



北京金隅集团股份有限公司  
BBMG Corporation

2025 年面向专业投资者公开发行科技创新  
可续期公司债券（第一期）  
募集说明书

注册金额	100 亿元
本期发行金额	不超过 15 亿元（含）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人



住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联席主承销商



住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼



住所：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼  
A 座 11-21 层

签署日期：2025 年 4 月 16 日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### （一）资产负债率较高的风险

发行人水泥与混凝土、房地产开发等业务属于资金密集型行业，业务发展需要大量的资金，且投入资金的周转周期较长，发行人通过借贷和债务融资以支持部分资金需求。截至 2024 年末，发行人合并财务报表口径的资产负债率为 65.11%，有息负债规模为 1,208.79 亿元。如果发行人无法优化资本结构，使资产负债率进一步升高，发行人有可能面临一定的资金周转压力和偿债风险。

#### （二）水泥业务收入风险

公司面临水泥价格波动导致的业绩波动风险。最近三年，发行人水泥及相关业务收入分别为 318.92 亿元、268.80 亿元和 244.41 亿元，占营业收入比例分别为 31.02%、24.90%和 22.08%。水泥产品收入占公司营业收入比例较高，且相关产品价格受宏观经济、基础设施建设、国内厂商产能变动等诸多因素影响，公司面临水泥价格波动导致的业绩波动风险。

#### （三）投资性房地产公允价值变动的风险

最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 6.12 亿元、10.71 亿元和 6.76 亿元，占各年利润总额的比例分别为 18.41%、356.39%和 148.14%，占各年净利润的比例分别为 35.20%、-83.16%和-44.04%。投资性房地产公允价值变动收益在净利润中的占比较高，若未来宏观经济形势、商业地产的市场环境或其他原因导致商业地产市场出现波动，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

#### （四）发行人债务集中偿付风险

截至 2024 年末，发行人有息负债余额为 1,208.79 亿元，其中一年内到期的短期

债务合计金额约为 549.52 亿元，占比 45.46%。公司已制定通过自有资金、利用剩余授信额度、进一步实施债务工具融资等方式的偿债安排偿还。鉴于一方面公司已对一年内应偿付的负债作出合理的安排，另一方面，本次公司债券可用于偿还一年内应偿付的负债，债券发行后将显著缓解公司短期还债压力，优化公司债务结构，因此一年内债务集中偿付风险对本次公司债券的偿付不存在实质影响。目前发行人的短期借款基本处于合理水平，但若短期借款大幅波动将可能使发行人面临一定的债务支付压力。

### （五）市场竞争风险

对水泥行业而言，尽管错峰生产解决了区域内的产量问题，但并未从根本上解决产能过剩问题。需求大幅下滑的背景下，错峰生产缓解市场供给压力的边际效用明显减弱，产能结构亟需优化。部分区域供需失衡，大打价格战，进一步加剧了市场竞争，行业整体利润下滑较为明显。同时由于区域发展不平衡，无论从需求还是效益水平，差距持续存在。

房地产行业在多重调控政策叠加及企业发展竞争下，多家地产企业暴雷，“保交楼”风险凸显。行业投资增速持续下滑，规模筑顶，利润下滑，去库存压力持续加大，集中度加速提升，市场分化的趋势更加明显。

### （六）净利润亏损的风险

报告期内，发行人净利润分别为 17.40 亿元、-12.87 亿元和-15.34 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为-5.39 亿元、-20.28 亿元和-28.59 亿元。发行人 2023-2024 年度净利润均出现亏损，主要原因是：1）水泥行业产能过剩，公司受整体市场需求偏弱、竞争加剧影响，水泥和熟料年均售价同比降低；2）房地产市场目前仍处于深度调整期，公司房地产项目销售价格不及预期。发行人净利润亏损将对发行人偿债能力造成一定不利影响。

（七）自本次债券取得发行注册后至本募集说明书签署日，发行人重大事项如下：

#### 1、2023 年度权益分派事项

经于 2024 年 6 月 6 日召开的 2023 年年度股东大会决议通过，发行人拟以 2023 年末总股本 10,677,771,134 股为基数向全体股东每 10 股派发现金股 0.25 元（含税），

共计派发股利 266,944,278.35 元。

2024 年 7 月 19 日，发行人披露《北京金隅集团股份有限公司 2023 年年度权益分派实施公告》（2024-030），本次利润分配方案的股权登记日为 2024 年 7 月 25 日，除权（息）日及现金红利发放日为 2024 年 7 月 26 日。截至本募集说明书签署日，本次权益分派已完成。

## 2、2024 年度权益分派事项

经于 2025 年 3 月 28 日召开的第七届董事会第九次会议审议通过，发行人拟以公司 2024 年总股本 10,677,771,134 为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税），共计派发现金股利人民币 533,888,556.70 元。截至本募集说明书签署日，本次权益分派尚未完成，利润分配方案需提交公司 2024 年年度股东大会审议。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### （一）可续期公司债券的特殊发行事项及其对投资者可能产生的影响

本期债券为可续期公司债券，存在续期选择权、递延支付利息选择权、强制付息事件、利息递延下的限制事项、赎回选择权和票面利率调整机制等特殊发行事项，具体约定详见“第二节 发行条款——二、本期债券的特殊发行条款”。

### （二）本期债券会计处理

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）和财会[2019]2 号《永续债相关会计处理的规定》等相关规定，发行人将本期债券分类为权益工具。未来，若会计政策变更导致当前计入其他权益工具不再符合计入权益科目的条件，则发行人资产负债率将会有所提高，对发行人偿债能力将产生一定影响。

### （三）本期债券偿付顺序

本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务。中国现行有效的法律规范并未针对非金融机构次级债的清偿顺序做出强制规定，本期可续期公司债券清偿顺序的合同安排并不违反中国法律法规。可能出现发行人资产不足以清偿其普通债务，导致次级债无法足额清偿的风险。

#### （四）本期债券的所得税安排

根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

#### （五）本期债券发行对象

本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

#### （六）债券存续期内市场利率波动风险

受国家宏观经济总体运行状况、货币政策、财政政策以及国际经济环境变化等多种因素的影响，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

#### （七）本期债券发行上市

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

发行人最近一年末净资产为 921.17 亿元，其中归属于母公司所有者权益合计 737.18 亿元，发行人合并报表口径资产负债率为 65.11%；发行人 2022-2024 年度实现的年均可分配利润为 2.28 亿元（2022-2024 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息。

#### （八）流动性风险

本期债券发行结束后，将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于交易所同意，发行人目前无法保证本期

债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券持有人在本期债券上市后能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

### （九）本期债券增信措施

本期债券不提供担保。尽管在发行时，发行人已根据实际情况安排了多项偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

### （十）债券募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期的公司债券本金。发行人如需变更本期公司债券的募集资金用途的，变更用途事项需经股东大会、董事会或董事会授权人员审批以及债券持有人会议审议通过，并根据债券募集说明书的约定履行变更募集资金用途的其他程序。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

### （十一）投资者保护条款

本期债券偿债保障措施承诺及救济措施等投资者保护相关事项详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

### （十二）本期债券受托管理人及债券持有人会议安排

为加强债券持有人权益保护，本期债券聘请第一创业证券承销保荐有限责任公司作为债券受托管理人，并制定了《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后

受让本期债券的持有人)均有同等约束力。提醒投资者认真阅读《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书,充分关注对自身权益具有影响的权责事项,切实维护自身权益。

### （十三）信用评级变化的风险

本期债券资信评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人的主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定,本期债券的信用等级为 AAA。

评级报告关注的主要风险包括:

- 1、房地产和水泥行业的下游需求疲弱使公司面临持续的盈利压力。
- 2、房地产业务仍面临一定的投资压力,需关注资金平衡情况及房地产项目的去化进度。
- 3、行业下行期公司资金需求增加,债务规模和财务杠杆上升较快。

跟踪评级安排如下:

详细情况参见募集说明书“第六节 发行人信用状况/一、发行人及本期债券的信用评级情况”。

自评级报告出具之日起,中诚信将对发债主体进行持续跟踪评级。发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在债券存续期间不会发生任何负面变化。在债券存续期间,若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项,资信评级机构可能调低发行人信用级别或本期债券信用级别,进而会对投资者利益产生不利影响。

### （十四）违约事项及纠纷解决机制

本期债券违约事项及纠纷解决机制详见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”,相关安排对投资人无重大不利影响。

### （十五）质押式回购安排

发行人主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定,本期债券的信用等级为 AAA,本期债券通用质押式回购安排将根据 2025 年 3 月 21 日发布的《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》确定,相关安排

以本期债券上市公告披露为准。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、与发行人相关的重大事项 .....	2
二、与本期债券相关的重大事项 .....	4
目录 .....	9
释义 .....	12
第一节 风险提示及说明 .....	15
一、与发行人相关的风险 .....	15
二、本期债券的投资风险 .....	23
第二节 发行条款 .....	25
一、本期债券的基本发行条款 .....	25
二、本期债券的特殊发行条款 .....	27
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	30
第三节 募集资金运用 .....	32
一、本次债券的募集资金规模 .....	32
二、本期债券募集资金使用计划 .....	32
三、募集资金的现金管理 .....	37
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	37
五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	37
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	38
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	39
八、前次公司债券募集资金使用情况 .....	39
第四节 发行人基本情况 .....	42
一、发行人基本情况 .....	42
二、发行人历史沿革情况及重大资产重组情况 .....	42
三、发行人股权结构情况 .....	50
四、发行人的重要权益投资情况 .....	52

五、发行人的治理结构等情况 .....	56
六、发行人的董监高情况 .....	68
七、发行人主营业务情况 .....	75
八、公司违法违规情况 .....	117
九、发行人控股股东及其控制的其他企业资金占用及违规担保情况 .....	117
十、公司房地产业务核查 .....	117
十一、其他重要经营事项 .....	117
<b>第五节 财务会计信息 .....</b>	<b>120</b>
一、发行人财务报告总体情况 .....	120
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	125
三、发行人财务状况分析 .....	134
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>173</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	173
二、发行人其他信用情况 .....	174
<b>第七节 增信情况 .....</b>	<b>179</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>180</b>
一、增值税 .....	180
二、所得税 .....	180
三、印花税 .....	180
四、税项抵销 .....	181
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>182</b>
一、发行人信息披露制度 .....	182
二、本期债券存续期内定期信息披露安排 .....	187
三、本期债券存续期内重大事项披露 .....	187
四、本期债券还本付息信息披露 .....	189
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>190</b>
一、发行人偿债保障措施承诺 .....	190
二、救济措施 .....	190
三、偿债计划 .....	191

<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制</b> .....	<b>193</b>
一、违约情形及认定 .....	193
二、本期债券违约时的加速清偿的救济措施 .....	193
三、违约责任及免除 .....	194
四、适用法律和争议解决 .....	195
<b>第十二节 债券持有人会议规则</b> .....	<b>196</b>
一、总则 .....	196
二、债券持有人会议的权限范围 .....	197
三、债券持有人会议的筹备 .....	199
四、债券持有人会议的召开及决议 .....	203
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实 .....	208
六、特别约定 .....	211
七、附则 .....	212
<b>第十三节 债券受托管理人</b> .....	<b>214</b>
一、债券受托管理人 .....	214
二、债券受托管理协议主要内容 .....	214
<b>第十四节 发行有关机构</b> .....	<b>238</b>
一、本期债券发行的有关机构 .....	238
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	241
<b>第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明</b> .....	<b>242</b>
<b>第十六节 备查文件</b> .....	<b>260</b>
一、备查文件内容 .....	260
二、备查文件查阅地点 .....	260
三、备查文件查阅时间 .....	261

## 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、金隅集团	指	北京金隅集团股份有限公司
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
北京国管中心、北京国管公司	指	北京国有资本运营管理有限公司（原北京国有资本经营管理中心）
本次公司债券、本次债券	指	经发行人 2023 年 10 月 27 日召开的第六届董事会第三十五次会议和 2023 年 11 月 22 日召开的 2023 年第二次临时股东大会审议通过，向专业投资者公开发行的面值总额不超过人民币 100 亿元（含 100 亿元）的公司债券
本期公司债券、本期债券	指	北京金隅集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京金隅集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《北京金隅集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《北京金隅集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《北京金隅集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
主承销商	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司、首创证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
牵头主承销商、一创投行、受托管理人	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
联席主承销商	指	首创证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入
发行人律师	指	北京观韬律师事务所
安永华明	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信、评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司

监管银行	指	本期债券募集资金专项账户监管银行
《公司章程》	指	《北京金隅集团股份有限公司章程》
董事会	指	北京金隅集团股份有限公司董事会
监事会	指	北京金隅集团股份有限公司监事会
股东大会	指	北京金隅集团股份有限公司股东大会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
联交所	指	香港联合交易所有限公司
《联交所上市规则》	指	香港联合交易所有限公司《证券上市规则》
《上交所上市规则》	指	上海证券交易所《股票上市规则》
《上市规则》	指	香港联合交易所有限公司《证券上市规则》及上海证券交易所《股票上市规则》
《信息披露管理办法》	指	《北京金隅集团股份有限公司信息披露管理办法》
原金隅集团、金隅资产公司	指	原北京金隅集团有限责任公司，现已更名为北京金隅资产经营管理有限责任公司
冀东集团	指	冀东发展集团有限责任公司
冀东水泥	指	唐山冀东水泥股份有限公司
冀东装备	指	唐山冀东装备工程股份有限公司
京国发基金	指	北京京国发股权投资基金（有限合伙）
中材股份	指	中国中材股份有限公司
北方房地产	指	北方房地产开发有限责任公司
天津建材	指	天津市建筑材料集团（控股）有限公司
合生集团	指	合生创展集团有限公司
中国信达	指	中国信达资产管理股份有限公司
泰安平和	指	泰安平和投资有限公司

华熙昕宇	指	华熙昕宇投资有限公司
润丰投资	指	润丰投资集团有限公司
北京泰鸿	指	北京泰鸿投资（集团）有限公司（现已更名为西藏泰鸿）
西藏泰鸿	指	西藏泰鸿投资有限公司
太行水泥	指	河北太行水泥股份有限公司
居然控股	指	北京居然之家投资控股集团有限公司
居然智家	指	居然智家新零售集团股份有限公司
熟料	指	主要矿物成分为硅酸钙，是制造水泥的主要原料
加气混凝土	指	以硅质材料（砂、粉煤灰及含硅尾矿等）和钙质材料（石灰、水泥）为主要原料，掺加发气剂（铝粉），通过配料、搅拌、浇注、预养、切割、蒸压、养护等工艺过程制成的轻质多孔硅酸盐制品
耐火材料	指	受热时不会严重变形或产生化学变化的材料
矿棉吸声板	指	以粒状棉为主要原料加入其他添加物高压蒸挤切割制成，不含石棉，吸音性能好
玻璃棉	指	玻璃纤维中的一个类别，是一种人造无机纤维。采用石英砂、石灰石、白云石等天然矿石为主要原料，配合一些纯碱、硼砂等化工原料熔成玻璃
岩棉	指	矿物棉的一种，以天然岩石如玄武岩、辉长岩、白云石、铁矿石、铝矾土等为主要原料，经高温熔化、纤维化而制成的无机质纤维
保障性住房、保障房	指	保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成
报告期、最近三年	指	2022 年度、2023 年度和 2024 年度
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率较高的风险

发行人水泥与混凝土、房地产开发等业务属于资金密集型行业，业务发展需要大量的资金，且投入资金的周转周期较长，发行人通过借贷和债务融资以支持部分资金需求。截至 2024 年末，发行人合并财务报表口径的资产负债率为 65.11%，有息负债规模为 1,208.79 亿元。如果发行人无法优化资本结构，使资产负债率进一步升高，发行人有可能面临一定的资金周转压力和偿债风险。

##### 2、存货跌价风险

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 1,111.84 亿元、958.10 亿元和 836.56 亿元，占各期末总资产的比例分别为 39.49%、35.53%和 31.69%。如果受外部宏观经济政策、房地产行业波动等负面因素的影响，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

##### 3、投资性房地产公允价值变动的风险

最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 6.12 亿元、10.71 亿元和 6.76 亿元，占各年利润总额的比例分别为 18.41%、356.39%和 148.14%，占各年净利润的比例分别为 35.20%、-83.16%和-44.04%。投资性房地产公允价值变动收益在净利润中的占比较高，若未来宏观经济形势、商业地产的市场环境或其他原因导致商业地产市场出现波动，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

##### 4、受限资产规模较大的风险

截至 2024 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产金额为 310.27 亿元，占期末总资产的比例为 11.75%，主要包括公司及下属子公司开发的房地产项目和持有的

投资性房地产、货币资金等。较大规模的受限资产在公司的后续融资以及资产的正常使用方面存在一定的风险。

### 5、债务集中偿付风险

截至 2024 年末，发行人有息负债余额为 1,208.79 亿元，其中一年内到期的短期债务合计金额约为 549.52 亿元，占比 45.46%。公司已制定通过自有资金、利用剩余授信额度、进一步实施债务工具融资等方式的偿债安排偿还。鉴于一方面公司已对一年内应偿付的负债作出合理的安排，另一方面，本次公司债券可用于偿还一年内应偿付的负债，债券发行后将显著缓解公司短期还债压力，优化公司债务结构，因此一年内债务集中偿付风险对本次公司债券的偿付不存在实质影响。目前发行人的短期借款基本处于合理水平，但若短期借款大幅波动将可能使发行人面临一定的债务支付压力。

### 6、债务规模较大的风险

截至 2024 年末，公司有息负债达 1,208.79 亿元，资产负债率为 65.11%；截至 2024 年末，公司主要在建项目共 22 个，规划总投资额 1,110.70 亿元，包括商品房项目 1,102.73 亿元、保障性住房 7.97 亿元，尚需投资额为 262.49 亿元，未来面临较大的投融资压力。如果未来受监管政策的影响，发行人投融资渠道受到限制，将会对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

### 7、资产负债率变化的风险

截至 2024 年末，发行人合并财务报表口径的资产负债率 65.11%。依据《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会【2014】13 号），通过发行条款的设计，发行人发行的可续期公司债券、永续票据作为权益性工具进行会计核算。截至 2024 年末，所有者权益中存在永续债 304.57 亿元。若后续会计准则及会计处理标准发生变化，可能使得已发行的永续债重分类为金融负债，从而导致发行人资产负债率上升的风险。

### 8、净利润亏损的风险

报告期内，发行人净利润分别为 17.40 亿元、-12.87 亿元和-15.34 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为-5.39 亿元、-20.28 亿元和-28.59 亿元。发行人 2023-2024 年净利润出现亏损，主要原因是：1) 水泥行业产能过剩，公司受整

体市场需求偏弱、竞争加剧影响，水泥和熟料年均售价同比降低；2）房地产市场目前仍处于深度调整期，公司房地产项目销售价格不及预期。发行人净利润亏损将对发行人偿债能力造成一定不利影响。

### 9、水泥业务收入风险

公司面临水泥价格波动导致的业绩波动风险。最近三年，发行人水泥及相关业务收入分别为 318.92 亿元、268.80 亿元和 244.41 亿元，占营业收入比例分别为 31.02%、24.90%和 22.08%。水泥产品收入占公司营业收入比例较高，且相关产品价格受宏观经济、基础设施建设、国内厂商产能变动等诸多因素影响，公司面临水泥价格波动导致的业绩波动风险。

### 10、毛利率下滑的风险

报告期内，发行人营业收入分别为 1,028.22 亿元、1,079.56 亿元和 1,107.12 亿元，营业成本分为 874.67 亿元、959.72 亿元和 991.34 亿元，营业毛利率分别为 14.93%、11.10%和 10.46%。报告期内，受原材料成本上升及整体市场环境等不利因素的影响，公司毛利率呈下降趋势。未来绿色建材及房地产开发业务受宏观调控等因素的影响，仍存在一定的不确定性。

### 11、非经常性损益占比较大的风险

报告期内，发行人非经常性损益分别为 175,218.87 万元、205,347.44 万元和 230,422.37 万元，占同期净利润的比例分别为 100.71%、-159.50%和-150.19%，占净利润的比例较大。发行人非经常性损益主要为非流动资产处置损益、计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益、处置子公司和联营、合营公司产生的投资收益等。如果未来公司非经常性损益净额出现大幅波动，将对公司净利润产生影响，进而影响公司盈利能力的稳定性。

### 12、水泥和熟料产能利用率下降的风险

报告期内，发行人水泥产能利用率分别为 47.77%、51.87%和 44.97%，熟料产能利用率分别为 67.89%、64.71%和 62.73%。近年国家对水泥行业的环保排放控制要求愈加严格，且错峰生产覆盖面趋广，受此影响，发行人水泥产能利用率不高且产量有

所波动，可能影响发行人的营业收入及利润，产生一定风险。

### 13、政府补助占比较大的风险

最近三年，发行人计入当期损益的政府补助分别为 62,258.34 万元、58,590.59 万元和 61,127.99 万元，占同期利润总额的比例分别为 18.72%、195.05%和 134.02%，占利润总额的比例较大。发行人计入当期损益的政府补助主要为增值税返还及拆迁补偿收入等，易受政府税收政策、奖励和补助政策等因素变动的影 响，存在不稳定性。政府补助的变动会在一定程度上引起发行人收入和利润的波动。

### 14、经营性现金流波动的风险

报告期内，公司经营活动产生的现金流净额分别为 139.65 亿元、71.41 亿元和 -53.16 亿元。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。

### 15、未来资本性支出较大的风险

截至 2024 年末，发行人已签订的正在或准备履行的房地产开发合同为 330,452.14 万元，规模较大，公司未来几年将保持较大的资本支出规模。虽然目前公司融资渠道畅通，与多家银行等金融机构保持良好的合作关系，能够满足现阶段的融资需求。但是，如果未来宏观经济形势恶化，或者信贷政策收紧，可能使公司无法获得足够的资金继续进行项目建设，从而对公司的项目拓展和发展前景产生不利影响。

### 16、筹资活动净现金流量流出的风险

报告期内，发行人筹资活动净现金流量分别为-126.65 亿元、-44.63 亿元和 84.14 亿元，主要与发行人债务融资及股权融资情况相关。2022-2023 年，发行人筹资活动现金流量净额持续大额为负，主要系销售回款情况较好，同时公司积极偿还债务。但是，如果未来外部融资渠道恶化，或者信贷政策收紧，导致筹资活动净现金流量持续大额流出，可能使公司无法获得足够的资金继续进行资金平衡，从而对公司的经营能力和偿债能力产生不利影响。

### 17、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品 房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的

惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理房产预抵押完毕后解除。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

## （二）经营风险

### 1、宏观经济波动风险

发行人主营业务水泥与宏观经济运行情况密切相关，行业发展与国民经济的景气程度有很强的关联性，受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响深远且重大。根据国家统计局公布的数据，2022-2024 年度，全社会固定资产投资增速分别为 5.1%、3.0%和 3.2%。如果受经济周期影响，国民经济增长速度放缓或宏观经济出现周期性波动而发行人未能对其有合理的预期并相应调整发行人的经营行为，将对发行人的经营状况产生不利的影响，发行人的收入增长速度可能放缓，甚至受市场环境的影响可能出现收入下降。

### 2、市场竞争风险

对水泥行业而言，尽管错峰生产解决了区域内的产量问题，但并未从根本上解决产能过剩问题。需求大幅下滑的背景下，错峰生产缓解市场供给压力的边际效用明显减弱，产能结构亟需优化。部分区域供需失衡，大打价格战，进一步加剧了市场竞争，行业整体利润下滑较为明显。同时由于区域发展不平衡，无论从需求还是效益水平，差距持续存在。

房地产行业在多重调控政策叠加及企业发展竞争下，多家地产企业暴雷，“保交楼”风险凸显。行业投资增速持续下滑，规模筑顶，利润下滑，去库存压力持续加大，集中度加速提升，市场分化的趋势更加明显。

### 3、房地产价格波动风险

房地产开发是公司核心业务之一，也是公司的主要利润来源之一。目前，国内宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产

价格的预期，影响居民对房产的购置意向，从而导致房地产市场价格进入上下波动的“新常态”。作为宏观经济调控的重点，房地产价格未来可能产生较大波动，进而从销售、回款等方面影响房地产开发业务的收益，对公司业绩造成不利影响。

#### 4、原材料价格风险

煤炭和电力成本在熟料生产成本中占比较高，由于政策变动及市场供需关系的影响，报告期内煤炭价格上涨已经造成公司生产成本增加，若煤炭价格持续上涨且由此造成的成本上涨无法完全传导至产品价格，则会对公司盈利产生一定影响。

#### 5、股权收购风险

金隅集团响应国家国企改革双向混改政策号召，基于“资源共享、优势互补、合作共赢”的原则与居然之家开展的深度合作，双方于 2023 年 11 月 17 日签署《战略合作协议》。金隅集团是全国建材行业的引领者和京津冀最大的建材生产供应商之一，具有坚实的产业优势、政策优势、资本优势、资源优势；居然之家是专业经营家具卖场，拥有成熟、高效、覆盖全国的家居建材产品流通经销网络和线下门店资源，丰富的卖场经营管理经验，以及面向消费者的强大品牌影响力及营销能力，具有商业平台优势、数字化优势、机制灵活，运营能力突出。金隅集团参股居然之家后，双方持续深入的业务合作有利于丰富和优化公司的产业链，提升公司的核心竞争力。未来双方将充分发挥各自产业体系所具有的产品优势、资源优势和市场优势，在卖场运营、房地产开发、整装业务、物业管理、数字化转型、物流交付网络建设等领域开展深度合作，双方战略合作有利于丰富和优化金隅集团的产业链，为全体股东创造更大价值。

2023 年 11 月 17 日，金隅集团与居然控股及其一致行动人汪林朋、霍尔果斯慧鑫达建材有限公司签署了《股份转让协议》，金隅集团拟以自有资金受让居然控股持有的深圳证券交易所上市公司即居然之家新零售集团股份有限公司 628,728,827 股股份，本次交易完成后，金隅集团将直接持有居然之家 10.00%股份，转让价格为每股人民币 3.55 元，交易总金额为人民币 2,231,987,335.85 元。截至 2024 年 1 月 17 日，金隅集团已支付完全部款项，本次交易已完成。

