月季路东侧、棕榈路北侧地块（JZX20210902）	江苏省常州市	商住（住宅为主，可兼容商业）	58,912	117,824	163,900.00	挂牌	2021/9/9	100%
12	南京市江宁区秣陵街道汉侯路以北、玉麟路以西地块（NO.2021G88）	江苏省南京市	居住	69,217	138,434	281,000.00	挂牌	2021/9/27	50%
13	南京市栖霞区恒竞路以南、经十三路以西地块（NO.2021G79）	江苏省南京市	居住	29,593	73,982	120,000.00	股权	2021/9/27	34%
14	杭州市上城区彭埠单元 R21-31 地块（杭政储出[2021]28 号）	浙江省杭州市	居住	52,317	125,561	381,818.00	挂牌	2021/10/12	100%
15	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-693 地块 R2 二类居住用地	北京市朝阳区	居住	27,367	68,416	376,000.00	挂牌	2021/10/12	60%
16	北京市昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目 PF-04 地块 F81 绿隔产业用地、PF-05 地块 R2 二类居住用地（配建“保障性租赁住房”）项目	北京市昌平区	居住用地、绿隔产业用地	79,675	178,406	366,000.00	挂牌	2021/10/13	33%
17	合肥市蜀山区樊洼路以南、社岗路以西（SS202120 号）地块	安徽省合肥市	居住、幼儿园、服务设施	75,610	134,698	142,401.10	拍卖	2021/11/29	100%
18	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-685、694 地块 R2 二类居住用地	北京市朝阳区	二类居住用地	34,502	86,256	388,000	挂牌	2022/5/31	49%
19	海淀区西北旺镇永丰产业基地 HD00-0403-0004、0005 地块，R2 二类居住用地及 A33 基础教育用地	北京市海淀区	二类居住用地、基础教育用地	55,860	86,350	450,000	参股	2022/6/28	34%
20	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造 29-321 地块 R2 二类居住用地	北京市朝阳区	二类居住用地	31,921	70,864	323,150	挂牌	2022/11/29	100%
21	苏州市工业园区锦溪街东、西洛巷南地块	苏州市工业园区	二类居住用地	49,479	74,219	289,658	挂牌	2023/11/29	60%
22	唐山市路北区启新水泥厂区域 C-03 地块	唐山市路北区新华东道北侧	二类居住用地	35,687	71,374	44,252	拍卖	2023/11/29	100%
23	上海市普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401 单元）061-02、065-01 地块	上海市普陀区桃浦科技智慧城	二类居住用地	18,411	46,029	227,700	挂牌	2023/12/5	100%

（五）发行人所在行业状况

1、水泥及相关业务

（1）水泥行业主要影响因素

1) 社会固定资产投资

水泥是国民经济建设的重要基础原材料，水泥产品广泛应用于工业、农业、交通、水利、国防、民用等各种类型的建筑工程。水泥行业作为国民经济建设的传统建筑材料行业，属于典型的投资拉动型行业，与全社会固定资产投资有着十分密切的关系。同时，水泥行业属于资源、能源消耗型行业，其发展与石灰石、煤炭、电力等相关产业的发展状况密切相关。

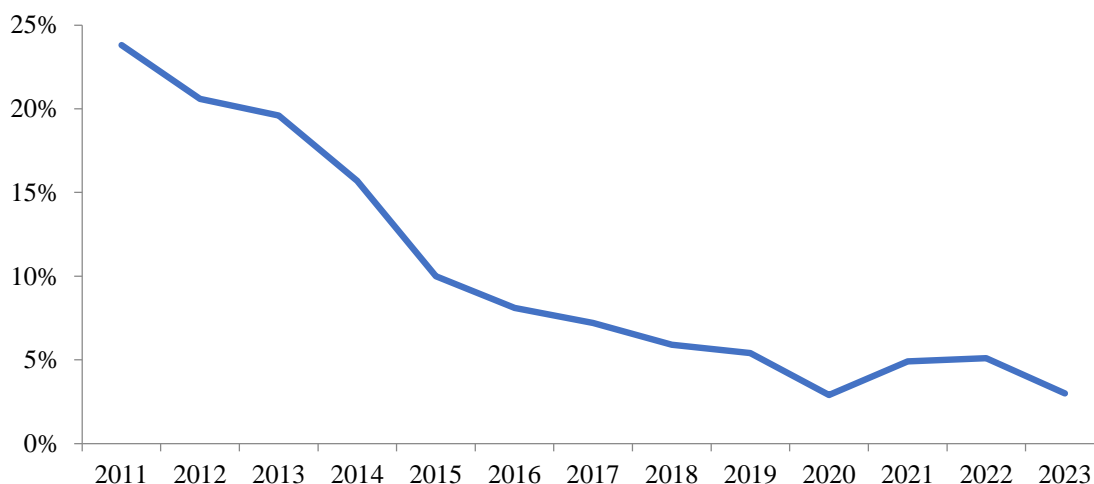
2021 年，全国固定资产投资（不含农户）544,547 亿元，比上年增长 4.9%。其中，民间固定资产投资 307,659 亿元，比上年增长 7.0%。全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。2021 年全年需求虽略有下降，但水泥行业价格持续高位运行，且对成本传导能力不减，使得 2021 年水泥行业利润的维持较好水平，根据工信部发布数据，2021 年水泥行业营业收入 10,754 亿元，同比增长 7.3%。利润结构有所优化，北部区域利润贡献有所增加，尤其是长期处于亏损的泛东北地区实现全面好转。

2022 年，全国固定资产投资（不含农户）572,138 亿元，比上年增长 5.1%；比 2020 年度增长 4.94%，两年平均增长 2.44%。全年房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%。其中住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。2022 年受经济下行压力持续加大、房地产市场继续探底等多重因素冲击，水泥需求低迷且贯穿全年。全年全国水泥产量 21.30 亿吨，较上一年下降 10.5%。低迷的水泥市场需求，使得全国水泥市场价格持续下跌，反观原燃材料煤炭价格却上涨明显，在水泥量价齐跌、成本高涨的双向挤压背景下，行业利润出现较大幅度的下滑。

2023 年，全国固定资产投资（不含农户）503,036 亿元，比 2022 年增长 3.0%。全年房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%。其中住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。2023 年房地产行业进入深度调整阶段，虽然基础设施建设、制造业保持稳中有增的发展态势，但难以弥补下降空间，房地产行业对水泥需求的拖累依旧非常明

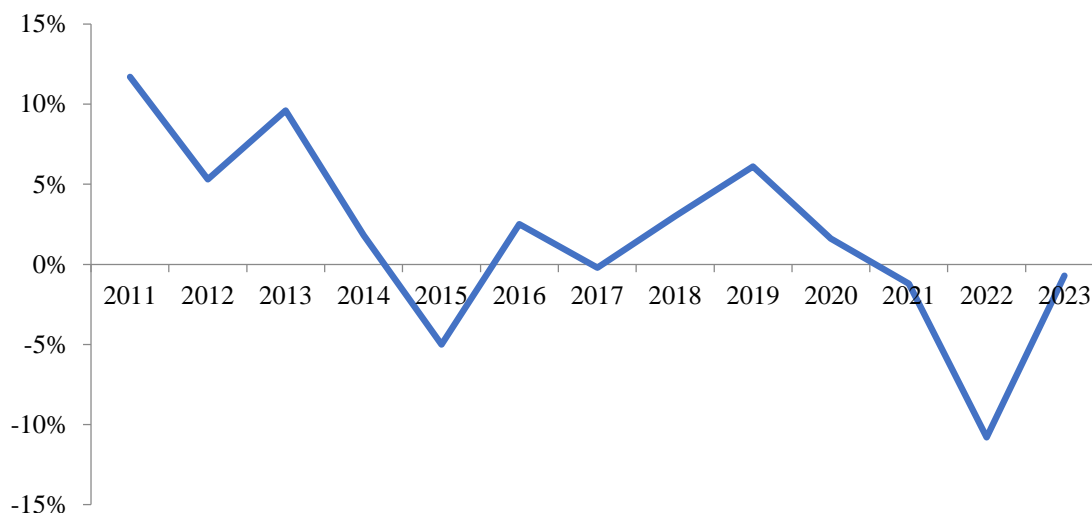
显，因此水泥需求总量仍呈下降趋势。水泥需求总体表现为“需求不足，预期转弱，淡旺季特征弱化”。2023 年全年全国水泥产量为 20.23 亿吨，较上一年下降 0.7%。这表明水泥市场需求依然低迷，持续对行业产量形成压制。受水泥市场需求持续低迷以及企业销售策略在竞争与竞合间不断切换，2023 年国内水泥市场价格走势总体呈现前高后低、震荡调整的走势。

2011 年度至 2023 年度固定资产投资完成额累计同比增速情况如下图所示：



数据来源：WIND 资讯，国家统计局

2011 年度至 2023 年度中国水泥产量同比增速情况如下图所示：



数据来源：WIND 资讯，国家统计局

2023 年水泥需求持续低迷。根据国家统计局数据，2023 年全国水泥产量 20.23 亿吨，同比下降 0.7%，水泥产量为自 2011 年以来，十三年来的最低值。分区域看，2023

全国南部区域水泥产量比去年均成下降，其中，中南和华东降幅最大，北部区域均有增长，西北增长最快。

2) 国家宏观调控及环保政策影响

水泥行业属于高能耗、重污染行业，其主要污染排放物，能源消耗和环境污染给国民经济可持续发展、节能环保带来压力。因此，水泥行业亦受到国家宏观政策调控和环境保护措施因素的影响。

2018 年水泥市场价格高位稳定运行的主要原因依旧是在需求平稳的情况下，供给压缩明显，中央坚持以供给侧结构性改革为主线不动摇。为换回碧水、蓝天、净土，污染防治攻坚战不断发力，在节能减排、错峰生产、矿山综合整治、运输治理等多个环保政策的实施与推动下，水泥的产能发挥被制约。一边是需求平稳，一边是供给收缩，我国水泥市场总体供需矛盾得到了明显改善，多数地区库存水平全年处于低位运行。

2020 年，面对复杂的国内外社会环境，为抑制经济下行，我国继续加强宏观政策逆周期调节力度，加快“六保”“六稳”政策落地，落实各项重大改革举措，充分发挥中国超大规模市场优势和内需潜力，构建国内循环为主、国内国际双循环相互促进的新发展格局，多措并举巩固经济复苏向好态势。积极的财政政策和稳健的货币政策持续显效发力，克服了汛情和外部不利影响，分阶段、有节奏、有针对性地推出一系列政策举措，经济快速回暖。尤其是水泥相关的固定资产投资、房地产投资、基建投资指标快速回升明显，使得 2020 年全年我国水泥需求总量未受影响，继续保持在 23~24 亿吨的高位平台期。

2021 年是十四五开局之年，也是我国开启“双碳”行动的元年，水泥行业面对“需求减弱、环保能效加码、成本大幅上升、减碳创新投入”等诸多挑战，水泥市场经历了数次“急转弯”，全国水泥需求和供给均出现异常波动。一方面，全国水泥市场需求受固定资产投资、房地产和基建投资增速大幅趋降影响，呈现出“需求减弱，前高后低，压力加剧”的特征。另一方面，供给端受“能耗双控、限电限产、煤价飙升”的影响，供给不足，成本大幅上涨，使得全国水泥市场价格出现“先抑后扬”的“V”型大幅波动走势。全年水泥行业效益总体水平同比虽有减弱，韧性犹在，行业利润依旧处于历史较好水平。

（2）水泥价格变动情况及利润水平

2019 年全国 PO42.5 水泥价格指数 439 元/吨，比 2018 年的 427 元/吨上涨 11 元/吨，同比增长 2.67%，价位创历史新高。2019 年全年全国水泥价格基本延续了 2018 年整体走势，价格高位运行，四季度创历史新高。2020 年前三季度，水泥市场价格呈现“高开低走，但总体价位处于高位，局部出现深度下调”的特征。在“超长梅雨天气”和内外不利因素的影响下，国内水泥市场需求阶段性下滑严重，企业库存持续高位运行、压力空前，而多数地区水泥价格仍然保持在相对合理水平。2020 年第四季度整体表现为“环比上涨、同比下降”的特点，主要原因是四季度水泥需求总体保持快速增长，支撑水泥价格环比持续回升。

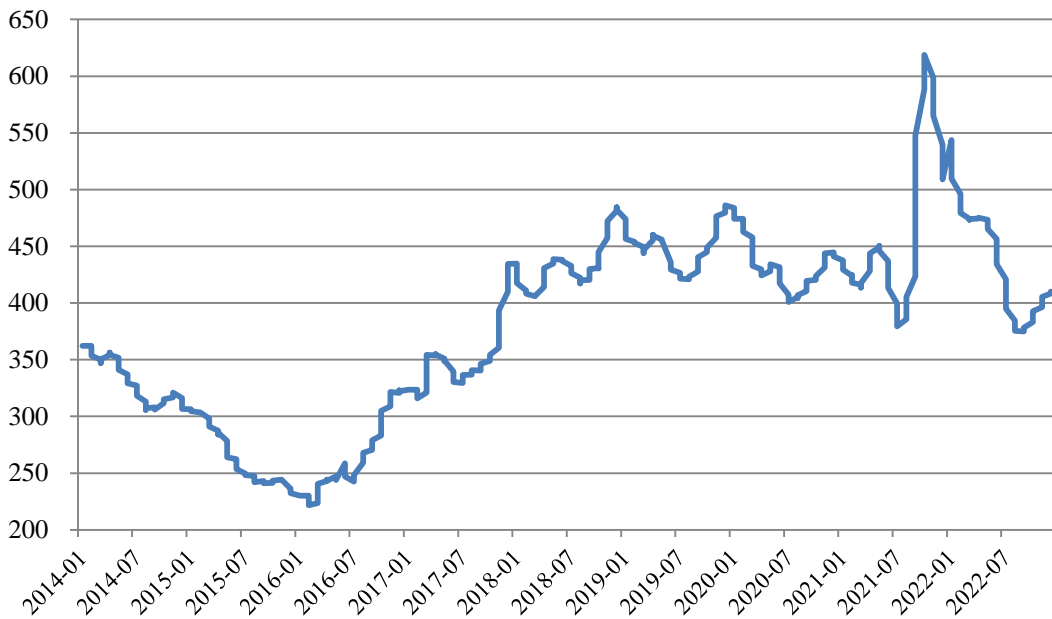
2020 年水泥行业经济运行表现为“急下滑、快恢复、趋稳定”的特征。水泥产销量实现同比增长由负转正，2020 年全年水泥产量达到 23.77 亿吨，同比增长 1.6%，保持高位平台期。水泥价格处于高位震荡，呈现出“先跌后扬”的“V”字型走势，价位水平与 2019 年相当，行业实现利润 1,833 亿元，基本看齐 2019 年。水泥行业依旧保持了稳健发展态势。

根据中国水泥协会数字水泥网监测，2021 年全国水泥市场平均价格 486 元/吨，比 2020 年增长 10.7%，在生产成本大幅上涨和供给收缩的背景下，水泥价格整体上移，价位创历史新高。从全年来看，水泥价格呈现出“先抑后扬”的走势。

2022 年，全国水泥市场价格“高台跳水”后陷入震荡调整行情。根据数字水泥网监测数据显示，全年水泥市场平均价为 466 元/吨（到位价，下同），同比下跌 4.2%，虽然跌幅不大，但考虑煤炭价格大幅上涨，水泥制造成本大幅上移，相对于行业效益而言，实际水泥价格水平跌回至 2017 年水平。从月度价格走势看，前四个月，国内水泥市场价格持续保持在 500 元/吨以上较好水平。自五月份开始，价格开启一路狂泄走势，直至七月，价格跌到 415 元/吨底部进行盘整；八月中旬，价格呈现小幅震荡上行态势，但走势并不稳定，在九月份再次出现震荡回落行情；十至十一月，尽管价格维持上调走势，但幅度较小，且时间较短，进入十二月份，价格便出现提前回落走势。

2014 年至 2022 年全国 42.5 级散装水泥月平均销售价格情况如下图所示：

单位：元/吨



数据来源：WIND 资讯，国家统计局

2、商贸物流业务

（1）商业贸易

钢材、煤炭以及化工产品贸易因其贸易量大、交易金额大等特点，在大宗商品流通行业中占据主要地位。

钢材贸易企业在中国钢铁业中扮演着钢厂和最终消费终端之间资金和物资的中转者、钢厂大批量少批次生产特征和消费终端多批次小批量需求矛盾的解决者等重要角色，是整个钢铁供应链不可或缺的角色。近年来，随着钢铁行业整体产能过剩，供给过剩环节日益突出，钢价进入下行通道。作为市场“蓄水池”作用的钢贸商，一方面要面对钢厂供给居高不下、市场价格变动频繁，下游需求又相对疲软的重重压力；另一方面还要面对钢厂不断加大直供企业开发力度，进一步挤压生存空间的挑战；传统的钢贸体系亟待改革。

我国煤炭中部多、东部少、北方多、南方少。山西、陕西、内蒙古三省产量超过全国总量的一半，而消费地区除了在这些煤炭产区外也集中在东部沿海和南方几个缺煤省，跨区域调煤为煤炭贸易创造了良好的市场机会。加之煤炭的进出口贸易需求，内贸加外贸使中国煤炭总贸易量在世界范围内首屈一指。但是从 2012 年开始，受经济增速放缓的影响，耗煤行业对煤炭的需求减弱，但煤矿产量仍然不断增加。与此同

时，国际市场也在时刻影响着国内市场，欧洲、日、韩等国受经济危机的影响，对煤炭的需求偏弱，近年更是大有清洁能源代替动力煤之势，一些国外的煤炭生产商和出口商纷纷将目光投向亚洲市场。煤炭市场的供不应求，加之外煤低价倾销，煤炭价格持续下滑，导致贸易商的利润空间不断被压缩。2013 年起，国家发改委取消对电煤的价格干预，煤炭市场的放开可以促进市场的公平竞争和良性发展。随着市场载体的不断完善，全国性的煤炭交易中心陆续建立，现货交易和线上交易的不断推广，煤炭交易市场朝成交透明化、操作规范化的方向不断发展。此外，焦炭和动力煤先后走进期货市场，这使得使煤贸商有机会也可以随时参与进来，利用新的交易方式减小交易风险。

石油和化学工业作为我国重要的基础产业和支柱产业之一，在国民经济中占有重要的地位。随着我国经济的高速增长，国内纺织品、塑料制品内外贸的迅速增长，对化纤、橡胶和塑料产品的需求有一定提升，从而带动了化工原料的需求。目前，化工行业的产品面临向高技术含量、高附加值的方向发展，化工贸易行业则正在紧跟产业步伐，发掘新材料、新产品的潜在贸易空间，布局采购和销售网络，同时扩宽自身供应链上下游，提供综合供应链服务模式以提高贸易服务的综合附加值。

商贸物流是与批发、零售、住宿、餐饮、居民服务等商贸服务业及进出口贸易相关的物流服务活动，现代化的商贸物流体系是发展国际化大都市相适应的现代商贸体系的重要组成部分，在推进我国商贸业现代化、实现物流合理化、降低社会流通成本、完善城市功能、实现可持续发展中具有重要的意义。社会消费品零售总额衡量了商贸行业市场的容量。近年来，随着我国国民经济的发展和城乡居民生活水平的迅速提高，我国的商贸业获得了较大的发展，商品流通规模不断扩大。2020 年度、2021 年度及 2022 年度，我国社会消费品零售总额分别较上年增长 8.00%、-3.90%和-0.2%。我国商贸行业的良好发展态势为商贸物流的发展提供了持续的增长空间。

