

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)

截至二零一九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91,829.3百萬元，較二零一八年增加10.5%
- 主營業務毛利率為26.5%，較二零一八年減少0.2個百分點
- 淨利潤為人民幣5,178.1百萬元，較二零一八年增加20.9%
- 歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣3,693.6百萬元，較二零一八年增加13.3%
- 核心歸屬於母公司股東的淨利潤(不計算投資物業公允價值的稅後淨收益)為人民幣3,146.0百萬元，較二零一八年增加人民幣267.3百萬元或9.3%
- 歸屬於母公司股東的基本每股收益為人民幣0.35元，較二零一八年增加人民幣0.04元
- 董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股人民幣0.12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**」)截至二零一九年十二月三十一日止年度(「**報告期**」)的經審計全年業績，連同二零一八年的比較數字。本業績已經由本公司審計委員會(「**審計委員會**」)審閱。

經營業績

於報告期內，本集團的歸屬於母公司股東的淨利潤約為人民幣3,693.6百萬元，比去年增加約13.3%；基本每股收益約為人民幣0.35元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣0.31元)，比去年增加約12.9%；報告期末歸屬於母公司股東權益合計約為人民幣61,131.2百萬元，比報告期初增加約人民幣3,465.7百萬元。

股息

董事會建議派付報告期的末期股息每股人民幣0.12元(稅前)(截至二零一八年十二月三十一日止年度：每股人民幣0.055元(稅前))，有待股東於二零二零年五月十九日(星期二)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，預期將於二零二零年七月十七日(星期五)或前後派付予於二零二零年六月二日(星期二)(「**登記日**」)列於股東名冊的H股(「**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利前，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，故其應得股利將被預扣企業所得稅。本公司將不會就截止至登記日應付本公司H股股東名冊上的任何自然人股東的股息預扣個人所得稅。

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。

滬股通投資者利潤分配事宜

對於香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）投資者（包括企業和個人）投資上海證券交易所上市的本公司A股股票（「**A股**」）（「**滬股通**」），其股利紅利將由本公司通過中國證券登記結算有限公司上海分公司按股票名義持有人賬戶以人民幣派發。本公司將按照10%的稅率代扣所得稅，並向主管稅務機關辦理扣繳申報。對於滬股通投資者中屬於其他國家稅收居民且其所在國與中國簽訂的稅收協定規定股利紅利所得稅率低於10%的，企業及個人可以自行或委託代扣代繳義務人，向本公司主管稅務機關提出享受稅收協定待遇的申請，主管稅務機關審核後，按已徵稅款和根據稅收協定稅率計算的應納稅款的差額退稅予該等企業和個人。

滬股通投資者股權登記日、現金股利派發日及其他時間安排與A股股東一致。

港股通投資者利潤分配事宜

對於上海證券交易所投資者（包括企業和個人）投資香港聯交所上市的H股股票（「**港股通**」），根據本公司與中國證券登記結算有限責任公司上海分公司將簽署之《**港股通H股股票現金紅利派發協議**》之約定，中國證券登記結算有限公司上海分公司作為**港股通H股**投資者名義持有人接收本公司派發的現金股利，並通過其登記結算系統將現金股利發放至相關**港股通H股**股票投資者。

港股通H股股票投資者的現金股利以人民幣派發。

根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知(財稅[2014]81號)》的相關規定：對內地個人投資者通過滬港通投資香港聯交所上市H股取得的股利紅利，H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。對內地證券投資基金通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的股利紅利，比照個人投資者徵稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股利紅利所得稅款，應納稅款由內地企業投資者自行申報繳納。

港股通投資者股權登記日、現金紅利派發日及其他時間安排與H股股東一致。

合併利潤表

金額單位：人民幣元

	附註	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
營業收入	5	91,829,311,097.05	83,116,733,092.15
減：營業成本	6	67,402,240,134.58	60,720,721,116.68
税金及附加		3,405,479,644.18	3,151,475,912.48
銷售費用	7	3,076,483,834.81	2,915,690,243.38
管理費用	8	7,056,088,671.56	7,155,497,049.68
研發費用	9	232,888,822.88	154,340,576.16
財務費用	10	3,397,042,746.61	3,047,478,342.17
其中：利息費用		6,836,733,107.83	6,676,289,245.63
利息收入		712,519,742.58	269,724,243.63
加：其他收益	11	738,078,540.73	769,376,627.47
投資收益	12	259,882,805.24	629,155,191.67
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		388,081,883.98	371,432,235.92
以攤餘成本計量的金融資產終止確認 收益(損失以「-」號填列)		(443,184,451.58)	-
公允價值變動收益	13	759,365,787.90	476,516,247.71
信用減值損失(損失以「-」號填列)	14	(467,906,969.95)	(377,815,478.90)
資產減值損失(損失以「-」號填列)	15	(642,657,903.94)	(827,770,147.15)
資產處置收益/(損失)		39,433,482.23	(72,270,242.82)
營業利潤		7,945,282,984.64	6,568,722,049.58
加：營業外收入	5	522,575,890.90	391,860,471.10
減：營業外支出	6	534,038,828.15	515,947,776.94
利潤總額		7,933,820,047.39	6,444,634,743.74
減：所得稅費用	16	2,755,672,377.61	2,163,209,508.92
淨利潤		5,178,147,669.78	4,281,425,234.82
按經營持續性分類			
持續經營淨利潤		5,178,147,669.78	4,281,425,234.82
按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司所有者的淨利潤		3,693,582,654.45	3,260,449,276.97
少數股東損益		1,484,565,015.33	1,020,975,957.85

合併利潤表(續)

金額單位：人民幣元

	附註	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
其他綜合收益的稅後淨額		34,203,076.54	(183,560,942.69)
歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		25,316,592.01	(47,258,838.29)
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的變動額		23,445,873.00	(16,710,741.00)
其他權益工具投資公允價值變動		(2,472,685.22)	(29,595,877.63)
將重分類進損益的其他綜合收益			
權益法下可轉損益的其他綜合收益		-	(4,136,231.56)
外幣財務報表折算差額		4,343,404.23	3,184,011.90
		<u>25,316,592.01</u>	<u>(47,258,838.29)</u>
其他綜合收益分別扣除所得稅影響後的淨額		<u>25,316,592.01</u>	<u>(47,258,838.29)</u>
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		<u>8,886,484.53</u>	<u>(136,302,104.40)</u>
綜合收益總額		<u>5,212,350,746.32</u>	<u>4,097,864,292.13</u>
其中：歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		<u>3,718,899,246.46</u>	<u>3,213,190,438.68</u>
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<u>1,493,451,499.86</u>	<u>884,673,853.45</u>
每股收益	17		
基本每股收益(人民幣元/股)		<u>0.35</u>	<u>0.31</u>
稀釋每股收益(人民幣元/股)		<u>0.35</u>	<u>0.31</u>

合併資產負債表
金額單位：人民幣元

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
資產			
流動資產			
貨幣資金		21,325,042,578.37	18,774,468,260.66
交易性金融資產		1,015,278,286.73	1,034,558,112.73
應收票據	19	5,202,609,351.30	10,720,555,717.69
應收賬款	20	8,001,473,532.63	7,440,085,450.85
應收款項融資		501,846,392.39	505,226,096.81
預付款項		1,524,225,471.45	2,008,371,750.64
其他應收款		9,067,357,777.42	9,941,619,578.19
存貨	21	121,531,025,336.50	114,912,793,681.36
合同資產		42,952,083.21	—
持有待售資產		—	109,534,153.31
其他流動資產		6,284,046,698.11	3,710,725,422.82
流動資產合計		174,495,857,508.11	169,157,938,225.06
非流動資產			
債權投資		206,933,697.53	—
長期應收款		1,021,971,024.22	802,351,921.55
長期股權投資		3,988,531,537.26	3,036,757,009.85
其他權益工具投資		382,047,682.07	396,187,115.71
其他非流動金融資產		—	214,980,000.00
投資性房地產		29,632,244,749.53	21,327,245,245.17
固定資產		44,512,207,458.24	44,692,772,001.56
在建工程		2,279,231,800.75	2,929,675,428.99
使用權資產		589,176,549.64	—
無形資產		16,625,761,408.49	16,691,754,296.12
商譽		2,591,468,983.05	2,740,287,649.80
長期待攤費用		1,276,284,193.48	1,242,705,854.17
遞延所得稅資產		3,988,640,507.00	3,454,590,218.09
其他非流動資產		533,398,608.96	1,588,846,733.06
非流動資產合計		107,627,898,200.22	99,118,153,474.07
資產總計		282,123,755,708.33	268,276,091,699.13

合併資產負債表(續)

金額單位：人民幣元

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 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	22	37,217,682,474.50	39,880,392,209.57
應付票據	23	1,976,142,322.65	2,080,749,336.98
應付賬款	24	17,701,948,542.45	18,357,615,866.65
預收款項		334,666,882.90	317,903,204.75
合同負債		24,557,147,374.24	23,715,168,353.77
應付職工薪酬		490,892,896.45	393,840,303.30
應交稅費		2,515,633,050.02	2,527,195,602.24
其他應付款		8,517,423,661.65	8,352,595,483.33
持有待售負債		—	40,291,356.83
一年內到期的非流動負債		20,319,530,862.57	18,543,864,543.14
短期融資券	25	3,298,801,089.25	6,500,000,000.00
其他流動負債		10,776,488,930.30	8,492,714,136.95
流動負債合計		127,706,358,086.98	129,202,330,397.51
非流動負債			
長期借款	26	35,787,401,022.47	30,506,054,265.70
應付債券	25	27,460,996,718.14	20,231,089,289.70
租賃負債		317,196,853.52	—
長期應付款		17,818,306.88	315,856,652.08
長期應付職工薪酬		647,490,892.12	674,179,502.11
預計負債		803,168,068.27	606,650,918.54
遞延收益		837,416,381.95	888,404,866.72
遞延所得稅負債		5,992,070,007.93	5,960,849,194.26
其他非流動負債		22,488,938.80	676,174,065.29
非流動負債合計		71,886,047,190.08	59,859,258,754.40
負債合計		199,592,405,277.06	189,061,589,151.91

合併資產負債表(續)

金額單位：人民幣元

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 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	14,962,000,000.00	14,962,000,000.00
其中：永續債	14,962,000,000.00	14,962,000,000.00
資本公積	6,434,307,002.11	5,273,970,842.54
其他綜合收益	232,267,913.04	206,951,321.03
專項儲備	32,250,174.13	20,124,124.94
盈餘公積	1,926,994,968.55	1,537,434,040.24
一般風險準備	359,957,564.90	340,792,201.29
未分配利潤	26,505,650,840.60	24,646,427,835.84
歸屬於母公司所有者權益合計	61,131,199,597.33	57,665,471,499.88
少數股東權益	21,400,150,833.94	21,549,031,047.34
股東權益合計	82,531,350,431.27	79,214,502,547.22
負債和股東權益總計	282,123,755,708.33	268,276,091,699.13

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—基本準則》以及其後頒佈及修訂的具體會計準則、應用指南、解釋以及其他相關規定(統稱「**企業會計準則**」)編製。

本財務報表以持續經營為基礎列報。

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。持有待售的處置組，按照賬面價值與公允價值減去出售費用後的淨額孰低計價。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. 重要企業會計政策及會計估計

會計政策變更

新租賃準則

2018年，財政部頒佈了修訂的《企業會計準則第21號—租賃》(簡稱「**新租賃準則**」)，新租賃準則採用與現行融資租賃會計處理類似的單一模型，要求承租人對除短期租賃和低價值資產租賃以外的所有租賃確認使用權資產和租賃負債，並分別確認折舊和利息費用。本集團自2019年1月1日開始按照新修訂的租賃準則進行會計處理，並根據銜接規定，對可比期間信息不予調整，首次執行日新租賃準則與現行租賃準則的差異追溯調整2019年年初留存收益：

- (1) 對於首次執行日之前的融資租賃，本集團按照融資租入資產和應付融資租賃款的原賬面價值，分別計量使用權資產和租賃負債；

- (2) 對於首次執行日之前的經營租賃，本集團根據剩餘租賃付款額按首次執行日的增量借款利率折現的現值計量租賃負債；除某些重大經營租賃，根據每項租賃按照與租賃負債相等的金額，並根據預付租金進行必要調整計量使用權資產；對於某些重大經營租賃，假設自租賃期開始日即採用新租賃準則，採用首次執行日的本集團作為承租方的增量借款利率作為折現率的賬面價值確定租賃負債，並計量使用權資產。
- (3) 本集團按照對使用權資產進行減值測試並進行相應的會計處理。

本集團對首次執行日之前租賃資產屬於低價值資產的經營租賃或將於12個月內完成的經營租賃，採用簡化處理，未確認使用權資產和租賃負債。

對於2018年財務報表中披露的重大經營租賃尚未支付的最低租賃付款額，本集團按2019年1月1日本集團作為承租人的增量借款利率折現的現值，與2019年1月1日計入合併資產負債表的租賃負債的差異調整過程如下：

金額單位：人民幣元

2018年12月31日重大經營租賃最低租賃付款額	1,074,063,817.13
減：採用簡化處理的最低租賃付款額	36,163,097.43
其中：剩餘租賃期少於12個月的租賃	34,623,246.03
剩餘租賃期超過12個月的低價值資產租賃	1,539,851.40
加：未在2018年12月31日確認但合理確定將行使續租選擇權導致的租賃付款額增加	211,590,407.22
加權平均增量借款利率	5.14%
2019年1月1日經營租賃付款額現值	1,116,600,498.79
加：2018年12月31日應付融資租賃款	13,468,876.97
2019年1月1日租賃負債	1,130,069,375.76

執行新租賃準則對2019年1月1日合併資產負債表項目的影響如下：

合併資產負債表

金額單位：人民幣元

	賬面數	假設按原準則	影響
使用權資產	1,154,078,494.31	–	1,154,078,494.31
固定資產	44,667,521,680.58	44,692,772,001.56	(25,250,320.98)
長期待攤費用	1,117,784,329.34	1,242,705,854.17	(124,921,524.83)
長期應付款	299,949,336.99	315,856,652.08	(15,907,315.09)
一年內到期的租賃負債	172,134,210.97	–	172,134,210.97
租賃負債	957,935,164.79	–	957,935,164.79
未分配利潤	24,607,271,890.46	24,646,427,835.84	(39,155,945.38)
少數股東權益	21,477,931,580.55	21,549,031,047.34	(71,099,466.79)

執行新租賃準則對2019年12月31日合併財務報表的影響如下：

合併資產負債表

金額單位：人民幣元

	賬面數	假設按原準則	影響
預付賬款	1,524,225,471.45	1,537,737,295.16	(13,511,823.71)
其他應收款	9,067,357,777.42	9,067,490,877.42	(133,100.00)
其他流動資產	6,284,046,698.11	6,285,563,367.47	(1,516,669.36)
固定資產	44,512,207,458.24	44,528,669,601.48	(16,462,143.24)
使用權資產	589,176,549.64	–	589,176,549.64
長期待攤費用	1,276,284,193.48	1,436,013,915.60	(159,729,722.12)
應付賬款	17,701,948,542.45	17,702,979,736.42	(1,031,193.97)
其他應付款	8,517,423,661.65	8,517,615,565.36	(191,903.71)
一年內到期的非流動負債	20,319,530,862.57	20,210,022,686.65	109,508,175.92
租賃負債	317,196,853.52	–	317,196,853.52
長期應付款	17,818,306.88	31,287,183.85	(13,468,876.97)
未分配利潤	26,505,650,840.60	26,514,978,468.47	(9,327,627.87)
少數股東權益	21,400,150,833.94	21,405,013,169.65	(4,862,335.71)