但由于居然之家评估过程的各种假设存在不确定性，存在因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，使得标的资产未来盈利水平达不到评估时的预测，可能导致出现标的资产的估值与实

际情况不符的风险。

### （三）管理风险

#### 1、公司经营规模较大的风险

近年来，公司总资产规模持续稳步增长。公司业务覆盖北京、上海、天津、重庆、吉林、山东和河南等多个城市与市场。目前公司已建立较为完善的内部管理体系，日常运营状况良好。但不同地区子公司的集中统一管理、员工队伍稳定和建设，也对公司的管理能力提出较高要求。若公司未来不能持续保持和提高管理水平和管理效率，充分发挥规模优势，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

#### 2、子公司管理风险

截至 2024 年末，公司拥有二级控股子公司 26 家。公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。虽然公司已建立了较为完善的内部管理和控制体系，在质量控制、安全生产、销售管理、财务会计管理等方面制定了管理制度，对控股子公司的生产经营、人员、财务等方面进行管理，但仍存在对控股子公司管理不善而导致的经营风险，进而对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

#### 3、投资控股型公司对子公司分红过度依赖的风险

发行人为投资控股型公司，主要业务由发行人子公司运营，本部主要业务为房屋出租业务，并负责对子公司的控制与管理。发行人利润主要来源于对子公司的投资所得，偿债能力一定程度上依赖于子公司的现金分红。虽然发行人主要子公司的利润分配政策、分配方式和分配时间安排等均受本公司控制，但若未来各控股子公司未能及时、充足地向发行人分配利润，将对发行人盈利情况和偿债能力带来不利影响。

### （四）政策风险

#### 1、水泥产业政策执行风险

水泥行业产能严重过剩的问题仍未从根本上解决，从国家坚持推行的供给侧结构性改革和高质量发展政策来看，将会继续执行更加严格的淘汰落后产能和环保管控政策。碳达峰碳中和相关政策措施及行动要求，煤电减量、能耗双控、运输结构调整等产业政策对水泥行业的约束将持续增强。

## 2、房地产调控政策变化的风险

近年来，为了调整房市结构、防止房价上涨过快，挤压房市泡沫以避免出现大的资产泡沫化，国家采取了金融、税收、行政等一系列手段对房地产行业进行宏观调控。如果政府继续出台更为严厉的房地产调控政策，可能会为公司房地产业务带来不利影响。

## 3、环保政策变化的风险

发行人的主营业务包括水泥与混凝土生产。水泥行业属于高耗能、高排放、资源依赖型产业，其生产会产生粉尘和噪音，节能减排一直是水泥行业调整升级的方向。发行人一直十分重视环境保护工作，在环保建设方面保持持续性的资金投入和及时的环保设施设备更新完善。未来，国家和地方政府可能会进一步颁布新的法律法规来提高水泥企业的环保达标水平，并不断加大对水泥等高能耗、高排放、资源依赖型产业的治理力度，发行人的水泥项目可能会受到更为严格的审查，从而增加发行人环保支出，进而对发行人经营业绩造成一定不利影响。

## 4、税收优惠政策变化风险

报告期内，发行人享受增值税返还 33,896.96 万元、27,988.39 万元和 26,117.70 万元。发行人享受增值税优惠主要包括：根据《关于印发〈资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录〉的通知》（财税[2015]78 号）的规定，发行人部分下属子公司生产的符合规定的水泥产品、下属子公司垃圾处理、污泥处理处置劳务等，可享受增值税即征即退 70% 的政策；根据《关于新型墙体材料增值税政策的通知》（财税[2015]73 号）的规定，发行人部分下属子公司生产的符合规定的新型墙体材料，实行增值税即征即退 50% 的政策。如果未来相关税收优惠的法律法规或政策发生变化，可能对发行人的税后利润产生影响。

## 5、房地产企业融资及监管政策收紧的风险

房地产开发是公司核心业务之一，房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。外部融资渠道、融资成本及相关房地产融资监管政策已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受融资及监管政策收紧的影响，发行人融资渠道进一步受到限制，公司融资成本将相应增加，进

而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

## 6、水泥行业碳排放的产业政策风险

国家已明确提出力争 2030 年前实现碳达峰、2060 年前实现碳中和目标，水泥行业因其固有原料结构和生产工艺限制，天然成为二氧化碳的排放大户。为了实现碳达峰及碳中和，预计国家相关部门会出具针对水泥行业碳排放的产业政策，将对水泥企业的生产经营造成一定的影响。

### 二、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家财政和货币政策以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式且期限较长，对市场利率敏感度较高，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变化，从而使本期债券投资者持有的债券价值及投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于交易所同意，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券持有人在本期债券上市后能够随时并足额交易其所持有的债券。

因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一

定的偿付风险。

#### （四）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在报告期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

#### （五）信用评级变化的风险

经中诚信国际信用评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。考虑到资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，在债券存续期间，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，资信评级机构可能调低发行人信用级别或本期债券信用级别，进而会对投资者利益产生不利影响。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：北京金隅集团股份有限公司。

（二）债券全称：北京金隅集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2024 年 3 月 11 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京金隅集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕412 号），注册规模为不超过 100 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 15 亿元（含 15 亿元），不设置超额配售。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行金额内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，并确定最终发行规模。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，品种一以每 2 个计息年度为一个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券品种一的期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；品种二以每 3 个计息年度为一个周期，在每个周期末，发行人有权选择将本期债券品种二的期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

本期债券首个重新定价周期（第 1 个计息年度至第 M 个计息年度，品种一 M=2，品种二 M=3，下文同）的票面利率将由公司与主承销商根据网下向专业投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人在首个周期末或后续周期末行使续期选择权，则从第二个周期开始，票面利率调整为当期基准利率加

上初始利差再加 300 个基点；此后每个周期重置票面利率为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点，依此类推，该 300 个基点不累进叠加。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

初始基准利率为簿记建档日前 250 个工作日中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 M 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前 250 个工作日中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为 M 年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 4 月 23 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券分为两个品种，若发行人未行使递延支付利息选择权，品种一的付息日期为 2026 年至 2027 年间每年的 4 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；品种二的付息日期为 2026 年至 2028 年间每年的 4 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。若发行人行使递延支付利息权，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择在该周期末到期全额兑付本期债券，则本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：若在某一个重新定价周期末，发行人选择全额兑付本期债券，则该重新定价周期的第 M 个计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（遇非交易日顺延至其后的第 1 个交易日）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务和其他债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集的资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）通用质押式回购安排：本期债券通用质押式回购安排将根据 2025 年 3 月 21 日发布的《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》确定，相关安排以本期债券上市公告披露为准。

## 二、本期债券的特殊发行条款

（一）续期选择权：本期债券分为两个品种，品种一的基础期限为 2 年，以每 2 个计息年度为 1 个周期（“重新定价周期”），在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 2 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券；

品种二的基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期（“重新定价周期”），在每个周期末，发行人有权选择将本品种债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本品种债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

发行人将于本期债券约定的续期选择权行使日前至少 30 个交易日，披露续期选择权行使公告。

若行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中披露：1、本期债券的基本情况；2、债券期限的延长时间；3、后续存续期内债券的票面利率或利率计算方法。若放弃行使续期选择权，发行人将在续期选择权行使公告中明确将按照约定及相关规定完成各项工作。

（二）递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息或其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。

发行人决定递延支付利息的，将于付息日前 10 个交易日发布递延支付利息公告。

递延支付利息公告内容应包括但不限于：1、本期债券的基本情况；2、本期利息的付息期间、本期递延支付的利息金额及全部递延利息金额；3、发行人关于递延支付利息符合募集说明书等相关文件约定的声明；4、受托管理人出具的关于递延支付利息符合递延支付利息条件的专项意见；5、律师事务所出具的关于递延支付利息符合相关法律法规规定的专项意见。

（三）强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：1、向普通股股东分红；2、减少注册资本。

（四）利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：1、向普通股股东分红；2、减少注册资本。

（五）会计处理：发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时将本期债券分类为权益工具。本期债券申报会计

师安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述会计处理情况出具专项意见。

债券存续期内如出现导致本期发行可续期公司债券不再计入权益的事项，发行人将于 2 个交易日内披露相关信息，并披露其影响及相关安排。

（六）赎回选择权：除下列情形外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。发行人如果进行赎回，将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。

#### 情形 1：发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

（1）由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

（2）由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规，相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个工作日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

#### 情形 2：发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2014〕23 号）、《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎

回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

（1）由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

（2）由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个工作日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个工作日的情况除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续存续。

（七）税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告 2019 年第 64 号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。除企业所得税外，根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款由投资人承担。

### 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

#### （一）本期债券发行时间安排

本期债券在上交所上市前的重要日期安排如下：

- 1、发行公告日：2025 年 4 月 18 日。
- 2、发行首日：2025 年 4 月 22 日。
- 3、发行期限：2025 年 4 月 22 日至 2025 年 4 月 23 日。

## （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

## （三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

## （四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本次债券的募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，经发行人第六届董事会第三十五次会议、2023 年第二次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2024〕412 号），本次债券注册总额为不超过 100 亿元（含 100 亿元）。

本次债券采用分期发行的方式，本期债券为本次债券的第六期发行，发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

#### （一）募集资金使用情况

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还银行贷款、债券及其他债务融资工具和/或补充流动资金，其中用于偿付回售或到期公司债券本金的募集资金不低于 60 亿元（含 60 亿元）。

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金，明细如下：

单位：亿元

序号	债务类型	债券简称	起息日	到期日	本金金额	拟使用募集资金偿还金额
1	公司债券	20 金隅 03	2020/6/16	2025/6/16	20.00	15.00
合计						15.00

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能对偿还的具体银行贷款进行适当的调整。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途为偿还到期的公司债券本金的部分变更为其用途。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12

个月)。如发行人将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金,需由相关主管部门提交分管财务的高级管理人员审批。发行人将按照约定履行内部审批决策程序,并采取有效内部控制措施,确保临时补流不影响本期债券募集资金使用计划的正常实施。发行人将于临时补流之日起 12 个月内或者本期债券募集说明书约定用途的相应付款节前的孰早日前回收临时补流资金。

## (二) 本期债券符合科技创新公司债券的认定

发行人属于科创企业类主体。本期债券募集资金投向符合国家科技创新相关发展规划和政策文件要求。

本期债券为科技创新债券,相关情况如下:

《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券(2024 年修订)》(以下简称《指引第 2 号》)之“第七章 科技创新公司债券”7.1.2 规定:“发行人申请发行科技创新公司债券并在本所上市或挂牌的,应当诚信记录优良,公司治理运行规范,具备良好的偿债能力,最近一期末资产负债率原则上不高于 80%。”发行人诚信记录优良,公司治理运行规范,具备良好的偿债能力,最近一年末资产负债率为 65.11%,未超过 80%。

《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券(2024 年修订)》之“第七章 科技创新公司债券”第 7.1.3 条规定:“科创企业类发行人应当具有显著的科技创新属性,并符合下列情形之一:

(一) 发行人最近 3 年研发投入占营业收入比例 5%以上;或者最近 3 年研发投入金额累计在 8000 万元以上,且原则上相关成果所属主营业务板块最近 3 年累计营业收入或者毛利润占比达 30%以上。

(二) 发行人报告期内科技创新领域累计营业收入占营业总收入的比例达 50%以上。

(三) 形成核心技术和应用于主营业务,并能够产业化的发明专利(含国防专利)合计 30 项以上,或具有 50 项以上著作权的软件行业企业。”

发行人最近三年研发费用分别为 4.10 亿元、5.30 亿元和 6.66 亿元,最近三年研发投入金额累计在 8,000 万元以上;发行人相关成果主要集中于绿色建材领域,最近

三年，发行人绿色建材板块营业收入占总营业收入的比重分别为 76.13%、73.61%和 71.04%，均高于 30%，符合上述标准（一）。此外，发行人合并范围形成核心技术和主营业务收入的发明专利（含国防专利）合计 4,397 项，其中发明专利 663 项，符合上述标准（三）。

发行人具有显著的科技创新属性：

### 1、发行人所属的科技创新领域

发行人科技创新领域主要集中在绿色建材领域，发行人已成为全国建材行业领军企业，全国第三大水泥产业集团，国际第四大水泥产业集团，京津冀最大的绿色、环保、节能建材生产供应商之一，国内水泥行业低碳绿色环保、节能减排、循环经济的引领者。

“十四五”以来，国务院、国家发改委、工信部、生态环境部等相继发布了《“十四五”节能减排综合工作方案》《“十四五”工业绿色发展规划》《“十四五”原材料工业发展规划》等政策文件，充分展现了政府层面对绿色建材行业转型升级的决心和力度。“十四五”以来，金隅集团将科技创新摆在前所未有的突出位置，编制实施《“十四五”科技创新发展规划》，开展首轮科技创新攻关三年行动计划（2021-2023 年），第二轮科技创新攻关三年行动计划（2024—2026 年），围绕公司主责主业积极发展新材料产业，加快构建金隅特色现代化产业体系。持续完善科技创新机制，推动科技成果转化形成更多实物成果。坚持绿色低碳发展、大力推动原、燃材料替代，有序推动节能降碳技术改造，为实现碳中和做好技术储备。加快智能工厂、智慧园区、数字供应链等场景化创新，以数字经济赋能传统产业转型升级。

### 2、发行人自身科技创新属性及相关政策依据

近年来，金隅集团科技创新成果丰硕，在行业内树立了科技创新典范。

2023 年度，金隅集团获授权专利 623 项（其中发明专利 103 项），软著 35 项；截至 2023 年末，金隅集团拥有有效专利 3,939 项，其中发明专利 570 项、国际专利 4 项，软件著作权 246 项。“十四五”以来，金隅集团主编发布标准 47 项，其中含国际标准 2 项，国家标准 8 项，行业标准 9 项；获省部级（含全国一级行业协会）科技奖 42 项，其中省部级政府一等奖 2 项。2023 年度，金隅集团新增 24 家省级“专精特新”企

业，金隅集团所属企业累计获得省级及以上“专精特新”企业认定 72 家次，其中国家级专精特新“小巨人”企业 5 家；新增 5 家国家高新技术企业认定，国家高新技术企业累计达到 84 家；冀东装备获国家级工业设计中心、北京检验院获国家“产业技术基础公共服务平台”，冀东装备、高压电瓷、三重镜业 3 家企业获省级制造业单项冠军企业。

2024 年，公司所属企业申请专利 644 项，其中发明专利 150 项；所属企业获省部级科技奖 16 项，其中政府科技奖 1 项，国家奖励办认可的行业协会奖 15 项；获软件著作权 39 项；新增 9 家省级“专精特新”企业和 7 家国家高新技术企业。

### 3、所持有的创新技术先进性及具体表现

自“百亿新材”和“新材料产业、双碳发展、数智化转型”提出以来，金隅集团上下对新材料、新技术、新模式发展的关注度、参与度、贡献度逐步提升，产业发展取得巨大进步。金隅集团位列 2024 年度全球建筑材料上市公司综合实力排行榜第八，表明金隅集团作为大型建材产业集团，在规模化基础建材和多样性新型绿色建材领域有着深厚的积淀。

在 2023 年度建筑材料科学技术奖获奖名单中，北京建材科研总院、金隅加气混凝土、金隅住宅产业化公司以及新材产业化集团共同承担的《装配式节能低碳建筑部品部件及体系开发与应用》、通达耐火公司牵头承担的《危废处置用新型耐火材料制备技术集成及产业化应用》与阳泉冀东水泥公司牵头承担《基于 5G 技术的水泥矿山新能源矿车自动驾驶研究及应用》等三个项目获得建材联合会技术进步二等奖；北京建材科研总院牵头承担的《水泥窑协同处置飞灰水洗液精制提纯钾钠盐技术开发与应用》、北京建材检验研究院牵头承担的《智能座便器耐久性及其可靠性关键检测技术研究》分别获得技术进步与科技公益三等奖。

在第二届建材工业设计创新大赛获奖名单中，金隅地产集团申报的《从琉璃瓦到琉璃外墙》获得产品组一等奖，冀东水泥磐石公司申报的《金隅冀东新型建材产业园生产线》获得工厂组二等奖，北京市龙顺成公司申报的《三面带圈口亮格书架》获得产品组三等奖，唐山冀东启新水泥公司申报的《水泥工厂无人机室内智能巡检应用系统》获得工厂组三等奖。

金隅杭加公司申报的《建筑材料行业蒸压加气混凝土应用工程技术中心》获得联合会认定，成为行业创新平台。

在第四批建材行业重大科技攻关“揭榜挂帅”项目中，北京建材科研总院牵头了《水泥生产线二氧化碳排放在线监测设备及数据耦合分析与验证模型研究》与《超高性能水泥基功能梯度材料成套技术》两个项目，金隅砂浆公司牵头承担了《全固废石膏砂浆关键技术研究》。

#### 4、正在从事的研发项目及进展情况

发行人坚持以科技创新为引擎，以新型工业化发展新质生产力，拓展新产业、新业态、新动能，培育集团新产业支柱。加强科技创新特别是原创性、颠覆性科技创新，打好关键核心技术攻坚战。金隅集团以科技创新持续赋能绿色发展，切实发挥科技创新引领作用，开展基础性、前沿性研究。具体来看：

1) 发展低碳负碳技术。依托北水环保碳捕集利用封存（CCUS）示范项目，低能耗碳捕集吸收剂、复杂烟气保碳脱硫处理、钢渣等固体废弃物的固碳提质工艺等前沿技术研究取得新进展；高效梯度燃烧型水泥窑外分解炉技术成果在左权金隅水泥有限公司中试落地，窑系统阻力和熟料烧成标煤耗均有显著降低。

2) 研发并推广应用低碳产品。高活性贝利特熟料实现量产，高贝特种水泥在大体积混凝土、地下工程等中充分发挥高强、抗裂、抗渗、低水化热等产品性能优势。

3) 建立矿山生态修复碳汇模型。形成了矿山治理+生态修复+固碳增汇+新型土壤替代的新思路，在唐县冀东水泥有限责任公司、冀东水泥黑龙江有限公司、北京金隅顺发水泥有限公司等企业矿山实现治理面积 36.66 万 m<sup>2</sup>。

4) 打造绿色低碳示范项目。完成北京金海燕物业管理有限公司办公楼超低能耗建筑改造和平谷砂浆科创中心零碳建筑示范项目建设，打造兴发科技园零碳建筑、上海杨浦超低能耗建筑示范，实现零碳建筑成套技术在新建工程中成功应用。

#### 5、保持持续技术创新的机制和安排

金隅集团一贯坚持科技创新在公司高质量发展全局中的核心地位，深入实施创新驱动发展战略，不断提升科技创新能力，为公司高质量发展打造新质生产力。金隅集团将在全面贯彻落实《科技创新攻关三年行动计划（2024—2026 年）》的基础上，充分利用现有资源和产线转型、延伸产业链价值链、增加跨界应用等方式迅速形成新产能，加快战略新兴领域成果转化与产业化推广效率，面向未来产业探索布局前沿新材

料、新技术领域，形成“升级一代、研发一代、储备一代”的研发体系，打造兼顾技术亮点显示度与产业规模支撑的“高端精品化”和“优势规模化”两大产品体系，加快金隅夯实现代化产业体系的产业基础。

依据中国证监会、上交所出具的相关法律和规范性文件，结合发行人所处行业及业务发展目标等因素，发行人可认定为科创企业类发行人，本期债券可认定为科技创新公司债券。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人如需变更本期公司债券的募集资金用途的，变更用途事项需经股东大会、董事会或董事会授权人员审批以及债券持有人会议审议通过，并根据债券募集说明书的约定履行变更募集资金用途的其他程序。

### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为维护发行人募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，《债券受托管理协议》中约定受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人、受托管理人与监管银行签署《募集资金专项账户监管协议》，约定发行人于监管银行开立募集资金专项账户，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。《募集资金专项账户监管协议》的主要内容如下：

1、发行人保证该账户不存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并保证募集资金的流转路径清晰可辨。在每期债券募集资金使用完毕前，若受托管理人、监管银行发现该账户存在资金混同存放的，应督促发行人进行整改和纠正。

2、受托管理人应当依据有关规定指定工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督。受托管理人可以采取柜面核实、书面问询等方式行使其监督权。发行人与监管

银行应当配合受托管理人的调查与查询。

3、发行人应当将本期债券的募集资金集中存于专项账户中。专项账户仅用于发行人公司债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途。

4、协议中关于募集资金的用途以本期债券《募集说明书》所载内容为准。监管银行应对募集资金专项账户履行基本信息通知职责、资金使用用途的监管职责、资金异常变动通知职责及协议约定的其他职责。

本期债券募集资金到账后，发行人将根据《北京金隅集团股份有限公司资金归集管理办法》关于资金归集的相关要求，将募集资金划转至公司开设在全资子公司北京金隅财务有限公司的一般结算账户。发行人的资金归集安排不会影响其自由支配自有资金的能力，对发行人自身偿债能力无不利影响。

债券受托管理人将在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且募集资金运用后，有利于提升公司流动比率，有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

### （二）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司资产规模体量较大，资金需求量较大，通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

### （三）有利于控制发行人财务成本

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上，本期债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金的重要举措，将为公司业务发展以及盈利增长奠定良好的基础。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不直接或间接用于购置土地，不用于房地产业务，不转借他人使用，不用于弥补亏损，不用于非生产性支出，不用于高耗能、高排放项目等用途，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

### （一）前次批文发行情况及募集资金使用情况

发行人于 2022 年 6 月 20 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京金隅集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕1273 号），注册规模为不超过 100 亿元。

发行人于 2022 年 8 月 23 日发行北京金隅集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第三期），该期债券分为两个品种，品种一债券简称“22 金隅 Y5”，实际发行规模 20 亿元，3+N 年期，最终票面利率 2.95%，品种二债券简称“22 金隅 Y6”，实际发行规模 5 亿元，5+N 年期，最终票面利率 3.35%。该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于 2023 年 4 月 21 日发行北京金隅集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期），该期债券分为两个品种，品种一债券简称“金隅 KY01”，2+N 年期，实际发行规模 0 亿元；品种二债券简称“金隅 KY02”，3+N 年期，实际发行规模 20 亿元，最终票面利率 3.45%。该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于 2023 年 5 月 11 日发行北京金隅集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第二期），3+N 年期，实际发行规模 20 亿元，最终票面利率 3.36%。该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于 2023 年 6 月 6 日发行北京金隅集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第三期），该期债券分为两个品种，品种一债

券简称“金隅 KY04”，实际发行规模 5 亿元，2+N 年期，最终票面利率 3.10%，品种二债券简称“金隅 KY05”，实际发行规模 30 亿元，3+N 年期，最终票面利率 3.35%。该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

## （二）本次批文发行情况及募集资金使用情况

发行人于 2024 年 3 月 11 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意北京金隅集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2024〕412 号），注册规模为不超过 100 亿元。

发行人于 2024 年 4 月 26 日发行北京金隅集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新永续期公司债券（第一期），3+N 年期，实际发行规模 15 亿元，最终票面利率 2.49%。该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于 2024 年 7 月 8 日发行北京金隅集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期），该期债券分为 2 个品种，品种一债券简称“24 金隅 K1”，5 年期，实际发行规模 10 亿元，最终票面利率 2.35%；品种二债券简称“24 金隅 K2”，10 年期，实际发行规模 10 亿元，最终票面利率 2.67%。该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于 2024 年 8 月 8 日发行北京金隅集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新永续期公司债券（第二期），该期债券分为 2 个品种，品种一债券简称“金隅 KY07”，3+N 年期，实际发行规模 10 亿元，最终票面利率 2.15%；品种二债券简称“金隅 KY08”，5+N 年期，实际发行规模 5 亿元，最终票面利率 2.24%。该期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金，该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情形。

发行人于 2024 年 11 月 28 日发行北京金隅集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新永续期公司债券（第三期），该期债券分为 2 个品种，品种一债券简称“金隅 KY09”，2+N 年期，实际发行规模 5 亿元，最终票面利率 2.22%；品种二债券简称“金隅 KY10”，3+N 年期，实际发行规模 10 亿元，最终票面利率 2.30%。该期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还/置换到期或回售的公司债券本金，该期债券募集资金的使用符合债券募集说明书的约定，不存在违规使用募集资金的情

形。

发行人于 2024 年 12 月 13 日发行北京金隅集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第二期），3+2 年期，实际发行规模 10 亿元，最终票面利率 1.99%，该期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金及银行贷款，募集资金尚未使用完毕，已使用的募集资金不存在违规使用的情形。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称:	北京金隅集团股份有限公司
法定代表人:	姜英武
注册资本:	10,677,771,134 元
实缴资本:	10,677,771,134 元
成立日期:	2005 年 12 月 22 日
统一社会信用代码:	91110000783952840Y
住所:	北京市东城区北三环东路 36 号
邮政编码:	100013
所属行业:	非金属矿物制品业
电话:	010-66417706
传真:	010-66410889
信息披露事务负责人及其职位与联系方式:	张建锋 董事会秘书 010-66417706
经营范围:	技术开发、技术服务；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机械设备租赁；房地产开发经营；物业管理；销售自产产品；制造建筑材料、家具、建筑五金；木材加工。
公司网址:	<a href="http://www.bbmj.com.cn">http://www.bbmj.com.cn</a>

### 二、发行人历史沿革情况及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

2005 年 3 月 30 日，北京市人民政府以第 22 期《北京市人民政府关于研究金隅集团重组改制等有关问题的会议纪要》，原则同意原金隅集团的改制方案，并授权北京市发改委对原金隅集团改制发起设立发行人进行核准。

根据北京市国资委于 2005 年 12 月 7 日印发的《关于同意北京金隅集团有限责任公司改制重组方案的批复》（京国资规划字[2005]48 号）和北京市发改委于 2005 年 12 月 22 日印发的《关于同意设立北京金隅股份有限公司的函》（京发改[2005]2682 号）的批准，原金隅集团进行了重组改制，并联合中国非金属材料总公司、合生集团、北

