

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



北京金隅集團股份有限公司

BBMG Corporation*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2009)

截至二零二五年十二月三十一日止年度 全年業績公告

摘要

- 營業收入為人民幣 91,113.1 百萬元，較二零二四年減少約 17.7%
- 主營業務毛利率約為 11.8%，較二零二四年增加約 1.9 個百分點
- 淨虧損約為人民幣 1,506.6 百萬元，較二零二四年的淨虧損約人民幣 1,534.2 百萬元減少約人民幣 27.6 百萬元或約 1.8%
- 歸屬於母公司股東的淨虧損約為人民幣 1,009.5 百萬元，較二零二四年的歸屬於母公司股東的淨虧損約人民幣 555.2 百萬元增加約人民幣 454.3 百萬元或約 81.8%
- 歸屬於母公司股東的基本每股虧損（未扣除其他權益工具利息）約為人民幣 0.09 元，較二零二四年的基本每股虧損（未扣除其他權益工具利息）約人民幣 0.05 元增加約人民幣 0.04 元或約 80.0%
- 歸屬於母公司股東的基本每股虧損（扣除其他權益工具利息）約為人民幣 0.19 元，較二零二四年的基本每股虧損（扣除其他權益工具利息）約人民幣 0.15 元增加約人民幣 0.04 元或約 26.7%
- 董事會建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股人民幣 0.05 元（稅前）

* 僅供識別

全年業績

北京金隅集團股份有限公司（「**本公司**」或「**金隅集團**」）董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）欣然提呈本公司及其子公司（統稱「**本集團**」）截至二零二五年十二月三十一日止年度（「**報告期**」）的經審計全年業績，連同二零二四年的比較數字。本業績已經由本公司審計與風險委員會（「**審計與風險委員會**」）審閱。本全年業績公告（「**本公告**」）乃根據本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審計財務業績的基準編製，包括本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審計合併財務報表。

經營業績

於報告期內，本集團的歸屬於母公司股東的淨虧損約為人民幣 1,009.5 百萬元，二零二四年同期為淨虧損約人民幣 555.2 百萬元，同比增加約人民幣 454.3 百萬元或 81.8%；基本每股虧損（未扣除其他權益工具指標）約為人民幣 0.09 元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：基本每股虧損約人民幣 0.05 元），較二零二四年增加約人民幣 0.04 元或約 80%；報告期末歸屬於母公司股東權益合計約為人民幣 71,024.3 百萬元，比報告期初減少約人民幣 2,693.4 百萬元或約 3.7%。

股息

董事會建議派付報告期的末期股息每股人民幣 0.05 元（稅前）（截至二零二四年十二月三十一日止年度：每股人民幣 0.05 元（稅前）），有待本公司股東（「**股東**」）於應屆年度股東會（「**年度股東會**」）上批准。

有關派發末期股息的相關資料本公司將儘快以公告方式另行通知股東。

合併利潤表

金額單位：人民幣元

	附註	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
營業收入	5	91,113,100,214.76	110,711,819,398.74
減：營業成本	6	80,170,787,568.40	99,133,841,345.85
稅金及附加		1,326,527,522.02	1,349,662,765.82
銷售費用	7	2,333,882,878.46	2,333,323,340.27
管理費用	8	6,611,840,995.86	6,648,396,353.40
研發費用	9	742,008,778.15	665,894,604.90
財務費用	10	2,629,614,707.84	2,797,247,842.41
其中：利息費用		2,809,796,250.47	2,939,700,546.05
利息收入		235,822,071.41	210,204,723.33
加：其他收益	11	816,173,318.96	604,687,659.64
投資收益	12	504,779,090.22	1,063,076,974.32
其中：對聯營企業和合營企業的 投資收益		(41,270,680.14)	364,658,696.36
以攤餘成本計量的金融資 產收益		204,373,010.72	610,318,847.54
公允價值變動收益	13	403,792,418.23	738,500,314.17
信用減值利得	14	77,982,351.14	222,244,867.29
資產減值損失	15	(1,451,393,886.68)	(1,228,372,052.49)
資產處置收益	16	1,992,982,184.78	1,199,012,007.98
營業(虧損)/利潤		(357,246,759.32)	382,602,917.00
加：營業外收入	5	567,640,538.62	415,215,502.37
減：營業外支出	6	178,043,230.53	341,719,053.44
利潤總額		32,350,548.77	456,099,365.93
減：所得稅費用	17	1,538,990,082.86	1,990,308,295.08
淨虧損		<u>(1,506,639,534.09)</u>	<u>(1,534,208,929.15)</u>
按經營持續性分類			
持續經營淨虧損		<u>(1,506,639,534.09)</u>	<u>(1,534,208,929.15)</u>
按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司所有者的淨虧損		<u>(1,009,466,516.70)</u>	<u>(555,162,082.74)</u>
少數股東損益		<u>(497,173,017.39)</u>	<u>(979,046,846.41)</u>

合併利潤表（續）
金額單位：人民幣元

	附註	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
其他綜合收益的稅後淨額		138,668,906.77	19,516,768.43
歸屬於母公司所有者的其他綜合收益 的稅後淨額		116,174,175.13	40,094,074.59
不能重分類進損益的其他綜合收益		28,262,015.22	12,294,666.14
重新計量設定受益計劃變動額		16,594,075.30	(9,026,597.56)
其他權益工具投資公允價值變動		11,667,939.92	21,321,263.70
將重分類進損益的其他綜合收益		87,912,159.91	27,799,408.45
權益法下可轉損益的其他綜合收益		5,868,575.61	1,554,022.73
其他債權投資公允價值變動		(578,925.00)	-
外幣財務報表折算差額		(3,943,593.01)	(4,077,472.38)
存貨／自用房地產轉換為以公允價值模式 計量的投資性房地產轉換日公允價值大 於賬面價值部分		86,566,102.31	30,322,858.10
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		22,494,731.64	(20,577,306.16)
綜合收益總額		<u>(1,367,970,627.32)</u>	<u>(1,514,692,160.72)</u>
其中：歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		<u>(893,292,341.57)</u>	<u>(515,068,008.15)</u>
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<u>(474,678,285.75)</u>	<u>(999,624,152.57)</u>
基本及稀釋每股虧損（人民幣元／股）	18		
未扣除其他權益工具指標		<u>(0.09)</u>	<u>(0.05)</u>
扣除其他權益工具指標		<u>(0.19)</u>	<u>(0.15)</u>

合併資產負債表
金額單位：人民幣元

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
資產			
流動資產			
貨幣資金		16,224,112,174.45	18,292,078,276.08
交易性金融資產		970,596,554.47	1,172,593,404.61
應收票據	20	497,663,264.11	807,322,521.79
應收賬款	21	11,399,856,092.87	10,587,441,407.24
應收款項融資		850,433,443.17	885,835,186.93
預付款項		3,248,897,713.60	3,106,818,812.94
其他應收款		7,526,941,670.00	5,419,560,183.17
存貨	22	82,479,958,825.66	83,656,491,773.69
合同資產		614,904,814.96	489,245,361.82
一年內到期的非流動資產		1,722,372,285.64	766,358,369.93
其他流動資產		8,514,243,262.79	8,011,719,626.52
流動資產合計		134,049,980,101.72	133,195,464,924.72
非流動資產			
債權投資		30,534,002.82	858,770,664.33
其他債權投資		467,784,342.37	-
長期應收款		1,444,633,484.74	2,089,895,870.55
長期股權投資		8,956,983,997.42	9,358,406,745.44
其他權益工具投資		998,410,315.35	654,486,823.56
其他非流動金融資產		798,123,889.85	489,561,240.56
投資性房地產		47,872,002,131.58	45,050,117,856.24
固定資產		42,222,283,377.14	45,233,562,353.34
在建工程		2,034,712,328.72	2,003,383,911.57
使用權資產		887,121,459.33	946,709,363.05
無形資產		16,712,274,749.55	16,271,662,332.20
商譽		2,830,149,265.40	2,644,369,314.19
長期待攤費用		2,070,162,276.61	1,974,373,975.35
遞延所得稅資產		1,899,441,899.76	2,917,647,914.59
其他非流動資產		344,360,056.00	307,307,411.42
非流動資產合計		129,568,977,576.64	130,800,255,776.39
資產總計		263,618,957,678.36	263,995,720,701.11

合併資產負債表（續）

金額單位：人民幣元

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
負債和股東權益			
流動負債			
短期借款	23	25,676,730,398.34	28,335,162,449.14
應付票據	24	4,150,182,175.87	3,055,166,040.97
應付賬款	25	16,573,021,864.84	20,944,153,978.57
預收款項		318,616,077.79	326,427,424.85
合同負債		7,075,184,375.04	5,988,832,582.80
應付職工薪酬		298,609,978.78	297,399,921.72
應交稅費		881,053,789.84	1,204,735,864.89
其他應付款		7,117,883,604.60	6,660,906,438.99
一年內到期的非流動負債		25,253,636,923.72	20,823,307,618.07
短期融資券	26	1,000,644,383.56	6,026,458,630.14
其他流動負債		3,437,074,628.40	3,116,401,307.48
流動負債合計		91,782,638,200.78	96,778,952,257.62
非流動負債			
長期借款	27	55,537,629,277.57	50,899,057,721.01
應付債券	26	16,158,542,279.88	14,913,432,646.31
租賃負債		431,305,371.38	458,491,118.63
長期應付款		448,900,721.25	259,601,004.90
長期應付職工薪酬		363,692,973.72	389,947,884.18
預計負債		651,294,169.20	689,202,184.41
遞延收益		787,864,000.33	798,598,254.47
遞延所得稅負債		6,883,052,149.62	6,691,116,499.36
其他非流動負債		1,658,378,539.18	-
非流動負債合計		82,920,659,482.13	75,099,447,313.27
負債合計		174,703,297,682.91	171,878,399,570.89

合併資產負債表（續）

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
股東權益		
股本	10,677,771,134.00	10,677,771,134.00
其他權益工具	30,238,550,000.00	30,457,376,000.00
其中：永續債	30,238,550,000.00	30,457,376,000.00
資本公積	5,016,200,135.25	5,038,256,982.55
其他綜合收益	784,397,424.58	672,456,324.65
專項儲備	32,946,315.73	79,233,220.09
盈餘公積	3,136,562,941.30	3,032,786,180.00
一般風險準備	497,216,299.67	497,216,299.67
未分配利潤	20,640,609,530.17	23,262,404,290.69
歸屬於母公司所有者權益合計	71,024,253,780.70	73,717,500,431.65
少數股東權益	17,891,406,214.75	18,399,820,698.57
股東權益合計	88,915,659,995.45	92,117,321,130.22
負債和股東權益總計	263,618,957,678.36	263,995,720,701.11

附註：

1. 財務報表的編製基礎

本財務報表按照財政部頒佈的《企業會計準則》及相關規定編製。此外，本財務報表還按照《公開發行證券的公司信息披露編報規則第 15 號—財務報告的一般規定》披露有關財務信息，並在編制時考慮了香港《公司條例》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》有關披露的規定。

本財務報表以持續經營為基礎編製。

2. 重要企業會計政策及會計估計

本集團根據實際生產經營特點制定了具體會計政策和會計估計，主要體現在應收款項壞賬準備的計提、存貨計價方法、固定資產折舊、收入確認、在建房地產開發成本的確認及分攤等。

3. 遵循企業會計準則的聲明

本財務報表符合《企業會計準則》的要求，真實及完整地反映了本公司及本集團於二零二五年十二月三十一日的財務狀況以及二零二五年度的經營成果、合併及公司股東權益變動和合併及公司現金流量。

4. 經營板塊資料

出於管理目的，本集團根據產品和服務劃分成業務單元，本集團有新型綠色建材、地產開發及運營兩個分部。

管理層出於配置資源和評價業績的決策目的，對各業務單元的經營成果分開進行管理。板塊業績，以報告的板塊利潤為基礎進行評價。該指標係對利潤總額進行調整後的指標，除不包括歸屬於總部的費用之外，該指標與本集團利潤總額是一致的。

板塊資產和板塊負債不包括未分配的總部資產和總部負債，原因在於這些資產和負債均由本集團統一管理。

經營板塊間的轉移定價，參照與第三方進行交易所採用的公允價格並由交易雙方協商制定。

金額單位：人民幣元

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	新型綠色 建材板塊	地產開發及 運營板塊	不可分配的 總部資產/ 負債/費用	調整和抵銷	合計
對外交易收入	78,877,472,834.30	12,235,627,380.46	-	-	91,113,100,214.76
分部間交易收入	788,392,499.87	222,833,703.55	-	(1,011,226,203.42)	-
	<u>79,665,865,334.17</u>	<u>12,458,461,084.01</u>	<u>-</u>	<u>(1,011,226,203.42)</u>	<u>91,113,100,214.76</u>
對合營企業和聯營企業的投資收益	118,949,213.06	(160,219,893.20)	-	-	(41,270,680.14)
資產減值損失	(818,866,944.53)	(632,526,942.15)	-	-	(1,451,393,886.68)
信用減值利得/(損失)	80,280,780.94	(2,298,429.80)	-	-	77,982,351.14
折舊費和攤銷費	4,609,139,614.74	330,998,961.02	104,974,615.66	-	5,045,113,191.42
利潤/(虧損)總額	1,926,412,922.74	(1,427,290,327.96)	(491,201,083.61)	24,429,037.60	32,350,548.77
所得稅費用	633,623,405.14	1,022,059,689.22	(122,800,270.90)	6,107,259.40	1,538,990,082.86
資產總額	130,263,342,010.31	175,281,334,285.14	133,511,705.89	(42,059,230,322.98)	263,618,957,678.36
負債總額	87,049,454,015.46	106,242,994,888.19	23,427,171,987.60	(42,016,323,208.34)	174,703,297,682.91
對合營企業和聯營企業的長期股權投資	1,648,769,676.54	7,308,214,320.88	-	-	8,956,983,997.42
長期股權投資以外的其他非流動資產增加額	5,518,428,894.49	1,385,679,971.44	-	-	6,904,108,865.93

