

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



# 北京金隅集團股份有限公司

## BBMG Corporation\*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：2009)

截至二零二三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107,955.7百萬元，較二零二二年增加約5.0%
- 主營業務毛利率約為10.8%，較二零二二年減少約3.9個百分點
- 淨虧損約為人民幣1,287.4百萬元，二零二二年淨利潤約為人民幣1,739.9百萬元
- 歸屬於母公司股東的淨利潤約為人民幣25.3百萬元，較二零二二年減少約97.9%
- 核心歸屬於母公司股東的淨虧損(不計算投資物業公允價值的稅後淨收益)約為人民幣777.7百萬元，二零二二年淨利潤約為人民幣753.4百萬元
- 歸屬於母公司股東的基本每股收益(未扣除其他權益工具指標)約為人民幣0.002元，二零二二年約為人民幣0.11元
- 歸屬於母公司股東的基本每股虧損(扣除其他權益工具利息)約為人民幣0.08元，二零二二年基本每股收益約為人民幣0.03元
- 董事會建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股人民幣0.025元(稅前)

\* 僅供識別

## 全年業績

北京金隅集團股份有限公司(「**本公司**」或「**金隅集團**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然提呈本公司及其子公司(統稱「**本集團**」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「**報告期**」)的經審計全年業績，連同二零二二年的比較數字。本業績已經由本公司審計委員會(「**審計委員會**」)審閱。本全年業績公告(「**本公告**」)乃根據本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審計財務業績的基準編製，包括本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審計合併財務報表。

## 經營業績

於報告期內，本集團的歸屬於母公司股東的淨利潤約為人民幣25.3百萬元，比去年減少約97.9%；基本每股虧損(扣除其他權益工具指標)約為人民幣0.08元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：基本每股收益約人民幣0.03元)，較二零二二年減少約人民幣0.11元；報告期末歸屬於母公司股東權益合計約為人民幣73,007.0百萬元，比報告期初增加約人民幣9,377.1百萬元。

## 股息

董事會建議派付報告期的末期股息每股人民幣0.025元(稅前)(截至二零二二年十二月三十一日止年度：每股人民幣0.067元(稅前))，有待本公司股東(「**股東**」)於應屆股東周年大會(「**股東周年大會**」)上批准。

有關派發末期股息的相關資料本公司將儘快以公告方式另行通知股東。

## 合併利潤表

金額單位：人民幣元

	附註	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
營業收入	5	107,955,679,558.02	102,822,162,096.91
減：營業成本	6	95,971,802,978.31	87,466,652,954.39
税金及附加		1,096,415,083.87	1,273,573,647.58
銷售費用	7	2,397,957,824.88	2,369,961,081.83
管理費用	8	6,565,649,925.72	6,958,247,987.11
研發費用	9	530,171,118.93	410,138,865.07
財務費用	10	2,275,478,938.02	2,687,945,567.39
其中：利息費用		2,405,609,128.43	4,445,390,609.30
利息收入		267,644,276.41	228,028,363.78
加：其他收益	11	573,748,715.68	613,356,547.19
投資收益	12	131,515,672.92	251,483,498.58
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		45,125,348.96	176,515,901.37
以攤餘成本計量的金融資產收益		(11,636,448.79)	9,531,664.42
公允價值變動收益	13	1,166,742,940.79	583,061,237.73
信用減值損失	14	(123,831,834.73)	(453,463,799.20)
資產減值損失	15	(1,858,791,350.18)	(827,767,553.14)
資產處置收益	16	1,148,782,645.98	1,306,717,424.51
營業利潤		156,370,478.75	3,129,029,349.21
加：營業外收入	5	320,365,349.30	373,447,996.57
減：營業外支出	6	176,349,091.38	177,455,035.22
利潤總額		300,386,736.67	3,325,022,310.56
減：所得稅費用	17	1,587,793,238.16	1,585,135,234.13
淨(虧損)/利潤		<u>(1,287,406,501.49)</u>	<u>1,739,887,076.43</u>
按經營持續性分類			
持續經營淨(虧損)/利潤		<u>(1,287,406,501.49)</u>	<u>1,739,887,076.43</u>
按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司所有者的淨利潤		<u>25,262,828.59</u>	<u>1,212,673,549.71</u>
少數股東損益		<u>(1,312,669,330.08)</u>	<u>527,213,526.72</u>

## 合併利潤表(續)

金額單位：人民幣元

	附註	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
其他綜合收益的稅後淨額		(100,366,290.04)	(140,146,117.20)
歸屬於母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額		(53,940,051.63)	(56,908,877.18)
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變動額		10,483,451.20	23,064,974.00
其他權益工具投資公允價值變動		(53,392,076.82)	(145,655,889.81)
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		(8,246,099.83)	(1,999,063.63)
外幣財務報表折算差額		(11,905,205.58)	41,432,378.83
存貨／自用房地產轉換為以公允價值模式計量的投資性房地產轉換日公允價值大於賬面價值部分		9,119,879.40	26,248,723.43
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		(46,426,238.41)	(83,237,240.02)
綜合收益總額		<u>(1,387,772,791.53)</u>	<u>1,599,740,959.23</u>
其中：歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		<u>(28,677,223.04)</u>	<u>1,155,764,672.53</u>
歸屬於少數股東的綜合收益總額		<u>(1,359,095,568.49)</u>	<u>443,976,286.70</u>
基本及稀釋每股收益／(虧損)(人民幣元／股)	18		
未扣除其他權益工具指標		<u>0.002</u>	<u>0.11</u>
扣除其他權益工具指標		<u>(0.08)</u>	<u>0.03</u>

**合併資產負債表**  
金額單位：人民幣元

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核 (經重述)
<b>資產</b>			
<b>流動資產</b>			
貨幣資金		17,332,116,734.92	15,996,435,857.72
交易性金融資產		550,397,005.33	1,116,954,484.86
應收票據	20	613,180,024.79	422,263,122.28
應收賬款	21	8,190,446,854.77	7,618,174,146.44
應收款項融資		763,501,720.37	1,496,573,941.98
預付款項		2,019,452,127.40	1,705,162,281.88
其他應收款		6,132,077,812.09	7,357,457,848.35
存貨	22	95,810,062,788.10	111,184,131,016.91
合同資產		235,605,433.62	222,802,259.67
一年內到期的非流動資產		696,330,818.56	269,845,114.30
其他流動資產		8,731,169,477.37	9,434,556,250.42
<b>流動資產合計</b>		<b>141,074,340,797.32</b>	<b>156,824,356,324.81</b>
<b>非流動資產</b>			
債權投資		865,628,511.12	1,155,764,072.96
長期應收款		1,709,779,597.92	2,851,242,784.44
長期股權投資		9,188,694,018.61	7,736,678,183.35
其他權益工具投資		649,405,596.88	773,948,747.65
其他非流動金融資產		369,093,598.93	263,969,459.46
投資性房地產		43,671,254,377.67	38,705,919,637.25
固定資產		44,080,287,415.16	43,653,968,153.58
在建工程		2,604,995,214.22	3,604,955,673.02
使用權資產		977,373,084.17	953,854,888.87
無形資產		16,170,020,963.38	15,887,353,097.03
商譽		2,528,344,651.55	2,513,503,266.59
長期待攤費用		1,849,754,144.59	1,763,529,449.55
遞延所得稅資產		3,479,773,641.60	3,866,646,541.48
其他非流動資產		460,393,602.36	1,004,096,765.50
<b>非流動資產合計</b>		<b>128,604,798,418.16</b>	<b>124,735,430,720.73</b>
<b>資產總計</b>		<b>269,679,139,215.48</b>	<b>281,559,787,045.54</b>

## 合併資產負債表(續)

金額單位：人民幣元

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核 (經重述)
<b>負債和股東權益</b>			
<b>流動負債</b>			
短期借款	23	29,527,007,127.21	25,482,825,771.43
應付票據	24	3,835,290,150.26	3,633,062,025.07
應付賬款	25	18,524,373,921.94	19,027,359,975.08
預收款項		340,473,964.45	315,238,031.96
合同負債		24,490,019,361.57	30,357,771,576.04
應付職工薪酬		277,870,134.91	541,223,371.35
應交稅費		973,367,636.46	1,841,142,424.48
其他應付款		6,352,234,808.50	9,241,191,495.17
一年內到期的非流動負債		22,401,174,031.96	16,724,946,325.58
短期融資券	26	6,018,292,602.73	5,000,000,000.00
其他流動負債		4,864,609,522.05	6,679,901,096.51
<b>流動負債合計</b>		<b>117,604,713,262.04</b>	<b>118,844,662,092.67</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款	27	37,741,846,739.36	32,637,155,002.48
應付債券	26	11,099,760,459.11	26,493,958,938.44
租賃負債		500,532,265.14	481,532,950.83
長期應付款		213,484,881.59	299,650,814.94
長期應付職工薪酬		409,306,793.59	449,511,908.54
預計負債		516,634,238.79	478,333,744.87
遞延收益		786,216,497.15	762,550,771.11
遞延所得稅負債		6,442,273,261.85	6,216,182,188.96
其他非流動負債		-	310,124.31
<b>非流動負債合計</b>		<b>57,710,055,136.58</b>	<b>67,819,186,444.48</b>
<b>負債合計</b>		<b>175,314,768,398.62</b>	<b>186,663,848,537.15</b>

## 合併資產負債表(續)

金額單位：人民幣元

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核 (經重述)
<b>股東權益</b>		
股本	<b>10,677,771,134.00</b>	10,677,771,134.00
其他權益工具	<b>27,468,376,000.00</b>	16,499,000,000.00
其中：永續債	<b>27,468,376,000.00</b>	16,499,000,000.00
資本公積	<b>5,461,112,758.98</b>	5,432,314,011.21
其他綜合收益	<b>632,362,250.06</b>	686,302,301.69
專項儲備	<b>68,415,551.23</b>	62,794,408.27
盈餘公積	<b>2,935,800,236.68</b>	2,620,134,353.87
一般風險準備	<b>496,135,862.64</b>	495,759,173.46
未分配利潤	<b>25,267,051,623.61</b>	27,155,839,982.99
歸屬於母公司所有者權益合計	<b>73,007,025,417.20</b>	63,629,915,365.49
少數股東權益	<b>21,357,345,399.66</b>	31,266,023,142.90
<b>股東權益合計</b>	<b>94,364,370,816.86</b>	94,895,938,508.39
<b>負債和股東權益總計</b>	<b>269,679,139,215.48</b>	281,559,787,045.54

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。此外，本財務報表還按照《公開發行證券的公司信息披露編報規則第15號—財務報告的一般規定》披露有關財務信息。

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。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以及會計政策變更

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

### 會計政策變更

#### **與租賃及棄置義務有關遞延所得稅的確認**

2022年發佈的《企業會計準則解釋第16號》規定，對於不是企業合併、交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)、且初始確認的資產和負債導致產生等額應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異的單項交易，不適用豁免初始確認遞延所得稅的規定。本集團自2023年1月1日起施行，對租賃期開始日初始確認租賃負債並計入使用權資產的租賃交易、因固定資產存在棄置義務而確認預計負債並計入固定資產成本的交易因資產和負債的初始確認所產生的應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異，由原不確認遞延所得稅，變更為分別確認相應的遞延所得稅負債和遞延所得稅資產。根據銜接規定，對於在首次施行該解釋的財務報表列報最早期間的期初至會計政策變更日之間發生的上述交易，本集團進行了調整；對於在首次施行該解釋的財務報表列報最早期間的期初因適用該解釋的上述交易而確認的租賃負債和使用權資產、以及確認的棄置義務相關預計負債和固定資產，產生應納稅暫時性差異和可抵扣暫時性差異的，本集團調整對財務報表列報最早期間的期初留存收益無累計影響。



上述會計政策變更引起的追溯調整對本集團財務報表的主要影響如下：

金額單位：人民幣元

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	會計政策變更前 年初餘額	會計政策變更 租賃及棄置義務	會計政策變更後 年初餘額
遞延所得稅資產	3,826,913,824.26	39,732,717.22	3,866,646,541.48
遞延所得稅負債	6,176,449,471.74	39,732,717.22	6,216,182,188.96

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	會計政策變更前 年初餘額	會計政策變更 租賃及棄置義務	會計政策變更後 年初餘額
遞延所得稅資產	3,711,928,081.48	36,919,720.12	3,748,847,801.60
遞延所得稅負債	6,044,933,885.02	36,919,720.12	6,081,853,605.14