方房地产以及天津建材发起设立了发行人。

根据北京中证评估有限公司于 2005 年 10 月 31 日出具的《北京金隅集团有限责任公司重组改制并发起设立股份公司项目资产评估报告书》（中证评报字[2005]第 023 号），以 2004 年 12 月 31 日为评估基准日，原金隅集团投入发行人的资产（包括货币、实物、长期股权投资、无形资产等）总计 472,998.50 万元，负债总计 185,038.30 万元，净资产总计 287,960.20 万元，较评估前净资产 202,585.53 万元增值 85,374.67 万元，净资产增值率为 42.14%。

北京市国资委于 2005 年 12 月 7 日印发了《关于对北京金隅集团有限责任公司拟发起设立股份有限公司资产评估项目予以核准的批复》（京国资产权字[2005]123 号）对上述资产评估结果予以核准。

2005 年 12 月 7 日，北京市国资委印发了《关于北京金隅股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（京国资产权字[2005]128 号），批准了发行人国有股权管理方案，批准发行人总股本 180,000 万股，折股比例为 1: 0.6843，溢价部分计入资本公积。

2005 年 12 月 19 日，原金隅集团、中国非金属材料总公司、合生集团、北方房地产及天津建材签署了《北京金隅股份有限公司发起人协议》。2005 年 12 月 21 日，发行人召开了创立大会，通过了《北京金隅股份有限公司章程》，前述发起人于同日签署了《北京金隅股份有限公司章程》。2005 年 12 月 22 日，北京市工商局向发行人核发《企业法人营业执照》（注册号 1100001922263）。2007 年 12 月 12 日，北京市工商局向发行人核发记载实收资本已缴足的《企业法人营业执照》（注册号 110000410285245）。

2006 年 2 月 7 日，商务部印发了《商务部关于同意设立中外合资股份制企业北京金隅股份有限公司的批复》（商资批[2006]437 号），同意发起设立发行人，并同意发行人发起人于 2005 年 12 月 21 日签署的《公司章程》。2006 年 2 月 9 日，商务部向发行人核发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资资审 A 字[2006]0066 号）。

## （二）发行人历史沿革

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2005/12/22	设立	2005 年 12 月 21 日，发行人召开了创立大会，通过了《北京金隅股份有限公司章程》，发起人于同日签署了《北京金隅股份有限公司章程》。

			2005 年 12 月 22 日，北京市工商局向发行人核发《企业法人营业执照》（注册号 1100001922263）。
2	2007/07/17	股东变更	2007 年 7 月 17 日，经国务院国资委《关于设立中国中材股份有限公司的批复》（国资改革[2007]651 号）批准，发行人发起人之一中国非金属材料总公司重组改制变更设立为中材股份。
3	2008/02/29	增资及股份转让	发行人本次增资发行 100,000 万股普通股，由发行人原股东原金隅集团和中国信达等 5 家新投资者以现金认购。原发起人股东北方房地产将所持 7.6% 的股权转让予原金隅集团。增资后，发行人注册资本由 180,000 万元增加至 280,000 万元，股本总额由 180,000 万股增加至 280,000 万股。根据中兴华出具的中兴华验字（2008）第 007 号、中兴华验字（2008）第 016 号《验资报告》，上述增加的注册资本均已缴足。
4	2009/07/29	境外发行及 H 股上市	2009 年 7 月 29 日，发行人在香港发行 93,333.30 万股 H 股并在联交所上市，每股发行价为 6.38 港元，股票代码为 02009。发行人另行使超额配股权，超额配发股份 13,999.95 万股 H 股，配发价格为 6.38 港元。发行人的国有股东向社保基金转让 9,604.9935 万股内资股，该等转让于社保基金的内资股按 1: 1 的比例转换为 H 股。H 股发行后，发行人注册资本由 280,000.00 万元增加至 387,333.25 万元，股本总额由 280,000.00 万股增加至 387,333.25 万股。根据北京兴华出具的（2009）京会兴验字第 2-026 号《验资报告》，截至 2009 年 8 月 6 日，发行人实收资本（股本）占注册资本总额的 100%。
5	2011/02/22	换股吸收合并太行水泥及 A 股上市	发行人向太行水泥原股东（除发行人以外）发行 41,040.456 万股 A 股股份，用作支付换股吸收合并的对价。新增股份于 2011 年 2 月 22 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续，并于 2011 年 3 月 1 日在上交所上市交易。换股吸收合并太行水泥后，发行人注册资本由 387,333.25 万元增加至 428,373.706 万元，股本总额由 387,333.25 万股增加至 428,373.706 万股。根据北京兴华出具的（2011）京会兴验字第 4-007 号《验资报告》，截至 2011 年 2 月 22 日，发行人实收资本（股本）占注册资本总额的 100%。
6	2014/03/26	非公开发行 A 股股票	发行人向原金隅集团和京国发基金以 5.58 元/股分别发行 448,028,673 股和 52,874,551 股 A 股股票，合计 500,903,224 股。新增股份于 2014 年 3 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续。本次发行后，发行人注册资本由 4,283,737,060 元增加至 4,784,640,284 元，股本总额由 4,283,737,060 股增加至 4,784,640,284 股。根据安永华明出具的安永华明（2014）验字第 60667053_A02 号《验资报告》，截至 2014 年 3 月 24 日，发行人共计募集资金人民币 2,795,039,989.92 元，扣除与发行有关的费用 20,304,100.00 元，募集资金净额为 2,774,735,889.92 元，其中新增注册资本 500,903,224.00 元，资本公积股本溢价 2,273,832,665.92 元。
7	2015/12/03	非公开发行 A 股股票	发行人向包括原金隅集团在内的 8 名投资者以 8.48 元/股共发行 554,245,283 股 A 股股票。该等新增股份于 2015 年 12 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续。本次发行后，发行人注册资本由 4,784,640,284 元增加至 5,338,885,567 元，股本总额由 4,784,640,284 股增加至 5,338,885,567 股。根据安永华明出具的安永华明（2015）验字第 60667053_A02 号《验资报告》，截至 2015 年 11 月 30 日，发行人共计募集资金人民币 4,699,999,999.84 元，扣除与发行有关的费用 62,124,960.00 元，募集资金净额为 4,637,875,039.84 元，其中新增注册资本 554,245,283.00 元，资本公积股本溢价 4,083,629,756.84 元。
8	2016/07/06	利润分配及资本公积转增股本	公司以 2015 年 12 月 31 日总股本 5,338,885,567 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，共计转增 5,338,885,567 股，转增后公司股本将增至 10,677,771,134 股，至 2016 年 7 月 6 日，公司 2015 年度利润分配及资本公积转增股本事宜已经实施完毕，公司注册资本由 5,338,885,567 元变更为 10,677,771,134 元。
9	2016/12/29	国有股份无偿划转	2016 年 11 月 11 日，国务院国资委出具《关于北京金隅集团有限责任公司将所持北京金隅股份有限公司全部股份无偿划转给北京国有资本经营管理中心有关问题的批复》（国资产权[2016]1182 号），同意原金隅集团将所持的发行人全部 A 股股份无偿划转给北京国管中心。

			2016 年 12 月 29 日，发行人收到北京国管中心转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认发行人国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。
10	2017/12/19	公司名称变更	发行人名称由“北京金隅股份有限公司”变更为“北京金隅集团股份有限公司”，并于北京市工商行政管理局完成了变更登记。

### 1、2007 年股东变更

2007 年 7 月 17 日，经国务院国资委《关于设立中国中材股份有限公司的批复》（国资改革[2007]651 号）批准，发行人发起人之一中国非金属材料总公司重组改制变更设立为中材股份。

### 2、2008 年增资及股份转让

2008 年 2 月 29 日，发行人召开 2008 年第一次临时股东大会，审议批准了《北京金隅股份有限公司增资扩股方案》。北京市国资委于 2008 年 2 月 20 日以《关于同意金隅集团受让北方房地产开发有限责任公司所持北京金隅股份有限公司 7.6%股权的批复》（京国资[2008]60 号）、并于 2008 年 3 月 14 日以《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京金隅股份有限公司增资扩股的批复》（京国资改革字[2008]68 号）批准本次增资及股份转让。商务部于 2008 年 7 月 25 日以《商务部关于同意北京金隅股份有限公司增资扩股的批复》（商资批[2008]1001 号）批准本次增资扩股及股权转让。发行人本次增资发行 100,000 万股普通股，由发行人原股东原金隅集团和中国信达等 5 家新投资者以现金认购。其中，原金隅集团认购 60,840 万股，新增股东新天域投资有限公司（现已更名为泰安平和）认购 13,310 万股，中国信达认购 7,600 万股，华熙昕宇认购 6,840 万股，润丰投资认购 6,000 万股，北京泰鸿（现已更名为西藏泰鸿）认购 5,410 万股。原发起人股东北方房地产将所持 7.6%的股权转予原金隅集团。增资后，发行人注册资本由 180,000 万元增加至 280,000 万元，股本总额由 180,000 万股增加至 280,000 万股。

根据中兴华出具的中兴华验字（2008）第 007 号、中兴华验字（2008）第 016 号《验资报告》，上述增加的注册资本均已缴足。

### 3、2009 年境外发行及 H 股上市

2008 年 8 月 6 日，发行人召开 2008 年第二次临时股东大会，审议通过发行人首次公开发行境外上市外资股（H 股）的发行方案。就本次发行，发行人获得北京市人民政府于 2008 年 8 月 6 日出具的《北京市人民政府关于同意北京金隅股份有限公司

申请在香港联合交易所主板上市的函》（京政函[2008]104号）、中国证监会于2009年6月22日印发的《关于核准北京金隅股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监许可[2009]550号）和国务院国资委于2008年8月6日出具的《关于北京金隅股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2008]745号）的批准，并于2009年7月28日取得联交所的上市批准。

2009年7月29日，发行人在香港发行93,333.30万股H股并在联交所上市，每股发行价为6.38港元，股票代码为：02009。发行人另行使超额配股权，超额配发股份13,999.95万股H股，配发价格为6.38港元。发行人的国有股东向社保基金转让9,604.9935万股内资股，该等转让于社保基金的内资股按1:1的比例转换为H股。H股发行后，发行人注册资本由280,000.00万元增加至387,333.25万元，股本总额由280,000.00万股增加至387,333.25万股。

根据北京兴华出具的（2009）京会兴验字第2-026号《验资报告》，截至2009年8月6日，发行人实收资本（股本）占注册资本总额的100%。

#### 4、2011年换股吸收合并太行水泥及A股上市

2010年9月14日，发行人召开2010年第三次临时股东大会，审议通过了发行人换股吸收合并太行水泥的方案。就本次换股吸收合并，发行人获得国务院国资委于2010年9月1日出具的《关于北京金隅股份有限公司换股吸收合并河北太行水泥股份有限公司有关问题的批复》（国资产权[2010]918号）、北京市国资委于2010年9月21日出具的《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京金隅股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（京国资产权[2010]155号）、北京市商委于2011年2月11日出具的《北京市商务委员会关于北京金隅股份有限公司换股吸收合并河北太行水泥股份有限公司的批复》（京商务资字[2011]86号），并于2011年1月28日获得中国证监会《关于核准北京金隅股份有限公司吸收合并河北太行水泥股份有限公司的批复》（证监许可[2011]168号）及《关于核准北京金隅股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2011]166号）。

发行人向太行水泥原股东（除发行人以外）发行41,040.456万股A股股份，用作支付本次换股吸收合并的对价。发行人换股价格为9.00元/股，太行水泥换股价格为10.80元/股，由此确定的发行人和太行水泥的换股比例为1.2:1。该等新增股份于2011

年 2 月 22 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续，并于 2011 年 3 月 1 日在上海证券交易所上市交易，股票代码为：601992。换股吸收合并太行水泥后，发行人注册资本由 387,333.25 万元增加至 428,373.706 万元，股本总额由 387,333.25 万股增加至 428,373.706 万股。

根据北京兴华出具的（2011）京会兴验字第 4-007 号《验资报告》，截至 2011 年 2 月 22 日，发行人实收资本（股本）占注册资本总额的 100%。

### 5、2014 年度非公开发行 A 股股票

2013 年 10 月 30 日，发行人召开 2013 年第一次临时股东大会，审议通过了发行人非公开发行股票的方案。就该次非公开发行，发行人获得北京市国资委于 2013 年 10 月 10 日出具的《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京金隅股份有限公司都非公开发行股票有关问题的批复》（京国资产权[2013]210 号），并于 2014 年 3 月 20 日获得中国证监会《关于北京金隅股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]312 号）。

发行人向原金隅集团和京国发基金以 5.58 元/股分别发行 448,028,673 股和 52,874,551 股 A 股股票，合计 500,903,224 股。该等新增股份于 2014 年 3 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续。本次发行新增股份的性质为有限售条件流通股，原金隅集团、京国发基金认购的本次非公开发行 A 股股票自发行结束之日起三十六个月内不得转让，预计上市流通时间为 2017 年 3 月 26 日。本次发行后，发行人注册资本由 4,283,737,060 元增加至 4,784,640,284 元，股本总额由 4,283,737,060 股增加至 4,784,640,284 股。

根据安永华明出具的安永华明（2014）验字第 60667053\_A02 号《验资报告》，截至 2014 年 3 月 24 日，发行人共计募集资金人民币 2,795,039,989.92 元，扣除与发行有关的费用 20,304,100.00 元，募集资金净额为 2,774,735,889.92 元，其中新增注册资本 500,903,224.00 元，资本公积股本溢价 2,273,832,665.92 元。

### 6、2015 年度非公开发行 A 股股票

2015 年 5 月 27 日，发行人召开 2014 年度股东周年大会，审议通过 2015 年度非公开发行股票的方案。就该次非公开发行，发行人于 2015 年 5 月 5 日公告了北京市

国资委出具的《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于北京金隅股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（京国资产权[2015]62 号），并于 2015 年 10 月 28 日领取了中国证监会《关于核准北京金隅股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2336 号）。

发行人向包括原金隅集团在内的 8 名投资者以 8.48 元/股共发行 554,245,283 股 A 股股票。该等新增股份于 2015 年 12 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成了登记手续。本次发行新增股份的性质为有限售条件流通股，原金隅集团认购的本次非公开发行 A 股股票自发行结束之日起三十六个月内不得转让、其他投资者认购的本次非公开发行 A 股股票自发行结束之日起十二个月内不得转让。本次发行后，发行人注册资本由 4,784,640,284 元增加至 5,338,885,567 元，股本总额由 4,784,640,284 股增加至 5,338,885,567 股。

根据安永华明出具的安永华明（2015）验字第 60667053\_A02 号《验资报告》，截至 2015 年 11 月 30 日，发行人共计募集资金人民币 4,699,999,999.84 元，扣除与发行有关的费用 62,124,960.00 元，募集资金净额为 4,637,875,039.84 元，其中新增注册资本 554,245,283.00 元，资本公积股本溢价 4,083,629,756.84 元。

### **7、2015 年度利润分配及资本公积转增股本**

公司以 2015 年 12 月 31 日总股本 5,338,885,567 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.30 元（含税），共计派发股利总计人民币 160,166,567.01 元；以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，共计转增 5,338,885,567 股，转增后公司股本将增至 10,677,771,134 股，至 2016 年 7 月 6 日，公司 2015 年度利润分配及资本公积转增股本事宜已经实施完毕，公司注册资本由 5,338,885,567 元变更为 10,677,771,134 元。

### **8、2016 年度国有股份无偿划转**

2016 年 10 月 17 日，根据北京市国资委《关于无偿划转北京金隅股份有限公司 44.93% 国有股权的通知》，原金隅集团将其持有的发行人全部国有股份无偿划转至北京国管中心。

2016 年 10 月 21 日，北京国管中心与原金隅集团签署了《关于北京金隅股份有限公司的股份划转协议》。

2016 年 11 月 11 日，国务院国资委出具《关于北京金隅集团有限责任公司将所持北京金隅股份有限公司全部股份无偿划转给北京国有资本经营管理中心有关问题的批复》（国资产权[2016]1182 号），同意原金隅集团将所持的发行人全部 A 股股份无偿划转给北京国管中心。

2016 年 11 月 17 日，香港证券及期货事务监察委员会同意豁免北京国管中心就本次无偿划转而应履行的要约收购义务。

2016 年 12 月 9 日，中国证监会出具《关于核准豁免北京国有资本经营管理中心及其一致行动人要约收购北京金隅股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2016]3027 号），核准豁免北京国管中心及其一致行动人因国有资产行政划转而应履行的要约收购义务。

2016 年 12 月 29 日，发行人收到北京国管中心转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认发行人国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

本次无偿划转实施后，发行人的控股股东变更为北京国管中心，实际控制人仍为北京市国资委。

## 9、2017 年公司名称变更

2017 年 12 月 19 日，发行人名称由“北京金隅股份有限公司”变更为“北京金隅集团股份有限公司”，并于北京市工商行政管理局完成了变更登记。

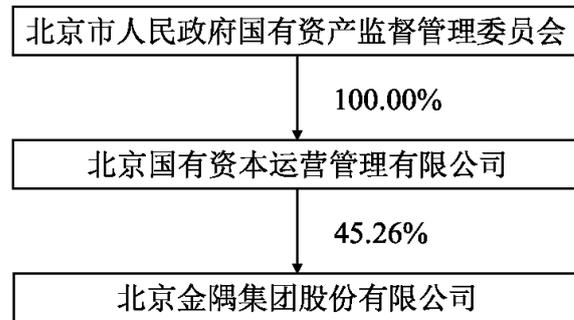
### （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

### 三、发行人股权结构情况

#### （一）发行人股权结构图

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



#### （二）报告期末股东情况

截至报告期末，发行人前十大股东及持股情况如下表所示：

单位：股、%

股东全称	期末持股数量	比例	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
				状态	数量	
北京国有资本运营管理有限公司	4,832,665,938	45.26	-	无	-	国有法人
HKSCCNOMINEESLIMITED	2,338,764,870	21.90	-	无	-	境外法人
中国建材股份有限公司	459,940,000	4.31	-	无	-	国有法人
香港中央结算有限公司	92,584,116	0.87	-	无	-	未知
润丰投资集团有限公司	75,140,000	0.70	-	冻结	75,140,000	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	52,443,622	0.49	-	无	-	其他
中国农业银行股份有限公司—中证500 交易型开放式指数证券投资基金	46,735,289	0.44	-	无	-	其他
平安资管—工商银行—鑫福 37 号资产管理产品	44,466,640	0.42	-	无	-	其他
北京京国发股权投资基金（有限合伙）	43,115,900	0.40	-	无	-	其他
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	25,056,834	0.23	-	无	-	其他

#### （三）控股股东基本情况

截至报告期末，北京国有资本运营管理有限公司持有发行人 45.26% 的股份，为发行人的控股股东。报告期内，发行人控股股东未发生变动。

## 1、北京国管公司基本情况

中文名称	北京国有资本运营管理有限公司
成立日期	2008 年 12 月 30 日
注册资本	5,000,000.00 万元
公司住所	北京市西城区锦什坊街 35 号院 1 号楼 1269 号
法定代表人	吴礼顺
经营范围	国有资本运营管理；投资及投资管理；资产管理；组织公司资产重组、并购。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 2、主要财务数据

根据北京国管公司经审计的 2023 年度财务报表，2023 年末资产总额为 34,766.82 亿元，负债总额为 21,954.13 亿元，所有者权益为 12,812.69 亿元；2023 年度实现营业收入 13,307.39 亿元，净利润 295.87 亿元。

根据北京国管公司未经审计的 2024 年 1-9 月财务报表，2024 年 9 月末资产总额为 35,291.28 亿元，负债总额为 22,193.80 亿元，所有者权益为 13,097.47 亿元；2024 年 1-9 月实现营业收入 9,686.77 亿元，净利润 199.58 亿元。

## 3、股权质押及其他情况说明

截至报告期末，北京国管持有的发行人股份不存在被质押、冻结和其他限制权利及重大权属纠纷的情况。

发行人不存在主要股东影响发行人正常经营管理、侵害发行人及其他股东的利益等情形。

### （四）发行人实际控制人

截至报告期末，北京市国资委通过北京国管公司持有发行人 45.26% 的股份，为发行人的实际控制人。

报告期内发行人实际控制人未发生变化。

#### 四、发行人的重要权益投资情况

##### （一）发行人子公司情况

##### 1、发行人主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人共有主要子公司 2 家<sup>1</sup>，具体情况如下：

##### （1）冀东发展集团有限责任公司

冀东发展集团有限责任公司主营业务为租赁运营资本，建材批发零售等，发行人持有其 55%的股份。截至 2024 年末，冀东发展集团有限责任公司未经审计总资产为 260.86 亿元，总负债为 256.25 亿元，净资产为 4.61 亿元；冀东发展集团有限责任公司 2024 年未经审计营业收入 347.42 亿元，净利润-8.44 亿元。2024 年度，受房地产市场深度调整及水泥市场产能过剩，竞争加剧等因素影响，冀东发展集团有限责任公司营业收入持续下滑，净利润为亏。

##### （2）唐山冀东水泥股份有限公司

唐山冀东水泥股份有限公司主营业务为水泥、熟料等的制造、销售等，发行人持有其 61.56%的股份。截至 2024 年末，唐山冀东水泥股份有限公司总资产为 593.14 亿元，总负债为 300.55 亿元，净资产为 292.59 亿元；唐山冀东水泥股份有限公司 2024 年营业收入 252.87 亿元，净利润-11.36 亿元。受房地产市场深度调整以及水泥市场产能过剩，竞争加剧等因素影响，唐山冀东水泥股份有限公司营业收入持续下滑，净利润为亏。

##### 2、持股比例大于 50%但未纳入合并范围的公司情况

截至 2024 年末，发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的公司情况如下：

公司名称	持股比例		原因
	直接	间接	
Cross Point Trading 274 (Pty) Ltd (RF)	-	56.10%	由双方股东共同控制，故未纳入合并范围。
河北雄安智砦科技有限公司	-	51.00%	公司章程约定经营方针和投资计划及为他人提供担保、决定公司年度经营计划和投资方案等事项须经代

<sup>1</sup>主要子公司判断依据为：最近一年末总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标超过 30%的子公司认定为主要子公司。

			表三分之二以上表决权的股东通过，因此发行人未能形成控制，故未纳入合并范围。
大红门（北京）建设发展有限公司	-	60.00%	合作协议中约定，所有股东会决议事项需全体股东一致同意通过方为有效，因此发行人未能形成控制，故未纳入合并范围。
北京金海诚科创投资合伙企业（有限合伙）	-	50.51%	合伙协议约定投资决策委员会实行一人一票制，投资项目经三分之二以上表决同意可实施，因此发行人未能形成控制，故未纳入合并范围。
北京金隅万科房地产开发有限公司	-	51.00%	2022 年 6 月 23 日修改公司章程，修订中将原本“董事会审议事项由原本的五分之三表决通过”，改为“占全体董事五分之四以上（含本数）的董事表决通过方为有效”，根据变更后的章程，由双方股东共同控制，故不再纳入合并范围。
北京启苑开发建设有限公司	-	90.00%	公司章程约定由双方股东对公司共同投资、共同经营，公司股东会会议作出决议时，需经双方股东一致通过方为有效，故未纳入合并范围。

### 3、持股比例小于 50%但纳入合并范围的主要公司情况

截至 2024 年末，发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的主要公司情况如下：

公司名称	持股比例		原因
	直接	间接	
唐山冀东装备工程股份有限公司	-	30.00%	发行人是该公司最大单一股东，间接拥有 30.00%的表决权股份。该公司其他的股份由众多其他股东广泛持有。自收购之日起，未出现其他股东集体行使其表决权或其票数超过发行人的情况。
南京金嘉瑞房地产开发有限公司	-	34.00%	根据章程规定，发行人子公司北京金隅地产开发集团有限公司享有 51%表决权，因此享有控制权。
南京金嘉卓装饰有限公司	-	34.00%	发行人子公司北京金隅地产开发集团有限公司享有 51%表决权，因此享有控制权。

#### （二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人主要的合营、联营企业具体情况如下：

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
星牌优时吉建筑材料有限公司	大厂县	大厂县	生产矿棉吸音板等	50	-	权益法
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	宝鸡市	宝鸡市	水泥、水泥熟料的生产与销售等	-	48.11	权益法
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	咸阳市	咸阳市	水泥、水泥熟料的生产与销售等	-	50	权益法
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	唐山市	唐山市	矿渣微粉及副产品生产、销售	-	50	权益法
鞍山冀东水泥有限责任公司	鞍山市	鞍山市	水泥、水泥熟料的生产与销售等	-	50	权益法
CrossPointTrading274(Pty)Ltd(RF)	南非	南非	建材行业投资等	-	56.1	权益法
河北雄安智砼科技有限公司	保定市	保定市	新材料技术推广服务、混凝土技术开发等	-	51	权益法
北京启苑开发建设有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营等	-	90	权益法

