

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，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 北京金隅股份有限公司 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)

## 截至二零一四年十二月三十一日止年度 全年業績公告

### 二零一四年全年業績摘要

- 營業收入為人民幣41,241.5百萬元，較二零一三年減少7.9%
- 主營業務毛利率為23.8%，較二零一三年增加1.6個百分點
- 淨利潤為人民幣2,709.0百萬元，較二零一三年減少16.5%
- 歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣2,422.7百萬元，較二零一三年減少24.6%
- 核心歸屬於母公司股東的淨利潤(不計算投資物業公允值的稅後淨收益)為人民幣1,951.5百萬元，較二零一三年減少人民幣760.0百萬元或28.0%
- 歸屬於母公司股東的基本每股收益為人民幣0.52元
- 董事會擬就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股人民幣0.050元

### 全年業績

北京金隅股份有限公司(「本公司」或「金隅」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度(「報告期」)的全年業績，連同二零一三年同期的比較數字。本業績已經由本公司審計委員會(「審計委員會」)審閱。

\* 僅供識別

## 經營業績

於報告期，本集團實現歸屬於母公司股東的淨利潤約人民幣2,422.7百萬元，較去年減少約24.6%；基本每股收益約人民幣0.52元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣0.75元)，較去年減少人民幣0.23元；報告期末歸屬於母公司股東權益為人民幣31,107.3百萬元，較報告期初增加約人民幣4,827.1百萬元；報告期末歸屬於母公司股東的每股資產淨值約為人民幣6.50元，較報告期初增加約人民幣0.37元。

## 股息

董事會建議派付報告期的末期股息每股人民幣0.050元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣0.078元)，有待股東於二零一五年五月二十七日(星期三)舉行的應屆股東周年大會(「**股東周年大會**」)上批准。

待股東於應屆股東周年大會批准後，報告期的末期股息，預期將於二零一五年七月二十七日(星期一)或前後派付予於二零一五年六月八日(星期一) (「**登記日**」)列於股東名冊的H股持有人。根據自二零零八年一月一日起實施的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例，本公司向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東派發末期股息前，須預扣企業所得稅，稅率為10%。任何以非個人登記股東名義，包括以香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或其他團體及組織名義登記的H股股份皆被視為非居民企業股東所持股份，故其應得股息將被預扣企業所得稅。本公司將不會就截止至登記日本公司H股股東名冊上的所有自然人股東預扣個人所得稅。

本公司將嚴格依法或根據相關政府部門的要求並嚴格依照登記日的本公司H股股東名冊預扣代繳企業所得稅，對於任何因股東身份未能及時確定或確定不准而提出的任何要求或對預扣代繳安排的爭議，本公司將不承擔責任，亦不會予以受理。

## 合併利潤表

金額單位：人民幣元

	附註	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
營業收入	4	41,241,473,853.97	44,789,759,261.89
減：營業成本	5	31,272,820,459.85	34,799,883,524.55
營業稅金及附加		1,789,409,056.80	1,586,185,890.01
銷售費用	6	1,521,568,509.32	1,566,232,335.03
管理費用	7	2,886,604,421.20	2,811,322,533.52
財務費用	8	1,209,437,114.59	1,017,497,260.29
資產減值損失		210,438,063.48	380,923,672.60
加：公允價值變動收益		628,288,802.13	671,729,628.37
投資損失		(28,439,683.58)	(34,746,071.77)
其中：對聯營企業和合營企業的 投資損失		(28,449,783.58)	(34,333,852.32)
營業利潤		2,951,045,347.28	3,264,697,602.49
加：營業外收入	4	903,990,939.46	767,847,286.22
其中：非流動資產處置利得		140,661,272.43	66,816,837.93
減：營業外支出	5	51,691,143.61	38,821,166.08
其中：非流動資產處置損失		12,792,410.98	20,305,299.15
利潤總額		3,803,345,143.13	3,993,723,722.63
減：所得稅費用	9	1,094,373,054.86	750,565,753.75
淨利潤		2,708,972,088.27	3,243,157,968.88
歸屬於母公司股東的淨利潤		2,422,721,815.83	3,215,183,494.65
少數股東損益		286,250,272.44	27,974,474.23
每股收益	10		
基本每股收益(人民幣元/股)		0.52	0.75
稀釋每股收益(人民幣元/股)		0.52	0.75

截至二零一四年  
十二月三十一日  
止年度

截至二零一三年  
十二月三十一日  
止年度

其他綜合收益的稅後淨額		
歸屬於母公司股東的 其他綜合收益的稅後淨額		
以後會計期間不能重分類進損益的 其他綜合收益		
重新計量設定受益計劃淨負債或 淨資產導致的變動	<b>(36,280,233.00)</b>	70,770,401.00
以後會計期間在滿足規定條件時將 重分類進損益的其他綜合收益		
自用房地產或存貨轉換為 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	-	9,144,791.28
外幣財務報表折算差額	<b>(86.87)</b>	(269.89)
其他綜合收益各項目分別扣除所得稅 影響後的淨額	<b>(36,280,319.87)</b>	79,914,922.39
歸屬於少數股東的 其他綜合收益的稅後淨額	-	-
綜合收益總額	<b>2,672,691,768.40</b>	3,323,072,891.27
其中：歸屬於母公司股東的 綜合收益總額	<b>2,386,441,495.96</b>	3,295,098,417.04
歸屬於少數股東的綜合收益總額	<b>286,250,272.44</b>	27,974,474.23

合併資產負債表  
金額單位：人民幣元

	附註	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
貨幣資金		10,980,171,602.68	8,595,510,330.36
應收票據		2,651,027,709.78	1,373,660,444.38
應收賬款	12	5,404,832,534.14	5,005,865,494.62
預付款項		3,526,981,050.00	3,640,625,094.32
應收利息		2,641,275.74	2,641,275.74
應收股利		2,190,000.00	—
其他應收款		1,875,875,683.44	2,639,819,809.34
存貨		48,853,159,420.39	37,602,014,262.50
其他流動資產		1,721,926,542.06	1,297,088,888.16
<b>流動資產合計</b>		<b>75,018,805,818.23</b>	<b>60,157,225,599.42</b>
<b>非流動資產</b>			
可供出售金融資產		1,105,113,250.00	505,404,297.22
長期股權投資		313,866,323.17	345,799,792.73
投資性房地產		14,051,809,039.03	13,545,900,000.00
固定資產		18,021,194,232.60	16,934,316,116.16
在建工程		834,891,670.62	1,699,222,835.50
工程物資		10,744,028.39	7,869,443.85
無形資產		3,977,201,603.72	3,962,675,437.19
商譽		261,109,608.57	307,562,412.28
長期待攤費用		289,777,104.17	204,694,176.91
遞延所得稅資產		1,400,919,003.46	1,168,879,507.62
其他非流動資產		399,538,994.71	—
<b>非流動資產合計</b>		<b>40,666,164,858.44</b>	<b>38,682,324,019.46</b>
<b>資產總計</b>		<b>115,684,970,676.67</b>	<b>98,839,549,618.88</b>

	附註	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
<b>負債和股東權益</b>			
<b>流動負債</b>			
短期借款	13	11,635,636,481.02	13,516,500,000.00
應付票據		237,215,529.94	506,106,696.49
應付賬款	14	9,297,548,205.02	8,516,698,306.54
預收款項		16,529,668,285.63	15,567,949,491.14
應付職工薪酬		124,579,259.90	143,861,648.17
應交稅費		819,948,626.81	750,894,143.53
應付利息		493,293,223.16	253,810,076.41
應付股利		55,522,242.70	45,192,199.03
其他應付款		3,078,343,439.23	2,757,269,782.36
應付短期融資券	15	6,600,000,000.00	3,000,000,000.00
一年內到期的非流動負債		6,116,513,981.62	3,199,218,336.70
其他流動負債		4,525,386,360.91	3,802,471,794.62
<b>流動負債合計</b>		<b>59,513,655,635.94</b>	<b>52,059,972,474.99</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款	16	6,779,500,000.00	6,879,920,000.00
應付債券	15	9,069,911,156.24	6,305,600,000.00
長期應付款		22,209,372.56	22,414,048.18
長期應付職工薪酬		444,185,934.00	422,795,184.00
預計負債		101,078,282.54	101,979,128.78
遞延收益		641,674,749.80	602,729,940.01
遞延所得稅負債		2,551,167,406.15	2,418,825,799.17
其他非流動負債		314,199,998.01	—
<b>非流動負債合計</b>		<b>19,923,926,899.30</b>	<b>16,754,264,100.14</b>
<b>負債合計</b>		<b>79,437,582,535.24</b>	<b>68,814,236,575.13</b>

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
<b>股東權益</b>		
股本	<b>4,784,640,284.00</b>	4,283,737,060.00
資本公積	<b>7,898,685,039.67</b>	5,579,836,540.13
其他綜合收益	<b>234,799,933.63</b>	271,080,253.50
專項儲備	<b>7,925,485.30</b>	13,788,160.64
盈餘公積	<b>828,495,276.27</b>	711,195,322.63
一般風險儲備	<b>37,637,667.87</b>	698,454.78
未分配利潤	<b>17,315,084,511.06</b>	15,419,803,804.11
	<hr/>	<hr/>
歸屬於母公司股東權益合計	<b>31,107,268,197.80</b>	26,280,139,595.79
少數股東權益	<b>5,140,119,943.63</b>	3,745,173,447.96
	<hr/>	<hr/>
<b>股東權益合計</b>	<b>36,247,388,141.43</b>	30,025,313,043.75
	<hr/>	<hr/>
<b>負債和股東權益總計</b>	<b>115,684,970,676.67</b>	98,839,549,618.88
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

## 1. 財務報表的編製基礎

本財務報表按照財政部二零零六年二月頒佈的《企業會計準則－基本準則》及其後頒佈及修訂的會計準則、應用指南、解釋以及其他相關規定(統稱「企業會計準則」)編製。

本財務報表乃按持續經營基準列示。

編製本財務報表時，除某些金融工具和投資性房地產外，均以歷史成本為計價原則。資產如果發生減值，則按照相關規定計提相應的減值準備。

## 2. 採用若干修訂後／新會計準則

二零一四年一至三月，財政部制定了《企業會計準則第39號－公允價值計量》、《企業會計準則第40號－合營安排》及《企業會計準則第41號－在其他主體中權益的披露》；修訂了《企業會計準則第2號－長期股權投資》、《企業會計準則第9號－職工薪酬》、《企業會計準則第30號－財務報表列報》和《企業會計準則第33號－合併財務報表》。上述7項會計準則均自二零一四年七月一日起施行，但鼓勵在境外上市的企業提前執行。本公司作為境外上市公司，在編製二零一四年度財務報表時，提前執行了除《企業會計準則第41號－在其他主體中權益的披露》之外的其他6項企業會計準則，並按照相關的銜接規定進行了處理，主要影響詳見2013年度財務報表。

## 3. 經營分部資料

出於管理目的，本集團根據產品和服務劃分成業務單元，本集團有如下四個報告分部：

- (a) 水泥及預拌混凝土板塊進行水泥及混凝土生產及銷售；
- (b) 新型建材與商貿物流板塊進行建築材料及家具的生產及銷售和商貿物流；
- (c) 房地產開發板塊進行房地產開發及銷售；及
- (d) 物業投資及管理板塊投資於具有潛在租金收入及／或資本增值的物業，並向住宅及商用物業提供管理及保安服務。