合併利潤表

金額單位：人民幣元

	賬面數	假設按原準則	影響
營業成本	67,402,240,134.58	67,438,394,422.80	(36,154,288.22)
財務費用	3,397,042,746.61	3,362,014,208.57	35,028,538.04
銷售費用	3,076,483,834.81	3,082,415,913.77	(5,932,078.96)
管理費用	7,056,088,671.56	7,067,160,275.20	(11,071,603.64)
營業外收入	522,575,890.90	444,639,875.10	77,936,015.80

本公司

於首次執行日及2019年，新租賃準則對本公司的財務報表無重大影響。

此外，首次執行日開始本集團將償還租賃負債本金和利息所支付的現金在現金流量表中計入籌資活動現金流出，支付的採用簡化處理的短期租賃付款額和低價值資產租賃付款額以及未納入租賃負債計量的可變租賃付款額仍然計入經營活動現金流出。

財務報表列報方式變更

根據《關於修訂印發2019年度一般企業財務報表格式的通知》(財會[2019]6號)及《關於修訂印發合併財務報表格式(2019版)的通知》(財會[2019]16號)的要求，資產負債表中，「應收票據及應收賬款」項目分拆為「應收票據」、「應收賬款」及「應收款項融資」，「應付票據及應付賬款」項目分拆為「應付票據」及「應付賬款」；利潤表中，「研發費用」項目除反映進行研究與開發過程中發生的費用化支出外，還包括了原在「管理費用」項目中列示的自行開發無形資產的攤銷；本集團相應追溯調整了比較數據。該會計政策變更對合併及公司淨利潤和股東權益無影響。

執行新財務報表格式列報方式對2019年1月1日合併資產負債表項目的影響如下：

金額單位：人民幣元

	賬面數	假設按原準則	影響數
應收票據及應收賬款	18,665,867,265.35	(18,665,867,265.35)	-
應收票據	-	10,720,555,717.69	10,720,555,717.69
應收賬款	-	7,440,085,450.85	7,440,085,450.85
應收款項融資	-	505,226,096.81	505,226,096.81
	<u>18,665,867,265.35</u>	<u>-</u>	<u>18,665,867,265.35</u>

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二零一九年十二月三十一日的財務狀況以及二零一九年度的經營成果和現金流量。

4. 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4個經營報告分部：

- (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、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；
- (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。

分部資產和分部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

截至二零一九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	40,596,553,417.73	24,498,816,331.59	22,190,751,212.69	4,543,190,135.04	-	-	91,829,311,097.05
分部間交易收入	1,232,748,739.60	2,179,611,418.41	-	811,101,639.97	-	(4,223,461,797.98)	-
	<u>41,829,302,157.33</u>	<u>26,678,427,750.00</u>	<u>22,190,751,212.69</u>	<u>5,354,291,775.01</u>	<u>-</u>	<u>(4,223,461,797.98)</u>	<u>91,829,311,097.05</u>
對合營企業和聯營企業的投資收益/(損失)	376,762,482.66	24,406,187.94	(230.82)	(13,086,555.80)	-	-	388,081,883.98
資產減值損失	483,278,805.88	131,134,751.56	(1,754,891.35)	29,999,237.85	-	-	642,657,903.94
信用減值損失	222,749,107.96	319,839,751.53	762,760.02	(75,444,649.56)	-	-	467,906,969.95
折舊費和攤銷費	786,616,361.92	268,954,805.31	45,365,270.13	281,300,453.30	85,476,845.19	-	4,467,713,735.85
利潤/(虧損)總額	5,483,611,811.33	(1,149,095,057.32)	3,396,936,049.14	2,047,020,534.49	(1,841,987,149.42)	(2,666,140.83)	7,933,820,047.39
所得稅費用	1,324,061,434.39	84,223,312.22	953,604,349.84	854,946,603.72	(460,496,787.35)	(666,535.21)	2,755,672,377.61
資產總額	81,070,517,884.87	14,109,126,858.19	143,937,289,841.84	91,267,880,110.43	1,783,137,260.29	(50,044,196,247.29)	282,123,755,708.33
負債總額	44,744,914,691.92	10,467,396,033.06	123,914,643,139.59	50,443,413,837.62	20,009,356,799.53	(49,987,319,224.66)	199,592,405,277.06
其他披露							
對合營企業和聯營企業的長期股權投資	2,190,218,086.28	(5,305,654.90)	983,374,194.03	820,244,911.85	-	-	3,988,531,537.26
長期股權投資以外的其他非流動資產增加額	3,283,118,150.87	1,219,077,074.00	60,021,601.56	7,099,792,542.37	-	-	11,662,009,368.80

截至二零一八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	36,954,168,073.35	20,272,619,855.61	22,240,207,534.48	3,649,737,628.71	-	-	83,116,733,092.15
分部間交易收入	3,042,450,289.19	919,540,791.53	-	281,082,702.55	-	(4,243,073,783.27)	-
	<u>39,996,618,362.54</u>	<u>21,192,160,647.14</u>	<u>22,240,207,534.48</u>	<u>3,930,820,331.26</u>	<u>-</u>	<u>(4,243,073,783.27)</u>	<u>83,116,733,092.15</u>
對合營企業和聯營企業的投資收益/(損失)	280,753,752.70	35,906,985.03	(1,617,410.16)	56,388,908.35	-	-	371,432,235.92
資產減值損失	409,463,189.74	7,634,604.95	312,652,501.83	93,376,937.92	-	4,642,912.71	827,770,147.15
信用減值損失	307,572,518.64	108,659,261.56	6,863,302.57	(41,427,817.27)	-	(3,851,786.60)	377,815,478.90
折舊費和攤銷費	3,633,819,431.95	269,539,187.04	37,600,384.79	468,243,842.88	21,935,468.71	-	4,431,138,315.37
利潤/(虧損)總額	3,284,405,950.92	(181,155,121.22)	2,850,574,587.30	1,526,717,107.48	(1,214,132,202.81)	178,224,422.07	6,444,634,743.74
所得稅費用	1,317,638,292.69	55,077,491.30	711,370,008.09	338,100,662.02	(303,533,050.70)	44,556,105.52	2,163,209,508.92
資產總額	90,020,977,682.66	13,073,641,075.39	126,217,983,770.22	75,216,846,451.08	253,521,912.16	(36,506,879,192.38)	268,276,091,699.13
負債總額	56,687,010,497.90	7,840,255,519.75	107,713,680,246.23	37,821,504,149.35	18,356,392,308.19	(39,357,253,569.51)	189,061,589,151.91
其他披露							
對合營企業和聯營企業的長期股權投資	1,842,554,554.51	732,387,452.93	27,874,424.85	433,940,577.56	-	-	3,036,757,009.85
長期股權投資以外的其他非流動資產增加額	4,364,528,255.51	1,541,107,793.13	35,612,130.47	9,879,629,777.97	-	-	15,820,877,957.08

地理信息

金額單位：人民幣元

營業收入

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
亞洲	91,592,678,583.02	82,901,774,716.23
歐洲	180,604,927.59	72,367,340.49
非洲	31,582,804.82	30,684,480.77
其他	24,444,781.62	111,906,554.66
	<u>91,829,311,097.05</u>	<u>83,116,733,092.15</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

截至二零一九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(截至二零一八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：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
主營業務營業收入	90,935,860,015.15	82,397,424,970.14
其他業務營業收入	893,451,081.90	719,308,122.01
	<u>91,829,311,097.05</u>	<u>83,116,733,092.15</u>
	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
與客戶之間的合同產生的收入	89,580,358,684.47	81,460,171,982.90
租賃收入	1,976,602,651.71	1,387,969,898.65
其中：投資性房地產租金收入	1,777,881,775.95	1,177,306,391.53
其他租賃收入	198,720,875.76	210,663,507.12
利息收入	272,349,760.87	268,591,210.60
	<u>91,829,311,097.05</u>	<u>83,116,733,092.15</u>

營業外收入呈列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
罰款淨收入	139,783,448.15	89,311,388.60
拆遷補償／政府補助	111,663,451.47	162,768,716.76
無法支付的款項	118,600,989.34	64,992,893.98
其他	152,528,001.94	74,787,471.76
	522,575,890.90	391,860,471.10

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：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
主營業務營業成本	66,853,646,561.76	60,393,762,973.39
其他業務營業成本	548,593,572.82	326,958,143.29
	67,402,240,134.58	60,720,721,116.68

營業外支出呈列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
非流動資產報廢損失	143,523,231.54	75,518,346.18
其中：固定資產報廢損失	142,147,754.65	75,278,159.30
其他非流動資產處置損失	1,375,476.89	240,186.88
非常損失	7,937,317.21	52,934,217.29
公益性捐贈支出	34,373,605.55	984,505.00
賠償金、違約金及罰款支出	312,617,568.37	175,016,499.09
其他支出	35,587,105.48	211,494,209.38
	534,038,828.15	515,947,776.94

7. 銷售費用

金額單位：人民幣元

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
職工薪酬	979,339,136.12	880,655,928.70
辦公費	361,559,228.47	251,984,873.08
租賃費	72,042,739.79	134,522,095.39
代理中介費	419,911,565.97	431,527,611.38
廣告宣傳費	322,474,958.37	344,374,803.42
運輸費	860,511,142.06	815,165,809.84
其他	60,645,064.03	57,459,121.57
	3,076,483,834.81	2,915,690,243.38

8. 管理費用

金額單位：人民幣元

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
職工薪酬	2,800,165,692.88	2,760,126,708.05
辦公費	1,130,399,958.32	1,112,193,130.07
水電動能費	86,869,188.26	88,528,561.35
中介服務費	339,585,155.54	382,411,849.53
租賃費	75,649,865.17	121,349,670.16
排污綠化費	57,517,915.36	70,230,207.33
停工損失	799,239,796.44	792,989,324.94
其他	1,766,661,099.59	1,827,667,598.25
	7,056,088,671.56	7,155,497,049.68

上述中介服務費包括本公司支付給安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)的集團合併報表審計費5,800,000元(含稅)(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣5,200,000元)，以及集團內企業年度財務報表審計和其他鑒證服務費用。

9. 研發費用

金額單位：人民幣元

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
職工薪酬	126,743,571.86	81,024,416.65
材料設備費	33,144,983.17	50,538,433.69
差旅交通費	4,180,367.53	4,901,059.37
其他	68,819,900.32	17,876,666.45
	<u>232,888,822.88</u>	<u>154,340,576.16</u>

10. 財務費用

金額單位：人民幣元

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
利息支出	6,836,733,107.83	6,676,289,245.63
其中：5年內須全部償還的銀行貸款及其他貸款 利息	6,753,197,751.10	6,635,830,758.31
5年以上須償還的銀行貸款及其他貸款 利息	50,557,239.47	40,458,487.32
租賃負債利息支出	32,978,117.26	—
減：利息收入	712,519,742.58	269,724,243.63
減：利息資本化金額(附註)	2,966,468,446.68	3,607,912,380.20
匯兌(收益)/損失	(89,812.42)	47,420,627.99
手續費	138,841,337.86	126,939,441.92
其他	100,546,302.60	74,465,650.46
	<u>3,397,042,746.61</u>	<u>3,047,478,342.17</u>

附註：截至二零一九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28,516,793.52元(二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣13,070,277.66元)及房地產開發成本人民幣2,937,951,653.16元(二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣3,594,842,102.54元)。

利息收入明細如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
貨幣資金	237,415,806.87	203,330,712.58
長期應收款	149,408,177.14	52,060,377.57
其他債權投資	325,695,758.57	14,333,153.48
合計	<u>712,519,742.58</u>	<u>269,724,243.63</u>

上述利息收入中無已發生減值的金融資產產生的利息收入。

11. 其他收益

金額單位：人民幣元

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 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	577,918,676.86	595,274,443.74	與收益相關
其他補貼收入	158,559,863.87	162,538,112.07	與資產／收益相關
供熱補助	1,600,000.00	3,187,959.04	與收益相關
	<u>738,078,540.73</u>	<u>769,376,627.47</u>	

本集團將增值稅返還，與拆遷重建相關的以及與經營相關的政府補助在其他收益中列報，將與重建無關的拆遷補償在營業外收入列報。

12. 投資收益

金額單位：人民幣元

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
權益法核算的長期股權投資收益	388,081,883.97	371,432,235.92
處置長期股權投資產生的投資收益	13,872,102.30	88,513,125.88
交易性金融資產在持有期間的投資收益	759,000.00	130,786,598.62
其他權益工具投資在持有期間取得的股利收入	570,951.93	—
處置交易性金融資產取得的投資收益	283,724,406.29	—
以攤餘成本計量的金融資產在持有期間取得的投資收益	6,933,705.75	24,407,626.67
股利收入	—	6,198,333.20
購買日之前持有的被購買方股權按公允價值進行重新計量利得	9,248,144.36	—
以攤餘成本計量的金融資產終止確認損失	(443,184,451.58)	—
其他	(122,937.78)	7,817,271.38
	<u>259,882,805.24</u>	<u>629,155,191.67</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團的投資收益的匯回均無重大限制。於二零一九年，本集團的投資收益中來自上市股票投資淨損失人民幣20,146,588.49元(二零一八年：淨收益人民幣6,146,686.40元)。

13. 公允價值變動收益

金額單位：人民幣元

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	29,316,032.41	(32,417,372.24)
按公允價值計量的投資性房地產	730,049,755.49	508,933,619.95
	<u>759,365,787.90</u>	<u>476,516,247.71</u>

14. 信用減值損失

金額單位：人民幣元

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
應收票據壞賬損失	75,094,859.97	65,855,058.00
應收賬款壞賬損失	325,580,289.24	66,320,528.73
其他應收款壞賬損失	76,574,988.60	252,477,198.03
長期應收款壞賬損失	(10,075,432.43)	(6,837,305.86)
合同資產減值損失	732,264.57	—
	<u>467,906,969.95</u>	<u>377,815,478.90</u>

15. 資產減值損失

金額單位：人民幣元

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
存貨跌價損失	155,530,616.35	376,176,703.19
固定資產減值損失	274,124,544.97	370,651,402.65
在建工程減值損失	3,682,030.38	56,147,247.34
無形資產減值損失	50,059,859.26	6,389,961.93
商譽減值損失	150,000,000.00	—
其他	9,260,852.98	18,404,832.04
	<u>642,657,903.94</u>	<u>827,770,147.15</u>

16. 所得稅費用

金額單位：人民幣元

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
當期所得稅費用	3,236,391,368.60	2,593,086,938.71
遞延所得稅費用	(480,718,990.99)	(429,877,429.79)
	<u>2,755,672,377.61</u>	<u>2,163,209,508.92</u>