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	新型綠色 建材板塊	地產開發及 運營板塊	不可分配的 總部資產/ 負債/費用	調整和抵銷	合計
對外交易收入	77,541,041,511.16	33,170,777,887.58	-	-	110,711,819,398.74
分部間交易收入	1,109,558,690.31	249,292,294.26	-	(1,358,850,984.57)	-
	<u>78,650,600,201.47</u>	<u>33,420,070,181.84</u>	<u>-</u>	<u>(1,358,850,984.57)</u>	<u>110,711,819,398.74</u>
對合營企業和聯營企業的投資收益	103,237,489.80	261,421,206.56	-	-	364,658,696.36
資產減值損失	(458,751,008.72)	(753,590,392.11)	-	(16,030,651.66)	(1,228,372,052.49)
信用減值利得	204,770,730.80	17,474,136.49	-	-	222,244,867.29
折舊費和攤銷費	4,824,366,072.66	448,320,804.64	104,252,232.92	-	5,376,939,110.22
利潤/(虧損)總額	(801,700,268.47)	2,377,033,253.81	(578,432,843.46)	(540,800,775.95)	456,099,365.93
所得稅費用	408,346,791.26	1,861,769,908.68	(144,608,210.87)	(135,200,193.99)	1,990,308,295.08
資產總額	131,162,339,761.28	175,059,160,386.98	131,075,853.42	(42,356,855,300.57)	263,995,720,701.11
負債總額	87,460,469,059.55	102,459,520,861.59	24,360,951,617.83	(42,402,541,968.08)	171,878,399,570.89
對合營企業和聯營企業的長期股權投資	6,878,374,159.67	2,480,032,585.77	-	-	9,358,406,745.44
長期股權投資以外的其他非流動資產增加額	5,929,650,336.95	1,360,326,195.02	-	-	7,289,976,531.97

地理信息

金額單位：人民幣元

營業收入

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
亞洲	90,896,354,775.37	110,550,394,061.46
歐洲	201,914,865.69	144,429,847.16
非洲	14,830,573.70	16,995,490.12
	<u>91,113,100,214.76</u>	<u>110,711,819,398.74</u>

對外交易收入歸屬於客戶所處區域。

本集團主要的非流動資產位於中國境內。

主要客戶信息

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無對某單一客戶所產生的營業收入佔本集團收入的 10%以上（截至二零二四年十二月三十一日止年度：並無 10%以上）。

5. 營業收入及營業外收入

金額單位：人民幣元

營業收入呈列如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
主營業務營業收入	90,611,561,783.18	109,754,863,645.13
其他業務營業收入	501,538,431.58	956,955,753.61
	91,113,100,214.76	110,711,819,398.74

營業收入分解信息如下：

商品類型	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
產品銷售	35,013,714,776.49	31,923,127,688.77
房屋銷售	8,193,401,970.24	29,153,652,308.36
裝飾裝修收入	1,536,920,791.23	1,966,238,450.64
租賃收入	1,773,524,842.20	1,914,028,399.71
物業管理	1,200,598,467.36	1,040,421,870.19
固廢處理	880,916,177.78	961,981,779.89
酒店運營	458,815,319.92	474,518,558.84
大宗商品貿易	38,905,957,244.45	39,778,731,324.60
物流運輸	1,359,005,072.48	1,345,742,940.55
利息收入	237,751,920.94	226,481,731.87
其他	1,552,493,631.67	1,926,894,345.32
	91,113,100,214.76	110,711,819,398.74

營業外收入呈列如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
無法支付的款項	249,504,432.66	65,967,649.38
非流動資產報廢利得	31,899,674.76	22,988,146.64
政府補助	3,900,821.10	6,592,261.88
罰款淨收入	36,996,225.76	37,283,713.71
其他	245,339,384.34	282,383,730.76
	<u>567,640,538.62</u>	<u>415,215,502.37</u>

6. 營業成本及營業外支出

金額單位：人民幣元

營業成本呈列如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
主營業務營業成本	79,950,374,077.48	98,870,166,420.33
其他業務營業成本	220,413,490.92	263,674,925.52
	<u>80,170,787,568.40</u>	<u>99,133,841,345.85</u>

營業外支出呈列如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
賠償金、違約金及罰款支出	116,350,907.83	72,771,838.87
非流動資產處置損失	21,846,233.65	53,351,767.89
債務重組損失	2,321,315.00	5,889,992.62
公益性捐贈支出	81,411.57	871,822.47
其他支出	37,443,362.48	208,833,631.59
	<u>178,043,230.53</u>	<u>341,719,053.44</u>

7. 銷售費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
職工薪酬	1,031,626,093.80	1,019,743,425.85
廣告宣傳費	399,009,815.29	361,918,362.45
代理中介費	374,153,186.00	422,696,104.41
辦公費	338,135,100.00	385,043,802.09
租賃費	60,265,176.48	69,988,667.27
運輸差旅費	29,743,127.64	47,112,694.61
其他	100,950,379.25	26,820,283.59
	<u>2,333,882,878.46</u>	<u>2,333,323,340.27</u>

8. 管理費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
職工薪酬	3,179,401,021.34	3,121,384,620.47
辦公費	986,101,237.78	995,433,031.10
停工損失	925,333,288.38	1,092,044,931.12
中介服務費	269,177,958.51	253,108,471.79
租賃費	97,298,365.36	78,933,267.79
水電動能費	79,883,812.90	97,578,542.17
排污綠化費	29,032,377.20	50,525,053.39
其他	1,045,612,934.39	959,388,435.57
	<u>6,611,840,995.86</u>	<u>6,648,396,353.40</u>

9. 研發費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
職工薪酬	367,331,970.62	381,289,458.79
材料設備費	142,833,346.78	166,517,314.27
其他	231,843,460.75	118,087,831.84
	<u>742,008,778.15</u>	<u>665,894,604.90</u>

10. 財務費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
利息支出	3,411,189,483.79	4,053,324,558.47
減：利息收入	(235,822,071.41)	(210,204,723.33)
減：利息資本化金額	(601,393,233.32)	(1,113,624,012.42)
匯兌收益	(13,353,137.24)	(15,058,309.02)
手續費	30,595,839.90	35,116,359.10
其他	38,397,826.12	47,693,969.61
	<u>2,629,614,707.84</u>	<u>2,797,247,842.41</u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度，借款費用資本化金額已計入在建工程人民幣 4,685,987.60 元（二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣 6,358,691.32 元）、房地產開發成本人民幣 588,552,425.87 元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣 1,007,740,128.35 元）及投資性房地產人民幣 8,154,819.85 元（二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣 99,525,192.75 元）。

11. 其他收益

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核	與資產／收益相關
增值稅返還	292,362,627.74	261,176,997.92	與收益相關
供熱補助	5,362,500.00	7,265,400.00	與收益相關
其他補貼收入	518,448,191.22	336,245,261.72	與資產／收益相關
	816,173,318.96	604,687,659.64	

12. 投資收益

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
處置長期股權投資產生的投資收益	273,343,223.52	(32,286,225.12)
處置債權取得的投資收益	204,373,010.72	610,318,847.54
債權投資在持有期間取得的利息收入	50,795,891.01	44,335,930.60
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融 資產在持有期間取得的投資收益	10,845,217.76	17,815,493.99
其他權益工具投資在持有期間取得的股利收入	6,628,782.33	10,127,412.97
權益法核算的長期股權投資收益	(41,270,680.14)	364,658,696.36
其他	63,645.02	48,106,817.98
	504,779,090.22	1,063,076,974.32

13. 公允價值變動收益

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
按公允價值計量的投資性房地產	400,804,059.56	675,683,117.79
套期保值業務	4,154,822.19	7,589,678.18
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	(1,166,463.52)	55,227,518.20
合計	<u>403,792,418.23</u>	<u>738,500,314.17</u>

14. 信用減值利得

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
應收票據預期信用利得	7,304,227.70	6,498,578.95
應收賬款預期信用利得	80,597,959.96	180,571,139.01
其他應收款預期信用利得	8,043,254.65	26,754,794.18
長期應收款預期信用(損失)/利得	(17,963,091.17)	8,420,355.15
	<u>77,982,351.14</u>	<u>222,244,867.29</u>

15. 資產減值損失

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
存貨跌價損失	760,785,613.87	939,944,867.62
固定資產減值損失	672,524,910.96	229,704,602.74
合同資產減值損失	9,624,503.05	6,883,493.77
在建工程減值損失	2,114,702.85	47,737.31
預付款項減值損失	6,344,155.95	1,744,064.92
商譽減值損失	-	17,000,000.00
長期股權投資減值損失	-	19,141,121.02
其他	-	13,906,165.11
	<u>1,451,393,886.68</u>	<u>1,228,372,052.49</u>

16. 資產處置收益

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
無形資產處置收益	1,305,177,289.15	388,595,013.84
固定資產處置收益	247,346,543.94	809,569,676.43
存貨處置收益	321,601,709.00	-
投資性房地產處置收益	119,478,816.00	-
其他	(622,173.31)	847,317.71
	1,992,982,184.78	1,199,012,007.98

17. 所得稅費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
當期所得稅費用	510,767,733.94	1,316,374,269.28
遞延所得稅費用	1,028,222,348.92	673,934,025.80
	1,538,990,082.86	1,990,308,295.08

所得稅費用與利潤總額的對賬列示如下：

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
利潤總額	32,350,548.77	456,099,365.93
按法定稅率計算的所得稅費用	8,087,637.19	114,024,841.48
子公司適用不同稅率的影響	(72,031,499.10)	(54,931,798.37)
調整以前期間所得稅的影響	14,335,715.47	8,161,127.20
歸屬於合營企業和聯營企業的損益	10,317,670.04	(91,164,674.09)
非應稅收入的影響	(11,048,717.32)	(15,812,266.32)
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	13,760,850.72	19,303,794.36
未確認的可抵扣暫時性差異和可抵扣虧損的影響	1,314,731,991.00	1,460,618,982.59
沖回前期已確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	260,836,434.86	550,108,288.23
按本集團實際稅率計算的所得稅費用	1,538,990,082.86	1,990,308,295.08

18. 每股虧損

基本每股虧損的具體計算如下：

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 經審核
虧損		
歸屬於本公司普通股股東的當期淨虧損	(1,009,466,516.70)	(555,162,082.74)
減：其他權益工具利息	978,896,001.02	1,084,474,591.48
股份		
本公司發行在外普通股的加權平均股數	10,677,771,134.00	10,677,771,134.00
基本每股虧損	(0.19)	(0.15)

基本每股虧損按照歸屬於本公司普通股股東的當期淨虧損扣除其他權益工具利息後，除以發行在外普通股的加權平均數計算。

由於本集團本年虧損，考慮潛在稀釋普通股後造成反稀釋效應，故稀釋每股收益不適用。

19. 股息

	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股人民幣 0.05 元（稅前） （截至二零二四年十二月三十一日止年度： 每股人民幣 0.05 元）（稅前）	533,888.56	533,888.56

報告期的建議末期股息根據於本公告日期已發行 A 股及 H 股總數計算且須經本公司股東於應屆年度股東會上批准。

如在本公告日期起至實施建議末期股息分派的暫停辦理過戶登記日期間，本公司總股本發生變動的，本公司擬維持分配總額不變，並相應調整每股分配比例。如後續總股本發生變化，本公司將另行公告具體調整情況。

20. 應收票據

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
商業承兌匯票	479,113,947.43	713,601,985.78
銀行承兌匯票	<u>31,191,463.10</u>	<u>113,666,910.13</u>
減：應收票據壞賬準備	<u>12,642,146.42</u>	<u>19,946,374.12</u>
	<u>497,663,264.11</u>	<u>807,322,521.79</u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度，應收票據的壞賬準備的變動如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
年初餘額	19,946,374.12	27,123,603.53
本年計提	12,642,146.42	4,461,815.00
本年轉回	(19,946,374.12)	(10,960,393.95)
其他變動	<u>-</u>	<u>(678,650.46)</u>
年末餘額	<u>12,642,146.42</u>	<u>19,946,374.12</u>

21. 應收賬款

金額單位：人民幣元

應收賬款信用期通常為一至六個月，應收賬款並不計息。應收賬款賬齡自向客戶交付商品或提供服務並發出收款通知單之日起計算。

應收賬款的賬齡分析如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
一年以內	9,337,959,200.85	8,804,588,458.98
一年至二年	1,728,637,957.64	1,659,776,776.26
二年至三年	783,390,054.07	742,826,971.80
三年至四年	275,111,181.52	365,777,835.68
四年至五年	253,973,781.21	181,094,486.94
五年以上	1,582,742,988.48	1,500,012,573.94
	13,961,815,163.77	13,254,077,103.60
減：應收賬款壞賬準備	2,561,959,070.90	2,666,635,696.36
	11,399,856,092.87	10,587,441,407.24

應收賬款壞賬準備的變動如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
年初餘額	2,666,635,696.36	2,859,818,742.38
本年計提	182,829,267.44	141,867,196.01
本年轉回	(263,427,227.40)	(322,438,335.02)
本年核銷	(5,239,371.77)	(1,226,624.82)
非同一控制下企業合併	899,750.87	26,130,224.02
處置子公司轉出	-	(37,515,506.21)
其他轉出	(19,739,044.60)	-
報告期末餘額	2,561,959,070.90	2,666,635,696.36