（2）物流

自 2009 年国务院印发《物流业调整和振兴规划》以来，我国物流业保持较快增长，服务能力显著提升，基础设施条件和政策环境明显改善，现代产业体系初步形成，物流业已成为国民经济的重要组成部分。

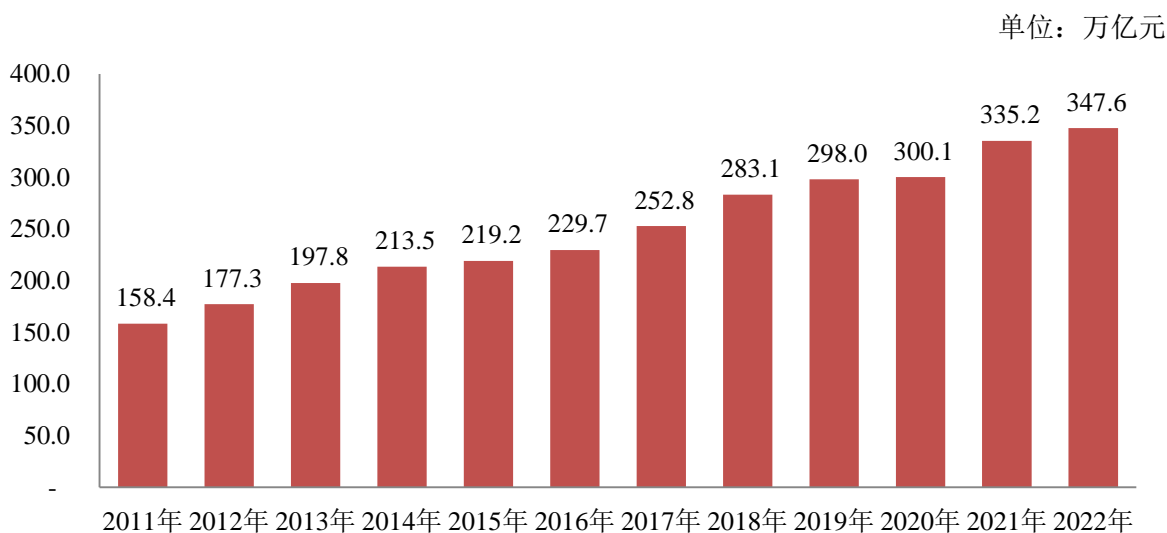
2021 年全国社会物流总额 335.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 9.2%，两年

年均增长 6.2%，增速恢复至正常年份平均水平。从构成看，工业品物流总额 299.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 9.6%；农产品物流总额 5.0 万亿元，增长 7.1%；再生资源物流总额 2.5 万亿元，增长 40.2%；单位与居民物品物流总额 10.8 万亿元，增长 10.2%；进口货物物流总额 17.4 万亿元，下降 1.0%。

2022 年全国社会物流总额 347.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.4%，物流需求规模再上新台阶，实现稳定增长。从构成看，工业品物流总额 309.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.6%；农产品物流总额 5.3 万亿元，增长 4.1%；再生资源物流总额 3.1 万亿元，增长 18.5%；单位与居民物品物流总额 12.0 万亿元，增长 3.4%；进口货物物流总额 18.1 万亿元，下降 4.6%。

2023 年全国社会物流总额 352.4 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.2%，增速比上年提高 1.8 个百分点。物流需求规模持续恢复向好，增速稳步回升。从构成看，农产品物流总额 5.3 万亿元，按可比价格计算，同比增长 4.1%；工业品物流总额 312.6 万亿元，增长 4.6%；进口货物物流总额 18.0 万亿元，增长 13.0%；再生资源物流总额 3.5 万亿元，增长 17.4%；单位与居民物品物流总额 13.0 万亿元，增长 8.2%。

2011 年度至 2022 年度全国社会物流总额情况如下图所示：



国际通行以全社会的物流总费用占 GDP 的比例来评价整个经济体的物流效率，社会物流总费用占 GDP 的比例越低表示该经济体物流效率越高、物流发展水平越发达。以此指标计算，2021 年我国社会物流总费用占当年 GDP 的比例约为 14.6%，比上年下降 0.1 个百分点。物流园区为我国现代物流发展中产生的新型业态，近年来发

展蓬勃。“十一五”以来，我国物流园区快速发展，出现货运服务、生产服务、商贸服务、综合服务和专业品类服务等多种类型，形成不同物流需求与多种服务方式有机对接的平台。

3、房地产开发

我国正处于工业化和快速城市化的重要发展阶段，国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的新增城市人口的住房需求，人们居住水平不断提高带来的改善性住房需求，这些因素构成了我国房地产市场在过去十几年快速发展的原动力，同时也是未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。2011 年国务院指出要确保 2011 年 1,000 万套保障性住房建设用地。“十二五”规划中提出，“十二五”时期，国家将投入建设 3,600 万套保障房。“十三五”规划提出要健全住房供应体系，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居，促进房地产市场健康发展。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。

中国房地产行业保持了十几年的良好发展，已成为国家经济的重要支柱之一。2009 年至 2013 年，房地产行业经历了金融危机后出现复苏，房地产开发投资同比从 2009 年度的 36,241 亿元迅速增长至 2013 年度的 86,013 亿元，年均复合增速达到 24.12%。

2014 年，我国房地产市场进入调整期，全年房地产开发投资 95,036 亿元，较 2013 年度仅增长 10.50%，创近年以来新低。住宅开发投资增速由 2013 年度的 19.4% 大幅下降至 9.2%，住宅新开工面积由 2013 年度的 14.6 亿平方米降至 12.5 亿平方米，为 2010 年以来最低。2014 年度全国商品房销售面积 12.06 亿平方米，其中，住宅销售面积 10.52 亿平方米，销售金额 6.24 万亿元，较 2013 年度分别下降 9.1% 和 7.8%。

2015 年，我国房地产市场增速进一步回落，全年全国房地产开发投资 95,979 亿元，比上年名义增长 1.0%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 64,595 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。

2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程；受宽松货币环境、阶段性供求紧张及地价上涨影响，热点城市房价涨幅显著，调控收紧后价格趋稳；市场成交全年高位运行，成交结构明显上移；一、二线土地市场高热。据国家统计局数据显示，2016 年全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%，其中住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，限购限贷限售多管齐下，调控持续收紧。同时大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

2018 年是房地产周期回归的一年，伴随着棚改货币化进程的放缓，总体市场景气逐步见顶回落。从中央到地方一再强调房地产市场调控政策不放松。7 月 31 日中共中央政治局会议提出，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。这也是中央首次明确提出“坚决遏制房价上涨”，由此导致潜在购房者的预期急转直下，房地产市场迅速降温，下行趋势明显。虽然房地产开发商开始加速推盘，但是由于目前按揭贷款利率处在高位，购房需求遭到了一定的抑制，住宅销售市场并不乐观。棚改货币化的进一步收紧也减少了部分城市的需求，在需求有限的背景下，销售数据开始走弱。

2020 年，“房住不炒”与“三稳”仍是主基调，但由于对冲“六保”等需要，货币宽松力度较大，加之多地政府上半年也出台扶持政策托底楼市，使得销售持续超预期；其中长三角、大湾区、西北及部分地区核心城市表现火热，部分城市房价短期涨幅较大，但其余地区和二线的郊区以价换量是多数，区域分化加剧。

据国家统计局数据显示，2020 年全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比上年回落 6.3 个百分点。2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926.759 万平方米，比上年增长 3.7%，增速比上年回落 5.0 个百分点。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，下降 1.2%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91,218 万平方米，下降 4.9%。其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，下降 3.1%。2020 年，房地产开发企业土地购

置面积 25,536 万平方米，比上年下降 1.1%，降幅比上年收窄 10.3 个百分点；土地成交价款 17,269 亿元，增长 17.4%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%，增速比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。2020 年末，商品房待售面积 49,850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975,387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690,319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198,895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146,379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101,412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73,016 万平方米，增长 10.8%。2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2022 年全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10%，其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 75.7%，比去年提高 0.4 个百分点。房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639,696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。2022 年，房地产开发企业土地购置面积 10,052 万平方米，比上年下降 53.4%；土地成交价款 9,166 亿元，比去年下降 48.4%。商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%；其中，住宅销售面积比上年下降 26.8%，办公楼销售面积下降 3.3%，商业营业用房销售面积下降 8.9%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%；其中，住宅销售额比上年下降 28.3%，办公楼销售额下降 3.7%，商业营业用房销售额下降 16.1%。

2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年增长 10.5%。

2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%；房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.2%，其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%；房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%；房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。2023 年，房地产开发企业到位资金 127,459 亿元，比上年下降 13.6%。其中，国内贷款 15,595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41,989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43,202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21,489 亿元，下降 9.1%。

（六）发行人面临的竞争状况、经营方针及战略

1、发行人面临的竞争状况

（1）水泥及相关业务

国家进一步鼓励水泥行业整合，为大型水泥企业及各大区域水泥龙头企业的发展提供了有利条件。同时，在环保力度不断提高的背景下，小型水泥企业工艺落后，生产成本相对较高，市场议价能力较弱，面临较大的落后产能淘汰压力，因此，预计行业集中度将进一步提高，产能结构逐渐优化。

在我国水泥企业具有区域性的发展特点，企业均受区域销售半径的限制，在各自区域内形成区域性竞争优势。水泥行业正在重点落实加强行业管理力度等工作，优势企业通过并购、参股、兼并不符合准入条件的落后产能，提高产业集中度。《水泥工业“十二五”发展规划》（工信部规[2011]513 号）中指出，“十二五”期间水泥工业加快转变水泥工业发展方式，大力推进节能减排、兼并重组、淘汰落后和技术进步，提高水泥工业发展质量和效益，促进水泥工业转型升级。2013 年 10 月，国务院发布《化解产能严重过剩矛盾的指导意见》，指出将着力发挥市场机制作用，完善配套政策，“消化一批、转移一批、整合一批、淘汰一批”过剩产能；并提出在 2014 年底完成“十二五”水泥行业淘汰落后产能 3.7 亿吨的目标任务并在 2015 年底前再淘汰水泥（熟料及

粉磨能力）1 亿吨的要求。截至目前，我国淘汰落后和化解过剩产能取得积极进展，据工信部消息，2018 年，工信部深入推进水泥行业供给侧结构性改革，化解过剩产能取得初步成效。2018 年底，全国水泥熟料总产能 17.16 亿吨，同比减少 5400 万吨，在 2017 年首次由升转降基础上继续降低。全年水泥熟料产量 14.22 亿吨，产能利用率逐渐趋向合理。2018 年水泥行业共实施产能减量置换项目 14 个，涉及产能 2500 万吨以上，当年新建项目数量明显减少。各地企业采取节能降耗、停窑检修等停窑限产措施，有效的抑制了供给端的盲目扩张，对于控制产能发挥、稳定供需平衡发挥了积极的作用。2019 年基础设施补短板项目加强，房地产投资维持较高水平，对水泥需求提供了较强支撑，全年水泥熟料产量 15.2 亿吨，同比增长 6.9%，水泥产量 23.3 亿吨，同比增长 6.1%。2020 年全国规模以上企业水泥产量 23.77 亿吨，同比增长 1.63%，全国熟料产量 15.79 亿吨，同比增长 3.07%，保持高位平台期。2021 年全国规模以上企业水泥产量 23.63 亿吨，同比下降 1.2%；全国水泥熟料产量 18.43 亿吨，同比增长 16.72%。2022 年全国规模以上企业水泥产量 21.18 亿吨，同比下降 10.8%；全国水泥熟料产量 18.23 亿吨，同比下降 1.09%。2023 年全国规模以上企业水泥产量 20.23 亿吨，同比下降 0.7%。

根据 2006 年国家发改委、国土资源部、中国人民银行《关于公布国家重点支持水泥工业结构调整大型企业（集团）名单的通知》（发改运行[20063001]号）公布的名单，12 家企业被确定为全国性国家重点支持的大型水泥企业（集团）。对于列入国家重点支持的水泥企业开展项目投资、重组兼并，国家要求有关方面在项目核准、土地审批、信贷投放等方面予以优先支持。名单如下表所示：

序号	企业名称
1	安徽海螺水泥股份有限公司
2	山东山水水泥集团有限公司
3	浙江三狮集团有限公司
4	华新水泥股份有限公司
5	唐山冀东水泥股份有限公司
6	中国联合水泥集团有限公司
7	吉林亚泰水泥有限公司
8	中国中材股份有限公司
9	北京金隅集团有限责任公司
10	天瑞集团水泥有限公司

序号	企业名称
11	红狮控股集团有限公司
12	甘肃祁连山水泥集团股份有限公司

注：中国建材股份有限公司 2018 年采用换股吸收合并的方式与中材股份进行合并，中国中材股份有限公司已于 2019 年 10 月 25 日完成工商注销。

作为国家重点扶持建设的 12 家大型水泥制造企业之一，发行人坚持在京津冀地区的战略布局，不断巩固和扩大区域市场的影响力。公司水泥在北京地区有很强的区域优势和很高的市场占有率，水泥销量占北京市场总量的 40% 以上，其中高标号水泥占市场份额的 70% 左右。近年来，公司利用自身业务优势，先后中标了京石高铁、南水北调、北京地铁等多个重点项目。

2012 年以来，受国家宏观经济增速持续放缓的影响，水泥需求逐步回落，同时随着环保要求升级，政府淘汰落后产能力度升级，京津冀地区水泥产量和销售量均有所降低，产品销售价格逐渐下行，挤压了利润空间，影响了水泥板块收入规模。而受到小型水泥企业关停的影响，地区市场竞争格局正在发生变化，发行人将继续发挥技术、成本方面的优势，保持市场竞争优势。

中国水泥协会发布的 2023 年中国水泥上市公司综合实力排名中，前十名如下表所示：

序号	企业名称
1	安徽海螺水泥股份有限公司
2	中国建筑材料集团有限公司
3	新疆天山水泥股份有限公司
4	华新水泥股份有限公司
5	华润水泥控股有限公司
6	唐山冀东水泥股份有限公司
7	中国山水水泥集团有限公司
8	中国天瑞集团水泥有限公司
9	中国西部水泥有限公司
10	甘肃上峰水泥股份有限公司

注：由于金隅集团水泥业务置入冀东水泥，自 2020 年起中国水泥协会不再将金隅集团加入排名。

因此，预计未来 1-2 年，公司水泥与混凝土市场仍将以京津冀地区为主，在北京市水泥市场保持主导地位。

（2）商贸物流业务

钢铁贸易行业的市场规模巨大，并且市场化程度很高，准入门槛较低，产品、服务同质化严重，竞争非常激烈；同时，不少钢厂或电商也逐渐开始涉足流通领域，瓜分贸易商的利润空间。故而钢材贸易行业市场集中度低、分散度高，单个企业所占市场比重很低，行业尚未形成稳定的行业竞争格局。煤炭贸易行业原本就没有太高的进入壁垒，2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议决定，对《中华人民共和国煤炭法》作出修改，取消了煤炭生产许可和煤炭经营审批的有关条款，煤炭贸易行业的进入壁垒大幅度降低，市场化程度进一步提高，市场的竞争更为激烈。目前，煤炭贸易行业内企业数量较多，竞争环境相对充分，行业尚未形成稳定的竞争格局。由于化工产品种类繁多，化工产品贸易市场尚未形成稳定的竞争格局，行业内企业数量多，市场集中度较低。

（3）房地产开发

我国房地产企业主要分为三大类，第一类是国内的地产龙头，即万科企业股份有限公司、保利房地产（集团）股份有限公司、招商局地产控股股份有限公司、以及金地（集团）股份有限公司等公司。第二类是在香港上市的房地产企业，主要包括碧桂园控股有限公司、恒大地产集团有限公司、龙湖地产有限公司、以及广州富力地产股份有限公司等公司。对于发行人而言，第三类主要的地产企业为处于北京市场的地产龙头，这包括了北京北辰实业股份有限公司、北京首都开发股份有限公司、北京城建投资发展股份有限公司等企业。

根据克而瑞研究中心联合中国房地产测评中心共同发布的《2023 年 1-12 月中国房地产企业销售榜 TOP200 排行榜》：保利发展、万科地产和绿城中国在 2023 年中国房地产企业销售金额中排名前 3 位，发行人排名第 60 位，前十大其他企业如下表所示：

序号	企业名称	销售金额（亿元）
1	保利发展	3,863.40
2	万科地产	3,504.70
3	绿城中国	3,010.80
4	中海地产	2,943.20
5	华润置地	2,809.30

序号	企业名称	销售金额（亿元）
6	招商蛇口	2,702.00
7	碧桂园	2,060.60
8	建发房产	1,881.50
9	龙湖集团	1,662.60
10	金地集团	1,613.70
.....		
60	金隅集团	186.30

资料来源：克而瑞研究中心，中国房地产测评中心

我国的房地产行业市场规模庞大、企业数量众多，由于大型企业具有中小企业所缺乏的品牌效应和规模效应，资源将不断向大企业集中，导致行业内企业集中度不断提升。根据《2023 年 1-12 月中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》，百强房企集中度继续上升，品牌效应强势依旧。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升。

2、发行人经营方针及战略

公司将以新时代首都发展为统领，融入北京市“五子”联动发展新格局，服务首都“四个中心”建设，坚持稳中求进工作总基调，始终把“稳增长”放在突出位置，深刻认识公司发展面临的挑战，把握机遇，化危为机，落实“四个发展”战略理念，以高质量

发展为首要任务，以改革创新为动力，推动公司“十四五”发展实现质的有效提升和量的合理增长，加快构建金隅特色的现代化产业体系。

3、发行人竞争优势

（1）产业链协同发展优势

公司具有纵向一体化的全产业链优势，各产业不断形成各自适应新阶段和新消费需求，具备核心竞争力和产业韧性的产业链条。公司加快同类业务横向整合和产业链上下游纵向整合，做实做细“链长制”工作机制，以外部市场资源整合促进外延式扩展，构建基于核心产业链的金隅产业生态，大力培育产业发展集群，加快构建金隅特色现代产业体系。以数智化赋能智慧金隅，加快制造业向服务型制造业转型，形成设计、制造、贸易、施工、运维、服务全产业链布局，彰显独特的全产业链价值优势和全方位的核心竞争力优势。

（2）科技创新引擎优势

公司把科技创新作为重要战略着力点，依托各级科技创新综合体和生态圈，强化科技资源协同融合、关键共性技术研发和科技成果转化落地，促进“政产学研金用服”开放共享，良性互动。围绕产业链部署创新链，聚焦“卡脖子”技术、行业通用技术等关键问题，将科研经费用到“刀刃”上，2023 年公司申请专利近 800 项，其中发明专利超过 170 项，为公司发展战略性新兴产业、培育创新业务奠定坚实基础。推动金隅产业投资和科技创投业务，发现培育“专精特新”小巨人、隐形冠军和独角兽企业，利用多层次资本市场推动创新企业高质量发展。

（3）绿色可持续发展优势

公司紧抓碳达峰碳中和战略机遇，坚持做“绿色、循环、低碳”发展的先行者和引领者，2023 年公司投资近 2.2 亿元实施各类大型节能技改项目，推动双碳规划加快落地，夯实绿色发展的国企底色。公司持续完善双碳管理制度，开展碳达峰路线图及碳中和对策研究，在绿色北京双碳行动中发挥先锋示范作用。公司切实把加强生态环境保护作为企业转变发展方式、增创效益、履行社会责任的重要手段，构建绿色产业链供应链，引领生产和消费方式绿色转型，努力克服严峻复杂的经济形势和国家产业政策调控的深刻影响，扎实推进公司环保工作，坚持以高标准管理促进公司高质量发展，