上述會計政策變更對本公司財務報表無影響。

### 3. 遵循企業會計準則的聲明

本財務報表符合企業會計準則的要求，真實及完整地反映了本公司及本集團於二零二三年十二月三十一日的財務狀況以及二零二三年度的經營成果和現金流量。

### 4. 經營板塊資料

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

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

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

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

金額單位：人民幣元

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	新型綠色 建材板塊	地產開發及 運營板塊	不可分配的 總部資產/ 負債/費用	調整和抵銷	合計
對外交易收入	78,417,112,676.59	29,538,566,881.43	-	-	107,955,679,558.02
分部間交易收入	1,051,422,583.30	586,247,464.61	-	(1,637,670,047.91)	-
	<u>79,468,535,259.89</u>	<u>30,124,814,346.04</u>	<u>-</u>	<u>(1,637,670,047.91)</u>	<u>107,955,679,558.02</u>
對合營企業和聯營企業的投資收益	71,010,722.99	(25,885,374.03)	-	-	45,125,348.96
資產減值損失	(307,791,475.37)	(1,550,999,874.81)	-	-	(1,858,791,350.18)
信用減值損失	(172,402,535.05)	48,570,700.32	-	-	(123,831,834.73)
折舊費和攤銷費	4,724,735,553.36	418,674,811.17	104,252,232.92	-	5,247,662,597.45
利潤總額	(1,423,923,462.35)	2,049,741,025.43	(311,036,051.46)	(14,394,774.95)	300,386,736.67
所得稅費用	(5,977,066.79)	1,675,128,011.56	(77,759,012.87)	(3,598,693.74)	1,587,793,238.16
資產總額	113,677,887,593.71	191,233,087,038.61	158,429,598.19	(35,390,265,015.03)	269,679,139,215.48
負債總額	63,866,780,144.67	123,687,800,253.12	23,154,146,062.15	(35,393,958,061.32)	175,314,768,398.62
對合營企業和聯營企業的長期股權投資	1,533,326,636.56	7,655,367,382.05	-	-	9,188,694,018.61
長期股權投資以外的其他非流動資產增加額	5,792,581,632.71	1,158,873,752.68	-	-	6,951,455,385.39

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	新型綠色 建材板塊	地產開發及 運營板塊	不可分配的 總部資產/ 負債/費用	調整和抵銷	合計
對外交易收入	77,286,042,288.59	25,536,119,808.32	-	-	102,822,162,096.91
板塊間交易收入	1,311,468,032.46	654,582,660.88	-	(1,966,050,693.34)	-
	<u>78,597,510,321.05</u>	<u>26,190,702,469.20</u>	<u>-</u>	<u>(1,966,050,693.34)</u>	<u>102,822,162,096.91</u>
對合營企業和聯營企業的投資收益	257,577,493.59	(81,061,592.22)	-	-	176,515,901.37
資產減值損失	(135,509,490.58)	(692,258,062.56)	-	-	(827,767,553.14)
信用減值損失	(82,981,982.64)	(370,481,816.56)	-	-	(453,463,799.20)
折舊費和攤銷費	4,394,818,509.04	421,215,216.73	87,612,993.12	-	4,903,646,718.89
利潤總額	2,657,625,713.51	1,611,811,900.03	(931,451,421.59)	(12,963,881.39)	3,325,022,310.56
所得稅費用	565,932,976.27	1,255,306,083.61	(232,862,855.40)	(3,240,970.35)	1,585,135,234.13
資產總額(經重述)	122,282,643,849.78	205,366,204,740.09	176,567,787.08	(46,265,629,331.41)	281,559,787,045.54
負債總額(經重述)	63,355,100,082.08	142,190,182,859.91	27,268,622,924.57	(46,150,057,329.41)	186,663,848,537.15
對合營企業和聯營企業的長期股權投資	1,802,492,705.28	5,934,185,478.07	-	-	7,736,678,183.35
長期股權投資以外的其他非流動資產增加額	7,582,004,364.63	2,258,754,976.54	-	-	9,840,759,341.17

地理信息

金額單位：人民幣元

營業收入

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
亞洲	<b>107,822,058,250.39</b>	102,594,681,725.82
歐洲	<b>116,805,838.15</b>	104,018,176.45
非洲	<b>16,815,469.48</b>	17,353,506.07
其他	<b>-</b>	106,108,688.57
	<u><b>107,955,679,558.02</b></u>	<u>102,822,162,096.91</u>

對外交易收入歸屬於客戶所處區域。

本集團主要的非流動資產位於中國境內。

### 主要客戶信息

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無對某單一客戶所產生的營業收入佔本集團收入的10%以上(截至二零二二年十二月三十一日止年度：並無10%以上)。

## 5. 營業收入及營業外收入

金額單位：人民幣元

營業收入呈列如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
主營業務營業收入	<b>107,068,654,154.25</b>	102,218,691,676.38
其他業務營業收入	<b>887,025,403.77</b>	603,470,420.53
	<b><u>107,955,679,558.02</u></b>	<b><u>102,822,162,096.91</u></b>
	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
大宗商品貿易	<b>39,225,956,086.77</b>	32,649,749,796.92
產品銷售	<b>35,850,042,491.04</b>	41,127,723,112.41
房屋銷售	<b>25,248,350,728.71</b>	22,867,183,154.57
租賃收入	<b>1,827,157,545.30</b>	1,618,439,463.13
物業管理	<b>988,961,306.67</b>	898,286,002.92
酒店運營	<b>418,813,688.92</b>	299,364,609.08
裝飾裝修收入	<b>1,111,993,331.35</b>	264,556,229.28
固廢處理	<b>1,031,071,099.12</b>	1,033,851,256.78
利息收入	<b>277,065,252.07</b>	414,620,673.17
其他	<b>1,976,268,028.07</b>	1,648,387,798.65
	<b><u>107,955,679,558.02</u></b>	<b><u>102,822,162,096.91</u></b>

營業外收入呈列如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
非流動資產處置利得	29,081,039.85	20,694,210.95
罰款淨收入	35,187,372.79	32,799,044.31
拆遷補償／政府補助	12,157,182.19	9,226,874.34
無法支付的款項	106,180,644.50	110,197,000.64
其他	137,759,109.97	200,530,866.33
	<b>320,365,349.30</b>	<b>373,447,996.57</b>

## 6. 營業成本及營業外支出

金額單位：人民幣元

營業成本呈列如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
主營業務營業成本	95,550,472,031.04	87,241,887,244.89
其他業務營業成本	421,330,947.27	224,765,709.50
	<b>95,971,802,978.31</b>	<b>87,466,652,954.39</b>

營業外支出呈列如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
非流動資產處置損失	61,257,136.20	77,682,007.30
其中：固定資產處置損失	61,257,136.20	76,599,802.01
其他非流動資產處置損失	-	1,082,205.29
非常損失	1,265,348.87	44,386.63
公益性捐贈支出	17,100,506.17	19,983,822.91
賠償金、違約金及罰款支出	40,365,219.87	41,454,650.22
其他支出	56,360,880.27	38,290,168.16
	<b>176,349,091.38</b>	<b>177,455,035.22</b>

## 7. 銷售費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
職工薪酬	963,842,420.46	951,348,497.37
辦公費	430,858,992.16	496,513,107.69
租賃費	52,828,199.75	52,663,243.37
代理中介費	484,722,970.07	420,089,246.37
廣告宣傳費	396,028,812.61	374,485,427.56
運輸差旅費	48,678,566.40	32,626,254.31
其他	20,997,863.43	74,861,559.47
	<b>2,397,957,824.88</b>	<b>2,369,961,081.83</b>

## 8. 管理費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
職工薪酬	2,769,479,413.32	3,016,372,084.23
辦公費	1,022,055,187.21	975,560,175.76
水電動能費	79,108,961.69	83,914,482.88
中介服務費	282,427,153.13	299,507,428.92
租賃費	119,759,753.82	96,357,449.83
排污綠化費	31,532,024.73	45,904,810.75
停工損失	909,332,728.59	930,143,973.32
其他	1,351,954,703.23	1,510,487,581.42
	<b>6,565,649,925.72</b>	<b>6,958,247,987.11</b>

上述管理費用中包括支付給安永華明會計師事務所(特殊普通合伙)的本公司年報審計服務酬金共計含稅金額人民幣6,800,000.00元(二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣7,000,000.00元)。

## 9. 研發費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
職工薪酬	329,795,897.34	266,923,247.24
材料設備費	111,747,488.50	73,767,497.13
其他	88,627,733.09	69,448,120.70
	<u>530,171,118.93</u>	<u>410,138,865.07</u>

## 10. 財務費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
利息支出	3,946,386,499.61	4,950,760,660.53
減：利息收入	267,644,276.41	228,028,363.78
減：利息資本化金額	1,540,777,371.18	2,214,405,401.35
匯兌收益	48,564,603.95	37,800,460.48
手續費	45,297,412.64	103,619,761.22
其他	43,652,069.42	38,198,450.29
	<u>2,275,478,938.02</u>	<u>2,687,945,567.39</u>

截至二零二三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38,298,205.92元(二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣22,518,868.44元)、房地產開發成本人民幣1,485,169,228.41元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣2,176,000,075.13元)及投資性房地產17,309,936.85元(二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣15,886,457.78元)。

## 11. 其他收益

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 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	279,883,875.61	338,969,593.74	與收益相關
其他補貼收入	286,807,140.07	268,031,595.72	與資產／收益相關
供熱補助	7,057,700.00	6,355,357.73	與收益相關
	<u>573,748,715.68</u>	<u>613,356,547.19</u>	

## 12. 投資收益

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 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	45,125,348.96	176,515,901.37
處置長期股權投資產生的投資收益	3,408,900.54	(17,723,096.50)
交易性金融資產在持有期間的投資收益	7,624,994.90	6,527,727.25
仍持有的其他權益工具投資在持有期間取得的 股利收入	15,925,615.16	18,776,875.92
債權投資在持有期間取得的利息收入	55,376,727.74	59,630,691.47
處置交易性金融資產取得的投資收益	2,495,632.00	(1,931,620.65)
以攤餘成本計量的金融資產終止確認收益	(11,636,448.79)	9,531,664.42
處置其他債權投資取得的投資收益	7,998,755.53	—
其他	5,196,146.88	155,355.30
	<u>131,515,672.92</u>	<u>251,483,498.58</u>

本年由於管理層持有目的發生變化的原因，本集團終止確認了部分以攤餘成本計量的金融資產，分別確認了人民幣7,998,755.53元收益（2022年：人民幣9,531,664.42元收益）和人民幣11,636,448.79元的損失，計入投資收益。



### 13. 公允價值變動收益

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
交易性金融資產	96,188,098.03	(29,364,411.34)
按公允價值計量的投資性房地產	1,070,554,842.76	612,425,649.07
	<b>1,166,742,940.79</b>	<b>583,061,237.73</b>

### 14. 信用減值損失

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
應收票據壞賬損失	(657,140.89)	(51,501,746.07)
應收賬款壞賬損失	159,452,046.34	233,814,318.58
其他應收款壞賬損失	(27,479,126.63)	(6,355,561.90)
長期應收款壞賬損失	(7,483,944.09)	277,506,788.59
	<b>123,831,834.73</b>	<b>453,463,799.20</b>

### 15. 資產減值損失

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
存貨跌價損失	1,720,255,885.12	695,438,751.88
合同資產減值損失	3,348,703.72	8,133,330.71
固定資產減值損失	103,558,834.34	112,262,120.86
在建工程減值損失	21,868,493.72	11,116,316.68
長期股權投資減值損失	4,981,823.43	-
預付賬款	3,789,002.75	983,440.62
其他	988,607.10	(166,407.61)
	<b>1,858,791,350.18</b>	<b>827,767,553.14</b>

## 16. 資產處置收益

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
固定資產處置收益	22,641,273.77	114,262,033.30
無形資產處置收益	1,066,751,642.71	1,185,395,338.44
其他	59,389,729.50	7,060,052.77
	<u>1,148,782,645.98</u>	<u>1,306,717,424.51</u>

## 17. 所得稅費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
當期所得稅費用	904,579,365.86	1,468,638,232.82
遞延所得稅費用	683,213,872.30	116,497,001.31
	<u>1,587,793,238.16</u>	<u>1,585,135,234.13</u>

所得稅費用與利潤總額的對賬列示如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
利潤總額	300,386,736.67	3,325,022,310.56
按法定稅率計算的所得稅費用	75,096,684.17	746,261,001.40
某些子公司適用不同稅率的影響	(20,498,878.35)	(36,507,323.24)
對以前期間當期所得稅的調整	(122,615,168.69)	(5,065,915.77)
歸屬於合營企業和聯營企業的損益	(1,680,688.00)	(29,046,657.05)
無須納稅的收入	(4,299,432.51)	(15,925,776.09)
不可抵扣的費用	23,778,813.72	30,688,978.57
稅率變動對期初遞延所得稅餘額的影響	(31,809,684.46)	—
使用前期未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損的影響	(535,366,987.69)	(259,348,995.65)
本期未確認遞延所得稅資產的可抵扣暫時性差異的影響或可抵扣虧損的影響	1,621,230,529.04	1,085,194,723.12
沖回前期已確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	583,128,103.87	68,441,440.50
其他	829,947.06	443,758.34
	<u>1,587,793,238.16</u>	<u>1,585,135,234.13</u>
按本集團實際稅率計算的所得稅費用	1,587,793,238.16	1,585,135,234.13