所得稅費用與利潤總額的對賬列示如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
利潤總額	7,933,820,047.39	6,444,634,743.74
按法定稅率計算的所得稅費用	1,983,455,011.85	1,611,158,685.94
某些子公司適用不同稅率的影響	(104,377,569.77)	(46,473,012.58)
對以前期間當期所得稅的調整	22,443,797.43	(7,053,843.69)
歸屬於合營企業和聯營企業的損益	(66,360,611.06)	(92,858,058.98)
無須納稅的收入	(15,777,403.25)	(1,549,583.30)
不可抵扣的費用	126,499,001.90	96,317,516.63
未確認的可抵扣暫時性差異的影響和可抵扣虧損	809,790,150.51	603,667,804.90
	<u>2,755,672,377.61</u>	<u>2,163,209,508.92</u>
按本集團實際稅率計算的所得稅費用	<u>2,755,672,377.61</u>	<u>2,163,209,508.92</u>

17. 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金額計算。新發行普通股股金額，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：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 經審核
收益		
歸屬於本公司普通股股東的當期淨利潤 (人民幣元)	<u>3,693,582,654.45</u>	<u>3,260,449,276.97</u>
股份		
本公司發行在外普通股的加權平均股數	<u>10,677,771,134.00</u>	<u>10,677,771,134.00</u>
基本每股收益	<u>0.35</u>	<u>0.31</u>

本公司無稀釋性潛在普通股。

18. 股息

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一八年 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0.12元(稅前) (截至二零一八年十二月三十一日止年度： 每股人民幣0.055元)(稅前)	<u>1,281,333</u>	<u>587,277</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。

19. 應收票據

金額單位：人民幣元

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
銀行承兌匯票	4,518,509,076.65	9,514,351,643.03
商業承兌匯票	825,050,192.62	1,272,059,132.66
	<u>5,343,559,269.27</u>	<u>10,786,410,775.69</u>
減：應收票據壞賬準備	140,949,917.97	65,855,058.00
	<u>5,202,609,351.30</u>	<u>10,720,555,717.69</u>

於二零一九年十二月三十一日，用於貼現取得短期借款的應收票據為人民幣92,052,474.50元(二零一八年十二月三十一日：人民幣129,872,209.57元)。

截至二零一九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：

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
報告期初餘額	65,855,058.00	—
報告期內計提	75,094,859.97	65,855,058.00
	<u>140,949,917.97</u>	<u>65,855,058.00</u>

20. 應收賬款

金額單位：人民幣元

外部第三方應收賬款信用期通常為一至六個月，應收關聯方無固定還款期。應收賬款並不計息。

應收賬款的賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
一年以內(含一年)	6,025,933,817.48	5,875,572,619.57
一年至二年(含二年)	1,812,861,436.65	1,399,257,206.82
二年至三年(含三年)	875,311,528.23	831,428,398.76
三年至四年(含四年)	482,639,054.25	560,230,050.44
四年至五年(含五年)	456,696,773.03	376,422,298.49
五年以上	968,507,647.38	820,700,395.22
	<u>10,621,950,257.02</u>	<u>9,863,610,969.30</u>
減：應收賬款壞賬準備	<u>2,620,476,724.39</u>	<u>2,423,525,518.45</u>
	<u><u>8,001,473,532.63</u></u>	<u><u>7,440,085,450.85</u></u>

應收賬款壞賬準備的變動如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 經審核	截至二零一八年 十二月三十一日 經審核
年初餘額	2,423,525,518.45	2,231,874,010.93
本年計提	376,975,737.13	68,999,649.21
收購子公司轉入	15,437,643.47	168,686,325.27
年內轉回	(51,395,447.89)	(2,679,120.48)
年內轉銷	(24,878,817.44)	(10,080,941.31)
處置子公司轉出	(38,992,282.51)	(33,171,288.40)
轉為持有待售	-	(103,116.77)
其他轉出	(80,195,626.82)	-
	<u>2,620,476,724.39</u>	<u>2,423,525,518.45</u>

	二零一九年十二月三十一日			
	賬面餘額		壞賬準備	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
單項計提壞賬準備	1,010,803,184.21	9.52	612,293,506.18	60.57
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	9,611,147,072.81	90.48	2,008,183,218.21	20.89
	10,621,950,257.02	100.00	2,620,476,724.39	24.57

	二零一八年十二月三十一日			
	賬面餘額		壞賬準備	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
單項計提壞賬準備	1,015,810,002.46	10.30	407,164,476.35	40.08
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	8,847,800,966.84	89.70	2,016,361,042.10	22.79
	9,863,610,969.30	100.00	2,423,525,518.45	24.57

21. 存貨

金額單位：人民幣元

	二零一九年十二月三十一日		
	賬面餘額	跌價準備	賬面價值
原材料	2,203,791,559.92	94,201,495.59	2,109,590,064.33
在產品	1,057,167,684.03	6,484,413.09	1,050,683,270.94
產成品	2,708,644,733.14	179,881,949.41	2,528,762,783.73
周轉材料	10,725,951.18	–	10,725,951.18
開發成本	97,856,892,687.73	7,169,850.12	97,849,722,837.61
開發產品	18,333,890,490.13	427,977,001.15	17,905,913,488.98
合同履約成本	96,439,125.88	20,812,186.15	75,626,939.73
	122,267,552,232.01	736,526,895.51	121,531,025,336.50

二零一八年十二月三十一日

	賬面餘額	跌價準備	賬面價值
原材料	2,042,210,001.97	111,744,448.57	1,930,465,553.40
在產品	920,704,467.26	26,892,195.65	893,812,271.61
產成品	2,798,863,930.37	62,487,076.76	2,736,376,853.61
周轉材料	20,916,607.52	81,472.31	20,835,135.21
開發成本	96,699,933,733.25	7,169,850.12	96,692,763,883.13
開發產品	13,045,110,219.65	470,289,422.94	12,574,820,796.71
合同履約成本	74,705,027.12	10,985,839.43	63,719,187.69
	<u>115,602,443,987.14</u>	<u>689,650,305.78</u>	<u>114,912,793,681.36</u>

存貨跌價準備變動如下：

二零一九年

	年初餘額	本年度變化				年末餘額
		本年計提	處置子公司 轉出	轉回	核銷	
原材料	111,744,448.57	11,195,121.86	1,150,014.88	-	27,588,059.96	94,201,495.59
在產品	26,892,195.65	14,430,534.97	-	-	34,838,317.53	6,484,413.09
產成品	62,487,076.76	138,820,644.88	1,078,841.43	16,987,140.73	3,359,790.07	179,881,949.41
周轉材料	81,472.31	-	-	-	81,472.31	-
合同履約成本	10,985,839.43	9,826,346.72	-	-	-	20,812,186.15
開發成本	7,169,850.12	-	-	-	-	7,169,850.12
開發產品	470,289,422.94	-	-	1,754,891.35	40,557,530.44	427,977,001.15
	<u>689,650,305.78</u>	<u>174,272,648.43</u>	<u>2,228,856.31</u>	<u>18,742,032.08</u>	<u>106,425,170.31</u>	<u>736,526,895.51</u>

二零一八年

	年初餘額	本年度變化			年末餘額
		本年計提	處置子公司轉出	核銷	
原材料	100,513,654.18	28,093,555.65	7,965,733.09	8,897,028.17	111,744,448.57
在產品	46,209,849.70	233,296.54	-	19,550,950.59	26,892,195.65
產成品	54,331,308.71	22,826,268.67	-	14,670,500.62	62,487,076.76
周轉材料	81,472.31	-	-	-	81,472.31
合同履約成本	-	10,985,839.43	-	-	10,985,839.43
開發成本	15,632,660.41	-	-	8,462,810.29	7,169,850.12
開發產品	182,077,333.06	314,037,742.90	-	25,825,653.02	470,289,422.94
	<u>398,846,278.37</u>	<u>376,176,703.19</u>	<u>7,965,733.09</u>	<u>77,406,942.69</u>	<u>689,650,305.78</u>

於二零一九年十二月三十一日，開發成本餘額中含借款費用資本化金額人民幣6,443,373,626.99元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,093,549,898.63元)。二零一九年借款費用資本化金額共為人民幣2,937,951,653.16元(二零一八年：人民幣3,594,842,102.54元)，利息資本化率為4.00%(二零一八年：4.76%)。

22. 短期借款

金額單位：人民幣元

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
保證借款(附註)	1,669,000,000.00	1,900,000,000.00
信用借款	35,456,630,000.00	36,942,270,000.00
抵押借款	—	675,000,000.00
質押借款	92,052,474.50	363,122,209.57
	<u>37,217,682,474.50</u>	<u>39,880,392,209.57</u>

附註：於二零一九年十二月三十一日，保證借款均由本集團內部單位提供保證擔保。

於二零一九年十二月三十一日，上述借款的年利率為3.96%-7.00%(於二零一八年十二月三十一日：3.48%-7.00%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團無逾期借款。

23. 應付票據

金額單位：人民幣元

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
銀行承兌匯票	1,958,755,385.87	1,974,216,957.31
商業承兌匯票	17,386,936.78	106,532,379.67
	<u>1,976,142,322.65</u>	<u>2,080,749,336.98</u>

於二零一九年十二月三十一日，無到期未付的應付票據(二零一八年十二月三十一日：無)。

24. 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。應付賬款根據發票日期計算的賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
一年以內(含一年)	14,362,144,476.30	14,843,680,448.83
一至二年(含二年)	1,648,614,458.46	2,342,046,547.01
二至三年(含三年)	828,401,100.74	426,530,426.20
三年以上	862,788,506.95	745,358,444.61
	<u>17,701,948,542.45</u>	<u>18,357,615,866.65</u>

25. 短期融資券及應付債券

金額單位：人民幣元

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
短期融資券	<u>3,298,801,089.25</u>	<u>6,500,000,000.00</u>
公司債券	23,401,835,819.73	20,159,323,960.77
中期票據	11,000,000,000.00	8,000,000,000.00
債券融資計劃	—	500,000,000.00
年末金額	34,401,835,819.73	28,659,323,960.77
減：一年內到期的應付債券	<u>6,940,839,101.59</u>	<u>8,428,234,671.07</u>
非流動部分	<u>27,460,996,718.14</u>	<u>20,231,089,289.70</u>
應付債券到期分析：		
一年以內(含一年)	6,940,839,101.58	8,428,234,671.07
一至二年(含二年)	7,186,009,296.88	500,000,000.00
二至五年(含五年)	18,779,591,863.34	19,731,089,289.70
五年以上	1,495,395,557.93	—
	<u>34,401,835,819.73</u>	<u>28,659,323,960.77</u>

於二零一九年十二月三十一日，以上短期融資券均將於一年內到期。

- 1) 根據中國銀行間市場交易協會(以下簡稱「交易商協會」)中市協註[2014]MTN316號文件，本公司於2014年10月15日發行了2014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2014年11月17日發行了2014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%。
- 2) 根據中國證券監督管理委員會[2016]35號文件，本公司於2016年3月14日發行了2016年公司債一期(品種一)，共計人民幣32億元，期限5年票面利率為3.12%。根據《北京金隅股份有限公司公開發行2016年公司債券(第一期)募集說明書(面向合格投資者)》中設定的發行人上調票面利率選擇權，本公司將本期債券後2年(即2019年3月14日至2021年3月13日)的票面利率上調至3.9%。本公司於2016年3月14日發行了2016年公司債一期(品種二)，共計人民幣18億元，期限7年，票面利率為3.5%。
- 3) 根據國家發展和改革委員會文件發改財金[2012]2810號文件，冀東集團於2012年9月13日發行了2012年第一期公司債，簡稱「12冀東發展債」，共計人民幣8億元，期限為7年，票面利率為6.3%。
- 4) 根據中國證券監督管理委員會《證監許可[2011]1179號》文件，冀東水泥向社會公開發行不超過人民幣25億元的公司債券，分別為「11冀東01」和「11冀東02」。於2011年8月30日發行11冀東01，發行金額為人民幣16億元，票面利率6.28%，實際利率為6.46%，債券期限為7年期(附第5年末發行人上調票面利率選擇權及投資者回售選擇權)，於2016年8月30日公告回售金額為人民幣5.22億元，剩餘金額人民幣10.78億元已於2018年8月30日到期。於2012年3月20日發行11冀東02，發行金額為人民幣9億元，票面利率5.58%，實際利率為5.76%，債券期限為8年期(附第5年末發行人上調票面利率選擇權及投資者回售選擇權)，2017年3月17日公告回售總金額為人民幣481,305,000.00元(不含利息)，剩餘金額人民幣418,315,330.01元(不含利息)將於2020年3月20日到期。
- 5) 根據中國證券監督管理委員會《證監許可[2012]1000號》文件，冀東水泥向社會公開發行不超過人民幣12.50億元的公司債券。於2012年10月15日，發行12冀東02債，金額為人民幣4.5億元，期限7年，票面利率5.90%，實際利率6.02%，到期日2019年10月15日；於2012年10月15日，發行12冀東03債，發行金額為人民幣8億元，期限10年，票面利率6.00%，實際利率6.09%，到期日2022年10月15日。

- 6) 經本公司2016年3月23日召開的第四屆董事會第四次會議及2016年5月18日召開的2015年度股東大會審議通過，本公司擬發行額度不超過人民幣40億元的公司債券。根據中國證券監督管理委員會[2017]46號文件，本公司於2017年5月19日發行了2017年公司債一期(品種一)，共計人民幣35億元，期限5年，票面利率為5.2%；本公司於2017年5月19日發行了2017年公司債一期(品種二)，共計人民幣5億元，期限7年，票面利率為5.38%。
- 7) 根據上海證券交易所債券掛牌的有關規定，本公司於2017年7月13日起在上海證券交易所交易發行北京金隅集團股份有限公司2017年面向合格投資者非公開發行公司債券(第一期)品種一，發行總額為人民幣12.5億元，債券期限為2年，票面年利率為5.20%，採用單利按年計息，不計復利。
- 8) 根據上海證券交易所債券掛牌的有關規定，本公司於2017年7月13日起在上海證券交易所發行北京金隅集團有限公司2017年面向合格投資者非公開發行公司債券(第一期)品種二。發行總額為人民幣17.5億元，債券期限為3年，票面年利率為5.30%，採用單利按年計息，不計復利。
- 9) 根據北京金融資產交易所有限公司下發的債權融資計劃[2017]第0192號文件，本公司於2017年11月17日成功發行了2017年度第一期債權融資計劃。起息日為2017年11月17日，到期日為2022年，實際掛牌總額為人民幣5億元，票面利率為5.50%，利率形式為附息固定，按實際天數分配利息。
- 10) 根據深圳證券交易所《關於唐山冀東水泥股份有限公司2016年非公開發行公司債券符合深交所轉讓條件的無異議函》(深證函[2016]471號)，冀東水泥於2017年7月3日非公開發行公司債券(第一期)。期限為3年期，附第2年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。起息日為2017年6月30日，實際發行總額為5億元，發行利率5.98%。
- 11) 根據中國銀行間市場交易商協會(以下簡稱「交易商協會」)下發的《接受註冊通知書》(中市協註[2017]MTN512號)，本公司於2018年1月22日成功發行了2018年度第一北京金隅集團股份有限公司2018年度第一期中期票據，發行總額為人民幣20億元，期限為5年，票面利率為5.85%。
- 12) 本公司於2018年2月27日成功發行了2018年度第一期債權融資計劃，簡稱「18京金隅ZR001」。期限為2+3年，起息日2018年2月27日，到期日2023年2月27日，實際掛牌總額人民幣5億元，票面利率5.80%。