实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

（4）产融结合优势

推动产融结合，服务主业发展。提升与重点金融机构的全面战略合作，不断创新融资方式，控降公司融资规模，拓展融资渠道，降低融资成本，确保公司授信充足，有效控降资金使用成本。财务公司和融资租赁公司发挥专业职能，服务公司整体资金运营效率提高、融资渠道扩宽、资金风险防范，实现产业资本与金融资本的有机融合。发挥上市公司平台作用，提高整体的融资效能，为公司健康可持续发展不断夯实金融基础。公司主体信用等级继续保持 AAA 级，融资渠道顺畅支持主业发展，优化资本结构。

（5）文化及品牌底蕴优势

公司大力弘扬以“想干事、会干事、干成事、不出事、好共事”的干事文化、“八个特别”的人文精神、“共融、共享、共赢、共荣”的发展理念和“三重一争”的金隅精神为核心的优秀金隅文化，凝心聚力、砥砺奋进，传承文化及品牌价值底蕴。公司贯彻落实习近平总书记关于建设“产品卓越、品牌卓著、创新领先、治理现代”的世界一流企业的指示精神，推动集团 C 端品牌战略全面落地，促进品牌升级，彰显“金隅”品牌力量。“金隅”品牌连续荣获北京市著名商标，在 2023 年（第二十届）“中国 500 最具价值品牌”排行榜中位列第 64 位，价值 1,135.56 亿元。

（七）发行人环保治理情况

1、环保管理制度及管理责任体系建设和运行情况

发行人严格遵守《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等法律法规，制定和颁布了《生态环境标准化建设规范》、《环境保护管理办法》、《环境保护责任制》、《环境风险评估分级指南（试行）》、《节约能源管理办法》等内部制度，健全了“管理制度-专项规定-标准指南”三级制度体系。

为细化环境管理颗粒度，实现有效的环境管理，金隅集团形成了“集团-二级集团-企业-车间-班组-岗位”的环境管理六级责任体系，推动企业全面落实安全环保工作主

体责任，以抓基础、抓基层、强一线（简称“两基一线”）为工作核心，建立了覆盖各层级的岗位责任清单，明确各级员工的环保职责和考核范围。

（1）防治污染设施的建设和运行情况

公司污染治理设施建设符合环境保护要求，运行良好。水泥行业在氮氧化物排放控制方面，在线运行熟料生产线全部配套建设 SNCR（选择性非催化还原）脱硝设施，部分生产线通过实施分级燃烧升级改造，加强精细化管理，进一步降低水泥窑尾氮氧化物排放浓度；截至 2023 年末，已有 21 条生产线完成 SCR 脱硝项目建设；颗粒物排放控制方面，公司采用高效袋式除尘器控制颗粒物排放浓度；二氧化硫排放控制方面，当原料有机硫含量较低时，无需采取净化措施；公司对原料中挥发性硫含量较高的部分生产线采用窑磨一体化运行或实施湿法脱硫改造。北京金隅天坛家具股份有限公司和金隅天坛（唐山）木业科技有限公司积极开展挥发性有机物无组织排放治理，高标准完成金隅微观（沧州）化工有限责任公司溶剂型涂料生产线建设，通过稳定运行控制，公司污染物排放水平优于国家和地方规定的排放控制要求，京津冀、汾渭平原等重点区域企业污染物排放浓度明显低于行业特别排放限值。

（2）建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

公司依法开展建设项目环境管理，从前期准入、产业政策、选址等严格环保准入，新建、扩建及改建项目设计按照建设项目环境影响评价分类管理名录报批环评，并开展公众参与和信息公开；项目建设阶段严格执行“三同时”，实际发生排污行为前，均按要求申领排污许可证或进行排污许可登记，开展自行验收，并履行社会公开和相关备案事项。所有投入运行的项目均做到依法合规排污、按要求编制执行报告并缴纳环境税，在规定时间内开展环境信息披露。

（3）突发环境事件应急预案

企业根据环境影响评价文件及批复要求、《企业事业单位突发环境事件应急预案备案管理办法（试行）》、《地方突发环境事件应急预案备案行业名录（指导性意见）》、《地方企业事业单位突发环境事件应急预案管理办法》制定突发环境事件应急预案。按要求报环境保护主管部门备案；定期进行应急演练，并根据实际情况变化组织预案修订工作，确保环境污染事件（事故）突发时，能够快速响应、有序行动、高效处置，将危害控制到最低，实现保护公众和环境的目的。未纳入管理范围的企业，鼓励制定

单独的环境应急预案，或在突发事件应急预案中制定环境应急预案专案，并备案。

（4）环境自行监测方案

按照行业自行监测技术指南、总则、排污许可申请与核发技术规范者优先顺序制定和执行自行监测方案。水泥窑尾排气筒颗粒物、氮氧化物、二氧化硫和水泥窑头排气筒颗粒物、北京金隅天坛家具股份有限公司等挥发性有机排放单位采用自动监测全天连续监测；自动监测设施委托有资质的第三方维护管理，确保稳定运行；其他非主要污染物排放口各类污染物，厂界无组织排放颗粒物、氨等污染物，厂界环境噪声，地下水、土壤等按照排污单位自行监测技术指南及地方相关要求，根据不同监测点位和监测指标分类，按季度、半年或年度委托有资质的第三方开展手工监测，并及时获取监测报告；自行监测情况通过国家或地方环境保护主管部门企业监测信息发布平台进行公开。

2、报告期内受环保部门处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反环境保护的法律法规而受到重大行政处罚的情形。

八、公司违法违规情况

报告期内，公司不存在重大违法违规行为及处罚情形，严格按照《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营。

九、发行人控股股东及其控制的其他企业资金占用及违规担保情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东及其控制的其他企业违规占用的情况，不存在为控股股东及其控制的其他企业违规担保的情况。

十、公司房地产业务核查

鉴于房地产业务为发行人主营业务之一，主承销商按照国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等有关法律、法规的规定，对公司及其下属公司的房地产业务进行了核查，核查结果表明公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行

为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，符合国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等有关法律、法规的相关要求。

十一、其他重要经营事项

（一）冀东水泥吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司并募集配套资金暨关联交易事项

2021 年 3 月 31 日，金隅集团第五届董事会第三十二次会议审议通过了《关于唐山冀东水泥股份有限公司吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司交易等相关事宜的议案》，同意公司以所持金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司（以下简称“合资公司”）47.09%的股权认购唐山冀东水泥股份有限公司新发行的股份，由冀东水泥吸收合并合资公司。2021 年 6 月 26 日，冀东水泥公告了《唐山冀东水泥股份有限公司吸收合并金隅冀东水泥(唐山)有限责任公司并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》。2021 年 7 月 29 日，冀东水泥 2021 年第二次临时股东大会审议通过了《公司吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司并募集配套资金暨关联交易方案》等议案。2021 年 8 月 10 日，冀东水泥收到《中国证监会行政许可申请受理单》，中国证监会对冀东水泥提交的《上市公司合并、分立核准》行政许可申请材料进行了审查，认为所有材料齐全，对该行政许可申请予以受理。2021 年 10 月 20 日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开 2021 年第 26 次并购重组委工作会议，对冀东水泥吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司并募集配套资金暨关联交易事项进行了审核。根据会议审核结果，本次交易获得无条件通过。

2021 年 11 月 3 日，冀东水泥收到中国证券监督管理委员会《关于核准唐山冀东水泥股份有限公司吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司并募集配套资金的批复》（证监许可[2021]3461 号），核准本次重大资产重组方案。

2021 年 11 月 15 日，金隅集团持有的合资公司 47.09%股权过户至冀东水泥名下的工商变更登记手续已办理完毕。本次工商变更登记完成后，合资公司成为冀东水泥全资子公司。2021 年 12 月 16 日，冀东水泥本次向金隅集团发行的股份列入公司股东名册，并在深圳证券交易所上市，冀东水泥总股本增加至 2,479,641,194 股。本次发行后，金隅集团对冀东水泥直接持股比例增加至 47.53%，冀东集团对冀东水泥持股比例

变更为 18.47%，冀东水泥控股股东由冀东集团变为金隅集团。

通过本次吸收合并，金隅集团以所持有的合资公司 47.09% 股权换取冀东水泥股份，由冀东水泥间接控股股东变为直接控股股东。同时，冀东水泥吸收合并合资公司，承接合资公司的全部资产和业务，一方面有利于冀东水泥作为金隅集团下属的水泥业务平台做强做优做大，另一方面有利于金隅集团精简股权层级，提高管理效率。冀东水泥和合资公司均为金隅集团合并报表范围内企业，本次吸收合并对金隅集团资产状况和经营业绩无重大影响。

2021 年 12 月 17 日，冀东水泥和本次配套募集资金的联席主承销商向符合条件的投资者发送了《唐山冀东水泥股份有限公司吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司并募集配套资金暨关联交易之募集配套资金非公开发行股票认购邀请书》（以下简称“《认购邀请书》”）。根据投资者申购报价情况，并严格按照认购邀请书中确定的发行价格、发行对象及获配股份数量的程序和规则，确定本次发行价格为 11.20 元/股，发行股数为 178,571,428 股，募集资金总额 1,999,999,993.60 元。2021 年 12 月 30 日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（XYZH/2021BJAS10917），确认募集资金到账。

2022 年 1 月 5 日，冀东水泥收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《股份登记申请受理确认书》，确认已受理冀东水泥非公开发行新股登记申请材料。冀东水泥本次非公开发行新股数量为 178,571,428 股，均为有限售条件的流通股。本次非公开发行完成后，冀东水泥总股本变更为 2,658,212,827 股。2022 年 1 月 14 日，募集配套资金发行股份在深圳证券交易所上市。

（二）开展基础设施公募 REITs 申报发行工作

2022 年 8 月 29 日，发行人董事会审议通过了《关于公司以金隅智造工场产权一期等有关资产发行基础设施不动产投资信托基金（公募 REITs）的议案》，同意公司以位于北京市海淀区西三旗的金隅智造工厂产权一期项目开展基础设施公募 REITs 申报发行工作。

金隅集团产业园公募 REITs 项目自启动以来，公司积极推动项目实施，加强与相关委办局的沟通协调，已于 2024 年 3 月 1 日向中国证监会和上海证券交易所正式提交申请材料。本项目尚需获得中国证监会和上海证券交易所的审核同意，存在不确定

性。公司将根据相关事项进展情况，严格按照法律法规的规定与要求及时履行信息披露义务。

第四节 财务会计信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报告编制基础及审计情况

本节的财务数据及有关分析说明反映了发行人报告期内的财务状况、经营成果和现金流量情况。

发行人财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。财务报表以持续经营为基础列报。编制财务报表时，除某些金融工具和投资性房地产外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2021年度、2022年度和2023年度的财务报表进行了审计，并分别出具了安永华明（2022）审字第60667053_A06号、安永华明（2023）审字第60667053_A01号和安永华明（2024）审字第70152770_A01号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书摘要中发行人2021年度财务数据引自2021年度经审计的财务报告期末数、2022年度财务数据引自2022年度经审计的财务报告期末数、2023年度财务数据引自2023年度经审计的财务报告期末数。

除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及的2021年度、2022年度和2023年度的财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人2021年度、2022年度和2023年度经审计的财务报告。

（二）重要会计政策、会计估计变更以及前期差错更正

1、重要会计政策变更

（1）2021 年度会计政策变更

2021年度，发行人未发生重要会计政策变更

（2）2022 年度会计政策变更

2021年11月，财政部颁布了《企业会计准则实施问答》，针对发生在商品控制权

转移给客户之前，且为履行销售合同而发生的运输成本，将其自销售费用全部重分类至营业成本。

发行人自2021年1月1日起执行变更后的会计政策。针对发生在商品控制权转移给客户之前，且为履行销售合同而发生的运输成本的会计处理，对上年同期数进行追溯调整。本次变更后，公司将执行财政部修订并发布的《企业会计准则第14号--收入》（财会[2017]22号）及财政部于2021年颁布的《企业会计准则实施问答》、《企业会计准则解释第14号》。其他未变更部分仍按照财政部前期颁布的相关准则及其他有关规定执行。

上述变更将影响公司利润表中“营业成本”和“销售费用”，但不影响公司“营业收入”和“营业利润”，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

本次会计政策变更对公司2021年利润表同比数据的影响如下：

单位：万元

项目	2020 年度变更前	会计政策变更的影响金额	2020 年度变更后
营业成本	8,651,583.70	93,830.87	8,745,414.57
销售费用	327,718.47	-93,830.87	233,887.60

（3）2023 年度会计政策变更

2022年发布的《企业会计准则解释第16号》规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。上述规定自2023年1月1日起施行，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易、因固定资产存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据衔接规定，对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至会计政策变更日之间发生的上述交易，本集团进行了调整；对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初因适用该解释的上述交易而确认的租赁负债和使用权资产、以及确认的弃置义务相关预计负债和固定资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本集团调整对财务报表列报最早期间的期初留存收益无累计影响。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

表：2023年12月31日合并资产负债表变更

单位：万元

	会计政策变更前 期初余额	会计政策变更 租赁及弃置义务	会计政策变更后 期初余额
递延所得税资产	382,691.38	3,973.27	386,664.65
递延所得税负债	617,644.95	3,973.27	621,618.22

表：2022年12月31日合并资产负债表变更

单位：万元

	会计政策变更前 期初余额	会计政策变更 租赁及弃置义务	会计政策变更后 期初余额
递延所得税资产	371,192.81	3,691.97	374,884.78
递延所得税负债	604,493.39	3,691.97	608,185.36

2、重要会计估计变更

报告期内，发行人未发生重要会计估计变更。

3、前期差错更正

报告期内，发行人未发生前期差错更正事项。

（三）报告期内合并报表范围变化情况

1、2021年度合并报表范围变化

（1）2021 年度新纳入合并范围的经营实体

2021 年度，新纳入合并范围的经营实体共 26 家，具体如下：

序号	公司名称	本期新纳入合并范围的原因
1	宁波金隅京晟房地产开发有限公司	设立
2	福州福华混凝土有限公司	设立
3	金隅智信（河北雄安）供应链有限责任公司	设立
4	迁安金隅首钢环保科技有限公司	设立
5	唐山金隅盾石大成房地产开发有限公司	设立
6	陕西金隅加气装配式部品有限公司	设立
7	陕西金隅节能保温科技有限公司	设立
8	筑信(河北雄安)检验检测有限公司	设立
9	金隅(常州)房地产开发有限公司	设立
10	金隅悦潮(杭州)房地产开发有限公司	设立

11	北京隅泰房地产开发有限公司	设立
12	北京金隅科技创新有限公司	设立
13	宁波鄞州金隅物业管理有限责任公司	设立
14	北京金隅融资租赁有限公司	设立
15	金隅台泥(代县)环保科技有限公司	设立
16	金隅天建智慧物流(天津)有限公司	设立
17	合肥金中京湖房地产开发有限公司	设立
18	北京金理置业有限公司	设立
19	河北金测检测认证有限公司	设立
20	南京金嘉瑞房地产开发有限公司	设立
21	北京明珠琉璃制品有限公司	非同一控制下企业合并
22	北京金谷智通绿链科技有限公司	非同一控制下企业合并
23	北京京才人才开发中心有限公司	非同一控制下企业合并
24	北京市京才实业开发有限公司	非同一控制下企业合并
25	北京走向世界留学咨询中心有限公司	非同一控制下企业合并
26	北京五湖四海人力资源有限公司	非同一控制下企业合并

(2) 2021 年度不再纳入合并范围的经营实体主要包括：

序号	子公司名称	本期不再纳入合并范围的原因
1	北京哲君科技开发有限公司	破产清算
2	秦岭水泥宝鸡有限公司	破产清算
3	天津市天材昊业贸易有限公司	破产清算
4	湖南盾石混凝土有限责任公司	对外转让
5	北京中建宏福混凝土有限公司	对外转让
6	天津市天材辰润建筑材料有限公司	吸收合并
7	天津市天厦门窗有限责任公司	吸收合并
8	北京金隅矿业有限公司	注销
9	佛山金隅天坛家具有限公司	注销
10	吉林市金隅天坛家具有限责任公司	注销
11	柯诺（北京）木业有限公司	注销
12	唐山市金石联合水泥产业发展有限公司	注销
13	金隅冀东水泥(唐山)有限责任公司	吸收合并
14	天津市永信房地产开发有限责任公司	注销
15	北京金隅房地产经纪有限公司	注销
16	唐山冀东资源综合利用发展有限公司	注销
17	唐山冀新水泥中转有限公司	注销

2、2022年度合并报表范围变化

(1) 2022 年度新纳入合并范围的经营实体

2022 年度，新纳入合并范围的经营实体共 13 家，具体如下：

序号	公司名称	本期新纳入合并范围的原因
1	北京金隅国际供应链服务有限公司	新设立
2	焦作金隅冀东新材料有限公司	新设立
3	重庆金隅新拓酒店管理有限公司	新设立
4	天津金石智联科技有限公司	新设立
5	冀东万华（烟台）混凝土有限公司	新设立
6	承德承金环保科技有限公司	新设立
7	南京金嘉卓装饰有限公司	新设立
8	北京隅阳房地产开发有限公司	新设立
9	北京金隅西三旗智造工场管理有限公司	新设立
10	北京金隅智造工场管理有限公司	新设立
11	山西金隅冀东环保科技有限公司	非同一控制下企业合并
12	邯郸市东方日盛商品混凝土有限公司	非同一控制下企业合并
13	北京环科环保技术有限公司	非同一控制下企业合并

(2) 2022 年度不再纳入合并范围的经营实体主要包括：

序号	公司名称	本期不再纳入合并范围的原因
1	北京金隅万科房地产开发有限公司*	丧失控制权
2	辽宁瑞丰混凝土有限公司	丧失控制权
3	杭州金隅山墅房地产开发有限公司	吸收合并
4	杭州金隅观潮房地产开发有限公司	吸收合并
5	唐县冀东燃气销售有限公司	注销
6	唐山市鑫研建材有限公司	注销
7	金隅南京房地产开发有限公司	注销
8	北京金隅前景环保科技有限公司	注销
9	金隅（青岛）房地产开发有限公司	注销
10	天津兴明泰塑料制品有限公司	吸收合并
11	唐山冀水物业服务有限公司	吸收合并
12	唐山欧伦特高压电瓷有限公司	吸收合并
13	唐山创赢物业服务有限公司	吸收合并
14	河北太行华信建材有限责任公司	吸收合并
15	冀东发展物流有限责任公司	注销
16	金隅商贸（廊坊）有限公司	注销

注：于 2022 年 6 月 23 日，发行人原下属子公司北京金隅万科房地产开发有限公司修改公司章程，修订中将原本“董事会审议事项由原本的五分之三表决通过”，改为“占全体董事五分之四以上（含本数）的董事表决通过方为有效”，根据变更后的章程，发行人于 2022 年 6 月 23 日起丧失

对北京金隅万科房地产开发有限公司的控制权，现由发行人和北京万科企业有限公司共同控制北京金隅万科房地产开发有限公司。即发行人管理层判断于 2022 年 6 月 23 日起，北京金隅万科房地产开发有限公司将由子公司变成合营企业，自此不再纳入合并范围，并采用权益法核算。