## 18. 每股收益

基本每股收益的具體計算如下：

金額單位：人民幣元

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 經審核	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 經審核
<b>收益</b>		
歸屬於本公司普通股股東的當年淨利潤	<b>25,262,828.59</b>	1,212,673,549.71
減：其他權益工具利息	<b>882,597,950.00</b>	862,798,631.90
<b>股份</b>		
本公司發行在外普通股的加權平均股數	<b>10,677,771,134.00</b>	10,677,771,134.00
<b>基本每股(虧損)/收益—持續經營(扣除其他 權益工具指標)</b>	<b>(0.08)</b>	0.03
<b>基本每股收益—持續經營(未扣除其他權益 工具指標)</b>	<b>0.002</b>	0.11

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扣除其他權益工具利息後，除以發行在外普通股的加權平均數計算。

本公司無稀釋性潛在普通股，稀釋每股收益與基本每股收益一致。

## 19. 股息

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 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0.025元(稅前) (截至二零二二年十二月三十一日止年度： 每股人民幣0.067元)(稅前)	<b>266,944</b>	<b>715,411</b>

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。

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

## 20. 應收票據

金額單位：人民幣元

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
銀行承兌匯票	<b>256,403,385.75</b>	21,913,374.00
商業承兌匯票	<b>383,900,242.57</b>	428,130,492.70
減：應收票據壞賬準備	<b>27,123,603.53</b>	27,780,744.42
	<b>613,180,024.79</b>	<b>422,263,122.28</b>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，應收票據的壞賬準備的變動如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
報告期初餘額	<b>27,780,744.42</b>	83,232,369.02
報告期內計提	<b>5,200,998.61</b>	736,229.88
報告期內轉回	<b>(5,858,139.50)</b>	(52,237,975.95)
其他	-	(3,949,878.53)
報告期末餘額	<b>27,123,603.53</b>	27,780,744.42

## 21. 應收賬款

金額單位：人民幣元

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

應收賬款的賬齡分析如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
一年以內	<b>6,189,659,061.37</b>	5,250,658,073.41
一年至二年	<b>1,712,414,104.79</b>	2,017,751,554.86
二年至三年	<b>969,555,899.61</b>	1,048,098,667.18
三年至四年	<b>483,129,415.95</b>	453,389,027.64
四年至五年	<b>263,346,501.24</b>	219,444,072.16
五年以上	<b>1,432,160,614.19</b>	1,350,723,570.94
	<b>11,050,265,597.15</b>	10,340,064,966.19
減：應收賬款壞賬準備	<b>2,859,818,742.38</b>	2,721,890,819.75
	<b>8,190,446,854.77</b>	<b>7,618,174,146.44</b>

應收賬款壞賬準備的變動如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
報告期初餘額	<b>2,721,890,819.75</b>	2,607,321,953.57
報告期內計提	<b>173,037,229.09</b>	283,588,692.73
收購子公司轉入	<b>41,793,582.13</b>	2,483,101.56
報告期內轉回	<b>(13,585,182.75)</b>	(49,774,374.15)
報告期內核銷	<b>(37,314,018.38)</b>	(67,542,252.91)
處置子公司轉出	<b>(26,006,542.10)</b>	(59,104,718.44)
其他轉入／(轉出)	<b>2,854.64</b>	4,918,417.39
	<b>2,859,818,742.38</b>	<b>2,721,890,819.75</b>

	二零二三年十二月三十一日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
單項計提壞賬準備	1,446,636,893.99	13.09	761,717,087.64	52.65	684,919,806.35
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	9,603,628,703.16	86.91	2,098,101,654.74	21.80	7,505,527,048.42
	<u>11,050,265,597.15</u>	<u>100.00</u>	<u>2,859,818,742.38</u>	<u>25.88</u>	<u>8,190,446,854.77</u>

	二零二二年十二月三十一日				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	
單項計提壞賬準備	1,474,552,859.47	14.26	716,029,437.58	48.56	758,523,421.89
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	8,865,512,106.72	85.74	2,005,861,382.17	22.63	6,859,650,724.55
	<u>10,340,064,966.19</u>	<u>100.00</u>	<u>2,721,890,819.75</u>	<u>26.32</u>	<u>7,618,174,146.44</u>

## 22. 存貨

金額單位：人民幣元

	二零二三年十二月三十一日		
	賬面餘額	跌價/ 減值準備	賬面價值
原材料	1,904,254,102.49	60,875,495.89	1,843,378,606.60
在產品	1,564,512,802.61	74,118,103.18	1,490,394,699.43
產成品	5,391,958,410.45	185,909,471.68	5,206,048,938.77
周轉材料	8,126,063.29	—	8,126,063.29
開發成本	51,340,926,934.99	1,260,325,393.30	50,080,601,541.69
開發產品	38,217,628,230.10	1,116,631,333.01	37,100,996,897.09
合同履約成本	80,516,041.23	—	80,516,041.23
	<u>98,507,922,585.16</u>	<u>2,697,859,797.06</u>	<u>95,810,062,788.10</u>

二零二二年十二月三十一日

	賬面餘額	跌價/ 減值準備	賬面價值
原材料	2,541,239,163.92	56,974,989.49	2,484,264,174.43
在產品	1,928,978,453.86	50,284,699.15	1,878,693,754.71
產成品	4,692,456,605.82	169,559,607.36	4,522,896,998.46
周轉材料	5,743,874.97	—	5,743,874.97
開發成本	67,744,521,689.77	257,948,399.81	67,486,573,289.96
開發產品	35,754,271,823.33	1,020,990,038.16	34,733,281,785.17
合同履約成本	72,677,139.21	—	72,677,139.21
	<u>112,739,888,750.88</u>	<u>1,555,757,733.97</u>	<u>111,184,131,016.91</u>

存貨跌價準備及合同履約成本減值準備變動如下：

二零二三年

	年初餘額	本年計提	本年度減少			年末餘額
			處置子公司 轉出	轉回	轉銷	
原材料	56,974,989.49	21,198,277.56	—	16,987,685.28	310,085.88	60,875,495.89
在產品	50,284,699.15	88,364,876.31	—	64,531,472.28	—	74,118,103.18
產成品	169,559,607.36	83,397,916.18	7,404,127.60	59,643,924.26	—	185,909,471.68
開發成本	257,948,399.81	1,063,094,902.41	—	—	60,717,908.92*	1,260,325,393.30
開發產品	1,020,990,038.16	475,302,503.99	3,698,463.73	436,680,654.33	(60,717,908.92)*	1,116,631,333.01
	<u>1,555,757,733.97</u>	<u>1,731,358,476.45</u>	<u>11,102,591.33</u>	<u>577,843,736.15</u>	<u>310,085.88</u>	<u>2,697,859,797.06</u>

二零二二年

	年初餘額	本年計提	本年度減少			年末餘額
			處置子公司 轉出	轉回	轉銷	
原材料	40,466,874.44	31,144,955.29	265,541.87	11,287,054.46	3,084,243.91	56,974,989.49
在產品	28,377,555.08	33,589,156.75	3,972,509.60	—	7,709,503.08	50,284,699.15
產成品	165,065,737.74	47,630,724.38	—	35,087,422.47	8,049,432.29	169,559,607.36
開發成本	354,120,396.83	31,371,568.02	1,812,098.54	—	125,731,466.50*	257,948,399.81
開發產品	725,035,575.83	557,752,497.45	—	387,529,501.62	(125,731,466.50)*	1,020,990,038.16
	<u>1,313,066,139.92</u>	<u>701,488,901.89</u>	<u>6,050,150.01</u>	<u>433,903,978.55</u>	<u>18,843,179.28</u>	<u>1,555,757,733.97</u>

\* 由於開發項目竣工，相應的存貨跌價準備從開發成本轉入開發產品。

於二零二三年十二月三十一日，開發成本餘額中含借款費用資本化金額人民幣3,679,334,038.33元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,923,665,207.83元)。二零二三年借款費用資本化金額共為人民幣1,485,169,228.41元(二零二二年：人民幣2,176,000,075.13元)，利息資本化率為3.41%(二零二二年：3.60%)。

### 23. 短期借款

金額單位：人民幣元

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
保證借款(附註)	<b>2,430,713,163.87</b>	3,499,460,000.00
信用借款	<b>26,949,984,819.23</b>	21,748,528,700.00
質押借款	<b>146,309,144.11</b>	234,837,071.43
	<b><u>29,527,007,127.21</u></b>	<b><u>25,482,825,771.43</u></b>

附註：於二零二三年十二月三十一日，保證借款均由本集團內部單位提供保證擔保。

於二零二三年十二月三十一日，本集團無逾期借款。

### 24. 應付票據

金額單位：人民幣元

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
商業承兌匯票	<b>92,968,347.39</b>	94,091,365.38
銀行承兌匯票	<b>3,742,321,802.87</b>	3,538,970,659.69
	<b><u>3,835,290,150.26</u></b>	<b><u>3,633,062,025.07</u></b>

於二零二三年十二月三十一日，無到期未付的應付票據(二零二二年十二月三十一日：無)。



## 25. 應付賬款

金額單位：人民幣元

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

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
一年以內(含一年)	12,579,807,756.03	14,645,426,829.98
一至二年(含二年)	3,611,932,583.23	3,046,374,198.75
二至三年(含三年)	1,395,902,637.03	494,573,903.00
三年以上	936,730,945.65	840,985,043.35
	<u>18,524,373,921.94</u>	<u>19,027,359,975.08</u>

## 26. 短期融資券及應付債券

金額單位：人民幣元

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
短期融資券	<u>6,018,292,602.73</u>	<u>5,000,000,000.00</u>
公司債券	16,344,899,403.93	21,294,735,325.47
中期票據	<u>8,655,330,297.12</u>	<u>12,997,489,458.54</u>
年末金額	25,000,229,701.05	34,292,224,784.01
減：一年內到期的應付債券	<u>13,900,469,241.94</u>	<u>7,798,265,845.57</u>
非流動部分	<u>11,099,760,459.11</u>	<u>26,493,958,938.44</u>
應付債券到期分析：		
一年以內(含一年)	13,900,469,241.94	7,798,265,845.57
一至二年(含二年)	4,956,128,551.41	7,920,532,843.74
二至五年(含五年)	<u>6,143,631,907.70</u>	<u>18,573,426,094.70</u>
	<u>25,000,229,701.05</u>	<u>34,292,224,784.01</u>

於2023年12月31日，應付債券餘額列示如下：

- (1) 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日發行了北京金隅股份有限公司2016年面向合格投資者公開發行公司債券第一期(品種二)，債券簡稱為「16金隅02」，發行金額18億元，期限為7年(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)，票面利率為3.5%，於2021年3月5日公告發行人決定不上調本期債券後2年的票面利率，並於2021年3月15日公告回售，回售金額為1,353,306,000.00元(不含利息)，並於2021年3月15日公告將回售部分轉售，轉售金額為1,353,300,000.00元(不含利息)，註銷未轉售部分6,000.00元。剩餘金額1,799,994,000元(不含利息)已於2023年3月14日到期兌付。
- (2) 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》(中市協注[2017]MTN512號)，本公司於2018年1月18日發行了北京金隅集團股份有限公司2018年度第一期中期票據，債券簡稱為「18金隅MTN001」，發行金額為20億元，期限為5年，票面利率為5.85%，於2023年1月20日到期償還。
- (3) 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12日發行了北京金隅集團股份有限公司2018年面向合格投資者公開發行公司債券第一期(品種一)，債券簡稱為「18金隅01」，發行金額為15億元，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)，票面利率為4.7%，並於2021年5月28日公告回售，回售金額為177,064,000.00元(不含利息)，並於2021年7月12日調整票面利率為3.35%，並於2021年7月28日公告將回售部分轉售，轉售金額為177,000,000.00元(不含利息)，註銷未轉售部分64,000.00元，於2023年7月12日到期償還；於2018年7月12日發行了北京金隅集團股份有限公司2018年面向合格投資者公開發行公司債券第一期(品種二)，債券簡稱為「18金隅02」，發行金額為15億元，期限為7年(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)，票面利率為5.00%；於2023年5月26日(存續期的第五年末)公告，決定調整「18金隅02」後2年的票面利率，即2023年7月12日至2025年7月11日本期債券的票面利率為2.80%。
- (4) 根據中國銀行間市場交易商協會下發的《接受註冊通知書》，本公司於2018年8月9日發行了北京金隅集團股份有限公司2018年度第三期中期票據，債券簡稱為「18金隅MTN003」，發行金額為25億元，期限為5年，票面利率為4.70%，於2023年8月11日期償還。
- (5) 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日發行了北京金隅集團股份有限公司2019年面向合格投資者公開發行公司債券(第一期)品種二，債券簡稱為「19金隅02」，發行金額為15億元，期限為7年(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)，票面利率為4.07%。
- (6) 根據中國銀行間市場交易商協會下發的《接受註冊通知書》(中市協注[2017]MTN512號)，本公司於2019年3月7日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，債券簡稱為「19金隅MTN001」，發行金額為25億元，期限為5年，票面利率為4.35%。