管理層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。分部業績，以報告的分部利潤為基礎進行評價。該指標系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。

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

經營分部間的轉移定價，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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	水泥及預拌 混凝土板塊	新型建材與 商貿物流板塊	房地產開發板塊	物業投資及 管理板塊	不可分配的 總部資產/ 負債/費用	合併抵銷	合計
對外交易收入	12,944,136,788.01	10,372,649,027.10	15,708,965,957.24	2,215,722,081.62	-	-	41,241,473,853.97
分部間交易收入	13,289,243.14	334,698,498.85	-	85,843,046.77	-	(433,830,788.76)	-
	<u>12,957,426,031.15</u>	<u>10,707,347,525.95</u>	<u>15,708,965,957.24</u>	<u>2,301,565,128.39</u>	<u>-</u>	<u>(433,830,788.76)</u>	<u>41,241,473,853.97</u>
對合營企業和聯營企業的							
投資收益/(損失)	2,438,928.61	(31,202,669.78)	-	313,957.59	-	-	(28,449,783.58)
資產減值損失	57,009,559.65	18,564,350.44	46,504,651.85	41,906,697.83	46,452,803.71	-	210,438,063.48
折舊費和攤銷費	1,082,805,357.86	133,992,689.13	10,324,250.69	138,841,563.81	27,877,477.19	-	1,393,841,338.68
利潤總額	247,822,866.01	(49,091,493.96)	2,921,118,059.49	1,401,025,936.34	(837,865,524.83)	120,335,280.08	3,803,345,143.13
所得稅費用	126,492,340.54	5,028,399.32	740,309,317.33	401,925,558.86	(209,466,381.21)	30,083,820.02	1,094,373,054.86
資產總額	28,497,216,019.99	10,360,170,416.94	60,821,887,513.09	30,594,897,227.21	1,236,423,714.85	(15,825,624,215.41)	115,684,970,676.67
負債總額	14,537,544,009.89	4,651,508,231.57	49,036,856,382.32	5,514,857,838.70	17,546,443,860.22	(11,849,627,787.46)	79,437,582,535.24
其他披露：							
對合營企業和聯營企業的							
長期股權投資	27,810,842.09	282,128,026.48	-	3,927,454.60	-	-	313,866,323.17
長期股權投資以外的							
其他非流動資產增加額	1,294,169,525.61	376,346,994.18	15,679,853.56	209,662,023.97	-	-	1,895,858,397.32

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	水泥及預拌 混凝土板塊	新型建材與 商貿物流板塊	房地產開發板塊	物業投資及 管理板塊	不可分配的 總部資產/ 負債/費用	合併抵銷	合計
對外交易收入	13,327,116,610.44	14,507,928,613.56	14,978,779,846.59	1,975,934,191.30	-	-	44,789,759,261.89
分部間交易收入	22,826,428.40	286,739,594.83	-	55,091,152.13	-	(364,657,175.36)	-
	13,349,943,038.84	14,794,668,208.39	14,978,779,846.59	2,031,025,343.43	-	(364,657,175.36)	44,789,759,261.89
對合營企業和聯營企業的							
投資收益/(損失)	4,534,279.83	(40,440,763.98)	-	1,572,631.83	-	-	(34,333,852.32)
資產減值損失	324,731,642.31	50,154,088.32	4,878,092.83	1,159,849.14	-	-	380,923,672.60
折舊費和攤銷費	949,492,973.90	106,269,808.47	8,496,829.00	133,747,576.50	23,731,990.98	-	1,221,739,178.85
利潤總額	290,272,932.24	(43,282,894.98)	3,026,368,753.35	1,332,136,126.43	(617,882,305.85)	6,111,111.44	3,993,723,722.63
所得稅費用	201,087,712.17	(72,045,012.27)	772,962,797.28	(151,439,743.43)	-	-	750,565,753.75
資產總額	26,953,297,268.28	7,347,728,501.51	46,640,002,525.23	23,716,865,976.67	1,046,002,711.94	(6,864,347,364.74)	98,839,549,618.88
負債總額	13,513,654,404.62	3,444,506,813.84	38,982,641,695.29	8,775,645,236.78	11,089,680,924.84	(6,991,892,500.24)	68,814,236,575.13
其他披露：							
對合營企業和聯營企業的							
長期股權投資	27,561,913.48	313,330,696.26	-	4,907,182.99	-	-	345,799,792.73
長期股權投資以外的							
其他非流動資產增加額	2,905,451,012.55	457,571,904.54	13,098,145.95	264,728,318.95	-	-	3,640,849,381.99

## 地理資訊

本集團分部對外交易收入主要來源於中華人民共和國(「中國」)境內業務。本集團主要業務、客戶及主要非流動資產均位於中國境內。

## 主要客戶資訊

截至二零一四年十二月三十一日止年度，從本集團任何主要客戶產生的營業收入均未超過本集團收入的10%(截至二零一三十二月三十一日止年度：無)。

#### 4. 營業收入和營業外收入

金額單位：人民幣元

營業收入列示如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
主營業務營業收入	40,562,372,183.88	44,345,880,005.67
其他業務營業收入	<u>679,101,670.09</u>	<u>443,879,256.22</u>
	<u><b>41,241,473,853.97</b></u>	<u><b>44,789,759,261.89</b></u>
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
產品銷售	15,689,859,017.19	16,701,119,795.42
大宗商品貿易	5,424,143,913.90	8,853,914,815.49
房屋土地銷售	15,512,163,016.00	14,929,446,438.00
租賃收入	1,237,453,945.68	1,060,265,597.75
其中：投資性房地產租金收入	1,000,776,292.60	945,144,272.95
其他租賃收入	236,677,653.08	115,121,324.80
物業管理	659,141,722.27	565,915,871.40
酒店管理	361,044,037.45	399,956,824.08
裝飾裝修收入	1,142,546,208.85	1,443,431,165.53
固廢處理	417,018,624.03	417,925,862.00
勞務收入	157,418,712.13	211,813,559.57
其他	<u>640,684,656.47</u>	<u>205,969,332.65</u>
	<u><b>41,241,473,853.97</b></u>	<u><b>44,789,759,261.89</b></u>

按產品載列的主營業務營業收入如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
產品銷售	<b>15,689,859,017.19</b>	16,620,533,693.19
大宗商品貿易	<b>5,424,143,913.90</b>	8,853,914,815.49
房屋銷售	<b>15,512,163,016.00</b>	14,929,446,438.00
其中：保障房銷售	<b>3,915,176,571.66</b>	3,946,073,035.60
投資性房地產租金收入	<b>1,000,776,292.60</b>	945,144,272.95
物業管理	<b>659,141,722.27</b>	565,915,871.40
酒店管理	<b>361,044,037.45</b>	399,956,824.08
裝飾裝修收入	<b>1,142,546,208.85</b>	1,443,431,165.53
固廢處理	<b>417,018,624.03</b>	417,925,862.00
其他	<b>355,679,351.59</b>	169,611,063.03
	<b><u>40,562,372,183.88</u></b>	<u>44,345,880,005.67</u>

營業外收入如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
非流動資產處置利得	<b>140,661,272.43</b>	66,816,837.93
其中：固定資產處置所得	<b>140,661,272.43</b>	66,816,837.93
債務重組利得	<b>8,490,521.55</b>	1,080,553.18
罰款淨收入	<b>12,711,481.51</b>	10,676,837.04
政府補助	<b>674,035,858.55</b>	614,990,132.10
無法支付的款項	<b>19,029,226.18</b>	28,830,694.10
其他	<b>49,062,579.24</b>	45,452,231.87
	<b><u>903,990,939.46</u></b>	<u>767,847,286.22</u>

## 5. 營業成本及營業外支出

金額單位：人民幣元

營業成本如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
主營業務營業成本	<b>30,895,031,946.73</b>	34,501,601,982.41
其他業務營業成本	<b>377,788,513.12</b>	298,281,542.14
	<b><u>31,272,820,459.85</u></b>	<b><u>34,799,883,524.55</u></b>

按產品載列的主營業務營業成本如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
產品銷售	<b>12,999,770,168.85</b>	13,616,475,908.02
大宗商品貿易	<b>5,380,295,417.51</b>	8,818,326,842.66
房屋銷售	<b>10,147,096,950.51</b>	9,664,835,758.83
其中：保障房銷售	<b>3,065,256,090.27</b>	3,157,331,578.75
投資性房地產租金收入	<b>163,417,401.08</b>	129,678,574.39
物業管理	<b>431,014,225.00</b>	361,116,528.00
酒店管理	<b>185,669,641.00</b>	225,365,962.87
裝飾裝修收入	<b>1,086,744,956.05</b>	1,291,575,238.40
固廢處理	<b>314,932,866.23</b>	281,889,094.39
其他	<b>186,090,320.50</b>	112,338,074.85
	<b><u>30,895,031,946.73</u></b>	<b><u>34,501,601,982.41</u></b>

營業外支出如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
非流動資產處置損失	12,792,410.98	20,305,299.15
其中：固定資產處置損失	12,783,456.96	10,532,712.46
無形資產處置損失	-	9,772,586.69
其他	8,954.02	-
非常損失	733,745.56	238,364.12
債務重組損失	740,284.46	2,277,992.75
公益性捐贈支出	1,108,057.91	876,423.30
賠償金、違約金及罰款支出	29,723,781.99	7,959,187.51
其他	6,592,862.71	7,163,899.25
	<u>51,691,143.61</u>	<u>38,821,166.08</u>

## 6. 銷售費用

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
職工薪酬	399,231,992.32	394,573,243.60
辦公服務費	126,220,204.25	138,498,473.56
租賃費	96,735,286.57	85,643,786.78
代理中介費	237,316,560.71	257,635,766.66
廣告宣傳費	283,571,577.26	245,194,760.19
運輸費	345,144,932.72	407,137,312.03
其他	33,347,955.49	37,548,992.31
	<u>1,521,568,509.32</u>	<u>1,566,232,335.03</u>

## 7. 管理費用

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
職工薪酬	<b>1,321,543,434.14</b>	1,233,243,467.31
辦公費	<b>444,422,510.91</b>	467,697,693.22
研究與開發費用	<b>67,714,679.20</b>	76,852,952.30
中介服務費	<b>111,781,682.95</b>	107,641,401.73
租賃及水電能動費	<b>103,248,536.10</b>	88,577,749.23
税金	<b>219,798,031.89</b>	191,420,881.59
排污綠化費	<b>59,722,970.00</b>	36,543,270.03
其他	<b>558,372,576.01</b>	609,345,118.11
	<b><u>2,886,604,421.20</u></b>	<b><u>2,811,322,533.52</u></b>

上述管理費用包括本公司年報審計和中報審閱及各子公司年報審計的審計師酬金人民幣12,200,000.00元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣12,200,000.00元)。