- 13) 本公司於2018年6月25日成功發行了2018年度第二期債權融資計劃，簡稱「18京金隅ZR0」，期限為3年，到期日為2021年6月25日，實際掛牌總額為人民幣25億元，掛牌價格為6.30%，票面利率6.30%。
- 14) 根據中國證券監督管理委員會[2018]884號文件，本公司於2018年7月13日發行了2018年公司債一期(品種一)，共計人民幣15億元，期限5年，票面利率為4.7%，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權；本公司於2018年7月13日發行了2018年公司債一期(品種二)，共計人民幣15億元，期限7年，票面利率為5.00%，附第5年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。
- 15) 根據交易商協會下發的《接受註冊通知書》，本公司於2018年8月9日成功發行了2018年度第三期中期票據，起息日是2018年8月13日，發行總額為人民幣25億元，期限為5年，票面利率為4.70%。
- 16) 根據中國證券監督管理委員會《證監許可[2018]884號》文件，本公司於2019年1月9日向合格投資者公開發行面值不超過人民幣50億元的公司債券，分為兩個品種。品種一共計人民幣5億元，期限5年，票面利率為3.73%，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權；品種二共計人民幣15億元，期限7年，票面利率為4.07%，附第5年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。
- 17) 根據中國銀行間交易商協會《接受註冊通知書》(中市協註[2019]SCP16號)文件，冀東水泥於2019年2月22日成功發行了唐山冀東水泥股份有限公司2019年度第一期超短期融資券，期限為270天，起息日為2019年2月22日，實際發行總額為人民幣8億元，票面利率為3.30%；冀東水泥於2019年7月26日成功發行了唐山冀東水泥股份有限公司2019年度第二期超短期融資券，期限為270天，起息日為2019年7月26日，實際發行總額為人民幣8億元，票面利率為3.34%；冀東水泥於2019年9月25日成功發行了唐山冀東水泥股份有限公司2019年度第三期超短期融資券，期限為270天，起息日為2019年9月25日，實際發行總額為人民幣5億元，票面利率為3.30%。
- 18) 根據交易商協會《接受註冊通知書》(中市協註[2017]SCP300號)文件，本公司於2019年2月20日—2019年2月21日成功發行了2019年度第一期超短期融資券，期限為216天，起息日為2019年2月22日，實際發行總額為人民幣20億元，票面利率為3.04%。

- 19) 經2017年3月29日召開的第四屆董事會第十六次會議及2017年5月17日召開的2016年度股東週年大會審議批准，根據交易商協會下發的《接受註冊通知書》(中市協註[2017]MTN512號)，本公司於2019年3月11日成功發行了北京金隅集團股份有限公司2019年度第一期中期票據，起息日為2019年3月11日，實際發行總額為人民幣25億元，票面利率為4.35%。
- 20) 根據深圳證券交易所《關於唐山冀東水泥股份有限公司2018年非公開發行公司債券符合深交所轉讓條件的無異議函》(深證函[2018]810號)，冀東水泥於2019年3月20日非公開發行公司債券(第一期)。期限為5年期，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。起息日為2019年3月19日，實際發行總額為人民幣12億元，票面利率為4.97%；冀東水泥於2019年10月29日非公開發行公司債券(第二期)，債券期限為5年，附第3年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權。起息日為2019年10月28日，實際發行總額為人民幣15億元，票面利率為4.20%。
- 21) 經2018年8月29日召開的第四屆董事會第三十四次會議及2018年10月16日召開的2018年第二次臨時股東大會審議批准，根據交易商協會下發的《接受註冊通知書》(中市協註[2019]DFI6號)，本公司於2019年8月9日成功發行了2019年度第二期中期票據，起息日為2019年8月9日，實際發行總額為人民幣20億元，票面利率為3.94%；本公司於2019年11月14日成功發行了2019年度第三期中期票據，起息日為2019年11月14日，實際發行總額為人民幣20億元，票面利率為4.13%。
- 22) 經2018年8月29日召開的第四屆董事會第三十四次會議及2018年10月16日召開的2018年第二次臨時股東大會審議批准，根據交易商協會下發的《接受註冊通知書》(中市協註[2019]DFI6號)，本公司於2019年10月15日成功發行了度第二期超短期融資券，期限為177天，起息日為2019年10月15日，實際發行總額為人民幣20億元，票面利率為2.80%。

26. 長期借款

金額單位：人民幣元

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
保證借款(附註)	14,220,056,660.00	10,484,580,000.00
信用借款	15,247,569,349.97	14,071,789,349.97
抵押借款	14,079,691,214.48	12,388,040,000.00
質押借款	5,444,700,000.00	3,027,493,199.13
質押／抵押及保證借款	25,000,000.00	—
年末金額	49,017,017,224.45	39,971,902,549.10
減：一年內到期的長期借款	13,229,616,201.98	9,465,848,283.40
	<u>35,787,401,022.47</u>	<u>30,506,054,265.70</u>

附註：於二零一九年十二月三十一日，本集團保證借款均由本集團內部單位提供擔保。

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
1年以內	13,229,616,201.98	9,465,848,283.40
1-2年	9,569,842,858.00	12,078,352,584.27
2-5年	13,291,071,702.00	10,517,464,831.46
5年以上	12,926,486,462.47	7,910,236,849.97
	<u>49,017,017,224.45</u>	<u>39,971,902,549.10</u>

於二零一九年十二月三十一日，上述借款的年利率為1.2%-10.34%（二零一八年十二月三十一日：1.2%-10.34%）。

27. 淨流動資產

金額單位：人民幣元

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
流動資產	174,495,857,508.11	169,157,938,225.06
減：流動負債	127,706,358,086.98	129,202,330,397.51
淨流動資產	<u>46,789,499,421.13</u>	<u>39,955,607,827.55</u>

28. 總資產減流動負債

金額單位：人民幣元

	於二零一九年 十二月三十一日 經審核	於二零一八年 十二月三十一日 經審核
資產總額	282,123,755,708.33	268,276,091,699.13
減：流動負債	127,706,358,086.98	129,202,330,397.51
總資產減流動負債	<u>154,417,397,621.35</u>	<u>139,073,761,301.62</u>

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二零一九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。

回顧

2019年是新中國成立70週年，也是金隅集團上市10週年。金隅集團堅持穩中求進的工作總基調，圍繞主業深化改革、激發活力，創新驅動、提質增效，總體經濟指標再創歷史新高，核心競爭力進一步提升，高質量可持續發展的勢頭更加強勁。一年來，金隅集團與冀東水泥之間的資產重組實施完畢，至此歷時三年的金隅冀東戰略重組圓滿收官。這次重組是金隅集團順應京津冀協同發展政策導向的重大舉措，是我國水泥行業市場化方式實施的最大規模重組，也是產能過剩行業推進供給側結構性改革的重要實踐。重組的完成為金隅集團和冀東水泥在資本市場再融資乃至持續健康發展掃清了障礙。本公司依託自身品牌和產業鏈優勢，各板塊和上下游企業信息共享、資源互補、協調聯動，彰顯集成優勢，形成市場競爭勝勢，為本公司下一步發展拓展了空間、配強了資源。本公司繼續按照「突出主業、強化專業」的發展思路和「扁平化、專業化、區域化、信息化」的管控原則，持續深化內部體制機制改革，整體管控的規範性、系統性和科學性水平得到顯著提升。報告期內累計完成營業收入人民幣91,829.3百萬元，同比增加10.5%；歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣3,693.6百萬元，同比增加13.3%，歸屬於母公司股東應佔基本每股收益為人民幣0.35元，同比增加12.9%。

展望

二零二零年是全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，要為「十四五」良好開局打好基礎，既是決勝期，也是攻堅期。儘管受到新冠肺炎疫情的影響，但是我國經濟長期向好的基本面沒有變，經濟韌性好、潛力足、迴旋餘地大的基本特徵沒有變。本公司將以發展為主題，堅持高標準發展、可持續發展、創新發展、合作發展、按客觀規律發展，持續做強做優做大主營業務，推動高質量發展邁上新台階。水泥及預拌混凝土板塊將按照「國際一流的現代化、專業化大型水泥產業集團」的戰略定位，以實現高質量發展為目標，增強戰略主動性，加快優化升級，補齊短板、苦練內功，增強核心競爭能力，不斷做強做優做大。新型建材和商貿物流板塊將積極探索產業化發展模式，通過技術和產品集成，強化自身特色，充分利用本公司產業鏈和產品優勢，實現「產業化」發展，打造協同競爭優勢。在此基礎上，利用技術和渠道資源，探索輕資產擴展發展路徑，實現發展壯大。房地產開發板塊將積極應對市場變化，加大銷售回款力度；將進一步盤活城市自然資源，紮實推進自有土地拓展工作；提升項目運營管理水平，在嚴格按照運營計劃執行的基礎上，進一步加快項目實施進度。物業投資及管理板塊將對標行業領先企業，堅持高標準高站位，進一步強化管理、提升服務，加大運營模式、管理方式和發展路徑的創新，突出自身特色，早日做強做大；加快出售零散資產，提升小區物業管理能力及服務水平。

財務資料概要

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	變動
營業收入	91,829,311	83,116,733	10.5%
主營業務營業收入	90,935,860	82,397,425	10.4%
主營業務毛利額	24,082,213	22,003,662	9.4%
主營業務毛利率	26.5%	26.7%	減少0.2個 百分點
歸屬於母公司股東的淨利潤	3,693,583	3,260,449	13.3%
歸屬於母公司股東的基本每股收益	人民幣0.35元	人民幣0.31元	12.9%
貨幣資金	21,325,043	18,774,468	13.6%
流動資產	174,495,858	169,157,938	3.2%
流動負債	127,706,358	129,202,330	-1.2%
淨流動資產	46,789,500	39,955,608	17.1%
非流動資產	107,627,898	99,118,153	8.6%
非流動負債	71,886,047	59,859,259	20.1%
總資產	282,123,756	268,276,092	5.2%
歸屬於母公司股東權益	61,131,200	57,665,471	6.0%
資產負債率(總負債除以總資產)(%)	70.7	70.5	增加0.2個 百分點

報告期內本公司所從事的主要業務、經營模式及行業情況說明

(I) 本公司所從事的主要業務、經營模式

1、水泥及預拌混凝土業務：

本公司是全國第三大水泥產業集團，具有較強的區域規模優勢和市場控制力，是國內水泥行業低碳綠色環保、節能減排、循環經濟的引領者。水泥業務堅持以京津冀為核心戰略區域，不斷延伸佈局半徑，主要佈局在京津冀、陝西、山西、內蒙、東北、重慶、山東、河南和湖南等13個省(直轄市、自治區)，熟料產能約110.0百萬噸、水泥產能約170.0百萬噸。本公司以水泥為核心，延伸出相關產品及服務內在聯動機制，目前預拌混凝土產能約60.0百萬立方米、骨料產能約41.0百萬噸、助磨劑外加劑產能約0.34百萬噸；各類固廢年處置能力近1.90百萬噸。本公司堅持拓展市場與整合戰略資源同步推進，在京津冀地區的石灰石總儲量近1,640.0百萬噸。

2、新型建材及商貿物流業務：

本公司是全國建材行業領軍企業和環渤海區域最大的綠色、環保、節能建材生產供應商之一，擁有家具木業、牆體及保溫材料、裝飾裝修材料、建材商貿物流等重點產品和服務。二零一九年新型建材產業圍繞京津冀協同和高品質發展積極進行產業佈局，完成了唐山曹妃甸岩棉、唐山曹妃甸木業、唐山玉田裝配式部品基地三個產業基地的建設，進一步完善了新型建材產業鏈。本公司新型建材產品及施工安裝服務廣泛應用於北京城市副中心項目及配套、雄安新區市民服務中心、冬奧場館、北京環球影城等京津冀重點熱點項目建設中，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行銷水準。在風險可控的前提下，持續做實商貿物流產業並積極探索成熟的電商營銷模式。

3、房地產開發板塊業務：

本公司是北京地區綜合實力最強的房地產開發商之一，年開復工規模達8.0百萬平方米，已進入北京、上海、天津、重慶、杭州、南京、成都、合肥、海口等15個城市，先後開發建設房地產項目130餘個，總建築規模約30.0百萬平方米，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，具備多品類房地產專案綜合開發的能力。作為北京市屬大型國企，本公司多年來引領北京市保障房建設，已累計規劃建設保障性住房700餘萬平方米，提供保障性住房7萬多套。本公司在不斷鞏固核心業務優勢的基礎上，努力開展新型業態培育，圍繞非首都城市功能疏解和京津冀協同發展，積極研究探索城市更新，已成功進入產業地產、科創地產等多領域，為本公司帶來了新的發展機遇。

4、物業投資與管理業務：

本公司是北京地區最大、業態最豐富的投資性物業持有者與管理者之一，目前在北京及天津持有的高檔寫字樓、商業、產業園區等投資物業面積約1.78百萬平方米(其中在北京核心區的高檔投資性物業約0.97百萬平方米)，物業管理面積(包括住宅社區和底商)近13.5百萬平方米，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。

(II) 重點行業情況說明

1、水泥行業

二零一九年，全國固定資產投資(不含農戶)人民幣551,478億元，同比增長5.4%；其中基礎設施投資增長3.8%；房地產開發投資增長9.9%。基建投資平穩增長，房地產投資和新開工韌性較強，支撐全年水泥需求量穩中向好。根據國家統計局《2019年國民經濟和社會發展統計公報》統計，全國水泥產量23.5億噸，同比增長4.9%。中央堅持打好污染防治攻堅戰，水泥及相關產業作為重要的治理領域，持續受包括錯峰生產、應急錯峰、節能減排、礦山綜合整治、錯峰運輸等環保政策影響，部分地區企業產能發揮被制約，產能過剩矛盾有所緩解，全國水泥價格基本延續了二零一八年整體走勢，價格高位運行；加上一系列減稅降費、支持實體經濟發展的政策措施，水泥行業效益繼續增長。

2、房地產開發行業

二零一九年，房地產調控不放鬆，繼續強調「房住不炒」和防範系統風險，明確「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」，房地產行業資金定向監管全年保持從緊態勢，各地因城、因區、因勢施策，新房交易週期逐步加長；土地市場總體處低溫態勢。同時，全年大部分時間房地產開發投資額增速在兩位數，保持韌性增長。

據國家統計局數據顯示，二零一九年全國房地產開發投資人民幣132,194億元，比上年增長9.9%，比上年加快0.4個百分點。其中，住宅投資人民幣97,071億元，比上年增長13.9%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為73.4%，比去年提高2.6個百分點。房地產開發企業房屋施工面積893,821萬平方米，比上年增長8.7%。其中，住宅施工面積627,673萬平方米，比上年增長10.1%。房屋新開工面積227,154萬平方米，比上年增長8.5%。房屋竣工面積95,942萬平方米，比上年增長2.6%。其中，住宅竣工面積68,011萬平方米，比

上年增長3.0%。二零一九年，房地產開發企業土地購置面積25,822萬平方米，比上年下降11.4%。商品房銷售面積171,558萬平方米，比上年下降0.1%。住宅銷售面積比上年增長1.5%，辦公樓銷售面積比上年下降14.7%，商業營業用房銷售面積比上年下降15.0%。商品房銷售額人民幣159,725億元，比上年增長6.5%，比上年回落5.7個百分點。其中，住宅銷售額比上年增長10.3%，辦公樓銷售額比上年下降15.1%，商業營業用房銷售額比上年下降16.5%。二零一九年末，商品房待售面積49,821萬平方米，比上年末減少2,593萬平方米。