- (7) 根據中國銀行間市場交易商協會下發的《接受註冊通知書》(中市協注[2019]DFI6號)，本公司於2019年8月7日發行了北京金隅集團股份有限公司2019年度第二期中期票據，債券簡稱為「19金隅MTN002」，發行金額為20億元，期限為5年，票面利率為3.94%。
- (8) 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10月28日發行了唐山冀東水泥股份有限公司2019年非公開發行公司債券(第二期)，債券簡稱為「19冀東02」，發行金額為15億元，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)，票面利率為4.20%。於2022年10月28日將存續期後兩年的票面利率調整為2.94%，並完成回售金額為699,000,000.00元(不含利息)，並公告將回售部分轉售，轉售金額為619,000,000.00元(不含利息)，註銷剩餘未轉售的債券80,000,000.00元。
- (9) 根據中國銀行間市場交易商協會下發的《接受註冊通知書》(中市協注[2019]DFI6號)，本公司於2019年11月12日發行了北京金隅集團股份有限公司2019年度第三期中期票據，債券簡稱為「19金隅MTN003」，發行金額為20億元，期限為5年，票面利率為4.13%。
- (10) 經中國證券監督管理委員會出具的批覆(證監許可[2019]2255號)，本公司於2020年1月10日發行了北京金隅股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第一期)品種二，債券簡稱為「20金隅02」，發行規模為45億元，期限為7年(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)，票面利率為3.99%；於2020年6月15日發行了北京金隅股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第二期)，債券簡稱為「20金隅03」，發行規模為20億元，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)，票面利率為3.00%；於2020年8月13日發行了北京金隅股份有限公司2020年面向合格投資者公開發行公司債券(第三期)，債券簡稱為「20金隅04」，發行規模為15億元，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)，票面利率為3.64%，於2023年6月30日調整票面利率為2.90%，於2023年9月11日(存續期的第3年末)公告回售，回售金額為861,000,000元，完成轉售債券金額240,000,000元，註銷未轉售部分521,000,000元。
- (11) 經中國證券監督管理委員會出具的批覆(證監許可[2020]2416號)，唐山冀東水泥股份有限公司於2020年11月5日發行了唐山冀東水泥股份有限公司可轉換公司債券，債券簡稱為「冀東轉債」，發行規模為28.2億元，期限為6年，票面利率設定為：第一年0.20%、第二年0.40%、第三年0.80%、第四年1.20%、第五年1.50%、第六年2.00%，到期贖回價為106元(含最後一期利息)。
- (12) 根據中國證券監督管理委員會《證監許可[2020]2804號》文件，冀東水泥於2021年6月11日發行了唐山冀東水泥股份有限公司面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)，債券簡稱為「21冀東01」，發行金額為10億元，期限為5年期(附發行人第3年末調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權)，票面利率為3.67%；於2021年10月13日發行了唐山冀東水泥股份有限公司面向專業投資者公開發行公司債券(第二期)，債券簡稱為「21冀東02」，發行金額為10億元，期限為5年期(附發行人第3年末調整票面利率選擇權及投資者回售選擇權)，票面利率為3.57%。

- (13) 根據中國證券監督管理委員會《證監許可[2020]2749號》文件，本公司於2021年11月19日發行了「北京金隅集團股份有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券(第一期)」，債券簡稱為「21金隅01」，發行金額為20億元，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，票面利率為3.17%。
- (14) 經中國銀行間市場交易商協會中市協注[2021]MTN1號文件批准，本公司於2022年5月31日在全國銀行間債券市場公開發行唐山冀東水泥股份有限公司2022年度第一期中期票據，產品簡稱為「22冀東水泥MTN001」，發行金額為人民10億元，期限為3年，票面利率為2.93%，起息日為2022年5月31日，到期日為2025年5月31日，該產品付息方式為按年付息，到期一次還本，最後一期利息同本金一同支付；於2022年8月26日在全國銀行間債券市場公開發行唐山冀東水泥股份有限公司2022年度第二期中期票據，產品簡稱為「22冀東水泥MTN002」，發行金額為10億元，期限為3年，票面利率為2.84%，起息日為2022年8月26日，到期日為2025年8月26日，該產品付息方式為按年付息，到期一次還本，最後一期利息同本金一同支付。

## 27. 長期借款

金額單位：人民幣元

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
保證借款(附註)	<b>5,784,009,894.74</b>	4,740,540,220.79
信用借款	<b>32,673,200,637.85</b>	24,872,120,000.00
抵押借款	<b>6,224,194,588.51</b>	9,322,533,991.35
質押借款	<b>1,373,418,848.61</b>	2,480,000,000.00
年末金額	<b>46,054,823,969.71</b>	41,415,194,212.14
減：一年內到期的長期借款	<b>8,312,977,230.35</b>	8,778,039,209.66
	<b><u>37,741,846,739.36</u></b>	<b><u>32,637,155,002.48</u></b>

附註：於二零二三年十二月三十一日，本集團保證借款均由本集團內部單位提供擔保。

於資產負債表日，長期借款到期期限分析如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
1年以內	<b>8,312,977,230.35</b>	8,778,039,209.66
1至2年	<b>11,324,838,500.00</b>	13,925,587,633.22
2至5年	<b>21,035,479,691.52</b>	14,856,997,369.26
5年以上	<b>5,381,528,547.84</b>	3,854,570,000.00
	<b><u>46,054,823,969.71</u></b>	<b><u>41,415,194,212.14</u></b>

於二零二三年十二月三十一日，上述借款的年利率為1.20%-5.15%（二零二二年十二月三十一日：1.20%-5.23%）。

## 28. 淨流動資產

金額單位：人民幣元

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
流動資產	<b>141,074,340,797.32</b>	156,824,356,324.81
減：流動負債	<b>117,604,713,262.04</b>	118,844,662,092.67
淨流動資產	<b><u>23,469,627,535.28</u></b>	<u>37,979,694,232.14</u>

## 29. 總資產減流動負債

金額單位：人民幣元

	於二零二三年 十二月三十一日 經審核	於二零二二年 十二月三十一日 經審核
資產總額	<b>269,679,139,215.48</b>	281,559,787,045.54
減：流動負債	<b>117,604,713,262.04</b>	118,844,662,092.67
總資產減流動負債	<b><u>152,074,425,953.44</u></b>	<u>162,715,124,952.87</u>

## 董事長致辭

尊敬的各位股東：

我謹代表董事會，向各位股東提呈本公司二零二三年度業績報告及本公司在上述期間所取得的經營業績，敬請各位股東省覽。

## 回顧

### 業績表現

二零二三年，內外部環境複雜多變，水泥價格普遍大幅下降，房地產市場回暖不及預期，在壓力大、困難多、任務重的情況下，本公司深入落實「一高雙贏三統籌」工作要求，在爬坡過坎中前行，在攻堅克難中奮進，交上一份來之不易的非常答卷。

報告期內累計完成營業收入約人民幣107,955.7百萬元，同比增加約5.0%；歸屬於母公司股東的淨利潤約為人民幣25.3百萬元，同比減少約97.9%，歸屬於母公司股東應佔基本每股收益(未扣除其他權益工具指標)約為人民幣0.002元，去年同期約為人民幣0.11元。

### 業務表現

**新型綠色建材板塊穩住大盤並加快延鏈補鏈強鏈。**水泥業務在「需求持續萎縮、價格低位下行」的困境中，堅持精細化管理，加強降本增效，採取硬核舉措，努力提升市場份額；年內礦山資源擴儲6.91億噸，新增骨料產能1,000萬噸，成立了遼寧金中新材料集團。混凝土業務內抓管理外拓市場，產能發揮率、產銷量跑贏同行業，實現扭虧為盈；成功發行上海證券交易所首單混凝土應收賬款資產證券化產品，融資人民幣5.5億元。新型建材業務致力於提升發展質量和系統性降控成本，強化營銷模式創新和區域市場佈局，砂漿、加氣、岩棉、塗料等新項目順利投產並逐步發揮效益；戰略投資居然之家新零售集團股份有限公司並收購其10%股份，發揮雙方既有優勢融合發展。

**地產開發及運營板塊穩中提質。**房地產開發業務堅持「抓現金、促回款、保交用」，有效盤活自有工業土地，加快庫存去化，謹慎擇優拿地，先後在蘇州、上海核心區獲取兩宗優質地塊，全年合計增加土地儲備約16.2萬平方米(權益面積)。物業經營管理業務創新經營策略，寫字樓出租率跑贏市場平均水平，產業園區、酒店度假等業態經營穩中提質。

2023年，本公司強化科技創新，賦能產能升級。全年研發投入強度提高14%，獲省部級科技獎9項、專利授權623項，獲評國家級工業設計中心1家，新增5家國家級高新技術企業和24家省級「專精特新」企業。編製碳達峰行動方案，出台碳排放權交易實施細則、溫室氣體排放控制管理辦法等制度，7家企業獲評國家級綠色工廠、2家獲評國家級綠色供應鏈管理企業。2023年，金隅集團入選恒生可持續發展企業指數和國有企業上市公司ESG·先鋒100指數，環境、社會及管治繼續在國內建材行業處於引領地位。

## 展望

當前，從不利的角度看，世界發展進入深度調整階段，增長緩慢且不均衡，國內水泥行業產能過剩和市場需求不足的矛盾依然突出，房地產行業仍然處在深度調整期。但其中也孕育著新的戰略發展機遇：一是2023年四季度中央財政增發的1萬億特別國債將在2024年落地，同時城中村改造、保障房建設、平急兩用公共設施「三大工程」將加快實施，這些都將為水泥等建材需求提供有力支撐；同時綠色低碳轉型將加速低質低效企業退出，水泥行業有望迎來調整窗口期。二是2024年是住房「雙軌制」的開局之年，隨著房地產新發展模式加速構建，房地產市場將逐步穩定並形成新的均衡局面。三是房屋裝修、舊房改造、智能家居等將為家居行業創造潛在市場需求，家居建材市場潛力巨大。

面對上述挑戰和機遇，本集團將堅持「穩中求進、以進促穩、先立後破」，以國有企業「一利五率」指標為指引，聚焦提高經濟效益這一中心和高質量發展這一首要任務，持續落實「一高雙贏三統籌」工作要求，努力創造更好的經營業績。



**新型綠色建材板塊增效益。**水泥業務突出抓好京津冀等核心區域市場牽引，處理好量價關係，打造價值高地，提高經濟效益；統籌抓好區域市場整合、礦山資源增儲、綠色低碳轉型、協同處置項目提產達效等工作。新型建材業務抓好新建項目達產創效，加快優勢產業在華東、華南等經濟發達地區佈局，進一步開拓民用家居市場；堅持「科技+投資」雙輪驅動，努力實現新材料產業規模化發展，打造新的經濟「增長極」。

**地產開發及運營板塊強運營。**房地產開發業務順應政策導向，積極參與保障房建設和城市更新，打造業務發展新模式；進一步提升產品力，通過精益化管理提高效益；一項目一策，加快庫存去化，有效防範經營風險。物業經營管理業務持續提高服務品質，全面提升樓宇、酒店、商業、園區等各業態的運營能力。

## 財務資料概要

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	變動
營業收入	<b>107,955,680</b>	102,822,162	5.0%
主營業務營業收入	<b>107,068,654</b>	102,218,692	4.7%
主營業務毛利額	<b>11,518,182</b>	14,976,804	-23.1%
主營業務毛利率	<b>10.8%</b>	14.7%	減少3.9個 百分點
歸屬於母公司股東的淨利潤	<b>25,263</b>	1,212,673	-97.9%
歸屬於母公司股東的基本每股收益 (未扣除其他權益工具利息)	<b>人民幣0.002元</b>	人民幣0.11元	-98.2%
歸屬於母公司股東的基本每股 (虧損)/收益(扣除其他權益 工具利息)	<b>人民幣(0.08)元</b>	人民幣0.03元	-366.7%
貨幣資金	<b>17,332,117</b>	15,996,436	8.3%
流動資產	<b>141,074,341</b>	156,824,356	-10.0%
流動負債	<b>117,604,713</b>	118,844,662	-1.0%
淨流動資產	<b>23,469,628</b>	37,979,694	-38.2%
非流動資產	<b>128,604,798</b>	124,695,698	3.1%
非流動負債	<b>57,710,055</b>	67,819,186	-14.9%
總資產	<b>269,679,139</b>	281,559,787	-4.2%
歸屬於母公司股東權益	<b>73,007,025</b>	63,629,915	14.7%
資產負債率(總負債除以總資產)(%)	<b>65.0</b>	66.3	減少1.3個 百分點