大红门（北京）建设发展有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售自行开发的商品房	-	60	权益法
北京金隅万科房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售自行开发的商品房	-	51	权益法
北京海隅置欣房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营	-	49	权益法
森德（中国）暖通设备有限公司	北京市	北京市	生产散热器等	26.73	-	权益法
欧文斯科宁复合材料（北京）有限公司	北京市	北京市	混凝土、泵送等非标成套控制	20	-	权益法
北京金时佰德技术有限公司	北京市	北京市	设备设计、生产	-	23	权益法
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	承德市	承德市	固体废弃物综合利用技术研究及检测	-	44.18	权益法
唐山海螺型材有限责任公司	唐山市	唐山市	建筑型材的制造与销售	40	-	权益法
北京宸宇房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营等	-	49	权益法
东陶机器（北京）有限公司	北京市	北京市	生产卫生陶瓷等	20	-	权益法
中房华瑞（唐山）置业有限公司	唐山市	唐山市	房地产开发经营等	-	40	权益法
冀东水泥扶风运输有限责任公司	宝鸡市	宝鸡市	汽车运输等	-	23.75	权益法
吉林市长吉图投资有限公司	吉林市	吉林市	服务业等	-	30	权益法
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	天津市	天津市	可承担各类型工业的建筑施工等	-	30	权益法
天津耀皮玻璃有限公司	天津市	天津市	生产和销售各种平板玻璃等	-	22.74	权益法
北京创新产业投资有限公司	北京市	北京市	投资管理、资产管理等	10	-	权益法
辽宁云鼎水泥集团股份有限公司	沈阳市	沈阳市	水泥熟料生产及销售	-	2.49	权益法
南京铧隅房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、销售自行开发的商品房	-	50	权益法
北京怡畅置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售自行开发的商品房等	-	35	权益法
北京金海诚管理咨询合伙企业（有限合伙）	北京市	北京市	企业管理	-	30	权益法
北京金海诚科创投资合伙企业（有限合伙）	北京市	北京市	资产管理、投资咨询	-	50.51	权益法
北京京西生态文旅投资有限公司	北京市	北京市	文化产业投资、项目开发及经营	10	-	权益法
北京中泰金建房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营、销售自行开发的商品房	-	34	权益法
天津盛象塑料管业有限公司	天津市	天津市	塑料管材、管件、复合管材、管件、矿用管材、管件制造、加工	-	15	权益法
南京铧隅装饰工程有限公司	南京市	南京市	许可项目：住宅室内装饰装修；建设工程施工	-	50	权益法
河北交投绿色建材有限公司	保定市	保定市	水泥制品制造、水泥制品销售等	-	12	权益法
北京金住兴业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营	-	49	权益法
居然智家新零售集团股份有限公司	武汉市	武汉市	百货、日用杂品销售	10	-	权益法

截至 2024 年末，发行人不存在账面价值占总资产比例超过 10%的，或获得的投资收益占发行人当期实现的营业收入超过 10%的重要参股公司。

### （三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人为投资控股型企业，经营成果主要来自下属子公司。报告期内，发行人投资控股架构相关事项如下：

#### 1、母公司资产受限情况

截至2024年末，发行人母公司口径受限资产共计162.66亿元，主要为投资性房地产及股权，公司将其作为抵质押物进行融资。

#### 2、母公司对合并范围内子公司的资金拆借情况

截至2024年末，发行人母公司口径其他应收款金额为666.86亿元，占同期末母公司口径总资产的比例为42.51%。发行人母公司口径其他应收款主要包括应收子公司款项、应收联营企业和合营企业款项、其他往来款等，不存在违规资金拆借等情况。

#### 3、母公司有息负债情况

截至2024年末，发行人母公司口径有息负债为839.86亿元，其中一年内到期的短期债务占比为46.55%。

截至2024年末，发行人母公司资产负债率57.01%，合并资产负债率65.11%，母公司负债率相对低于合并口径负债率。

#### 4、对重要子公司控制力

发行人对重要子公司控制能力较强，可直接参与子公司的经营管理，把控子公司的重要经营决策，通过派驻董事、管理层、制度规范等方式实现对子公司的有力控制。子公司系上市公司的，发行人对其履行股东职责时，涉及关联交易、信息披露、竞业禁止等事项时，严格遵守法律、行政法规和证券上市监管规定，配合上市公司履行相关义务。

#### 5、股权质押情况

截至2024年末，发行人持有的重要子公司的股权不存在其他被质押或冻结的情形。

#### 6、子公司实际分红情况

最近三年，发行人母公司口径成本法核算的长期股权投资收益分别为15.71亿元、7.04亿元和5.37亿元，发行人从子公司取得现金分红呈下降趋势，但整体来看规模较

大，实际分红情况良好。

综上，投资控股型架构预计不会对发行人偿债能力构成重大不利影响。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）发行人法人治理结构及相关机构运行情况

作为一家上市公司，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、上交所上市规则和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。

#### 1、股东大会

发行人《公司章程》、《股东大会议事规则》对股东的权利和义务、股东大会的职权、股东大会的召开、表决、决议等事项进行了规定。现行《股东大会议事规则》对股东大会召开条件、股东大会的召集与主持、股东大会的提案、股东大会通知、股东出席会议方式、股东大会会议记录等事项作出了详细的规定。

股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定发行人的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准监事会的报告；
- （6）审议批准发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）对发行人增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行人合并、分立、解散、清算或变更公司形式等事项作出决议；

（10）对发行人发行债券、发行任何种类股票、认股证和其他类似证券作出决议；  
发行人年度股东大会可以授权董事会决定向特定对象发行融资总额不超过人民币三亿元且不超过最近一年末净资产百分之二十的股票，该项授权在下一年度股东大会召

开日失效，且受限于相关法律法规、规范性文件和公司股票上市地证券监督管理机构的相关规定；

（11）对发行人聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所作出决议；

（12）修改公司章程；

（13）审议发行人在一年内购买、出售重大资产超过发行人最近一期经审计总资产 30%的事项；

（14）对法律、行政法规及《公司章程》规定须由股东大会审批的对外担保事项作出决议；

（15）审议批准变更 A 股募集资金用途事项；

（16）审议股权激励计划和员工持股计划；

（17）审议单独或合计持有代表发行人有表决权的股份百分之三以上的股东的提案；

（18）法律、行政法规、部门规章及《公司章程》规定应当由股东大会作出决议的其他事项；

（19）股东大会可以授权或委托董事会办理其授权或委托办理的事项。

报告期内，发行人股东大会历次会议均严格按照《公司章程》与《股东大会议事规则》的相关规定规范运行。

## 2、董事会

发行人现行《公司章程》、《董事会议事规则》规定，公司设董事会，董事会由十一名董事组成，设董事长一人，可以设副董事长两人。董事会成员中应至少包括三分之一独立（非执行）董事，且任何时候独立（非执行）董事不得少于三人。董事会成员中可以有公司职工代表。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

（1）负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

- (3) 决定发行人的经营计划和投资方案；
- (4) 制订发行人的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订发行人的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订发行人增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券或其他证券及上市的方案；
- (7) 拟定发行人重大收购、收购发行人股票的方案；
- (8) 拟定发行人合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (9) 根据法律、行政法规和《公司章程》规定，决定须由股东大会批准以外的其他对外担保事项；
- (10) 在股东大会授权范围内，决定发行人对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (11) 决定公司及控股子公司每一个自然年度累计价值金额在 500 万元以上 1,000 万元以下（含 1,000 万元）的对外捐赠事项；
- (12) 决定发行人内部管理机构设置；
- (13) 聘任或者解聘发行人总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘发行人副总经理、财务总监、总法律顾问及其他高级管理人员，决定其报酬及奖惩事项；
- (14) 制定发行人的基本管理制度；
- (15) 拟订《公司章程》修改方案；
- (16) 管理发行人的信息披露事项；
- (17) 向股东大会提请聘任或更换为发行人审计的会计师事务所；
- (18) 听取发行人总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (19) 负责公司法治建设、合规管理体系的建立健全，包括总法律顾问制度、法律合规风险控制、培育合规文化等内容，听取依法治企和合规管理工作情况报告；
- (20) 法律、法规、发行人股票上市地的交易所的上市规则所规定的及股东大会

和《公司章程》授予的其他职权。

报告期内，发行人董事会历次会议均严格按照《公司章程》与《董事会议事规则》的相关规定规范运行。

截至目前，发行人董事会由九名董事组成，低于章程规定人数，但公司董事会未低于法定最低人数，且不会影响董事会正常运作。

### 3、监事会

发行人现行《公司章程》、《监事会议事规则》对监事会的组成、职权、召开、会议通知、会议记录等事项进行了规定。

监事会由七名监事组成，其中职工代表的比例不得低于三分之一。监事任期三年，可以连选连任。监事会设主席一名，监事会主席的任免，应当经过半数监事会成员表决通过。

监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权：

（1）检查发行人的财务，对董事会编制的发行人定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）对董事、高级管理人员执行发行人职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当发行人董事、高级管理人员的行为损害发行人的利益时，要求前述人员予以纠正；

（4）核对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的，可以发行人名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；

（5）提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；

（6）向股东大会会议提出提案；

（7）代表发行人与董事、高级管理人员交涉或者对董事、高级管理人员起诉；

（8）发现发行人经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作；

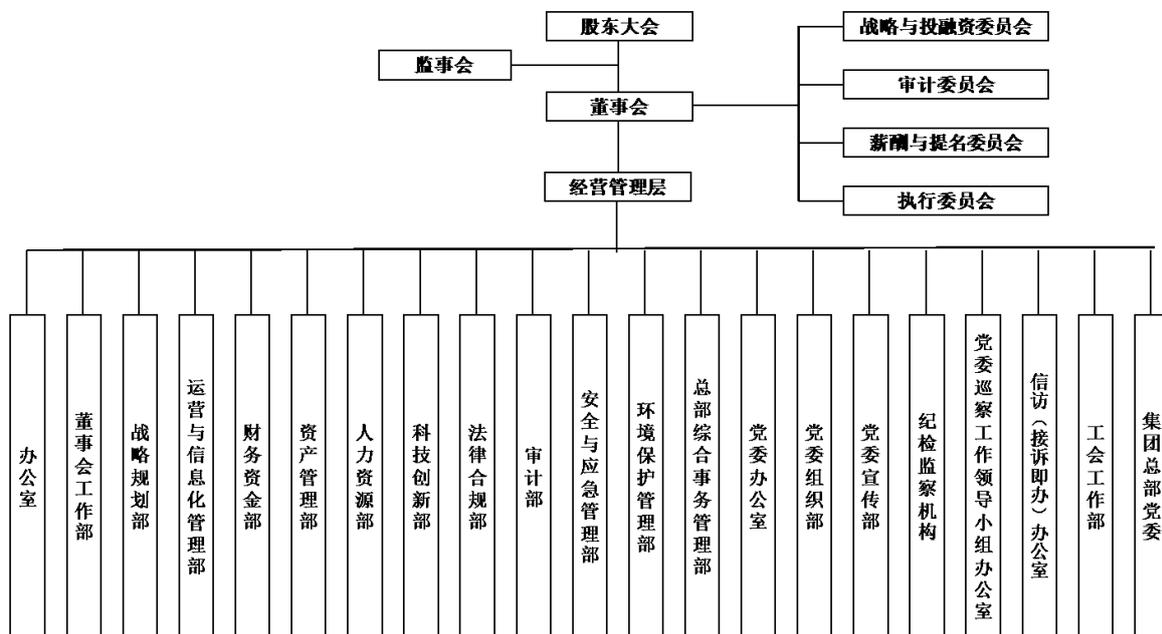
(9) 《公司章程》规定的其他职权。

报告期内，发行人监事会历次会议均严格按照《公司章程》与《监事会议事规则》的相关规定规范运行。

截至目前，发行人监事会由六名监事组成，低于章程规定人数，但公司监事会未低于法定最低人数，且不会影响监事会正常运作。

## (二) 发行人组织结构图

截至报告期末，发行人内部组织结构如下图所示：



发行人结合自身生产经营实际，设立了若干具体职能部门，具体情况如下表所示：

序号	部门	主要职能
1	办公室	主要负责公司行政工作的总体综合协调，负责对外联络、公文处理、会议安排、档案管理、外事管理等工作
2	董事会工作部	主要负责公司及所属上市公司与证券监管机构沟通、股东联络、“三会”运作、信息披露、股权融资管理、市值管理、所属上市公司股权管理、投资者关系管理、社会责任管理等工作
3	战略规划部	主要负责公司中长期发展规划的制定与组织实施、改革政策研究分析、国际国内合作、重大投资及新兴产业项目与管理、品牌管理、重大事项专题调查研究、市委市政府及有关部门综合性调研汇报等工作
4	运营与信息化管理部	主要负责公司年度经营目标制定和管理、日常生产运营、管理和分析、资本运营管理、内部企业调整整合、招投标管理、股权管理（不含上市公司）、信息化管控体系建设和管理等工作
5	财务资金部	主要负责发行人境内外上市所需定期披露财务报告的编制；负责发行人全面预算的审核、汇编和上报，督促检查预算编制和执行情况，并对预算执行情况提出具体考核意见

序号	部门	主要职能
6	资产管理部	主要负责公司经营性资产和非经营性资产的全面管理,负责产权登记、资产处置(产权交易)、资产出租、资产信息化管理等工作
7	人力资源部	主要负责人力资源规划、员工招聘及培训、薪酬管理、专业职称管理、人力资源信息化管理等工作
8	科技创新部	主要负责公司科技创新、研发管理、质量管理、知识产权管理、科技奖励、组织标准制定等工作
9	法律合规部	主要负责公司法律风险防范体系建设,负责合同法务、投资法务、诉讼法务、上市公司法务、合规管理牵头部门等工作
10	审计部	主要负责公司内部审计管理,内控体系建设实施的督导、检查与评价,风险管控的监督评价等工作
11	安全与应急管理 部	主要负责集团安全生产、职业健康、消防、交通、治安保卫的相关政策法规的落实,监督指导协调考核所属企业安全生产工作、指标执行情况,负责相关体系建设等工作
12	环境保护管理 部	主要负责落实集团环保、节能降耗、清洁生产、资源综合利用相关政策法规的落实及管理体系建设,监督指导协调所属企业环境保护工作,制定并落实集团污染物排放、碳达峰、碳中和、碳排放减量、能源管理、资源综合利用目标,负责环境监测工作,监督环保事故查处和环保事故责任追究落实情况等工作
13	总部综合事务 管理部	主要负责集团各部门及其员工的日常管理;负责集团总部办公资源的配置与保障;负责办公区域的安全消防保卫、卫生防疫等;负责总部离退休人员的服务管理;负责集团及总部社会责任的履行及其他日常工作等
14	党委办公室	主要负责公司党委工作的总体协调,负责公文处理、会议安排、保密机要管理等工作
15	党委组织部	主要负责公司党组织建设、干部任免和薪酬管理、老干部和统战及侨务管理、领导人员出国政审等工作
16	党委宣传部	主要负责公司理论教育、意识形态、思想政治、宣传策划、企业文化、共青团等工作
17	纪检监察机构	主要负责公司党风廉政建设、纪检、监察等工作
18	党委巡察工作 领导小组办公室	主要负责公司巡察、监督整改落实等工作
19	信访(接诉即 办)办公室	主要负责信访维稳、接诉即办等相关工作
20	工会工作部	主要负责工会日常事务管理、职工合法权益维护、协调企业劳动关系等工作
21	集团总部党委	负责集团总部党建工作、纪检监察工作及群团工作等

### （三）发行人内部管理制度的建立及运行情况

#### 1、发行人内部控制环境

发行人按照中国证监会和上市交易所相关法律、法规、规范性意见，多年来不断积极完善公司治理文件和相关内控制度，具体情况如下表所示：

序号	主要制度文件	制订权限
1	《北京金隅集团股份有限公司章程》	股东大会
2	《北京金隅集团股份有限公司股东大会议事规则》	股东大会
3	《北京金隅集团股份有限公司董事会议事规则》	股东大会
4	《北京金隅集团股份有限公司监事会议事规则》	股东大会
5	《北京金隅集团股份有限公司独立董事工作制度》	董事会
6	《北京金隅集团股份有限公司董事会战略与投融资委员会议事规则》	董事会
7	《北京金隅集团股份有限公司董事会审计委员会议事规则》	董事会
8	《北京金隅集团股份有限公司薪酬与提名委员会议事规则》	董事会
9	《北京金隅集团股份有限公司总经理工作细则》	董事会
10	《北京金隅集团股份有限公司董事会秘书工作细则》	董事会
11	《北京金隅集团股份有限公司对外投资管理办法》	董事会
12	《北京金隅集团股份有限公司对外担保管理制度》	董事会
13	《北京金隅集团股份有限公司关联交易管理办法》	董事会
14	《北京金隅集团股份有限公司与关联方资金往来管理制度》	董事会
15	《北京金隅集团股份有限公司募集资金使用与管理制度》	董事会
16	《北京金隅集团股份有限公司投资者关系管理制度》	董事会
17	《北京金隅集团股份有限公司信息披露管理办法》	董事会
18	《北京金隅集团股份有限公司重大信息内部报告制度》	董事会
19	《北京金隅集团股份有限公司管理层证券交易守则》	董事会
20	《北京金隅集团股份有限公司内幕信息知情人和外部信息使用人管理制度》	董事会
21	《北京金隅集团股份有限公司年报信息披露重大差错追究制度》	董事会
22	《北京金隅集团股份有限公司内部控制评价办法》	董事会

发行人按照上述制度文件的原则要求，完善内部决策和信息传导流程，使制度得到切实有效的执行。以上规则、制度和条例有力保证了股东大会、董事会、监事会、高级管理层及各级职能部门各司其职、各负其责、相互制约、规范运作，使现代企业管理制度在发行人的实际运作中做到有法可依，有据可查。

## 2、发行人生产经营管理控制

根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规的规定及相关要求，发行人遵循科学、规范、透明的基本原则，逐步完善了各项内部控制制度，并得到有效执行。发行人建立起一套涵盖公司管理各个方面的规章制度及相应的业务流程，有力促进了发行人规范运作，保证了发行人生产经营活动有序进行。发行人结合实际情况，通过较为谨慎的风险分析和评估，编制了《工业项目管理办法》、《项目竣工验收管理办法》、《水泥产业统一营销管理办法》、《水泥产业物资统一供应管理办法》等多个管理规定，并且

随着企业经营发展的需要，对相应的管理标准做出及时完善与更新，以保证企业各项生产经营活动有法可依。

发行人针对所属行业情况，相继制订和完善了《产品质量监督管理办法》、《水泥质量控制标准》、《新型建材产品质量监督管理办法》、《房地产产业项目运营监督管理办法》等一系列质量控制相关规章制度。发行人质量管理制度健全并能得到有效执行，质量控制过程规范，生产过程和安装过程的质量控制符合行业标准。

在采购环节，发行人制定了《水泥产业物资统一供应管理办法》等规章制度。发行人有严格的采购、验收、请款和付款流程。采购相关制度的设计基本涵盖了招标程序、供应商评价程序、询价比价程序、采购合同订立和应付款项的支付，明确地描述了各岗位职责、权限，确保了不相容岗位相分离。

在销售环节，发行人根据不同板块和行业特点，由各板块公司结合市场状况及公司特点，制定了与之相适应的订单处理、信用管理、销售合同管理、成品出库、开具发票、确认收入及其记录等管理制度，如《水泥产业统一营销管理办法》。发行人通过完善销售管理制度，对销售业务的主要环节进行了规范与控制，确定了适当的销售政策和策略，明确了各岗位的职责和权限，确保了不相容职位相分离。

### 3、发行人信息系统控制

发行人办公室下的信息中心作为信息化工作的执行及管理机构，负责财务系统用友 U8 及用友 NC 网络财务系统、资本运营管理系统、OA 系统、人力资源管理系统、档案管理系统、审计系统的规划、开发与管理维护，在全公司范围内提供信息系统共享服务。发行人制定了一系列信息系统管理制度，包括《系统运行制度》、《系统软件、应用软件管理制度》、《定期安全自检制度》、《设备定期维护检修制度》、《系统管理人员管理制度》、《网络通信安全管理制度》、《信息中心机房管理制度》和《密码口令管理制度》等，确保系统安全稳定运行。

### 4、发行人会计管理控制

发行人制定了《北京金隅集团股份有限公司会计制度》，编制财务报告，以真实的交易和事项以及完整、准确的账簿记录等资料为依据，按照企业会计准则等有关法律法规、国家统一的会计制度规定的编制基础、编制依据、编制原则和方法进行。在编

制年度财务报告前，全面清查资产、核实债务，并将清查、核实结果及其处理方法，以确保财务报告的真实可靠和资产的安全完整，科学设计财务报告内容，对财务报告所披露的信息进行有效分析，并利用这些信息满足公司经营管理决策需要，经过审计的财务报告由发行人法定代表人、财务负责人及会计机构负责人签名盖章。

## 5、发行人关联交易管理

为规范公司及下属子公司的关联交易管理，合理划分并确定公司及下属子公司在关联交易管理中的职责，明确业务流程，维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，制定了《北京金隅集团股份有限公司关联交易管理办法》，对关联人和关联交易的确认、关联交易的管理、关联交易的披露和决策制度等作出了明确规定。

## 6、发行人内部控制的监督情况

发行人董事会下设审计委员会，并按《公司章程》的规定设立了审计部，制定了《北京金隅集团股份有限公司内部审计制度》，向董事会负责并报告工作，在董事会的领导下负责审核发行人的经营、财务状况及对外披露的财务信息、审查内部控制的执行情况和外部审计的沟通、监督和核查工作。发行人内部审计工作涵盖了各项业务、分支机构、财务会计、数据系统等各类别，内部审计及监督体系是有效的。

## 7、发行人对内部控制情况的评价

为加强内部控制，促进规范运作和健康发展，保护投资者合法权益，保障资产的安全和完整，发行人每年对内部控制制度进行全面自查。同时，发行人根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，对内部控制有效性进行自我评价，分别于 2023 年 3 月 29 日、2024 年 3 月 28 日和 2025 年 3 月 28 日披露了《内部控制评价报告》。此外，安永华明分别于 2023 年 3 月 29 日、2024 年 3 月 28 日和 2025 年 3 月 28 日出具了《内部控制审计报告》，详细情况如下：

### （1）2024 年度

#### 1) 《内部控制评价报告》

发行人于 2025 年 3 月 28 日披露了《2024 年度内部控制评价报告》，对截至 2024 年 12 月 31 日的内部控制有效性进行了自我评价。发行人董事会认为：

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

发行人自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

## 2) 《内部控制审计报告》

安永华明于 2025 年 3 月 28 日出具了《北京金隅集团股份有限公司内部控制审计报告》（安永华明（2025）专字第 70013360\_A02 号），审计了发行人 2024 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。安永华明认为发行人按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

## （2）2023 年度

### 1) 《内部控制评价报告》

发行人于 2024 年 3 月 28 日披露了《2023 年度内部控制评价报告》，对截至 2023 年 12 月 31 日的内部控制有效性进行了自我评价。发行人董事会认为：

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

发行人自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

### 2) 《内部控制审计报告》

安永华明于 2024 年 3 月 28 日出具了《北京金隅集团股份有限公司内部控制审计报告》（安永华明（2024）专字第 70152770\_A02 号），审计了发行人 2023 年 12 月 31

日的财务报告内部控制的有效性。安永华明认为发行人按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

### （3）2022 年度

#### 1) 《内部控制评价报告》

发行人于 2023 年 3 月 29 日披露了《2022 年度内部控制评价报告》，对截至 2022 年 12 月 31 日的内部控制有效性进行了自我评价。发行人董事会认为：

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

发行人自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

#### 2) 《内部控制审计报告》

安永华明于 2023 年 3 月 29 日出具了《北京金隅集团股份有限公司内部控制审计报告》（安永华明（2023）专字第 60667053\_A03 号），审计了发行人 2022 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。安永华明认为发行人按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

### （四）发行人独立运营情况

#### 1、业务独立情况

根据发行人《营业执照》的记载，发行人的经营范围为：技术开发、技术服务；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机械设备租赁；房地产开发经营；物业管理；销售自产产品；制造建筑材料、家具、建筑五金；木材加工。

发行人独立从事上述规定的经营范围内的业务，未受到发行人控股股东及其他关联方的干涉、控制，也未因与发行人控股股东及其他关联方之间存在关联关系而使经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

## 2、资产独立情况

发行人拥有独立、完整的生产经营场所，以及与生产经营有关的生产系统、辅助生产系统、配套系统，拥有生产经营所需的土地使用权、房产、专利、商标的所有权或者使用权等资产，具有独立、完整的原料采购、生产、销售等配套设施及固定资产。

## 3、人员独立情况

发行人的高级管理人员均由发行人董事会聘任并在发行人领取报酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领取报酬；发行人财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；发行人人力资源部对人事、劳动工资实施管理，根据董事会和管理层的决策进行定岗定编定责，对员工进行绩效考核和工资分配；发行人全体董事、监事以及高级管理人员的选任均通过合法程序进行，股东大会和董事会做出人事任免决定均能有效执行，不存在主要股东单位及其关联单位干预董事会和股东大会已经做出的人事任免决定的现象。

发行人在劳动、人事、工资管理方面独立于控股股东及其控制的其他关联方，发行人员工均与发行人通过签订劳动合同等方式依法确立了劳动关系。发行人已建立和制订了独立于其主要股东及其关联单位的劳动、人事、工资管理体系及制度。

## 4、机构独立情况

发行人依据法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定设立了股东大会、董事会、监事会等机构，并制定了相应的议事规则，运作情况良好。同时，发行人建立了完整独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，在各自职责范围内独立行使相关经营管理职权。

发行人的机构和办公经营场所与控股股东及其关联企业的办公机构和生产经营场所完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。

发行人控股股东及其职能部门与发行人及其职能部门之间不存在上下级关系，发行人具有完全独立于其控股股东及其关联单位的机构体系，包括管理机构体系及经营机构体系。控股股东依照《公司法》和《公司章程》的规定通过股东大会行使其股东权利，选举董事参与公司的经营管理，不存在直接干预发行人生产经营活动的情况。

## 5、财务独立情况

发行人设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系，具有规范的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度；财务机构及财务人员均完全独立于主要股东。

发行人独立在银行开户，不存在与控股股东共用银行账户的情况，也不存在发行人将资金存入控股股东的财务公司或者结算中心账户之情形。发行人依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务。

发行人独立作出财务决策，不存在控股股东干预发行人资金使用或挪用发行人资金的情况。

### （五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至募集说明书披露日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	现任职务	本届任职起始日	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》相关要求	是否存在重大违纪违法情况
姜英武	董事长	2024/6/6	是	否
顾昱	执行董事、总经理	2024/6/6	是	否
姜长禄	执行董事	2024/6/6	是	否
郑宝金	执行董事、副总经理	2024/6/6	是	否
顾铁民	董事	2024/6/6	是	否
刘太刚	独立董事	2024/6/6	是	否
洪永淼	独立董事	2024/6/6	是	否
谭建方	独立董事	2024/6/6	是	否
郝利炜	职工董事	2024/6/6	是	否
于月华	监事	2024/6/6	是	否
高俊华	监事	2024/6/6	是	否
范庆海	监事	2024/6/6	是	否
王桂江	职工监事	2024/6/6	是	否
高金良	职工监事	2024/6/6	是	否
邱鹏	职工监事	2024/6/6	是	否
刘文彦	副总经理	2024/6/6	是	否