## 8. 財務費用

金額單位：人民幣元

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
利息支出	<b>2,146,738,289.01</b>	1,603,426,213.27
其中：5年內須全部償還銀行貸款及其他貸款的利息	<b>2,146,738,289.01</b>	1,603,426,213.27
減：利息收入	<b>(63,997,835.18)</b>	(71,236,919.34)
減：利息資本化金額(註)	<b>(963,251,872.63)</b>	(567,926,056.58)
匯兌損益	<b>1,057,924.80</b>	708,606.05
手續費	<b>59,048,528.92</b>	46,374,884.21
其他	<b>29,842,079.67</b>	6,150,532.68
	<b><u>1,209,437,114.59</u></b>	<b><u>1,017,497,260.29</u></b>

註：借款費用資本化金額已計入在建工程人民幣26,696,230.63元及房地產開發成本人民幣936,555,642.00元。

## 9. 所得稅費用

金額單位：人民幣元

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
當期所得稅費用	1,193,655,803.90	289,862,275.49
遞延所得稅費用	(99,282,749.04)	460,703,478.26
	<b>1,094,373,054.86</b>	<b>750,565,753.75</b>

所得稅費用與利潤總額的關係列示如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
利潤總額	3,803,345,143.13	3,993,723,722.63
按法定稅率25%計算的所得稅費用(註1)	950,836,285.78	998,430,930.66
某些子公司適用不同稅率的稅務影響	(14,587,798.91)	(18,194,466.43)
歸屬於合營企業和聯營企業的損益	7,112,445.90	8,583,463.08
無須納稅的收入	(1,030,166.81)	(2,760,076.38)
不可抵扣的費用	38,526,104.82	22,453,126.13
利用以前年度可抵扣虧損	(3,415,482.79)	(19,277,752.00)
對以前期間當期所得稅的調整	8,132,805.87	(387,934,090.44)
未確認的可抵扣暫時性差異和可抵扣虧損	108,798,861.00	149,264,619.13
按本集團實際稅率計算的所得稅費用	<b>1,094,373,054.86</b>	<b>750,565,753.75</b>

註1：本集團所得稅按在中國境內取得的適用稅率及估計應納稅所得額計提。源於其他地區應納稅所得額的稅項根據本集團經營所受管轄區域的現行法律、解釋、公告和慣例，按照適用稅率計算。

註2：二零一四年度應佔合營企業、聯營企業稅項分別為人民幣103,329.30元和人民幣1,318,271.70元(二零一三年度分別為人民幣477,007.12元和人民幣2,590,014.46元)。

## 10. 每股收益

基本每股收益按照歸屬於本公司普通股股東的當期淨利潤，除以發行在外普通股的加權平均數計算。新發行普通股股數，根據發行合同的具體條款，從應收對價之日起計算確定。

基本每股收益的具體計算如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
<b>收益</b>		
歸屬於本公司普通股股東的當期淨利潤(人民幣元)	<b><u>2,422,721,815.83</u></b>	<u>3,215,183,494.65</u>
<b>股份</b>		
本公司發行在外普通股的加權平均數	<b><u>4,672,108,600</u></b>	<u>4,283,737,060</u>

本公司無稀釋性潛在普通股。

## 11. 股息

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一三年 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0.050元 (截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民 幣0.078元)	<b><u>239,232</u></b>	<u>373,202</u>

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股東周年大會上批准。

## 12. 應收賬款

應收賬款信用期通常為1-6個月。應收賬款並不計息。應收賬款的賬齡分析如下：

金額單位：人民幣元

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
1年以內	<b>4,613,212,359.21</b>	4,436,957,762.02
1年至2年	<b>869,454,190.39</b>	622,181,383.91
2年至3年	<b>180,097,325.16</b>	147,972,157.16
3年至4年	<b>33,917,799.92</b>	29,200,238.34
4年至5年	<b>26,077,898.89</b>	21,734,976.76
5年以上	<b><u>62,663,210.83</u></b>	<u>79,396,423.43</u>
	<b>5,785,422,784.40</b>	5,337,442,941.62
減：應收賬款壞賬準備	<b><u>(380,590,250.26)</u></b>	<u>(331,577,447.00)</u>
	<b><u>5,404,832,534.14</u></b>	<u>5,005,865,494.62</u>

應收賬款壞賬準備的變動如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度
年初數	331,577,447.00	291,243,701.70
本年計提	90,855,743.03	71,905,204.33
收購子公司轉入	-	615,971.05
本年轉回	(39,657,429.33)	(31,581,367.38)
本年轉銷	(2,185,510.44)	(606,062.70)
	<u>380,590,250.26</u>	<u>331,577,447.00</u>
年末數	<u>380,590,250.26</u>	<u>331,577,447.00</u>

### 13. 短期借款

金額單位：人民幣元

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
保證借款(註)	227,000,000.00	628,000,000.00
信用借款	10,805,152,900.00	12,888,500,000.00
抵押借款	598,500,000.00	-
質押借款	4,983,581.02	-
	<u>11,635,636,481.02</u>	<u>13,516,500,000.00</u>
	<u>11,635,636,481.02</u>	<u>13,516,500,000.00</u>

註：於二零一四年十二月三十一日，所有擔保均由本集團內部單位提供。

於二零一四年十二月三十一日，上述借款的年利率為3.95%-8.0%（於二零一三年十二月三十一日：5.0%-7.22%）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團無已到期但未償還的短期借款。

## 14. 應付賬款

應付賬款不計息，並通常在90天內清償。

應付賬款的賬齡分析如下：

金額單位：人民幣元

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
1年以內	7,245,401,853.28	5,823,071,526.78
1年至2年	1,192,618,646.19	1,942,470,635.46
2年至3年	661,708,058.41	622,394,795.70
3年以上	197,819,647.14	128,761,348.60
	<u>9,297,548,205.02</u>	<u>8,516,698,306.54</u>

## 15. 應付短期融資券及應付債券

金額單位：人民幣元

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
<b>非流動：</b>		
公司債券	1,869,911,156.24	—
中期票據	7,000,000,000.00	6,305,600,000.00
私募債	200,000,000.00	—
	<u>9,069,911,156.24</u>	<u>6,305,600,000.00</u>
<b>流動：</b>		
短期融資券	<u>6,600,000,000.00</u>	<u>3,000,000,000.00</u>

本公司於二零零九年四月二十七日經國家發展與改革委員會發改財金[2009]1009號文件批准，公開發行2009年北京金隅股份有限公司公司債券(簡稱「09金隅債」)，發行總額為人民幣19億元，票面利率為4.32%，債券持有人可以於二零一四年四月二十七日(5年到期日)行使回售權利。二零一四年四月十一日，本公司通過中國債券信息網發佈09金隅債(098064)投資人回售行權提示，其中債券持有人行使回售權利的債券金額為人民幣13.7億元，未行使債券回售權利的債券金額為人民幣5.3億元。對於行使回售權利的人民幣13.7億元部分債券，本公司已於二零一四年四月二十七日進行了轉售，約定票面利率仍為4.32%，實際利率為6.15%。原人民幣5.3億元債券和轉售的人民幣13.7億元債券到期日均為二零一六年四月二十七日。

經本公司二零一零年六月二十九日召開的二零零九年度股東週年大會審議通過，本公司擬發行規模不超過人民幣34億元、發行期限為5年的中期票據。二零一零年九月八日，中期票據的發行獲得中國銀行間市場交易商協會《接受註冊通知書》(中市協注[2010]MTN89號接受註冊)，核定本公司發行中期票據註冊金額為人民幣28億元，註冊額度2年內有效，在註冊有效期內可分期發行。二零一零年九月二十九日，本公司完成發行第一期中期票據共計人民幣20億元，期限為5年，票面利率為4.38%；二零一零年十二月七日，本公司完成發行第二期中期票據共計人民幣8億元，期限為5年，票面利率為5.85%。

經本公司二零一二年五月二十四日召開的二零一一年度股東週年大會審議通過，本公司擬發行規模不超過人民幣30億元的債券(包括短期融資券和中期票據)。根據中國銀行間市場交易商協會中市協注[2012]MTN241號文件，本公司於二零一二年九月二十日發行了二零一二年度第一期中期票據共計人民幣20億元，期限為5年，票面利率為5.58%。

經本公司二零一二年八月二十八日召開的第二屆董事會第十九次會議及二零一二年十月二十六日召開的二零一二年度第一次臨時股東大會批准審議通過，本公司擬發行額度不超過人民幣76億元的短期融資券。根據中國銀行間市場交易商協會中市協注[2013]CP54號文件，本公司於二零一三年三月十三日至十九日發行了二零一三年度第一期短期融資券，共計人民幣20億元，票面利率為4.27%；於二零一三年七月二十二日發行了二零一三年度第二期短期融資券，共計人民幣10億元，票面利率為5.2%；根據中國銀行間市場交易商協會中市協注[2014]CP54號文件，本公司於二零一四年一月二十三日發行了二零一四年度第一期短期融資券，共計人民幣26億元，票面利率為6.5%；於二零一四年三月十七日發行了二零一四年度第二期短期融資券，共計人民幣20億元，票面利率為5.49%；於二零一四年五月四日發行了二零一四年度第三期短期融資券，共計人民幣10億元，票面利率為5.35%；於二零一四年九月一日發行了二零一四年度第四期短期融資券，共計人民幣10億元，票面利率為4.97%。

根據中國銀行間市場交易協會中市協注[2013]MTN279號文件，本公司於二零一三年十月十四日發行了二零一三年度第一期中期票據，共計人民幣15億元，期限為5年，票面利率為5.8%。

根據中國銀行間市場交易協會中市協注[2014]MTN316號文件，本公司於二零一四年十月十五日發行了二零一四年度第一期中期票據，共計人民幣20億元，期限為5年，票面利率為5.35%；於二零一四年十一月十七日發行了二零一四年度第二期中期票據，共計人民幣15億元，期限5年，票面利率5.3%。

經本公司二零一四年十二月二十三日召開的第三屆董事會第十五次會議批准通過，本公司全資子公司北京建築材料檢驗研究院有限公司(「**建材檢驗院**」)、北京金隅水泥節能科技有限公司(「**水泥節能科技**」)分別在北京股權交易中心有限公司發行中小企業私募債，發行規模擬定為人民幣2億元(建材檢驗院1億元、水泥節能科技1億元)；發行期限為2年；發行票面利率7.5%。建材檢驗院、水泥節能科技分別於二零一四年十二月二十六日及二零一四年十二月二十七日發行該私募債。

上述公司債券、中期票據、短期融資券和私募債當年應付債券利息已計入「應付利息」科目。

## 16. 長期借款

金額單位：人民幣元

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
抵押借款	<b>4,629,500,000.00</b>	2,648,000,000.00
保證借款(註)	<b>840,000,000.00</b>	2,031,920,000.00
信用借款	<b>1,310,000,000.00</b>	2,200,000,000.00
	<b><u>6,779,500,000.00</u></b>	<b><u>6,879,920,000.00</u></b>

註：於二零一四年十二月三十一日，保證借款中，人民幣840,000,000.00元(二零一三年十二月三十一日：人民幣827,600,000.00元)由北京金隅集團有限責任公司(「**金隅集團**」)提供擔保。