## 報告期內本公司所處行業情況及從事的業務情況

### (I) 本公司所處行業情況

#### (一) 水泥行業

根據國家統計局《2023年國民經濟和社會發展統計公報》統計，2023年，全社會固定資產投資509,708億元，比上年增長2.8%。固定資產投資(不含農戶)503,036億元，增長3.0%。其中基礎設施投資增長5.9%，房地產開發投資減少9.6%。全國水泥產量連續三年下降，至20.2億噸，同比下降0.7%。從水泥供需兩端來看，水泥行業產能過剩和市場需求不足的矛盾依然突出，各區域水泥價格普遍同比下降且降幅較大，行業效益受到較大影響。

#### (二) 房地產開發行業

2023年，中國房地產市場繼續底部調整，全年投資額降幅仍較大，市場供需兩端均走弱，可售面積回落但仍處高位。

據國家統計局數據顯示，2023年全國房地產開發投資110,913億元，比上年下降9.6%，其中，住宅投資83,820億元，下降9.3%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為75.6%，比去年降低0.1個百分點。房地產開發企業房屋施工面積838,364萬平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面積589,884萬平方米，下降7.7%。房屋新開工面積95,376萬平方米，下降20.4%。其中，住宅新開工面積69,286萬平方米，下降20.9%。房屋竣工面積99,831萬平方米，增長17.0%。其中，住宅竣工面積72,433萬平方米，增長17.2%。商品房銷售面積111,735萬平方米，比上年下降8.5%，其中住宅銷售面積下降8.2%。商品房銷售額116,622億元，下降6.5%，其中住宅銷售額下降6.0%。2023年末，商品房待售面積67,295萬平方米，比上年增長19.0%。其中，住宅待售面積增長22.2%。

## (II) 報告期內本公司從事的業務情況

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

新型綠色環保建材製造業務：本公司以水泥為核心，形成混凝土、牆體及保溫材料、裝配式建築體系及部品、家具木業等上下游配套的完整建材產業鏈和裝飾裝修、建築設計、裝配式建築總承包等產品及服務內在聯動機制，形成了全產業鏈協同發展格局。目前水泥熟料產能約1.1億噸、水泥產能約1.8億噸，預拌混凝土產能約5,400萬立方米，骨料產能7,200萬噸，助磨劑、外加劑產能約24萬噸；危廢、固廢年處置能力逾540萬噸(含建築垃圾)。本公司建材產品及施工安裝服務廣泛應用於北京城市副中心、雄安新區、冬奧場館等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營銷水平。

裝備製造及貿易服務業務：本公司具備日產12,000噸新型干法水泥熟料生產線從工藝設計、裝備設計製造、建築安裝、生產調試到備件供應、維修服務、生產運營的全產業鏈建設與服務能力，研發的高效水泥立磨、水泥窯協同處置危廢固廢設備、高效節能風機、永磁直驅電機、中低壓智能配電櫃等產品達到行業先進水平。在風險可控的前提下，完善供應鏈網絡配置和資產佈局，持續做實做精國際貿易和建材商貿物流業務。

(二) 地產開發及運營板塊：本公司耕耘房地產開發建設30多年，具備多品類房地產項目綜合開發的能力，綜合實力位居全國同行業前列，同時也是北京地區最大、業態最豐富的投資性物業持有者與管理者之一，連續多年榮獲中國房地產百強企業等榮譽，是質量信譽、信用等級AAA級企業，在行業內擁有較高的影響力和品牌知名度。

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

物業運營業務：本公司目前持有的高檔寫字樓、商業、產業園區等投資物業面積251.6萬平方米，其中在北京核心區域的乙級以上高檔投資性物業84.6萬平方米；京內外物業管理面積1,837萬平方米，專業化能力、品牌知名度、出租率和收益水平多年保持北京乃至全國業內領先水平。

## 業務資料概要

	二零二三年	二零二二年	變動
<b>1. 新型綠色建材板塊</b>			
水泥及熟料綜合銷量(百萬噸)	<b>93.24</b>	86.87	7.3%
預拌混凝土銷量(百萬立方米)	<b>13.87</b>	11.92	16.4%
岩棉板(千噸)	<b>100.8</b>	94.8	6.3%
<b>2. 地產開發及運營板塊</b>			
結轉總面積(千平方米)	<b>1,165.8</b>	1,244.2	-6.3%
合同簽約面積(千平方米)	<b>1,133.6</b>	916.3	23.7%
投資物業總面積(千平方米)	<b>2,516.5</b>	2,323.9	8.3%

2023年，面對內外部環境複雜多變、經濟回暖緩於預期等多重風險因素疊加帶來的影響，金隅集團廣大幹部職工攻堅克難、團結奮鬥，堅持穩中求進工作總基調，深入落實「一高雙贏三統籌」工作要求，全力以赴穩增長、抓改革、促發展、防風險，克服前所未有的困難和挑戰，取得了來之不易的發展成績。

於報告期內，本公司實現營業收入約人民幣107,955.7百萬元，其中主營業務營業收入約人民幣107,068.7百萬元，同比增加約4.7%；利潤總額約人民幣300.4百萬元，同比減少約91.0%；淨虧損約人民幣1,287.4百萬元，去年同期為淨利潤約人民幣1,739.9百萬元；歸屬於母公司股東的淨利潤約人民幣25.3百萬元，同比減少約97.9%。

## 一、新型綠色建材板塊

水泥業務面對「需求持續萎縮、價格低位下行、效益大幅下滑」的行業困境，堅持精細化管理，狠抓降本增效；持續深化「客戶導向、聚能升級」，積極拓市穩價增量，採取硬核舉措，努力提升市場份額。混凝土業務通過強化市場開拓，提前儲備客戶資源，銷量逆勢上漲；內抓管理外拓市場，強化應收賬款風險管控，著力提升運營質量。新型建材業務對內抓實發展質量提升和系統性成本降控專項行動，對外強化營銷模式創新和區域市場佈局，經營質量持續提升，整體保持較好發展態勢。高端裝備製造業不斷增強產品競爭力，加強內外部協同，推進外部市場提質增量。商貿物流業務在嚴防風險的基礎上，持續優化經營佈局；發揮「金隅」品牌優勢，豐富配套服務，穩定客戶資源。

報告期內實現新型綠色建材板塊主營業務收入約人民幣78,953.5百萬元，同比增加約0.9%，實現新型綠色建材板塊主營業務毛利額約人民幣6,978.1百萬元，同比減少約30.5%。報告期內，水泥及熟料綜合銷量約93.24百萬噸(不含本公司的合營聯營公司)，同比提高約7.3%。其中，水泥銷量約86.33百萬噸，熟料銷量約6.91百萬噸；水泥及熟料綜合毛利率約8.9%，同比下降約11.1個百分點。混凝土業務銷量約13.87百萬立方米，同比增加約16.4%，混凝土毛利率約12.8%，同比增加約4.8個百分點。

## 二、地產開發及運營板塊

房地產開發業務面對房地產市場下行壓力，針對不同項目採取不同措施，堅持「抓現金、促回款、保交用」，杭州笕橋和鳳棲家園等重點項目交付率均達98%以上。

2023年，本公司競得3塊國有建設用地使用權，具體如下：

序號	項目(宗地)名稱	位置	土地用途	項目土地		土地金額 (人民幣百萬元)	獲取方式	獲取時間 (年-月)	權益比例
				面積 (平方米)	規劃容積率 面積 (平方米)				
1	蘇州市工業園區錦溪街東、西洛巷南地塊	蘇州市工業園區	二類居住用地	49,479	74,219	2,896.58	掛牌	2023.11.29	60%
2	唐山市路北區啟新水泥廠區域C-03地塊	唐山市路北區 新華東道北側	二類居住用地	35,687	71,374	442.52	拍賣	2023.11.29	100%
3	上海市普陀區桃浦科技智慧城(W06-1401單元)061-02、065-01地塊	上海市普陀區 桃浦科技智慧城	二類居住用地	18,411	46,029	2,277.00	掛牌	2023.12.5	100%
合計(權益)				<u>83,785</u>	<u>161,934</u>	<u>4,457.47</u>			

物業經營管理業務創新經營策略，狠抓重點任務落實，寫字樓出租率跑贏市場平均水平，文創產業園區、酒店度假、商業等業態經營質量持續提升。

報告期內實現地產開發及運營板塊主營業務收入約人民幣28,458.5百萬元，同比增加約10.1%；地產開發及運營板塊主營業務毛利額約人民幣4,754.1百萬元，同比減少約15.5%。實現結轉面積1,165,800平方米，同比減少約6.3%，其中商品房結轉面積852,400平方米，同比減少約27.65%，政策性住房結轉面積約313,400平方米，同比增加約375.64%；全年累計合同簽約額約人民幣23,284.0百萬元，同比減少約28.43%，其中商品房累計合同簽約額約人民幣20,355.0百萬元，同比減少約37.02%，政策性住房累計合同簽約額約人民幣2,929.0百萬元，同比增加約1,262%；累計合同簽約面積1,133,600平方米，同比增加約23.72%，其中商品房合同簽約面積963,600平方米，同比增加約5.48%，政策性住房累計合同簽約面積170,000平方米，同比增加約5,973.0%。截至報告期末，本公司擁有土地儲備的權益總面積5,860,200平方米。

截至報告期末，本公司持有的高檔寫字樓、商業、產業園區等投資物業總面積約為2,516,000平方米，綜合平均出租率82%，綜合平均出租單價約人民幣5.9元/平方米/天；其中在北京核心區域持有的乙級以上高檔投資性物業總面積846,000平方米，綜合平均出租率約86%，綜合平均出租單價約人民幣9.2元/平方米/天。

## 於二零二三年十二月三十一日本集團主要投資物業出租經營情況表

物業名稱	位置	用途	總面積 (千平方米)	公允價值 (人民幣 百萬元)	出租單價 (人民幣元/ 平方米/天)	平均出租率 (附註1)	單位公允價值 (人民幣元/ 平方米)	土地使用權 到期日 (年)	
環球貿易中心一期	北京北三環	北京市東城區北三環東路36號	商業	108.0	3,846.8	11.5	80%	35,619	2054
環球貿易中心二期	北京北三環	北京市東城區北三環東路36號	商業	141.0	4,399.2	10.0	91%	31,200	2058
環球貿易中心三期	北京北三環	北京市東城區北三環東路36號	商業	57.0	1,422.0	9.2	78%	24,947	2058
騰達大廈	北京西二環	北京市海澱區西直門外大街169號	商業	68.0	2,007.8	10.0	89%	29,526	2045
金隅大廈A座	北京西二環	北京市西城區宣武門西大街129號	商業	41.0	1,550.0	11.9	90%	37,805	2058
金隅大廈B座	北京西二環	北京市西城區宣武門西大街129號	商業	41.0	1,478.6	11.4	51%	36,063	2052
建材經貿、建達大廈	北京東二環	北京市朝陽區東土城路14號	商業	59.0	1,132.2	6.2	78%	19,190	附註2、3
環渤海金岸賣場	天津河西區	天津市河西區解放南路473號	商業	302.0	2,427.7	2.0	91%	8,040	2060
盤古大觀5號樓	北京北四環	北京市朝陽區北四環中路27號院	商業	137.0	6,414.6	12.0	19%	46,822	附註2
高新產業園一期	北京南六環	北京市大興區慶祥北路三號院	商業	122.0	1,035.5	2.2	96%	8,488	2058
高新產業園二期	北京南六環	北京市大興區慶祥北路三號院	商業	101.0	535.0	2.5	34%	5,297	2058
其他物業	北京市	北京市	商業	120.0	1,050.2	6.0	97%	8,752	-
小計				1,297.0	27,299.6				
其他物業	北京、天津 城區			1,219.5	16,371.0				
合計				<u>2,516.5</u>	<u>43,670.7</u>	<u>5.9</u>	<u>82%</u>	<u>17,354</u>	

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

附註2：有關投資物業之土地使用證上並無標示土地使用期限。

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



## 報告期內業務、資產及負債及現金流量分析

### 1. 主營業務情況

金額單位：人民幣百萬元

	主營業務 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
新型綠色建材板板塊	78,953.5	71,975.5	8.8	0.9	5.5	減少4.0個百分點
地產開發及運營板塊	28,458.6	23,704.4	16.7	10.1	17.2	減少5.1個百分點
抵銷	<u>(343.4)</u>	<u>(129.4)</u>				
合計	<u>107,068.7</u>	<u>95,550.5</u>	10.8	4.7	9.5	減少3.9個百分點