姓名	现任职务	本届任职起始日	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》相关要求	是否存在重大违纪违法情况
安志强	副总经理	2024/6/6	是	否
孔庆辉	副总经理	2024/6/6	是	否
刘宇	副总经理、总法律顾问	2024/10/30	是	否
张登峰	总经理助理	2024/6/6	是	否
徐传辉	总经理助理	2024/6/6	是	否
程洪亮	总经理助理	2024/6/6	是	否
张明	总经理助理	2024/6/6	是	否
朱岩	总经理助理	2024/6/6	是	否
张建锋	董事会秘书	2024/6/6	是	否

2022 年以来，发行人的董事长及部分董事、监事及高级管理人员发生了变更。发行人作为国有上市公司，建立了完善的内部控制制度，相关董事、监事及高管的变动履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定，未对发行人的生产经营造成不利影响。

## （二）董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事

#### 姜英武 董事长、执行董事

1966 年 10 月出生，现任本公司党委书记、董事长、执行董事。姜先生毕业于山东建筑材料工业学院无机材料科学与工程系硅酸盐工程专业，大学学历，工学学士，正高级经济师、高级工程师。姜先生于 1989 年 9 月参加工作，先后在北京燕山水泥厂、北京金隅集团有限责任公司等单位工作，曾任北京金隅集团股份有限公司战略发展部部长、党委组织部部长、副总经理、总经理等职。

#### 顾昱 执行董事、总经理

1972 年 3 月出生，现任本公司党委副书记、执行董事、总经理。顾先生毕业于北京物资学院物流工程专业，大学学历，工程硕士学位，正高级经济师、高级工程师。顾先生于 1993 年 7 月参加工作，先后在北京住总集团设备物资公司、北京住总国际木业有限公司、北京住总物流有限公司等单位工作，曾任北京住总集团有限责任公司党委书记、董事长，北京城建集团有限责任公司党委副书记、副总经理等职，并曾挂职新疆和田指挥部党委委员、乌鲁木齐市委副书记。

### 姜长禄 执行董事

1965 年 5 月出生，现任本公司党委副书记、执行董事、工会主席。姜先生毕业于北京科技大学环境科学与工程专业，硕士研究生，正高级经济师。姜先生于 1987 年 8 月参加工作，先后在北京市琉璃河水泥厂、北京金隅水泥经贸有限公司等单位工作，曾任河北太行水泥股份有限公司副总经理、董事长，唐山冀东水泥股份有限公司党委书记、董事长，北京金隅集团股份有限公司总经理助理、副总经理等职。

### 郑宝金 执行董事、副总经理

1966 年 10 月出生，现任本公司市委常委、执行董事、副总经理。郑先生毕业于唐山工程技术学院工业管理工程专业，大专学历，高级经济师。郑先生于 1987 年 7 月参加工作，先后在邯郸水泥厂、河北太行集团公司等单位工作，曾任河北太行水泥股份有限公司董事会秘书、董事及副总经理，北京金隅集团有限责任公司副总会计师，唐山冀东水泥股份有限公司董事，北京金隅集团股份有限公司总法律顾问、董事会秘书等职。

### 顾铁民 董事

1968 年 5 月出生，1991 年参加工作，现任本公司非执行董事，北京国有资本运营管理有限公司外派专职董事。顾先生毕业于北京联合大学文法学院法律系法学专业，中国人民大学法学硕士学位，正高级经济师、律师。顾先生先后在北京市政府法制办公室、北京市宣武区政府、北京市商务局等单位工作，曾任北京首都农业集团有限公司副总经理，北京国际技术合作中心有限公司党委书记、董事长等职。

### 刘太刚 独立董事

1966 年 7 月出生，1996 年 7 月毕业于中国人民大学法学院行政法方向，法学博士。现任本公司独立董事，中国人民大学公共管理学院公共管理学教授、博士生导师，公共组织与人力资源教研室主任。刘先生曾任澳门唐志坚关翠杏立法议员办事处法律顾问（通过新华社澳门分社借调）。曾兼任中国民主建国会北京市委委员，中国民主建国会中央法制委员会委员，北京市海淀区第六届、第七届政协委员，国家监察部第三批特邀监察员。

### 洪永淼 独立董事

1964 年 2 月出生，1993 年 6 月毕业于加州大学圣地亚哥分校，经济学博士。现任本公司独立董事，发展中国家科学院院士，世界计量经济学会会士，中国科学院数学与系统研究院、中国科学院预测科学研究中心特聘研究员，中国科学院大学经济与管理学院特聘教授、院长。洪先生曾任康奈尔大学经济学与国际研究讲席教授，厦门大学王亚南经济研究院和经济学院院长。兼任中国光大银行股份有限公司独立董事。

#### **谭建方 独立董事**

1971 年 4 月出生，1994 年 7 月毕业于香港城市大学会计专业，会计学荣誉文学士。现任本公司独立董事，德健融资有限公司董事总经理，香港会计师公会注册会计师。谭先生曾任罗兵咸（即罗兵咸永道）会计师事务所高级主任，新创建集团有限公司旗下公司财务总监，汇盈融资有限公司经理，南华融资有限公司高级经理，新华汇富金融控股有限公司联席董事，大和证券有限公司副总裁，香港招商证券有限公司执行董事及联合主管，中国平安证券（香港）有限公司投行部主管。

#### **郝利炜 职工董事**

1980 年 7 月出生，现任本公司职工董事兼北京建筑材料科学研究总院有限公司绿色低碳环保技术研究院院长。郝女士毕业于北京工业大学材料学专业，工学硕士，正高级工程师。郝女士于 2007 年 7 月参加工作，曾任北京建筑材料科学研究总院有限公司水泥工艺部副经理、水泥绿色发展研究院副院长、院长等职。

## **2、监事**

#### **于月华 监事**

1972 年 2 月生，现任本公司监事。1994 年 7 月获得哈尔滨理工大学机械工程系热能工程专业工学学士学位，中国注册会计师。于女士自 2025 年 1 月起任天山材料股份有限公司董事，自 2023 年 4 月至今任本公司监事，自 2023 年 2 月至今任中国建材股份有限公司总审计师，自 2020 年 7 月至今任中国建材股份有限公司职工代表监事，自 2018 年 9 月至今任中国建材股份有限公司审计部总经理。于女士曾获全国内部审计先进工作者、国家审计署内部审计研究课题优秀成果、中国企业改革发展优秀成果一等奖。

#### **高俊华 监事**

1974 年 1 月出生，现任本公司监事、纪委副书记。高先生毕业于武汉工业大学自动化专业，大学学历，工学学士，工程师。高先生于 1996 年 7 月参加工作，先后在北京市建材制品总厂、北京星牌建材公司等单位工作，曾任北京星牌建材公司党委副书记、纪委书记、北京金隅节能保温有限公司纪委书记、北京金隅集团股份有限公司纪检监察审查调查室主任等职。

#### **范庆海 监事**

1968 年 8 月出生，现任本公司监事、资产管理部部长兼北京金隅财务有限公司监事会主席，金隅融资租赁有限公司监事，北京金隅融资租赁有限公司监事，天津市建筑材料集团(控股)有限公司董事。范先生毕业于北京大学光华管理学院理财学专业，大学学历，经济学学士，会计师。范先生于 1990 年 7 月参加工作，先后在北京建材化工厂、北京建材集团、北京爱乐屋建筑节能制品有限公司、北京太尔化工有限公司、大厂金隅涂料有限责任公司等单位工作，曾任北京金隅集团有限责任公司行政卫生处副处长、后勤保障部副部长、综合办公室常务副主任，北京金隅涂料有限责任公司纪委书记、工会主席等职。

#### **王桂江 职工监事**

1980 年 2 月出生，现任本公司职工监事、党委组织部部长。王先生毕业于中央党校经济学（经济管理）专业，中央党校研究生学历，高级政工师。王先生于 2003 年 6 月参加工作，曾任河北太行水泥股份有限公司办公室副主任、邯郸涉县金隅水泥有限公司党委副书记、北京金隅集团股份公司党委组织部副部长、办公室主任、党委办公室主任等职。

#### **高金良 职工监事**

1977 年 3 月出生，现任本公司职工监事、工会副主席，工会工作部部长。高先生毕业于中国科学院研究生院工商管理专业，研究生学历，工商管理硕士，高级政工师、工程师、企业人力资源管理师（高级技师）、劳动关系协调员（高级技师）。高先生于 2001 年 8 月参加工作，先后在北京市木材厂、北京金隅集团有限责任公司等单位工作，曾任金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司唐山分公司党委副书记、纪委书记、工会主席等职。

### 邱鹏 职工监事

1984 年 11 月出生，现任本公司职工监事、天津市建筑材料集团（控股）有限公司党委副书记、董事、总经理，并兼任森德（中国）暖通设备有限公司副董事长、居然之家新零售集团股份有限公司董事等职。邱先生毕业于中央财经大学技术经济及管理专业，研究生学历，管理学硕士。邱先生于 2010 年 7 月参加工作，曾任北京金隅集团股份有限公司战略发展部副部长、资产管理部部长、运营与信息化管理部部长、数智化转型工作领导小组办公室主任等职。

### 3、高级管理人员

#### 刘文彦 副总经理

1967 年 6 月出生，现任本公司副总经理。刘先生毕业于上海建材工业学院硅酸盐工程专业，大学学历，北京工业大学工程硕士学位，工程师。刘先生于 1989 年 7 月参加工作，先后在北京市琉璃河水泥厂、鹿泉东方鼎鑫水泥有限责任公司等单位工作，曾任冀东发展集团有限责任公司党委书记、董事长，唐山冀东装备工程股份有限公司董事长，北京金隅新型建材产业化集团有限公司党委书记、董事长等职。

#### 安志强 副总经理

1965 年 11 月出生，现任本公司副总经理。安先生毕业于北京科技大学管理工程专业，大学学历，北京大学光华管理学院工商管理硕士学位，正高级经济师。安先生于 1988 年 7 月参加工作，先后在北京市建筑材料机械制造厂等单位工作，曾任北京建机资产经营有限公司经理、天津市建筑材料集团（控股）有限公司党委书记、董事长，北京金隅集团有限责任公司副总经济师、北京金隅集团股份有限公司总经理助理等职。

#### 孔庆辉 副总经理

1971 年 1 月出生，现任本公司副总经理。孔先生毕业于重庆工业管理学院会计学专业，大学学历，重庆大学工程硕士学位。孔先生于 1995 年 7 月参加工作，先后在烟台市婴儿乐集团、唐山冀东水泥股份有限公司物流总公司、营销总部及川渝大区、陕西大区等单位工作，曾任唐山冀东水泥股份有限公司党委书记、董事长、总经理、北京金隅集团股份有限公司总经理助理等职。

### 刘宇 副总经理、总法律顾问

1982 年 7 月出生，现任本公司副总经理、总法律顾问兼唐山冀东水泥股份有限公司党委书记、董事长。刘先生毕业于中国政法大学法学（民商经济法）专业，法学学士学位，大学学历，中央财经大学法律硕士学位，公司律师，经济师。刘先生于 2005 年 8 月参加工作，先后在北京金隅集团有限责任公司、唐山冀东水泥股份有限公司工作，曾任北京金隅集团股份有限公司董事会工作部副部长、法律合规部部长，唐山冀东水泥股份有限公司董事会秘书、总法律顾问、副总经理、总经理等职。

### 张登峰 总经理助理

1971 年 9 月出生，现任本公司总经理助理兼总部党委书记、总部综合事务管理部部长。张先生毕业于中国人民大学公共管理学院行政管理专业，研究生学历，管理学硕士学位，正高级经济师。张先生于 1994 年 8 月参加工作，曾任北京金隅集团有限责任公司人事部经理助理、办公室副主任，北京金隅集团股份公司公共关系部部长、党委办公室主任、办公室主任、总法律顾问等职。

### 徐传辉 总经理助理

1972 年 8 月出生，现任本公司总经理助理兼北京金隅投资物业管理集团有限公司党委书记、董事长。徐先生毕业于天津商学院管理信息系统专业，大学学历，清华大学工商管理硕士，高级经济师、工程师。徐先生于 1995 年 8 月参加工作，先后在北京建材集团总公司、北京金隅物业管理有限责任公司、北京高岭房地产开发有限公司、北京金隅地产经营管理有限公司等单位工作，曾任北京金隅地产经营管理有限公司经理、执行董事、北京金隅集团股份有限公司地产与物业事业部部长、投资性物业管理部部长等职。

### 程洪亮 总经理助理

1969 年 11 月出生，现任本公司总经理助理兼北京金隅地产开发集团有限公司党委书记、董事长。程先生毕业于北京科技大学工商管理专业，研究生学历，工商管理硕士，工程师。程先生于 1993 年 8 月参加工作，先后在北京建材集团房地产开发有限公司、北京金隅嘉业房地产开发有限公司、北京金隅集团有限责任公司、北京大成房地产开发有限责任公司等单位工作，曾任北京金隅地产开发集团有限公司总经理，

北京金隅集团股份有限公司资产管理部部长、地产开发管理部部长等职。

### **张明 总经理助理**

1981 年 2 月出生，现任本公司总经理助理兼环境保护管理部部长。张先生毕业于北京航空材料研究院材料专业，研究生学历，工学博士学位，高级工程师。张先生于 2006 年 2 月参加工作，先后在北京航空材料研究院、中航复合材料有限责任公司等单位工作，曾任中航复合材料有限责任公司蜂窝及芯材事业部部长等职。

### **朱岩 总经理助理**

1975 年 8 月出生，现任本公司总经理助理兼唐山冀东水泥股份有限公司董事。朱先生毕业于北京机械工业学院会计学专业，大学学历，经济学学士，正高级会计师。朱先生于 1998 年 7 月参加工作，先后在北京市加气混凝土厂、北京水泥厂有限责任公司、河北太行水泥股份有限公司、冀东发展集团有限责任公司、天津市建筑材料集团（控股）有限公司等单位工作，曾任北京金隅新型建材产业化集团有限公司党委书记、董事长，星牌优时吉建筑材料有限公司董事长，北京金隅集团股份有限公司水泥事业部副部长、财务资金部部长等职。

### **张建锋 董事会秘书**

1975 年 8 月出生，现任本公司董事会秘书兼董事会工作部部长，唐山冀东装备工程股份有限公司董事，中国建材股份有限公司监事。张先生毕业于武汉工业大学英语专业，大学学历，文学学士。张先生于 1998 年 8 月参加工作，曾任北京金隅集团有限责任公司对外合作部副部长，北京金隅集团股份有限公司公共关系部副部长、办公室副主任、董事会工作部副部长等职。

## **七、发行人主营业务情况**

### **（一）发行人的主营业务及所属行业**

根据发行人《营业执照》的记载，其经营范围为：技术开发、技术服务；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机械设备租赁；房地产开发经营；物业管理；销售自产产品；制造建筑材料、家具、建筑五金；木材加工。

发行人主营业务包括绿色建材、地产开发及运营等两个板块，具体包括水泥及相关业务、商贸物流业务、新材料业务、地产开发业务和物业运营业务等。

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“C30 非金属矿物制品业”。

## （二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人业务主要包括绿色建材、地产开发及运营等两个板块。2022 年以来，市场反复、经济下行带来了不利影响和严峻挑战，但随着政策的逐步落地和市场预期的改善，发行人的营业收入逐步回升。

报告期内，发行人营业收入具体构成情况如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
绿色建材板块	786.51	71.04	794.69	73.61	782.74	76.13
地产开发及运营板块	334.20	30.19	301.25	27.90	258.49	25.14
其他业务	-	-	-	-	6.03	0.59
板块抵消	-13.59	-1.23	-16.38	-1.52	-19.04	-1.85
合计	1,107.12	100.00	1,079.56	100.00	1,028.22	100.00

注 1：其他及合并抵消主要是建材贸易企业与水泥企业之间内部交易的抵消。

注 2：由于金隅集团统计口径调整，2023-2024 年度的其他业务收入及成本根据业务性质相应计入绿色建材板块、地产开发及运营板块。

报告期内，发行人分别实现营业收入 1,028.22 亿元、1,079.56 亿元和 1,107.12 亿元，其中绿色建材板块收入分别为 782.74 亿元、794.69 亿元和 786.51 亿元，地产开发及运营板块收入分别为 258.49 亿元、301.25 亿元和 334.20 亿元；发行人毛利润分别为 153.55 亿元、119.84 亿元和 115.78 亿元，毛利率分别为 14.93%、11.10%和 10.46%，呈现递减趋势。

2023 年，发行人营业毛利率较 2022 年下降了 3.83 个百分点，主要是受外部不利因素及水泥、熟料销售价格下降等不利影响，水泥及相关业务毛利率下降所致；地产开发及运营板块毛利率下降 2.86 个百分点，主要是因为当年结转房地产开发项目毛利率较低，发行人房地产开发业务毛利率有所下降。

2024 年，发行人营业毛利率较 2023 年下降了 0.64 个百分点，变动幅度较小，其中绿色建材板块营业毛利率上升了 0.97 个百分点，主要系下半年企业调整市场策略，面对激烈的市场竞争，企业逐渐从充分竞争转向加深合作，盈利改善诉求成为各企业

策略的主导；地产开发及运营板块营业毛利率下降了 5.18 个百分点，主要系房地产市场仍处于深度调整阶段，当年结转房地产开发项目毛利率较低。

报告期内，发行人毛利润具体构成情况如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
绿色建材板块	74.87	64.67	67.98	56.73	100.46	65.42
地产开发及运营板块	45.84	39.59	56.94	47.51	56.26	36.64
其他业务	-	-	-	-	3.78	2.46
板块抵消	-4.93	-4.26	-5.08	-4.24	-6.95	-4.53
合计	115.78	100.00	119.84	100.00	153.55	100.00

报告期内，发行人毛利率具体情况如下表所示：

板块	2024 年度	2023 年度	2022 年度
绿色建材	9.52%	8.55%	12.83%
地产开发及运营	13.72%	18.90%	21.76%
其他业务	-	-	62.69%
合计	10.46%	11.10%	14.93%

### （三）主要业务板块

发行人的主要业务板块包括绿色建材板块和地产开发及运营板块。

#### 1、绿色建材板块

发行人是全国建材行业领军企业，全国第三大水泥产业集团，京津冀最大的绿色、环保、节能建材生产供应商之一，国内水泥行业低碳绿色环保、节能减排、循环经济的引领者，具有较强的区域规模优势和市场控制力。

公司以水泥为核心，形成混凝土、墙体及保温材料、装配式建筑体系及部品、家具木业等上下游配套的完整建材产业链和装饰装修、建筑设计、装配式建筑总承包等产品及服务内在联动机制，形成了全产业链协同发展格局。目前水泥熟料产能约 1.1 亿吨、水泥产能约 1.8 亿吨，预拌混凝土产能约 6,200 万立方米，骨料产能约 8,600 万吨，助磨剂、外加剂产能约 24 万吨；危废、固废年处置能力逾 555 万吨（含建筑垃圾）。公司建材产品及施工安装服务广泛应用于北京城市副中心、雄安新区、冬奥会等重点项目建设中，并对外延伸至华东、西北、川渝、华南等热点区域，充分展示了金

隅新型建材产业的品牌、品质和产业链优势，提升了产品体系应用和协同营销水平。

此外，公司具备日产 12,000 吨新型干法水泥熟料生产线的全产业链建设与服务能力，研发的高效水泥立磨、水泥窑协同处置危废固废设备、自动化控制及智能运维系统、单重 10-150 吨大型铸件、单重 0.01kg-30kg 精密铸件等产品达到行业先进水平。在风险可控的前提下，完善供应链网络配置和资产布局，持续做实做精国际贸易和建材商贸物流业务。

### （1）水泥及相关业务

水泥及相关业务是发行人最主要的业务之一。最近三年，发行人水泥及相关业务收入分别为 318.92 亿元、268.80 亿元和 244.41 亿元，占营业收入的比例分别为 31.02%、24.90%和 22.08%。

#### 1) 主要产品

发行人水泥及相关业务的主要产品包括水泥、混凝土等水泥及其相关产品，可广泛应用于工业、农业、交通、水利、国防、民用等各种类型的建筑工程。

水泥生产的原材料包括石灰石质、粘土质材料、铝质校正材料、铁质校正材料及石膏等。各种原材料按一定配比进入生料粉磨系统粉磨至合格的生料；再送入窑系统进行煅烧形成熟料；熟料、石膏、混合材料按一定比例进入水泥粉磨系统粉磨至符合国家标准的粉状产品即为水泥。预拌混凝土是指由水泥、集料、水以及根据需要掺入的外加剂、矿物掺合料等组分按一定比例，在搅拌站经计量、拌制后出售的，并采用运输车在规定时间内运至使用地点的混凝土拌合物，用于建筑工程。发行人同时在推进制造业向环保产业的转型，大力发展工业废弃物、生活污水处理、危险废弃物处理、垃圾焚烧飞灰等环保业务。

#### 2) 产能与产量

作为全国第三大水泥产业集团，发行人充分借助国家一揽子经济刺激计划和扩大基础设施建设的市场机遇，坚持京津冀“大十字”战略布局，加大区域资源整合、并购重组和市场拓展力度，对区域市场的控制力和竞争力大幅提升。

水泥业务坚持以京津冀为核心战略区域，不断延伸布局半径，主要布局在京津冀、陕西、山西、内蒙、东北、重庆、山东、河南和湖南等 13 个省（直辖市、自治区）。

公司以水泥为核心，形成上下游配套的完整建材产业链，延伸出相关产品及服务内在联动机制。

截至 2024 年末，公司水泥产能分区域情况如下：

所在区域	熟料生产线数量（条）	熟料产能（万吨/年）	水泥产能（万吨/年）
北京区域	4	295	560
天津区域	1	62	471
河北区域	37	4,821	7,138
山西区域	11	1,566	2,529
河南区域	2	155	200
东北区域	7	1,045	2,140
内蒙区域	6	719	1,530
陕西区域	7	1,132	1,955
川渝区域	4	508	901
其他区域	3	465	864
<b>合计</b>	<b>82</b>	<b>10,766</b>	<b>18,287</b>

截至 2024 年末，公司水泥产能分区域情况较 2023 年末情况无变化。

产量方面，报告期内公司熟料产量、产能利用率总体有所下降。受错峰生产政策及不定期限产等因素影响，水泥产能利用率不高且产量有所下降。2024 年，面对房地产市场继续探底、经济下行压力持续加大等因素冲击，水泥需求出现快速收缩，公司产能利用率有所下降。

报告期内，公司水泥和熟料产能及产量情况如下：

熟料	2024 年度	2023 年度	2022 年度
产能（万吨/年）	10,540	11,360	11,227
产量（万吨）	6,612	7,351	7,622
产能利用率（%）	62.73	64.71	67.89
水泥	2024 年度	2023 年度	2022 年度
产能（万吨/年）	18,045	17,828	17,828
产量（万吨）	8,116	9,248	8,514
产能利用率（%）	44.97	51.87	47.77

### 3) 采购情况

发行人水泥生产所需要的原材料主要是石灰石。公司不断优化对上游原材料的掌控，通过并购重组等方式增加石灰石储备，目前大部分生产基地拥有自有矿山，保证

了原材料供应的稳定。截至 2024 年末，公司已获得采矿许可证的石灰石矿山主要分布在河北、山西等地区，总储量约 45.04 亿吨。此外，发行人还通过向第三方采购石灰石满足水泥生产的需求。

发行人水泥生产所需能源主要是煤炭和电力。公司煤炭采购主要来自陕西、山西、内蒙古以及河北等地区，主要供应商为国内大型煤炭生产企业和贸易企业。为控制煤炭采购成本，近年来公司采取统一采购的方式并选用距离厂区较近的产煤区购买煤炭。2022 年以来，受市场行情影响，公司煤炭采购均价有所上升。另外，公司根据市场情况调整自身煤炭储备规模，以保证稳定的煤炭供应并减弱煤炭价格波动对生产成本的影响。结算方面，公司煤炭采购主要采用货到付款的结算方式。

电力采购方面，公司生产用电主要来源于电力公司直接供电，公司已与大唐国际发电股份有限公司、河北西柏坡电厂发电有限责任公司以及神华集团仓东电厂等大型电厂建立战略合作关系；同时，公司利用电厂产生的粉煤灰、脱硫石膏生产水泥，加大资源综合利用，降低生产成本。此外，公司生产线均配备余热发电系统，有效降低电费支出。

#### 4) 销售情况

##### ①销售模式

发行人主要通过北京金隅水泥经贸有限公司等下属公司负责下属各企业生产的水泥、混凝土及相关产品的销售工作。发行人采取直销为主、分销为辅的销售渠道模式。直销模式供应对象主要为重点基建、房产项目工程和搅拌站等，结算主要采用现款方式，对个别合作时间长、信用良好的客户以及国家重点工程客户，给予 1-2 个月的赊销账期；分销渠道供应对象主要为农村等地区经销商，全部采用现款结算。近年来公司在重点工程项目上的市场拓展成效较显著。

##### ②销量及销售价格情况

公司对外销售水泥的主要品牌为“金隅牌”和“盾石牌”水泥，在京津冀地区具有较高的品牌知名度和市场占有率，市场竞争力较强。分区域看，京津冀地区仍是公司水泥及熟料业务的主要市场。

## 2024 年度公司水泥分区域销售情况

单位：万吨

区域	水泥	熟料	合计
京津冀	3,825	622	4,447
其他区域	3,722	271	3,993
合计	7,547	893	8,440

销量方面，公司熟料主要供内部生产使用，外销占比较低，水泥产销率近年来保持在 100%左右。2024 年水泥市场需求延续近两年总体走势，全国及各主要消费区域水泥需求均大幅下滑，导致公司当期水泥和熟料销售量均有所下降。