	二零二五年十二月三十一日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
單項計提壞賬準備	3,471,632,382.67	24.87	522,659,651.42	15.06	2,948,972,731.25
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	10,490,182,781.10	75.13	2,039,299,419.48	19.44	8,450,883,361.62
	13,961,815,163.77	100.00	2,561,959,070.90	18.35	11,399,856,092.87

	二零二四年十二月三十一日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
單項計提壞賬準備	2,341,851,968.83	17.67	719,354,024.30	30.72	1,622,497,944.53
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	10,912,225,134.77	82.33	1,947,281,672.06	17.84	8,964,943,462.71
	13,254,077,103.60	100.00	2,666,635,696.36	20.12	10,587,441,407.24

22. 存貨

金額單位：人民幣元

	二零二五年十二月三十一日		
	賬面餘額	跌價/ 減值準備	賬面價值
原材料	1,964,721,741.40	16,310,074.41	1,948,411,666.99
在產品	1,428,064,443.88	16,334,069.54	1,411,730,374.34
產成品	6,723,955,089.78	301,689,746.38	6,422,265,343.40
開發成本	35,933,065,467.28	865,621,861.83	35,067,443,605.45
開發產品	39,798,977,376.04	2,226,617,832.32	37,572,359,543.72
合同履約成本	57,748,291.76	-	57,748,291.76
	85,906,532,410.14	3,426,573,584.48	82,479,958,825.66

二零二四年十二月三十一日

	賬面餘額	跌價/ 減值準備	賬面價值
原材料	1,878,436,464.30	28,970,532.05	1,849,465,932.25
在產品	1,212,871,366.33	13,082,549.01	1,199,788,817.32
產成品	6,787,583,902.29	262,294,211.76	6,525,289,690.53
周轉材料	4,686,320.29	—	4,686,320.29
開發成本	40,973,522,020.72	1,465,928,637.01	39,507,593,383.71
開發產品	35,831,860,195.70	1,341,372,653.75	34,490,487,541.95
合同履約成本	80,496,575.36	1,316,487.72	79,180,087.64
	<u>86,769,456,844.99</u>	<u>3,112,965,071.30</u>	<u>83,656,491,773.69</u>

存貨跌價準備及合同履約成本減值準備變動如下：

二零二五年

	年初餘額	本年計提	本年度減少/其他			年末餘額
			轉回	轉銷	其他	
原材料	28,970,532.05	1,388,312.63	-	(14,048,770.27)	-	16,310,074.41
在產品	13,082,549.01	7,691,540.70	(7,127.88)	(4,432,892.29)	-	16,334,069.54
產成品	262,294,211.76	200,746,701.03	(80,880,080.02)	(80,471,086.39)	-	301,689,746.38
開發成本	1,465,928,637.01	-	-	-	(600,306,775.18)	865,621,861.83
開發產品	1,341,372,653.75	631,846,267.41	-	(340,827,528.22)	594,226,439.38	2,226,617,832.32
合同履約成本	1,316,487.72	-	-	(1,316,487.72)	-	-
合計	<u>3,112,965,071.30</u>	<u>841,672,821.77</u>	<u>(80,887,207.90)</u>	<u>(441,096,764.89)</u>	<u>(6,080,335.80)</u>	<u>3,426,573,584.48</u>

二零二四年

	年初餘額	本年計提	本年度減少/其他			年末餘額
			轉回	轉銷	其他	
原材料	60,875,495.89	12,132,746.40	(206,872.26)	(43,830,837.98)	-	28,970,532.05
在產品	74,118,103.18	16,121,662.25	-	(77,157,216.42)	-	13,082,549.01
產成品	185,909,471.68	158,894,382.49	(1,598,275.18)	(79,364,648.45)	(1,546,718.78)	262,294,211.76
開發成本	1,260,325,393.30	295,800,509.48	-	-	(90,197,265.77)	1,465,928,637.01
開發產品	1,116,631,333.01	457,484,226.72	-	(313,163,093.03)	80,420,187.05	1,341,372,653.75
合同履約成本	-	1,316,487.72	-	-	-	1,316,487.72
合計	<u>2,697,859,797.06</u>	<u>941,750,015.06</u>	<u>(1,805,147.44)</u>	<u>(513,515,795.88)</u>	<u>(11,323,797.50)</u>	<u>3,112,965,071.30</u>

截至二零二五年十二月三十一日，本集團部分開發項目竣工，由開發成本轉入開發產品列示，相關的開發成本存貨跌價準備隨之轉入開發產品金額為人民幣 600,306,775.18 元；部分開發產品轉變用途，由存貨轉為投資性房地產，相關的存貨跌價準備轉出金額為人民幣 6,080,335.80 元。

於二零二五年十二月三十一日，開發成本餘額中含借款費用資本化金額人民幣 2,343,003,991.24 元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 2,481,923,119.68 元）。二零二五年借款費用資本化金額共為人民幣 588,552,425.87 元（二零二四年：人民幣 1,007,740,128.35 元），利息資本化率為 2.32%（二零二四年：2.91%）。

23. 短期借款

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
信用借款	23,585,719,685.30	24,297,398,062.05
保證借款（附註）	2,034,900,000.00	3,482,621,163.88
抵押借款	30,000,000.00	410,187,940.53
質押借款	26,110,713.04	144,955,282.68
	<u>25,676,730,398.34</u>	<u>28,335,162,449.14</u>

附註：於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，保證借款均由本集團內部單位提供保證擔保。

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團無逾期借款。

24. 應付票據

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
銀行承兌匯票	3,126,581,038.47	1,986,042,605.54
商業承兌匯票	1,023,601,137.40	1,069,123,435.43
	<u>4,150,182,175.87</u>	<u>3,055,166,040.97</u>

於二零二五年十二月三十一日，無到期未付的應付票據（二零二四年十二月三十一日：無）。

25. 應付賬款

金額單位：人民幣元

應付賬款不計息，並通常在 30-360 天內清償。應付賬款根據自收到供應商交付的商品或提供的服務之日起計算的賬齡分析如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
一年以內	11,428,369,996.36	16,755,683,271.11
一至二年	2,615,193,764.48	2,136,863,970.92
二至三年	1,175,820,493.30	952,615,068.78
三年以上	1,353,637,610.70	1,098,991,667.76
	16,573,021,864.84	20,944,153,978.57

26. 短期融資券及應付債券

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
短期融資券	1,000,644,383.56	6,026,458,630.14
公司債券	14,601,734,490.65	17,974,672,661.83
中期票據	7,103,525,616.48	7,625,346,587.97
年末金額	21,705,260,107.13	25,600,019,249.80
減：一年內到期的應付債券	5,546,717,827.25	10,686,586,603.49
非流動部分	16,158,542,279.88	14,913,432,646.31
應付債券到期分析：		
一年以內（含一年）	5,546,717,827.25	10,686,586,603.49
一至二年（含二年）	3,198,266,163.05	4,423,989,151.49
二至五年（含五年）	10,462,420,471.35	5,991,837,849.34
五年以上	2,497,855,645.48	4,497,605,645.48
	21,705,260,107.13	25,600,019,249.80

27. 長期借款

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
信用借款	62,483,674,597.35	47,639,505,206.84
保證借款 (附註)	7,650,192,035.67	7,633,197,111.36
抵押借款	4,643,512,777.19	4,707,628,026.72
質押借款	250,000,000.00	750,000,000.00
年末金額	75,027,379,410.21	60,730,330,344.92
減：一年內到期的長期借款	19,489,750,132.64	9,831,272,623.91
	55,537,629,277.57	50,899,057,721.01

附註： 於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，本集團保證借款均由本集團內部單位提供擔保。

於資產負債表日，長期借款到期期限分析如下：

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
1年以內	19,489,750,132.64	9,831,272,623.91
1至2年	23,061,207,284.99	14,216,288,829.65
2至5年	28,669,455,942.30	28,452,026,671.34
5年以上	3,806,966,050.28	8,230,742,220.02
	75,027,379,410.21	60,730,330,344.92

於二零二五年十二月三十一日，上述借款的年利率為 2.0%-5.65%（二零二四年十二月三十一日：1.20%-5.65%）。

28. 淨流動資產

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
流動資產	134,049,980,101.72	133,195,464,924.72
減：流動負債	91,782,638,200.78	96,778,952,257.62
淨流動資產	42,267,341,900.94	36,416,512,667.10

29. 總資產減流動負債

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 十二月三十一日 經審核	於二零二四年 十二月三十一日 經審核
資產總額	263,618,957,678.36	263,995,720,701.11
減：流動負債	91,782,638,200.78	96,778,952,257.62
總資產減流動負債	171,836,319,477.58	167,216,768,443.49

董事長致辭

尊敬的各位股東：

我謹代表董事會，向各位股東提呈本公司二零二五年度業績報告及本公司在上述期間所取得的經營業績，敬請各位股東省覽。

回顧

業績表現

二零二五年，本公司全面落實「一高雙贏三統籌」工作要求，緊扣「高質量發展突破年」主題，本公司上下凝心聚力、承壓奮進，克服內外部環境複雜多變、市場回暖不及預期等多重不利因素影響，交出一份來之不易的答卷。

報告期內累計完成營業收入人民幣 91,113.1 百萬元，同比減少約 17.7%；歸屬於母公司股東的淨虧損約為人民幣 1,009.5 百萬元，二零二四年的歸屬於母公司股東的淨虧損約為人民幣 555.2 百萬元，歸屬於母公司股東應佔基本每股虧損（扣除其他權益工具指標）約為人民幣 0.19 元，較二零二四年的基本每股虧損約人民幣 0.15 元增加約人民幣 0.04 元或約 26.7%。

業務表現

新型綠色建材板塊：水泥（混凝土）業務強化成本管理，實現降本增效約人民幣 16 億元；著力補齊資源短板，年內新增礦山資源 4 億噸，骨料產能 1,350 萬噸，混凝土產能 1,770 萬噸；完成恒威水泥股權收購，新增水泥產能 220 萬噸；加快構建內部統一大市場，全力穩份額、拓增量，經營業績大幅躍升，實現扭虧為盈。新型建材業務持續完善集成營銷模式，協同中標教育、醫療、新基建、航天等領域重點項目，新材料業務實現收入約人民幣 84 億元，同比增長 74%。渠道共享、聯合出海拓展國際市場，業務結構持續優化。

地產開發及運營、服務板塊：房地產開發業務堅持「穩利潤、抓現金、調結構」，新項目銷售和庫存去化持續攻堅，城市更新、城中村改造、商業地產運營等多點發力；謹慎擇優拿地，獲取海澱區寶山村優質地塊，全年增加土地儲備 6 萬平方米。開展商業運營、綜合服務業務改革試點並實現平穩運行；寫字樓、科技園區新擴（續租）成效顯著，酒店度假保持穩健經營。存量資產盤活取得新突破，智造工場公募 REIT 作為國內首單城市更新產業園項目登陸上交所；發行山樾嘉園公租房 CMBS。

二零二五年，本公司堅持向新而行，發展動能更強勁。成立科技創新戰略諮詢委員會，聘請包括 11 名兩院院士在內的專家學者，為公司創新轉型彙聚頂尖智慧，促進科技創新與產業創新深度融合。「材料循環低碳再生全國重點實驗室」完成組建並投入運行，「未來城市人工智能計量技術北京市重點實驗室」成功獲批，推進四個方向原創技術策源地建設。全年獲專利授權 476 項、新增 2 家國家級專精特新「小巨人」企業、2 家國家高新技術企業、2 家省級單項冠軍企業和 5 家省級「專精特新」企業。舉辦第三屆黨建引領綠色低碳發展主題論壇，流水公司、內蒙古公司等 7 家單位入選國家建材行業環保設施首批公眾開放單位。二零二五年，本集團入選央視「中國 ESG 上市公司國企先鋒 100（2025）」榜單，連續被列入恒生可持續發展企業指數，獲評北京市屬國有控股上市公司十佳報告，環境、社會及治理繼續在國內建材行業處於引領地位。

展望

當前,世界百年變局加速演進,外部環境變化影響加深。世界經濟動能疲弱,多邊主義、自由貿易受到嚴重衝擊。國內經濟發展和轉型中面臨老問題、新挑戰,包括新舊動能轉換任務艱巨、供強需弱矛盾突出、市場預期偏弱等。建材行業仍呈現「需求持續下降」的運行特徵,房地產市場整體上仍在持續調整中。我們既要正視困難問題,更要搶抓新的戰略發展機遇:一是二零二六年國家將發行超長期特別國債人民幣 1.3 萬億元,安排地方政府專項債券人民幣 4.4 萬億元,發行新型政策性金融工具人民幣 8,000 億元,重點用於支持建設重大項目等,以更大力度支持「兩重」建設,將為建材需求提供有力支撐。二是政府工作報告明確因城施策控增量、去庫存、優供給,有序推動安全舒適綠色智慧的「好房子」建設;首次提出深化公積金制度改革,一系列政策措施將為穩定房地產市場提供強有力支撐。三是科技突破催生新賽道。深化拓展「人工智能+」,打造智能經濟新形態。以「AI+新材料」為代表的科技創新模式變革將為公司突破傳統邊界、培育第二增長曲線打開新的可能性。

面對上述挑戰和機遇,我們將堅持「穩中求進、穩中求變、提質增效」,踐行「造好材料、建好房子、築美好生活」核心使命,以價值創造為中心,在二零二六年全力以赴完成全年各項任務目標。