## 2. 採用公允價值計量的投資性物業說明

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

(1) 投資性房地產所在地有活躍的房地產交易市場。

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

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

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

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

於報告期內，本集團投資性物業的公允價值變動產生的收益約為人民幣1,070.6百萬元，同比增加約人民幣458.1百萬元，佔稅前利潤517.8%，變動主要是由於投資性房地產增值同比增加所致。

### 3. 於報告期內利潤表科目變動及費用情況說明

- (1) 銷售費用約為人民幣2,398.0百萬元，同比增加約人民幣28.0百萬元或1.2%。
- (2) 管理費用約為人民幣6,565.6百萬元，同比減少約人民幣392.6百萬元或5.6%。有關的減少主要是由於工資薪酬及維修費用同比減少所致。
- (3) 財務費用約為人民幣2,275.5百萬元，同比減少約人民幣1,737.3百萬元或39.1%。有關的減少主要是由於利率下降，利息支出同比減少所致。
- (4) 投資收益約為人民幣131.5百萬元，同比減少約人民幣120.0百萬元或47.7%，有關的減少主要是由於報告期內本公司合營聯營投資收益同比減少所致。
- (5) 信用減值損失約為人民幣123.8百萬元，同比減少約人民幣329.6百萬元或72.7%，有關的減少主要是由於報告期內比較去年同期本公司長期應收款計提損失減少所致。
- (6) 資產減值損失約為人民幣1,858.8百萬元，同比增加約人民幣1,031.0百萬元或124.6%，有關的增加主要是由於報告期內地產項目計提存貨減值同比增加所致。

### 4. 資產及負債分析

金額單位：人民幣元

項目名稱	報告期末數	報告 期末數佔 總資產的 比例(%)	上期期末數	上期期末 數佔總資 產的比例 (%)	報告期末		情況 說明
					金額較 上期期末 變動比例 (%)		
交易性金融資產	550,397,005.33	0.20	1,116,954,484.86	0.40	-50.72%	1	
應收票據	613,180,024.79	0.23	422,263,122.28	0.15	45.21%	2	
應收賬款	8,190,446,854.77	3.04	7,618,174,146.44	2.71	7.51%	-	
應收款項融資	763,501,720.37	0.28	1,496,573,941.98	0.53	-48.98%	3	
預付款項	2,019,452,127.40	0.75	1,705,162,281.88	0.61	18.43%	-	
其他應收款	6,132,077,812.09	2.27	7,357,457,848.35	2.61	-16.65%	-	
存貨	95,810,062,788.10	35.53	111,184,131,016.91	39.49	-13.83%	-	
一年內到期的 非流動資產	696,330,818.56	0.26	269,845,114.30	0.10	158.05%	4	
債權投資	865,628,511.12	0.32	1,155,764,072.96	0.41	-25.10%	-	
長期應收款	1,709,779,597.92	0.63	2,851,242,784.44	1.01	-40.03%	5	

項目名稱	報告期末數	報告 期末數佔 總資產的 比例(%)	上期期末數	上期期末 數佔總資 產的比例 (%)	報告期末 金額較 上期期末 變動比例 (%)	情況 說明
其他非流動金融 資產	369,093,598.93	0.14	263,969,459.46	0.09	39.82%	6
長期股權投資	9,188,694,018.61	3.41	7,736,678,183.35	2.75	18.77%	-
投資性房地產	43,671,254,377.67	16.19	38,705,919,637.25	13.75	12.83%	-
在建工程	2,604,995,214.22	0.97	3,604,955,673.02	1.28	-27.74%	-
使用權資產	977,373,084.17	0.36	953,854,888.87	0.34	2.47%	-
其他非流動資產	460,393,602.36	0.17	1,004,096,765.50	0.36	-54.15%	7
短期借款	29,527,007,127.21	10.95	25,482,825,771.43	9.05	15.87%	-
應付票據	3,835,290,150.26	1.42	3,633,062,025.07	1.29	5.57%	-
應付賬款	18,524,373,921.94	6.87	19,027,359,975.08	6.76	-2.64%	-
預收款項	340,473,964.45	0.13	315,238,031.96	0.11	8.01%	-
合同負債	24,490,019,361.57	9.08	30,357,771,576.04	10.78	-19.33%	-
應付職工薪酬	277,870,134.91	0.10	541,223,371.35	0.19	-48.66%	8
應交稅費	973,367,636.46	0.36	1,841,142,424.48	0.65	-47.13%	9
其他應付款	6,352,234,808.50	2.36	9,241,191,495.17	3.28	-31.26%	10
一年內到期的 非流動負債	22,401,174,031.96	8.31	16,724,946,325.58	5.94	33.94%	11
應付債券	11,099,760,459.11	4.12	26,493,958,938.44	9.41	-58.10%	12
租賃負債	500,532,265.14	0.19	481,532,950.83	0.17	3.95%	-
長期應付款	213,484,881.59	0.08	299,650,814.94	0.11	-28.76%	-
預計負債	516,634,238.79	0.19	478,333,744.87	0.17	8.01%	-
其他非流動負債	-	0.00	310,124.31	0.00	-100.00%	13
其他權益工具	27,468,376,000.00	10.17	16,499,000,000.00	5.86	66.49%	14

情況說明：

1. 交易性金融資產：較報告期初減少50.7%，主要是由於報告期內本公司收回理財投資款所致。
2. 應收票據：較報告期初增加45.2%，主要是由於報告期內本公司信用證結算業務增加所致。
3. 應收款項融資：較報告期初減少49%，主要是由於報告期內本公司收取銀行承兌匯票減少所致。

4. 一年內到期的非流動資產：較報告期初增加158.1%，主要是由於報告期內本公司融資租賃款項一年內到期部分增加所致。
5. 長期應收款：較報告期初減少40%，主要是由於報告期內本公司收回地產項目提供的同比例借款所致。
6. 其他非流動金融資產：較報告期初增加39.8%，主要是由於報告期內本公司對外投資基金增加所致。
7. 其他非流動資產：較報告期初減少54.2%，主要是由於報告期內本公司預付工程款及設備款項轉固所致。
8. 應付職工薪酬：較報告期初減少48.7%，主要是由於報告期內本公司績效、獎金下降所致。
9. 應交稅費：較報告期初減少47.1%，主要由於報告期內本公司土增稅清算所致。
10. 其他應付款：較報告期初減少31.3%，主要是由於應付利息同比減少所致。
11. 一年內到期的非流動負債：較報告期初增加33.9%，主要是由於一年內到期的債券增加所致。
12. 應付債券：較報告期初減少58.1%，主要是由於報告期內本公司歸還債券所致。
13. 其他非流動負債：較報告期初減少100%，主要是由於報告期內本公司預收租金到期所致。
14. 其他權益工具：較報告期初增加66.5%，主要是由於報告期內本公司發行永續債增加所致。

## 5. 現金流量情況

於報告期內，本公司合併財務報表確認現金及現金等價物淨增加額約人民幣4,003.7百萬元。有關的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約人民幣7,140.8百萬元，同比流入淨額減少約人民幣6,824.3百萬元，變動主要是由於報告期內地產項目經營流入同比減少所致；(ii)投資活動產生的現金流入淨額約人民幣1,324.4百萬元，去年同期流出淨額約為人民幣6,732.5百萬元，變動主要是由於報告期內收回地產合作項目款項所致；(iii)籌資活動產生的現金流出淨額約人民幣4,463.2百萬元，同比流出淨額減少約人民幣8,202.2百萬元，變動主要是由於報告期內發行債券同比增加所致；及(iv)匯兌調整約人民幣1.7百萬元。

## 核心競爭力分析

報告期內，本公司踐行「四個發展」戰略理念，堅持「一高雙贏三統籌」工作要求，全面推動「十四五」發展規劃貫徹落實，服務新時代首都發展，服務北京「四個中心」建設，提升「四個服務」水平，努力為新時代首都核心區建設貢獻力量，彰顯首都國企價值。本公司堅守「綠色環保建材製造、貿易及服務，房地產業」兩大核心主業，持續做強做優做大「大建材」和「大房地產」業務，培育發展高端裝備製造和新型商貿服務業。以內涵式發展與外延式擴張相結合，圍繞產業鏈協同做好內外部資源有效整合。打造生態主導型企業，增強產業鏈、供應鏈穩定性，促進產業全面協同發展。

本公司核心競爭力主要表現在以下幾點：

### （一）產業鏈協同發展優勢

本公司具有縱向一體化的全產業鏈優勢，各產業不斷形成各自適應新階段和新消費需求，具備核心競爭力和產業韌性的產業鏈條。本公司加快同類業務橫向整合和產業鏈上下游縱向整合，做實做細「鏈長制」工作機制，以外部市場資源整合促進外延式擴展，構建基於核心產業鏈的金隅產業生態，大力培育產業發展集群，加快構建金隅特色現代產業體系。以數智化賦能智慧金隅，加快製造業向服務型製造業轉型，形成設計、製造、貿易、施工、運維、服務全產業鏈佈局，彰顯獨特的全產業鏈價值優勢和全方位的核心競爭力優勢。

### （二）科技創新引擎優勢

本公司把科技創新作為重要戰略著力點，依託各級科技創新綜合體和生態圈，強化科技資源協同融合、關鍵共性技術研發和科技成果轉化落地，促進「政產學研金用服」開放共享，良性互動。圍繞產業鏈部署創新鏈，聚焦「卡脖子」技術、行業通用技術等關鍵問題，將科研經費用到「刀刃」上，2023年本公司申請專利近800項，其中發明專利超過170項，為本公司發展戰略性新興產業、培育創新業務奠定堅實基礎。推動金隅產業投資和科技創投業務，發現培育「專精特新」小巨人、隱形冠軍和獨角獸企業，利用多層次資本市場推動創新企業高質量發展。

### (三) 綠色可持續發展優勢：

本公司緊抓碳達峰碳中和戰略機遇，堅持做「綠色、循環、低碳」發展的先行者和引領者，2023年本公司投資近2.2億元實施各類大型節能技改項目，推動雙碳規劃加快落地，夯實綠色發展的國企底色。本公司持續完善雙碳管理制度，開展碳達峰路線圖及碳中和對策研究，在綠色北京雙碳行動中發揮先鋒示範作用。本公司切實把加強生態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，構建綠色產業鏈供應鏈，引領生產和消費方式綠色轉型，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，實現經濟效益、社會效益和環境效益的統一。

### (四) 產融結合優勢

推動產融結合，服務主業發展。提升與重點金融機構的全面戰略合作，不斷創新融資方式，控降本公司融資規模，拓展融資渠道，降低融資成本，確保本公司授信充足，有效控降資金使用成本。財務公司和融資租賃公司發揮專業職能，服務公司整體資金運營效率提高、融資渠道擴寬、資金風險防範，實現產業資本與金融資本的有機融合。發揮上市公司平台作用，提高整體的融資效能，為本公司健康可持續發展不斷夯實金融基礎。本公司主體信用等級繼續保持AAA級，融資渠道順暢支持主業發展，優化資本結構。

### (五) 文化及品牌底蘊優勢：

本公司大力弘揚以「想幹事、會幹事、幹成事、不出事、好共事」的幹事文化、「八個特別」的人文精神、「共融、共享、共贏、共榮」的發展理念和「三重一爭」的金隅精神為核心的優秀金隅文化，凝心聚力、砥礪奮進，傳承文化及品牌價值底蘊。本公司貫徹落實習近平總書記關於建設「產品卓越、品牌卓著、創新領先、治理現代」的世界一流企業的指示精神，推動集團C端品牌戰略全面落地，促進品牌升級，彰顯「金隅」品牌力量。「金隅」品牌連續榮獲北京市著名商標，在2023年(第二十屆)「中國500最具價值品牌」排行榜中位列第64位，價值1135.56億元。

## 未來發展的討論與分析

### (一) 行業格局和趨勢

國際環境不確定、不穩定性因素和風險不斷增大，全球金融環境動盪、貿易保護主義加劇、全球經濟增長乏力，世界經濟全面復甦仍需時日。2023年國內經濟社會發展主要指標比去年都有明顯改善，經濟增長在世界主要經濟體中居於前列，中國強大的政治優勢、制度優勢、超大規模市場優勢沒有改變，基本趨勢長期向好。我國經濟整體向好的總體態勢不變。

面對複雜多變的外部環境，建材和房地產行業仍有四大機遇。

一是加大力度擴內需戰略持續升級。城市更新、老舊小區改造、城中村改造、生活居住品質提升等需求被有效釋放，持續促進傳統消費升級，加強房地產市場預期引導，促進高品質家居裝修消費剛需，有利於未來建材和房地產行業預期改善，帶動需求觸底回升。

二是新一輪科技革命和產業變革加速發展。數字經濟正為全球經濟增長帶來新動力。人工智能領域大模型應用，帶動新材料、新能源、生物科技、數字技術等加快更新迭代，深刻影響人類生活方方面面。算力、算法、數據的強大需求爆發，推動新型基礎設施建設提速，衍生出新產業、新業態、新模式。

