

# 北京金隅集团股份有限公司

## 投资者关系活动记录表

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input checked="" type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（电话会议）
参与单位名称	中金公司、中信证券、长江证券、平安证券、申万宏源、高盛、花旗、中国人寿资产、华泰证券、WILLING CAPITAL MANAGEMENT LIMITED、广发证券、国投证券、中欧基金等
时间	2024年10月31日
地点	环球贸易中心D座22层第五会议室
上市公司接待人员	董事会秘书兼董事会工作部部长 张建锋 财务资金部副部长 白玲 董事会工作部 李维歌 董事会工作部 薛鑫宇 财务资金部 左东升 冀东水泥董秘室主任 薛峥 金隅地产集团财务资金部部长 张金苗 冀东水泥财务资金部副部长 张士召 冀东水泥董秘室主管 李俊杰
问答交流主要内容	<p>1. 问：今年二季度以来，水泥价格修复比较顺利，主要的原因是什么？</p> <p>答：公司积极践行行业自律，参与行业错峰安排，通过供给端的调控、市场端的协同和区域间的联动来共同推动价格上涨，例如东北区域上半年推动刚性和精准错峰，价格上涨后一直能维持在较高的水平，行业效益得到有效改善。</p> <p>2. 问：新出台的《水泥玻璃行业产能置换实施办法（2024年本）》，对公司有何影响？</p> <p>答：总体而言，新颁布的产能置换实施办法对公司是利好消息。一是实施办法里提出用于置换的产能提高了标准，明确低效、环保不达标的产能不能用</p>

于置换，有利于控制新增产能；二是取消产能换算表，以备案产能为依据，有利于备案产能与实际产能的统一，推动行业健康规范发展；三是实施办法通过水泥行业在能效、环保、转型发展等方面的要求，进一步明确了水泥行业在可持续及转型上的方向，公司这几年在绿色低碳环保方面也积累比较丰富的经验，在行业处于领先水平，公司将按照最新的产能置换实施办法指明的方向前行。

**3. 问：2024年以来，公司土地储备有无新增？新增土地回报率如何？**

答：房地产业是公司主业之一，主要集中在一线及准一线城市的优势核心区域。2024年通过公开挂牌竞买的方式竞得两处土地：一是北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目1303-686地块R2二类居住用地、1303-687地块A334托幼用地，地上计容建筑面积12.6万平方米，土地价款63.8亿元；二是北京市丰台区中关村科技园丰台园东区三期项目1516-60地块R2二类居住用地，地上计容建筑面积5.4万平方米，土地价款27亿元。经内部测算，项目回报率在合理水平，预计在4%左右，由于项目尚未结转，具体回报率还要以项目结转后的财务数据为准。

**4. 问：水泥业务预计全年的销售目标是多少？对明年需求和销售目标的展望？**

答：国家为实现全年经济发展目标，利好政策逐步释放，四季度需求环比可能有所恢复，较同期还有一定的差距，公司全年销量预计维持10%以上的降幅，和公司所在省份的产量降幅基本持平。

近期国家部委相继释放了促进（刺激）经济发展的利好政策，对房地产和基建形成支撑，预计明年水泥需求同比有小幅提升；明年供给端方面，公司也将进一步引领行业自律，严格落实行业错峰安排，维持库存在合理水平。预计明年价格可能会继续延续目前的趋势。

**5. 问：9月末，房地产政策相继出台，公司地产项目近期表现如何？**

答：促进房地产止跌回稳的政策高频发布，10月以来，房地产市场成交量和到访量有明显提升，公司地产项目的成交量和到访量环比数据也有好转，以前到访的客户在10月有所成交。得益于中央和地方解除限购，意向客户对未来市场重塑信心，对房地产企稳起到一定效果。四季度来看，中央的政策坚决不会改变，进一步稳定房地产的预期和市场，近期企稳回升的状态延续，中长期的趋势好要看未来走向。

**6. 问：前三季度，公司天坛整装业务表现如何？**

答：整装业务延续强劲增长势头，前三季度，新增订单15.3亿元，同比增长115%；实现收入9.45亿元，同比增长93%。

**7. 问：前三季度，公司投资性不动产出租情况如何？后续将采取哪些措施？**

答：从三季度市场整体情况看：宏观经济复苏不及预期、企业经营状况普遍不佳，商业地产市场整体需求不振。在此背景下，公司积极拓展新的业务渠道，在稳定租金单价的情况下维持出租率水平。

截止2024年三季度末，公司持有投资物业面积255.4万平米，租金单价4.5元/平方米/天，综合平均出租率82%，投资性房地产集中在北京、成都、海口、上海等，其中北京区域持有的高档投资物业（乙级以上）总面积约85万平，出租率89%，出租单价8.5元/平方米/天。

后续，公司将进一步提升服务质量，提高租户的满意度和忠诚度，充分利用好各类宣传媒介，提高品牌市场影响力，持续探索更符合当前市场的经营模式，及时调整经营策略，实现公司投资性房地产业务平稳、高质量运行。

附件清单（如有）

无