## 17. 淨流動資產

金額單位：人民幣元

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
流動資產	<b>75,018,805,818.23</b>	60,157,225,599.42
減：流動負債	<b>(59,513,655,635.94)</b>	(52,059,972,474.99)
淨流動資產	<b><u>15,505,150,182.29</u></b>	<b><u>8,097,253,124.43</u></b>

## 18. 總資產減流動負債

金額單位：人民幣元

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
資產總額	<b>115,684,970,676.67</b>	98,839,549,618.88
減：流動負債	<b>(59,513,655,635.94)</b>	(52,059,972,474.99)
總資產減流動負債	<b><u>56,171,315,040.73</u></b>	<b><u>46,779,577,143.89</u></b>

## 主席致辭

尊敬的各位股東：

我謹代表董事會，欣然向各位股東提呈本公司截至二零一四年十二月三十一日止十二個月的全年業績報告及匯報本公司在上述期間所取得的經營業績，敬請各位股東省覽。

### 全年度業績

報告期間，本公司營業收入約為人民幣41,241.5百萬元，同比減少約7.9%；歸屬於母公司股東的淨利潤約為人民幣2,422.7百萬元，同比減少約24.6%，歸屬於母公司股東應佔基本每股收益約為人民幣0.52元。

### 回顧

報告期內，全球經濟增長趨勢放緩，經濟下行壓力尚存，中國經濟在新常態下保持平穩運行，呈現出增長平穩、結構優化、質量提升、民生改善的良好態勢。受國內固定資產投資增速高位放緩，產業結構持續調整的影響，本公司主動適應市場形勢變化，優化產業佈局，強化內部管理，推進轉型升級，創新發展模式，有效緩解了不利因素造成的影響，較好地完成了年度主要經濟指標和重點工作任務，公司整體經濟保持了穩中向好的發展態勢。

本公司四大產業板塊根據宏觀調控和行業發展形勢，積極參與大氣污染防治，加速產業轉型升級，在優化戰略佈局和完善創新格局中，不斷發揮競爭優勢，提升科學管控和高效運營能力，本公司整體經濟保持了穩中向好的發展態勢。

水泥及預拌混凝土板塊，加快推進轉型升級和資源整合，提升產業基地建設運營能力，區域競爭和產業鏈優勢持續增強，「大十字」戰略佈局更加完善，區域市場綜合實力進一步提升；房地產開發板塊，在嚴峻市場形勢下，拓展項目佈局，增加土地儲備規模，調整產品結構，拓寬業務領域，經營發展業績顯著；物業投資與管理板塊，經營水平和服務品質持續上升，持有型不動產出租率保持較高水平，酒店公寓經營業績好於預期；新型建材製造板塊，「園區化」發展和「集成化」營銷模式取得新進展，產業成熟度和市場競爭力不斷提升，產業集群效應和協同發展優勢日趨凸顯。

## 展望

二零一五年，在複雜的外部經濟形勢下，中國經濟發展總體向好，經濟運行穩中有好、穩中有進，本公司將順應新常態下的經濟發展形勢，準確把握發展機遇，明確發展方向，科學制定發展戰略，細化發展路徑，有效應對挑戰，不斷深化改革，創新發展。

隨著非首都城市核心功能調整疏解步伐的進一步加快，政府環境治理力度不斷加大，本公司將為高效率高質量轉型升級做好路徑選擇及條件創建，實現新崛起新發展；京津冀一體化戰略的深入推進和北京新機場等重大項目的獲准建設將為本公司產業發展提供新機遇，為本公司產業的轉型升級提供了新空間新平台，也為相關產業的階段性快速發展創造了新條件新機遇。

本公司將繼續保持主營業務整體、全面發展態勢，持續推進四大產業板塊的國內戰略佈局，穩步開拓海外市場，主動調整產業及產品結構，優化資產結構，實現經濟效益、社會效益和生態效益的多贏。

本公司將創新融資模式，拓寬融資渠道，繼續提升內控管理水平，不斷健全完善協調運轉、強效執行、科學制衡的公司法人治理結構和管控機制，實現本公司高效運營和可持續發展。

## 管理層討論及分析

### 財務資料概要

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	變動
營業收入	<b>41,241,474</b>	44,789,759	-7.9%
主營業務收入	<b>40,562,372</b>	44,345,880	-8.5%
主營業務毛利	<b>9,667,340</b>	9,844,278	-1.8%
主營業務毛利率	<b>23.8%</b>	22.2%	增加1.6個 百分點
歸屬於母公司股東的淨利潤	<b>2,422,722</b>	3,215,183	-24.6%
歸屬於母公司股東的應佔 基本每股收益	<b>人民幣0.52元</b>	人民幣0.75元	-30.7%
貨幣資金	<b>10,980,172</b>	8,595,510	27.7%
流動資產	<b>75,018,806</b>	60,157,226	24.7%
流動負債	<b>59,513,656</b>	52,059,972	14.3%
淨流動資產	<b>15,505,150</b>	8,097,254	91.5%
非流動資產	<b>40,666,165</b>	38,682,324	5.1%
非流動負債	<b>19,923,927</b>	16,754,264	18.9%
總資產	<b>115,684,971</b>	98,839,550	17.0%
歸屬於母公司股東權益	<b>31,107,268</b>	26,280,140	18.4%
資產負債率(總負債除以總資產)(%)	<b>68.7</b>	69.6	減少0.9 個百分點

## 業務資料概要

### 1. 水泥及預拌混凝土板塊

	二零一四年	二零一三年	變動
銷售量：			
水泥(千噸)	40,550	38,890	4.3%
混凝土(千立方米)	12,204	13,030	-6.3%

### 2. 新型建材與商貿物流板塊

	二零一四年	二零一三年	變動
銷售量：			
耐火材料(千噸)	201	209	-3.8%

### 3. 房地產開發板塊

	二零一四年	二零一三年	變動
結轉面積(千平方米)	1,497	1,177	27.2%
預(銷)售面積(千平方米)	1,474	1,684	-12.5%

### 4. 物業投資及管理板塊

	二零一四年	二零一三年	變動
投資物業總面積(千平方米)	749	760	-1.4%

二零一四年是本公司全面完成「十二五」規劃的攻堅之年，面對外部複雜多變的經濟環境和日益嚴峻的市場形勢，本公司董事會堅持穩中求進的工作總基調，突出科學發展主題，主動適應經濟新常態，面對區域水泥市場不景氣，價格下跌及房地產市場增速放緩的不利局面，強化風險管控，主動調整業務結構，加快轉變經濟發展方式，優化佈局，強化管理，轉型升級，創新發展，較好地完成了年度主要經濟指標和重點工作任務，本公司整體經濟保持了穩中向好的發展態勢，主要經濟指標位居區域內同行業領先水平。

報告期內，本公司實現營業收入人民幣41,241.5百萬元，其中主營業務收入為人民幣40,562.4百萬元，同比減少8.5%；利潤總額為人民幣3,803.3百萬元，同比減少4.8%；淨利潤為人民幣2,709.0百萬元，同比減少16.5%，歸屬於母公司淨利潤人民幣2,422.7百萬元，同比下跌24.6%。

### (一) 水泥及預拌混凝土板塊

不斷優化產業佈局，延伸產業鏈條，豐富本公司水泥及預拌混凝土產業「大十字」戰略的內涵，穩步推進冀南、冀中、冀北建材基地建設，不斷鞏固和擴大區域市場的影響力。面對區域產能過剩、市場需求不振、資源及環境約束空前嚴厲等因素造成的嚴峻挑戰，通過發揮戰略佈局優勢，強化戰略資源掌控，創新經營策略，加強市場開拓，延伸產業鏈條，深化細化內部管控，強化成本和應收賬款控降，加快結構調整與轉型升級，本公司可持續發展能力、產品市場佔有率均持續提升，在響應政府號召於重大會議活動期間全面停、限產的情況下，實現本公司熟料及水泥銷量均創歷史新高，本公司在區域市場內經營業績處於同行業領先水平。

同時，加快轉型升級步伐，加大技術創新和產業、裝備升級，強化拓展水泥窯協同處置城市廢棄物等環保業務領域，水泥回轉窯基本完成脫硝改造，生產線基本實現物料密閉化管理，全年實現節約標準煤40餘萬噸，節電200餘萬度，節氣30餘萬立方米，節水3餘萬噸，減少粉塵排放380餘噸，減少氮氧化物排放4000餘噸，發揮了大型產業集團的引領示範帶動作用。

二零一四年，水泥板塊實現主營業務收人民幣12,722.0百萬元，同比減少3.1%；主營業務毛利人民幣2,013.0百萬元，同比減少15.6%。水泥及熟料綜合銷量達40.6百萬噸，同比增長4.3%，其中水泥33.2百萬噸，熟料銷量7.4百萬噸；水泥及熟料綜合毛利率15.8%，同比減少2.4個百分點。混凝土總銷量為12.2百萬立方米，同比減少6.3%；混凝土毛利率10.5%，同比減少1.0個百分點。

## (二) 新型建材與商貿物流板塊

堅持園區化集成模式和區域化營銷機制，生產向園區化、一體化綜合配套方向發展，市場向區域化發展；堅持以行業領先為量化標準，以對標管理為抓手，緊密圍繞「穩固發展基礎、專注主營業務、擴大市場份額、增強盈利能力、提升內控水平」，對外搭建國際國內兩個貿易營銷平台，對內梳理產業結構，整體運行質量不斷提升。金隅大廠現代工業園、金隅寶店科技園的運營發展進一步體現出預期的產業集群效應和協同發展優勢，產業成熟度和市場競爭力不斷提升。金隅國際物流園基礎建設順利推進，成為首都產業功能疏解大背景下定位準確、區位優越的高端物流基地。商貿物流業根據宏觀經濟形勢和商業環境變化，主動防控風險，及時調整並適度壓縮大宗物資業務規模，取得了較好效果。

二零一四年，新型建材與商貿物流板塊實現主營業務收入人民幣10,522.0百萬元，同比減少28.2%；主營業務毛利人民幣970.9百萬元，同比減少5.4%。

## (三) 房地產開發板塊

堅持貫徹「兩個結構調整」和「好水快流」的方針，積極應對房地產調控，明確發展定位，不斷增強佈局拓展能力，加強項目管理，規範管控體系，調整銷售策略，提升項目運營效率和盈利能力，取得了良好的經營業績。綜合國家宏觀經濟形勢、房地產行業狀況以及公司實際情況，目前公司已成功佈局到環渤海、長三角、成渝三大經濟圈，立足北京，拓展至上海、天津、重慶等14個城市的發展格局，並形成商品房、保障房、商業地產較為合理的產品結構。啟動佈局養老產業，四家養老照料中心的初步成功運營，為房地產板塊拓寬業務領域、實現多元化發展多角化經營積累了新經驗。

報告期內，天津「金隅滿堂」、海口「西溪裡」、北京「金隅自由築」四期和「金隅大成北京方向」、重慶「茶園時代都匯」、成都「雙流大成郡」等住宅項目均實現市場熱

銷，北京金隅「愛公館」和「鉑爵郡」兩個組團均以開盤當日即全部售罄清盤，北京「金成中心」、重慶「茶園時代都匯」項目商業部分成功整體出售，在北京、成都、上海、寧波、青島等地成功獲取一定規模的開發用地（詳情參見下表），為房地產開發板塊持續發展奠定了新基礎。