销售价格方面，报告期内，公司水泥均价整体呈波动趋势，分别为 343 元/吨、260 元/吨和 246 元/吨；熟料分别为 313 元/吨、236 元/吨和 221 元/吨，熟料为水泥上游产品，销售价格走势与水泥保持了较高的一致性。2022 年，在能耗双控、原燃料价格大幅上涨等因素的影响下，水泥及熟料销售价格均明显提升。2023 年以来，受市场需求因素影响，水泥及熟料销售价格有较大幅度下降。

销量	2024 年度	2023 年度	2022 年度
熟料（万吨）	893	691	892
水泥（万吨）	7,547	8,633	7,796
平均售价	2024 年度	2023 年度	2022 年度
熟料（元/吨）	221	236	313
水泥（元/吨）	246	260	343

注：报告期内水泥产销率均以报表口径计算。平均售价为不含税价格。

## 5) 节能环保与循环经济

公司充分利用水泥工业自身技术优势，率先发展工业废弃物、污水处理厂污泥、危险废弃物、城市垃圾焚烧飞灰等的资源化和无害化处置等具有典型循环经济意义的环保产业，实现了经济效益、社会效益和生态效益的协调统一。

子公司金隅红树林公司取得国家环保部颁发的利用水泥窑处置废弃物经营许可证，为下一步公司在水泥行业推广应用此项技术提供了保障。子公司北京水泥厂有限责任公司被国家工信部等三部委确定为全国第一批资源节约型、环境友好型企业试点单位，北京水泥厂有限责任公司凤山矿被确定为“国家级绿色矿山试点单位”，污泥处理项目成功入围国家发改委、住建部确定的“污泥处理处置示范项目”，目前正会同国家环保部编制“水泥窑协同处置废弃物污染防治标准”。天津振兴水泥公司成为系统内

首家取得能源体系认证企业。琉璃河水泥公司利用水泥窑协同处置垃圾焚烧飞灰项目环评获得市环保局批复。金隅平谷水泥公司污泥处置项目得到区政府的大力支持并获区环保局环评批复和经信委备案。

公司在保持经济效益持续稳定增长的同时，加快推进公司制造业向环保产业转型，努力将各个产业打造成绿色环保产业，将继续做好工业废弃物、污水处理厂生活污水、危险废弃物、垃圾焚烧飞灰等环保工作，确保公司各产业能够持续健康发展。

截至 2024 年末，公司余热发电机组装机容量 601.67 兆瓦，2024 年利用余热发电 17.43 亿千瓦时，约占总用电量的 24.66%，节约电费成本 6.97 亿元。

## （2）商贸物流业务

商贸物流业务是公司绿色建材板块的主要业务，主要包括大宗商品贸易和建材产品代理等，近年来保持了快速发展。最近三年，发行人物流贸易业务收入分别为 344.79 亿元、392.26 亿元和 419.95 亿元，占营业收入的比例分别为 33.53%、36.34%和 37.93%。

公司大宗商品贸易业务收入规模稳中有升，逐步形成以煤炭、钢材、铁矿石、电解铜等大宗产品国际贸易为主，以供应链服务为载体的国际化贸易企业，重点经营主体主要为冀东发展集团国际贸易有限公司。

大宗商品贸易业务主要为公司开拓协同水泥、地产、新型建材等内部市场，通过逐渐增加煤炭、钢材、水渣等产品的市场化运营服务能力，与公司内部用钢企业研究探讨钢材供应新模式，与上游供应商签订长协合作，协同扩大贸易规模，发挥渠道优势，稳定业务需求，依托公司良好的企业信誉、品牌优势、营销平台和资金保障。公司以内涵式发展与外延式扩张相结合的策略，围绕产业链协同做好内外部资源的有效整合，促进产业全面协同发展。综上，发行人开展贸易业务具备商业合理性及必要性。

大宗商品贸易板块供应商采购、货物流转真实，供应商为真实的发货，公司为真实的提货，货物流转与资金流转相匹配。

建材产品代理业务以金隅商贸为主要经营主体，其中陶瓷卫浴品牌代理所占比重最大。公司代理经营的卫浴品牌涵盖科勒、TOTO、乐家等国际知名品牌，代理区域包括北京、天津、内蒙古、山西以及河南等省市或自治区，是我国北方地区中高端洁具规模最大的经销商，卫浴产品年销售量已达 250 余万件。

报告期内，发行大宗商品贸易主要情况如下：

主要品种	项目	具体内容
煤炭业务	业务模式	<p>（1）蒙古煤：蒙古煤采购主要基于以下两种模式：①竞价采购模式：通过蒙古国电子招标平台，以竞价模式采购原焦煤和风化煤。②长协采购模式：公司签署采购原焦煤长协合同。长协煤炭定价模式为季度定价公司享受季度坑口价格的折扣。可与竞价煤形成良好的价格互相补充，能够有效防范市场波动，降低市场风险，提高竞争优势。公司目前在甘其毛都口岸与嘉易达和华方两家海关监管场展开合作。其中嘉易达堆场仓储散煤，华方堆场仓储集装箱煤。煤炭入境后现场人员与堆场方联系，组织车辆进行卸车入库。中国海关将一周进口量为一批次，每周四从海关监管场取样，化验结果出示合格后报关员向海关缴纳关税和增值税。由海关出具该批货物的放行单后可以从海关监管场提货出库。</p> <p>蒙古煤销售主要基于以下两种模式：①原煤销售采取口岸交货模式，客户自行到海关监管场提货或者是送到货销售模式，公司负责组织运输送至客户指定目的地交货；②精煤销售，一部分原煤由公司组织运输将货物从甘其毛都海关监管场提货，送至洗煤厂。洗煤厂根据下游客户指标要求生产精煤，将精煤销售至钢厂或焦煤厂。</p> <p>（2）进口海运煤：采购端主要分为长协采购和零单采购两种模式，基本通过矿山进行采购。合同中明确交货数量及交货方式、货物品质价格、结算方式、不可抗力等条款。长协以月度进行发货，数量按照每月均匀发货。通常价格以境外第三方权威机构发布的指数均价为基准销售端主要分为以销定采和落地自营两种模式。如果以销定采，公司在确定销售价格的基础上，寻找低价供应商进行采购，赚取差额利润。如果采用落地自营方式，货物在装运过程中开始询盘销售，在货物到港前舱底销售完毕或者通关报关后进行销售。基本对下游客户收取预付款的方式，并通过有公司签字盖章的货权转移证明放行。</p> <p>公司与上游供应商交易基本以开立信用证的方式，如需要预付款须经过上会批准并在额度内进行。与下游客户交易基本以预先收款再放货的方式，如需赊销须经过上会批准并在额度内进行。</p> <p>公司合作上游供应商基本为国外矿山，履约能力强，并且采购交易通过开立信用证的方式，公司拿到正本提单后换取小提单并提货。与下游客户之间基本采取预收款的方式，并且下游需有公司签署的货权转移证明才能提货。</p>
	控制权转移时点	<p>煤炭销售基本采取两种模式。原煤销售如果采取口岸交货模式，客户自行到海关监管场提货，控制权转移时点为下游客户提货出厂时点，若是到货销售模式，公司负责组织运输送至客户指定目的地交货，交货时点即为控制权转移时点。</p>
	定价政策与依据	<p>（1）进口蒙古煤有两种采购方式，一是竞价采购模式，通过蒙古国电子招标平台，以竞价模式采购原焦煤和风化煤；二是长协采购模式签署采购原焦煤长协合同，长协煤炭定价模式为季度定价，公司享受季度坑口价格的折扣。</p> <p>（2）进口海运煤的定价依据是根据市场价格定价。如果以销定采公司在确定销售价格的基础上，寻找低价供应商进行采购，赚取差额利润。如果落地自营，货物在装运过程中开始询盘销售，在货物到港前舱底销售完毕或者通关报关后进行销售。</p>
	收入确认依据	<p>按照总额法确认收入。</p>

主要品种	项目	具体内容
钢材业务	业务模式	钢材业务模式主要是第三方仓库货转销售模式和直接配送至终端客户工厂两种。
	控制权转移时点	第三方仓库货转销售模式控制权转移时点为收到下游货款后通知仓库将货权转移至客户，仓库货转完成后货权转移完成。直接配送至终端客户工厂控制权转移时点为货物送达客户指定地点。
	定价政策与依据	钢材的定价依据是根据市场价格定价。
	收入确认依据	按照总额法确认收入。
铁矿石业务	业务模式	铁矿石业务主要模式为进口内销，上游向矿山直接采购、长协采购、从二级市场采购等方式进口铁矿石，下游通过转口，落地销售等方式进行铁矿石销售工作。
	控制权转移时点	进口内销落港后铁矿石存放至港口，由供应商出具放货通知单（供应商与公司双方盖章）交由港口，放货通知单注明货物的所有权和风险转移至公司，随即公司有权提货或处置该货物，即取得货物的控制权，公司出售时出具放货通知单（公司与客户双方盖章）至港口，随即货物的控制权转移至客户。
	定价政策与依据	境外公司转口销售采用国际信用证结算，定价方式为普氏指数定价；落地销售时，通过与国有大型港口签订仓储服务合同，仓储费由公司承担，保证货物的安全，结算采用款到放货模式，收到客户全额预付款项后公司出具货权转移证明，业务销售定价依据各个港口发布的公开市场价格进行报盘定价。
	收入确认依据	按照总额法确认收入。
电解铜业务	业务模式	电解铜业务分为外贸业务与内贸业务。外贸业务式以转口贸易为主，盈利点包括外贸铜溢价价差、盘面点价价差等；内贸铜模式以与国内冶炼厂签订采购长协，辅以零单采购，盈利点主要包括内贸铜升贴水价差、趋势性交易盈利等。
	控制权转移时点	外贸业务的主要货权形式为国际海运提单，货权转移方式为提单交接，控制提单即控制货权；内贸业务交易的货物均存放于公司已准入的第三方仓库内，仓储费由公司承担。公司与第三方仓储公司签订仓储协议，协议中约定的指示交付，指卖方向仓储方发送加盖授权印章的发货单，仓储方向买方发送入库信息单（包括具体的储区和存储卡号，指示为特定货物）确认货物，同时在仓库内完成货权转移，控制权转移时点为在第三方仓储公司系统中完成划转的时点。
	定价政策与依据	外贸业务的定价方式为点价形式，合同价格=点价价格+溢价。点价价格依据伦敦金属交易所（LME）的盘面价格，以买卖双方确定的点价价格为准，溢价由双方协商确定；内贸业务的定价方式为点价形式，合同价格=点价价格+升贴水。点价价格依据上海期货交易所（SHFE）的当月合约盘面价格，以买卖双方确定的点价价格为准，升贴水由双方协商确定。
	收入确认依据	按照总额法确认收入。

### （3）新材料业务

发行人新材料业务主要包括家具装饰保温材料、建筑工程检测业务、高端装备制造等。最近三年，发行人新材料业务收入分别为 107.71 亿元、114.14 亿元和 126.11 亿

元，占营业收入的比例分别为 10.48%、10.57%和 11.39%。

发行人的装饰及装修材料、节能墙体及保温材料和耐火材料等产品产销及综合实力位居国内前列。公司以其多样化的新型建材产品和优良的产品质量，成为国家诸多大型运动场馆的建材供应商及服务商。公司家具产品年产量超过 50 万件，具有一定的规模优势，旗下家具品牌“天坛”在京津冀地区具有一定品牌知名度，产品类型以中高档为主，在北京及周边地区政府办公家具中市场份额较大，销售渠道和下游客户稳定；公司的墙体保温材料主要为加气混凝土、金隅岩棉、金海燕玻璃棉，其中加气混凝土无论是在市场布局上还是在规模体量上均已跻身行业内品牌影响力的首位。

公司装备业务具备水泥生产线从工艺设计、装备设计制造、建筑安装、生产调试到备件供应、维修服务、生产运营的全产业链服务能力。

#### （4）发行人主要客户及供应商

最近三年，发行人绿色建材板块主要客户及供应商不存在重复、互为关联方或其他异常情形，主要客户及供应商情况如下：

##### 1) 前五大客户

期间	序号	客户名称	销售收入金额 (亿元)	占当期绿色建材板块 营业收入比例
2024 年度	1	单位一	31.92	4.08%
	2	单位二	17.52	2.24%
	3	单位三	12.44	1.59%
	4	单位四	8.13	1.04%
	5	单位五	7.86	1.00%
			合计	<b>77.87</b>
2023 年度	1	单位一	38.97	3.60%
	2	单位二	14.91	1.40%
	3	单位三	13.33	1.20%
	4	单位四	11.67	1.10%
	5	单位五	11.21	1.00%
			合计	<b>90.08</b>
2022 年度	1	单位一	13.74	1.76%
	2	单位二	7.36	0.94%
	3	单位三	7.02	0.90%
	4	单位四	5.93	0.76%
	5	单位五	5.65	0.72%

期间	序号	客户名称	销售收入金额 (亿元)	占当期绿色建材板块 营业收入比例
		合计	39.70	5.07%

## 2) 前五大供应商

期间	序号	供应商名称	采购金额 (亿元)	占当期绿色建材板块 营业成本比例
2024 年度	1	单位一	76.34	10.74%
	2	单位二	37.37	5.26%
	3	单位三	31.21	4.39%
	4	单位四	25.70	3.62%
	5	单位五	21.80	3.07%
			合计	192.42
2023 年度	1	单位一	46.07	4.80%
	2	单位二	41.53	4.30%
	3	单位三	22.9	2.40%
	4	单位四	22.29	2.30%
	5	单位五	22.28	2.30%
			合计	155.07
2022 年度	1	单位一	11.95	1.75%
	2	单位二	9.19	1.35%
	3	单位三	8.83	1.29%
	4	单位四	7.84	1.15%
	5	单位五	6.04	0.89%
			合计	43.85

## 2、地产开发及运营板块

发行人地产开发及运营板块涵盖地产开发及物业运营等业务。公司耕耘房地产开发建设 40 多年，具备多品类房地产项目综合开发的能力，综合实力位居全国同行业前列，同时也是北京地区最大、业态最丰富的投资性物业持有者与管理者之一，连续多年荣获中国房地产百强企业等荣誉，是质量信誉、信用等级 AAA 级企业，在行业内拥有较高的影响力和品牌知名度。

### (1) 地产开发业务

最近三年，发行人地产开发业务收入分别为 230.62 亿元、251.32 亿元和 293.31 亿元，占营业收入的比例分别为 22.43%、23.28%和 26.49%。发行人房地产业务源于公司在城区旧工业厂区的搬迁调整，是公司发挥其自有土地资源的优势、以房地产业务收益回哺、促进公司建材工业产业升级调整的战略体现。发行人先后开发建设房地产

项目约 170 个，总建筑面积达 3,000 多万平米。目前已进入北京、上海、天津、重庆、杭州、南京、唐山、苏州等 17 个城市，形成了“立足北京，辐射京津冀、长三角、成渝经济区三大经济圈”的全国化开发格局。同时金隅集团是北京地区最大的保障性住房开发企业之一，成功开发了包括建欣苑、双惠西区、晋元庄、朝阳新城、金隅丽景园、燕山水泥厂等多个经济适用住房项目以及金隅美和园、金隅康惠园、金隅嘉和园、金隅锦和园、金隅景和园、金隅通和园等多个两限房项目。

### 1) 房地产开发资质

截至 2024 年末，发行人相关开发公司主体均具备合法有效的资质证书。发行人拥有的主要房地产开发资质情况如下：

序号	公司名称	经营资质名称	取得时间
1	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	国家一级资质	2023 年 11 月
2	北京金隅地产开发集团有限公司	国家一级资质	2023 年 8 月
3	唐山冀东水泥南湖房地产开发有限公司	国家二级资质	2024 年 3 月
4	唐山盾石房地产开发有限公司	国家二级资质	2024 年 3 月
5	承德金隅房地产开发有限公司	国家二级资质	2023 年 1 月
6	北京金隅程远房地产开发有限公司	国家二级资质	2024 年 9 月
7	唐山金隅盾石房地产开发有限公司	国家二级资质	2023 年 7 月
8	天津市中隆丰泰置业有限公司	国家二级资质	2022 年 6 月
9	天津市建瓴置业有限公司	国家二级资质	2022 年 7 月

### 2) 运营模式

采购方面，发行人全面推行工程建设招投标制度，成立了招标领导小组，制定了完整严格的量化评标标准，招标手续完备，过程合法，招标文件严谨。发行人对每一个工程项目均采取公开招标或邀请招标方式。多年来，发行人积累了丰富的工程管理经验，具有较强的工程管理能力，根据每个项目的特点、现场施工条件、工程完成时间等，择优选择实力雄厚、专业性强、在施工技术等方面有特殊优势的施工单位承担发行人项目建设。

销售方面，房地产产品形式以优质中档商品住宅的开发为主，适量开发高档住宅、普通商品住宅、政策性住房和写字楼等，优化产品结构。中档商品住宅面向的主要目标客户是中等或中等偏上收入阶层，包括企事业单位的管理人员、私营企业经营者和自由职业者等。写字楼客户主要面向国际国内知名企业和政府办事机构等。

### 3) 运营情况

报告期内，公司的房地产开发业务发展态势稳健，公司房地产开工、竣工、结算及销售情况如下：

单位：万平方米、亿元

年度	开工面积	竣工面积	结转面积	销售面积	销售签约额
2022 年度	98.72	206.35	124.42	91.63	325.33
2023 年度	32.79	159.15	116.58	113.36	232.84
2024 年度	40.88	111.93	110.27	67.22	134.68

2022 年度，公司房地产全年实现结转面积 124.42 万平方米，同比减少 32.14%，其中商品房结转面积 119.94 万平方米，同比减少 30.67%，政策性住房结转面积 4.47 万平方米，同比减少 56.89%；公司全年累计合同签约额 325.33 亿元，同比减少 12.77%，其中商品房累计合同签约额 323.18 亿元，同比减少 11.00%，政策性住房累计合同签约额 2.15 亿元，同比减少 78.19%；公司全年累计合同签约面积 91.63 万平方米，同比减少 38.02%，其中商品房累计合同签约面积 91.35 万平方米，同比减少 37.32%，政策性住房累计合同签约面积 0.28 万平方米，同比减少 86.67%。

2023 年度，公司房地产全年实现结转面积 116.58 万平方米，同比减少 6.30%，其中商品房结转面积 85.24 万平米，同比减少 27.65%，政策性住房结转面积 31.34 万平方米，同比增加 375.64%；公司全年累计合同签约额 232.84 亿元，同比减少 28.43%，其中商品房累计合同签约额 203.55 亿元，同比减少 37.02%，政策性住房累计合同签约额 29.29 亿元，同比增加 1,262%；公司全年累计合同签约面积 113.36 万平方米，同比增加 23.72%，其中商品房累计合同签约面积 96.36 万平方米，同比增加 5.48%，政策性住房累计合同签约面积 17 万平方米，同比增加 5,973%。

2024 年度，房地产全年实现结转面积 110.27 万平方米，同比减少 5.41%，其中商品房结转面积 97.84 万平米，同比增加 14.78%，政策性住房结转面积 12.43 万平方米，同比减少 60.34%；公司累计合同签约额 134.68 亿元，同比减少 42.16%，其中商品房累计合同签约额 102.46 亿元，同比减少 49.66%，政策性住房累计合同签约额 32.22 亿元，同比增加 10.00%；公司累计合同签约面积 67.22 万平方米，同比减少 40.70%，其中商品房累计合同签约面积 53.17 万平方米，同比减少 44.82%，政策性住房累计合同签约面积 14.05 万平方米，同比减少 17.35%。截至 2024 年末，公司拥有土地储备的

权益总面积 561.43 万平方米。

## （2）物业运营业务

最近三年，发行人物业运营业务收入分别为 27.86 亿元、49.93 亿元和 35.57 亿元，占营业收入的比例分别为 2.71%、4.63%和 3.21%。

截至 2024 年末，公司持有的高档写字楼、商业、产业园区等投资物业总面积为 262.2 万平方米，综合平均出租率 87%，综合平均出租单价 4.4 元/平方米/天；其中在北京核心区域持有的乙级以上高档投资性物业总面积 84.6 万平方米，综合平均出租率 90%，综合平均出租单价 9.5 元/平方米/天；京内外物业管理面积 1,909 万平方米，专业化能力、品牌知名度、出租率和收益水平多年保持北京乃至全国业内领先水平。

公司出租率在北京地区保持较高水平，公司持有的物业项目获得“全国优秀物业示范大厦”称号。通过完善的设施和优秀的服务，公司先后吸引了英特尔、日本电通、德国电信、一汽奥迪等国际知名公司的入驻，品牌效应的提升，直接带动了公司物业出租率及出租价格的提高。

**表：截至 2024 年末投资物业大厦出租情况**

单位：万平方米、元/平方米/天

物业	可出租面积	出租率	出租单价
环贸一期	8.9	90%	9.7
环贸二期	10.3	97%	9.3
环贸三期	3.2	78%	8.7
腾达大厦	6.1	90%	7.8
金隅大厦 A 座	4.1	87%	9.7
金隅大厦 B 座	3.4	67%	9.9
建材经贸、建达大厦	2.5	82%	6.4
盘古 5 号楼	10.7	32%	8.8
环渤海金岸卖场	18.6	89%	1.8
高新产业园一期	12	96%	2.2
高新产业园二期	8.5	46%	2.4
智造工场一期	7.7	95%	5.0
智造工场二期	3.9	98%	4.8
<b>合计</b>	<b>99.9</b>	-	-

#### （四）发行人房地产开发项目情况

截至 2024 年末，发行人主要的房地产开发项目主要集中于国内一、二线城市，如下表所示：

##### 1、主要已完工未售完项目

序号	项目名称	项目位置	区域分布	土地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	去化率	经营业态
1	金成裕雅苑项目	北京顺义区后沙峪镇	北京市	7.98	20.95	99.85%	住宅、仓储、车位、公共服务设施商业用房
2	金麟府项目	北京市经济技术开发区	北京市	3.77	12.29	65.60%	商品房住宅、仓储、车位
3	金港嘉园项目	北京市顺义区临空经济核心区	北京市	4.51	17.75	75.71%	保障性住宅、仓储、车位、商业
4	金林嘉苑项目	北京市房山区阎村镇	北京市	7.30	25.14	27.72%	保障房住宅、仓储、车位
5	金隅学府项目	北京市经济技术开发区	北京市	3.81	15.84	83.99%	商品房住宅、仓储、车位
6	金辰府项目	北京市昌平区北七家镇	北京市	7.10	28.01	49.76%	商品房住宅、仓储、车位
7	永丰（汇德里）	北京海淀区	北京市	5.91	14.44	81.89%	商品房住宅、仓储、车位
8	云筑家园	北京朝阳区	北京市	2.74	10.31	84.12%	商品房住宅、仓储、车位
9	房山理工大学 1 号地	北京市房山区长阳	北京市	7.81	26.41	100.00%	住宅、商业
10	金隅·时代城（含金隅环球金融中心）	呼和浩特市赛罕区敕勒川大街与腾飞路交汇处	呼和浩特市	15.01	60.69	100.00%	住宅、商业
11	长辛店项目（张郭庄）	北京市丰台区长辛店张郭庄地区	北京市	8.94	32.73	99.97%	住宅、办公、配套商业、车位
12	望京之星项目	北京市朝阳区望京花家地西里	北京市	0.73	3.61	0.88%	写字楼，配套商业，车位
13	油毡厂项目	北京市丰台区	北京市	7.08	28.98	56.60%	定向安置房
14	成都大成郡	成都市双流县西航港街道星月路 69 号	成都市	7.65	36.19	81.11%	住宅、底商、车位
15	成都珑熙郡	成都市武侯区聚龙路 999 号	成都市	3.38	15.12	79.72%	住宅、底商、车位
16	成都珑熙中心	成都市武侯区万兴路 477 号	成都市	3.65	16.83	93.63%	商业
17	成都上熙府	成都市郫都区郫筒长清路 333 号	成都市	2.90	9.39	78.33%	住宅、底商、车位
18	成都金成东府	成都市高新区崇和二街 599 号	成都市	5.50	18.23	78.59%	住宅、车位

19	成都上城郡	成都市新都区大丰蚕丛路 181 号	成都市	4.77	13.71	87.83%	住宅、底商、车位
20	成都金成西府	成都市高新区崇和一街 555 号	成都市	6.10	19.87	41.06%	住宅、车位
21	海口西溪里	海南省海口市美兰区海甸一东路	海口市	10.78	28.23	96.40%	住宅、商业
22	海口阳光郡	海南省海口市秀英区长滨路	海口市	11.72	32.41	85.62%	住宅、商业
23	杭州观澜时代 2-F/G	杭州市钱塘新区江平路	杭州市	2.22	9.37	100.00%	商业
24	金隅中铁诺德·都会森林	杭州市江干区景芳三堡	杭州市	6.48	25.79	100.00%	住宅
25	杭州-笕桥 42 号地块	杭州市上城区笕桥板块	杭州市	4.17	12.25	100.00%	住宅
26	杭州-笕桥 52 号地块	杭州市上城区笕桥板块	杭州市	3.37	11.40	100.00%	住宅
27	杭州-彭埠项目	杭州市上城区彭埠板块	杭州市	5.23	12.56	97.97%	住宅
28	南七花园项目	安徽省合肥市金寨路和望江西路交叉口	合肥市	15.89	66.08	95.17%	住宅、商业
29	合肥-包河 S1802 地块	铜陵路和淝河路交叉口东南角	合肥市	9.66	26.22	73.35%	住宅、商业、办公
30	合肥包河 S1606 地块	东二环与淝河路交叉口东南角	合肥市	15.18	50.40	94.28%	住宅、商业
31	合肥市南七文创项目	安徽省合肥市蜀山区	合肥市	3.70	15.75	45.10%	商业公寓，自持租赁
32	马鞍山项目	安徽省马鞍山市花山区佳山东麓	马鞍山市	8.29	10.88	100.00%	住宅、商业
33	宁波-高新区 GX03-01-07 地块	宁波市高新区翔云路	宁波市	3.61	10.56	90.62%	住宅
34	宁波-高新区 GX03-02-15 地块	宁波市高新区百合路	宁波市	4.28	13.67	91.14%	住宅
35	宁波-高新区 GX03-02-16 地块	宁波市高新区百合路	宁波市	4.43	13.89	91.65%	住宅
36	宁波-姚江船闸	宁波市江北区姚江大闸东南侧	宁波市	2.37	7.06	49.44%	商业
37	上海-菊园项目	上海市嘉定区菊园新区	上海市	11.23	35.70	83.32%	住宅、商业、车位
38	上海-徐行项目	上海市嘉定区徐行镇	上海市	4.03	10.15	88.63%	住宅、自持租赁、车位
39	杨浦 R-09 项目	上海市杨浦区	上海市	3.40	12.88	69.93%	住宅、车位
40	重庆时代都汇项目	重庆市南岸区茶园组团	重庆市	19.86	90.73	83.67%	住宅、办公、配套商业、车位
41	重庆南山郡	重庆市南岸区黄桷垭组团	重庆市	45.08	57.42	67.73%	住宅、配套商业、车位
42	南京 G20（九龙湖）	江苏省南京市江宁区诚信大道与长亭街交界处	南京市	5.74	21.79	89.41%	居住、商业