新型綠色建材板塊：水泥（混凝土）業務要聚焦產業升級，優化區域資源配置，加快構建「水泥+骨料+商混」一體化產業體系，控降綜合成本，增強核心競爭力；深化協同運營，建立跨區域市場協調機制，創新營銷模式和策略，加大產品推廣和應用領域、場景拓展力度。新型建材業務要堅持市場導向，優化業務結構，積極拓展市場新領域。堅持創新轉型，加快新材料、新項目市場化推廣和產業化落地，培育形成更多具有核心競爭力的拳頭產品，形成「小而美」「專而精」的特色產業集群。

地產開發及運營板塊：房地產開發業務要堅定不移向「精開發、強運營、優服務」轉型，構建房地產新發展模式；持續拓展城市更新、品牌代建等新業務；堅持「金隅好房子」標準，動態平衡拿地、去庫存與現金流、利潤的關係，把握市場節奏，防範系統性風險。運營業務要靈活調整經營策略，創新營銷手段，全面提升各業態項目出租率；物業服務業務要堅持提升服務質效，拓展「物業服務+生活服務」新模式。

財務資料概要

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	變動
營業收入	91,113,100	110,711,819	-17.7%
主營業務營業收入	90,611,562	109,754,864	-17.4%
主營業務毛利額	10,661,188	10,884,697	-2.1%
主營業務毛利率	11.8%	9.9%	增加 1.9 個百分點
歸屬於母公司股東的淨虧損	1,009,467	555,162	81.8%
歸屬於母公司股東的基本每股虧損（未扣除其他權益工具利息）	人民幣 0.09 元	人民幣 0.05 元	80.0%
歸屬於母公司股東的基本每股虧損（扣除其他權益工具利息）	人民幣 0.19 元	人民幣 0.15 元	26.7%
貨幣資金	16,224,112	18,292,078	-11.3%
流動資產	134,049,980	133,195,465	0.6%
流動負債	91,782,638	96,778,952	-5.2%
淨流動資產	42,267,342	36,416,513	16.1%
非流動資產	129,568,978	130,800,256	-0.9%
非流動負債	82,920,659	75,099,447	10.4%
總資產	263,618,958	263,995,721	-0.1%
歸屬於母公司股東權益	71,024,254	73,717,500	-3.7%
資產負債率（總負債除以總資產）(%)	66.3	65.1	增加 1.2 個百分點

報告期內本公司所處行業情況及從事的業務情況

(I) 本公司所處行業情況

(一) 水泥行業

根據國家統計局《2025年國民經濟和社會發展統計公報》統計，2025年，全社會固定資產投資為人民幣491,109億元，比上年下降3.9%。固定資產投資（不含農戶）為人民幣485,186億元，下降3.8%，其中基礎設施投資同比下降2.2%，房地產開發投資同比下降17.2%。數字水泥網顯示，2025年全國水泥市場呈現出「量減價弱、效益承壓」的嚴峻態勢。全國規模以上企業的累計水泥產量16.93億噸，同比下降6.9%。從水泥供需兩端來看，供給收縮不明顯，庫存高位運行；固定資產投資增速首現負增長，水泥需求持續疲軟。全年水泥市場平均價格呈現「前高後低，底部震盪下行」的總體走勢。行業利潤有所修復，但仍處於歷史較低水平。

(二) 房地產開發行業

2025年，中國房地產市場整體延續調整態勢。市場止跌回穩趨勢逐步確立，政策面圍繞控增量、去庫存、優供給核心原則形成全方位支撐體系。

據國家統計局數據顯示，2025 年全國房地產開發投資為人民幣 82,788 億元，比上年下降 17.2%，其中，住宅投資為人民幣 63,514 億元，下降 16.3%。房地產開發企業房屋施工面積 659,890 萬平方米，比上年下降 10.0%。其中，住宅施工面積 460,123 萬平方米，下降 10.3%。房屋新開工面積 58,770 萬平方米，下降 20.4%。其中，住宅新開工面積 42,984 萬平方米，下降 19.8%。房屋竣工面積 60,348 萬平方米，下降 18.1%。其中，住宅竣工面積 42,830 萬平方米，下降 20.2%。商品房銷售面積 88,101 萬平方米，比上年下降 8.7%，其中住宅銷售面積比上年下降 9.2%。商品房銷售額 83,937 億元，下降 12.6%，其中住宅銷售額下降 13.0%。2025 年末，商品房待售面積 76,632 萬平方米，比上年增長 1.6%。其中，住宅待售面積增長 2.8%。

(II) 報告期內本公司從事的業務情況

（一）新型綠色建材板塊：本公司是全國建材行業領軍企業，全國第三大水泥產業集團，京津冀最大的綠色、環保、節能建材生產供應商之一，國內水泥行業低碳綠色環保、節能減排、循環經濟的引領者，具有較強的區域規模優勢和市場控制力。

新型綠色環保建材製造業務：本公司以水泥為核心，形成混凝土、牆體及保溫材料、裝配式建築體系及部品、家具木業等上下游配套的完整建材產業鏈和裝飾裝修、建築設計、裝配式建築總承包等產品及服務內在聯動機制，形成了全產業鏈協同發展格局。目前水泥熟料產能約 0.92 億噸（按照置換新規核算備案年產能）、水泥產能約 1.8 億噸，預拌混凝土產能約 7,600 萬立方米，骨料產能約 9,720 萬噸，助磨劑、外加劑產能約 28 萬噸；危廢、固廢年處置能力約 558 萬噸（含建築垃圾）。本公司建材產品及施工安裝服務廣泛應用於北京城市副中心、雄安新區、冬奧會等重點項目建設中，並向外延伸至華東、西北、川渝、華南等熱點區域，充分展示了金隅新型建材產業的品牌、品質和產業鏈優勢，提升了產品體系應用和協同營銷水平。

裝備製造及貿易服務業務：本公司具備日產 12,000 噸新型乾法水泥熟料生產線的全產業鏈建設與服務能力，研發的高效水泥立磨、水泥窯協同處置危廢固廢設備、節能電氣櫃、自動化控制及智能運維繫統、單重 10-150 噸大型鑄件、單重 0.01kg-30kg 精密鑄件等產品達到行業先進水平。在風險可控的前提下，完善供應鏈網絡配置和資產佈局，持續做實做精國際貿易和建材商貿物流業務。

(二)地產開發及運營板塊：本公司耕耘房地產開發建設 40 多年，具備多品類房地產項目綜合開發的能力，綜合實力位居全國同行業前列，同時也是北京地區最大、業態最豐富的投資性物業持有者與管理者之一，連續多年榮獲中國房地產百強企業等榮譽，是質量信譽、信用等級 AAA 級企業，在行業內擁有較高的影響力和品牌知名度。

房地產開發業務：本公司先後開發建設房地產項目 170 餘個，總建築規模達 3,000 多萬平方米。目前已進入北京、上海、天津、重慶、杭州、南京、蘇州等 17 個城市，形成了「立足北京，輻射京津冀、長三角、成渝經濟區三大經濟圈」的全國化開發格局。

物業經營管理業務：本公司目前持有的高檔寫字樓、商業、產業園區等投資物業面積 272.5 萬平方米，其中在北京核心區域的乙級以上高檔投資性物業 72.5 萬平方米；物業管理面積 2,275 萬平方米，專業化能力、品牌知名度、出租率和收益水平多年保持北京乃至全國業內領先水平。

業務資料概要

	二零二五年	二零二四年	變動
1. 新型綠色建材板塊			
水泥及熟料綜合銷量（百萬噸）	83.45	84.40	-1.1%
預拌混凝土銷量（百萬立方米）	15.69	13.04	20.3%
岩面板（千噸）	118.4	93.6	26.5%
2. 地產開發及運營板塊			
結轉總面積（千平方米）	531.8	1,102.7	-51.8%
合同簽約面積（千平方米）	507.7	672.2	-24.5%
投資物業總面積（千平方米）	2,724.9	2,621.7	3.9%

2025年，本集團持續深入落實「一高雙贏三統籌」工作要求，緊扣「高質量發展突破年」主題，全體幹部職工牢記使命、勇於擔當、勤勉履職，克服內外部環境複雜多變、市場回暖不及預期等多重不利因素影響，交出一份來之不易的答卷。

於報告期內，本公司實現營業收入約人民幣 91,113.1 百萬元，其中主營業務營業收入約人民幣 90,611.6 百萬元，同比減少約 17.4%；利潤總額約人民幣 32.4 百萬元，同比減少約人民幣 423.7 百萬元或約 92.9%；淨虧損約人民幣 1,506.6 百萬元，同比減少約人民幣 27.6 百萬元或 1.8%，歸屬於母公司股東的淨虧損約人民幣 1,009.5 百萬元，同比增加約人民幣 454.3 百萬元或 81.8%。

一、新型綠色建材板塊

水泥、混凝土業務全面深化改革縱深推進，水泥和混凝土業務整合，產業融合釋放新動能；調整優化區域化管理模式，資源統籌和一體化運營成效顯著提升。加快構建內部統一大市場，優化調整營銷策略，全力穩固市場份額、拓展增量空間，經營業績大幅躍升。**新型建材業務**深化系統性成本降控專項行動，完善集成營銷模式，協同中標教育、醫療、新基建等領域重點項目；拓展國際市場，業務結構持續優化。**高端裝備製造業**搶抓市場機遇，全力開拓外部市場，新簽合同金額實現增長；推行精細化管理，不斷增強產品競爭力。**商貿物流業務**堅持圍繞主業調結構、控風險、穩規模、增效益，提升業務經營質量。

報告期內實現新型綠色建材板塊主營業務營業收入約人民幣 79,580.1 百萬元，同比增加約 1.7%，實現新型綠色建材板塊主營業務毛利額約人民幣 8,063.9 百萬元，同比增加約 11.9%。報告期內，水泥及熟料銷售約 83.45 百萬噸（不含本公司的合營聯營公司約 5.17 百萬噸），同比下降約 1.1%。其中，銷售水泥約 73.32 百萬噸（不含合營聯營約 4.63 百萬噸），較去年同期下降約 2.8%，銷售熟料約 10.13 百萬噸（不含合營聯營約 0.54 百萬噸），較去年同期提高約 13.4%；水泥及熟料綜合毛利率約 20.9%，同比增加約 5.0 個百分點；混凝土業務實現銷量約 15,690,000 立方米，同比增加約 20.3%，混凝土售價人民幣 279.3 元/立方米，同比減少約人民幣 25.5 元/立方米，混凝土毛利率約 10.7%，同比增加約 2.2 個百分點。

二、地產開發及運營板塊

房地產開發業務堅持「穩利潤、抓現金、調結構」，隅·東序、隅·西頌、花溪雲錦、隅·海峴等項目如期開盤。

2025年，本公司競得1塊國有建設用地使用權，具體如下：

序號	項目(宗地)名稱	位置	土地用途	項目	規劃	土地金額 (人民幣百萬元)	獲取方式	獲取時間 (年-月-日)	權益比例
				土地面積 (平方米)	容積率面積 (平方米)				
1	北京市海澱區實山村棚戶區改造平衡資金地塊(二期)項目HD00-1412-0017地塊	北京市海澱區四季青板塊實山組團	二類居住用地	28,593	60,045	3,364.0	掛牌	2025.6.5	100%

物業經營管理業務經營質量穩中有升，寫字樓、科技園區新擴及續租面積超22萬平方米，酒店度假保持穩健經營；開展商業運營、綜合服務改革試點並實現平穩運行。

報告期內實現地產開發及運營板塊主營業務營業收入約人民幣 11,498.1 百萬元，同比減少約 64.9%；地產開發及運營板塊主營業務毛利額約人民幣 2,637.8 百萬元，同比減少約 36.4%。實現結轉面積 531,800 平方米，同比減少約 51.8%，其中商品房結轉面積 426,000 平方米，同比減少約 56.5%，政策性住房結轉面積約 105,800 平方米，同比減少約 14.9%；累計合同簽約額約人民幣 10,912.0 百萬元，同比減少約 19.0%；累計合同簽約面積約 507,700 平方米，同比減少約 24.5%。截至報告期末，本公司擁有土地儲備的權益總面積 5,463,700 平方米。

截至報告期末，本公司持有的高檔寫字樓、商業、產業園區等投資物業總面積約為 2,724,900 平方米，綜合平均出租率 75%，綜合平均出租單價約人民幣 3.7 元/平方米/天；其中在北京核心區域持有的乙級以上高檔投資性物業總面積 725,000 平方米，綜合平均出租率約 70%，綜合平均出租單價約人民幣 8.2 元/平方米/天。