## 二零一四年主要新增土地儲備表

序號	項目(宗地)名稱	位置	土地用途	項目土地 面積 (平方米)	規劃容積 率面積 (平方米)	土地金額 (人民幣 萬元)	獲取方式	獲取時間 (年/ 月/日)	權益 比例
1	單店自住房項目	北京東壩單店	自住房	146,827	316,433	433,500	招拍掛	2014/1/9	100%
2	成都武侯 WH03 (211、252、244) 2014-006地塊項目	成都武侯區	住宅、 商業	70,217	225,983	102,822	招拍掛	2014/2/27	80%
3	上海嘉定菊園新區項目	上海嘉定菊園新 區劉家河以西、 勝竹路北	住宅 配建經適房	112,283	258,251	268,000	招拍掛	2014/7/4	100%
4	寧波姚江船閘東側項目	寧波姚江船閘 東側	商業	23,669	47,338	19,172	招拍掛	2014/9/19	100%
5	北京張郭莊A地塊項目	北京豐台長辛 店張郭莊	住宅	159,368	129,615	256,000	招拍掛	2014/10/28	70%
6	北京張郭莊B地塊項目	北京豐台長辛 店張郭莊	住宅	63,627	93,545	182,500	招拍掛	2014/10/29	70%
7	青島市市北區鎮江路 12號地塊項目	青島市北區鎮江 路12號	住宅、 商業	54,008	188,487	149,385	拍賣	2014/12/16	100%
合計				<u>629,999</u>	<u>1,259,652</u>	<u>1,411,379</u>			

二零一四年，房地產開發板塊實現主營業務收入人民幣15,536.6百萬元，同比增長3.9%，主營業務毛利人民幣5,411.2百萬元，同比增長2.6%；全年實現結轉面積1,497,200平方米，同比增長27.2%，其中商品房結轉面積966,700平方米，同比增長33.8%，保障性住房結轉面積530,500平方米，同比增長16.8%；本公司全年累計合同簽約面積1,473,500平方米，同比減少12.5%，其中商品房累計合同簽約面積1,296,500平方米，同比增長1.8%，保障性住房累計合同簽約面積177,000平方米，同比減少56.9%。截至報告期末，本公司擁有土地儲備的總面積5,164,900平方米。

#### **(四) 物業投資及管理板塊**

不動產堅持立足北京，資產持續增值，效益不斷增長。企業調整整合繼續深化，物業企業轉型升級工作加快，強化項目運營管理，著力提升服務質量和項目品質，保持了平穩增長態勢。在寫字樓市場供應量增大的壓力下，採取靈活穩健的經營策略，持續優化客戶結構，發揮優質客戶的品牌效應，保持了較高的出租率。金隅物業服務管理水平持續提升並不斷創新服務項目；商務酒店和度假休閒業加強品牌建設，及時調整經營思路，拓展經營渠道，積極順應形勢變化，採取多種措施開發新客戶資源，取得預期經營成果；工業地產出租和小區物業管理持續深化整合，綜合服務能力不斷增強，資產改造不斷升級，資產收益繼續提升，品牌效應逐步顯現。

二零一四年，物業投資及管理板塊實現主營業務收入人民幣2,192.4百萬元，同比增長12.7%；主營業務毛利人民幣1,336.7百萬元，同比增長13.8%。截至報告期末，本公司在北京核心區域持有的投資性物業總面積為749,000平方米，綜合平均出租率90%，綜合平均出租單價人民幣7.5元／平方米／天。

## 於二零一四年十二月三十一日本集團所持投資物業情況表

	位置	用途	物業總面積 (千平方米)	公允值 (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)	單位公允值 (人民幣元/ 平方米)
環球貿易中心一期	北京北三環	商業	106.1	2,814.3	11.2	92%	26,522
環球貿易中心二期	北京北三環	商業	140.1	2,964.3	7.3	94%	21,156
環球貿易中心三期 (底商)	北京北三環	零售	55.0	1,068.8	7.1	100%	19,425
騰達大廈	北京西二環	商業	69.5	1,456.6	8.9	92%	20,957
金隅大廈	北京西二環	商業	41.2	941.4	7.7	94%	22,874
建達/建材經貿大廈	北京東二環	商業	51.2	1,206.5	4.9	94%	23,567
大成大廈	北京西二環	商業	36.9	850.4	9.5	78%	23,072
		小計	<u>500.0</u>	<u>11,302.3</u>			
其他物業	北京市	商業及零售	<u>249.0</u>	<u>2,749.5</u>			
		合計	<u><u>749.0</u></u>	<u><u>14,051.8</u></u>	<u><u>7.5</u></u>	<u><u>90%</u></u>	<u><u>18,760</u></u>

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

## 資產及負債情況分析

單位：人民幣千元

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	變動
貨幣資金	<b>10,980,171.60</b>	8,595,510.33	27.7%
存貨	<b>48,853,159.42</b>	37,602,014.26	29.9%
可供出售金融資產	<b>1,105,113.25</b>	505,404.30	118.7%
在建工程	<b>834,891.67</b>	1,699,222.84	-50.9%
應付短期融資券	<b>6,600,000.00</b>	3,000,000.00	120.0%
應付債券	<b>9,069,911.16</b>	6,305,600.00	43.8%

貨幣資金較報告期初增加約人民幣2,384,661,000元，主要是由於本公司在報告期內定向增發、房地產項目股權融資和借款規模增加所致。

存貨較報告期初增加約人民幣11,251,145,000元，主要是由於本公司房地產開發板塊土地儲備支出及在建項目投入增加所致。

可供出售金融資產較報告期初增加約人民幣599,709,000元，主要是由於本公司房山房地產項目融資購買中信信誠資產管理有限公司資產管理計劃所致。

在建工程較報告期初減少約人民幣864,331,000元，主要是由於本公司水泥企業在建工程轉固定資產所致。

應付短期融資券較報告期初增加人民幣3,600,000,000元，主要是由於本公司增加發行短期融資券所致。

應付債券較報告期初增加約人民幣2,764,311,000元，主要是由於本公司增加發行債券所致。

## 報告期內財務狀況分析

### 1. 主營業務情況

單位：人民幣百萬元

	主營業務 營業收入	主營業務 銷售成本	主營業務 毛利率 (%)	主營業務 營業收入 比上年 增減 (%)	主營業務 銷售成本 比上年 增減 (%)	主營業務 毛利率 比上年增減
水泥及預拌混凝土	12,722	10,709	15.8	-3.1	-0.3	減少2.4個 百分點
新型建材與商貿物流	10,522	9,551	9.2	-28.2	-29.9	增加2.2 百分點
房地產開發	15,537	10,125	34.8	3.9	4.6	減少0.5個 百分點
物業投資及管理	2,192	856	61.0	12.7	11.1	增加0.6個 百分點
抵銷	<u>-411</u>	<u>-346</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總計	<u>40,562</u>	<u>30,895</u>	<u>23.8</u>	<u>-8.5</u>	<u>10.5</u>	增加1.6個 百分點

## 2. 採用公允價值計量的投資性房地產說明

本公司於報告期末採用公允價值對投資性房地產進行後續計量。公允價值變動計入合併利潤表中的「公允價值變動收益」。公允價值由獨立專業合資格評估師根據公開市場價格定期重估。

本公司不對投資性房地產計提折舊或進行攤銷，於報告期末以投資性房地產的公允價值為基礎調整其賬面價值，公允價值與原賬面價值之間的差額計入當期損益。

於報告期內，本集團報告期內投資性物業公允價值變動收益為人民幣628.3百萬元，佔稅前利潤16.5%。報告期內投資性物業公允價值收益的主要原因是由於報告期內北京商業地產租金普遍大幅上漲，評估師根據公開市場情況，提高了對本集團投資物業的公允價值。

## 3. 於報告期內費用情況說明

- (1) 銷售費用人民幣1,521.6百萬元，同比減少人民幣44.7百萬元。主要是由於中介費用和運輸費減少所致。
- (2) 管理費用人民幣2,886.6百萬元，同比增加人民幣75.3百萬元。主要是由於職工薪酬及修理費增加所致。
- (3) 財務費用人民幣1,209.4百萬元，同比增加人民幣191.9百萬元。主要是由於有息負債規模增加所致。

## 4. 現金流量情況

報告期內，本公司合併報表現金及現金等價物淨增加額人民幣613.2百萬元。有關增加乃以下各項的淨結果：(i)經營活動產生的現金流出淨額人民幣6,156.2百萬元，同比流出增加人民幣5,596.4百萬元，主要是由於本公司房地產開發板塊增加土地儲備支出所致；(ii)投資活動產生的現金流量流出淨額人民幣1,616.9百萬元，同比流出減少人民幣2,101.4百萬元，主要是由於本公司購建固定資產及在建公司項目投入減少

所致；(iii)籌資活動產生的現金流量流入淨額人民幣8,387.4百萬元，同比流入增加人民幣1,799.8百萬元，主要是由於本公司在報告期內定向增發、房地產項目股權融資和借款規模增加所致以及(iv)匯兌調整人民幣1.1百萬元。

## 核心競爭力分析

本公司是國家重點扶持的十二家大型水泥企業之一和京津冀區域最大的水泥生產商及供應商，受益於京津冀獨特的區位優勢和京津冀協同一體化國家戰略及京津雙城聯動規劃佈局，具有顯著的區域規模優勢和市場控制力，現已發展為水泥行業低碳綠色環保、節能減排、循環經濟的領導者；也是北京最大的保障性住房開發商之一，具有成本較低的一線城市開發用地儲備，豐富的工業用地儲備；是環渤海區域最大的綠色、環保、節能建材供貨商之一；北京最大的投資性物業持有者和管理者之一。本公司四大產業板塊強勁增長、協同發展，主營業務已延伸至全國20餘個省市區。

本公司核心競爭力主要表現在以下幾點：

- 1、 產業鏈優勢：即以「水泥及預拌混凝土—新型建材製造及商貿物流—房地產開發—物業投資與管理」為核心產業鏈，形成了獨特的四大產業板塊的產業鏈發展模式。隨著加速產業轉型升級，水泥產業由灰色轉向綠色、產業發展格局由單一產品轉向全產業鏈發展。同時又依託綠色建材製造業積累的優勢，上下延伸產業鏈，向房地產開發領域延伸，並注重業務搭配和高端發展，向現代物業服務、金融服務等現代服務業領域發展。北京市首家外貿綜合服務一體化平台「京貿通」正式運營，現代服務業優勢逐漸形成。業務板塊間協同效應顯著，整體優勢突出，以產業鏈為核心的規模優勢、協同優勢、集成優勢持續增強。
- 2、 技術研發優勢：本公司以科技創新提升整體實力，不斷加大科技研發投入，在行業內的技術領先優勢明顯，科技創新為本公司培育了新的經濟增長點和增強了產業發展後勁。本公司獲批成立科協和院士專家服務中心，本公司技術中心高質量通過國