三是堅持綠色低碳發展，優化能源結構。未來零碳工業體系加快形成。本公司水泥主業是排碳大戶，是雙碳最先受益的行業。本公司積極佈局新能源項目，大力推動原、燃材料替代，穩妥有序推動節能降碳技術改造，加快研究氫能在工業脫碳領域的應用，為實現碳中和做好技術儲備。通過設立智算實驗室，積極探索零碳算力中心建設。

四是本公司C端戰略初具成效。金隅天壇整裝等民用業務快速發展，體現出大家居業務成為本公司成長性戰略上的核心，2023年整裝業務新增合同額超10億元，躋身北京前三甲，為百姓美好品質生活提供國企保障。本公司戰略投資居然之家新零售集團股份有限公司，將進一步加強民用業務、物流運輸、數字化等領域的協同效應，促進本公司降本增效，實現「雙贏」局面。



## (二) 本公司發展戰略

本公司以新時代首都發展為統領，積極融入北京市「五子」聯動發展新格局，服務首都「四個中心」建設，堅持「穩中求進、以進促穩、先立後破」，以提高經濟效益為中心和高質量發展為首要任務，持續落實「一高雙贏三統籌」工作要求，重點在「進、新、精、穩、嚴、快」六個字上下功夫，推動本公司實現質的有效提升和量的合理增長。

一是持續做強做優做大主業。建材板塊要外拓市場、內降成本，突出抓好京津冀等核心區域市場牽引，打造價值高地，帶頭打贏「經濟翻身仗」。統籌抓好礦山資源儲備、區域市場整合、無效低效生產線轉型、新建項目達產創效等工作，確保年內實現新突破。房地產業要發展新模式，積極參與保障性住房建設和城市更新，全面提升自持樓宇、酒店、商業、園區等各業態的運營能力，持續提升服務品質。

二是新型工業化打造新質生產力。圍繞本公司主責主業積極發展新材料產業，加快構建金隅特色現代化產業體系。持續完善科技創新機制，推動科技成果轉化形成更多實物成果。堅持綠色低碳發展、大力推動原、燃材料替代，有序推動節能降碳技術改造，為實現碳中和做好技術儲備。加快智能工廠、智慧園區、數字供應鏈等場景化創新，以數字經濟賦能傳統產業轉型升級。

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

四是統籌發展和安全關係。強化貿易業務風險管控，不斷增強不良業務識別和防範能力。緊盯招標採購全流程管理，築牢合規防線。狠抓安全環保責任落實，深入開展安全環保隱患排查整治工作，以高水平安全保障高質量發展。主動擔當，加快歷史遺留問題解決。

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

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

### (三) 經營計劃

2024年，金隅集團將堅持「穩中求進、以進促穩、先立後破」，聚焦提高經濟效益中心工作和高質量發展首要任務，持續落實「一高雙贏三統籌」工作要求，以「效益提升年」為抓手，以深化改革為動力，以科技創新為引領，加強內外部產業協同，構建金隅特色現代化產業體系，進一步提升核心競爭力，全面高質量完成2024年各項目標任務。

### (四) 可能面對的風險

一是外部環境複雜嚴峻，經濟運行面臨新的困難和挑戰。新一輪科技革命和產業變革風起雲湧，並成為傳統產業轉型升級、更新迭代的重要驅動力。新時代新徵程賦予國資國企新使命新定位，以推動新型工業化加快建設中國式現代化產業體系，本公司在鞏固提升核心主業的同時，打造未來新產業戰略支柱已迫在眉睫。

對策：集團加強外部發展環境研判，緊密融入產業變革。以科技創新為引擎，以新型工業化發展新質生產力，拓展新產業、新業態、新動能，培育集團新產業支柱。加強科技創新特別是原創性、顛覆性科技創新，打好關鍵核心技術攻堅戰。圍繞發展新質生產力佈局產業鏈，穩固提升產業鏈供應鏈韌性和安全水平。始終以綠色發展作為高質量發展的底色，加快發展方式綠色轉型，助力碳達峰碳中和。

二是經濟下行壓力和房地產市場持續探底等多重因素衝擊，本公司兩大核心主業影響遠超預期，客觀環境嚴重制約著核心主業高質量發展。

對策：響應國家政策號召，加強對國家宏觀經濟政策的跟蹤、分析和研判。強化風險意識和危機意識，準確預判未來發展趨勢。地產業務要主動適應和研究房地產新形勢新模式，向運營和品質要效益的高質量可持續發展方式轉變。關注「三大工程」所帶來的產業機會，穩住經濟發展大盤。

水泥行業產能過剩依然嚴峻，市場供需矛盾愈發突出，降價搶量導致價格持續大幅回落，行業競爭激烈，疊加原燃材料成本上漲，頻繁錯峰生產及環保投入等因素，水泥盈利能力空間大幅壓縮，全行業處於微利或虧損狀態。

對策：外拓市場、內降成本，突出抓好京津冀等核心區域市場牽引，打造價值高地。持續優化產業佈局，擴大先進產能，全面提升營運水平，強化營銷創利能力，推動量、價、利齊升。統籌抓好礦山資源儲備、區域市場整合、無效低效生產線轉型、協同處置項目達產達效等工作，打贏「經濟翻身仗」。

房地產行業深度調整，政策傳導落地不及預期，市場存量居高不下，供需關係已發生根本性改變，行業邏輯發生深刻變革。公司拿地難度不斷加大，售價與去化量的雙重下滑，未來土地儲備有限，難以支撐公司房地產業跨步發展。

對策：打造房地產業務發展新模式，積極參與保障性住房建設和城市更新。「一項目一策」狠抓去化，有力有效防控經營風險。進一步提升產品力，通過精益化管理，最大限度降低成本費用。

## 流動資金及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團總資產約人民幣269,679.1百萬元，較報告期初減少約4.2%，其中包括負債約人民幣175,314.8百萬元、少數股東權益約人民幣21,357.3百萬元及歸屬於母公司股東權益合計約人民幣73,007.0百萬元。股東權益總額約人民幣94,364.4百萬元，較報告期初減少約0.6%。於二零二三年十二月三十一日，本集團淨流動資產約人民幣23,469.6百萬元，較報告期初減少約人民幣14,510.1百萬元。於二零二三年十二月三十一日，資產負債率(總負債除以總資產)約65.0%，較報告期初減少約1.3個百分點。

於二零二三年十二月三十一日，本集團貨幣資金約人民幣17,332.1百萬元，較報告期初增加約人民幣1,335.7百萬元。於報告期內，本集團一般以內部資源、短期融資券、永續債、公司債券、中期票據、私募債及其中國主要往來銀行所提供的銀行信貸撥付業務資金。於二零二三年十二月三十一日，本集團計息銀行貸款約人民幣75,581.8百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣66,898.1百萬元)，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37,839.9百萬元，較報告期初減少約人民幣3,579.1百萬元。須於一年後償還之計息銀行貸款約人民幣37,741.8百萬元，較報告期初增加約人民幣5,104.7百萬元。本集團之計息銀行貸款均以人民幣計價。

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

根據相關董事會決議及股東大會決議，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。

## 於報告期內的須予披露交易

於報告期內，本集團之須予披露的交易如下：

於二零二三年十一月十七日，本公司與北京居然之家投資控股集團有限公司（「賣方」）、汪林朋先生及霍爾果斯慧鑫達建材有限公司訂立股份轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購及賣方有條件同意出售居然之家新零售集團股份有限公司（一間根據中國法律成立之有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000785））628,728,827股股份（「標的股份」）（於股份轉讓協議日期佔標的公司已發行股本總額約10.00%），代價為人民幣2,231.99百萬元（相當於約2,429.61百萬港元）（受限於過渡期調整），代價將由本公司自有資金撥付。代價為每股標的股份之轉讓價人民幣3.55元之總值，乃經與賣方公平磋商並參考標的公司股份於二級市場交易價格釐定。有關收購標的股份的事項已於二零二三年十二月完成。有關收購事項的詳細內容，請參閱日期為二零二三年十一月十七日之本公司公告。

## 重大收購或出售附屬公司、聯營企業或合營企業

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

## 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

於二零二三年十二月三十一日，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27,517.9百萬元（於二零二二年十二月三十一日：人民幣39,070.7百萬元）已為獲得本集團的短期及長期貸款作出抵押，佔本集團總資產約10.2%（於二零二二年十二月三十一日：13.9%）。

## 或有事項

金額單位：人民幣元

		於二零二三年 十二月三十一日	於二零二二年 十二月三十一日
對第三方提供住房按揭擔保	附註1	<b>7,998,223,302.70</b>	6,289,946,154.12
對第三方提供貸款等擔保	附註2	<b>775,000,000.00</b>	840,000,000.00
對關聯方提供貸款等擔保	附註3	<b>608,389,590.51</b>	817,630,801.70
		<b><u>9,381,622,893.21</u></b>	<b><u>7,947,576,955.82</u></b>

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775,000,000.00元，該擔保將於二零二九年五月到期。

附註3：本公司為本集團聯營公司南京鐳隅房地產開發有限公司的銀行貸款項目提供保證擔保，金額為人民幣526,736,600.00元，擔保將於二零二五年三月二十一日到期；本公司為本集團聯營公司北京中泰金建房地產開發有限公司向渤海銀行股份有限公司北京分行出具的現金保函提供無條件不可撤銷的連帶責任擔保，擔保額度為人民幣11,652,990.51元，該擔保於二零二五年十月十日到期。

本集團之子公司唐山冀東水泥股份有限公司為鞍山冀東水泥有限責任公司的五筆借款提供連帶責任擔保，金額分別為人民幣5,000,000.00元、人民幣15,000,000.00元、人民幣15,000,000.00元、人民幣10,000,000.00元和人民幣25,000,000.00元，將分別於二零二四年七月二十九日、二零二四年五月二十九日、二零二四年十二月十五日、二零二四年十月二十六日以及二零二四年十一月二十三日到期。

## 承諾事項

金額單位：人民幣元

	於二零二三年 十二月三十一日	於二零二二年 十二月三十一日
已簽約但未撥備：		
資本承諾	917,589,823.48	699,644,218.25
房地產開發合同	5,771,393,707.41	7,100,337,988.90
	<u>6,688,983,530.89</u>	<u>7,799,982,207.15</u>

本集團於二零二三年十二月三十一日之重大承諾事項已按照之前承諾妥為履行。

## 內部控制制度建設及實施情況

本公司持續推動健全內部控制體系，進一步提高重大風險防控能力。

一是建立健全規章制度管理體系，築牢內控合規管理基礎。開展規章制度管理體系調查研究工作，制定《規章制度管理制度》，進一步優化制度分層分類分級管理模式，明確各規章制度間的效力層級、決策主體、制修訂流程及各部門管理職責，加強對規章制度的頂層設計和全生命週期管理，提高集團管控的精細化、體系化水平。

二是統籌識別梳理內外部合規義務，做好制度流程優化完善工作。本年度結合外部法律法規變化制訂、修改關於公司治理、採購、招投標、資產、人力資源、能源、安全環保等領域制度性文件。完成總部資產、採購、招投標、資產、環保等9個領域內控管理流程修訂；各所屬企業結合本企業業務特點修訂《內部控制(合規)手冊》，將合規風險點嵌入內控流程，打通法務、合規、內控工作。

三是繼續完善信息化建設，先後上線陽光招採平台、1211一體化管控信息平台、財務智慧稅務、智能分析平台、合規管理平台等項目，為集團各項業務高效合規運行提供了有力支撐，綜合運營質量和效能更加優化。

報告期內本集團不存在內部控制的重大缺陷情況。

## 分拆

本公司(i)直接持有北京建築材料檢驗研究院股份有限公司(「北京檢驗」，本公司一間間接非全資附屬公司) 43.38%的股權；(ii)透過兩家間接非全資附屬公司天津市建築材料科學研究院有限公司及河北省建築材料工業設計研究院有限公司分別持有北京檢驗約26.52%及1.18%的股權；及(iii)透過其直接全資附屬公司北京建築材料科學研究總院有限公司持有北京檢驗另外約28.92%的股權。於二零二二年九月二十九日，北京檢驗向全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司(「全國股轉公司」)提交一份申請，以將其股份於新三板掛牌(「建議分拆1」)。

由於本公司並無意就建議分拆1出售其於北京檢驗的股份，且北京檢驗目前並無計劃就建議分拆1發行任何新股份，故北京檢驗於緊隨建議分拆1完成後仍為本公司之間接非全資附屬公司，且北京檢驗之財務業績及狀況將繼續於本公司之財務報表綜合入賬。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14章，建議分拆1並不構成一項視作出售事項，毋須獲本公司股東大會批准。