於二零二五年十二月三十一日本集團主要投資物業出租經營情況表

物業名稱	位置	用途	總面積 (千平方米)	公允價值 (人民幣 百萬元)	出租單價 (人民幣元/ 平方米/天)	平均出租率 (附註1)	單位公允價值 (人民幣元/ 平方米)	土地使用權 到期日 (年)
環球貿易中心一期	北京北三環	北京市東城區北三環東 路36號	108.0	4,005.5	9.0	81%	37,088	2054
環球貿易中心二期	北京北三環	北京市東城區北三環東 路36號	141.0	4,669.8	8.8	93%	33,119	2058
環球貿易中心三期	北京北三環	北京市東城區北三環東 路36號	57.0	1,469.0	7.7	91%	25,772	2058
騰達大廈	北京西二環	北京市海澱區西直門外 大街169號	68.0	2,110.0	7.7	39%	31,029	2045
金隅大廈A座	北京西二環	北京市西城區宣武門西 大街129號	41.0	1,630.0	9.3	39%	39,756	2058
金隅大廈B座	北京西二環	北京市西城區宣武門西 大街129號	41.0	1,585.6	10.1	82%	38,673	2052
建達大廈	北京東二環	北京市朝陽區東土城路 14號	39.3	1,150.0	5.9	84%	29,254	附註2、3
高新產業園一期	北京南六環	北京市大興區慶祥北路 三號院	122.0	1,122.0	2.2	96%	9,197	2058
高新產業園二期	北京南六環	北京市大興區慶祥北路 三號院	101.0	543.0	2.3	50%	5,376	2058
高新產業園二期	北京南六環	北京市大興區慶祥北路 三號院	48.0	373.0	1.8	100%	7,771	2058
智造工廠二期	北京北五環	北京市海澱區西三旗建 材城中路27號	45.0	394.6	5.4	92%	8,769	2045
小計			811.3	19,052.5				
其他物業	北京、天津 城區		1,913.6	28,813.9				
合計			2,724.9	47,866.4	3.7	75%	17,566	

附註1： 本集團根據經營租賃安排出租其投資性物業，經協商大部份租期由一年至十九年不等。

附註2： 有關投資物業之土地使用證上並無標示土地使用期限。

附註3： 建達大廈商業及餐飲部分使用期限為2033年、地下停車庫使用期限為2043年。

報告期內業務、資產及負債及現金流量分析

1. 主營業務情況

金額單位：人民幣百萬元

	主營業務 營業收入	主營業務 營業成本	主營業務 毛利率 (%)	主營業務 營業收入比 上年增減 (%)	主營業務 營業成本 比上年增減 (%)	主營業務毛利率 比上年增減
新型綠色建材板板塊	79,580.1	71,516.2	10.1	1.7	0.6	增加 0.9 個百分點
地產開發及運營板塊	11,498.1	8,860.4	22.9	-64.9	-69.0	增加 10.3 個百分點
抵銷	<u>(466.6)</u>	<u>(426.2)</u>				
合計	<u>90,611.6</u>	<u>79,950.4</u>	11.8	-17.4	-19.1	增加 1.9 個百分點

2. 採用公允價值計量的投資性物業說明

本集團採用公允價值模式對投資性房地產進行後續計量。公允價值變動計入利潤表中的「公允價值變動收益」。本集團採用公允價值模式進行後續計量的會計政策的選擇依據為：

(1) 投資性房地產所在地有活躍的房地產交易市場。

本集團目前投資性房地產項目主要位於北京和天津市等核心區，主要為成熟商業區的商業物業，有較為活躍的房地產交易市場，可以取得同類或類似房地產的市場價格及其他相關信息，採用公允價值對投資性房地產進行後續計量具有可操作性。

(2) 本集團能夠從房地產交易市場上取得同類或類似房地產的市場價格及其他相關信息，從而對投資性房地產的公允價值作出合理的估計。

本集團聘請具有相關資質的評估機構，對本集團投資性房地產採用收益法和市場法進行公允價值評估，以其評估金額作為本集團投資性房地產的公允價值。

本集團對投資性房地產的公允價值進行估計時採用的關鍵假設和主要不確定因素主要包括：假設投資性房地產在公開市場上進行交易且將按現有用途繼續使用；國家宏觀經濟政策和所在地區社會經濟環境、稅收政策、信貸利率、匯率等未來不會發生重大變化；無可能對企業經營產生重大影響的其他不可抗力及不可預見因素。

於報告期內，本集團投資性物業的公允價值變動產生的收益約為人民幣 400.8 百萬元，同比減少約人民幣 274.9 百萬元或約 40.7%，佔稅前利潤 1,811.3%(去年同期佔稅前利潤 148.1%)，變動主要是由於本公司持有的投資性房地產評估增值同比減少所致。

3. 於報告期內利潤表科目變動及費用情況說明

- (1) 銷售費用約為人民幣 2,333.9 百萬元，同比增加約人民幣 0.6 百萬元。
- (2) 管理費用約為人民幣 6,611.8 百萬元，同比減少約人民幣 36.6 百萬元或約 0.5%。
- (3) 財務費用約為人民幣 2,629.6 百萬元，同比減少約人民幣 167.6 百萬元或約 6.0%。
- (4) 其他收益約為人民幣 816.2 百萬元，同比增加約人民幣 211.5 百萬元或約 35.0%，有關的增加主要是由於報告期內本公司確認的補貼收入同比增加所致。
- (5) 投資收益約為人民幣 504.8 百萬元，同比減少約人民幣 558.3 百萬元或約 52.5%，有關的減少主要是由於報告期內本公司受市場因素影響參股企業利潤同比下降所致。
- (6) 公允價值變動收益約為人民幣 403.8 百萬元，同比減少約人民幣 334.7 百萬元或約 45.3%，有關的減少主要是由於報告期內本公司受房地產市場下行影響部分投資性房地產項目評估增值同比減少所致。
- (7) 信用減值利得淨額約為人民幣 78.0 百萬元，去年同期的信用減值利得淨額約為人民幣 222.2 百萬元，同比減少約人民幣 144.3 百萬元或約 64.9%，有關的減少主要是由於報告期內本公司混凝土企業同期應收賬款收回轉回減值準備所致。
- (8) 資產處置收益約為人民幣 1,993.0 百萬元，同比增加約人民幣 794.0 百萬元或 66.2%，有關的增加主要原因是報告期內本公司推進資產盤活，資產處置同比增加所致。

4. 資產及負債分析

金額單位：人民幣元

項目名稱	報告期末數	報告 期末數佔總 資產的比例 (%)	上期期末數	上期期末數 佔總資產的 比例 (%)	報告期末 金額較 上期期末變 動比例 (%)	情況 說明
應收票據	497,663,264.11	0.19	807,322,521.79	0.31	-38.36	(1)
其他應收款	7,526,941,670.00	2.86	5,419,560,183.17	2.05	38.88	(2)
一年內到期的非流 動資產	1,722,372,285.64	0.65	766,358,369.93	0.29	124.75	(3)
債權投資	30,534,002.82	0.01	858,770,664.33	0.33	-96.44	(4)
其他債權投資	467,784,342.37	0.18	0.00	0.00	100.00	(5)
長期應收款	1,444,633,484.74	0.55	2,089,895,870.55	0.79	-30.88	(6)
其他權益工具投資	998,410,315.35	0.38	654,486,823.56	0.25	52.55	(7)
其他非流動金融資 產	798,123,889.85	0.30	489,561,240.56	0.19	63.03	(8)
遞延所得稅資產	1,899,441,899.76	0.72	2,917,647,914.59	1.11	-34.90	(9)
應付票據	4,150,182,175.87	1.57	3,055,166,040.97	1.16	35.84	(10)
應付短期融資券	1,000,644,383.56	0.38	6,026,458,630.14	2.28	-83.40	(11)
長期應付款	448,900,721.25	0.17	259,601,004.90	0.10	72.92	(12)
其他非流動負債	1,658,378,539.18	0.63	0.00	0.00	100.00	(13)
專項儲備	32,946,315.73	0.01	79,233,220.09	0.03	-58.42	(14)

情況說明：

- (1) 應收票據：較報告期初下降約 38.36%，主要是本公司持續優化資金使用效率，加大應收票據背書轉讓力度，同時收取供應鏈票據增加所致。
- (2) 其他應收款：較報告期初增加約 38.88%，主要是本公司推進資產盤活，應收拆遷騰退款增加。
- (3) 一年內到期的非流動資產：較報告期初增加約 124.75%，主要是本公司部分長期應收款及債權投資持有臨近到期，重分類至一年內到期的非流動資產所致。

- (4) 債權投資：較報告期初下降約 96.44%，主要是本公司部分債權投資持有臨近到期，重分類至一年內到期的非流動資產所致。
- (5) 其他債權投資：較報告期初增加 100%，主要是本公司更改部分債權投資持有目的為出售，分類至其他債權投資所致。
- (6) 長期應收款：較報告期初下降約 30.88%，主要是本公司融資租賃款及關聯方貸款根據協議臨近到期，重分類至一年內到期的非流動資產所致。
- (7) 其他權益工具投資：較報告期初增加約 52.55%，主要是本公司持續推進資產合理配置，增加其他戰略性非上市公司股權投資所致。
- (8) 其他非流動金融資產：較報告期初增加約 63.03%，主要是本公司增加金融資產投資所致。
- (9) 遞延所得稅資產：較報告期初下降約 34.90%，主要是本公司謹慎性考慮轉回部分遞延所得稅資產所致。
- (10) 應付票據：較報告期初增加約 35.84%，主要是本公司持續優化結算方式，票據支付規模同比增加所致。
- (11) 應付短期融資券：較報告期初下降約 83.40%，主要是前期發行的超短期融資券於報告期內陸續兌付所致。
- (12) 長期應付款：較報告期初增加約 72.92%，主要是本公司採礦權、應付融資租賃款增加所致。
- (13) 其他非流動負債：較報告期初增加約 100.00%，主要是報告期內成功發行 CMBS 項目所致。

- (14) 專項儲備：較報告期初下降約 58.42%，主要是本公司報告期內安全生產費於報告期內使用金額高於計提所致。

5. 現金流量情況

於報告期內，本公司合併財務報表確認現金及現金等價物淨減少額約人民幣 1,223.9 百萬元。有關的減少乃以下各項的綜合結果：(i)經營活動產生的現金流入淨額約人民幣 1,185.7 百萬元，去年同期流出淨額約為人民幣 5,316.1 百萬元，變動主要是由於報告期內受國際貿易業務現金淨流量同比增加所致；(ii)投資活動產生的現金流出淨額約人民幣 755.3 百萬元，去年同期流出淨額約為人民幣 2,008.7 百萬元，流出淨額的減少主要是由於報告期內本公司推進資產盤活，收回的現金淨額增加所致；(iii)籌資活動產生的現金流出淨額約人民幣 1,660.4 百萬元，去年同期流入淨額約為人民幣 8,413.9 百萬元，變動主要是由於報告期內償還債務所致；及(iv)匯兌調整約人民幣 6.1 百萬元。

核心競爭力分析

本公司在服務新時代首都發展，服務北京「四個中心」建設，提升「四個服務」水平，努力為新時代首都核心區建設貢獻力量，踐行「造好材料、建好房子、築美好生活」核心使命，彰顯首都國企價值。本公司堅守「新型綠色環保建材製造、貿易及服務，房地產業」兩大核心主業，持續做強做優做大「大建材」和「大房地產」業務，培育發展高端裝備製造和新型商貿服務業。以內涵式發展與外延式擴張相結合，圍繞產業鏈協同做好內外部資源有效整合。打造生態主導型企業，增強產業鏈、供應鏈穩定性，促進產業全面協同高質量發展。

本公司核心競爭力主要表現在以下幾點：

(一) 產業鏈協同發展優勢

本公司依託「好材料—好房子—好服務」縱向一體化佈局，構建閉環式全產業鏈體系化發展模式，產業規模、區域佈局、產品品類均位居行業前列，具備鏈主效應。立足國家區域協調發展核心區域，本公司形成輻射全國的產業佈局，依託豐富的產業場景、廣泛的市場覆蓋及服務國家戰略的綜合能力，構築起獨特的核心競爭力。本公司持續深化全方位戰略合作，拓展各領域合作成果落地見效，與合作夥伴實現優勢互補、互利共贏；通過高效統籌內外部資源，促進各業務板塊協同聯動、優勢互補，彰顯出強大的資源整合與產業協同能力。同時，本公司以深化改革構建高效管控體系，不斷完善現代企業制度，為核心主業持續穩健運行提供堅實保障。

(二) 科技創新引擎優勢

本公司始終堅持把科技創新擺在發展全域的核心位置，大力推動落實科技創新體系建設、平台搭建、人才引進、項目攻關等重大事項。成立科技創新戰略諮詢委員會，聘任包括 11 名兩院院士在內的專家學者為本公司重點項目等把關定向、建言獻策。不斷推進創新載體建設，「材料低碳循環再生全國重點實驗室」完成組建並投入運行，四個方向原創技術策源地邊建設、邊產出，創新成果實現收入人民幣 9,000 餘萬元。2025 年，本公司投入研發經費人民幣 34 億元，研發投入強度持續提升，新增 2 家國家高新技術企業、2 家國家級專精特新「小巨人」企業。本公司牽頭承擔 5 項北京市「AI+新材料」重點任務，新材料產業收入規模同比增長 74%，占製造業收入比重達到了 23%。2025 年，本公司所屬企業獲省部級科技獎 4 項，行業協會科技獎 7 項；新增申請專利 785 項（發明 222 項）；新獲專利授權 476 項（發明 107 項）；獲軟件著作權 45 項；11 項成果達到國際先進及以上水平。

(三) 綠色可持續發展優勢

本公司深入貫徹國家「雙碳」戰略部署，全力推動「降碳、減汙、擴綠、增長」協同發展。基本構建涵蓋結構材料、牆體材料到裝飾裝修材料的全鏈條綠色產品體系。建立節能降碳監督檢查機制，有效提升企業碳管理精細化水平。實施雙碳信息化管理平台擴圍升級，實現公司主要排碳產業全覆蓋。組織所屬 5 家重點排放單位高效完成年度碳排放權交易，實現低成本履約和碳排放權保值增值。綠色運輸能力不斷突破，寨口鐵路園區開通運營，新增 150 萬噸綠色運輸能力。持續優化能源結構，水泥產業燃料替代率約 14%，年內新建 16 個光伏項目並實現並網發電。大力推廣被動式超低能耗建築，新增超低能耗建築建築面積 10 萬平方米，有力支撐本公司建築產業綠色轉型。2025 年新建建築裝配式比例超過 80%，綠色建材應用比例均達到所在地綠色建築要求，實踐了「擴綠」與「增長」的有機結合。34 家企業獲取節能降碳補貼、綠色資金支持近 2 億元。