家級企業技術中心復評，金隅中央研究院獲批博士後科研工作站，科研總院等企業獲得北京市國際科技合作基地。建立以了金隅中央研究院、專業性的研發機構以及企業的技術中心、工程中心和重點實驗室為核心的「1+N+X」的科技創新體系；與北京大學、北京工業大學、北京科技大學等高校和科研機構確立了成熟的「產學研用」合作機制；確定並完善了技術總監派遣制度，實現了技術服務基層化、區域化、常態化；打造了院士工作站、市級技術合作基地、國家級檢測中心等多層級科技創新平台。

二零一四年，本公司科技投入人民幣6.5億元，新產品銷售收入約人民幣25億元，承擔國家級科技項目13項，獲得省部級(含行業)科技獎勵19項(其中危險廢物污染防治體系建設及關鍵技術研究與示範項目獲國家環保部科學技術二等獎)，獲得國家專利55項，主編國家、行業及地方標準17項。二零一四年本公司獲得「中關村國家自主創新示範區高新技術企業」認定，為更好地推進產業轉型升級和構建創新驅動格局創造了新條件。

- 3、綠色可持續發展優勢：依托京津冀協同一體化和首都建設「人文北京、科技北京、綠色北京」的目標，適應首都核心功能定位，大力發展循環經濟和低碳經濟，建立健全環境保護管理體系，全力加速轉型升級步伐，走綠色可持續發展道路。作為國家第一批循環經濟試點企業之一，本公司協同政府創建無垃圾公害城市，打造「資源－產品－廢棄物－再生資源」為核心的循環經濟模式。本公司總結出一整套利用水泥窯協同處廢的經驗，全面佈局以無害化處置城市垃圾為重心的科研體系；自主研發和建成運營我國第一條利用水泥窯無害化處置工業固體廢棄物示範線、我國第一條垃圾

焚燒飛灰水泥窯協同處置生產線、我國技術設備最先進和體系最完善的危險廢棄物綜合處置中心等一批環保設施。擁有年處置20餘萬噸污泥、萬噸級飛灰及43類危險廢棄物的資質和能力，負責北京市90%左右危險廢棄物處置工作。本公司陸續推出預拌砂漿、新型不定型耐火材料、玻璃棉及岩棉外牆外保溫材料、高檔木門窗等一批環保、節能、低碳、隔熱、保溫、防火等新型建材產品，成功制定了製造業企業轉型升級的定性標準和定量標準，有效推進了企業環境保護標準化建設、環境保護自我監督檢查和整改落實機制，實現了本公司自身經濟效益與資源利用效率的最大化，為城市發展、環境安全和社會和諧做出了積極貢獻。本公司成為榮獲「中華環境獎」這一環保領域殊榮的首家水泥企業，成為北京影響力「綠色生態傳媒大獎」唯一獲獎單位，本公司下屬北京水泥廠有限責任公司、北京市琉璃河水泥有限公司、天津振興水泥有限公司等企業榮獲全國建材行業首批「節能減排示範企業」稱號。

二零一四年，本公司投資約人民幣3.8億元，實施環保治理和清潔能源改造，並取得政府環保獎勵資金支持人民幣5,000餘萬元。本公司強化資源綜合利用，所屬40餘家子公司享受資源綜合利用稅收優惠政策，持有有效資源綜合利用證書50餘個，綜合利用符合國家規定目錄的20種廢棄物共近3,000萬噸。所屬水泥企業建成的餘熱發電裝機總量185兆瓦，建成投產後預計可實現年供電近12億千瓦時，節約標準煤40餘萬噸，減少二氧化碳排放近100萬噸。其中已建成運行的項目年累計發電約8億千瓦時，節約電費近人民幣3.6億元。北京水泥廠有限責任公司等單位獲得「全國首家水泥綠色礦山」、「全國循環經濟科技先進集體」稱號。

- 4、 產融結合優勢：北京金隅財務有限公司的成立運行標誌著本公司資本運作的能力和水平邁上了一個新的平台，將為金隅整體資金運營效率的提高、融資渠道的擴寬、資金風險的防範搭建新平台，實現了產業資本與金融資本的有機融合。本公司與多家銀行、金融機構建立了廣泛的合作關係，並探索實施非公開發行、公司債、可轉債等多種融資方式，實現多層次、多渠道融資，資本運營能力和管理效率得到有效提升，企業融資成本進一步降低。二零一四年，圓滿完成了非公開增發A股工作，融資約人民幣28億元；以低於同類債券同期利率完成「09金隅債」投資者回售部分的轉售工作，實現約人民幣13.24億元債券展期；新增發行短期融資券人民幣66億元、發行中期票據人民幣35億元、發行中小企業私募債券人民幣2億元、辦理中長期經營性物業貸款人民幣30億元；以金隅嘉業房地產開發有限公司房山開發項目為載體，實現較低成本引入權益性資金人民幣12億元。整體發展所需投資方式進一步豐富、融資渠道進一步拓寬、資金保障進一步加強。
  
- 5、 企業文化及品牌優勢：本公司建立了科學的文化管控模式和完善的企業文化管理流程，按照「突出自身特色，員工普遍認同，圍繞中心任務，盡快見到成效」的原則，形成了「信用、尊重、責任」的核心價值觀以及以「三重一爭」、「共融、共享、共贏、共榮」和「八個特別」人文精神為核心的金隅文化的基本框架。建立了全方位的人才培養工程，形成「以人為本，人人皆可成才」的金隅人才文化理念，建立和完善人才培養、任用、評價、激勵和交流機制，增強了員工對企業的忠誠度、認同感和歸屬感，激發和保持了有力推動企業發展的強大正能量。根據世界品牌實驗室發佈的《中國500強最具價值品牌排行榜》，金隅品牌價值已逾人民幣200億元；「金隅」連續榮獲北京市著名商標。特色文化提升了金隅的品牌知名度和美譽度，不斷提升企業文化軟實力，為本公司發展願景和奮鬥目標的實現營造良好的文化氛圍和智力支撐。

## 未來發展的討論與分析

### 1. 行業競爭格局和發展趨勢

當前，世界經濟仍處在國際金融危機後的深度調整期，總體復甦疲弱態勢難有明顯改觀。我國經濟正在向形態更高級、分工更複雜、結構更合理的階段演化，經濟發展進入新常態，正從高速增長轉向中高速增長，經濟發展方式正從規模速度型粗放增長轉向質量效率型集約增長，經濟結構正從增量擴能為主轉向調整存量、做優增量並存的深度調整，經濟發展動力正從傳統增長點轉向新的增長點。雖然我國經濟下行壓力較大，結構調整陣痛顯現，但是我國經濟發展總體向好的基本面並沒有改變，經濟運行穩中有好、穩中有進的格局仍然比較清晰。認識新常態，適應新常態，引領新常態，是當前和今後一個時期我國經濟發展的大邏輯。

二零一五年，國家將堅持穩中求進工作總基調，堅持以提高經濟發展質量和效益為中心，主動適應經濟發展新常態，保持經濟運行在合理區間，把轉方式調結構放到更加重要位置，狠抓改革攻堅，突出創新驅動，強化風險防控，加強民生保障，促進經濟平穩健康發展和社會和諧穩定。

水泥行業：過去的一年，水泥投資及產能、產量增速繼續下降，行業產能全國性絕對過剩未得到根本性改善；環保壓力空前加大、區域市場掌控力和話語權競爭持續提升。二零一五年，面對產能嚴重過剩和愈發激烈的市場競爭，兼併重組和「走出去」將是行業發展的主線，轉型升級，節能減排，打造綠色生態水泥企業是行業發展的必然趨勢。

地產行業：過去的一年，房地產投資增速持續放緩，銷售額和銷售面積同比下滑，房地產市場特別是三四線城市地產市場不確定性明顯加大，國家對房地產市場的調整不斷深化，對房地產行業調控有所鬆綁。二零一五年，雖然房地產市場仍具有很多的不確定性，但隨著經濟進入新常態，房地產政策更加平穩和寬鬆，在穩定住房消費，支持居民自住和改善性住房需求的總體原則下，不同區域的房地產調整政策將進一步多樣化和差異化，有利於地產行業平穩健康發展的長效機制將加快建立。

## 2. 本公司發展戰略

二零一五年是我國全面深化改革的關鍵之年，也是中國經濟新常態全面步入「攻堅期」的一年。面對新常態下經濟發展的新特徵、新規律、新要求，本公司將緊緊抓住京津冀協同發展這一歷史機遇，充分發揮區位、市場掌控、技術管理、品牌文化等優勢，順勢而為、乘勢而上，搶佔改革先機、勇立發展潮頭，繼續做強做大主業。堅持深化內部整合與擴大對外聯合相結合，服務北京與實施「走出去」整合戰略資源相結合，堅持整體發展、全面發展、較快速度發展的金隅模式，力求經濟效益、社會效益、生態效益協調統一；堅持不斷地主動調整優化，努力使自身的產業結構、產品結構、企業組織結構、資產(資本)結構、人力資源結構等關乎企業又好又快持續發展的諸類結構更加適應市場競爭需要、更加適應經濟發展新常態；堅持四大產業板塊的戰略發展方向，分階段、有步驟地完善在全國的戰略佈局，開拓海外市場，穩步實現「國際化」，提升本公司的整體實力和核心競爭力。

本公司各板塊發展策略：

- (i) 水泥及預拌混凝土板塊要依托本公司整體優勢，積極主導參與區域行業的重組整合工作，優化豐富「大十字」戰略佈局，精心打造以各區域企業為主體的若干片集群化產業發展基地，提高區域產品集中度，有序推進產業鏈延伸，增強領先優勢，提升區域市場控制力和影響力；依托技術進步，加強內部管控，強力促進轉型升級，提升企業盈利水平和可持續發展能力，實現板塊健康、穩定、協調發展。
- (ii) 新型建材與商貿物流板塊要繼續堅持「園區化」發展和「集成化」營銷不動搖，加快佈局轉型調整，加快園區建設，發揮產業集群效應和協調發展效應，以行業領先為量化標準，以對標管理為抓手，進一步夯實基礎，繼續堅持專注主營業務，創新營銷模式，擴大市場份額，增強盈利能力；商貿物流產業要借鑒和引入市場成熟的風險管控機制，增強對大宗商品業務風險的控制力，擴大業務規模，為板塊持續優質發展創造新的更好條件。

- (iii) 房地產開發板塊要堅持「好水快流」和「兩個結構調整」的方針，科學把握宏觀政策導向，加強對政策信息的預判能力和市場機遇的把握能力，準確把握市場走勢和形勢變化，積極爭取市場主動；強化自身能力建設，主動對接市場需求，增強產品服務支撐能力，促進房地產市場銷售的突破；積極拓寬融資渠道、創新發展模式，保持板塊高效快速發展。
- (iv) 地產與物業板塊要針對複雜的經濟形勢，深化調整整合，優化資源配置，及時調整企業發展定位，提高資產經營管理質量，積極推動經營創新，大力促進服務升級，積極引入新技術、新業態和新方式，提高物業服務的技術含量和服務增加值，保持板塊經濟持續增長。

### **3. 經營計劃**

二零一五年是「十二五」規劃的收官之年，面對複雜多變的外部經濟環境和改革發展的新機遇，本公司董事會將認真研判宏觀經濟形勢及行業經濟運行動態，優化佈局，強化管理，轉型升級，創新發展，努力開創金隅經濟發展的新局面，為本公司「十三五」規劃的制定實施奠定堅實基礎。