3、2023年度合并报表范围变化

(1) 2023 年度新纳入合并范围的经营实体

2023 年度，新纳入合并范围的经营实体共 5 家，具体如下：

序号	公司名称	本期新纳入合并范围的原因
1	辽宁金中新材料产业集团有限公司	新设立
2	金隅节能科技（天津）有限公司	新设立
3	上海金隅京扬房地产开发有限公司	新设立
4	苏州金保悦房地产开发有限公司	新设立
5	陕西秦汉恒盛新型建材科技有限责任公司	非同一控制下企业合并

(2) 2023 年度不再纳入合并范围的经营实体主要包括：

序号	公司名称	本期不再纳入合并范围的原因
1	唐山冀昌塑料制品有限公司	破产清算
2	吉林冀东吉运物流有限公司	破产清算
3	新疆京隅涂料有限公司	股权转让
4	沈阳澳华兴混凝土有限公司	破产清算
5	北京城五混凝土有限公司	破产清算
6	北京颐寿轩滨和养老服务有 限公司	股权转让
7	北京颐寿轩泰和养老服务有 限公司	股权转让
8	北京颐寿轩通和养老服务有 限公司	股权转让
9	北京颐寿轩养老产业有限公 司	股权转让
10	江苏信托-龙元 2 号集合资金信托计划	注销
11	金隅（天津）投资合伙企业（有限合伙）	注销
12	福州福华混凝土有限公司	注销
13	金隅梦城(马鞍山)房地产开发有限公司	注销
14	北京金隅置地房地产开发有限公司	注销
15	北京走向世界留学咨询中心有限公司	注销
16	北京市京才实业开发有限公司	注销
17	北京西三旗热力有限责任公司	吸收合并

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

最近三年发行人合并财务报表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,733,211.67	1,599,643.59	2,192,196.85
交易性金融资产	55,039.70	111,695.45	115,224.06
应收票据	61,318.00	42,226.31	70,569.16
应收账款	819,044.69	761,817.41	752,392.75
应收款项融资	76,350.17	149,657.39	251,457.52
预付款项	201,945.21	170,516.23	174,557.21
其他应收款	613,207.78	735,745.78	943,296.68
存货	9,581,006.28	11,118,413.10	11,692,882.35
合同资产	23,560.54	22,280.23	6,032.87
一年内到期的非流动资产	69,633.08	26,984.51	12,737.73
其他流动资产	873,116.95	943,455.63	784,525.95
流动资产合计	14,107,434.08	15,682,435.63	16,995,873.13
非流动资产：			
债权投资	86,562.85	115,576.41	49,090.20
其他权益工具投资	64,940.56	77,394.87	59,677.48
长期应收款	170,977.96	285,124.28	100,471.23
长期股权投资	918,869.40	773,667.82	648,414.89
其他非流动金融资产	36,909.36	26,396.95	-
投资性房地产	4,367,125.44	3,870,591.96	3,609,229.01
固定资产	4,408,028.74	4,365,396.82	4,437,137.58
在建工程	260,499.52	360,495.57	190,103.12
使用权资产	97,737.31	95,385.49	71,075.11
无形资产	1,617,002.10	1,588,735.31	1,628,089.70
商誉	252,834.47	251,350.33	243,831.57
长期待摊费用	184,975.41	176,352.94	168,340.28
递延所得税资产	347,977.36	382,691.38	371,192.81
其他非流动资产	46,039.36	100,409.68	63,154.93
非流动资产合计	12,860,479.84	12,469,569.80	11,639,807.91

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总计	26,967,913.92	28,152,005.43	28,635,681.04
流动负债：			
短期借款	2,952,700.71	2,548,282.58	2,514,060.80
应付票据	383,529.02	363,306.20	321,749.80
应付账款	1,852,437.39	1,902,736.00	1,979,662.23
预收款项	34,047.40	31,523.80	32,832.59
合同负债	2,449,001.94	3,035,777.16	2,682,295.04
应付职工薪酬	27,787.01	54,122.34	43,657.09
应交税费	97,336.76	184,114.24	235,619.71
其他应付款	635,223.48	924,119.15	970,155.27
一年内到期的非流动负债	2,240,117.40	1,672,494.63	1,512,580.20
应付短期融资券	601,829.26	500,000.00	750,000.00
其他流动负债	486,460.95	667,990.11	930,766.90
流动负债合计	11,760,471.33	11,884,466.21	11,973,379.61
非流动负债：			
长期借款	3,774,184.67	3,263,715.50	2,900,171.24
应付债券	1,109,976.05	2,649,395.89	3,349,967.45
租赁负债	50,053.23	48,153.30	39,521.16
长期应付款	21,348.49	29,965.08	34,516.98
长期应付职工薪酬	40,930.68	44,951.19	49,893.71
预计负债	51,663.42	47,833.37	50,346.14
递延所得税负债	644,227.33	617,644.95	604,493.39
递延收益	78,621.65	76,255.08	79,535.72
其他非流动负债		31.01	475.00
非流动负债合计	5,771,005.51	6,777,945.37	7,108,920.79
负债合计	17,531,476.84	18,662,411.58	19,082,300.40
股东权益：			
股本	1,067,777.11	1,067,777.11	1,067,777.11
其他权益工具	2,746,837.60	1,649,900.00	1,598,900.00
其中：永续债	2,746,837.60	1,649,900.00	1,598,900.00
资本公积	546,111.28	543,231.40	522,928.91
其他综合收益	63,236.23	68,630.23	74,321.12
专项储备	6,841.56	6,279.44	4,587.43
盈余公积	293,580.02	262,013.44	247,097.82
一般风险准备	49,613.59	49,575.92	45,765.08
未分配利润	2,526,705.16	2,715,584.00	2,810,371.78
归属于母公司所有者权益合计	7,300,702.54	6,362,991.54	6,371,749.25

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
少数股东权益	2,135,734.54	3,126,602.31	3,181,631.40
所有者权益合计	9,436,437.08	9,489,593.85	9,553,380.64
负债和所有者权益总计	26,967,913.92	28,152,005.43	28,635,681.04

2、合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	10,795,567.96	10,282,216.21	12,363,444.81
营业收入	10,795,567.96	10,282,216.21	12,363,444.81
二、营业总成本	10,883,747.59	10,116,652.01	11,754,967.93
营业成本	9,597,180.30	8,746,665.30	10,356,459.72
税金及附加	109,641.51	127,357.36	176,537.73
销售费用	239,795.78	236,996.11	265,902.77
管理费用	656,564.99	695,824.80	684,228.36
研发费用	53,017.11	41,013.89	34,673.27
财务费用	227,547.89	268,794.56	237,166.08
加：其他收益	57,374.87	61,335.65	87,979.70
投资收益	13,151.57	25,148.35	79,255.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,512.53	17,651.59	40,036.94
公允价值变动收益	116,674.29	58,306.12	69,181.47
资产减值损失	-185,879.14	-82,776.76	-100,865.34
信用减值损失	-12,383.18	-45,346.38	-35,518.28
资产处置收益	114,878.26	130,671.74	7,387.36
三、营业利润	15,637.05	312,902.93	715,897.32
加：营业外收入	32,036.53	37,344.80	110,337.08
减：营业外支出	17,634.91	17,745.50	38,182.95
四、利润总额	30,038.67	332,502.23	788,051.45
减：所得税费用	158,779.32	158,513.52	266,779.63
五、净利润	-128,740.65	173,988.71	521,271.83
减：少数股东损益	-131,266.93	52,721.35	227,970.37
归属于母公司所有者的净利润	2,526.28	121,267.35	293,301.45
加：其他综合收益	-10,036.63	-14,014.61	29,462.25
六、综合收益总额	-138,777.28	159,974.10	550,734.08
减：归属于少数股东的综合收益总额	-135,909.56	44,397.63	227,831.10
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-2,867.72	115,576.47	322,902.98
七、每股收益：			
基本每股收益（元/股）	0.002	0.11	0.27

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
稀释每股收益（元/股）	0.002	0.11	0.27

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	10,978,511.35	11,425,113.26	12,359,005.73
存放中央银行和同业款项净减少额	10,535.92	-	46,957.69
收到的税费返还	80,012.34	32,741.26	57,348.47
收到其他与经营活动有关的现金	183,791.24	250,218.57	210,702.40
经营活动现金流入小计	11,252,850.85	11,708,073.10	12,674,014.29
购买商品、接受劳务支付的现金	8,406,086.71	8,049,775.49	9,105,513.80
存放中央银行和同业款项净增加额	-	7,741.95	-
支付给职工以及为职工支付的现金	737,664.08	714,947.71	700,568.89
支付的各项税费	662,495.50	939,394.89	995,521.68
支付其他与经营活动有关的现金	732,527.50	599,708.79	499,023.05
经营活动现金流出小计	10,538,773.78	10,311,568.83	11,300,627.41
经营活动产生的现金流量净额	714,077.06	1,396,504.27	1,373,386.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	330,649.47	50,535.17	58,540.48
取得投资收益收到的现金	39,889.09	49,759.33	49,706.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	265,476.58	132,337.78	177,355.80
收到其他与投资活动有关的现金	197,258.86	405,905.33	344,848.93
投资活动现金流入小计	833,274.00	638,537.61	630,451.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	328,413.77	593,415.14	500,503.96
投资支付的现金	345,740.17	216,210.01	283,894.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	17,359.63	13,854.66	21,181.89
处置子公司及其他营业单位减少的现金净额	439.12	1,802.60	6,888.80
支付其他与投资活动有关的现金	8,885.10	486,501.44	458,295.60
投资活动现金流出小计	700,837.79	1,311,783.85	1,270,764.85
投资活动产生的现金流量净额	132,436.21	-673,246.24	-640,313.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	16,233.68	102,172.45	219,873.61
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	16,233.68	102,172.45	219,873.61
取得借款收到的现金	5,222,844.99	4,725,615.58	3,880,500.38
发行债券（含永续债）收到的现金	2,971,787.60	1,761,600.00	2,447,646.98
收到其他与筹资活动有关的现金	4,805.96	17,519.67	248,355.74

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
筹资活动现金流入小计	8,215,672.23	6,606,907.70	6,796,376.71
偿还债务支付的现金	4,361,677.65	4,401,476.90	4,958,634.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	554,628.40	697,608.86	763,597.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	40,646.66	130,749.57	101,845.53
偿还债券支付的现金	2,308,354.31	1,933,801.33	1,182,430.50
赎回永续债支付的现金	450,000.00	499,000.00	1,198,200.00
支付其他与筹资活动有关的现金	987,328.35	341,554.27	114,546.74
筹资活动现金流出小计	8,661,988.71	7,873,441.36	8,217,409.06
筹资活动产生的现金流量净额	-446,316.48	-1,266,533.66	-1,421,032.35
四、汇率变动对现金的影响	173.43	-3,780.05	-2,429.57
五、现金及现金等价物净增加额	400,370.23	-547,055.68	-690,388.26
期初现金及现金等价物余额	977,540.62	1,524,596.29	2,214,984.55
六、期末现金及现金等价物余额	1,377,910.85	977,540.62	1,524,596.29

最近三年发行人母公司财务报表如下：

4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	624,346.42	557,638.09	717,901.79
交易性金融资产	-	-	-
应收账款	862.08	1,831.89	348.74
其他应收款	5,806,574.61	6,650,615.06	7,559,181.63
其他流动资产	64,231.00	63,231.00	59,165.00
流动资产合计	6,496,014.11	7,273,316.04	8,336,597.16
非流动资产：			
其他权益工具投资	20.00	20.00	20.00
长期股权投资	6,411,519.25	5,440,474.48	5,458,551.60
其他非流动金融资产	36,909.36	26,396.95	-
投资性房地产	1,375,328.45	1,343,046.33	1,306,804.54
固定资产	79,339.17	85,839.21	92,096.53
无形资产	31,782.93	30,574.56	31,344.09
长期待摊费用	791.05	964.07	1,183.31
递延所得税资产	14,890.54	31,843.98	31,843.98
其他非流动资产	46,767.40	50,637.78	46,959.37
非流动资产合计	7,997,348.16	7,009,797.36	6,968,803.42
资产总计	14,493,362.26	14,283,113.41	15,305,400.58

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	2,501,188.98	1,913,231.00	2,071,231.00
应付账款	1,785.46	1,496.01	895.06
预收款项	10,751.93	10,129.89	12,078.86
应付职工薪酬	1,657.40	1,766.16	1,508.54
应交税费	3,947.58	4,285.91	4,706.42
其他应付款	270,079.85	403,812.25	411,738.67
应付短期融资券	601,829.26	500,000.00	750,000.00
一年内到期的非流动负债	1,432,152.60	2,283,414.10	965,716.22
流动负债合计	4,823,393.06	5,118,135.31	4,217,874.76
非流动负债：			
长期借款	2,158,419.00	1,706,657.00	2,856,976.93
应付债券	745,116.90	1,948,273.48	2,727,068.55
长期应付职工薪酬	17,170.65	23,746.24	31,166.16
递延所得税负债	266,455.30	256,280.10	247,219.65
非流动负债合计	3,187,161.85	3,934,956.82	5,862,431.29
负债合计	8,010,554.91	9,053,092.13	10,080,306.05
所有者权益(或股东权益)：			
股本	1,067,777.11	1,067,777.11	1,067,777.11
其他权益工具	2,746,837.60	1,649,900.00	1,598,900.00
其中：永续债	2,746,837.60	1,649,900.00	1,598,900.00
资本公积	667,485.49	667,485.49	667,485.49
其他综合收益	31,275.94	31,292.49	29,193.22
盈余公积	293,580.02	262,013.44	247,097.82
未分配利润	1,675,851.18	1,551,552.75	1,614,640.89
所有者权益合计	6,482,807.35	5,230,021.28	5,225,094.53
负债和所有者权益总计	14,493,362.26	14,283,113.41	15,305,400.58

5、母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	106,185.53	94,528.29	98,994.56
减：营业成本	24,445.27	10,497.21	9,572.31
税金及附加	12,402.58	13,171.70	13,174.47
销售费用	2,635.14	2,365.21	2,379.88
管理费用	13,095.62	13,564.61	18,277.12
研发费用	8,091.65	8,272.28	6,769.80

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
财务费用	18,007.99	79,525.82	98,592.96
加：其他收益	42.12	-	-
投资收益	73,814.40	157,842.29	212,715.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,771.03	587.25	2,063.84
信用减值损失	-	11.93	-
资产处置收益	196,895.79	10.52	-
公允价值变动收益	43,438.85	33,503.74	61,432.21
二、营业利润	341,698.44	158,499.93	224,375.93
加：营业外收入	2,248.50	1,179.20	1,413.17
减：营业外支出	1,152.43	1,462.51	2,472.09
三、利润总额	342,794.52	158,216.61	223,317.01
减：所得税	27,128.63	9,060.45	15,589.97
四、净利润	315,665.88	149,156.17	207,727.04
加：其他综合收益	-16.55	2,099.27	-432.11
五、综合收益总额	315,649.33	151,255.43	207,294.93

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	102,116.20	94,946.85	120,257.14
收到的税费返还	42.12	56.37	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,557,595.58	3,762,794.56	6,708,734.79
经营活动现金流入小计	4,659,753.89	3,857,797.78	6,828,991.93
购买商品、接受劳务支付的现金	9,203.27	5,961.57	3,113.30
支付给职工以及为职工支付的现金	10,216.79	9,500.09	10,938.55
支付的各项税费	19,447.29	19,675.59	19,785.37
支付其他与经营活动有关的现金	3,512,526.82	2,632,869.32	6,050,927.90
经营活动现金流出小计	3,551,394.17	2,668,006.56	6,084,765.12
经营活动产生的现金流量净额	1,108,359.72	1,189,791.22	744,226.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	52,818.23	-	246.91
取得投资收益收到的现金	72,260.40	156,314.77	219,507.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	61,185.98	18,343.50	0.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	17,014.26	-
投资活动现金流入小计	186,264.61	191,672.53	219,754.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,167.11	4,928.03	25,357.57

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
投资支付的现金	929,460.52	29,335.00	410,917.67
投资活动现金流出小计	932,627.63	34,263.03	436,275.24
投资活动产生的现金流量净额	-746,363.02	157,409.50	-216,521.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	3,882,241.00	2,868,431.00	2,739,573.89
发行债券收到的现金	1,424,850.00	950,000.00	1,101,903.12
发行永续债收到的现金	1,546,937.60	550,000.00	799,900.00
筹资活动现金流入小计	6,854,028.60	4,368,431.00	4,641,377.01
偿还债务支付的现金	3,959,029.00	3,180,854.00	3,386,207.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	431,934.98	532,141.41	546,025.63
偿还债券所支付的现金	2,308,353.00	1,663,900.00	887,100.50
偿还永续债支付的现金	450,000.00	499,000.00	898,200.00
筹资活动现金流出小计	7,149,316.98	5,875,895.41	5,717,533.98
筹资活动产生的现金流量净额	-295,288.38	-1,507,464.41	-1,076,156.96
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	66,708.33	-160,263.69	-548,451.16
期初现金及现金等价物余额	557,638.09	717,901.79	1,266,352.94
六、期末现金及现金等价物余额	624,346.42	557,638.09	717,901.79

（二）主要财务指标

除标注外，下列财务指标按合并报表口径计算：

项目	2023 年度 /2023 年末	2022 年度 /2022 年末	2021 年度 /2021 年末
总资产（亿元）	2,696.79	2,815.20	2,863.57
总负债（亿元）	1,753.15	1,866.24	1,908.23
全部债务（亿元）	1,106.23	1,099.72	1,134.85
所有者权益（亿元）	943.64	948.96	955.34
营业总收入（亿元）	1,079.56	1,028.22	1,236.34
利润总额（亿元）	3.00	33.25	78.81
净利润（亿元）	-12.87	17.40	52.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	-20.28	-5.39	16.80
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.25	12.13	29.33
经营活动产生现金流量净额（亿元）	71.41	139.65	137.34
投资活动产生现金流量净额（亿元）	13.24	-67.32	-64.03
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-44.63	-126.65	-142.10
流动比率	1.20	1.32	1.42
速动比率	0.38	0.38	0.44
资产负债率（%）	65.01	66.29	66.64

项目	2023 年度 /2023 年末	2022 年度 /2022 年末	2021 年度 /2021 年末
债务资本比率（%）	53.97	53.68	54.29
营业毛利率（%）	11.10	14.93	16.23
平均总资产回报率（%）	0.98	2.13	3.60
加权平均净资产收益率（%）	0.04	1.83	4.70
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-2.96	-0.81	2.69
EBITDA（亿元）	79.54	109.65	150.22
EBITDA 全部债务比（%）	7.19	9.97	13.24
EBITDA 利息保障倍数	1.95	2.46	3.02
应收账款周转率	13.66	13.58	16.29
存货周转率	0.93	0.77	0.87

注：具体指标计算公式如下：

(1) 全部债务 = 长期借款 + 应付债券 + 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 应付短期债券 + 一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债；

(3) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；

(4) 资产负债率（%）= 负债总额 / 资产总额 × 100%；

(5) 债务资本比率（%）= 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%；

(6) 平均总资产回报率（%）= (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

(8) EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销（无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销）；