根據上市規則第15項應用指引，本公司已就建議分拆1向香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)遞交申請以供批准。聯交所上市委員會其後亦已確認本公司可繼續進行建議分拆1。

於二零二二年十二月二十八日，北京檢驗獲得全國股轉公司簽發之關於同意北京檢驗之股份於新三板掛牌之函件(《關於同意北京建築材料檢驗研究院股份有限公司股票在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的函》)，其同意北京檢驗之股份於新三板掛牌。

北京檢驗之股份已於二零二三年一月十一日開始在新三板掛牌公開轉讓。

有關建議分拆1之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年九月三十日、二零二二年十月十日、二零二二年十二月三十日及二零二三年一月十一日之公告。

## 重大資產負債表日後事項

於二零二四年三月一日，華夏基金管理有限公司及中信証券股份有限公司向中國證監會及上海證券交易所提交(其中包括)有關根據中國證監會及國家發展和改革委員會的試點計劃建立的基礎設施領域不動產投資信託基金(「**公募REITs**」)註冊及上市之申請材料。

本公司擬選擇位於北京市海淀區西三旗金隅智造工廠產業園的標的資產作為發行公募REITs的標的資產。本公司已就建議分拆公募REITs單位及獨立上市(「**建議分拆2**」)向聯交所提交第15號應用指引申請。聯交所已確認本公司可進行建議分拆2。

本公司預計建議分拆2僅涉及公募REITs單位於上海證券交易所發行及上市。建議分拆2完成後，公募REITs將由本公司及其他公眾投資者分別持有35%及65%之權益。經考慮本公司對標的資產之間接控制權、融資金額、對流動資產負債比率及淨利潤之影響及會計意見以及本公司擬認購35%之公募REITs單位，公募REITs將不會於本公司之綜合財務報表內綜合入賬。反而，公募REITs之財務報表將被視作本公司於上市證券之投資。

董事認為建議分拆2將使得本公司(i)透過創新資本運作模式，提升本公司資本市場影響力及(ii)拓寬投融資管道，盤活基礎設施存量資產。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二四年三月一日的公告。截至本公告日期，建議分拆2尚未完成，而本公司將就建議分拆2適時另行刊發公告。

## 員工及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有44,885名僱員(於二零二二年十二月三十一日：45,991名僱員)。報告期內，本集團員工的總薪酬(包括董事酬金)約為人民幣7,075.3百萬元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣7,267.4百萬元)，減少約2.6%。

本集團深化實行薪酬「五匹配」審核機制、企業「年度綜合評價結果」掛鉤機制和「線上算薪財務過賬」發放機制。在確定各企業工資總額時，本集團逐一對每家企業人均收入水平與所處「行業、區域、崗位、績效、所對應體制機制」相匹配，採取與中介機構合作和企業收集薪酬數據相結合的方式進行市場薪酬水平調查。結合企業經濟效益和人均創利情況，核定人均工資的增減幅度，以此確定各企業年度工資總額。將薪酬管理與「年度綜合評價結果」掛鉤。本集團建立了《所屬單位綜合評價管理辦法》，將各企業年度考評「優秀、良好、合格、較差」四檔。以此作為依據，調減當年工資總額指標，實現了企業考核結果與工資總額掛鉤的管理目標。全部企業通過人力資源信息系統線上算薪，並與財務系統實現憑證推送，做到薪酬發放線上全流程管理，通過系統規範薪酬結構與薪酬機制，實時監管所屬企業各層級人員收入情況及工資總額指標使用情況，避免出現企業人工成本不合理增長，做到提前預警監控。



## 培訓計劃

本集團牢固樹立新發展理念，深入實施人才強企戰略，促進人才隊伍的發展壯大和整體素質的提高，助力本集團高質量發展，按照「統一規劃、分層管理、分級負責」的原則，夯實人才培養體系，深化做精培訓項目，線上線下相結合組織開展，共創共享學習資源。2023年，各企業共培訓4,371項，參訓達21萬人次，其中經營管理類4.5萬人次，專業技術類4.4萬人次，技能技工類8.1萬人次，黨群類4萬人次，總課時197萬課時，全年培訓覆蓋率達到100%。

舉辦「三金」人才培訓班。著眼人才梯隊建設和個人長遠發展，圍繞全面完成全年各項任務和打造國際一流產業集團、進入世界500強的奮鬥目標，突出提升政治素質、培養領導思維、創新管理方式、促進數智化轉型等內容，組織850餘名新入職及工作表現優秀、具有較高綜合素質的高校畢業生參加集團「三金」人才培訓班，進一步開拓視野、強化意識、提高能力，用所學所思為企業遇到的發展瓶頸、卡脖子問題出謀劃策，將學習的成果轉化為推動本企業高質量發展的強大動力。

持續加強集團技能人才建設，獲固廢處置工等9個工種的職業技能自主認定資質，800人通過技能等級認定培訓考試取得證書；北水公司王義春工作室榮獲「北京市技能大師工作室」；龍順成公司劉更生先生作為北京市高技能人才「享受國務院政府特殊津貼」。

## 母公司和主要子公司的員工情況(截至二零二三年十二月三十一日)

	員工人數
母公司在職員工的數量	175
主要子公司在職員工的數量	44,710
	<hr/>
在職員工的數量合計	44,885
	<hr/> <hr/>

### 專業構成

<b>專業構成類別</b>	<b>員工人數</b>
生產人員	22,676
銷售人員	4,587
技術人員	13,215
財務人員	1,854
行政人員	1,975
其他	578
	<hr/>
合計	44,885
	<hr/> <hr/>

### 教育程度

<b>教育程度類別</b>	<b>員工人數</b>
研究生及以上學歷	1,464
大學本科學歷	13,763
大專學歷	10,595
中專及以下學歷	19,063
	<hr/>
合計	44,885
	<hr/> <hr/>

## 外匯風險管理

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

## 財務政策

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

## 主要股東在股份及相關股份中的權益及淡倉

就董事所知，於二零二三年十二月三十一日，擁有根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露或登記於本公司按照證券及期貨條例第336條須予存置之權益登記冊的本公司股份及相關股份的權益或淡倉的本公司股東如下：

好倉：

股權類別	股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	有關持股量 佔相同類別之 已發行股本 之百分比 (%)	佔全部已發行 股本之百分比 (%)
A股	北京國有資本運營管理有限公司 (附註1)	直接實益擁有人	4,797,357,572	57.53	44.93
	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	4,797,357,572	57.53	44.93

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

除上文所披露者外，就董事所知，於二零二三年十二月三十一日，概無其他人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露或登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的權益登記冊的本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

## **董事、監事及行政總裁於股份及相關股份之權益及淡倉**

於二零二三年十二月三十一日，概無本公司董事、監事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文作為或視為擁有之權益或淡倉)，或登記於根據證券及期貨條例第352條須予存置的權益登記冊或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## **有關董事及監事進行證券交易的標準守則**

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

於二零二三年十二月三十一日，董事並不知悉於報告期內有關董事、監事及有關僱員有違標準守則之任何事宜。本公司已向全體董事及監事作出具體查詢，而彼等確認已於報告期內遵守標準守則。

## 企業管治守則

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

於報告期內，本公司採用營運地的法律及法規，以及監管機關(如中國證券監督管理委員會、香港證券及期貨事務監察委員會、上海證券交易所及香港聯交所)施加的法規及指引。於報告期內，本公司已應用上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)(經不時修訂)的原則及遵守所有守則條文作為其本身的企業管治常規守則。於報告期內，本公司已審閱其企業管治文件，並認為本公司已全面遵守企業管治守則的守則條文，惟李曉慧女士辭去本公司獨立非執行董事、審計委員會主任、薪酬與提名委員會委員以及戰略與投融資委員會委員之職務(有關詳情，請參閱本公告「董事會的組成」一節)除外。

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

有關本公司企業管治的詳情將載於報告期之年報企業管治一節。

## 公司章程

在報告期內，本公司並無對本公司的《公司章程》進行任何修訂。

## 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，董事會現包括四名執行董事、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。目前本公司董事會有一名女性董事，因此已滿足上市規則第13.92條對董事會性別多元會的最低要求。

根據二零二三年二月九日董事會之決議，通過選舉執行董事姜英武先生出任本公司第六屆董事會主席及本公司第六屆董事會戰略與投融資委員會主任，於二零二三年二月九日起生效，每項任命的任期與第六屆董事會任期一致。同日，董事會接獲姜英武先生關於其因工作變動辭去本公司總經理職務的辭職報告，自二零二三年二月九日起辭任本公司總經理。有關上述變動之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月九日之公告。

本公司於二零二三年四月三日接獲獨立非執行董事李曉慧女士的辭職報告。李曉慧女士因工作變動辭去本公司獨立非執行董事、審計委員會主任、薪酬與提名委員會委員以及戰略與投融資委員會委員之職務。李曉慧女士辭去獨立非執行董事職務後，上市規則第3.21條規定的審計委員會主任出現空缺。為符合上市規則第3.23條的相關規定，於二零二三年四月二十七日召開的第六屆董事會第二十五次會議上：(i)選舉本公司獨立非執行董事洪永淼先生為第六屆董事會審計委員會之主任；(ii)選舉本公司獨立非執行董事劉太剛先生為第六屆董事會薪酬與提名委員會之主任；及(iii)洪永淼先生辭去第六屆董事會薪酬與提名委員會主任職務，但留任第六屆董事會薪酬與提名委員會之委員，上述委任自二零二三年四月二十七日起開始生效。新當選的審計委員會主任及薪酬與提名委員會主任，以及留任薪酬與提名委員會委員之任期與第六屆董事會及本公司的2022年年度報告所披露的任期相同。上述審計委員會主任選舉後，本公司已遵守上市規則第3.21及3.23條的相關規定。有關上述變動之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月三日及二零二三年四月二十七日之公告。

本公司於二零二三年六月十四日接獲吳東先生辭任本公司之執行董事及薪酬與提名委員會委員之辭呈，自二零二三年六月十四日開始生效。吳東先生因工作變動，故而請辭。有關上述吳東先生辭呈之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月十四日之公告。

根據二零二三年八月二十四日舉行之董事會會議，顧昱先生於二零二三年八月二十四日已獲委任為本公司總經理，任期自二零二三年八月二十四日至本公司二零二三年股東周年大會之日屆滿。於同日的董事會會議上，董事會提名選舉顧昱先生及姜長祿先生為本公司之董事。根據《公司章程》，選舉顧昱先生及姜長祿先生為本公司之董事（「建議選舉」）須待股東於臨時股東大會上批准後方可作實。建議選舉已於本公司於二零二三年九月二十七日舉行之二零二三年第一次臨時股東大會以決議案獲得審議通過。顧昱先生及姜長祿先生於二零二三年九月二十七日開始獲委任為本公司之執行董事。有關建議選舉之詳情，請參閱本公司(i)日期為二零二三年八月二十四日之公告、(ii)日期為二零二三年九月十一日之二零二三年第一次臨時股東大會通告及通函；以及(iii)日期為二零二三年九月二十七日之二零二三年第一次臨時股東大會投票表決結果公告。

於二零二三年十月三十日，董事會接獲王肇嘉先生（「王先生」）辭任本公司之非執行董事、副總經理及審計委員會委員之辭呈，自二零二三年十月三十日開始生效。有關王先生辭任之詳情，請參閱日期為二零二三年十月三十日之公告。

根據近日本公司工會《第二次職代會第六次會議閉幕期間第三次團長聯席會議決議》的通知，郝利煒女士(「**郝女士**」)已獲委任為本公司之非執行董事，自二零二三年十二月十八日起生效。根據本公司之《公司章程》，郝女士已滿足有關之規定以及由本公司職工民主選舉為本公司之董事，因此毋須於本公司股東大會上選舉。有關委任郝女士之詳情，請參閱日期為二零二三年十二月十八日之公告。

## 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。審計委員會由一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。於二零二四年三月二十七日召開的會議，審計委員會已審閱及考慮本集團報告期的綜合財務報表以及內部控制審計報告。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：顧鐵民(非執行董事)、于飛(獨立非執行董事)、劉太剛(獨立非執行董事)、洪永淼(獨立非執行董事)及譚建方(獨立非執行董事)。洪永淼(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姜長祿(執行董事)、于飛(獨立非執行董事)、劉太剛(獨立非執行董事)、洪永淼(獨立非執行董事)及譚建方(獨立非執行董事)等五名成員組成。劉太剛(獨立非執行董事)為薪酬及提名委員會主任。

## 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。



## 股東周年大會及暫停辦理股份過戶登記

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

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

### 致謝

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

承董事會  
北京金隅集團股份有限公司  
主席  
姜英武

中國北京  
二零二四年三月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為姜英武、顧昱、姜長祿及鄭寶金；非執行董事為顧鐵民及郝利煒；以及獨立非執行董事為于飛、劉太剛、洪永淼及譚建方。