業務資料概要

	二零一九年	二零一八年	變動
1. 水泥及預拌混凝土板塊			
銷量：			
水泥(千噸)	96,398.8	96,638.5	-0.2%
混凝土(千立方米)	17,498.6	16,036.0	9.1%
2. 新型建材與商貿物流板塊			
銷量：			
岩棉板(千噸)	66.0	57.3	15.2%
3. 房地產開發板塊			
結轉面積(千平方米)	1,012.6	1,009.3	0.3%
預(銷)售面積(千平方米)	1,174.7	1,114.1	5.4%
4. 物業投資及管理板塊			
投資物業總面積(千平方米)	1,781.9	1,352.4	31.8%

二零一九年，本公司堅持穩中求進的工作總基調，圍繞主業深化改革、激發活力，創新驅動、提質增效，總體經濟指標再創歷史新高，核心競爭力進一步提升，高質量可持續發展的勢頭更加強勁。

於報告期內，本公司實現營業收入人民幣91,829.3百萬元，其中主營業務營業收入為人民幣90,935.9百萬元，同比增加10.4%；利潤總額為人民幣7,933.8百萬元，同比增加23.1%；淨利潤為人民幣5,178.1百萬元，同比增加20.9%；歸屬於母公司股東的淨利潤為人民幣3,693.6百萬元，同比增加13.3%。

1. 水泥及預拌混凝土板塊

本公司水泥業務按照「打造國際一流的現代化、專業化大型水泥產業集團」的戰略定位，做強營銷、做實管控、精準推動「培優」升級，盈利能力顯著增強，運營質量明顯提升，充分彰顯戰略重組效應。深化戰略營銷，超前預判市場趨勢，動態調整營銷策略，牢牢掌握市場主動權。根據各區域產能佈局和市場定位，因地制宜，精準施策。區域內產銷一體化運作，區域間協調聯動，全國「一盤棋」，充分發揮大企業集團的競爭優勢。強化行業協同，發揮重組優勢，引領行業自律，規範行業秩序，改善供求關係，加強礦山資源儲備。

混凝土業務緊緊圍繞「實現經營層面盈利」這一核心目標，抓改革、降應收、強管理，止損扭虧初步達成。按照「統一管控、統一營銷、統一採購」的管理模式，強化管控，提高合同質量和合同履約率。通過信息化手段，提升智能製造水平，加快信息化標準化站點建設，優化工作流程，強化精細管理。

於報告期內，水泥及預拌混凝土板塊實現主營業務收入人民幣41,382.8百萬元，同比增加5.8%；主營業務毛利額人民幣13,163.4百萬元，同比增加12.0%。水泥及熟料綜合銷量96.40百萬噸(不含合營聯營公司)，同比基本持平，其中水泥銷量84.73百萬噸，熟料銷量11.67百萬噸。水泥及熟料綜合毛利率37.0%，同比增加1.0個百分點。混凝土總銷量17.5百萬立方米，同比增加9.1%；混凝土毛利率7.3%，同比減少3.2個百分點。

2. 新型建材與商貿物流板塊

優化調整管控模式，做實存量、發展增量，突出產業特色、實現提質增效。全面提高板塊基礎管理能力，各企業盈利能力、市場競爭力及行業地位進一步提升。強化營銷基礎管控，建立銷售費用降控機制，積極開發大客戶。加強產品集成銷售，為客戶提供整體解決方案。按照「保質、保量、保時」的要求，為北京城市副中心、雄安新區、大興國際機場、冬奧會場館等重點工程，提供綠色、節能、環保建材產品和優質服務。

於報告期內，新型建材與商貿物流板塊實現主營業務收入人民幣26,476.6百萬元，同比增加33.6%，主營業務毛利額人民幣1,283.0百萬元，同比增加5.5%。

3. 房地產開發板塊

打造專業化團隊，主動應對市場變化，提高專業管理能力和項目運營效率，有效防控系統性風險。以「快銷售、快回款」為策略，在較為低迷的市場環境中主動作為，下沉營銷工作，制定優化措施，強力組織實施，保障現金流安全。

二零一九年，本公司成功獲取4宗土地，均在核心城市，新增土地儲備約0.33百萬平方米，為房地產開發板塊持續發展提供了有力支撐。

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 (人民幣百萬元)	獲取方式	獲取時間 (年-月-日)	權益比例
1	北京市海淀區清河安寧莊1820-618A等地塊	北京市海淀區	二類居住用地、社區綜合服務設施用地等	68,982	141,907	3,890.0	招標	2019-01-24	100%
2	北京市海淀區西三旗建材城中路東側1814-630等地塊	北京市海淀區	二類居住用地、體育用地、托幼用地	21,216	31,629	760.0	招標	2019-01-24	100%
3	杭州市江干區笕橋生態公園單元JG0702-R21-03地塊	杭州市江干區	二類居住用地(設配套公建)	41,761	83,522	2,009.54	掛牌	2019-09-12	100%
4	杭州市江干區笕橋單元JG0601-R21-03地塊	杭州市江干區	二類居住用地(設配套公建)	33,655	74,041	1,749.23	掛牌	2019-09-24	100%
合計				<u>165,614</u>	<u>331,099</u>	<u>8,408.77</u>			

於報告期內，房地產開發板塊實現主營業務收入人民幣22,207.5百萬元，同比增加0.3%，主營業務毛利額人民幣7,539.4百萬元，同比增加7.1%；年內實現結轉面積1,012,582.0平方米，同比略有增長，其中商品房結轉面積885,819.0平方米，同比增加2.3%，保障性住房結轉面積126,763.0平方米，同比減少11.7%；本公司累計合同簽約面積1,174,662.8平方米，同比增加5.4%，其中商品房合同簽約面積1,013,536.8平方米，同比略有增長，保障性住房合同簽約面積161,126.0平方米，同比增加54.0%。截至報告期末，本公司擁有的土地儲備合共約為7,992,500平方米。

4. 物業投資及管理板塊

圍繞北京功能定位，謀劃創新發展路徑。寫字樓面積增加，經營新、擴、續租穩定，出租率和租金水平保持平穩。商業經營整體穩定，逐步形成品牌影響力。金隅智選假日酒店圓滿完成「世園會」接待任務；金隅皇冠假日酒店提前結構封頂。金隅智造工場工程改造全部完成，成為京北智能製造產業創新中樞。金隅高新產業園轉型升級效果明顯。

於報告期內，物業投資及管理板塊實現主營業務營業收入人民幣5,026.4百萬元，同比增加18.7%；主營業務毛利額人民幣2,733.8百萬元，同比增加13.2%。截至報告期末，本公司在北京及天津區域持有的高檔寫字樓、商業、產業園區等投資物業總面積約為1,781,900平方米，綜合平均出租率約為82.0%，綜合平均出租單價約為人民幣5.7元／平方米／天；其中在北京核心區域持有的高檔投資性物業總面積970.0千平方米，綜合平均出租率84.0%，綜合平均出租單價約為人民幣9.1元／平方米／天。

於二零一九年十二月三十一日本集團主要投資物業大廈出租經營情況表

物業名稱	位置	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)	單位公允值 (人民幣元/ 平方米)
環球貿易中心一期	北京北三環	108.2	3,285.7	11.9	92%	30,367
環球貿易中心二期	北京北三環	141.0	3,431.3	8.7	96%	24,336
環球貿易中心三期	北京北三環	57.5	1,224.4	8.4	91%	21,296
騰達大廈	北京西二環	67.9	1,817.4	9.9	83%	26,785
金隅大廈	北京西二環	41.2	1,212.4	12.0	84%	29,403
建材經貿、建達大廈	北京東二環	43.0	1,182.8	5.8	90%	27,507
大成大廈	北京東二環	41.4	1,180.8	11.3	72%	28,498
環渤海金岸賣場	天津河西區	302.0	2,436.0	2.3	96%	8,035
盤古大觀5號樓	北京北四環	137.0	5,344.1	12.3	55%	39,008
物流園項目一期	北京南六環	122.0	872.0	2.3	63%	7,148
智造工廠一期	北京北五環	75.4	613.0	5.7	87%	8,134
小計		<u>1,136.6</u>	<u>22,599.9</u>			19,876
其他物業	北京城區	<u>645.3</u>	<u>7,032.3</u>			10,906
合計		<u><u>1,781.9</u></u>	<u><u>29,632.2</u></u>	<u><u>5.7</u></u>	<u><u>82%</u></u>	<u><u>16,627</u></u>

附註1：上表中出租單價含人民幣1元/平方米/天的物業費。

附註2：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。

報告期內業務及財務狀況分析

1. 主營業務情況

金額單位：人民幣百萬元

	主營業務 收入	主營業務 銷售成本	主營業務 毛利率 (%)	主營業務 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	41,382.8	28,219.4	31.8%	5.8	3.1	增加1.8個百分點
新型建材與商貿物流	26,476.6	25,193.5	4.8%	33.6	35.5	減少1.3個百分點
房地產開發	22,207.5	14,668.1	33.9%	0.3	-2.9	增加2.2個百分點
物業投資及管理	5,026.4	2,292.6	54.4%	18.7	26.0	減少2.6個百分點
抵銷	(4,157.4)	(3,519.9)	-	-	-	-
合計	<u>90,935.9</u>	<u>66,853.6</u>	<u>26.5%</u>	<u>10.4</u>	<u>10.7</u>	減少0.2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為人民幣730.0百萬元，同比增加約人民幣221.1百萬元，佔稅前利潤9.2%。

3. 於報告期內費用情況說明

- (1) 銷售費用為人民幣3,076.5百萬元，同比增加人民幣160.8百萬元或5.5%。有關增加主要是由於報告期內本集團辦公費及職工薪酬同比增加所致。
- (2) 管理費用為人民幣7,056.1百萬元，同比減少人民幣99.4百萬元或1.4%。有關減少主要是由於報告期內本集團代理中介服務費及租賃費同比減少所致。
- (3) 財務費用為人民幣3,397.0百萬元，同比增加人民幣349.6百萬元或11.5%。有關增加主要是由於報告期內本集團籌資規模加大所致。

4. 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增加額人民幣1,807.5百萬元。有關增加乃以下各項的綜合結果：(i)經營活動產生的現金流入淨額人民幣9,521.7百萬元，同比流入增加人民幣14,564.3百萬元乃由於本公司房地產開發板塊土地儲備支出同比減少所致；(ii)投資活動產生的現金流出淨額人民幣6,781.6百萬元，同比流出減少人民幣1,602.3百萬元，主要是由於報告期內投資支出同比下降所致；(iii)籌資活動產生的現金流出淨額人民幣946.7百萬元(二零一八年同比籌資活動為流入淨額人民幣14,079.9百萬元)，有關的變化主要是由於報告期內新增有息負債同比下降所致；及(iv)匯兌調整人民幣14.1百萬元。

核心競爭力分析

本公司是京津冀建材行業綠色環保、節能減排、循環發展的引領者，是生態文明的踐行者。報告期內，本公司積極順應京津冀協同發展和供給側結構性改革的政策導向，把握大勢，搶抓歷史戰略機遇。2019年3月，金隅冀東資產重組二批資產注入順利完成，由此實現了水泥業務產權與管理權的統一，有助於進一步提升在京津冀水泥市場掌控力和競爭力；2019年10月，本公司控股的天津建材集團、冀東發展集團共同投資產業項目，從而促進本公司產業間業務協同，有效盤活國有資產，強化了本公司在京津冀建材領域的優勢地位；2019年12月，曹妃甸木業創新基地年產25萬方密度板和25萬方刨花板項目投入運行，本公司第一個裝配式建築部品生產基地在唐山投產，夯實了新材製造業產業化發展基礎，積極打造國際一流的建材綜合服務商。

本公司位列中國企業500強、中國企業效益200佳和全國企業盈利能力100強，高質量可持續發展的勢頭更加強勁。

本公司核心競爭力主要表現在以下幾點：

1. 產業鏈優勢：

本公司具有縱向一體化的全產業鏈優勢：依託新型綠色環保建材製造業及裝備製造產業發展積累的優勢，向房地產開發領域延伸，並注重業務拓展和產業提升，向貿易及服務、高端物業管理、科技創新產業園區運營、人力資源管理等現代服務業領域拓展。發揮房地產開發產業資金量大、產品需求量大的特點，以市場化方式帶動以水泥為主的新型綠色環保建材產品的應用以及設計、裝修、物業管理等相關產業的發展；新型綠色環保建材製造、不動產經營和物業服務產業通過充分發揮品牌、管理、技術的優勢，以體系化、產業化、特色化促進了房地產開發項目的品質提升、價值提升和庫存去化；房地產開發產業借助新型綠色環保建材製造產業在「走出去」戰略的實施中所積累的各种資源和優勢，加強城市土地資源儲備，開疆拓土、優化佈局，挺進目標區域市場。各主業之間互為支撐、相互促進，以產業鏈為核心的規模優勢、協同優勢、集成優勢持續增強。各業務板塊和上下游企業信息共享、資源互補、協調聯動，彰顯集成優勢，形成市場競爭勝勢。

2. 技術創新驅動優勢：

本公司大力實施創新驅動、綠色發展戰略，聚焦產業高端和行業前端，以市場和政策為導向，圍繞綠色環保、綠色建材、綠色建築、綠色製造和新材料五大類專項，深入開展具有金隅特色「高精尖」的新技術、新產品、新工藝科技創新工作，取得了一批行業引領的科技成果，科技創新能力和核心競爭力持續提升。

提升垃圾飛灰處置能力10%以上，處置總能力達到7萬t/a，為二零二零年在北京金隅琉水環保科技有限公司、北京金隅北水環保科技有限公司各新建年處置能力5萬t/a的飛灰工業化處置線提供了技術支撐，推動在京企業琉水、北水深度轉型，解決了北京市垃圾飛灰無害化、減量化與資源化處置設施嚴重不足的迫切問題，成為了北京市不可或缺的環保處置設施，為北京市加快推進生態文明建設做出了貢獻。完善了中溫中塵SCR脫硝中試系統、進行粉體稀土還原劑脫硝超低排放技術中試，對氮氧化物排放水平進行比對測試，形成分級燃燒+SNCR+SCR復合脫硝方案，在投資、運行成本最低情況下，實現氮氧化物、氨逃逸超低排放行業引領性目標。完成工業化內裝部品部件在大廠實驗工廠的組裝，實現部品部件的標準化、通用化和系列化。開展PC構件生產工藝技術及系列產品優化研究，形成了成套設計圖紙。開展鋼渣超細粉實現規模化生產應用，為規模化利用京津冀地區大量堆存的鋼渣廢棄物奠定了基礎。

二零一九年，本集團獲國家專利265項，其中發明專利32項，獲省部級政府科學技術進步獎2項、全國行業協會科技獎6項，獲相關政府科技資金人民幣1,452.4萬元，主持完成8項國家標準、行業標準等發佈實施工作，獲高新技術企業11家、省級企業技術中心等科技創新平台9家，獲批工業和信息化部、財政部組織的二零一九年綠色製造系統解決方案供應商項目。同時，圍繞本公司產業轉型升級與高質量發展，本公司與國內外高校、科研院所開展各類學術交流活動30餘次。本集團之科技創新能力和行業影響力持續提升。