(四) 產融結合優勢

推動產融結合，服務主業發展。提升與重點金融機構的全面戰略合作，不斷創新融資方式，控降本公司融資規模，拓展融資渠道，降低融資成本，確保本公司授信充足，有效控降資金使用成本。本公司累計加權融資成本 2.8%。成功發行債券 196.6 億元。成功發行山樾嘉園公租房 CMBS 規模 16.6 億元，創北京市屬國企同類最高融資規模；成功發行全國首單城市更新產業園 REITs，為盤活國有資產、優化國有企業資本結構等方面提供了新的實踐經驗。本公司主體信用等級繼續保持 AAA 級，融資渠道順暢支持主業發展，優化資本結構。

(五) 文化及品牌底蘊優勢:

本公司大力弘揚以「想幹事、會幹事、幹成事、不出事、好共事」的幹事文化、「八個特別」的人文精神、「共融、共享、共贏、共榮」的發展理念和「三重一爭」的金隅精神為核心的優秀金隅文化，凝心聚力、砥礪奮進，傳承文化及品牌價值底蘊。本公司貫徹落實習近平總書記關於建設「產品卓越、品牌卓著、創新領先、治理現代」的世界一流企業的指示精神，推動本公司 C 端品牌戰略全面落地，促進品牌升級，彰顯「金隅」品牌力量。「金隅」品牌連續榮獲北京市著名商標。本公司通過積極履行社會責任、踐行鄉村振興幫扶義務、開展環保行動和公益捐贈等舉措，有效提升了本公司的品牌形象，展現了企業的擔當和情懷。良好的品牌知名度和美譽度，為開創金隅高質量發展新局面營造了良好的文化氛圍和智力支撐。

未來發展的討論與分析

(一) 行業格局和趨勢

2025 年，面對國內外經濟環境的複雜變化，我國實施更加積極有為的宏觀政策，縱深推進全國統一大市場建設，國民經濟運行頂壓前行、向新向優，高質量發展取得新成效，經濟社會發展主要目標任務圓滿實現，「十四五」勝利收官。我國經濟基礎穩、優勢多、韌性強、潛能大，長期向好的支撐條件和基本趨勢沒有變，中國特色社會主義制度優勢、超大規模市場優勢、完整產業體系優勢、豐富人才資源優勢更加彰顯。

「十五五」期間，建材和房地產行業仍有四大機遇。

一是國家政策為發展提供穩定的內部環境。國企改革深化、現代化產業體系建設與科技自立自強等政策疊加，持續釋放政策紅利，為本公司創造了變革蝶變、向新而生的穩定發展環境和政策體制保障。同時，我國 14 億多人口和 4 億多中等收入群體構成超大規模市場，為產業鏈和供應鏈優化提供持續動力。

二是建設強大國內市場推動重大投資和消費增長。全國統一大市場建設進一步穩定了發展預期，「新四化」與「兩重」等舉措，推動新基建、城市更新、綠色轉型和公共基礎設施建設等領域形成長期、穩定、規模可觀的市場需求，有助於水泥等建材產業擺脫困境，預期向好。「好房子」及優化保障性住房供給推動房地產發展模式轉型，有望激發剛性及改善型需求，促進高品質供給和住房消費升級。

三是發展新質生產力引領全方位變革和重塑。以人工智能、量子技術等為代表的第四次工業革命帶來社會生產方式全方位重塑。科技創新與產業創新深度融合，構建以先進製造業為骨幹的現代化產業體系，帶動傳統產業優化升級、強基煥新。AI+新材料實現科研範式變革，有助於依託場景優勢實現關鍵領域快速突破，開闢未來產業新賽道，為培育第二增長曲線帶來多重機遇。

四是國家戰略引領確立未來發展方向和路徑。國家區域戰略向縱深推進，為優化產業佈局、增強核心區域產業價值、構建新產業格局提供戰略路徑。北京在「十五五」時期將更注重優化提升首都功能，增強創新驅動，建設「全球數字經濟標杆城市」、打造「人工智能第一城」等重點任務，為公司對接高能級首都需求、提升自身戰略功能創造有利條件。高質量共建「一帶一路」，有利於本公司各產業開拓國際新「藍海」市場。

(二) 本公司發展戰略

本公司以新時代首都發展為統領，積極融入北京市「五子」聯動發展新格局，服務首都「四個中心」建設，深入落實「一高雙贏三統籌」工作要求，踐行「造好材料、建好房子、築美好生活」核心使命，堅持穩中求進工作總基調，進一步深化改革，有效防範化解風險，以科技創新引領新質生產力發展，做強做優主業，培育發展新興產業，加快打造金隅特色現代化產業體系。

一是持續做強做優主業。建材板塊要外拓市場、內降成本，突出抓好京津冀等核心區域市場牽引，打造價值高地，帶頭打贏「經濟翻身仗」。聚焦產業升級，優化區域資源配置，加快構建「水泥+骨料+商混」一體化產業體系，控降綜合成本，增強核心競爭力。創新營銷模式和策略，加大產品推廣和應用領域、場景拓展力度。統籌抓好礦山資源儲備、區域市場整合、無效低效生產線轉型、新建項目達產創效等工作。房地產業業要向「精開發、強運營、優服務」轉型，構建房地產新發展模式。堅持改善性住房和保障性住房並重，深度參與城市更新，把握「三大工程」建設機遇，拓展房地產發展新路徑。全面提升自持樓宇、酒店、商業、園區等各業態的運營能力，持續提升服務品質。

二是發展新質生產力。完善科技創新體系，提升科技創新的質效，深化創新鏈、產業鏈、價值鏈融合發展，加快發展壯大新材料產業，推動綠色化、智能化轉型。加快成果轉化和產業應用，推動新材料在重大工程、高端製造、綠色低碳等場景規模化應用，加速形成具有市場競爭力的產品集群。堅持綠色低碳發展、大力推動原、燃材料替代，有序推動節能降碳技術改造，為實現碳中和做好技術儲備。加快智能工廠、智慧園區、數字供應鏈等場景化創新，以數字經濟賦能傳統產業轉型升級。

三是提高精益管理水平。加強與行業一流企業對標，在主業發展上提質量，在成本管控上挖潛量，在內部協同上擴增量。加強成本管控水平，打造低成本競爭優勢。進一步提升投資項目科學決策水平，保證項目投資精準高效。持續深化國企改革精準落地，聚焦提升戰略引領、佈局優化、資源配置、資本運作、風險管控、考核激勵等方面把關、指導、服務的專業能力。

四是統籌發展和安全關係。堅持底線思維，強化機制建設，有效防範各種風險。強化貿易業務風險管控，不斷增強不良業務識別和防範能力。緊盯招標採購全流程管理，築牢合規防線。狠抓安全環保責任落實，深入開展安全環保隱患排查整治工作，以高水平安全保障高質量發展。

五是堅持全面從嚴治黨管企。嚴格執行「三重一大」決策制度規範，落實前置研究，在完善中國特色國有企業現代公司治理中全面加強黨的領導。

六是快速適應新發展形勢。進一步解放思想、轉變觀念，盡快適應新形勢新變化新任務的工作要求，強化一線，切實調查研究，保證全面解決實際問題。增強服務意識，打造堅強有力的一流總部。加強工作落實，緊抓主要矛盾，精準發力，高效統籌各項重點工作。發揚鬥爭精神，對科技創新、數智化轉型、「雙碳」等長期性、系統性工作，鍥而不捨、久久為功。

(三) 經營計劃

2026年，本公司上下要堅定發展信心，直面風險挑戰，主動擔當作為、勇於開拓進取，著力將多重優勢轉化為發展勝勢，推動本集團發展穩中向好。

(四) 可能面對的風險

1. 外部環境風險

當前世界百年未有之大變局加速演進，大國博弈加劇，全球經濟秩序重構，國內經濟新舊動能轉換等相互交織，本公司面臨的外部環境錯綜複雜。國際方面，地緣政治擾動與貿易保護主義抬頭，中美博弈及全球化逆流加劇了供應鏈不確定性，直接推高了本公司進出口貿易及海外投資的風險；國內方面，隨著房地產市場供求關係發生重大變化，大規模增量建設正向城市更新存量提質轉變，疊加人口負增長與老齡化少子化帶來的需求結構下滑，建材及房地產上下游產業鏈整體需求承壓，對本公司的成本管控和精細化運營能力提出更高要求。

對策：我國經濟具有巨大的發展韌性和潛力，長期向好的基本面沒有改變。本公司以高質量發展為首要任務，聚焦核心主業，瞄準新型工業化方向，推動科技創新和產業創新深度融合，加快傳統產業轉型升級，積極培育壯大新興產業和未來產業，堅決打贏新質生產力「主動仗」，打造以「好材料—好房子—好服務」為獨特標識的金隅特色現代化產業體系。

2. 政策風險

隨著國家「雙碳」戰略的深入推進，國家、地方的相應政策持續發力，受落後產能加速退出、煤電減量、碳排放雙控以及運輸結構調整等多重產業政策的疊加影響，建材行業正迎來深度結構調整與轉型發展。地產行業政策持續精準發力，著力推動房地產市場止跌回穩、良性循環。各地堅持因城施策，進一步調減房地產限制性措施，加力推進城中村與危舊房改造。同時，國家正有序搭建房地產發展相關基礎性制度，加快構建租購並舉、增量存量並舉的發展新模式。住建部印發關於提升住房品質的指導意見，明確提出到 2030 年建成覆蓋多元需求的「好房子」體系，為行業高質量發展指明方向。

對策：針對上述風險，本公司將密切關注水泥政策變化和行業動態，以科技創新為動力，推動傳統產業向低碳化、高端化邁進，積極探索節能減排降碳的新舉措，全面加快綠色低碳轉型步伐，通過產能置換、提高能源利用效率、提高原、燃料替代率等措施，降低碳排放強度；推進先進節能環保技術應用，通過數字化、智能化改造加快產業轉型升級，推動企業綠色低碳發展。地產業務深入研判房地產相關政策，用好用足政策紅利，抓住機遇，堅持「造好材料、建好房子、築美好生活」，打造房地產業務發展新模式，積極參與保障性住房建設和城市更新，盤活土地資源，加快回籠資金。堅持「金隅好房子」標準，平衡現金流、利潤與風險關係，堅持「一城一策」「一項目一策」，把握市場節奏，做好庫存產品去化。進一步提升產品力，通過精益化管理，最大限度降低成本費用，提升盈利能力。

3. 資金運營風險

2025年，我國推行精準有效的適度寬鬆貨幣政策，央行進一步強化逆週期與跨週期調節效能，充分發揮各類貨幣政策工具的總量調節與結構引導雙重作用。聚焦普惠金融、綠色發展、科技創新、基礎設施建設等國民經濟核心領域及薄弱環節，持續加大支持力度，通過綜合舉措助力區域協調發展，為促進經濟運行持續回升向好，構建了適配的貨幣金融生態。與此同時，我國宏觀杠杆率仍維持在較高水平，地方政府及企業債務風險防控面臨持續挑戰；疊加外部經貿環境博弈加劇、人民幣匯率雙向波動等外部因素影響，製造業與房地產業的資金周轉壓力仍較為突出。

對策：本公司立足經營發展實際，持續優化融資結構，拓展融資渠道，低成本籌措資金，保證本公司資金鏈安全穩定。強化全流程管控，持續推進「兩金」控降工作，加快庫存去化節奏，著力壓縮應收賬款規模，提升資金周轉效率。以經營效益提升與經營活動淨現金流量改善為核心抓手，從嚴管控各項資金支出，科學統籌資金調配與使用，提升資金使用效益。充分發揮北京金隅財務有限公司、金隅融資租賃有限公司的專業優勢，持續優化本公司整體債務結構，為本公司資金統籌運作、穩健發展提供堅實保障。

4. 市場競爭風險

2025年，受地產投資繼續探底、基建投資下降等影響，水泥需求持續下滑，供需矛盾進一步加劇，加之市場競爭激烈，水泥價格整體震盪走低，水泥行業持續深度調整。但得益於上半年煤炭價格下降，生產成本同時降低，全年行業利潤出現一定程度修復。房地產行業告別高速增長階段，進入平穩健康和高質量發展新週期。人工智能正在賦能千行百業，對傳統製造模式、產品形態、服務體系產生顛覆性影響。「好房子」標準的確立，城市更新行動的推進，不僅對建材產品的功能、品質、綠色、智能提出了更高要求，更催生了從單一產品供應商向綜合解決方案服務商轉變的商業模式革命。

對策：水泥業務發揮大企業引領作用，積極參與行業治理，構建開放共享、協同高效的產業生態圈，推動行業邁向高質量發展。突出抓好京津冀等核心區域市場牽引，打造價值高地。加快產能結構調整，系統實施退補並進的產能優化策略。對標一流，以提升精益數智化運營水平為手段，加強工藝技術創新，構築「低成本+差異化」的競爭優勢。推進產品創新、服務升級，加大產品推廣和應用領域、場景拓展力度，在激烈的市場競爭中實現穩量提價增效。強化低碳技術研發與應用，提升可再生能源占比。房地產開發業務聚焦「好房子」標準，對多年以來積累的技術、質量、安全、綠色基因，進行系統性的轉化與創新，推動金隅「好房子」標準化、體系化發展。加強運營節點精細化控制與管理，形成項目全週期分級管控體系，進一步加強精細化、標準化運營管控。持續拓展城市更新、品牌代建等新業務，打造新的經濟增長點。拓寬渠道、盤活資源，增加土地資源儲備，實現長遠、健康、可持續發展。