### **4. 因維持當前業務並完成在建投資項目公司所需的資金需求**

二零一五年本公司將通過統籌資金調度、合理安排資金使用，保證本公司的正常生產經營。同時進一步優化資產結構，切實抓緊銷售與回款進度，嚴格控制各項費用支出，並充分利用各種金融工具降低資金使用成本，確保現金流的良性循環，為本公司戰略發展提供資金支持。

## 5. 可能面對的風險

### (i) 政策風險

水泥及地產行業的發展直接受宏觀經濟發展及宏觀經濟調控政策的影響。水泥行業目前已全面過剩，政府不斷加大治理產能過剩及環境污染力度，水泥企業轉型升級、實現可持續發展將成為主旋律；在有利於房地產行業健康發展的長效機制成熟之前，房地產相關調整政策特別是區域房地產調整政策將差異化和多樣化。

對策：加強對國家宏觀經濟政策的解讀、分析和研判，響應國家政策號召，主動適應新常態，順大勢，造勝勢，把握市場走勢，進一步增強機遇意識、產業板塊協同意識和發展意識，逐步提升機制創新、制度創新、技術創新和管理創新能力，充分發揮本公司規模優勢、區域優勢和品牌優勢，提高本公司核心競爭力，最大限度地降低宏觀政策帶來的風險。

### (ii) 市場競爭風險

本公司水泥及預拌混凝土板塊所處的區域市場，供需處於不平衡狀態，集中度有待進一步提升，企業間價格競爭激烈，制約和影響了本公司水泥板塊的盈利能力。

對策：繼續圍繞水泥主業，加快發展骨料、商品混凝土、砂漿、水泥製品等上、下游產品和業務，完善混凝土站點佈局，擴大區域市場佔有率。同時加強本公司內部管理，通過加快轉型升級，加大技術研發和創新，設備和工藝改造，節能降耗，降低生產成本，不斷增強本公司的市場競爭力。

### (iii) 資金運營風險

二零一五年，央行將繼續保持穩健的貨幣政策，保持貨幣信貸和社會融資規模將平穩增長，利率市場化改革步伐將進一步加快中長期貨幣信貸增速放緩。公司處於快速發展階段，維持日常經營和滿足未來發展仍面臨一定的資金壓力。

對策： 本公司將強化預算管理和資金管理，提高資金統籌調配能力，拓展融資品種，拓寬融資渠道；繼續做好金隅財務公司運營工作，充分發揮財務公司金融平台、資金風險及經濟風險的管控平台作用。

## 流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團總資產達人民幣115,685.0百萬元，較報告期初增加17.0%，其中包括負債人民幣79,437.6百萬元、少數股東權益人民幣5,140.1百萬元及歸屬於母公司股東權益總額人民幣31,107.3百萬元。本集團資產質素大幅提高。股東權益為人民幣36,247.4百萬元，較報告期初增加20.7%。於二零一四年十二月三十一日，本集團淨流動資產為人民幣15,505.2百萬元，同比增加人民幣7,407.9百萬元。於二零一四年十二月三十一日，資產負債率(總負債除以總資產)為68.7%，較報告期初略微降低0.9個百分點。

於二零一四年十二月三十一日，本集團貨幣資金結餘為人民幣10,980.2百萬元，較報告期初增加人民幣2,384.7百萬元。於報告期內，本集團一般以內部資源、公司債券、中期票據及其中國主要往來銀行所提供的銀行信貸撥付業務資金。於二零一四年十二月三十一日，本集團計息銀行貸款為人民幣21,728.6百萬元(於二零一三年十二月三十一日：人民幣21,692.9百萬元)，並按固定息率計息。其中，須於一年內償還的計息銀行貸款為約人民幣14,949.1百萬元，較報告期初增加約人民幣136.1百萬元；須於一年後償還的計息銀行貸款為約人民幣6,779.5百萬元，較報告期初減少約人民幣100.4百萬元。本集團之計息銀行貸款以人民幣計價。

本公司於報告期內與多家銀行簽署合作協議，獲得授信額度。本公司擁有充裕的資金應付營運所需。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

## 重大收購或出售子公司事項

本集團於報告期內須予披露的重大出售子公司事項如下：

於二零一四年八月二十六日，北京金隅嘉業房地產開發有限公司(「**金隅嘉業**」，本公司的全資附屬公司)、北京金隅長陽嘉業地產開發有限公司(「**項目公司**」)，透過金隅嘉業為本

公司的間接全資附屬公司)及中信信誠資產管理有限公司(「**中信信誠資產管理**」)訂立增資協議，據此，中信信誠資產管理同意向項目公司出資人民幣1,200百萬元(「**增資**」)。

於增資完成後，(i)項目公司的註冊資本將為人民幣2,372,549,020元；及(ii)項目公司的股權將由金隅嘉業持有51%及中信信誠資產管理持有49%。

項目公司主要從事物業開發及銷售商品房業務。其已就房山項目(為位於北京市房山區房山新城良鄉組團第10-01-05號等地塊(理工大學一號地)的項目，擬開發成商品房單位)與相關政府部門訂立土地使用權合同。

本公司認為，增資協議項下擬進行的交易對本公司及其股東整體極為有利，因其將為項目公司開發房山項目提供雄厚穩定的資金來源，豐富本集團的物業開發模式以及改善本集團的債務及資產結構。於增資完成後，項目公司將仍為本公司的附屬公司，而本公司仍將負責項目公司的未來發展。

除上文所披露之交易，本集團於報告期內概無進行任何須予披露的重大收購或出售子公司及聯營公司事項。

## 重大合約

於二零一三年九月五日，董事會已批准建議本公司按認購價每股人民幣5.58元向兩名目標認購人(包括金隅集團及北京京國發股權投資基金(有限合夥)(「**基金**」))(「**母公司認購**」及「**基金認購**」)非公開發行及配售不超過500,903,224股A股(「**建議配售**」)。金隅集團及基金已同意分別按總代價約人民幣2,500百萬元及人民幣295百萬元認購本公司擬發行的448,028,673股A股及52,874,551股A股。

假設建議配售、母公司認購及基金認購完成前本公司不再發行股份，建議配售、母公司認購及基金認購完成後，由金隅集團、基金及彼等任何一方之一致行動人士(「**合併一致行動集團**」)持有的權益從43.07%增至根據建議配售、母公司認購及基金認購發行A股經擴大本公司已發行總股本的49.03%。根據公司收購及合併守則(「**收購守則**」)規則26，倘

無清洗豁免(「**清洗豁免**」)，合併一致行動集團須因建議配售、母公司認購及基金認購就其尚未擁有或同意將予收購的所有股份提出強制全面要約。

合併一致行動集團已根據收購守則規則26豁免註釋的註釋1正式向證券及期貨事務監察委員會屬下企業融資部的執行董事或任何獲其轉授權力的人員(「**執行人員**」)申請清洗豁免。清洗豁免一旦獲執行人員授出，須待(其中包括)獨立股東於二零一三年十月三十日舉行的臨時股東大會(「**臨時股東大會**」)上以投票表決方式批准後，方可作實。完成建議配售、母公司認購及基金認購的其中一項先決條件為執行人員授出清洗豁免。

於二零一三年十月十日，本公司收到金隅集團通知，金隅集團於二零一三年十月十日收到北京市國資委下發對本公司建議配售的批覆。因此，建議配售、母公司認購及基金認購的其中一項先決條件已獲得滿足。

於二零一三年十月十五日，執行人員已表示，待獨立股東於臨時股東大會上以投票表決方式批准後，同意豁免合併一致行動集團因建議配售、母公司認購及基金認購而須根據收購守則規則26就所有股份提出強制性全面要約的責任。

於臨時股東大會上，有關建議配售、母公司認購及基金認購以及清洗豁免的所有相關決議案已獲投票表決通過。

由於已獲執行人員授出清洗豁免並已達成就其施加的條件，建議配售、母公司認購或基金認購將如期進行。在該情況下，將不會觸發合併一致行動集團因建議配售、母公司認購及基金認購而須根據收購守則規則26提出強制性全面要約的規定。

於二零一四年三月七日，本公司收到中國證監會下發對建議配售的批覆。因此，建議配售、母公司認購及基金認購的所有先決條件已獲得滿足。在完成必要程序後，根據建議配售、母公司認購及基金認購發行A股已於二零一四年三月二十六日完成。

完成A股發行後，本集團的資產總值及資產淨值大幅上升，令本集團的資金實力顯著增強。本集團的負債比率進一步降低，有利於完善資本架構、減少財務風險及提升償債能力。發行所得淨款項約人民幣2,774.7百萬元將用作發展本公司新型建材與商貿物流業務。新型建材與商貿物流業務的競爭力將進一步提升。

## 建議配售所得款項使用情況

建議配售所得款項總額約為人民幣2,795百萬元，根據有關建議配售的所有適用成本及費用估計，建議配售所得款項淨額(經扣除有關建議配售的所有適用成本及費用後)約為人民幣2,774.7百萬元，而其中約人民幣1,795.2百萬元將用作中國河北省大廠回族自治縣金隅大廠工業園區的家俱生產線項目(「家具項目」)的投資。

由於業務規劃變動及更好利用現有資源而非購買新設施，家具項目的投資總額由人民幣2,538.1百萬元擬調整為人民幣1,294.1百萬元，及本公司擬將建議配售所得款項淨額中人民幣900.0百萬元作為家具項目的資金，而建議配售其他所得款項淨額約人民幣895.2百萬元擬用作本集團的營運資金用途(「建議更改所得款項」)。

人民幣百萬元

序號	項目名稱	原計劃 項目投資 總額	變更後 項目投資 總額	原計劃 使用建議 配售 所得款項	建議更改 所得款項	本報告 期內建議 配售所得 款項實際 使用情況
1.	北京金隅國際物流園工程 項目	1,369.4	1,369.4	979.5	979.5	172.4
2.	年產80萬標件家具生產線 項目	2,538.1	1,294.1	1,795.2	900.0	203.9
3.	未使用所得款項(建議配售 所得款項專戶)	—	—	—	—	204.2
4.	未付中介費用及利息收入	—	—	—	—	(5.8)
5.	臨時補充流動資金(註)	—	—	—	—	2,200.0
6.	永久補充流動資金	—	—	—	895.2	—
合計		<u>3,907.5</u>	<u>2,663.5</u>	<u>2,774.7</u>	<u>2,774.7</u>	<u>2,774.7</u>

根據相關中國法律、上海證券交易所上市規則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），建議更改所得款項須取得本公司股東在股東周年大會上的批准。本公司將於股東周年大會上提呈一項決議案，藉以考慮及酌情批准建議更改所得款項。

註：本公司使用之人民幣2,200.0百萬元閑置建議配售所得款項臨時補充流動資金，使用期限自本公司於二零一四年四月十二日董事會審議批准之日起不超過12個月，到期後歸還至建議配售所得款項專戶。

## 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團以若干應收票據、存貨、固定資產及投資性房地產人民幣8,935.3百萬元（於二零一三年十二月三十一日：人民幣5,791.8百萬元）以取得本集團之借款，佔本集團總資產約7.7%（於二零一三年十二月三十一日：5.9%）。