3. 綠色可持續發展優勢：

本公司深入踐行「綠水青山就是金山銀山」的發展理念，認真貫徹落實國家關於生態文明建設的決策部署，把加強環境保護作為企業轉變發展方式、增創效益、履行社會責任的重要手段，努力克服嚴峻複雜的經濟形勢和國家產業政策調控的深刻影響，紮實推進本公司環保工作，堅持以高標準管理促進本公司高質量發展。

本公司積極倡導節能減排創新和成果應用，在水泥窯協同處理工業固廢和生活垃圾方面，加快項目建設，最大限度地發揮水泥行業優勢，為節能減排做出更大的貢獻，真正做到「城市淨化器，政府好幫手」。二零一九年環保產業實現收入人民幣14.9億元，同比增長30%。

截至二零一九年底，本公司已有25家單位開展了固廢處置業務，其中有13家附屬企業開展危險廢物處置，處置能力50.17萬噸／年；13家附屬企業開展生活污水處置，處置能力83.02萬噸／年；4家附屬企業開展生活垃圾處置，處置能力55.67萬噸／年。

新取得水泥窯協同處置項目環評批覆15家，環評總處置規模達144.5萬噸／年，其中危廢環評規模達55萬噸／年，新增環評數量及處置能力均取得歷史性突破。環保項目輻射京津冀、山西、陝西、東北等地區，服務客戶數量超過5,000家。

通過穩定運行控制，本公司污染物排放水平優於國家規定的排放控制要求。京津冀、汾渭平原等重點區域企業污染物排放濃度明顯低於國家規定的特別排放限值，部分區域企業水泥窯尾氮氧化物排放執行國家最嚴標準，其限值僅為國家規定限值的1/8。推進以技術提升、裝備升級為核心的節能降耗、降本創效技改、技措項目，取得顯著實效。二零一九年實施節能技改項目66項，涉及金額人民幣23,446萬元；本公司五項可比綜合能耗指標均同比優化，四項達到國標先進水平。分步能耗指標同比均有優化。

為助推企業實現科學發展，本公司始終把清潔生產作為一種全新的污染預防措施和環境保護理念進行大力推廣。清潔生產審核工作全面開展以來，企業已經完成多輪次審核及驗收。通過實施清潔生產方案，各所屬各子公司均達到了「節能、降耗、減污、增效」的目的，實現工業生產的經濟效益、社會效益和環境效益的統一。二零一九年，共11家企業進行第四批綠色工廠的申報，其中9家通過省級評定，被推薦到國家進行評審；最終4家企業成功入選第四批綠色工廠「國家隊」名錄。截至二零一九年底，本公司所屬水泥企業共有10家企業成功入選了國家綠色工廠名錄。

本公司始終貫徹國家創建綠色礦山的號召，部署旗下企業結合實際編製綠色礦山建設實施方案，堅持「一礦一策」，立足實際全面推進綠色礦山創建工作。目前有3家企業為國家級綠色礦山試點單位，3家企業為省級綠色礦山。二零一九年全面推進綠色礦山建設，積極推動各企業按國家自然資源部發佈的《開展2019年度綠色礦山遴選工作的通知》開展綠色礦山遴選入庫工作，截至二零一九年共13家企業已通過綠色礦山遴選。

4. 產融結合優勢：

本公司抓住二零一九年利率下行的有利窗口期，創新融資方式，努力拓寬融資渠道，加大推進與金融機構的合作力度，控降本公司有息負債融資成本，支持本公司主業發展。全年對外融資增加人民幣82億元，融資成本降低75個基點。完成本公司總部在銀行間債券市場2年期人民幣400億元多品種債務融資工具DFI和人民幣80億元公司債的註冊工作。優化資本結構，本公司資產負債率始終保持在70%左右。本公司主體信用等級繼續保持AAA級，為本公司控降融資成本和保持流動性安全打下堅實基礎。金隅財務公司充分發揮本公司司庫管理職能，促進本公司內部資金供需對接，強化資金集中管理，綜合資金歸集率達72%，較上年末提升21%，大大提高資金使用效率，降低了整體資金運營成本。

5. 企業文化及品牌優勢：

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，深化改革、創新驅動、科學管控、共創金隅高質量發展新局面。金隅文化是幾代金隅人拚搏奮鬥的經驗總結，與系統內廣大幹部職工共同的事業追求和人文理想高度契合，是推動金隅持續發展的精神支撐和強大動力。「金隅」品牌連續榮獲北京市著名商標，並在二零一九年(第十六屆)「中國500最具價值品牌」排行榜中位列第66位，本公司榮獲第九屆北京影響力「京津冀協同發展」大獎，中國上市公司百強企業、金質量「公司治理」獎等榮譽，良好的品牌知名度和美譽度，為全面開創金隅跨越式發展的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

1. 疊加全球範圍疫情影響，內外部環境更趨嚴峻複雜

從外部環境看，國際環境依然複雜，新冠肺炎疫情的蔓延，無疑雪上加霜，進一步增加了全球經濟的不確定性。

從內部環境看，我國正處在轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力的攻關期，新冠肺炎疫情對我國經濟社會造成較大衝擊，經濟運行面臨著新的下行壓力。

為應對挑戰，我國堅持在推動高質量發展中防範化解風險，預計2020年，國家將推出更多針對性應對政策和措施，加強逆週期調節，在努力減輕疫情影響的同時，進一步深化改革、擴大開放，更有效激發市場活力，擴內需，增動力，努力實現全年經濟社會發展目標任務。

2. 建材行業先抑後升，房地產業承受較大壓力

近年來，建材行業以供給側結構性改革為主線，以質量和效益為中心，化解過剩產能成果進一步鞏固，經濟效益明顯提升，產業結構逐步優化，行業運行情況總體良好。建材行業投資增長主要集中在建材新材料、節能環保、技術改造等領域。

2020年是全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年。國民經濟將「穩」字當頭。基建方面，作為對沖疫情影響的重要舉措，國家將進一步加大基礎設施和重點領域、重點項目投資，加快彌補相關領域凸顯的諸如應急醫療基礎設施等短板，加快因疫情而停工停產工程的實施進度，基建投資增速有望回升；房地產方面，中央明確不將房地產作為短期刺激經濟的手段，房地產調控以「穩」為主，房地產投資增速或將出現回落，但仍將保持較強的韌性。上述兩方面將對水泥需求起到較強的支撐和拉動作用，部分細分領域將加大對綠色建材產品和新材料的市場需求。同時，新業態、新模式將推動並催生行業傳統生產方式和流通模式的變革，對未來整個建材行業發展帶來較大的想像空間和影響。

我國經濟具有巨大的韌性和潛力，整體長期向好的趨勢不會改變。疫情的衝擊是暫時的、總體上是可控的。我國將發揮制度優勢，統籌做好疫情防控和經濟社會發展工作，堅定不移貫徹新發展理念，深化供給側結構性改革，打好三大攻堅戰，全面做好「六穩」工作，發揮各方面積極性、主動性、創造性，把疫情影響降到最低，努力實現全年經濟社會發展目標任務，實現決勝全面建成小康社會、決戰脫貧攻堅目標任務，實現「十三五」規劃圓滿收官。

(二) 本公司發展戰略

二零二零年是本公司「十三五」規劃收官和謀劃制定「十四五」規劃承上啟下之年。要為「十四五」良好開局打好基礎。既是決勝期也是攻堅期，具有里程碑和標誌性意義。本公司將牢固樹立新發展理念，堅持以發展為主題，貫徹高質量發展要求，穩中求進，努力實現質量更高、效益更好、結構更優的發展。

一是堅持高標準發展。打造更加穩固的核心競爭力，向產業尖端、價值高端和行業前端要效益。著力補齊「高精尖」產業要素和短板，增強比較優勢，打造有金隅特色的「高精尖」產業體系。

二是堅持可持續發展。強化戰略思維，搶抓機遇「窗口期」，有序進退，實現戰略轉型升級，謀求未來新的發展。強化戰略儲備，為企業長期可持續發展提供良好的資源保障。強化風險意識，堅持穩字當頭。

三是堅持創新發展。持續消化吸收已有改革調整成果，持續推進深化改革，優化完善經營管控模式，增強適應未來發展的競爭優勢。加強管理創新，制度創新，科技創新，加強體制機制創新，繼續實施「1+7+X」的組織管控架構改革，使改革成為高質量發展的新動能。

四是堅持有所為有所不為。專注主業，厚植專業化發展優勢，提高資源配置效率，提高全要素生產率和核心競爭力。

五是堅持合作發展。主動加強外部合作，引入先進技術成果和有益管理經驗，形成本集團間相互促進、相得益彰的「強強聯合」新格局。

二零二零年本公司各產業發展策略：

水泥產業要按照「國際一流的現代化、專業化大型水泥產業集團」的戰略定位，推動水泥、環保、礦山、骨料、外加劑等產業協調有序發展，提升各產業間的協同優勢，提高各產業的市場競爭優勢。追求高標準發展，持續提升盈利能力，在市場整合、產業佈局、礦產資源獲取、權證辦理等關乎企業持續健康發展的重點領域取得突破，追求行業領先的核心競爭力。持續提升技術管理水平，加快「培優」步伐，實現內涵式發展；按照現代企業制度要求，進行自我革命，補齊短板，樹立現代企業形象，充分發揮行業「龍頭企業」的引領示範作用，推動行業整體高質量發展。

新型建材產業要聚焦產業化發展，積極探索「新材+產業化」的發展模式，並實現突破。通過技術和產品集成，強化自身特色，充分利用本公司產業鏈和自身產品鏈優勢，聚焦產業鏈協作，實現產業協同優勢和聚合效應。利用自身技術和渠道優勢資源，探討輕資產擴張發展路徑，實現發展壯大。裝備製造業要聚焦主業，圍繞「以重型建材裝備為主、工程冶金機械裝備為輔」的階段發展思路，充分釋放裝備製造基地產能，擴大市場份額，切實提高經營質量，創造經營利潤，提高盈利水平。要有效防控貿易管控風險，實現穩健運營、良性發展。推動貿易業務發展，創新現代展貿商業業態，做好做實現代商貿服務業。

房地產開發要科學研判行業形勢及政策環境，準確把握完全競爭市場環境下的企業運行規律和市場節奏。堅持「好水快流」，抓銷售促回款。進一步盤活城市礦產資源，紮實推進自有土地拓展工作。持續強化管控，提升運營水平，完善內部競爭機制；明確管控定位，優化資源配置，切實提升金隅地產的品牌美譽度和核心競爭力。

投資物業要瞄準行業領先企業，科學謀劃企業定位，圍繞首都「四個中心」建設，堅持高標準、高水平，強化管理、提升服務，加大運營模式、管理方式和發展路徑的創新，力爭早日做強做大。要加快出售零散資產，提升小區物業管理能力及服務水平。

(三) 經營計劃

二零二零年是全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年，也是制定「十四五」規劃推動高質量發展的關鍵之年。當前和今後一個時期，中國經濟穩中向好、長期向好的基本趨勢沒有變。面對新形勢、新要求、新任務，本公司董事會將堅持穩中求進的工作總基調，堅持新發展理念，統籌做好改革發展穩定各項工作，著力提升經濟質量和效益，全面完成年度各項任務，持續做強做優做大主營業務，確保實現高質量可持續發展。

(四) 可能面對的風險

1、 疫情衝擊風險

突如其來的新冠肺炎疫情，給我國大部分行業帶來較大衝擊。疫情期間，工程停工引起水泥需求停滯，人員流動受限導致房地產銷售減少。截至2020年3月上旬，雖然我國已呈現疫情防控形勢持續向好、生產生活秩序加快恢復的態勢，但海外疫情形勢的升級，在全球一體化格局下，對中國經濟的衝擊仍具有較大變數。

對策：衝擊是短期和階段性的，不會影響中國經濟長期向好的基本面。要充分利用本公司自身的產業鏈優勢，借助國家應對疫情出台的相關政策，抓住疫情過後經濟的反彈性增長及大基建需求，推動水泥等建材產品業務的增長；同時，拓展思路，加大房地產項目營銷力度和去化速度，提高項目運營水平，確保實現全年經濟目標。

2、政策風險

在「房住不炒」原則指導下，房地產長效管理機制從試點進入全面落實階段，地方因城施策權限更大；同時房地產是資金密集型行業，貨幣、財政等金融政策對居民購買力和房企融資環境等都有較大影響。水泥行業產能過剩矛盾仍沒有根本解決，去產能、錯峰生產和環保等政策趨勢上將進一步落實和收緊，落後產能淘汰進程將會進一步加快。

對策：房地產業務要科學研判市場，提高應對外部環境變化的能力；通過城市深度精耕細做，準確產品定位，提升產品力和運營水平，形成區域優勢，加快銷售回款。水泥企業以供給側結構性改革為主線，提質增效，提升區域市場控制力；持續加強行業內合作和共同體建設，引導和推動行業整合、轉型升級進程，維護良好市場秩序；抓住疫情過後市場的恢復性增長，進一步提升市場佔有率。

3、資金運營風險

2019央行加大金融強監管，去槓桿取得一定成效，但我國宏觀槓桿率依然偏高，地方債務風險上升。疊加疫情影響，製造業和房地產業將面臨較大壓力，特別是房地產業現金流壓力增大，流動性風險上升，給本公司融資和流動性管理帶來較大挑戰。

對策：本公司將創新融資方式，廣泛拓展渠道，低成本籌集資金；加強過程管控，提高房地產項目運營效率；研判市場形勢，審慎拿地，穩健經營房地產業務。

4、市場競爭風險

併購冀東後，本公司水泥產能主要分佈區域的市場秩序得到一定改善，但水泥行業產能過剩矛盾沒有根本解決，錯峰生產只解決了區域內的產量問題，並未從根本上解決產能過剩的問題，部分中小型企業不嚴格遵守行業政策，減少錯峰生產時間，提升產量；甚至有些長期停產的企業也重新生產，產量提升使得產銷矛盾日益過剩，市場環境仍不容樂觀。同時由於區域發展不平衡，無論從需求還是效益水平，南強北弱的差距持續存在。房地產行業集中度加速提升，「越大越強、強者恆強」的趨勢更加明顯。

對策：水泥業務積極適應行業市場環境，強化分區施策，充分利用本公司規模優勢和區域優勢，實現資源整體調配，提升本公司產品保供能力；全面提升運營管控水平；優化水泥產業佈局，擴大區域市場佔有率；做強做大環保產業，延伸產業鏈條，環保、骨料、礦山等產業協同發展，加大技術研發和創新，降低生產成本，不斷增強本公司的市場競爭力。房地產業務突出自身特色，盤活資源，加大自有工業用地轉化，提高項目回報率。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團總資產達人民幣282,123.8百萬元，較報告期初增加5.2%，其中包括負債人民幣199,592.4百萬元、少數股東權益人民幣21,400.2百萬元及歸屬於母公司股東權益合計人民幣61,131.2百萬元。股東權益總額為人民幣82,531.4百萬元，較報告期初增加4.2%。於二零一九年十二月三十一日，本集團淨流動資產為人民幣46,789.5百萬元，同比增加人民幣6,833.9百萬元。於二零一九年十二月三十一日，資產負債率(總負債除以總資產)為70.7%，較報告期初增加0.2個百分點。