(9) EBITDA 全部债务比（%）= EBITDA / 全部债务 × 100%；

(10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)；

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款；

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货。

（三）报告期内非经常性损益明细表

以下非经常性损益明细表以合并报表数据为基础：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
非流动资产处置损益	111,660.65	124,972.96	27,731.04
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	29,896.43	27,725.85	42,879.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,136.46	2,064.04	1,875.47
债务重组损益	36.29	3,773.59	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,437.81	-3,901.18	113.09
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	10,932.73	20,534.55	12,122.79
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	107,055.48	61,242.56	65,211.86

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
处置子公司和联营、合营公司产生的投资收益	-	-1,772.31	32,954.14
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,367.23	20,601.79	34,215.47
其他符合非经常性损益定义的损益项目	340.89	-	-
非经常性损益合计	281,863.98	255,241.85	217,103.37
所得税影响额	-46,907.31	-59,696.93	-35,177.33
少数股东权益影响额（税后）	-29,609.22	-20,326.08	-56,661.61
合计	205,347.44	175,218.87	125,264.43

三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合公司的财务资料，对本公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力，以及未来业务目标、盈利能力的可持续性进行讨论和分析。

（一）资产结构分析

报告期内，发行人资产的主要构成如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	173.32	6.43	159.96	5.68	219.22	7.66
交易性金融资产	5.50	0.20	11.17	0.40	11.52	0.40
应收票据	6.13	0.23	4.22	0.15	7.06	0.25
应收账款	81.90	3.04	76.18	2.71	75.24	2.63
应收款项融资	7.64	0.28	14.97	0.53	25.15	0.88
预付款项	20.19	0.75	17.05	0.61	17.46	0.61
其他应收款	61.32	2.27	73.57	2.61	94.33	3.29
存货	958.10	35.53	1,111.84	39.49	1,169.29	40.83
合同资产	2.36	0.09	2.23	0.08	0.60	0.02
一年内到期的非流动资产	6.96	0.26	2.70	0.10	1.27	0.04
其他流动资产	87.31	3.24	94.35	3.35	78.45	2.74
流动资产合计	1,410.74	52.31	1,568.24	55.71	1,699.59	59.35
非流动资产：						
债权投资	8.66	0.32	11.56	0.41	4.91	0.17
长期应收款	17.10	0.63	28.51	1.01	10.05	0.35
长期股权投资	91.89	3.41	77.37	2.75	64.84	2.26
其他非流动金融资产	3.69	0.14	2.64	0.09	-	-
其他权益工具投资	6.49	0.24	7.74	0.27	5.97	0.21

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	436.71	16.19	387.06	13.75	360.92	12.60
固定资产	440.80	16.35	436.54	15.51	443.71	15.50
在建工程	26.05	0.97	36.05	1.28	19.01	0.66
使用权资产	9.77	0.36	9.54	0.34	7.11	0.25
无形资产	161.70	6.00	158.87	5.64	162.81	5.69
商誉	25.28	0.94	25.14	0.89	24.38	0.85
长期待摊费用	18.50	0.69	17.64	0.63	16.83	0.59
递延所得税资产	34.80	1.29	38.27	1.36	37.12	1.30
其他非流动资产	4.60	0.17	10.04	0.36	6.32	0.22
非流动资产合计	1,286.05	47.69	1,246.96	44.29	1,163.98	40.65
资产总计	2,696.79	100.00	2,815.20	100.00	2,863.57	100.00

报告期内各期末，发行人的总资产分别为 2,863.57 亿元、2,815.20 亿元和 2,696.79 亿元。报告期内，由于发行人主营业务涉及房地产开发，开发产品和开发成本致使发行人存货余额较大；同时，发行人主营业务涉及水泥与混凝土、新型建材及房地产开发，所处行业属于资金密集型行业，需要保持较高比例的营运资金以满足业务发展需求，因此流动资产占比较高。

1、货币资金

报告期内各期末，发行人货币资金账面余额分别为 2,192,196.85 万元、1,599,643.59 万元和 1,733,211.67 万元，占总资产的比例分别为 7.66%、5.68%和 6.43%。由于发行人主营业务水泥与混凝土、房地产开发等均为资金密集型行业，因此报告期内发行人货币资金余额较高，以满足发行人日常生产经营的需要。

最近三年，发行人货币资金余额整体呈下降趋势，主要系投资活动产生的现金流量流出较多以及发行人积极偿还债务，筹资活动净现金流持续为净流出所致。2022 年末，发行人货币资金较 2021 年末减少 592,553.26 万元，降幅为 27.03%，主要系发行人偿还债务，筹资活动净现金流出所致。2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增加 133,568.08 万元，增幅为 8.35%。

截至 2023 年末，发行人使用受限制的货币资金情况具体如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
----	----	----

财务公司存放中央银行法定准备金	117,148.17	32.97
信用证保证金	2,296.65	0.65
质量/履约保证金	38,320.67	10.79
承兑汇票保证金	9,019.83	2.54
房地产预售款受限资金	171,729.95	48.33
其他	16,785.55	4.72
合计	355,300.83	100.00

2、应收票据及应收款项融资

报告期内各期末，发行人应收票据余额分别为 70,569.16 万元、42,226.31 万元和 61,318.00 万元，占总资产比重分别为 0.25%、0.15%和 0.23%。2022 年末，发行人应收票据较 2021 年末减少 28,342.85 万元，降幅为 40.16%，主要系公司加大票据管理力度，收取票据减少所致。2023 年末，发行人应收票据较 2022 年末增加 19,091.69 万元，增幅为 45.21%，主要系由于发行人信用证结算业务增加所致。

报告期内各期末，发行人应收款项融资分别为 251,457.52 万元、149,657.39 万元和 76,350.17 万元，占总资产的比重分别为 0.88%、0.53%和 0.28%。2022 年末，发行人应收款项融资较 2021 年末减少 101,800.13 万元，降幅为 40.48%，主要系公司加大票据管理力度，收取票据减少所致。2023 年末，发行人应收款项融资较 2022 年末减少 73,307.22 万元，降幅为 48.98%，主要系发行人收取银行承兑汇票减少所致。

3、应收账款

报告期内各期末，发行人应收账款账面价值分别为 752,392.75 万元、761,817.41 万元和 819,044.69 万元，占总资产的比例分别为 2.63%、2.71%和 3.04%。2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 57,227.28 万元，增幅为 7.51%。

最近三年末，发行人 1 年以内(含 1 年)的应收账款账面余额占比分别为 50.92%、50.78%和 56.01%。报告期内，发行人应收账款的账龄结构较为合理，应收账款管理效率较高，应收账款整体质量良好。

截至 2022 年末，发行人前 5 大应收账款客户应收账款余额为 69,295.01 万元，占全部应收账款比例为 6.71%；截至 2023 年末，发行人前 5 大应收账款客户应收账款余额为 89,457.02 万元，占全部应收账款比例为 8.10%，发行人应收账款客户较为分散，发行人由于个别客户导致的坏账风险较小。

截至报告期末，应收账款中并无持发行人 5% 以上表决权股份的股东欠款。

4、其他应收款

报告期内各期末，发行人其他应收款账面价值分别为 943,296.68 万元、735,745.78 万元和 613,207.78 万元，占总资产的比例分别为 3.29%、2.61% 和 2.27%。发行人其他应收款主要为应收联营公司款项、单位往来款、押金及保证金等。2022 年末，发行人其他应收款较 2021 年末减少 207,550.90 万元，降幅为 22.00%，主要系单位往来款下降所致。2023 年末，发行人其他应收款较 2022 年末减少 122,538.00 万元，降幅为 16.65%。

报告期内，发行人其他应收款明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收利息	3,360.24	20,405.35	3,774.67
应收股利	276.00	3,090.55	-
其他应收款	609,571.54	712,249.89	939,522.01
合计	613,207.78	735,745.78	943,296.68

最近三年末，发行人非经营性其他应收款分别为 241,631.76 万元、192,800.38 万元和 14,171.94 万元，占比分别为 25.72%、27.07% 和 2.32%，为对合营公司、联营公司及其他关联方的资金往来。

表：2021-2023 年末发行人其他应收款按经营性分类情况

单位：万元、%

款项性质	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非经营性其他应收款	14,171.94	2.32	192,800.38	27.07	241,631.76	25.72
经营性其他应收款	595,399.60	97.68	519,449.51	72.93	697,890.25	74.28
合计	609,571.54	100.00	712,249.89	100.00	939,522.01	100.00

截至报告期末，发行人不存在被控股股东及其关联方或第三方违规占用资金情况。

5、存货

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 11,692,882.35 万元、11,118,413.10 万元和 9,581,006.28 万元，占总资产的比例分别为 40.83%、39.49% 和 35.53%。

报告期内各期末，发行人存货账面价值的构成明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	184,337.86	1.92	248,426.42	2.23	225,663.33	1.93
在产品	149,039.47	1.56	187,869.38	1.69	97,969.38	0.84
产成品	520,604.89	5.43	452,289.70	4.07	326,362.72	2.79
周转材料	812.61	0.01	574.39	0.01	922.83	0.01
开发成本	5,008,060.15	52.27	6,748,657.33	60.70	7,388,536.30	63.19
开发产品	3,710,099.69	38.72	3,473,328.18	31.24	3,650,244.08	31.22
合同履约成本	8,051.60	0.08	7,267.71	0.07	3,183.71	0.03
合计	9,581,006.28	100.00	11,118,413.10	100.00	11,692,882.35	100.00

报告期内，发行人存货主要包括房地产开发成本和开发产品，二者合计占存货账面价值的比例达到 90% 以上。

6、合同资产

报告期内各期末，发行人合同资产账面价值分别为 6,032.87 万元、22,280.23 万元和 23,560.54 万元，占总资产的比例分别为 0.02%、0.08% 和 0.09%。

2022 年末，发行人合同资产较 2021 年末增加 16,247.36 万元，增幅为 269.31%，主要系工程承包业务产生的履约进度确认收入金额超过已办理结算价款的部分持续增加所致。2023 年末，发行人合同资产较 2022 年末增加 1,280.31 万元，增幅为 5.75%。

7、一年内到期的非流动资产

报告期内各期末，发行人一年内到期的非流动资产账面价值分别为 12,737.73 万元、26,984.51 万元和 69,633.08 万元，占总资产的比例分别为 0.04%、0.10% 和 0.26%。

2022 年末，发行人一年内到期的非流动资产较 2021 年末增加 14,246.78 万元，增幅为 111.85%，主要系融资租赁款项一年内到期部分增加所致；2023 年末，发行人一年内到期的非流动资产较 2022 年末增加 42,648.57 万元，增幅为 158.05%，主要系融资租赁款项一年内到期部分增加及一年内到期的债券投资增加所致。

8、债权投资

报告期内各期末，发行人债权投资科目余额分别为 49,090.20 万元、115,576.41 万元和 86,562.85 万元，占总资产的比例分别为 0.17%、0.41% 和 0.32%。2022 年末，发行人债权投资余额较 2021 年末增加 66,486.21 万元，增幅为 135.44%，主要是由于金

融债券和信托产品增加所致。2023 年末，发行人债权投资余额较 2022 年末减少 29,013.56 万元，降幅为 25.10%。

报告期内各期末，发行人债权投资明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
20 中国信达债 01BC	39,979.95	39,985.58	-
19 长城债 02BC(品种二)	41,767.34	42,068.92	-
北京信托丰实融信 12 号 B003	14,564.08	13,530.13	-
北京信托润昇财富 430 号	11,022.23	-	-
德为物业 2023 年国企资金支持计划	5,010.51	-	-
政策性银行金融债券-19 农发 01	-	19,991.78	19,991.78
政策性银行金融债券-20 农发 04	-	-	29,098.42
小计	112,344.11	115,576.41	49,090.20
减：一年内到期的债权投资	25,781.26	-	-
合计	86,562.85	115,576.41	49,090.20

9、长期应收款

报告期内各期末，发行人长期应收款科目余额分别为 100,471.23 万元、285,124.28 万元和 170,977.96 万元，占总资产的比例分别为 0.35%、1.01%和 0.63%。2022 年末，发行人长期应收款余额较 2021 年末增加 184,653.05 万元，增幅为 183.79%，主要是公司与其他地产集团合作地产开发项目，股东提供同比例借款影响所致。2023 年末，发行人长期应收款余额较 2022 年末减少 114,146.32 万元，降幅为 40.03%，主要系发行人收回地产项目提供的同比例借款所致。

报告期内各期末，发行人长期应收款明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
融资租赁款	83,633.92	51,022.97	22,296.22
分期收款销售商品	33,616.39	36,711.71	28,980.12
关联方贷款	53,312.14	70,079.95	27,722.20
其他	415.51	127,309.64	21,472.69
合计	170,977.96	285,124.28	100,471.23

10、投资性房地产

报告期内各期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 3,609,229.01 万元、

3,870,591.96 万元和 4,367,125.44 万元，占总资产的比例分别为 12.60%、13.75% 和 16.19%。2022 年末，发行人投资性房地产较 2021 年末增加 261,362.95 万元，增幅为 7.24%；2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加 496,533.48 万元，增幅为 12.83%。

最近三年末，发行人投资性房地产明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
已完工房屋建筑物	4,068,570.70	3,538,217.14	3,298,647.08
在建工程	298,554.73	332,374.83	310,581.92
合计	4,367,125.44	3,870,591.96	3,609,229.01

发行人的投资性房地产均位于中国境内，并用于经营性商业租赁。发行人的投资性房地产由具有专业资质的独立评估师第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司每半年按公开市场和现有用途为基础采用未来收益法和市场法进行评估（2023 年末的评估报告编号为：BJ/2024/PV/8/Sarah/GZ/(A-A-1B)等）。

报告期内，发行人的投资性房地产变动情况如下：

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	2021 年
一、期初余额	3,870,591.96	3,609,229.01	3,068,380.01
二、本期变动	496,533.47	261,362.96	540,849.00
加：外购	73,973.02	191,803.92	160,077.17
存货\固定资产\在建工程转入	355,930.93	13,827.60	337,361.13
企业合并增加	-	-	-
无形资产转入	-	-	147.17
减：处置	-25,048.15	5,511.13	21,948.33
其他转出	-15,377.80	-	-
公允价值变动	107,055.48	61,242.56	65,211.86
三、期末余额	4,367,125.44	3,870,591.96	3,609,229.01

2023 年 12 月 31 日，发行人未办妥产权证书的投资性房地产的账面价值为人民币 83,285.62 万元。发行人正在办理相关权属的变更手续。发行人管理层认为公司有权合法、有效地占有并使用或处置上述房地产，并且上述事项不会对公司运营产生重大不利影响。

11、固定资产

报告期内各期末，发行人固定资产账面价值分别为 4,437,137.58 万元、4,365,396.82 万元和 4,408,028.74 万元，占总资产的比例分别为 15.50%、15.51% 和 16.35%，保持相对稳定。

发行人 2023 年末固定资产明细具体如下：

单位：万元、%

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	占比
房屋及建筑物	3,788,234.54	1,136,673.72	42,024.58	2,609,536.24	59.20
机器设备	3,467,880.13	1,714,839.09	33,897.69	1,719,143.36	39.00
运输工具	49,737.51	20,554.67	746.00	28,436.84	0.65
办公及其他设备	120,750.79	69,668.32	170.18	50,912.29	1.15
合计	7,426,602.98	2,941,735.80	76,838.44	4,408,028.74	100.00

2023 年 12 月 31 日，发行人未办妥产权证书的固定资产的账面价值为人民币 125,860.98 万元。发行人正在办理相关权属的变更手续。发行人管理层认为发行人有权合法、有效地占有并使用或处置上述固定资产，并且上述事项不会对公司运营产生重大不利影响。

12、在建工程

报告期内各期末，发行人在建工程账面价值分别为 190,103.12 万元、360,495.57 万元和 260,499.52 万元，占总资产的比例分别为 0.66%、1.28% 和 0.97%。2022 年末，发行人在建工程较 2021 年末增加 170,392.45 万元，增幅为 89.63%，主要系发行人在建项目持续投入所致。2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末减少 99,996.05 万元，降幅为 27.74%。

报告期内各期末，发行人在建工程明细如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
在建工程	256,972.28	356,117.42	185,426.63
工程物资	3,527.24	4,378.14	4,676.49
合计	260,499.52	360,495.57	190,103.12

13、使用权资产

报告期内各期末，发行人使用权资产账面价值分别为 71,075.11 万元、95,385.49 万元和 97,737.31 万元，占总资产的比例分别为 0.25%、0.34% 和 0.36%。2022 年末，

发行人使用权资产较 2021 年末增加 24,310.38 万元，增幅为 34.20%，主要系发行人租赁资产增加所致。2023 年末，发行人使用权资产较 2022 年末增加 2,351.82 万元，增幅为 2.47%。

发行人 2023 年末使用权资产明细具体如下：

单位：万元、%

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	占比
土地	79,572.99	19,077.50	46.46	60,449.04	61.85
房屋及建筑物	77,618.12	43,187.11	-	34,431.00	35.23
机器设备	2,962.09	1,355.98	-	1,606.11	1.64
运输工具	97.73	74.69	-	23.03	0.02
其他设备	2,121.15	893.03	-	1,228.12	1.26
合计	162,372.08	64,588.31	46.46	97,737.31	100.00

14、其他非流动资产

报告期内各期末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 63,154.93 万元、100,409.68 万元和 46,039.36 万元，占总资产的比例分别为 0.22%、0.36%和 0.17%。2022 年末，发行人其他非流动资产较 2021 年末增加 37,254.75 万元，增幅为 58.99%，主要系预付工程款及设备款项增加所致。2023 年末，发行人其他非流动资产较 2022 年末减少 54,370.32 万元，降幅为 54.15%，主要系预付工程款及设备款项转固所致。

发行人 2023 年末其他非流动资产明细具体如下：

单位：万元、%

项目	账面余额	减值准备	账面价值	占比
预付工程、设备及厂房款	15,163.56	-	15,163.56	32.94
预付土地款	2,616.44	-	2,616.44	5.68
预付采矿权	7,300.00	-	7,300.00	15.86
其他资产	20,959.36	-	20,959.36	45.52
合计	46,039.36	-	46,039.36	100.00

（二）负债结构分析

报告期内，发行人负债的主要构成如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	295.27	16.84	254.83	13.65	251.41	13.17
应付票据	38.35	2.19	36.33	1.95	32.17	1.69
应付账款	185.24	10.57	190.27	10.20	197.97	10.37
预收款项	3.40	0.19	3.15	0.17	3.28	0.17
合同负债	244.90	13.97	303.58	16.27	268.23	14.06
应付职工薪酬	2.78	0.16	5.41	0.29	4.37	0.23
应交税费	9.73	0.56	18.41	0.99	23.56	1.23
其他应付款	63.52	3.62	92.41	4.95	97.02	5.08
一年内到期的非流动负债	224.01	12.78	167.25	8.96	151.26	7.93
应付短期融资券	60.18	3.43	50.00	2.68	75.00	3.93
其他流动负债	48.65	2.77	66.80	3.58	93.08	4.88
流动负债合计	1,176.05	67.08	1,188.45	63.68	1,197.34	62.75
非流动负债：						
长期借款	377.42	21.53	326.37	17.49	290.02	15.20
应付债券	111.00	6.33	264.94	14.20	335.00	17.56
租赁负债	5.01	0.29	4.82	0.26	3.95	0.21
长期应付款	2.13	0.12	3.00	0.16	3.45	0.18
长期应付职工薪酬	4.09	0.23	4.50	0.24	4.99	0.26
预计负债	5.17	0.29	4.78	0.26	5.03	0.26
递延所得税负债	64.42	3.67	61.76	3.31	60.45	3.17
递延收益	7.86	0.45	7.63	0.41	7.95	0.42
其他非流动负债	-	-	0.00	0.00	0.05	0.00
非流动负债合计	577.10	32.92	677.79	36.32	710.89	37.25
负债合计	1,753.15	100.00	1,866.24	100.00	1,908.23	100.00