## 或有事項

金額單位：人民幣元

		於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
對關聯公司提供擔保	附註1	-	800,000,000.00
對第三方提供擔保	附註2	<b>6,229,968,642.05</b>	<b>4,301,550,334.04</b>
		<b><u>6,229,968,642.05</u></b>	<b><u>5,101,550,334.04</u></b>

附註1：為本公司之子公司北京金隅宏業科技有限責任公司為金隅集團提供擔保。於二零一四年十二月三十一日，金隅集團已歸還借款，投資性房地產解抵押手續正在辦理過程中。

附註2：本集團的部分客戶採取銀行按揭（抵押貸款）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擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。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。

## 承諾事項

金額單位：人民幣元

	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
已簽訂尚未執行完畢的購建固定資產合同	<b>135,966,972.58</b>	163,519,660.43
已簽訂的正在或準備履行的房地產開發合同	<b>7,638,005,516.15</b>	5,767,254,870.36
已批准但尚未履行的股權收購合同	<b>245,668,600.00</b>	—
	<b><u>8,019,641,088.73</u></b>	<b><u>5,930,774,530.79</u></b>

本集團二零一三年十二月三十一日之重大承諾事項已按照之前承諾履行。

## 資產負債表日後事項

除擬就二零一四年利潤分配總額約人民幣239,232百萬元，每股人民幣0.050元(含稅)的現金股息有待本公司股東於應屆股東週年大會上批准外，截至本公告日期，本集團並無須作披露的重大資產負債表日後事項。

## 員工及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有28,753名僱員(於二零一三年十二月三十一日：28,790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1,720.7百萬元(截至二零一三年十二月三十一日止年度：人民幣1,627.8百萬元)，增長約5.7%。

報告期內，本公司核心技術團隊或關鍵技術等對本公司核心競爭力有重大影響的人員未有大的流失現象發生，公司核心團隊或關鍵技術人員隊伍整體穩定。通過不斷加大內外培訓開發力度、吸引引進核心技術人才、關鍵崗位實踐鍛煉等多種方式，不斷優化公司人才隊伍的結構，使本公司人才隊伍向年輕化、知識化和專業化的方向發展，人才隊伍建設保持著良好的成長態勢。

本公司歷來重視核心技術團隊或關鍵技術人才的培養和發展，通過加強培訓開發、關鍵崗位鍛煉、輪崗輪崗、工作內外部交流、掛職鍛煉、管理和技術團隊雙建設、提高關鍵人才待遇、提高關鍵人才的福利保障、加大人才引進力度、「送溫暖」工程建設等多種方式，保持了人才隊伍的穩定和發展壯大，使本公司持續保持著強勁的核心競爭力和創造力。

為充分體現員工收入與經濟效益協同增長，最大限度地調動員工的積極性和創造性，保持員工隊伍的穩定，吸引、引進和保留優秀人才，不斷增強本公司發展的核心競爭力和創造力，本公司通過持續完善員工薪酬福利制度，構建更加公平合理、科學規範的薪酬福利體系，保持薪酬政策對本公司經營發展的適應性和有效性，對本公司保持持續強勁的發展能力起到了積極的促進作用。基於本公司實際情況和各子公司經營發展的不同特點，為了更加靈活高效的開展薪酬福利工作，本公司主要實行的薪酬政策主要有以下幾種形式：

經營管理人員(母公司和子公司高管等)主要實行年薪制，加大績效工資佔總收入的比重，同時對績效獎勵等實行任期延期兌現，從政策和制度方面促進高管人員履行盡職義務和勤勉責任；一般管理人員、專業技術人員和生產員工等主要實行以崗定薪、崗變薪變、同工同酬的崗位績效制，通過建立完善的崗位職位評價體系，加大員工固定收入的比重，強化工資的保障功能，保證員工隊伍的穩定；同時還著力加大員工工作業績考核評價的力度，促進收入分配體系的更加公平、公正、科學，使本公司發展的成果更好惠及每名員工。針對子公司的不同特點，我們還積極探索對管理、銷售和技術人員實行多種分配要素參與的薪酬分配體系，以更好促進關鍵人才的工作積極性和創造性，對生產員工實行計件工資等，以有效提高生產效率。積極引導管理基礎紮實、經營發展穩定的企業嘗試實行寬帶薪酬制度和專業技術人員、核心人員評聘制度，打通職業發展和薪酬調整通道，以更全面的促進員工工作的積極性和創造性，營造和諧穩定的勞動用工環境。

另外，本公司還建立了完善的福利保障體系，為員工足額繳納社會保險和住房公積金，建立了企業年金制度(補充養老保險)和補充醫療保險，按時發放高溫補貼和取暖補貼等，全面保障員工的合法權益。

## 培訓計劃

本公司培訓計劃主要包括董事、監事及高級管理人員培訓，企業高級經營管理人才培訓、高校畢業生入職培訓、人力資源經理培訓、投資者關係培訓、法律顧問繼續教育、特種作業人員培訓、水泥企業生產管理培訓、環境節能質量科技統計培訓、首席職工培訓、支部規範化培訓等，共計9,000餘人次。

## 員工專業構成統計(截至二零一四年十二月三十一日)

員工專業	員工人數
生產人員	17,185
銷售人員	2,976
技術人員	2,993
財務人員	1,053
行政人員	3,427
其他人員	1,119
	<hr/>
總計	28,753
	<hr/> <hr/>

## 員工教育程度統計(截至二零一四年十二月三十一日)

教育程度	員工人數
研究生及以上學歷	627
大學本科學歷	7,923
大專學歷	5,796
中專及以下學歷	14,407
	<hr/>
總計	28,753
	<hr/> <hr/>

## 外匯風險管理

本集團主要於中國經營業務。本集團於報告期的銷售所得及採購支出大部份以人民幣計值。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。本集團的貨幣資金主要以人民幣持有。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，於二零一四年十二月三十一日，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合交易所有限公司(「香港聯交所」)披露或登記於根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊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	佔該股權類別 已發行股本的 百分比 (%)	佔全部 已發行股本 百分比 (%)
A股	北京金隅集團有限責任公司	直接實益擁有	2,292,881,099	63.42	47.92
A股	中國中材股份有限公司	直接實益擁有	239,580,000	6.63	5.01
H股	BlackRock, Inc.	直接實益擁有	100,385,889	8.58	2.10
H股	FMR LLC	直接實益擁有	72,155,812	6.17	1.51
H股	Macquarie Group Limited	直接實益擁有	70,948,300	6.07	1.48
H股	Sloane Robinson LLP	直接實益擁有	70,497,000	6.03	1.47
H股	JPMorgan Chase & Co.	直接實益擁有	58,602,821	5.01	1.22

淡倉：

股權類別	股東名稱	身份及 權益性質	所持股份數目	佔該股權類別 已發行股本的 百分比 (%)	佔全部 已發行股本 百分比 (%)
H股	BlackRock, Inc.	直接實益擁有	10,328,000	0.88	0.22
H股	JPMorgan Chase & Co.	直接實益擁有	1,304,000	0.11	0.03
H股	Macquarie Group Limited	直接實益擁有	30,000	0.00	0.00

除上文所披露者外，就董事所知，於二零一四年十二月三十一日，概無其他人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根據本公司按照證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊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

於二零一四年十二月三十一日，概無本公司董事、監事及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之權益或淡倉(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)，或根據證券及期貨條例第352條之規定須於存置的權益登記冊內記錄或根據上市規則附錄十所載上市公司發行人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之權益或淡倉。

## 有關董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司按不遜標準守則所規定準則的條款，採納有關董事、監事及有關僱員的證券交易標準守則。有關僱員倘擁有有關買賣本公司證券且足以影響本公司股價的未公開內幕消息，亦須遵守規定的標準守則。

截至二零一四年十二月三十一日，董事並不知悉於報告期內董事、監事及有關員工有違規定的標準守則。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規定的標準守則。

## 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式，致力達到並維持企業管治的整體高水準，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，本公司應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。本公司已於報告期內應用上市規則附錄十四所載企業管治守則(「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。本集團一直致力就條例變更及最佳常規的發展進行檢討及提升其內部監控及程式。

依董事意見，本公司於報告期內一直遵守企業管治守則的守則條文。

於報告期內，本公司已進一步落實企業管治常規。

展望將來，本公司會持續檢討企業管治常規，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。

## 修訂公司章程

二零一四年三月二十六日完成建議配售、母公司認購及基金認購後，董事會議決兩項對本公司的公司章程(「**公司章程**」)的修訂，以反映完成建議配售後本公司全部已發行股本及股權結構的變化。對公司章程的修訂於二零一四年四月十一日生效。修訂詳情於本公司日期為二零一四年四月十一日的公告披露。

## 審計委員會

本公司已根據企業管治守則規定，成立審計委員會，並以書面訂明其職權範圍，其成立目的是審閱及監督本集團的財務報告過程。審計委員會由一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。於二零一五年三月二十五日召開的會議，審計委員會已審閱及考慮本集團報告期的綜合財務報表。審計委員會亦建議董事會採納本集團報告期的綜合財務報表。

審計委員會成員為：張成福(獨立非執行董事)、徐永模(獨立非執行董事)、葉偉明(獨立非執行董事)、王光進(獨立非執行董事)及于凱軍(非執行董事)。張成福為審計委員會主席。

## 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就填補董事會空缺的候選人向董事會作出提名。薪酬及提名委員會由石喜軍(執行董事)、于凱軍(非執行董事)、張成福(獨立非執行董事)、徐永模(獨立非執行董事)及王光進(獨立非執行董事)五名成員組成。徐永模為薪酬及提名委員會主席。

## 購入、出售或贖回本公司的上市證券

於報告期內，本公司及其子公司均無購入、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(<http://www.bbm.com.cn/listco>)刊登。本公司將適時向其股東寄發報告期的年報。年報載有上市規則附錄十六規定的一切資料，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(<http://www.bbm.com.cn/listco>)發佈。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一五年四月二十八日(星期二)至二零一五年五月二十七日(星期三)止期間(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記，以釐定股東是否有權出席股東周年大會並於會上投票。為符合資格有權出席本公司即將於二零一五年五月二十七日(星期三)舉行的股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶連同有關股票，必須於二零一五年四月二十七日(星期一)下午四時三十分前交回本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

本公司將由二零一五年六月四日(星期四)至二零一五年六月八日(星期一)止期間(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記，以釐定股東是否有權收取報告期的末期股息。為符合資格有權收取報告期的末期股息，所有股份過戶連同有關股票，必須於二零一五年六月三日(星期三)下午四時三十分前交回本公司H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712 -1716室。

## 致謝

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝各位股東及本集團業務夥伴的支持和幫助。相信在各位股東的大力支持和全體員工的共同努力下，本公司定將實現各項業務的快速發展，為股東創造更大的投資價值。

承董事會命  
北京金隅股份有限公司  
主席  
蔣衛平

中國，北京  
二零一五年三月二十六日

於本公告日期，本公司執行董事為蔣衛平、姜德義、石喜軍、臧峰、王洪軍及王世忠；本公司非執行董事為于凱軍；以及本公司獨立非執行董事為張成福、徐永模、葉偉明及王光進。