於二零一九年十二月三十一日，本集團貨幣資金為人民幣21,325.0百萬元，較報告期初增加人民幣2,550.6百萬元。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。於二零一九年十二月三十一日，本集團計息銀行貸款為人民幣86,234.7百萬元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣79,852.3百萬元)，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50,477.3百萬元，較報告期初增加約人民幣1,101.1百萬元。須於一年後償還之計息銀行貸款約為人民幣35,787.4百萬元，較報告期初增加約人民幣5,281.3百萬元。本集團之計息銀行貸款均以人民幣計價。

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。截至報告期末，本公司獲得中國國內銀行授信總額人民幣267,950.0百萬元，已提取借款人民幣141,913.0百萬元，剩餘之授信額度為人民幣126,037.0百萬元。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。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。

根據相關董事會決議及股東大會決議，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。

二零一九年度募集資金存放與實際使用情況的專項報告

二零一四年度和二零一五年度非公開發行A股募集資金的使用與管理情況報告如下：

一、募集資金基本情況

(一) 2014年度非公開發行

根據本公司2013年10月30日臨時股東大會決議，並經中國證券監督管理委員會證監許可[2014]312號文《關於核准北京金隅股份有限公司非公開發行股票的批覆》核准，本公司於2014年3月以非公開發行方式發行人民幣普通股500,903,224股，面值為每股人民幣1元，發行價格為每股人民幣5.58元，募集資金總額為人民幣2,795,039,989.92元，扣除發行費用20,304,100.00元後實際募集資金淨額為人民幣2,774,735,889.92元，並經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的安永華明(2014)驗字第60667053_A02號驗資報告驗證。上述募集資金人民幣2,779,239,989.92元(包括尚未支付的中介費人民幣4,504,100.00元)已於2014年3月24日匯入經本公司董事會批准開立的募集資金專戶。

(二) 2015年度非公開發行

根據本公司2015年5月27日週年股東大會決議，並經中國證券監督管理委員會證監許可[2015]2336號文《關於核准北京金隅股份有限公司非公開發行股票的批覆》核准，本公司於2015年11月以非公開發行股票方式發行人民幣普通股554,245,283股，面值為每股人民幣1元，發行價格為每股8.48元，募集資金總額為4,699,999,999.84元，扣除發行費用62,124,960.00元，募集資金淨額為4,637,875,039.84元，並經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的安永華明(2015)驗字第60667053_A02號驗資報告驗證。上述募集資金人民幣4,641,499,999.84元(包括尚未支付的中介費人民幣3,624,960.00元)已於2015年11月30日匯入經本公司董事會批准開立的募集資金專戶。

(三) 募集資金使用及結餘基本情況

截至2019年12月31日，本公司募投項目實際使用募集資金的金額為人民幣4,556,322,329.76元，使用募集資金永久補充流動資金的金額為人民幣600,000,000.00元，改變募集資金用途的金額為人民幣2,256,288,600.00元，支付中介費用和銀行手續費等其他費用後，募集資金結餘(含利息收入)人民幣8,589,527.45元。

本公司募投項目已全部實施完畢，鑒於募集資金結餘系利息收入，且低於募集資金淨額的5%，根據《上海證券交易所上市公司募集資金管理規定》等相關規定，本公司決定使用結餘募集資金直接用於永久補充流動資金。截至2019年12月31日，結餘募集資金人民幣8,589,527.45元已經全部轉入本公司自有資金賬戶，用於補充流動資金，剩餘募集資金專戶餘額為人民幣0元。

二、募集資金管理情況

為規範本公司募集資金管理，保護中小投資者的權益，經本公司第二屆董事會第十次會議審議通過，於2010年8月制定了《募集資金使用與管理制度》，2013年10月，按照中國證監會及上海證券交易所的相關要求，經本公司第三屆董事會第六次會議審議通過，本公司修訂了《募集資金管理制度》，該辦法中對募集資金存放、使用、投向變更及管理 and 監督做了詳細規定，所有募集資金投資項目的支出，均在募集資金披露用途內和本公司預算範圍內，按照本公司財務會計制度履行資金使用審批手續。

根據《募集資金管理制度》，本公司及下屬全資子公司北京市加氣混凝土有限責任公司、大廠金隅現代工業園管理有限公司、北京金隅天壇家具股份有限公司、北京金隅嘉業房地產開發有限公司、金隅麗港(天津)房地產開發有限公司、金隅南京房地產開發有限公司分別為非公開發行募集的資金開設專項存儲賬戶。九家募集資金專用賬戶包括：交通銀行股份有限公司北京市分行、中國工商銀行股份有限公司北京和平里支行、中國工商銀行股份有限公司石景山支行、中國建設銀行股份有限公司大廠支行、中國工商銀行北京安貞支行、中國建設銀行北京城市建設開發專業支行(2個賬戶)、中國農業銀行股份有限公司天津永安道支行、中國農業銀行股份有限公司南京興隆大街支行。在A股募集資金到位後，本公司與銀行、保薦機構簽署了《募集資金專戶存儲三方監管協議》，對募集資金的使用進行共同監管，協議主要條款與上海證券交易所《募集資金專戶存儲三方監管協議(範本)》一致，不存在重大差異。截至2019年12月31日，協議各方均按照《募集資金專戶存儲三方監管協議》的規定行使權利，履行義務。

截至2019年12月31日，本公司募集資金專戶存儲情況列示如下：

單位：人民幣元

序號	銀行名稱	銀行帳號	開戶方	金額
1	交通銀行股份有限公司北京市分行	110060149018170182242	本公司	0.00
2	中國工商銀行股份有限公司北京和平里支行	0200203319020196563	本公司	0.00
3	中國工商銀行股份有限公司石景山支行	0200013419200040504	北京市加氣混凝土有限責任公司	0.00
4	中國建設銀行股份有限公司大廠支行	13001707748050506500	大廠金隅現代工業園管理有限公司	0.00
5	中國工商銀行北京安貞支行	0200064819024649727	北京金隅天壇家具股份有限公司	0.00
6	中國建設銀行北京城市建設開發專業支行	11050138360000000048	北京金隅嘉業房地產開發有限公司	0.00
7	中國建設銀行北京城市建設開發專業支行	11050138360000000047	北京金隅嘉業房地產開發有限公司	0.00
8	中國農業銀行股份有限公司天津永安道支行	02280101040015072	金隅麗港(天津)房地產開發有限公司	0.00
9	中國農業銀行股份有限公司南京興隆大街支行	10109201040009981	金隅南京房地產開發有限公司	0.00
合計				0.00

三、募集資金的實際使用情況

本公司嚴格按照《募集資金管理制度》使用募集資金。募集資金投資項目的資金實際使用情況詳見附件：「2019年度A股募集資金使用情況對照表」。

四、募集資金預先投入投資項目及募集資金置換情況

2019年度，本公司不存在募集資金預先投入投資項目及募集資金置換的情形。

五、使用閒置募集資金暫時補充流動資金情況

為降低本公司財務費用，提高資金利用率，根據上海證券交易所頒佈的《上海證券交易所上市公司募集資金管理規定》第十一條規定，本公司第三屆董事會第九次會議審議通過了《關於使用部分閒置募集資金臨時補充流動資金的議案》，同意本公司使用人民幣220,000萬元閒置募集資金臨時補充流動資金，本公司已於2015年4月9日將暫時性補充流動資金的人民幣220,000萬元募集資金全部歸還至募集資金專用賬戶。

本公司第三屆董事會第十八次會議審議通過了《關於使用部分閒置募集資金臨時補充流動資金的議案》，同意本公司使用人民幣220,000萬元閒置募集資金臨時補充流動資金。以上閒置募集資金臨時補充流動資金的相關的使用期限自公司董事會審議批准之日起不超過12個月。本公司獨立董事、監事會、保薦機構均對此議案發表了同意意見，本公司在董事會結束後2日內發佈了公告。截至2016年3月18日該款項已全部歸還至募集資金專用賬戶。

本公司第四屆董事會第二次會議審議通過了《關於使用部分閒置募集資金臨時補充流動資金的議案》，同意本公司將使用不超過人民幣265,000萬元的閒置募集資金臨時補充流動資金，以上閒置募集資金臨時補充流動資金的相關的使用期限自本公司董事會審議批准之日起不超過12個月，到期後歸還至募集資金專戶。本公司獨立董事、監事會、保薦機構均對此議案發表了同意意見，本公司在董事會結束後2日內發佈了公告。截至2016年10月25日該款項已全部歸還至募集資金專用賬戶。

本公司第四屆董事會第四次會議審議通過《關於使用部分閒置募集資金臨時補充流動資金的議案》，同意本公司使用人民幣90,000萬元閒置募集資金臨時補充流動資金，使用期限自本公司董事會審議批准之日起不超過12個月。本公司獨立董事、監事會、保薦機構均對此議案發表了同意意見，本公司在董事會結束後2日內發佈了公告。截至2017年3月22日該款項已全部歸還至募集資金專用賬戶。

本公司第四屆董事會第十五次會議審議通過《關於使用部分閒置募集資金臨時補充流動資金的議案》，同意本公司將使用不超過人民幣180,000萬元的暫時閒置的募集資金臨時補充流動資金，使用期限自本公司董事會審議批准之日起不超過12個月。本公司獨立董事、監事會、保薦機構均對此議案發表了同意意見，本公司在董事會結束後2日內發佈了公告。截至2017年10月24日該款項已全部歸還至募集資金專用賬戶。

本公司第四屆董事會第十六次會議審議通過《關於公司使用部分閒置募集資金臨時補充流動資金的議案》，同意本公司使用人民幣40,000萬元閒置募集資金臨時補充流動資金，使用期限自本公司董事會審議批准之日起不超過12個月。本公司獨立董事、監事會、保薦機構均對此議案發表了同意意見，本公司在董事會結束後2日內發佈了公告。截至2018年3月26日該款項已全部歸還至募集資金專用賬戶。

本公司第四屆董事會第二十四次會議審議通過《關於使用部分閒置募集資金臨時補充流動資金的議案》，同意本公司使用人民幣150,000萬元閒置募集資金臨時補充流動資金，使用期限自本公司董事會審議批准之日起不超過12個月。本公司獨立董事、監事會、保薦機構均對此議案發表了同意意見，本公司在董事會結束後2日內發佈了公告。截至2018年10月26日該款項已經全部歸還至募集資金專用賬戶。

本公司在公告中承諾，使用部分閒置募集資金補充流動資金不會改變或變相改變募集資金用途，臨時補充的流動資金僅限於與主營業務相關的生產經營使用，不會通過直接或間接的安排用於新股配售、申購，或用於股票及其衍生品種、可轉換債券等交易。並承諾若募投項目建設需要，本公司將隨時利用自有資金或銀行貸款及時歸還募集資金專戶，以確保項目進度。

六、募集資金投資項目變更情況

2019年度，本公司未發生募集資金投資項目變更的情形。

七、募集資金使用及披露中存在的問題

本公司及時、真實、準確、完整地披露了相關信息，不存在募集資金管理違規情形。

八、會計師對二零一九年度募集資金存放與使用情況的鑒證意見

安永華明會計師事務所認為，本公司的募集資金存放與實際使用情況專項報告在所有重大方面按照中國證券監督管理委員會公告[2012]44號《上市公司監管指引第2號—上市公司募集資金管理和使用的監管要求》、上海證券交易所頒佈的《上海證券交易所上市公司募集資金管理規定》的有關要求編製，並在所有重大方面反映了本公司募集資金二零一九年度的存放與實際使用情況。

九、保薦機構核查意見

經核查，第一創業證券承銷保薦有限責任公司認為，二零一九年度，本集團嚴格執行了募集資金專戶存儲制度，有效地執行三方監管協議，並及時履行了相關信息披露義務，募集資金具體使用情況與本公司已披露情況一致，不存在變相改變募集資金用途和損害股東利益的情況，不存在違規使用募集資金的情形。

2019年度A股募集資金使用情況對照表

金額單位：人民幣萬元

		募集資金總額	749,504.00	本年度投入募集資金總額	4,014.72								
		變更用途的募集資金總額	225,628.86	已累計投入募集資金總額	741,261.09								
		變更用途的募集資金總額比例	30%										
		截至年末累計投入金額											
		與承諾投入 截至年末投											
		截至年末累計投入金額的差額											
		入進度%											
		項目達到預定 截至年末累計											
		是否符 性是否發 計劃工											
		合預計 生重大 期的											
		收益 變化 原因											
承諾投資項目	已變更項目	募集資金承 諾投資總額	調整後投資 總額	截至年末承諾 投入金額(1)	本年度 投入金額	截至年末累 計投入金額 (2)	(3)=(2)- (1)	(4)=(2)/ (1)	項目達到預定 可使用狀態 日期	截至年末累計 實現的效益 (註6)	是否符 合預計 收益	性是否發 生重大 變化	計劃工 期的 原因
北京金隅國際物流園工 程項目		97,953.00	97,953.00	97,953.00	2,359.42	97,953.00	-	100.00%	完工	11,182.72	-	無	-
年產80萬標件家具生產 線項目(註1)	補充流動資金	181,551.00	90,000.00	90,000.00	-	90,000.00	-	100.00%	完工	132,160.65	-	無	-
		-	89,520.59	89,520.59	-	89,520.59	-	100.00%		-	-	無	-
朝陽區朝陽北路(原呈牌 建材製品廠)B01、 B02、B03地塊二類 居住、中小學合校、 托幼用地項目(註2)	補充流動資金	90,000.00	46,014.42	46,014.42	-	46,014.42	-	100.00%	完工	331,270.01	-	無	-
			37,773.08	37,773.08	-	37,773.08	-	100.00%		-	-	無	-
朝陽區東壩單店二類居 住、小學用地項目 (註3)	補充流動資金	170,000.00	75,666.90	75,666.90	-	75,666.90	-	100.00%	完工	640,738.15	-	無	-
			94,333.10	94,333.10	-	94,333.10	-	100.00%		-	-	無	-
金隅中北鎮住宅項目 (註4)	補充流動資金	50,000.00	45,997.91	45,997.91	-	45,997.91	-	100.00%	完工	216,722.26	-	無	-
			4,002.09	4,002.09	-	4,002.09	-	100.00%		-	-	無	-
南京市建邺區興隆大街 北側A2項目		100,000.00	100,000.00	100,000.00	1,655.30	100,000.00	-	100.00%	完工	651,447.36	-	無	-
項目小計		689,504.00	681,261.09	681,261.09	4,014.72	681,261.09	-	100.00%		1,983,521.15			
補充流動資金(註5)		60,000.00	60,000.00	60,000.00	-	60,000.00	-	100.00%		-			
合計		<u>749,504.00</u>	<u>741,261.09</u>	<u>741,261.09</u>	<u>4,014.72</u>	<u>741,261.09</u>	<u>-</u>	<u>100.00%</u>		<u>1,983,521.15</u>			

註1：年產80萬標件家具生產線項目已完工。該項目募集後承諾投資金額與募集前承諾投資金額的差額為扣除發行費用人民幣2,030.41萬元及改變募集資金用途人民幣89,520.59萬元所致。截至本專項報告日，年產80萬標件家具生產線項目承諾投入的募集資金變更為人民幣90,000萬元。該變更事項已經本公司2014年度股東週年大會決議公告。