报告期内，发行人的负债中以流动负债为主，占比均超过 60%。其中主要由短期借款、应付账款、合同负债和一年内到期的非流动负债构成。发行人的非流动负债中以长期借款和应付债券为主。

1、短期借款

报告期内各期末，发行人短期借款账面价值分别为 2,514,060.80 万元、2,548,282.58 万元和 2,952,700.71 万元，占总负债的比例分别为 13.17%、13.65%和 16.84%，报告期内短期借款总体呈上升趋势。

报告期内各期末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
保证借款	243,071.32	349,946.00	152,300.00
信用借款	2,694,998.48	2,174,852.87	2,361,450.80
质押借款	14,630.91	23,483.71	310.00
合计	2,952,700.71	2,548,282.58	2,514,060.80

2、应付账款

报告期内各期末，发行人应付账款账面价值分别为 1,979,662.23 万元、1,902,736.00 万元和 1,852,437.39 万元，占总负债的比例分别为 10.37%、10.20%和 10.57%。发行人水泥、建材和房地产等主营业务收入稳定，同时发行人也充分利用商业信用，应付账款余额基本保持平稳。

报告期内各期末，发行人分账龄的应付账款明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内（含 1 年）	1,257,980.78	67.91	1,464,542.68	76.97	1,650,789.58	83.39
1-2 年（含 2 年）	361,193.26	19.50	304,637.42	16.01	141,674.71	7.16
2-3 年（含 3 年）	139,590.26	7.54	49,457.39	2.60	45,266.73	2.29
3 年以上	93,673.09	5.06	84,098.50	4.42	141,931.21	7.17
合计	1,852,437.39	100.00	1,902,736.00	100.00	1,979,662.23	100.00

3、合同负债

报告期内各期末，公司合同负债分别为 2,682,295.04 万元、3,035,777.16 万元和 2,449,001.94 万元，占公司负债合计的比例为 14.06%、16.27%和 13.97%。发行人合同负债主要为预收房款及预收货款，账龄较短。

报告期内各期末，发行人合同负债明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收房款	2,283,007.12	2,884,777.61	2,493,994.34
预收货款	107,051.16	101,179.91	130,451.06
预收工程款	10,482.07	1,182.89	4,113.80
预收物业费	25,546.54	22,944.63	26,219.97
其他	22,915.05	25,692.11	27,515.87
合计	2,449,001.94	3,035,777.16	2,682,295.04

4、应付职工薪酬

报告期内各期末，公司应付职工薪酬账面余额分别为 43,657.09 万元、54,122.34 万元和 27,787.01 万元，占公司负债合计的比例为 0.23%、0.29% 和 0.16%。2023 年末，发行人应付职工薪酬较 2022 年末减少 26,335.33 万元，降幅为 48.66%，主要系发行人绩效、奖金下降所致。

5、应交税费

报告期内各期末，公司应交税费账面余额分别为 235,619.71 万元、184,114.24 万元和 97,336.76 万元，占公司负债合计的比例为 1.23%、0.99% 和 0.56%。2023 年末，发行人应交税费较 2022 年末减少 86,777.48 万元，降幅为 47.13%，主要系发行人土地增值税清算所致。

6、其他应付款

报告期内各期末，发行人其他应付款（含应付利息、应付股利）账面价值分别为 970,155.27 万元、924,119.15 万元和 635,223.48 万元，占总负债的比例分别为 5.08%、4.95% 和 3.62%，占比较小。发行人其他应付款主要包括应付利息、应付股利、代收及暂收款项、押金及保证金等。代收及暂收款项主要为发行人子公司与外部股东的往来款，押金保证金主要为发行人水泥生产线、投标工程项目应付的押金。

报告期内各期末，发行人其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付利息	4,533.08	140,303.32	128,385.06
应付股利	53,072.16	31,793.50	25,886.84
其他应付款	577,618.24	752,022.33	815,883.37
合计	635,223.48	924,119.15	970,155.27

7、应付短期债券

报告期内各期末，发行人应付短期债券账面余额分别为 750,000.00 万元、500,000.00 万元和 601,829.26 万元，占总负债的比例分别为 3.93%、2.68% 和 3.43%。

2022 年末，发行人应付短期债券较 2021 年末减少 250,000.00 万元，降幅为 33.33%，主要系发行人 2022 年兑付短期融资券所致。2023 年末，发行人应付短期债券较 2022

年末增加 101,829.26 万元，增幅为 20.37%，主要系发行人发行超短期融资券所致。

8、长期借款

报告期内各期末，发行人长期借款账面余额分别为 2,900,171.24 万元、3,263,715.50 万元和 3,774,184.67 万元，占总负债的比例分别为 15.20%、17.49% 和 21.53%。2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末增加 363,544.26 万元，增幅为 12.54%，主要系本期发行人银行贷款有所增加所致。2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 510,469.17 万元，增幅为 15.64%。

报告期内各期末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	137,341.88	248,000.00	447,700.00
抵押借款	622,419.46	932,253.40	732,250.01
保证借款	578,400.99	474,054.02	512,168.11
信用借款	3,267,320.06	2,487,212.00	2,159,484.39
减：一年内到期的长期借款	831,297.72	877,803.92	951,431.27
合计	3,774,184.67	3,263,715.50	2,900,171.24

9、应付债券

报告期内各期末，发行人应付债券账面余额分别为 3,349,967.45 万元、2,649,395.89 万元和 1,109,976.05 万元，占总负债的比例分别为 17.56%、14.20% 和 6.33%。2023 年末，应付债券较 2022 年末减少 1,539,419.84 万元，降幅为 58.10%，主要是由于公司归还债券以及一年内到期应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。

10、其他非流动负债

报告期内各期末，发行人其他非流动负债账面余额分别为 475.00 万元、31.01 万元和 0 元，占总负债的比例分别为 0.00%、0.00% 和 0.00%。2022 年末，发行人其他非流动负债较 2021 年末减少 443.99 万元，降幅为 93.47%，主要系预收租金到期所致。2023 年末，发行人其他非流动负债较 2022 年末减少 31.01 万元，降幅为 100.00%，主要系发行人预收租金到期所致。

11、有息债务情况

（1）发行人有息债务情况

最近三年末，金隅集团有息负债余额分别为 1,100.89 亿元、1,063.08 亿元和 1,066.00 亿元，占同期末总负债的比例分别为 57.69%、56.96%和 60.80%。最近一期末，发行人银行借款余额为 739.01 亿元，占有息负债余额的比例为 69.32%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 755.91 亿元，占有息负债余额的比例为 70.90%。

报告期各期末，发行人主要有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	378.40	65.51	739.01	69.32	668.98	62.93	636.57	57.82
其中担保贷款	43.46	7.52	142.79	13.39	231.14	21.74	210.49	19.12
其中：政策性银行	12.80	2.22	73.23	6.87	57.67	5.42	49.87	4.53
国有六大行	217.45	37.65	395.55	37.11	357.10	33.59	325.64	29.58
股份制银行	64.95	11.25	104.09	9.76	89.26	8.40	97.99	8.90
地方城商行	51.72	8.95	70.84	6.65	70.98	6.68	61.33	5.57
地方农商行	30.98	5.36	92.34	8.66	75.23	7.08	59.38	5.39
其他银行	0.50	0.09	2.96	0.28	18.74	1.76	42.36	3.85
债券融资	199.19	34.49	310.19	29.10	392.92	36.96	464.33	42.18
其中：公司债券	72.44	12.54	163.45	15.33	212.95	20.03	279.33	25.37
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	126.75	21.94	146.74	13.77	179.97	16.93	185.00	16.80
非标融资	-	-	16.80	1.58	1.17	0.11	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	1.17	0.11	-	-
保险融资计划	-	-	16.80	1.58	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	577.59	100.00	1,066.00	100.00	1,063.08	100.00	1,100.89	100.00

(2) 有息债务类型情况

截至 2023 年末，金隅集团主要有息债务类型及期限情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	占比
短期借款	2,952,700.71	27.70%
一年内到期的非流动负债（有息部分）	2,221,344.65	20.84%
应付短期融资券	601,829.26	5.65%
1 年以内短期有息债务合计	5,775,874.62	54.18%
长期借款	3,774,184.67	35.40%
应付债券	1,109,976.05	10.41%
1 年以上长期有息债务合计	4,884,160.72	45.82%
有息债务合计	10,660,035.34	100.00%

发行人其他应付款中的代收及暂收款项主要为发行人与其他方合作开发的项目中，各方股东按照协议约定在项目建设的各个阶段为项目公司提供建设资金形成的。此类款项根据合作协议的约定，部分为对股东方的有息款项。截至 2023 年末，发行人其他应付款中的代收及暂收款项为 16.70 亿元。

（3）有息债务结构情况

截至 2023 年末，金隅集团有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元

期限	金额	占比
1 年以下	5,775,874.62	54.18%
1-2 年	1,628,096.71	15.27%
2-5 年	2,717,911.16	25.50%
5 年以上	538,152.85	5.05%
合计	10,660,035.34	100.00%

截至 2023 年末，金隅集团有息债务信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元

项目	质押借款	抵押借款	保证借款	信用借款	合计
短期借款	14,630.91	-	243,071.32	2,694,998.48	2,952,700.71
一年内到期的非流动负债（有息部分）	-	79,804.52	97,064.00	2,044,476.12	2,221,344.64
应付短期融资券	-	-	-	601,829.26	601,829.26
长期借款	137,341.88	542,614.94	481,336.99	2,612,890.86	3,774,184.68
应付债券	-	-	-	1,109,976.05	1,109,976.05
有息债务合计	151,972.80	622,419.46	821,472.31	9,064,170.78	10,660,035.34

（4）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节之“二、（四）发行

人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

报告期内，发行人的现金流量主要情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	11,252,850.85	11,708,073.10	12,674,014.29
经营活动现金流出小计	10,538,773.78	10,311,568.83	11,300,627.41
经营活动产生的现金流量净额	714,077.06	1,396,504.27	1,373,386.87
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	833,274.00	638,537.61	630,451.64
投资活动现金流出小计	700,837.79	1,311,783.85	1,270,764.85
投资活动产生的现金流量净额	132,436.21	-673,246.24	-640,313.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	8,215,672.23	6,606,907.70	6,796,376.71
筹资活动现金流出小计	8,661,988.71	7,873,441.36	8,217,409.06
筹资活动产生的现金流量净额	-446,316.48	-1,266,533.66	-1,421,032.35
四、汇率变动对现金的影响	173.43	-3,780.05	-2,429.57
现金及现金等价物净增加额	400,370.23	-547,055.68	-690,388.26
期末现金及现金等价物余额	1,377,910.85	977,540.62	1,524,596.29

1、经营活动净现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,373,386.87 万元、1,396,504.27 万元和 714,077.06 万元。报告期内发行人各主营业务经营情况良好，经营活动现金流持续表现为净流入。

2021 年度，发行人经营活动现金流入为 12,674,014.29 万元，经营活动现金流出为 11,300,627.41 万元，经营性现金流量净额为 1,373,386.87 万元，较 2020 年度减少 172,186.51 万元，降幅为 11.14%，主要是购买商品、接受劳务支付的现金同比增加所致。

2022 年度，发行人经营活动现金流入为 11,708,073.10 万元，经营活动现金流出为 10,311,568.83 万元，经营性现金流量净额为 1,396,504.27 万元，较 2021 年度增加 23,117.40 万元，增幅为 1.68%，相对稳定。

2023 年度，发行人经营活动现金流入为 11,252,850.85 万元，经营活动现金流出

为 10,538,773.78 万元，经营性现金流量净额为 714,077.06 万元，较 2022 年减少 682,427.20 元，降幅为 48.87%，主要系公司地产项目经营流入同比减少所致。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-640,313.21 万元、-673,246.24 万元和 132,436.21 万元。2021 年及 2022 年发行人投资活动现金流量净额持续为负，主要系发行人投入大量资金用于新项目建设、购建长期资产及投资收购活动等。2023 年，发行人投资活动现金流量净额转负为正，主要系公司收回地产合作项目款项所致。

2021 年度，发行人投资活动产生的现金流入为 630,451.64 万元，投资活动产生的现金流出为 1,270,764.85 万元，投资活动产生的现金流量净额为-640,313.21 万元，投资活动产生的现金净流出规模有所上升，主要系公司本年投资额同比增加所致。

2022 年度，发行人投资活动产生的现金流入为 638,537.61 万元，投资活动产生的现金流出为 1,311,783.85 万元，投资活动产生的现金流量净额为-673,246.24 万元，投资活动产生的现金流净流出规模与上年同期基本持平。

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流入为 833,274.00 万元，投资活动产生的现金流出为 700,837.79 万元，投资活动产生的现金流量净额为 132,436.21 万元，投资活动产生的现金流净额由负转正，主要系公司收回地产合作项目款项所致。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动净现金流量分别为-1,421,032.35 万元、-1,266,533.66 万元和-446,316.48 万元，主要与发行人债务融资及股权融资情况相关。报告期内，发行人筹资活动现金流量净额持续大额为负，主要系销售回款情况较好，同时公司积极偿还债务，筹资活动净现金流持续为净流出所致，预计上述情况不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。

报告期内，发行人取得借款及发行债券合计收到的现金分别为 6,328,147.36 万元、6,487,215.58 万元和 8,194,632.59 万元。

筹资活动现金流出主要为偿还债务和债券，以及分配股利、利润和偿付利息。报告期内，发行人偿还债务所支付的现金、偿还债券支付的现金和赎回永续债支付的现

金合计分别为 7,339,265.03 万元、6,834,278.23 万元和 7,120,031.96 万元。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人的偿债能力指标如下表所示：

单位：亿元、%

财务指标	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动比率	1.20	1.32	1.42
速动比率	0.38	0.38	0.44
资产负债率	65.01	66.29	66.64
财务指标	2023 年度	2022 年度	2021 年度
息税摊销折旧前利润	79.54	109.65	150.22
EBITDA 利息倍数	1.95	2.46	3.02

- 注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；
 （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
 （3）资产负债率=总负债/总资产；
 （4）息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
 （5）EBITDA 利息倍数=息税折旧摊销前利润/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）。

报告期内，发行人利息保障倍数整体保持在较高水平，流动比率、速动比率总体较为稳定，长短期偿债能力均较强；发行人的资产负债率整体呈下降趋势，资产负债结构较为合理；息税折旧摊销前利润规模较大且较为稳定，为发行人的偿债能力提供了良好的资金来源。

（五）运营效率分析

报告期内，发行人的运营效率指标如下表所示：

单位：次/年

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
总资产周转率	0.39	0.36	0.43
存货周转率	0.93	0.77	0.87
应收账款周转率	13.66	13.58	16.29

注：相关指标计算公式如下：

- （1）总资产周转率=营业收入/总资产期初期末平均余额；
 （2）存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额；
 （3）应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额。

报告期内，公司存货周转率分别为 0.87、0.77 和 0.93。报告期内，发行人存货主要包括房地产开发成本和开发产品，由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此公司存货周转率偏低。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 16.29、13.58 和 13.66。由于公司销售回款情况较好，应收账款余额相对较小，因此应收账款周转率较高。

（六）盈利能力分析

报告期内，发行人的主要利润表数据情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	10,795,567.96	10,282,216.21	12,363,444.81
营业利润	15,637.05	312,902.93	715,897.32
利润总额	30,038.67	332,502.23	788,051.45
净利润	-128,740.65	173,988.71	521,271.83
归属于母公司股东的净利润	2,526.28	121,267.35	293,301.45

报告期内，发行人经营情况稳定，盈利情况良好。报告期内，发行人营业收入分别为 12,363,444.81 万元、10,282,216.21 万元和 10,795,567.96 万元；利润总额分别为 788,051.45 万元、332,502.23 万元和 30,038.67 万元；净利润分别为 521,271.83 万元、173,988.71 万元和-128,740.65 万元。

2022 年度，发行人营业收入为 1,028.22 亿元，同比减少 16.83%；净利润为 17.40 亿元，同比减少 66.62%。2022 年度，发行人营业收入及净利润下降的主要原因是：（1）2022 年度，受行业等多种因素影响，水泥需求受到抑制，发行人水泥及熟料销量同比下降，同时煤炭等原燃材料均价同比上涨幅度较大，水泥及熟料成本同比上升，进一步压缩了水泥业务乃至新型绿色建材板块的利润空间；（2）受整体市场环境等影响，发行人房地产结转面积同比下降较大，由此导致房地产开发业务乃至地产开发及运营板块利润出现较大幅度下降。

2023 年度，发行人营业收入为 1,079.56 亿元，同比增加 4.99%；净利润为-12.87 亿元，同比减少 173.99%。2023 年度，发行人业绩下降的主要原因是：报告期内公司水泥业务持续降本增效，煤炭等主要原燃材料价格同比下降，水泥和熟料成本同比下降，期间费用同比减少，但水泥市场价格大幅下降，成本费用下降难以弥补价格下降。

1、主营业务收入分析

发行人收入主要来源于绿色建材板块的水泥及相关业务、物流贸易业务以及地产开发及运营板块的房地产开发业务。报告期内，发行人主营业务收入分别为 1,226.24

亿元、1,022.19 亿元和 1,070.69 亿元，其中水泥及相关业务收入分别为 343.51 亿元、318.92 亿元和 268.80 亿元，占主营业务收入的比例分别为 28.01%、31.20%和 25.11%；物流贸易业务收入分别为 334.84 亿元、344.79 亿元和 392.26 亿元，占主营业务收入的比例分别为 27.31%、33.73%和 36.64%；房地产开发业务收入分别为 397.30 亿元、230.62 亿元和 251.32 亿元，占主营业务收入的比例分别为 32.40%、22.56%和 23.47%。

2、主营业务成本分析

报告期内，发行人主营业务成本分为 1,032.63 亿元、872.42 亿元和 955.50 亿元。发行人主营业务成本的增减变动与同期收入增减变动趋势基本保持一致。

3、主营业务毛利率分析

报告期内，发行人主营业务毛利率分别为 15.79%、14.65%和 10.76%。报告期内，受原材料成本上升及整体市场环境等不利因素的影响，公司毛利率呈下降趋势。

4、期间费用分析

报告期内，发行人的期间费用的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	239,795.78	2.22	236,996.11	2.30	265,902.77	2.15
管理费用	656,564.99	6.08	695,824.80	6.77	684,228.36	5.53
研发费用	53,017.11	0.49	41,013.89	0.40	34,673.27	0.28
财务费用	227,547.89	2.11	268,794.56	2.61	237,166.08	1.92
合计	1,176,925.77	10.90	1,242,629.36	12.09	1,221,970.48	9.88

报告期内，发行人期间费用分别为 1,221,970.48 万元和 1,242,629.36 万元和 1,176,925.77 万元，金额保持稳定，占营业收入的比例分别为 9.88%、12.09%和 10.90%。

报告期内，发行人销售费用主要由职工薪酬、办公服务费、代理中介费、广告宣传费等构成，占营业收入的比例分别为 2.15%、2.30%和 2.22%，受职工薪酬及代理中介费逐年降低所致，销售费用规模整体呈波动下降趋势。