流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團總資產約人民幣 263,619.0 百萬元，較報告期初減少約 0.1%，其中包括負債約人民幣 174,703.3 百萬元、少數股東權益約人民幣 17,891.4 百萬元及歸屬於母公司股東權益合計約人民幣 71,024.3 百萬元。股東權益總額約人民幣 88,915.7 百萬元，較報告期初減少約 3.5%。於二零二五年十二月三十一日，本集團淨流動資產約人民幣 42,267.3 百萬元，較報告期初增加約人民幣 5,850.8 百萬元。於二零二五年十二月三十一日，資產負債率（總負債除以總資產）約 66.3%，較報告期初增加約 1.2 個百分點。

於二零二五年十二月三十一日，本集團貨幣資金約人民幣 16,224.1 百萬元，較報告期初減少約人民幣 2,068.0 百萬元。於報告期內，本集團一般以內部資源、短期融資券、永續債、公司債券、中期票據、私募債及其中國主要往來銀行所提供的銀行信貸撥付業務資金。於二零二五年十二月三十一日，本集團計息銀行貸款約人民幣 100,704.1 百萬元（於二零二四年十二月三十一日：約人民幣 89,065.4 百萬元），並按固定息率計息。其中，須於一年內償還之計息銀行貸款約為人民幣 45,166.5 百萬元，較報告期初增加約人民幣 7,005.5 百萬元。須於一年後償還之計息銀行貸款約人民幣 55,537.6 百萬元，較報告期初增加約人民幣 4,638.6 百萬元。本集團之計息銀行貸款均以人民幣計價。

於報告期內，本公司均已按期支付借款本金及利息。本公司擁有充裕的資金應付營運所需。

根據相關董事會決議及股東會決議，在出現預計不能按期償付債券本息或者到期未能按期償付債券本息時，本公司將至少採取如下措施：

- 1、 不向股東分配利潤；
- 2、 暫緩重大對外投資、收購兼併等資本性支出項目的實施；
- 3、 調減或停發董事和高級管理人員的工資和獎金；
- 4、 與公司債券相關的主要責任人不得調離。

截至本報告期末，本公司嚴格按照上述承諾內容，履行相關承諾。

於報告期內的須予披露交易

於報告期內，本集團並無進行根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）之須予披露的交易。

於報告期內的關連交易

於報告期內，本集團並無進行根據上市規則之關連交易。

重大收購或出售附屬公司、聯營企業或合營企業

本集團於報告期內並無進行任何須予披露的重大收購或出售附屬公司、聯營企業或合營企業。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團之貨幣資金、以及若干存貨、應收帳款、應收票據、固定資產、投資性房地產、股權、土地使用權、數據資源、房地產預售款受限資金、房地產預售款受限資金及礦山治理專用款項等共計人民幣 28,226.5 百萬元（於二零二四年十二月三十一日：人民幣 32,002.0 百萬元）已為獲得本集團的短期及長期貸款作出抵押，佔本集團總資產約 10.7%（於二零二四年十二月三十一日：12.1%）。

或有事項

金額單位：人民幣元

		於二零二五年 十二月三十一日	於二零二四年 十二月三十一日
對第三方提供住房按揭擔保	附註 1	1,748,577,759.96	5,389,952,018.45
對第三方提供貸款等擔保	附註 2	630,000,000.00	727,000,000.00
對關聯方提供貸款等擔保	附註 3	615,600,000.00	425,000,000.00
		2,994,177,759.96	6,541,952,018.45

附註 1：本集團的部分客戶採取銀行按揭（抵押貸款）的方式購買本集團開發的商品房。根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任保證擔保。該擔保在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥按揭登記手續後解除。管理層認為，倘出現拖欠情況，則有關物業的可變現淨值仍足以償還未繳付的按揭本金以及應計利息和罰款，因此並無就擔保在財務報表中作出撥備。

附註2：於二零二五年十二月三十一日，本集團之子公司冀東集團為唐山市文化旅遊投資集團有限公司的借款提供連帶責任擔保的金額為人民幣 630,000,000.00 元，該擔保將於二零二九年五月到期。

附註3：本公司為本集團聯營公司南京鐳隅房地產開發有限公司的銀行貸款項目提供保證擔保，金額為人民幣 122,000,000.00 元，擔保將於二零二九年九月二十三日到期。本集團之子公司金隅冀東水泥股份有限公司為鞍山冀東水泥有限責任公司的八筆借款提供連帶責任擔保，金額分別為人民幣 20,000,000.00 元、人民幣 10,000,000.00 元、人民幣 5,000,000.00 元、人民幣 15,000,000.00 元、人民幣 5,000,000.00 元、人民幣 5,000,000.00 元、人民幣 5,000,000.00 元和人民幣 10,000,000.00 元，將分別於二零二六年五月十四日、二零二六年六月十五日、二零二六年九月二十三日、二零二六年十月十五日、二零二六年十一月十四日、二零二六年十一月十六日、二零二六年十二月十四日、以及二零二六年十二月十六日到期。本集團之子公司北京金隅地產開發集團有限公司為北京怡暢置業有限公司的銀行貸款項目提供保證擔保，金額為 418,600,000.00 元，擔保將於二零三零年十月三十一日到期。

承諾事項

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 十二月三十一日	於二零二四年 十二月三十一日
已簽約但未撥備：		
已簽訂尚未執行完畢的購建資產合同	317,552,240.01	617,694,269.02
已簽訂的正在或準備履行的房地產開發合同	8,014,006,167.00	3,304,521,419.90
	8,331,558,407.01	3,922,215,688.92

本集團於二零二五年十二月三十一日之重大承諾事項已按照之前承諾妥為履行。

內部控制制度建設及實施情況

本集團持續推動完善內控管理體系建設，不斷提升風險防控和應對能力，為企業高質量發展築牢內控基礎。

一是制度修訂和制度更新持續進行，制度體系不斷優化。制定年度規章制度立改廢計劃，全年更新各類規章制度 50 項，其中修訂和新建總計 46 項，廢止 4 項；舉辦本集團 2025 年「規章制度大講堂」，對規章制度集中宣貫，涉及人員 1,100 人次，強化了規章制度體系管理水平和制度剛性；搭建本集團制度門戶，組織開展全系統「制度體檢」，確保本集團「一核兩橫三縱」制度體系在全集團及時有效貫徹落實。

二是動態更新本集團 2024 年版《內部控制（合規）管理手冊》，進一步優化內部控制流程。創新採取制度與內控流程、合規義務一體修訂方式，本年度根據制度立改廢情況，重新梳理風險庫，新增風險點 4 個，更新風險點 4 個，刪除風險點 4 個；動態更新內控流程，新增流程 4 個，修改流程 10 個，刪除流程 2 個，將內控合規要求進一步嵌入關鍵流程環節，提升風險防控實效。

三是持續推進本集團數智化轉型，強化風險管控約束。2025 年本集團持續拓展一體化管控信息平台應用範圍和深度，按照「大集中、全穿透」原則，在人財物等核心系統深入應用的基礎上，統籌推進審計管理、智慧稅務、數字檔案室、「雙碳」管理等系統上線，啟動統一共享中心戰略項目實施，金隅招采、金隅雲采平台並實現所屬企業全覆蓋，高質量推廣落地「三重一大」、董事會工作系統、大額資金監管等國資在線管控系統模塊，並與本集團一體化管控信息平台深度集成應用，為本集團深化提升內控合規管理的信息化水平、提高管理效率和防控經營風險提供有力保障。

報告期內本集團不存在內部控制的重大缺陷情況。

重大資產負債表日後事項

本集團並未有任何須予披露之重大資產負債表日後事項。

員工及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有 42,792 名僱員（於二零二四年十二月三十一日：43,825 名僱員）。報告期內，本集團員工的總薪酬（包括董事酬金）約為人民幣 7,265.9 百萬元（截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣 7,453.2 百萬元），減少約 2.5%。

二零二五年，本集團持續深化薪酬分配機制改革，頒佈實施《人工成本管理辦法》，推動企業運行質量和效益雙提升。

一是建立工資總額聯動機制。本集團深化實行薪酬「五匹配」審核機制，綜合考量企業人均收入水平與行業、區域、崗位、績效及體制機制的匹配度，並結合經濟效益與人均創利情況，科學核定各企業年度工資總額增減幅度，實現薪酬資源精確配置。

二是強化考核結果掛鉤應用。依據《所屬單位綜合評價管理辦法》，將企業年度考評結果劃分為優秀、良好、合格、較差四檔，並以此為依據動態調整當年工資總額指標，實現企業考核結果與薪酬總額直接掛鉤，有效激勵各層級企業提質增效。

三是推進薪酬管理數字化轉型。依託人力資源信息系統，全面實現線上算薪、財務過帳及憑證推送的全流程閉環管理，實時監測各企業人員收入及工資總額使用情況。通過系統規範薪酬結構與發放流程，強化事前預警與過程管控，有效防範人工成本不合理增長。

通過上述舉措，本集團建立健全了全口徑、全要素人工成本管控體系，推進人工成本與企業效益效率聯動，形成了薪酬管理與工資總額“雙控”並行的精益化管理新模式，為企業高質量發展提供了有力支撐。

培訓計劃

二零二五年，本集團教育培訓工作緊扣「高質量發展突破年」主題，在強化黨建引領、推動科技創新、加快轉型升級、加強風險防控等方面取得顯著成效。

培訓精準多樣，質效持續提升。緊扣發展需求，成功舉辦「三金」人才、綠色建築及新材料應用、數智化轉型及 AI 人工智能、合規管理等專題培訓，並開展 11 個工種的職業技能等級提升班。通過按需施訓、精準策劃，有力促進了學習成果向工作實踐轉化。

重點更加突出，賦能轉型升級。加大高技能人才培养力度，全年助力 1,500 餘名職工取得技能等級證書。其中，「綠色建築及新材料應用」高級研修班入選北京市級重點項目，有效深化了員工對行業前沿趨勢的認識，助力企業綠色低碳與智能化轉型。同時，廣泛開展風險識別應對培訓，系統提升全員風險防控能力。

體系貫通有力，實現全員覆蓋。建立集團統籌、部門牽頭、各級企業協同推進的工作機制。各二級單位持續完善內訓師體系，組建由業務骨幹和技術專家構成的內部講師團隊，確保培訓緊貼生產經營實際。全年完成培訓 20 萬人次，總課時 172 萬課時，實現了員工全覆蓋。認定考核的形式開展，考核通過將獲得職業技能等級證書，並享受技能人才政策補貼。

母公司和主要子公司的員工情況（截至二零二五年十二月三十一日）

	員工人數
母公司在職員工的數量	175
主要子公司在職員工的數量	42,167
	<hr/>
在職員工的數量合計	42,792
	<hr/> <hr/>

專業構成

專業構成類別	員工人數
生產人員	20,974
銷售人員	4,454
技術人員	13,806
財務人員	1,767
行政人員	1,445
其他	346
	<hr/>
合計	42,792
	<hr/> <hr/>

教育程度

教育程度類別	員工人數
研究生及以上學歷	1,629
大學本科學歷	14,784
大專學歷	9,872
中專及以下學歷	16,507
	<hr/>
合計	42,792
	<hr/> <hr/>

外匯風險管理

本集團主要於中國經營業務。本集團於報告期內的銷售所得及採購支出大部分以人民幣結算。本集團大部分金融工具如應收賬款及票據、現金及銀行結餘均以該等交易相關業務的功能貨幣或與功能貨幣掛鈎的貨幣結算。因此，本集團的外匯風險微乎其微。本集團並無使用任何遠期合約或貨幣借款對沖利率風險。報告期內並無因外幣匯率波動而對本集團造成任何重大挑戰或令業務或營運資金受到任何重大影響。然而，管理層將繼續監察外匯風險，並適時採取審慎措施。

財務政策

本集團實行穩健的財務政策，嚴格控制現金及風險管理。本集團的現金及銀行結餘主要以人民幣持有。現金盈餘一般存作短期人民幣存款。

主要股東在股份及相關股份中的權益及淡倉

就董事所知，於二零二五年十二月三十一日，擁有根據證券及期貨條例（香港法例第 571 章）（「證券及期貨條例」）第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司及香港聯交所披露或登記於本公司按照證券及期貨條例第 336 條須予存置之權益登記冊的本公司股份及相關股份的權益或淡倉的本公司股東如下：

好倉：

股權類別	股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	有關持股量 佔相同類別之 已發行股本 之百分比 (%)	佔全部已發行 股本之百分比 (%)
A 股	北京國有資本運營管理有限公司 (附註1、3)	直接實益擁有人	4,835,228,438	57.983	45.283
	北京京國發股權投資基金 (有限合夥) (附註2)	大股東所控制的 法團的權益	43,115,900	0.517	0.404
	北京市人民政府國有資產監督 管理委員會 (附註1)	由受控制法團持有	4,878,344,338	58.800	45.687

附註1：北京國有資本運營管理有限公司是根據中國法律成立的全民所有制企業，註冊資本由北京市人民政府國有資產監督管理委員會悉數繳足。

附註2：北京國有資本運營管理有限公司透過其對北京京國瑞國企改革發展基金（有限合夥）77.59%的直接股權，以及對由京國瑞國企改革發展基金（有限合夥）直接持有的北京京國發股權投資基金（有限合夥）93.32%的間接股權，間接持有本公司 43,115,900 股 A 股股份。