43	南京奶牛场项目 G37	南京市江浦镇	南京市	4.46	10.42	98.83%	住宅
44	南京奶牛场项目	南京市江浦镇	南京市	13.93	32.96	94.89%	住宅、配套商业
45	南京 G79 项目	江苏省南京市栖霞区	南京市	2.96	10.77	97.39%	居住用地
46	青岛镇江路项目	山东省青岛市市北区镇江路 12 号	青岛市	5.40	28.47	90.97%	住宅、商业、公寓、车位
47	唐山-金岸红堡 A02 项目	唐山市路南区	唐山市	7.51	20.96	66.79%	住宅、商业
48	唐山-曹妃甸 E-02-02 项目	河北省唐山市曹妃甸区	唐山市	6.91	12.51	70.75%	住宅、商业
49	唐山-冀东水泥集团水机技校	银河路以东、公交银河路首末站以南、大庆道以北区域	唐山市	1.26	2.76	0.00%	商业
50	唐山-启新 C01 项目	河北省唐山市路北区	唐山市	4.81	17.09	64.42%	住宅、商业
51	清河安宁庄地块(北陶)	北京市海淀区	北京市	6.89	19.22	85.13%	共有产权房
52	清河安宁庄地块(东陶)	北京市海淀区	北京市	4.51	15.84	87.78%	共有产权房
53	西三旗建材城中路地块(鸡场)	北京市海淀区	北京市	1.47	4.64	92.27%	共有产权房
54	天津津辰项目(013 号地)	北辰区新峰路与天和道交口西北侧	天津市	5.88	18.08	51.80%	住宅
55	承德-金隅府	承德鹰手营子矿区	承德市	4.89	11.32	70.69%	住宅、商业
56	桥湾苑项目	天津市红桥区红旗北路与邵公庄大街交口东北侧	天津市	0.79	5.35	100.00%	住宅、商业
57	迎顺大厦项目	天津市南开区迎水道与苑中路交口	天津市	1.23	6.95	29.12%	住宅、商业、办公
58	金岸世铭项目	唐山市路南区	唐山市	5.16	19.00	97.71%	住宅、商业
59	金岸红堡项目一期	唐山市路南区	唐山市	2.59	10.47	77.26%	住宅、商业
60	金岸红堡项目一期 4 区	唐山市路南区	唐山市	4.73	12.32	98.56%	住宅、商业
61	金岸红堡项目 A03 地块	唐山市路南区	唐山市	4.92	12.17	97.92%	住宅、商业
62	启新 1889 项目 C-05 地块	唐山市路北区	唐山市	1.58	2.69	97.41%	住宅
63	启新 1889 项目 C-06 地块	唐山市路北区	唐山市	4.63	18.73	77.09%	住宅、商业

注 1：库存去化率=截至 2024 年末已售面积÷总可售面积；

注 2：截至 2024 年末，受发行人推盘节奏以及当地市场景气度等影响，望京之星、迎顺大厦、金林嘉苑、成都金成西府、天津津辰项目、金辰府、宁波-姚江船闸等项目去化率相对较低。

## 2、主要在建项目

序号	项目名称	项目位置	区域分布	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	经营业态	总投资额 (亿元)	后续投资 (亿元)	预计完工时间
<b>商品房</b>									
1	上城郡项目	北京昌平区	北京市	27.82	40.15	住宅	96.72	11.67	2025 年 1 月
2	平坊村项目（怡朗佳园）	北京昌平区	北京市	7.97	28.89	住宅	65.30	15.25	2025 年 6 月
3	金住项目（云筑二期）	北京市朝阳区	北京市	3.45	13.85	住宅	59.49	6.41	2025 年 7 月
4	北京市朝阳区奶西项目	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村	北京市	3.19	10.47	住宅	52.21	9.20	2025 年 5 月
5	云华里（686/687）项目	北京市朝阳区十八里店朝阳港	北京市	4.77	17.74	居住用地、托幼用地	93.88	27.30	2026 年 12 月
6	合肥-山湖云筑项目	蜀山区樊洼路以南、社岗路以西	合肥市	7.56	18.59	住宅、商业	26.32	2.35	2025 年 3 月
7	宁波东部新城项目	东部新城核心区以东片区	宁波市	3.69	12.29	住宅、商业	37.00	1.85	2025 年 10 月
8	上海桃浦项目	上海市普陀区桃浦科技智慧城	上海市	1.84	7.50	住宅	33.87	10.01	2027 年 6 月
9	重庆新都会项目	重庆市南岸区茶园组团	重庆市	38.10	220.44	住宅、商业	201.17	124.80	2027 年 12 月
10	青岛-金玉府	即墨创智新区	青岛市	18.98	41.72	住宅、商业	47.54	5.35	2025 年 12 月
11	常州钟楼项目	江苏省常州市钟楼区	常州市	5.89	16.11	住宅、配套商业	28.55	3.70	2025 年 3 月
12	紫京四季 G88	江苏省南京市江宁区	南京市	6.92	19.50	住宅	48.50	2.96	2026 年 1 月
13	苏州锦溪街项目	江苏省苏州市工业园区	苏州市	4.94	11.90	住宅	41.56	8.67	2025 年 12 月
14	天津空港地块	天津市空港经济区揽翠路与东六道交口西北侧	天津市	13.23	28.91	住宅	85.46	4.02	2025 年 12 月
15	天津金钟地块	天津市金钟公路与祝捷路交口西北侧	天津市	19.01	53.37	住宅、商业	70.26	8.09	2025 年 12 月
16	天津津辰项目（水泥厂二分厂）	天津市北辰区文庆道与朝阳路交口西南/北处	天津市	4.67	11.14	住宅、商业	16.21	2.93	2025 年 9 月
17	天津津辰项目（水泥厂三分厂）	天津市北辰区文庆道与朝阳路交口西南/北处	天津市	8.20	23.10	住宅、商业	30.80	2.26	2026 年 9 月
18	唐山-启新 C02 项目	河北省唐山市路北区	唐山市	4.22	14.60	住宅、商业	15.57	3.00	2025 年 6 月
19	唐山-启新 C04 项目	河北省唐山市路北区	唐山市	0.78	0.68	服务设施用地	0.64	0.01	2025 年 12 月

20	唐山金隅乐府项目	唐山市路北区北新东道与大成路交叉口东北角	唐山市	16.59	30.46	住宅、商业	34.48	2.22	2025 年 12 月
21	唐山-冶金矿山 A01	河北省唐山市路北区	唐山市	4.59	15.80	住宅	17.20	6.75	2025 年 6 月
	<b>商品房小计</b>			<b>206.41</b>	<b>637.21</b>		<b>1,102.73</b>	<b>258.80</b>	
<b>保障房</b>									
1	康惠园定向安置房项目 7、21 号楼	朝阳区三间房乡	北京市	-	6.05	定向安置房	7.97	3.69	2025 年 6 月
	<b>保障房小计</b>			<b>-</b>	<b>6.05</b>		<b>7.97</b>	<b>3.69</b>	
<b>合计</b>				<b>206.41</b>	<b>643.26</b>		<b>1,110.70</b>	<b>262.49</b>	

注：1、“土地面积”列载明的土地面积为对应项目取得的国有土地使用证（或房地产权证）上记载的土地面积；就未取得相应的国有土地使用证的项目，则在“土地面积”列载明土地出让合同中记载的土地面积；

2、总投资额主要包括土地费用、建安费、管理费、财务费以及税费等；

3、后续投资额=总投资额-截至 2024 年末累计投资额。

### 3、主要拟开发项目

序号	项目名称	项目位置	区域分布	土地面积（万平方米）	建筑面积（万平方米）	经营业态	总投资额（亿元）	拿地时间	（预计）开工时间	预计开售时间	预计完工时间
1	唐山-冶金矿山 A02	河北省唐山市路北区	唐山市	8.7	29.87	居住用地	29.82	2020 年 12 月	2025 年 7 月	2026 年 1 月	2027 年 12 月
2	唐山-启新 C03	河北省唐山市路北区	唐山市	3.57	7.14	居住用地	9.57	2023 年 11 月	2025 年 6 月	2026 年	2027 年 6 月
3	北京-花溪云锦佳苑	北京市通州区临河里街道	北京市	2.15	7.36	住宅、商业	21.34	2024 年 11 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2026 年 12 月
4	隅颂佳苑	北京市丰台区樊羊路与育仁南路交汇处东北侧	北京市	2.16	8.14	居住用地	41.15	2024 年 10 月	2025 年 3 月	2025 年 4 月	2027 年 6 月
5	唐山-冶金矿山 A03	河北省唐山市路北区	唐山市	5.27	12.26	住宅、商业	11.36	2024 年 12 月	2025 年 6 月	2025 年 10 月	2027 年 5 月

### 4、土地储备情况

报告期内，发行人获取的土地情况如下：

序号	项目（宗地）名称	位置	土地用途	项目土地面积（平方米）	规划容积率面积（平方米）	土地金额（万元）	获取方式	获取时间	权益比例
1	北京市朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1303-685、694 地块 R2 二类居住用地	北京市朝阳区	二类居住用地	34,502	86,256	388,000	挂牌	2022/5/31	49%
2	海淀区西北旺镇永丰产业基地 HD00-0403-0004、0005 地块，R2 二类居住用地及 A33 基础教育用地	北京市海淀区	二类居住用地、基础教育用地	55,860	86,350	450,000	参股	2022/6/28	34%
3	北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造 29-321 地块 R2 二类居住用地	北京市朝阳区	二类居住用地	31,921	70,864	323,150	挂牌	2022/11/29	100%
4	苏州市工业园区锦溪街东、西洛巷南地块	苏州市工业园区	二类居住用地	49,479	74,219	289,658	挂牌	2023/11/29	60%
5	唐山市路北区启新水泥厂区域 C-03 地块	唐山市路北区新华东道北侧	二类居住用地	35,687	71,374	44,252	拍卖	2023/11/29	100%
6	上海市普陀区桃浦科技智慧城（W06-1401 单元）061-02、065-01 地块	上海市普陀区桃浦科技智慧城	二类居住用地	18,411	46,029	227,700	挂牌	2023/12/5	100%
7	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	朝阳区十八里店	居住、托幼	47,662	125,853	638,000	挂牌	2024.6.25	100%
8	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	丰台区看丹街道	居住	21,608	54,019	270,000	挂牌	2024.10.31	100%
9	通州区土桥中路西侧棚户区改造项目 FZX-0202-6025 地块 R2 二类居住用地	通州临河里街道	居住	21,536	47,379	119,600	挂牌	2024.11.5	100%
10	唐山冶金矿山机械厂 A-03 地块	唐山市路北区，缸窑路以西、建华东道以北	居住	52,696	84,313	50,546	拍卖	2024.12.17	55%

## （五）发行人所在行业状况

### 1、水泥及相关业务

#### （1）水泥行业主要影响因素

##### 1) 社会固定资产投资

水泥是国民经济建设的重要基础原材料，水泥产品广泛应用于工业、农业、交通、水利、国防、民用等各种类型的建筑工程。水泥行业作为国民经济建设的传统建筑材料行业，属于典型的投资拉动型行业，与全社会固定资产投资有着十分密切的关系。同时，水泥行业属于资源、能源消耗型行业，其发展与石灰石、煤炭、电力等相关产业的发展状况密切相关。

2022 年，全国固定资产投资（不含农户）572,138 亿元，比上年增长 5.1%；比 2020 年度增长 4.94%，两年平均增长 2.44%。全年房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%。其中住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。2022 年受经济下行压力持续加大、房地产市场继续探底等多重因素冲击，水泥需求低迷且贯穿全年。全年全国水泥产量 21.30 亿吨，较上一年下降 10.5%。低迷的水泥市场需求，使得全国水泥市场价格持续下跌，反观原燃材料煤炭价格却上涨明显，在水泥量价齐跌、成本高涨的双向挤压背景下，行业利润出现较大幅度的下滑。

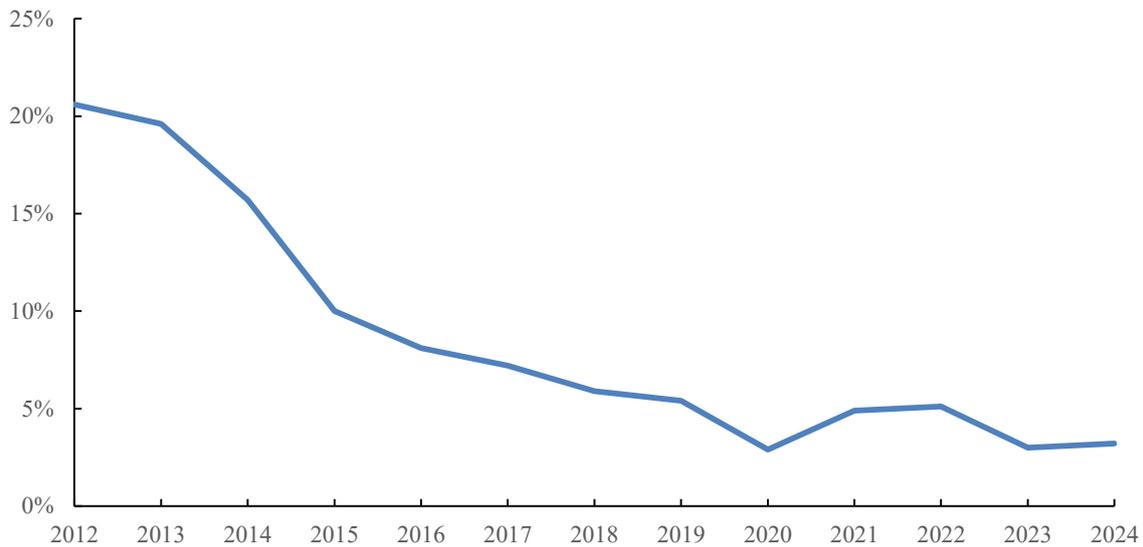
2023 年，全国固定资产投资（不含农户）503,036 亿元，比 2022 年增长 3.0%。全年房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%。其中住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。2023 年房地产行业进入深度调整阶段，虽然基础设施建设、制造业保持稳中有增的发展态势，但难以弥补下降空间，房地产行业对水泥需求的拖累依旧非常明显，因此水泥需求总量仍呈下降趋势。水泥需求总体表现为“需求不足，预期转弱，淡旺季特征弱化”。2023 年全年全国水泥产量为 20.23 亿吨，较上一年下降 0.7%。这表明水泥市场需求依然低迷，持续对行业产量形成压制。受水泥市场需求持续低迷以及企业销售策略在竞争与竞合间不断切换，2023 年国内水泥市场价格走势总体呈现前高后低、震荡调整的走势。

2024 年，中国房地产市场整体仍呈现调整态势。随着中央政治局会议明确提出“促进房地产市场止跌回稳”，房地产市场在政策组合拳作用下积极变化增多，市场信心逐

步提振。

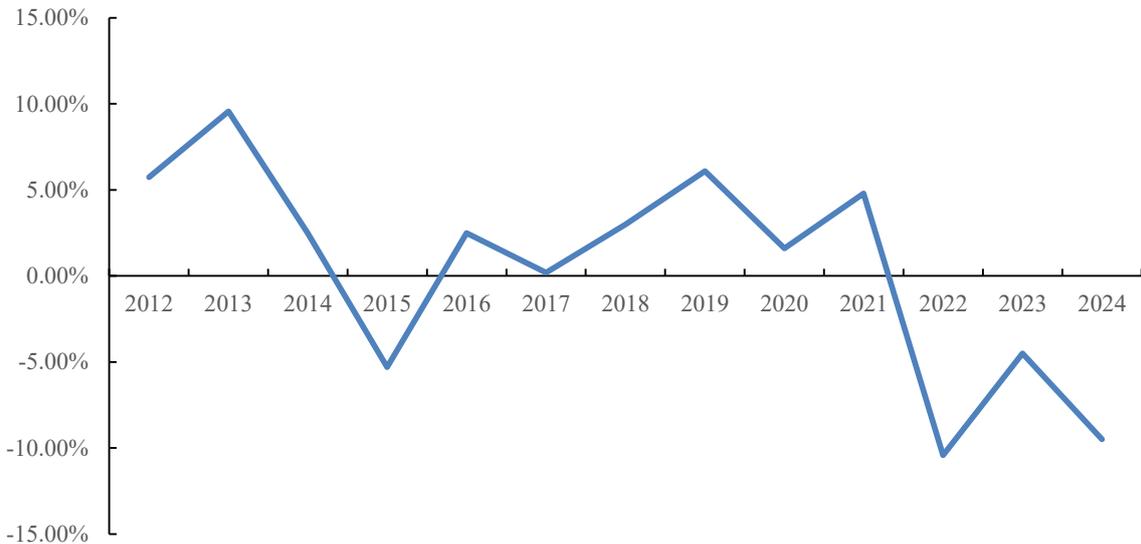
2024 年，全国固定资产投资（不含农户）514,374 亿元，比上年增长 3.2%。2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。2024 年，我国房地产市场整体仍呈现调整态势，水泥市场需求延续近两年总体走势，继续受下游地产投资缩减和基建工程项目放缓影响，全国及各主要消费区域水泥需求均大幅下滑。受国内水泥市场需求大幅下滑、供给端收缩变化及企业市场策略的调整，2024 年水泥市场价格行情总体呈现“上半年低迷徘徊、下半年逐步回升、波动较为频繁”的复杂走势特征。

2012 年度至 2024 年度固定资产投资完成额累计同比增速情况如下图所示：



数据来源：WIND 资讯，国家统计局

2012 年度至 2024 年度中国水泥产量同比增速情况如下图所示：



数据来源：WIND 资讯，国家统计局

2024 年水泥需求持续低迷，2024 年全国规模以上企业的累计水泥产量 18.25 亿吨，同比下降 9.5%。水泥产量创下十五年的最低值。从区域角度来看，全国六大区域的水泥产量均较去年同期有较大的下滑。其中，东北、华东地区的下滑幅度均超过了两位数，分别达到 13.7%和 11.5%；华北地区的下滑幅度最小，但也达到了近 5.6%的较大降幅。

## 2) 国家宏观调控及环保政策影响

水泥行业属于高能耗、重污染行业，其主要污染排放物，能源消耗和环境污染给国民经济可持续发展、节能环保带来压力。因此，水泥行业亦受到国家宏观政策调控和环境保护措施因素的影响。

2018 年水泥市场价格高位稳定运行的主要原因依旧是在需求平稳的情况下，供给压缩明显，中央坚持以供给侧结构性改革为主线不动摇。为换回碧水、蓝天、净土，污染防治攻坚战不断发力，在节能减排、错峰生产、矿山综合整治、运输治理等多个环保政策的实施与推动下，水泥的产能发挥被制约。一边是需求平稳，一边是供给收缩，我国水泥市场总体供需矛盾得到了明显改善，多数地区库存水平全年处于低位运行。

2020 年，面对复杂的国内外社会环境，为抑制经济下行，我国继续加强宏观政策逆周期调节力度，加快“六保”“六稳”政策落地，落实各项重大改革举措，充分发挥中

国超大规模市场优势和内需潜力，构建国内循环为主、国内国际双循环相互促进的新发展格局，多措并举巩固经济复苏向好态势。积极的财政政策和稳健的货币政策持续显效发力，克服了汛情和外部不利影响，分阶段、有节奏、有针对性地推出一系列政策举措，经济快速回暖。尤其是水泥相关的固定资产投资、房地产投资、基建投资指标快速回升明显，使得 2020 年全年我国水泥需求总量未受影响，继续保持在 23~24 亿吨的高位平台期。

2021 年是十四五开局之年，也是我国开启“双碳”行动的元年，水泥行业面对“需求减弱、环保能效加码、成本大幅上升、减碳创新投入”等诸多挑战，水泥市场经历了数次“急转弯”，全国水泥需求和供给均出现异常波动。一方面，全国水泥市场需求受固定资产投资、房地产和基建投资增速大幅趋降影响，呈现出“需求减弱，前高后低，压力加剧”的特征。另一方面，供给端受“能耗双控、限电限产、煤价飙升”的影响，供给不足，成本大幅上涨，使得全国水泥市场价格出现“先抑后扬”的“V”型大幅波动走势。全年水泥行业效益总体水平同比虽有减弱，韧性犹在，行业利润依旧处于历史较好水平。

## （2）水泥价格变动情况及利润水平

2019 年全国 PO42.5 水泥价格指数 439 元/吨，比 2018 年的 427 元/吨上涨 11 元/吨，同比增长 2.67%，价位创历史新高。2019 年全年全国水泥价格基本延续了 2018 年整体走势，价格高位运行，四季度创历史新高。2020 年前三季度，水泥市场价格呈现“高开低走，但总体价位处于高位，局部出现深度下调”的特征。在“超长梅雨天气”和内外不利因素的影响下，国内水泥市场需求阶段性下滑严重，企业库存持续高位运行、压力空前，而多数地区水泥价格仍然保持在相对合理水平。2020 年第四季度整体表现为“环比上涨、同比下降”的特点，主要原因是四季度水泥需求总体保持快速增长，支撑水泥价格环比持续回升。

2020 年水泥行业经济运行表现为“急下滑、快恢复、趋稳定”的特征。水泥产销量实现同比增长由负转正，2020 年全年水泥产量达到 23.77 亿吨，同比增长 1.6%，保持高位平台期。水泥价格处于高位震荡，呈现出“先跌后扬”的“V”字型走势，价位水平与 2019 年相当，行业实现利润 1,833 亿元，基本看齐 2019 年。水泥行业依旧保持了稳健发展态势。

根据中国水泥协会数字水泥网监测，2021 年全国水泥市场平均价格 486 元/吨，比 2020 年增长 10.7%，在生产成本大幅上涨和供给收缩的背景下，水泥价格整体上移，价位创历史新高。从全年来看，水泥价格呈现出“先抑后扬”的走势。

2022 年，全国水泥市场价格“高台跳水”后陷入震荡调整行情。根据数字水泥网监测数据显示，全年水泥市场平均价为 466 元/吨（到位价，下同），同比下跌 4.2%，虽然跌幅不大，但考虑煤炭价格大幅上涨，水泥制造成本大幅上移，相对于行业效益而言，实际水泥价格水平跌回至 2017 年水平。从月度价格走势看，前四个月，国内水泥市场价格持续保持在 500 元/吨以上较好水平。自五月份开始，价格开启一路狂泄走势，直至七月，价格跌到 415 元/吨底部进行盘整；八月中旬，价格呈现小幅震荡上行态势，但走势并不稳定，在九月份再次出现震荡回落行情；十至十一月，尽管价格维持上调走势，但幅度较小，且时间较短，进入十二月份，价格便出现提前回落走势。

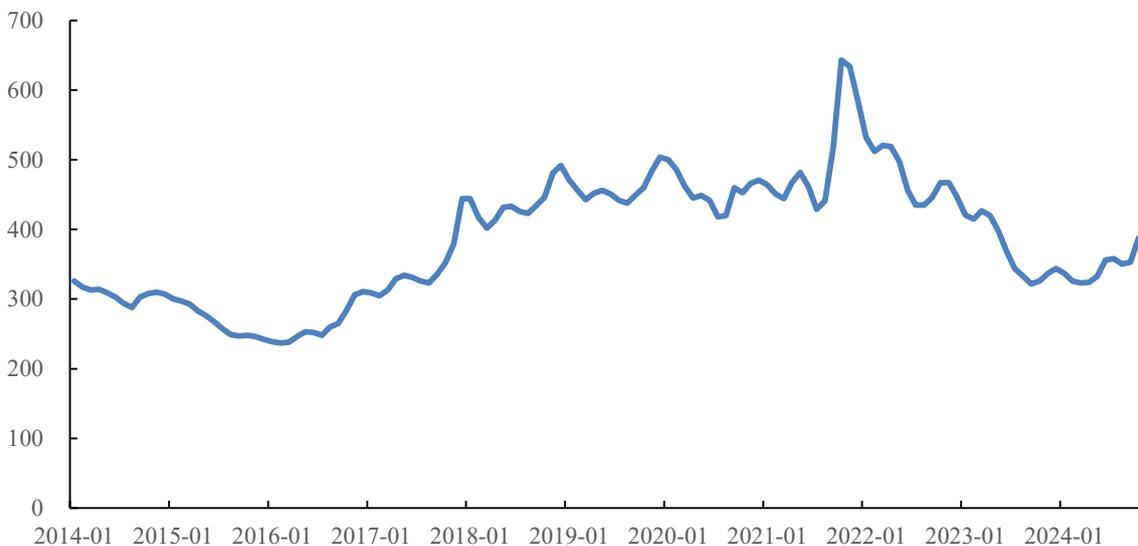
2023 年，国内水泥市场价格走势总体呈现前高后低，震荡调整走势。据中国水泥协会数字水泥网统计数据显示，2023 年全国水泥市场平均成交价为 394 元/吨（P.O42.5 散到位价，下同），同比大幅回落 15%，价格处于近六年最低水平。全年水泥价格低位弱势震荡调整的主要原因：一方面是市场需求持续低迷。由于房地产新开工面积同比降幅不断扩大，以及基建项目受资金短缺制约，施工进度缓慢，水泥需求表现持续疲软，库存居高不下。另一方面，企业销售策略在竞争与竞合间不断切换。因市场供需矛盾突出，企业销售压力较大，特别是进入下半年，各地企业均不希望丢失市场份额，价格竞争激烈，但由于价格过低导致面临亏损，企业又通过错峰生产等措施，推动价格阶段性小幅修复上调，在切换过程中竞争大于竞合，促使水泥价格底部震荡调整成为主旋律。