报告期内，发行人管理费用主要由职工薪酬、办公费等构成，占营业收入的比例分别为 5.53%、6.77%和 6.08%。发行人在收入规模逐渐扩大的同时，加强预算管理，规范公司治理，采取一系列增效措施开源节流，严格控制管理费用支出，2022 年度管

理费用占营业收入的比例上升，主要系营业收入下滑所致。

报告期内，发行人财务费用占营业收入的比例分别为 1.92%、2.61% 和 2.11%。2021 年以来，由于公司加权融资成本不断降低，同时公司积极偿还债务，因此财务费用规模整体呈波动下降趋势。

5、投资收益分析

报告期内，发行人投资收益分别为 79,255.53 万元、25,148.35 万元和 13,151.57 万元，主要为对联营企业和合营企业的投资收益以及处置长期股权投资产生的投资收益。2022 年度及 2023 年度，受经济下行等外部不利因素影响，发行人合营联营企业净利润同比减少，投资收益较上年同期有较大幅度下滑。

报告期内，发行人投资收益具体明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	4,512.53	17,651.59	40,036.94
处置长期股权投资产生的投资收益	340.89	-1,018.74	32,954.14
交易性金融资产在持有期间的投资收益	762.50	652.77	614.14
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,592.56	1,877.69	852.80
债权投资在持有期间取得的利息收入	5,537.67	-	-
以摊余成本计量的金融资产在持有期间取得的投资收益	-	5,963.07	2,366.26
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失	-	953.17	575.05
处置债权投资取得的投资收益	-1,163.64	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	249.56	-193.16	1,236.08
处置其他债权投资取得的投资收益/损失	799.88	-	-
处置联营企业产生的投资损失	-	-753.57	-
其他	519.61	15.54	620.12
合计	13,151.57	25,148.35	79,255.53

6、公允价值变动收益

报告期内，发行人公允价值变动收益分别为 69,181.47 万元、58,306.12 万元和 116,674.29 万元，主要为按公允价值计量的投资性房地产产生的公允价值变动收益。

报告期内，发行人公允价值变动收益具体明细情况如下：

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2023 年度	2022 年度	2021 年度

交易性金融资产	9,618.81	-2,936.44	3,969.62
按公允价值计量的投资性房地产	107,055.48	61,242.56	65,211.86
合计	116,674.29	58,306.12	69,181.47

7、资产减值损失及信用减值损失

报告期内，发行人资产减值损失分别为 100,865.34 万元、82,776.76 万元和 185,879.14 万元。报告期内，发行人资产减值损失明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	172,025.59	69,543.88	89,079.34
长期股权投资减值损失	498.18	-	4.83
固定资产减值损失	10,355.88	11,226.21	8,135.24
在建工程减值损失	2,186.85	1,111.63	1,027.89
商誉减值损失	-	-	2,659.50
合同资产减值损失	334.87	813.33	119.06
其他	477.76	81.70	-160.52
合计	185,879.14	82,776.76	100,865.34

报告期内，发行人信用减值损失分别为 35,518.28 万元、45,346.38 万元和 12,383.18 万元。报告期内，发行人信用减值损失明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
应收票据坏账损失	-65.71	-5,150.17	-4,727.54
应收账款坏账损失	15,945.20	23,381.43	15,027.74
其他应收款坏账损失	-2,747.91	-635.56	8,680.04
长期应收款坏账损失	-748.39	27,750.68	16,565.54
其他	-	-	-27.50
合计	12,383.18	45,346.38	35,518.28

8、营业外收入及政府补助分析

报告期内，发行人营业外收入分别为 110,337.08 万元、37,344.80 万元和 32,036.53 万元。报告期内，发行人营业外收入具体明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
非流动资产处置利得合计	2,908.10	2,069.42	34,012.36
罚款净收入	3,518.74	3,279.90	8,398.30
无需支付的款项	10,618.06	11,019.70	5,083.59

拆迁补偿等政府补助	1,215.72	922.69	17,594.98
其他	13,775.91	20,053.09	45,247.85
合计	32,036.53	37,344.80	110,337.08

2017 年度，根据《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉的通知》（财会[2017]15 号）要求，发行人在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报。按照该准则的衔接规定，发行人对 2017 年 1 月 1 日前存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日（2017 年 6 月 12 日）之间新增的政府补助根据新准则进行调整。2017 年之后，发行人将增值税返还、与拆迁重建相关的以及与经营相关的政府补助在其他收益中列报，将与重建无关的拆迁补偿在营业外收入列报。

报告期内，发行人计入当期损益的政府补助情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
计入其他收益的政府补助			
增值税返还	27,988.39	33,896.96	60,868.67
其他补贴收入	28,680.71	26,803.16	25,284.52
供热补助	705.77	635.54	1,826.51
计入营业外收入的政府补助			
计入营业外收入的拆迁补偿收入等政府补助	1,215.72	922.69	17,594.98
合计	58,590.59	62,258.34	105,574.68

（七）公司关联交易情况

1、关联方与关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》（财会[2006]3 号）以及中国证监会、上交所的相关规定，截至 2023 年 12 月 31 日，发行人的主要关联方及关联方关系如下：

（1）存在控制关系的关联方

1) 发行人控股股东

关联方	关联方名称
控股股东	北京国管公司

2) 发行人子公司

详细情况参见募集说明书“第四节 发行人基本情况/四、发行人的重要权益投资情况”。

3) 合营公司与联营公司

详细情况参见募集说明书“第四节 发行人基本情况/四、发行人的重要权益投资情况”。

4) 其他关联方

截至 2021 年末发行人的其他关联方

其他关联方名称	关联关系
唐山航岛海洋重工有限公司	联营企业
北京新源混凝土有限公司	联营企业
阜新冀东祥合混凝土有限公司	联营企业
天津盛象塑料管业有限公司	联营企业
咸阳冀东高新混凝土有限公司	联营企业
张家口星牌优时吉建筑材料有限公司	联营企业
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	合营企业
Mamba Cement Company (Pty) Ltd (RF)	合营企业的子公司
天津滨海新区达信投资有限公司	联营企业的子公司

截至 2022 年末发行人的其他关联方

其他关联方名称	关联关系
北京新源混凝土有限公司	联营企业
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	合营企业的子公司
Mamba Cement Company (Pty) Ltd (RF)	合营企业的子公司

截至 2023 年末发行人的其他关联方

其他关联方名称	关联关系
北京新源混凝土有限公司	联营企业
天津市环渤海科技发展有限公司	联营企业
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	合营企业的子公司
Mamba Cement Company(Pty)Ltd(RF)	合营企业的子公司

2、关联交易情况

(1) 关联方商品和劳务交易

1) 自关联方购买商品和接受服务

单位：万元

项目	商品或服务类型	2023 年度	2022 年度	2021 年度
唐山海螺型材有限责任公司	采购商品、接受劳务	202.24	611.12	792.64
森德（中国）暖通设备有限公司	采购商品、接受劳务	494.92	2.96	833.11
鞍山冀东水泥有限责任公司	采购商品、接受劳务	-	-	4,466.83
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	采购商品、接受劳务	1,123.52	885.00	323.92
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	采购商品、接受劳务	232.31	25.04	229.26
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	采购商品、接受劳务	461.99	886.49	829.35
冀东水泥扶风运输有限责任公司	采购商品、接受劳务	313.02	127.22	215.64
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	采购商品、接受劳务	-	-	221.33
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	采购商品、接受劳务	168.23	186.40	421.83
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	采购商品、接受劳务	-	655.62	600.00
张家口星牌优时吉建筑材料有限公司	采购商品、接受劳务	93.48	-	3.58
辽宁金隅冀东水泥贸易有限公司	采购商品、接受劳务	-	-	28.10
北京金时佰德技术有限公司	采购商品、接受劳务	-	2.80	-
天津耀皮玻璃有限公司	采购商品、接受劳务	1.02	-	-
合计		3,090.72	3,382.65	8,965.59

2) 向关联方销售商品和提供服务

单位：万元

项目	商品或服务类型	2023 年度	2022 年度	2021 年度
欧文斯科宁复合材料（北京）有限公司	销售商品	1.83	2.90	5.31
星牌优时吉建筑材料有限公司	销售商品	5.62	14.72	2.43
北京市高强混凝土有限责任公司	销售商品	-	-	209.28
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	销售商品、提供劳务	25,716.35	47,041.16	38,366.21
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	销售商品、提供劳务	28,757.12	38,729.15	38,736.72
长春轻轨冀东混凝土有限公司	销售商品、提供劳务	-	-	-
鞍山冀东水泥有限责任公司	销售商品、提供劳务	5,565.87	11,727.99	13,320.42
冀东水泥扶风运输有限责任公司	提供劳务	58.51	148.53	141.43
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	提供劳务	328.13	213.15	7.44
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	销售商品、提供劳务	460.05	707.81	703.40
MambaCementCompany (Pty) Ltd (RF)	销售商品	989.82	637.68	1,324.01
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	销售商品、提供劳务	-	2.30	43.62
天津市耀皮玻璃有限公司	销售商品	-	-	34.58
森德（中国）暖通设备有限公司	提供劳务	260.89	819.29	-

东陶机器（北京）有限公司	销售商品、提供劳务	426.24	201.61	-
北京金隅启迪科技孵化器有限公司	提供劳务	124.59	133.09	-
大红门（北京）建设发展有限公司	销售商品	1.55	17.08	-
南京铂隅房地产开发有限公司	销售商品	1,837.48	2.09	-
北京金时佰德技术有限公司	销售商品	125.18	-	-
北京怡畅置业有限公司	销售商品	219.99	-	-
北京金住兴业房地产开发有限公司	提供劳务	60.76	-	-
合计		64,939.99	100,398.56	92,894.85

发行人及其子公司关联方购买/销售商品和接受/提供劳务是基于市场价格协商确定并按发行人及其子公司与关联方签订的协议条款所执行。

（2）关联方租赁

1) 作为出租人

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2023 年度 租赁收入	2022 年度 租赁收入	2021 年度 租赁收入
星牌优时吉建筑材料有限公司	房屋	910.56	907.73	906.83
合计		910.56	907.73	906.83

2) 作为承租人

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度 租赁支出	2022 年度 租赁支出	2021 年度 租赁支出
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	房屋	-	-	1.50
冀东水泥扶风运输有限责任公司	房屋	-	-	1.59
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	房屋	-	23.80	50.19
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	房屋	28.57	40.28	55.65
合计		28.57	64.08	108.95

发行人及其子公司向关联方出租资产或自关联方租赁资产的租金是参考市场价格协商确定并按发行人及其子公司与关联方签订的协议条款所执行。

（3）关联方担保

1) 接受关联方担保

①2023 年度接受关联方担保的情况。

2023 年度不存在接受关联方担保的情况。

②2022 年度

2022 年度不存在接受关联方担保的情况。

③2021 年度

2021 年度不存在接受关联方担保的情况。

2) 提供关联方担保

①2023 年度

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	500.00	2023 年 7 月 10 日	2024 年 7 月 29 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	1,500.00	2023 年 5 月 30 日	2024 年 5 月 29 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	1,500.00	2023 年 12 月 15 日	2024 年 12 月 15 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	1,000.00	2023 年 10 月 27 日	2024 年 10 月 26 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	2,500.00	2023 年 11 月 27 日	2024 年 11 月 23 日
金隅集团	北京中泰金建房地产开发有限公司	1,165.30	2022 年 10 月 11 日	2025 年 10 月 10 日
金隅地产	南京铎隅房地产开发有限公司	52,673.66	2022 年 3 月 21 日	2025 年 3 月 21 日
合计		60,838.96		

②2022 年度

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	2,000.00	2022 年 11 月 29 日	2023 年 11 月 28 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	3,200.00	2022 年 8 月 26 日	2023 年 8 月 25 日
金隅集团	南京铎隅房地产开发有限公司	72,678.75	2022 年 3 月 21 日	2025 年 3 月 21 日
金隅地产	北京中泰金建房地产开发有限公司	3,884.33	2022 年 10 月 11 日	2025 年 10 月 10 日
合计		81,763.08		

③2021 年度

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	3,200.00	2021 年 7 月 29 日	2022 年 7 月 28 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	2,000.00	2021 年 12 月 28 日	2022 年 12 月 21 日
合计		5,200.00		

(4) 关联方资金拆借

1) 资金拆入

单位：万元

项目	拆借金额	起始日	到期日
2023 年度			
北京国管公司	6,000.00	2023 年 3 月 31 日	2024 年 3 月 31 日
北京国管公司	11,000.00	2023 年 6 月 28 日	2024 年 6 月 28 日
北京国管公司	7,000.00	2023 年 9 月 22 日	2024 年 9 月 22 日
北京国管公司	2,055.00	2023 年 10 月 20 日	2024 年 10 月 20 日
北京国管公司	30,076.00	2023 年 12 月 26 日	2024 年 12 月 26 日
2022 年度			
北京国管公司	11,000.00	2022 年 6 月 28 日	2023 年 6 月 28 日
北京国管公司	7,000.00	2022 年 9 月 22 日	2023 年 9 月 22 日
北京国管公司	30,076.00	2022 年 12 月 28 日	2023 年 12 月 26 日
北京国管公司	2,055.00	2022 年 10 月 20 日	2023 年 10 月 20 日
2021 年度			
北京国管公司	2,055.00	2021 年 10 月 20 日	2022 年 10 月 20 日
北京国管公司	11,000.00	2021 年 6 月 30 日	2022 年 6 月 28 日
北京国管公司	4,000.00	2021 年 7 月 29 日	2022 年 7 月 29 日
北京国管公司	15,826.00	2021 年 12 月 17 日	2022 年 12 月 17 日
北京国管公司	14,250.00	2021 年 12 月 29 日	2022 年 12 月 28 日

2) 资金拆出

①2023 年度

于 2023 年度，对 CrossPointTrading274(Pty)Ltd(RP)无新增拆出资金，截至 2023 年 12 月 31 日，拆出资金余额人民币 135,445,645.15 元，拆借年利率为 10.50%至 11.75%。

于 2023 年度，对北京怡畅置业有限公司拆出资金余额人民币 233,758,000.00 元，年利率为 6.00%。

于 2023 年度，对南京铎隅房地产开发有限公司拆出资金余额人民币 131,916,913.00 元，年利率为 6.00%。

②2022 年度

于 2022 年度，对 CrossPointTrading274(Pty)Ltd(RF)无新增拆出资金，截至 2022 年 12 月 31 日，拆出资金余额人民币 224,931,312.43 元，拆借年利率为 7.25%-10.5%。

于 2022 年度，对北京怡畅置业有限公司拆出资金余额人民币 233,758,000.00 元，年利率为 6.00%。

于 2022 年年度，对南京铎隅房地产开发有限公司拆出资金余额人民币 246,916,913.00 元，年利率为 6.00%。

于 2022 年度，北京中泰金建房地产开发有限公司拆出资金余额人民币 278,303,307.26 元，年利率为 6.00%。

③2021 年度

于 2021 年度，对 CrossPointTrading274(Pty)Ltd(RF)无新增拆出资金，截至 2021 年 12 月 31 日，拆出资金余额人民币 213,922,154.55 元，拆借年利率为 9%-10.5%。

于 2021 年度，对 MambaCementCompany(Pty)Ltd(RF)无新增拆出资金。截至 2021 年 12 月 31 日，拆出资金余额人民币 63,299,867.55 元，年利率为 9%-10.5%。

(5) 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
关键管理人员薪酬	1,731.41	845.60	1,215.74

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度	2021 年度
大红门（北京）建设发展有限公司	资产处置	-	109,892.65	-
大红门（北京）建设发展有限公司	资产处置	-	60,399.54	-
合计		-	170,292.19	-

(7) 关联方应收款项余额

1) 应收账款

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
南京铎隅房地产开发有限公司	829.22	4.42	-
东陶机器（北京）有限公司	0.86	0.10	-
北京市高强混凝土有限责任公司	-	-	-
欧文斯科宁复合材料（北京）有限公司	-	-	1.10
星牌优时吉建筑材料有限公司	17.11	4.04	0.36
冀东海德堡(扶风)水泥有限公司	525.32	531.68	430.58

鞍山冀东水泥有限责任公司	465.15	860.51	109.14
冀东海德堡(泾阳)水泥有限公司	506.88	856.90	531.12
冀东海德堡(陕西)物流有限公司	1.33	-	-
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	131.97	53.73	23.26
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	936.50	1,701.44	1,649.36
MambaCementCompany(Pty)Ltd(RF)	135.42	62.74	-
北京金隅启迪科技孵化器有限公司	-	20.67	21.07
北京青年营金隅凤山教育科技有限公司	-	1.20	1.20
中房华瑞（唐山）置业有限公司	22.38	13.71	38.75
河北交投绿色建材有限公司	50.45	-	-
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	1.23	-	-
北京怡畅置业有限公司	189.22	-	-
北京金住兴业房地产开发有限公司	45.19	-	-
北京金时佰德技术有限公司	24.18	-	-
南京铎隅装饰工程有限公司	12.27	-	-
合计	3,894.69	4,111.14	2,805.94

2) 应收款项融资

单位：万元

项目	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
冀东水泥扶风运输有限责任公司	-	-	20.00
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	46.01	-	30.00
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	306.75	131.67	217.00
鞍山冀东水泥有限责任公司	-	-	10.00
合计	352.76	131.67	277.00

3) 预付款项

单位：万元

项目	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
森德（中国）暖通设备有限公司	6.03	3.08	3.18
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	54.98	0.20	60.22
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	814.18	74.13	891.25
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	0.04	5.16	2.00
鞍山冀东水泥有限责任公司	-	12.90	15.54
合计	875.24	95.48	972.19

4) 其他应收款

单位：万元

项目	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

森德（中国）暖通设备有限公司	-	748.44	0.95
中房华瑞（唐山）置业有限公司	43,725.09	43,699.39	44,029.91
北京新源混凝土有限公司	8.99	0.16	-
北京宸宇房地产开发有限公司	5.92	21.91	138.56
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	1,047.42	1,035.30	1,035.30
星牌优时吉建筑材料有限公司	613.97	1,870.47	2,563.93
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	81.60	96.10	359.23
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	26.00	0.50	5.00
北京金隅蓝岛商业运营管理有限公司	-	-	33.71
鞍山冀东水泥有限责任公司	7.45	1.90	7.80
唐山海螺型材有限责任公司	-	-	33.66
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	46.70	27.10	60.30
北京怡畅置业有限公司	-	4,299.89	89,616.43
南京铨隅房地产开发有限公司	3,360.24	2,430.01	104,337.53
天津市环渤海科技发展有限公司	34.00	34.00	34.00
北京中泰金建房地产开发有限公司	111.63	33,312.31	-
大红门（北京）建设发展有限公司	100.00	80,304.83	-
河北雄安智砼科技有限公司	506.11	1,958.85	-
东陶机器（北京）有限公司	-	0.79	-
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	20.90	-	-
河北交投绿色建材有限公司	45.76	-	-
北京金时佰德技术有限公司	276.00	-	-
合计	50,017.77	169,841.95	242,256.31

5) 长期应收款

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
Cross Point Trading 274 (PTY) Ltd.	13,544.56	22,493.13	21,392.22
Mamba Cement Company (Pty) Ltd (RF)	-	-	6,329.99
南京铨隅房地产开发有限公司	13,083.96	24,444.77	-
北京怡畅置业有限公司	26,683.62	23,142.04	-
合计	53,312.14	70,079.95	27,722.20

(8) 关联方应付款项余额

1) 应付账款

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
森德（中国）暖通设备有限公司	9.60	184.84	260.42