附註3：北京國有資本運營管理有限公司計劃自二零二四年八月二十二日起 12 個月內通過集中競價交易的方式增持本公司之 A 股股份。有關北京國有資本運營管理有限公司的增持計劃詳情請參考本公司日期為二零二四年八月二十一日之「關於控股股東增持公司股份計劃的公告」海外監管公告。

於二零二四年八月二十三日，北京國有資本運營管理有限公司通過上海證券交易所集中競價方式首次增持本公司無限售流通 A 股股份 6,682,600 股，增持金額為人民幣 8,525,554 元（不含交易費用）。有關北京國有資本運營管理有限公司的增持詳情請參考本公司日期為二零二四年八月二十三日之「關於控股股東增持計劃進展暨首次增持公司股份的公告」海外監管公告。

截至二零二五年十二月三十一日及本公告日期，北京國有資本運營管理有限公司已完成增持計劃，總計增持本公司 A 股股份共 37,870,866 股，增持總金額為人民幣 50,000,145.12 元（不含交易費用），有關北京國有資本運營管理有限公司的增持詳情請參考本公司日期為二零二五年八月二十一日之「關於控股股東增持股份結果的公告」海外監管公告。

除上文所披露者外，就董事所知，於二零二五年十二月三十一日，概無其他人士擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司及香港聯交所披露或登記於本公司根據證券及期貨條例第 336 條須予存置的權益登記冊的本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

董事、監事及行政總裁於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，概無本公司董事、監事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文作為或視為擁有之權益或淡倉），或登記於根據證券及期貨條例第 352 條須予存置的權益登記冊或根據上市規則附錄 C3 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

有關董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司按不遜於標準守則所載的規定準則的條款，採納有關董事、監事及有關僱員進行證券交易的標準守則。有關僱員倘擁有有關買賣本公司證券的本公司未經刊發內幕消息，亦須遵守標準守則。

於二零二五年十二月三十一日，董事並不知悉於報告期內有關董事、監事及有關僱員有違標準守則之任何事宜。本公司已向全體董事及監事作出具體查詢，而彼等確認已於報告期內遵守標準守則。

企業管治守則

本公司矢志不移地通過不斷完善其企業管治常規及程序，致力達到並維持企業管治的整體高水平，且一向深諳責任承擔及與股東溝通的重要性。通過建立完善及有效的董事會、綜合內部監控系統及穩定的企業架構，本公司致力於完整及具透明度地披露資料、提升營運穩健度，並鞏固及增加股東價值及利潤。

於報告期內，本公司採用營運地的法律及法規，以及監管機關（如中國證券監督管理委員會、香港證券及期貨事務監察委員會、上海證券交易所及香港聯交所）施加的法規及指引。於報告期內，本公司已應用上市規則附錄 C1 所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）（經不時修訂）的原則及遵守所有守則條文作為其本身的企業管治常規守則。於報告期內，本公司已審閱其企業管治文件，並認為本公司已全面遵守企業管治守則的守則條文。

展望將來，本公司將會持續檢討其企業管治常規及提升其內部監控及風險管理程序，以確保其貫徹應用及因應最新發展持續改善常規內容。

有關本公司企業管治的詳情將載於報告期之年報企業管治一節。

公司章程

於二零二五年六月十三日，本公司完成召開第七屆董事會第十二次會議，會議中董事會通過（其中包括）關於建議修訂《公司章程》、《股東會議事規則》及《董事會議事規則》以及建議取消設置監事會等的議案。

於二零二三年十二月二十九日，《中華人民共和國公司法》（「中國公司法」）修訂獲採納，並已於二零二四年七月一日生效。其中，新中國公司法對當時中國公司法的修訂包括但不限於改革公司資本制度及組織機構設置、加強對中小股東的權益保護、加強控股股東、董事及高級管理人員的責任、以及容許以審計委員會取代監事會等。為確保上市公司能夠有效銜接並落實中國公司法的新規定，中國證監會在二零二五年三月二十八日發佈了多項重要文件，包括修訂後的《上市公司章程指引》、《上市公司股東會規則》等。

目前上市規則所載有關擴大及進一步擴大無紙化上市機制，以致上市發行人須以電子方式發佈提供公司通訊的規定，並確保其章程允許其舉行的股東會中，股東可以利用科技以虛擬方式出席並可以透過電子方式投票表決。

鑒於以上，董事會建議對本公司現行的《公司章程》作出若干修訂（「**建議修訂《公司章程》**」），其主要內容包括但不限於(1)取消監事會並以審計與風險委員會將其取代；(2)調整股東會與董事會職權；(3)強化資訊披露管理；(4)加強股東權利保護；(5)適用法律法規的變化，相應的修訂公司章程的條款；以及(6)其他內務及雜項修訂。

建議修訂《公司章程》已於二零二五年六月三十日舉行之二零二五年第一次臨時股東會（「**二零二五年第一次臨時股東會**」）上獲決議批准。

有關建議修訂《公司章程》的詳細內容，請參閱本公司日期為二零二五年六月十日之公告、本公司日期為二零二五年六月十三日之二零二五年第一次臨時股東會通函，以及本公司日期為二零二五年六月三十日之二零二五年第一次臨時股東會投票表決結果公告。

不時經修訂之《公司章程》最新版可於本公司網站及香港聯交所網站查閱。

獨立審計師的變更

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度合併財務報表已經德勤華永會計師事務所（特殊普通合伙）（「**德勤華永**」）審計。

根據本公司於二零二四年六月六日舉行之二零二三年年度股東會，安永華明會計師事務所（特殊普通合伙）（「**安永**」）已被委任為本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的獨立審計機構，任期至本公司二零二四年年度股東會結束時止。

根據中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會及中國證券監督管理委員會印發的《國有企業、上市公司選聘會計師事務所管理辦法》（財會[2023]4號）相關規定，鑒於安永連續多年為本公司提供審計服務，為保證本公司審計工作的獨立性和客觀性，綜合考慮本公司業務發展和審計工作需求等情況，經履行招投標程序後，德勤華永為中標單位，擬聘任德勤華永為本公司二零二五年度財務報告和內部控制審計機構（「**建議變更審計機構**」）。於二零二五年一月十三日的董事會決議，根據本公司審計及風險委員會（前稱「**審計委員會**」）的提議，董事會建議委任德勤華永為本公司二零二五年度之財務報告和內部控制審計機構。有關建議委任尚須提交本公司股東會上獲本公司股東（「**股東**」）審議及批准。董事會及審計委員會已審閱德勤華永的資格、能力及經驗，並認為其在資格、專業能力、獨立性和誠信方面符合監管要求。本公司已就建議變更審計機構的事宜與安永及德勤華永進行充分溝通，安永及德勤均無異議。當時安永已向本公司作出書面確認，無任何有關建議變更審計機構的事宜須提請股東注意。董事會及審計委員會亦確認，安永與董事會在有關建議變更審計機構的事宜上並無意見不合且無未解決事宜而須提請股東注意。建議變更審計機構已於二零二五年五月二十三日舉行之二零二四年年度股東會（「**二零二四年年度股東會**」）上以普通決議案方式獲表決批准。於二零二四年年度股東會結束時，德勤華永已被任命為本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度財務報告和內部控制之審計機構，任期至本公司二零二五年年度股東會結束時止。安永已不再擔任本公司的獨立審計機構，自二零二四年年度股東會結束後的二零二五年五月二十三日起生效。

除上述建議變更審計機構外，本公司於過往三年並無更換獨立審計師。

董事會的組成及在報告期內的變化

董事會及高級管理層由資深優秀人員組成，能確保權力及授權制衡。截至本公告日期，董事會現包括三名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。其架構上有強大的獨立元素。目前本公司董事會有一名女性董事，因此已滿足上市規則第 13.92 條對董事會性別多元化的要求。

於報告期內，姜長祿先生因到齡退休，辭去本公司執行董事及薪酬與提名委員會成員的職務，詳情請參閱本公司日期為二零二五年八月十二日的公告。

於報告期內，于飛先生因工作變動，辭去本公司獨立非執行董事、審計委員會、薪酬與提名委員會及戰略與投融資委員會成員的職務，詳情請參閱本公司日期為二零二五年三月四日的公告。

於報告期內，郝利煒女士因工作變動，辭去本公司非執行董事及審計與風險委員會成員的職務，詳情請參閱本公司日期為二零二五年十一月十日的公告。

於報告期內，孔慶輝先生已根據本公司職工民主選舉及相關之推薦函獲委任為本公司之非執行董事，孔慶輝先生隨後亦獲委任為本公司審計與風險委員會及薪酬與提名委員會之委員之成員，有關孔慶輝先生上述之委任詳情請參閱本公司日期為二零二五年十一月十日及二零二五年十一月二十五日的公告。

根據二零二五年十一月二十五日舉行之二零二五年第二次臨時股東會（「**二零二五年第二次臨時股東會**」）通過之普通決議案，趙新軍先生及尹援平女士已分別獲委任為本公司之非執行董事及獨立非執行董事。趙新軍先生亦同時獲委任為本公司審計與風險委員會及戰略與投融資委員會之成員，而尹援平女士亦同時獲委任為本公司審計與風險委員會、薪酬與提名委員會之委員及戰略與投融資委員會之成員。有關趙新軍先生及尹援平女士上述之委任詳情請參閱本公司日期為二零二五年八月二十七日及二零二五年十一月二十五日的公告以及日期為二零二五年十月三十日的二零二五年第二次臨時股東會通函。

取消設置監事會

於二零二三年十二月二十九日，《中華人民共和國公司法》（「**中國公司法**」）修訂獲採納，並已於二零二四年七月一日生效。其中，新中國公司法對當時中國公司法的修訂包括但不限於改革公司資本制度及組織機構設置、加強對中小股東的權益保護、加強控股股東、董事及高級管理人員的責任、以及容許以審計委員會取代監事會等。鑒於以上，董事會決議取消監事會並以審計與風險委員會將其取代。取消監事會之建議已於二零二五年六月三十日舉行之二零二五年第一次臨時股東會（「**二零二五年第一次臨時股東會**」）根據特別決議案方式獲得批准通過，自二零二五年第一次臨時股東會結束時起，監事會的設立已被取消，其原有職責由審計與風險委員會代為行使，本公司監事的職位亦同時被撤銷。各監事，即王桂江、范慶海、高俊華、高金良、邱鵬及于月華亦於二零二五年第一次臨時股東會結束後被撤銷。

審計與風險委員會

本公司已根據企業管治守則的規定，成立審計與風險委員會，並以書面訂明其職權範圍，目的（其中包括）是審閱及監督本集團的財務匯報過程。截至本公告日期，審計與風險委員會由三名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。於二零二六年三月二十七日召開的會議，審計與風險委員會已審閱及考慮本集團報告期的綜合財務報表以及內部控制審計報告。審計與風險委員會亦建議董事會採納本集團報告期的綜合財務報表。

截至本公告日期，審計與風險委員會成員為：孔慶輝（非執行董事）、顧鐵民（非執行董事）、趙新軍（非執行董事）、劉太剛（獨立非執行董事）、洪永淼（獨立非執行董事）、譚建方（獨立非執行董事）及尹援平（獨立非執行董事）。譚建方（獨立非執行董事）為審計與風險委員會主任。

薪酬及提名委員會

本公司已設立薪酬及提名委員會，並以書面訂明其職權範圍。薪酬及提名委員會的主要職責乃就本公司全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構向董事會作出建議、審閱績效薪酬，確保董事概無釐定本身的薪酬以及提名候選人填補董事會空缺及確保董事會組成之多樣性及審閱候選人的資歷。於本公告日期，薪酬及提名委員會由孔慶輝（非執行董事）、洪永淼（獨立非執行董事）、劉太剛（獨立非執行董事）、譚建方（獨立非執行董事）及尹援平（獨立非執行董事）等五名成員組成。劉太剛（獨立非執行董事）為薪酬及提名委員會主任。目前薪酬及提名委員會有一名女性董事，因此已滿足企業管治守則對薪酬及提名委員會性別多元化的要求。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於報告期內，本公司及其附屬公司均無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

刊發全年業績及年報

本全年業績公告的電子版本於香港聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.bbmng.com.cn>)刊登。本公司將適時向其股東寄發報告期的年報，屆時亦可登入上述網站閱覽。報告期的中國境內全年業績報告及其概要將於本全年業績公告發表時在上海證券交易所網站(<http://www.sse.com.cn>)及本公司網站(<https://www.bbmng.com.cn>)發佈。

年度股東會及暫停辦理股份過戶登記

召開本公司應屆年度股東會之通告將按上市規則及本公司之《公司章程》規定的方式適時刊發及寄發（如適用）予本公司股東。

有關釐定股東(i)是否有權出席年度股東會並於會上投票；及(ii)是否有權收取報告期的末期股利的暫停辦理股份過戶登記的安排，本公司將盡快以公告方式另行通知股東。

致謝

借此機會，本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、監管機構、客戶、合作夥伴及各界朋友一直以來的信任，同時亦感謝本公司董事會同仁的勤勉盡責以及本公司全體員工的辛勤付出！新的征程中我們將接續奮鬥，共贏未來！

承董事會
北京金隅集團股份有限公司
主席
姜英武

中國北京
二零二六年三月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為姜英武、顧昱及鄭寶金；非執行董事為孔慶輝、顧鐵民及趙新軍；以及獨立非執行董事為劉太剛、洪永淼、譚建方及尹援平。