註2：朝陽區朝陽北路(原星牌建材製品廠)B01、B02、B03地塊二類居住、中小學合校、托幼用地項目已完工。募集後承諾投資金額與募集前承諾投資金額的差額為扣除發行費用人民幣6,212.50萬元所致。本公司在實施項目建設過程中，嚴格按照募集資金使用的有關規定謹慎使用募集資金。由於項目立項較早，前期利用自有資金投入較多，但募集資金能夠置換的金額為本公司第三屆董事會第十七次會議做出非公開發行股票決議之日後投入的金額，因此，募投項目募集資金有所結餘。經本公司第四屆董事會第三十次會議、第四屆監事會第十八次會議以及2017年度股東週年大會審議通過，本公司將本項目結項並將結餘募集資金人民幣37,773.08萬元永久補充流動資金。

註3：朝陽區東壩單店二類居住、小學用地項目已完工。本公司在實施項目建設過程中，嚴格按照募集資金使用的有關規定謹慎使用募集資金。由於項目立項較早，前期利用自有資金投入較多，但募集資金能夠置換的金額為本公司第三屆董事會第十七次會議做出非公開發行股票決議之日後投入的金額。此外，項目建設過程中方案設計進一步優化，鋼筋混凝土等建築材料市場價較預計值下降，以及募集資金到位後未使用的自有資金提前償還有息負債等原因節省了建設費用。綜合以上，本募投項目募集資金有所結餘。經本公司第四屆董事會第三十次會議、第四屆監事會第十八次會議以及2017年度股東週年大會審議通過，本公司將本項目結項並將結餘募集資金人民幣94,333.10萬元永久補充流動資金。

註4：金隅中北鎮住宅項目已完工。本公司在實施項目建設過程中，嚴格按照募集資金使用的有關規定謹慎使用募集資金。由於項目立項較早，前期利用自有資金投入較多，但募集資金能夠置換的金額為本公司第三屆董事會第十七次會議做出非公開發行股票決議之日後投入的金額，因此，募投項目募集資金有所結餘。經本公司第四屆董事會第三十次會議、第四屆監事會第十八次會議以及2017年度股東週年大會審議通過，本公司將本項目結項並將結餘募集資金人民幣4,002.09萬元永久補充流動資金。

註5：補充流動資金項為根據2015年3月27日公佈的《北京金隅股份有限公司非公開發行A股股票預案》第四節「董事會關於本次募集資金運用的可行性分析」中「一、本次非公開發行募集資金使用計劃」的披露對非公開發行所募集的資金分配的預使用計劃。

註6：實現的效益指賬面累計已確認的銷售收入。

於報告期內的須予披露交易

- (1) 於二零一九年一月九日，本公司與唐山冀東水泥股份有限公司(「**冀東水泥**」)訂立(i)資產收購協議(「**資產收購協議**」)；(ii)關於金隅冀東水泥(唐山)有限責任公司(「**合資公司**」)增加註冊資本的協議(「**增加註冊資本協議**」)；以及(iii)關於終止股權託管協議之終止協議(「**終止協議**」)。

根據資產收購協議，本公司已同意出售及冀東水泥已同意購買各目標公司之全部股權，總代價為人民幣1,536,867,900元，且已就此取得國務院國有資產監督管理委員會(「**國資委**」)之批准。

為解決本公司與冀東水泥之間的競爭業務事宜及履行本公司於避免同業競爭協議項下之責任，根據關於合資公司增加註冊資本的協議，本公司及冀東水泥已同意按各自於合資公司之股權，向合資公司追加注入註冊資本人民幣10億元。本公司以注入七家公司之方式注資，而冀東水泥以注入五家公司連同人民幣2,481,749,700元之現金款項之方式注資。本公司及冀東水泥予注資的方式已獲國資委批准。

根據本公司與冀東水泥訂立之日期為二零一七年十二月二十八日之股權託管協議(「**股權託管協議**」)，本公司及冀東水泥已同意終止股權託管協議。本公司同時已進一步同意向冀東水泥支付一筆參照年度託管費用人民幣5,000,000元按比例計算之託管費用。

上述之資產收購協議、合資公司之增加註冊資本協議以及終止協議(統稱「**該等協議**」)將有利本公司提升涉足資本市場的機會，以為未來增長及擴展業務營運提供資金。該等協議進一步解決本公司與冀東水泥間的競爭業務事宜，並進一步向本公司提供機遇，可繼續於多個方面與冀東水泥合作，並將實現本公司與冀東水泥的雙贏局面。該等協議已於二零一九年三月份全部完成。有關該等協議之詳情，請參考日期為二零一九年一月九日之本公司公告。

- (2) 於二零一九年八月二十日，本公司之間接全資附屬公司北京鈺理置業有限公司透過北京市第三中級人民法院在淘寶網司法拍賣網絡平台成功競標名稱為北京市朝陽區北四環中路27號院5號樓及位於北京市朝陽區北四環中路的物業(X京房權證朝字第1122115號) (「該物業」)，代價為人民幣5,187,364,186元，並已即日收到網路競價成功確認書。該物業之賣方為北京盤古氏投資有限公司，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。該物業位於北京市朝陽區北四環中路，屬北京亞奧商圈。該物業的建築面積約為139,356.25平方米(其中房屋樓層為地上39層、地下5層，地上面積108,734.65平方米，地下面積30,621.77平方米)；該物業用途為寫字樓，剩餘下可使用期限為37年。本集團已透過本集團內部資源償付競投價。收購該物業乃按正常商業條款訂立，符合本集團有關物業投資及管理業務的發展戰略，並將為本集團物業投資及管理業務帶來協同效應，有利於提升本集團物業投資與管理業務的競爭優勢及具有合理的商業價值。有關收購該物業之詳情，請參考日期為二零一九年八月二十日及二零一九年十月八日之本公司公告。
- (3) 於二零一九年十月八日，本公司與冀東水泥訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，本公司同意向冀東水泥轉讓其所持北京金隅紅樹林環保技術有限責任公司(「北京金隅紅樹林」) 49%股權，總代價為人民幣1,721,464,500元。冀東水泥以現金方式向本公司結付代價。於買賣協議交易前，本公司及合資公司分別持有北京金隅紅樹林49%及51%，因此，北京金隅紅樹林為本公司之直接非全資附屬公司。北京金隅紅樹林主要從事收集、存儲及加工有毒及有害廢物。於完成買賣協議交易後，本公司已不再擁有北京金隅紅樹林的任何直接股權，而北京金隅紅樹林將成為本公司的間接非全資附屬公司。

買賣協議將有利於本公司進一步優化內部組織架構，並將為本公司提供繼續透過合資公司與冀東水泥展開方方面面的合作的機遇，並將實現本公司與冀東水泥的雙贏局面。買賣協議項下之交易不會對本公司之經營業績產生任何重大不利影響。

有關買賣協議之詳情，請參考日期為二零一九年十月八日之本公司公告。

重大收購或出售附屬公司

除上文「於報告期內的須予披露交易」一節有關建議成立合資公司及就股權轉讓協議收購北京金隅紅樹林所有少數股東權益所披露者外，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。

關連交易

於報告期內，本集團並無進行任何須予披露的關連交易。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團若干存貨、固定資產、投資性房地產、土地使用權及股權共計人民幣50,603.4百萬元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣45,891.8百萬元)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17.9% (於二零一八年十二月三十一日：17.1%)。

或有事項

金額單位：人民幣元

		於二零一九年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日
對第三方提供住房按揭擔保	附註1	8,583,893,305.90	6,447,501,029.54
對第三方提供貸款等擔保	附註2	1,000,000,000.00	2,630,000,000.00
		<u>9,583,893,305.90</u>	<u>9,077,501,029.54</u>

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：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1,000,000,000.00元，該擔保將於二零二九年五月二十一日到期。

承諾事項

金額單位：人民幣元

	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日
已簽約但未撥備：		
資本承諾	149,181,143.13	128,498,574.97
房地產開發合同	<u>2,638,777,513.45</u>	<u>16,240,929,685.55</u>
	<u>2,787,958,656.58</u>	<u>16,369,428,260.52</u>

本集團於二零一八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。

風險管理

本集團已制定及維持足夠的風險管理程序，輔以管理層之積極參與及有效之內部監控程序，以識別及控制公司內部及外圍環境之多種風險，符合本集團及其股東之最佳利益。

重大資產負債表日後事項

並未任何須予披露之重大資產負債表日後事項。

新型冠狀病毒肺炎疫情(「**疫情**」)於二零二零年一月蔓延以來，中國內地採取了對疫情的防控措施。在持續做好疫情防控工作的同時，本集團加大復工復產力度，努力降低疫情對企業生產經營成果的影響。本集團預計此次疫情及防控措施將對本集團的生產和經營造成一定的暫時性影響，後續影響程度也將取決於疫情防控的進展情況、持續時間以及各地防控政策的實施情況。本集團密切關注此次疫情情況，並就對其對未來財務狀況、經營成果等方面的影響展開評估。截至本財務報表批准日，該項評估工作尚在進行之中。

員工及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有49,189名僱員(於二零一八年十二月三十一日：52,498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6,467.7百萬元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣6,194.7百萬元)，增長約4.4%。

為了適應本公司戰略發展需要，加快構建與勞動力市場適應、與企業經濟效益和勞動生產率掛鉤的工資決定和正常增長機制，按照職工收入與企業所處行業、區域、崗位、所做貢獻以及企業所對應體制、機制相匹配的要求，本公司進一步完善員工薪酬福利制度，構建起一套既符合市場規律，又體現本公司管理特點的薪酬體系，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發展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(母公司高管和子公司主要高管等)主要實行年薪制，加大績效年薪佔總收入的比重，同時對部分績效獎勵實行聘期延期兌現，從政策和制度方面促進高管人員履行盡職的義務和勤勉責任；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，本公司積極探索對管理、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相互關聯、協調一致的通道，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，為員工按時足額繳納社會保險和住房公積金，建立了企業年金製度(補充養老保險)和補充醫療保險，評聘一線優秀員工為首席職工，發放首席職工津貼，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

為進一步加強人才隊伍建設，深入實施「人才強企」戰略，努力建設一支符合改革發展需要的高素質人才隊伍，推動高質量發展，本公司創新人才培養機制，二零一九年正式成立金隅大學，開展各層次的人才培訓，使金隅大學成為本公司人才培養的「黃埔軍校」，不斷提升人才隊伍整體素質。同時，本公司及所屬各級成員單位形成了規範化、專業化、統一化的員工教育培訓體系。

二零一九年共組織開展培訓6,692項、培訓18.71萬人次。培訓課程項目包括卓越領導幹部理論讀書班、基層黨支部書記輪訓班、基層黨群幹部培訓班、科技骨幹高級研討班、財務骨幹高級研討班、法律事務骨幹高級研討班、安全總監高級研討班、首席職工培訓班、「金鷹」人才塑能培訓班、「金才」入職培訓班、廢棄物處置培訓、焊工技能培訓、電梯應急演練、高空作業及有限空間作業培訓、人造板工藝學、BIM一體化培訓等眾多方面。

母公司和主要子公司的員工情況(截至二零一九年十二月三十一日)

母公司在職員工的數量	126
主要子公司在職員工的數量	<u>49,063</u>
在職員工的數量合計	<u><u>49,189</u></u>

專業構成

專業構成類別	員工人數
生產人員	25,376
銷售人員	5,471
技術人員	10,533
財務人員	1,661
行政人員	5,269
其他	<u>879</u>
合計	<u><u>49,189</u></u>

教育程度

教育程度類別	員工人數
研究生及以上學歷	1,081
大學本科學歷	11,652
大專學歷	11,640
中專及以下學歷	<u>24,816</u>
合計	<u><u>49,189</u></u>

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，於二零一九年十二月三十一日，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	北京國有資本經營管理中心 (附註1)	直接實益擁有人	4,797,357,572	57.53	44.93
	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	0.52	0.40
	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	4,840,473,472	58.05	45.33
H股	歐陽結良	實益擁有人	214,351,000	9.17	2.01
H股	FMR LLC	大股東所控制的法團的 權益	165,062,901	7.06	1.55
H股	湧金資產管理有限公司	投資經理	163,366,755	6.99	1.53
H股	BlackRock, Inc.	大股東所控制的法團的 權益	139,485,840	5.96	1.31
H股	Fidelity Investment Trust	實益擁有人	117,593,500	5.03	1.10

附註1：北京國有資本經營管理中心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：北京國有資本經營管理中心透過其於北京京國瑞國企改革發展基金(有限合夥)的83.4262%直接股權及北京京國瑞國企改革發展基金(有限合夥)所直接持有北京京國發股權投資基金(有限合夥)的93.32%股權間接對本公司43,115,900股A股擁有權益。

淡倉：

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 (%)
H股	BlackRock, Inc.	大股東所控制的 法團的權益	683,000	0.03	0.01

除上文所披露者外，就董事所知，於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，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十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如下：

董事姓名	身份	所持A股數目	所持H股數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
姜德義	實益擁有人	63,000	—	0.00%
吳東	實益擁有人	60,000	—	0.00%

上表所列全部持股權益均為「好」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。

於二零一九年十二月三十一日，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十四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。

修訂公司章程

在報告期內，本公司並無對本公司之章程進行修訂。

董事會的組成

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、兩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。

在報告期內，董事會之組成並無任何變化。

審計委員會

本公司已根據企業管治守則的規定，成立審計委員會，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。審計委員會由兩名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。於二零二零年三月三十一日召開的會議，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。

截至本公告日期，審計委員會成員為：郭燕明(非執行董事)、薛春雷(非執行董事)、王光進(獨立非執行董事)、田利輝(獨立非執行董事)、唐鈞(獨立非執行董事)及魏偉峰(獨立非執行董事)。田利輝(獨立非執行董事)為審計委員會主任。

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吳東(執行董事)、王光進(獨立非執行董事)、田利輝(獨立非執行董事)、唐鈞(獨立非執行董事)及魏偉峰(獨立非執行董事)等五名成員組成。王光進(獨立非執行董事)為薪酬及提名委員會主任。

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(<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

本公司將由二零二零年四月二十日(星期一)至二零二零年五月十九日(星期二)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二零二零年五月十九日(星期二)舉行的股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年四月十七日(星期五)下午四時三十分前交回本公司H股證券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舖。

待股東於應屆股東周年大會批准末期股息後，本公司將由二零二零年五月二十八日(星期四)至二零二零年六月二日(星期二)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利。為符合資格有權收取報告期的末期股利，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年五月二十七日(星期三)下午四時三十分前交回本公司H股證券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舖。

致謝

最後，我謹代表公司董事會向一直以來支持公司發展的各位股東致以最誠摯的謝意，並對本公司董事會及監事會同仁的勤勉盡責以及本公司全體員工的辛勤努力表示衷心的感謝！新的一年，本公司會盡最大努力回報股東、回報社會，與各位股東攜手共贏未來！

承董事會
北京金隅集團股份有限公司
主席
姜德義

中國北京
二零二零年三月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為姜德義、吳東及鄭寶金；本公司非執行董事為郭燕明及薛春雷；及本公司獨立非執行董事為王光進、田利輝、唐鈞及魏偉峰。