北京金时佰德技术有限公司	304.56	453.39	299.56
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	209.74	322.10	353.16
冀东水泥扶风运输有限责任公司	1.81	0.29	-
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	1,533.35	1,533.35	2,189.87
天津盛象塑料管业有限公司	18.53	18.53	18.53
星牌优时吉建筑材料有限公司	105.64	-	-
鞍山冀东水泥有限责任公司	163.90	163.90	263.90
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	-	-	1.47
北京新源混凝土有限公司	9.60	9.60	9.60
北京宸宇房地产开发有限公司	-	-	-
中国中材国际工程股份公司	-	-	7.00
河南中材环保有限公司	-	-	124.70
唐山海螺型材有限责任公司	263.94	895.68	667.75
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	1.11	375.15	50.30
天津耀皮玻璃有限公司	1.02	-	-
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	0.12	-	-
合计	2,622.91	3,956.84	4,246.29

2) 合同负债

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
北京市高强混凝土有限责任公司	-	-	10.33
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	683.02	143.83	744.22
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	748.82	343.81	2,413.95
鞍山冀东水泥有限责任公司	-	-	114.93
冀东水泥扶风运输有限责任公司	2.09	4.50	-
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	-	60.37	-
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	-	47.66	-
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	0.11	0.11	-
东陶机器（北京）有限公司	16.29	0.31	-
北京宸宇房地产开发有限公司	-	0.69	-
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	3.33	-	-
北京金隅启迪科技孵化器有限公司	4.96	-	-
合计	1,458.63	601.28	3,283.43

3) 其他应付款

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
欧文斯科宁复合材料（北京）有限公司	13.42	13.42	13.42

天津市兴业龙祥工程有限公司	1.47	-	1,091.00
天津盛象塑料管业有限公司	138.63	-	138.63
天津冈北混凝土有限公司	-	-	222.63
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	0.01	-	5.34
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	-	-	5.00
冀东水泥扶风运输有限责任公司	-	-	5.00
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	1.00	3.00	6.00
森德（中国）暖通设备有限公司	-	-	1,871.10
大红门（北京）建设发展有限公司	-	60.41	15.23
北京宸宇房地产开发有限公司	41,650.00	41,650.00	-
北京金隅万科房地产开发有限公司	2,575.24	2,575.24	-
北京金住兴业房地产开发有限公司	3.40	-	-
北京中泰金建房地产开发有限公司	17,000.00	-	-
河北交投绿色建材有限公司	5.70	-	-
合计	61,388.87	44,302.06	3,373.36

4) 短期借款

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
北京国管公司	56,131.00	50,131.00	47,131.00
合计	56,131.00	50,131.00	47,131.00

5) 应付票据

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
森德（中国）暖通设备有限公司	-	71.00	-
唐山海螺型材有限责任公司	-	50.00	-
星牌优时吉建筑材料有限公司	164.63	-	-
北京金时佰德技术有限公司	5.71	-	-
合计	170.34	121.00	-

6) 预收账款

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
北京金隅启迪科技孵化器有限公司	-	0.06	-
东陶机器（北京）有限公司	131.43	131.43	-
合计	131.43	131.49	-

(9) 其他关联方交易

2022 年度，关联方代垫往来款发生额为 41,650.00 万元，关联交易对象为北京宸宇房地产开发有限公司。

3、关联交易决策机制

（1）决策权限

如属于关联交易，董事会工作部门应根据有关规定确定需要履行的审批及披露程序并通知相关部门及/或子公司，相关部门及/或子公司应配合董事会工作部门履行上交所上市规则、联交所上市规则和公司内部关于关联交易的审批和披露程序；未按规定履行公司内部审批和外部披露程序前各子公司不得进行该关联交易或签订有关的协议。

对于需要履行公司内部审批和外部披露程序的新发生关联交易，董事会秘书和董事会工作部门应当按照规定提请公司分别召开董事会、监事会及股东大会（如需）做出书面决议，并负责办理境内外公告等外部披露事宜。

（2）决策程序

根据上交所上市规则与联交所上市规则、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《北京金隅集团股份有限公司关联交易管理办法》履行关联交易决策程序。

公司与关联人进行日常关联交易时，公司可以在披露上一年度报告之前，按类别对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在年度报告和中期报告中予以分类汇总披露。公司实际执行中超出预计总金额的，应当根据超出量重新提请董事会或者股东大会审议并披露。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事必须回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，除非适用法规另有规定，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过，并且必须由独立（非执行）董事签字后方可生效。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

公司董事会（须含公司的独立（非执行）董事）应当根据客观标准判断该关联交

易和相关条款是否符合公司及其股东（包括小股东）的整体利益，是否为公司生产经营之必需，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问；对于有关关联交易的进行和相关条款，必须及时通知公司的独立（非执行）董事；而独立（非执行）董事须对有关交易及条款是否符合公司及其整体股东（包括小股东）的利益有利发表意见。公司董事会必须慎重考虑独立（非执行）董事的意见。

公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东必须回避表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

（3）定价机制

根据《北京金隅集团股份有限公司关联交易管理办法》，关联交易的定价主要遵循市场定价的原则，并应符合企业财务会计制度等有关法律、法规和规范性文件的要求。

（八）担保情况

1、发行人对第三方提供的住房按揭担保

金隅集团的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买金隅集团开发的商品房，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，金隅集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任担保，截至 2023 年末共计 799,823.33 万元。该担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

2、发行人对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 138,338.96 万元，占期末净资产的比例为 1.47%。

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	担保到期日
1	冀东集团	唐山市文化旅游投资集团有限公司	否	45,000.00	保证担保	2029 年 5 月 21 日
2	冀东集团	唐山市文化旅游投资集团有限公司	否	32,500.00	保证担保	2029 年 5 月 21 日
3	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	1,500.00	保证担保	2024 年 5 月 29 日
4	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	500.00	保证担保	2024 年 7 月 9 日
5	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	1,000.00	保证担保	2024 年 10 月 26 日

6	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	2,500.00	保证担保	2024 年 11 月 23 日
7	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	1,500.00	保证担保	2024 年 12 月 15 日
8	金隅集团	南京铨隅房地产开发有限公司	是	52,673.66	保证担保	2025 年 3 月 21 日
9	金隅地产	北京中泰金建房地产开发有限公司	是	1,165.30	保证担保	2025 年 10 月 10 日
	合计			138,338.96		

（九）未决诉讼或仲裁

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及下属全资、控股子公司不存在可能对发行人的财务、经营及资产状况造成实质性影响的尚未了结的重大诉讼²、仲裁或行政处罚案件。

（十）承诺事项

最近三年末，发行人存在的承诺事项如下：

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	2021 年末
已签订尚未执行完毕的购建资产合同	91,758.98	69,964.42	26,871.38
房地产开发合同	577,139.37	710,033.80	912,662.84
合计	668,898.35	779,998.22	939,534.22

（十一）发行人资产负债表日后事项

经于 2024 年 3 月 28 日召开的第六届董事会第三十八次会议审议通过，发行人拟以 2023 年末总股本 10,677,771,134 股为基数向全体股东每 10 股派发现金股 0.25 元（含税），共计派发股利 266,944,278.35 元。

（十二）所有权或使用权受到限制的资产

截至 2023 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产余额合计 3,138,404.80 万元，占总资产比例为 11.64%。具体情况如下：

单位：万元

项目	余额	受限情况
用于担保的资产		

²此处重大诉讼指涉案金额超过最近一年末经审计净资产的 5% 的诉讼事项。

货币资金	175,626.99	-
财务公司存放中央银行法定准备金	117,148.17	金隅财务有限公司按规定向中国人民银行缴纳的不能用于日常业务的法定存款准备金
信用证保证金	2,296.65	-
质量/履约保证金	38,320.67	-
承兑汇票保证金	9,019.83	-
房地产企业按揭贷款担保	8,841.66	-
应收票据	14,630.91	发行人通过贴现账面价值为 14,630.91 万元的银行承兑汇票取得短期借款 14,630.91 万元
存货	897,839.90	发行人以账面价值为 897,839.90 万元的存货抵押取得借款 145,231.54 万元
应收款项融资	1,300.00	发行人用于开具银行承兑汇票而质押的银行承兑汇票为 1,300.00 万元
固定资产	14,037.45	发行人以账面价值为 14,037.45 万元的固定资产抵押取得借款 14,037.45 万元
在建工程	2,881.00	发行人以账面价值为 2,881.00 万元的在建工程抵押取得借款 2,881.00 万元
投资性房地产	1,139,965.08	发行人以账面价值为 1,139,965.08 万元的投资性房地产抵押取得借款 401,600.00 万元或因结算工程款 10,739.15 万元而受限
股权	511,817.64	发行人以账面价值为 511,817.64 万元的股权投资抵押取得借款 125,000.00 万元
土地使用权	200,632.00	发行人以账面价值为 200,632.00 万元土地使用权抵押取得借款 58,123.00 万元
其他原因造成所有权受到限制的货币资金		
房地产预售款受限资金	171,729.95	-
其他	7,943.89	-
合计	3,138,404.80	

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 4 月 18 日出具的《北京金隅集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、房地产和水泥行业的下游需求减弱及市场竞争加大使公司面临较大的盈利压力。

2、房地产业务仍面临一定的投资压力，需关注资金平衡情况及房地产项目的去化进度。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2023-07-20	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2023-05-18	AAA	稳定	维持	大公国际
2023-04-17	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2022-07-28	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2022-05-23	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2022-04-26	AAA	稳定	维持	大公国际
2021-11-05	AAA	稳定	维持	中诚信国际

2021-05-25	AAA	稳定	维持	大公国际
2021-05-24	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2021-05-13	AAA	稳定	维持	联合资信
2020-08-07	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2020-06-08	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2020-05-29	AAA	稳定	维持	联合资信
2020-05-27	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2020-05-25	AAA	稳定	维持	大公国际
2020-03-26	AAA	稳定	维持	中诚信国际

（四）跟踪评级的有关安排

根据相关监管规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在信用评级结果有效期内，持续关注评级对象的政策环境、行业风险、经营策略、财务状况等因素的重大变化，对本次债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，本公司将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后 3 个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 7 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，本公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，本公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，本公司将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系，并持续获得其授

信支持，间接融资能力较强。

截至 2023 年末，发行人已获得银行授信额度为 2,091.94 亿元，已使用额度 820.48 亿元，剩余未使用额度为 1,271.47 亿元。

发行人所获银行授信明细表如下：

单位：亿元

授信银行名称	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
中国工商银行	221.00	114.64	106.36
北京银行	132.24	70.58	61.66
建设银行	99.10	67.45	31.65
平安资管	60.00	49.99	10.01
农业银行	111.18	58.21	52.96
北京农商行	125.60	90.34	35.26
中国银行	132.89	70.58	62.31
中信银行	155.00	6.30	148.70
交通银行	83.53	59.07	24.46
广发银行	64.50	10.52	53.98
浙商银行	25.00	5.00	20.00
兴业银行	85.75	0.10	85.65
华夏银行	155.30	44.96	110.34
民生银行	119.06	2.06	117.00
邮储银行	83.00	31.47	51.53
光大银行	52.68	0.82	51.86
人保投资	-	-	-
招商银行	51.50	29.71	21.79
浦发银行	55.30	5.00	50.30
唐山农商行	2.00	2.00	-
恒丰银行	12.00	3.84	8.16
国家开发银行	73.56	34.44	39.12
国寿资管	-	-	-
进出口银行	44.60	38.79	5.81
阳光资产	-	-	-
平安银行/平安证券	8.68	4.00	4.68

东亚银行	5.57	0.58	4.99
恒生银行	4.74	-	4.74
汇丰银行	11.69	2.46	9.24
江苏银行	0.70	0.29	0.41
宁波银行	75.00	-	75.00
新韩银行	0.50	0.50	-
星展银行	3.48	-	3.48
华泰资管	17.00	16.80	0.20
泰康资管	19.80	-	19.80
合计	2,091.94	820.48	1,271.47

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

（三）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（四）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还情况

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 36 只/630.00 亿元，累计偿还债券 758.48 亿元。

2、发行人及子公司已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，金隅集团及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 488.86 亿元，明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模	票面利率	余额
1	17 金隅 02	金隅集团	2017-05-19	2022-05-19	2024-05-19	5+2	5.00	2.95	0.01
2	18 金隅 02	金隅集团	2018-07-12	2023-07-12	2025-07-12	5+2	15.00	2.80	0.86
3	19 冀东 02	冀东水泥	2019-10-28	2022-10-28	2024-10-28	3+2	15.00	2.94	14.20
4	20 金隅 02	金隅集团	2020-01-10	2025-01-10	2027-01-10	5+2	45.00	3.99	45.00
5	20 金隅 03	金隅集团	2020-06-16	2023-06-16	2025-06-16	3+2	20.00	3.00	20.00
6	20 金隅 04	金隅集团	2020-08-14	2023-08-14	2025-08-14	3+2	15.00	2.90	8.79
7	21 冀东 01	冀东水泥	2021-06-11	2024-06-11	2026-06-11	3+2	10.00	3.67	10.00
8	21 冀东 02	冀东水泥	2021-10-13	2024-10-14	2026-10-13	3+2	10.00	3.57	10.00

9	21 金隅 01	金隅集团	2021-11-22	2024-11-22	2026-11-22	3+2	20.00	3.17	20.00
10	21 金隅 Y2	金隅集团	2021-12-21		2024-12-21	3+N	15.00	3.40	15.00
11	22 金隅 Y1	金隅集团	2022-01-07		2025-01-07	3+N	10.00	3.39	10.00
12	22 金隅 Y2	金隅集团	2022-01-07		2027-01-07	5+N	5.00	3.87	5.00
13	22 金隅 Y4	金隅集团	2022-01-18		2027-01-18	5+N	15.00	3.87	15.00
14	22 金隅 Y5	金隅集团	2022-08-23		2025-08-23	3+N	20.00	2.95	20.00
15	22 金隅 Y6	金隅集团	2022-08-23		2027-08-23	5+N	5.00	3.35	5.00
16	金隅 KY02	金隅集团	2023-04-21		2026-04-21	3+N	20.00	3.45	20.00
17	金隅 KY03	金隅集团	2023-05-11		2026-05-11	3+N	20.00	3.36	20.00
18	金隅 KY04	金隅集团	2023-06-06		2025-06-06	2+N	5.00	3.10	5.00
19	金隅 KY05	金隅集团	2023-06-06		2026-06-06	3+N	30.00	3.35	30.00
公司债券小计			-	-	-	-	-	-	273.86
20	19 金隅 MTN002	金隅集团	2019-08-09		2024-08-09	5	20.00	3.94	20.00
21	19 金隅 MTN003	金隅集团	2019-11-14		2024-11-14	5	20.00	4.13	20.00
32	22 冀东水泥 MTN001	冀东水泥	2022-05-31		2025-05-31	3	10.00	2.93	10.00
31	22 冀东水泥 MTN002	冀东水泥	2022-08-26		2025-08-26	3	10.00	2.84	10.00
22	23 金隅 MTN001	金隅集团	2023-03-15		2025-03-15	2+N	20.00	3.40	20.00
23	23 金隅 MTN002	金隅集团	2023-05-25		2025-05-25	2+N	20.00	3.10	20.00
24	23 金隅 MTN004	金隅集团	2023-09-20		2025-09-20	2+N	15.00	3.50	15.00
25	23 金隅 SCP004	金隅集团	2023-10-24		2024-06-20	0.65 57	20.00	2.54	20.00
26	23 金隅 MTN005	金隅集团	2023-10-26		2025-10-26	2+N	10.00	3.40	10.00
27	23 金隅 SCP005	金隅集团	2023-11-20		2024-05-17	0.48 91	20.00	2.49	20.00
28	23 金隅 MTN006	金隅集团	2023-11-21		2025-11-21	2+N	15.00	3.16	15.00
29	24 金隅 MTN001	金隅集团	2024-02-06	2029-02-06	2031-02-06	5+2	15.00	2.87	15.00
30	24 金隅 MTN002	金隅集团	2024-03-04	2029-03-04	2031-03-04	5+2	20.00	2.84	20.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	-	-	215.00
合计			-	-	-	-	-	-	488.86

3、发行人存续可续期债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其子公司存在尚在存续期的可续期债券。发行人及其子公司存续的可续期债券为面值总额人民币 80 亿元的永续票据、面值总额人民币 145 亿元的可续期公司债券，其中 80 亿元永续票据和 145 亿元可续期公司债券清偿顺序均为劣后于发行人普通债务。

4、发行人尚未发行债券额度情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	金隅集团	DFI	中国银行间市场交易商协会	2023/2/21	-	215	-
2	冀东水泥	SCP	中国银行间市场交易商协会	2023/4/28	40	-	40
3	冀东水泥	公司债	中国证监会	2023/4/18	30	-	30

注：中国银行间市场交易商协会的 DFI 注册阶段可不确定注册额度。

第六节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：北京金隅集团股份有限公司

住所：北京市东城区北三环东路 36 号

法定代表人：姜英武

联系人：王伟娟

联系地址：北京市东城区北三环东路 36 号

电话号码：010-59575916

传真号码：010-66417784

（二）牵头承销机构、受托管理人

名称：第一创业证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

法定代表人：王芳

联系人：王飞、周博文、刘若凡

联系地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

电话号码：010-63212001

传真号码：010-66030102

（三）联席承销机构

1、首创证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 11-21 层

法定代表人：毕劲松

联系人：邵治铭、王聪、宗子瑛

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 17 层

电话号码：010-81152594

传真号码：010-81152944

2、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：黄亦妙、刘人硕、李雨龙、郭永星、王志鑫、张乘铭

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼债券承销部

电话号码：010-56051956

传真号码：010-56160130

（四）发行人律师

名称：北京观韬中茂律师事务所

住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

负责人：韩德晶

经办律师：张文亮、卞振华

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

电话号码：010-66578066

传真号码：010-66578016

（五）会计师事务所

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

执行事务合伙人：毛鞍宁

经办注册会计师：赵宇虹、米金金

联系地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

电话号码：010-58153000

传真号码：010-58114123

（六）资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：岳志岗

经办资信评级人员：汪莹莹、张倩倩

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

（七）募集资金专项账户开户银行

名称：招商银行股份有限公司北京分行

银行账户：110902591710606

负责人：张诚

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号

联系人：刘娟

联系电话：010-66421758

传真：010-66421605

（八）公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200127

（九）公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话号码：021-68804232

传真号码：021-68802819

邮政编码：200120

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人控股股东北京国有资本运营管理有限公司直接持有本期债券牵头主承销商一创投行母公司第一创业证券股份有限公司 11.06% 的股份；发行人控股股东北京国有资本运营管理有限公司全资子公司北京金融控股集团有限公司持有本期债券联席主承销商中信建投证券 34.61% 的股份。

截至 2023 年末，中信建投证券合计持有发行人金隅集团（601992.SH）5,544,393 股。截至 2023 年末，中信建投证券持有冀东水泥（000401.SZ）178,537 股，持有冀东水泥债券 13,772.40 万元。

除此之外，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他重大利害关系。

第七节 备查文件

一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2021 年度、2022 年度及 2023 年度财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、评级机构出具的资信评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及本摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自募集说明书公告之日起到下列地点查阅全文及上述备查文件：

发行人：北京金隅集团股份有限公司

法定代表人：姜英武

住所：北京市东城区北三环东路 36 号

联系人：王伟娟

联系电话：010-59575916

传真：010-66417784

牵头主承销商、受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：王芳

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联系人：王飞、周博文、刘若凡

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。