2024 年，水泥市场价格行情总体呈现“上半年低迷徘徊、下半年逐步回升、波动较为频繁”的复杂走势特征。根据数字水泥网监测数据显示，全国水泥市场平均价格为 384 元/吨，同比回落 2.6%。水泥价格波动的主要原因：一是国内水泥市场需求的大幅下滑，需求同比下降 10%，房地产新开工面积持续深度调整，同时受资金短缺影响，在建重点工程项目和房建项目的恢复不及预期。特别是在下半年，地方化解债务压力导致市政项目数量大幅减少，进一步扩大了水泥需求的同比跌幅；二是水泥市场供给端的收缩变化与调整。由于市场供需关系持续恶化，一季度多数地区的水泥市场都陷

入了充分竞争的状态。二季度在各地主导企业的积极引领下，通过不断加大错峰生产力度，供给端得到了有效的管控，从而影响了水泥的价格走势。三是企业市场策略的调整。面对激烈的市场竞争，企业逐渐从充分竞争转向加深合作，盈利改善诉求成为各企业策略的主导。因此，降价抢量、“价格战”的行为明显减少，这种策略调整也对水泥价格产生了积极影响。

2014 年至 2024 年全国 42.5 级散装水泥平均销售价格情况如下图所示：

单位：元/吨



数据来源：WIND 资讯，国家统计局

## 2、商贸物流业务

### （1）商业贸易

钢材、煤炭以及化工产品贸易因其贸易量大、交易金额大等特点，在大宗商品流通行业中占据主要地位。

钢材贸易企业在中国钢铁业中扮演着钢厂和最终消费终端之间资金和物资的中转者、钢厂大批量少批次生产特征和消费终端多批次小批量需求矛盾的解决者等重要角色，是整个钢铁供应链不可或缺的角色。近年来，随着钢铁行业整体产能过剩，供给过剩环节日益突出，钢价进入下行通道。作为市场“蓄水池”作用的钢贸商，一方面要面对钢厂供给居高不下、市场价格变动频繁，下游需求又相对疲软的重重压力；另一方面还要面对钢厂不断加大直供企业开发力度，进一步挤压生存空间的挑战；传统

的钢贸体系亟待改革。

我国煤炭中部多、东部少、北方多、南方少。山西、陕西、内蒙古三省产量超过全国总量的一半，而消费地区除了在这些煤炭产区外也集中在东部沿海和南方几个缺煤省，跨区域调煤为煤炭贸易创造了良好的市场机会。加之煤炭的进出口贸易需求，内贸加外贸使中国煤炭总贸易量在世界范围内首屈一指。但是从 2012 年开始，受经济增速放缓的影响，耗煤行业对煤炭的需求减弱，但煤矿产量仍然不断增加。与此同时，国际市场也在时刻影响着国内市场，欧洲、日、韩等国受经济危机的影响，对煤炭的需求偏弱，近年更是大有清洁能源代替动力煤之势，一些国外的煤炭生产商和出口商纷纷将目光投向亚洲市场。煤炭市场的供不应求，加之外煤低价倾销，煤炭价格持续下滑，导致贸易商的利润空间不断被压缩。2013 年起，国家发改委取消对电煤的价格干预，煤炭市场的放开可以促进市场的公平竞争和良性发展。随着市场载体的不断完善，全国性的煤炭交易中心陆续建立，现货交易和线上交易的不断推广，煤炭贸易市场朝成交透明化、操作规范化的方向不断发展。此外，焦炭和动力煤先后走进期货市场，这使得煤贸商有机会也可以随时参与进来，利用新的交易方式减小交易风险。

石油和化学工业作为我国重要的基础产业和支柱产业之一，在国民经济中占有重要的地位。随着我国经济的高速增长，国内纺织品、塑料制品内外贸的迅速增长，对化纤、橡胶和塑料产品的需求有一定提升，从而带动了化工原料的需求。目前，化工行业的产品面临向高技术含量、高附加值的方向发展，化工贸易行业则正在紧跟产业步伐，发掘新材料、新产品的潜在贸易空间，布局采购和销售网络，同时扩宽自身供应链上下游，提供综合供应链服务模式以提高贸易服务的综合附加值。

商贸物流是与批发、零售、住宿、餐饮、居民服务等商贸服务业及进出口贸易相关的物流服务活动，现代化的商贸物流体系是发展国际化大都市相适应的现代商贸体系的重要组成部分，在推进我国商贸业现代化、实现物流合理化、降低社会流通成本、完善城市功能、实现可持续发展中具有重要的意义。社会消费品零售总额衡量了商贸行业市场的容量。近年来，随着我国国民经济的发展和城乡居民生活水平的迅速提高，我国的商贸业获得了较大的发展，商品流通规模不断扩大。2022 年度、2023 年度及 2024 年度，我国社会消费品零售总额同比增长分别为-0.2%、7.2%及 3.5%。我国商贸行业的良好发展态势为商贸物流的发展提供了持续的增长空间。

## （2）物流

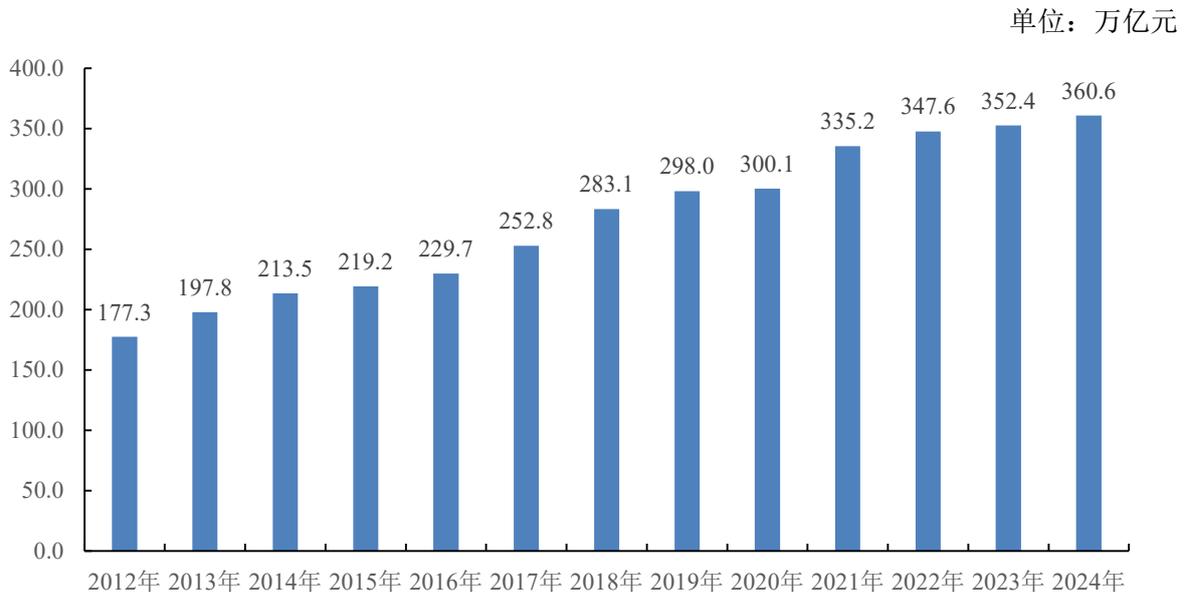
自 2009 年国务院印发《物流业调整和振兴规划》以来，我国物流业保持较快增长，服务能力显著提升，基础设施条件和政策环境明显改善，现代产业体系初步形成，物流业已成为国民经济的重要组成部分。

2022 年全国社会物流总额 347.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.4%，物流需求规模再上新台阶，实现稳定增长。从构成看，工业品物流总额 309.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.6%；农产品物流总额 5.3 万亿元，增长 4.1%；再生资源物流总额 3.1 万亿元，增长 18.5%；单位与居民物品物流总额 12.0 万亿元，增长 3.4%；进口货物物流总额 18.1 万亿元，下降 4.6%。

2023 年全国社会物流总额 352.4 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.2%，增速比上年提高 1.8 个百分点。物流需求规模持续恢复向好，增速稳步回升。从构成看，农产品物流总额 5.3 万亿元，按可比价格计算，同比增长 4.1%；工业品物流总额 312.6 万亿元，增长 4.6%；进口货物物流总额 18.0 万亿元，增长 13.0%；再生资源物流总额 3.5 万亿元，增长 17.4%；单位与居民物品物流总额 13.0 万亿元，增长 8.2%。

2024 年全国社会物流总额 360.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%，增速比上年提高 0.6 个百分点。物流运行总体平稳、稳中有进，物流需求有所回暖。从构成看，农产品物流总额 5.5 万亿元，按可比价格计算，同比增长 4.0%；工业品物流总额 318.4 万亿元，增长 5.8%；进口货物物流总额 18.4 万亿元，增长 3.9%；再生资源物流总额 4.4 万亿元，增长 15.7%；单位与居民物品物流总额 13.9 万亿元，增长 6.7%。

2012 年度至 2024 年度全国社会物流总额情况如下图所示：



国际通行以全社会的物流总费用占 GDP 的比例来评价整个经济体的物流效率，社会物流总费用占 GDP 的比例越低表示该经济体物流效率越高、物流发展水平越发达。以此指标计算，2021 年我国社会物流总费用占当年 GDP 的比例约为 14.6%，比上年下降 0.1 个百分点。物流园区为我国现代物流发展中产生的新型业态，近年来发展蓬勃。“十一五”以来，我国物流园区快速发展，出现货运服务、生产服务、商贸服务、综合服务和专业品类服务等多种类型，形成不同物流需求与多种服务方式有机对接的平台。

### 3、房地产开发

我国正处于工业化和快速城市化的重要发展阶段，国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，快速城市化带来的新增城市人口的住房需求，人们居住水平不断提高带来的改善性住房需求，这些因素构成了我国房地产市场在过去十几年快速发展的原动力，同时也是未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。2011 年国务院指出要确保 2011 年 1,000 万套保障性住房建设用地。“十二五”规划中提出，“十二五”时期，国家将投入建设 3,600 万套保障房。“十三五”规划提出要健全住房供应体系，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居，促进房地产市场健康发展。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地

产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。

中国房地产行业保持了十几年的良好发展，已成为国家经济的重要支柱之一。2009 年至 2013 年，房地产行业经历了金融危机后出现复苏，房地产开发投资同比从 2009 年度的 36,241 亿元迅速增长至 2013 年度的 86,013 亿元，年均复合增速达到 24.12%。

2014 年，我国房地产市场进入调整期，全年房地产开发投资 95,036 亿元，较 2013 年度仅增长 10.50%，创近年以来新低。住宅开发投资增速由 2013 年度的 19.4% 大幅下降至 9.2%，住宅新开工面积由 2013 年度的 14.6 亿平方米降至 12.5 亿平方米，为 2010 年以来最低。2014 年度全国商品房销售面积 12.06 亿平方米，其中，住宅销售面积 10.52 亿平方米，销售金额 6.24 万亿元，较 2013 年度分别下降 9.1% 和 7.8%。

2015 年，我国房地产市场增速进一步回落，全年全国房地产开发投资 95,979 亿元，比上年名义增长 1.0%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 64,595 亿元，增长 0.4%，增速回落 0.3 个百分点。

2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程；受宽松货币环境、阶段性供求紧张及地价上涨影响，热点城市房价涨幅显著，调控收紧后价格趋稳；市场成交全年高位运行，成交结构明显上移；一、二线土地市场高热。据国家统计局数据显示，2016 年全国房地产开发投资 102,581 亿元，比上年名义增长 6.9%，其中住宅投资 68,704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，限购限贷限售多管齐下，调控持续收紧。同时大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

2018 年是房地产周期回归的一年，伴随着棚改货币化进程的放缓，总体市场景气逐步见顶回落。从中央到地方一再强调房地产市场调控政策不放松。7 月 31 日中共中央政治局会议提出，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。这也是中央首次明确提出“坚决遏

制房价上涨”，由此导致潜在购房者的预期急转直下，房地产市场迅速降温，下行趋势明显。虽然房地产开发商开始加速推盘，但是由于按揭贷款利率处在高位，购房需求遭到了一定的抑制，住宅销售市场并不乐观。棚改货币化的进一步收紧也减少了部分城市的需求，在需求有限的背景下，销售数据开始走弱。

2020 年，“房住不炒”与“三稳”仍是主基调，但由于对冲“六保”等需要，货币宽松力度较大，加之多地政府上半年也出台扶持政策托底楼市，使得销售持续超预期；其中长三角、大湾区、西北及部分地区核心城市表现火热，部分城市房价短期涨幅较大，但其余地区和二线的郊区以价换量是多数，区域分化加剧。

据国家统计局数据显示，2020 年全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比上年回落 2.9 个百分点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比上年回落 6.3 个百分点。2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926.759 万平方米，比上年增长 3.7%，增速比上年回落 5.0 个百分点。其中，住宅施工面积 655,558 万平方米，增长 4.4%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，下降 1.2%。其中，住宅新开工面积 164,329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91,218 万平方米，下降 4.9%。其中，住宅竣工面积 65,910 万平方米，下降 3.1%。2020 年，房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，比上年下降 1.1%，降幅比上年收窄 10.3 个百分点；土地成交价款 17,269 亿元，增长 17.4%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。2020 年末，商品房待售面积 49,850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。2021 年，房地产开发企业房屋施工面积 975,387 万平方米，比上年增长 5.2%。其中，住宅施工面积 690,319 万平方米，增长 5.3%。房屋新开工面积 198,895 万平方米，下降 11.4%。其中，住宅新开工面积 146,379 万平方米，下降 10.9%。房屋竣工面积 101,412 万平方米，增长 11.2%。其中，住宅竣工面积 73,016 万平方米，增长 10.8%。2021 年，

商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2022 年全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10%，其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 75.7%，比去年提高 0.4 个百分点。房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639,696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。2022 年，房地产开发企业土地购置面积 10,052 万平方米，比上年下降 53.4%；土地成交价款 9,166 亿元，比去年下降 48.4%。商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%；其中，住宅销售面积比上年下降 26.8%，办公楼销售面积下降 3.3%，商业营业用房销售面积下降 8.9%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%；其中，住宅销售额比上年下降 28.3%，办公楼销售额下降 3.7%，商业营业用房销售额下降 16.1%。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年增长 10.5%。

2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%；房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.2%，其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%；房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%；房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。2023 年，房地产开发企业到位资金 127,459 亿元，比上年下降 13.6%。其中，国内贷款 15,595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41,989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43,202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21,489 亿元，下降 9.1%。

2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。2024 年，新建商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末，商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。2024 年，房地产开发企业到位资金 107,661 亿元，比上年下降 17.0%。其中，国内贷款 15,217 亿元，下降 6.1%；利用外资 32 亿元，下降 26.7%；自筹资金 37,746 亿元，下降 11.6%；定金及预收款 33,571 亿元，下降 23.0%；个人按揭贷款 15,661 亿元，下降 27.9%。

## （六）发行人面临的竞争状况、经营方针及战略

### 1、发行人面临的竞争状况

#### （1）水泥及相关业务

国家进一步鼓励水泥行业整合，为大型水泥企业及各大区域水泥龙头企业的发展提供了有利条件。同时，在环保力度不断提高的背景下，小型水泥企业工艺落后，生产成本相对较高，市场议价能力较弱，面临较大的落后产能淘汰压力，因此，预计行业集中度将进一步提高，产能结构逐渐优化。

在我国水泥企业具有区域性的发展特点，企业均受区域销售半径的限制，在各自区域内形成区域性竞争优势。水泥行业正在重点落实加强行业管理力度等工作，优势企业通过并购、参股、兼并不符合准入条件的落后产能，提高产业集中度。《水泥工业“十二五”发展规划》（工信部规[2011]513 号）中指出，“十二五”期间水泥工业加快转变水泥工业发展方式，大力推进节能减排、兼并重组、淘汰落后和技术进步，提高水泥工业发展质量和效益，促进水泥工业转型升级。2013 年 10 月，国务院发布《化解产能严重过剩矛盾的指导意见》，指出将着力发挥市场机制作用，完善配套政策，“消化一批、转移一批、整合一批、淘汰一批”过剩产能；并提出在 2014 年底完成“十二五”水泥行业淘汰落后产能 3.7 亿吨的目标任务并在 2015 年底前再淘汰水泥（熟料及粉磨

能力) 1 亿吨的要求。截至目前, 我国淘汰落后和化解过剩产能取得积极进展, 据工信部消息, 2018 年, 工信部深入推进水泥行业供给侧结构性改革, 化解过剩产能取得初步成效。2018 年底, 全国水泥熟料总产能 17.16 亿吨, 同比减少 5,400 万吨, 在 2017 年首次由升转降基础上继续降低。全年水泥熟料产量 14.22 亿吨, 产能利用率逐渐趋向合理。2018 年水泥行业共实施产能减量置换项目 14 个, 涉及产能 2500 万吨以上, 当年新建项目数量明显减少。各地企业采取节能降耗、停窑检修等停窑限产措施, 有效的抑制了供给端的盲目扩张, 对于控制产能发挥、稳定供需平衡发挥了积极的作用。2019 年基础设施补短板项目加强, 房地产投资维持较高水平, 对水泥需求提供了较强支撑, 全年水泥熟料产量 15.2 亿吨, 同比增长 6.9%, 水泥产量 23.3 亿吨, 同比增长 6.1%。2020 年全国规模以上企业水泥产量 23.77 亿吨, 同比增长 1.63%, 全国熟料产量 15.79 亿吨, 同比增长 3.07%, 保持高位平台期。2021 年全国规模以上企业水泥产量 23.63 亿吨, 同比下降 1.2%; 全国水泥熟料产量 18.43 亿吨, 同比增长 16.72%。2022 年全国规模以上企业水泥产量 21.18 亿吨, 同比下降 10.8%; 全国水泥熟料产量 18.23 亿吨, 同比下降 1.09%。2023 年全国规模以上企业水泥产量 20.23 亿吨, 同比下降 0.7%。2024 年, 全国规模以上企业的累计水泥产量 18.25 亿吨, 同比下降 9.5%, 水泥产量创下十五年的最低值。

根据 2006 年国家发改委、国土资源部、中国人民银行《关于公布国家重点支持水泥工业结构调整大型企业(集团)名单的通知》(发改运行[20063001]号)公布的名单, 12 家企业被确定为全国性国家重点支持的大型水泥企业(集团)。对于列入国家重点支持的水泥企业开展项目投资、重组兼并, 国家要求有关方面在项目核准、土地审批、信贷投放等方面予以优先支持。名单如下表所示:

序号	企业名称
1	安徽海螺水泥股份有限公司
2	山东山水水泥集团有限公司
3	浙江三狮集团有限公司
4	华新水泥股份有限公司
5	<b>唐山冀东水泥股份有限公司</b>
6	中国联合水泥集团有限公司
7	吉林亚泰水泥有限公司
8	中国中材股份有限公司
9	北京金隅集团有限责任公司

序号	企业名称
10	天瑞集团水泥有限公司
11	红狮控股集团有限公司
12	甘肃祁连山水泥集团股份有限公司

注：中国建材股份有限公司 2018 年采用换股吸收合并的方式与中材股份进行合并，中国中材股份有限公司已于 2019 年 10 月 25 日完成工商注销。

作为国家重点扶持建设的 12 家大型水泥制造企业之一，发行人坚持在京津冀地区的战略布局，不断巩固和扩大区域市场的影响力。公司水泥在北京地区有很强的区域优势和很高的市场占有率，水泥销量占北京市场总量的 40%以上，其中高标号水泥占市场份额的 70%左右。近年来，公司利用自身业务优势，先后中标了京石高铁、南水北调、北京地铁等多个重点项目。

2012 年以来，受国家宏观经济增速持续放缓的影响，水泥需求逐步回落，同时随着环保要求升级，政府淘汰落后产能力度升级，京津冀地区水泥产量和销售量均有所降低，产品销售价格逐渐下行，挤压了利润空间，影响了水泥板块收入规模。而受到小型水泥企业关停的影响，地区市场竞争格局正在发生变化，发行人将继续发挥技术、成本方面的优势，保持市场竞争优势。

中国水泥协会发布的 2024 年中国水泥上市公司综合实力排名中，冀东水泥位列第 15 名，排名如下表所示：

序号	企业名称
1	安徽海螺水泥股份有限公司
2	中国建筑材料集团有限公司
3	新疆天山水泥股份有限公司
4	华新水泥股份有限公司
5	华润建材科技控股有限公司
6	甘肃上峰水泥股份有限公司
7	广东塔牌集团股份有限公司
8	中国西部水泥有限公司
9	四川和谐双马股份有限公司
10	江西万年青水泥股份有限公司
	.....
15	唐山冀东水泥股份有限公司

注：由于金隅集团水泥业务置入冀东水泥，自 2020 年起中国水泥协会不再将金隅集团加入排名。

因此，预计未来 1-2 年，公司水泥与混凝土市场仍将京津冀地区为主，在北京市水泥市场保持主导地位。

## （2）商贸物流业务

钢铁贸易行业的市场规模巨大，并且市场化程度很高，准入门槛较低，产品、服务同质化严重，竞争非常激烈；同时，不少钢厂或电商也逐渐开始涉足流通领域，瓜分贸易商的利润空间。故而钢材贸易行业市场集中度低、分散度高，单个企业所占市场比重很低，行业尚未形成稳定的行业竞争格局。煤炭贸易行业原本就没有太高的进入壁垒，2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议决定，对《中华人民共和国煤炭法》作出修改，取消了煤炭生产许可和煤炭经营审批的有关条款，煤炭贸易行业的进入壁垒大幅度降低，市场化程度进一步提高，市场的竞争更为激烈。目前，煤炭贸易行业内企业数量较多，竞争环境相对充分，行业尚未形成稳定的竞争格局。由于化工产品种类繁多，化工产品贸易市场尚未形成稳定的竞争格局，行业内企业数量多，市场集中度较低。

## （3）房地产开发

我国房地产企业主要分为三大类，第一类是国内的地产龙头，即万科企业股份有限公司、保利房地产（集团）股份有限公司、招商局地产控股股份有限公司、以及金地（集团）股份有限公司等公司。第二类是在香港上市的房地产企业，主要包括碧桂园控股有限公司、恒大地产集团有限公司、龙湖地产有限公司、以及广州富力地产股份有限公司等公司。对于发行人而言，第三类主要的地产企业为处于北京市场的地产龙头，这包括了北京北辰实业股份有限公司、北京首都开发股份有限公司、北京城建投资发展股份有限公司等企业。

根据克而瑞研究中心联合中国房地产测评中心共同发布的《2024年1-12月中国房地产企业销售榜TOP200排行榜》：保利发展、中海地产和华润置地在2024年中国房地产企业销售金额中排名前3位，发行人排名第85位，前十大其他企业如下表所示：

序号	企业名称	销售金额（亿元）
1	保利发展	3,230.0
2	中海地产	3,106.0
3	华润置地	2,611.0
4	万科地产	2,446.8
5	招商蛇口	2,193.0

序号	企业名称	销售金额（亿元）
6	绿城中国	1,718.3
7	建发房产	1,335.1
8	越秀地产	1,145.0
9	滨江集团	1,116.3
10	华发股份	1,054.4
.....		
85	金隅集团	103.0

资料来源：克而瑞研究中心，中国房地产测评中心

我国的房地产行业市场规模庞大、企业数量众多，由于大型企业具有中小企业所缺乏的品牌效应和规模效应，资源将不断向大企业集中，导致行业内企业集中度不断提升。根据《2024 年 1-12 月中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》，百强房企集中度继续上升，品牌效应强势依旧。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及市场环境的变化，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

未来，采取多种方式有效去库存将成为房地产市场的重点之一，不同城市房地产市场发展将更加差异化，部分三线城市或受制于经济、产业发展、人口吸纳力等因素影响，面临库存去化压力；而一线及部分热点二三线城市由于自身经济、产业等优势，继续带来需求空间的提升。

## 2、发行人经营方针及战略

公司将以新时代首都发展为统领，积极融入北京市“五子”联动发展新格局，服务首都“四个中心”建设，持续落实“一高双赢三统筹”工作要求，推动公司实现质的有效提升和量的合理增长，不断提高核心竞争力和增强核心功能，激发发展活力动力。公

公司将持续做强做优做大主业、以新型工业化打造新质生产力、提高精益管理水平、统筹发展和安全关系、坚持全面从严治党管企、快速适应新发展形势。

### 3、发行人竞争优势

#### （1）产业链协同发展优势

公司具有纵向一体化的全产业链优势，各产业不断形成各自适应新阶段和新消费需求，具备核心竞争力和产业韧性的产业链条。公司加快同类业务横向整合和产业链上下游纵向整合，做实做细“链长制”工作机制，以外部市场资源整合促进外延式扩展，构建基于核心产业链的金隅产业生态，大力培育产业发展集群，加快构建金隅特色现代产业体系。以数智化赋能智慧金隅，加快制造业向服务型制造业转型，形成设计、制造、贸易、施工、运维、服务全产业链布局，彰显出金隅独特的全产业链价值优势和全方位的核心竞争力优势。公司结合市场形势，加大民用产业开拓力度，以品牌战略引领，抢抓流量入口，促进产业转型升级，以天坛整装为代表的一站式全屋整装服务获得广大消费者的信任和好评，实现先进制造业和现代服务业深度融合。

#### （2）科技创新引擎优势

公司制定新一轮《科技创新攻关三年行动计划（2024-2026 年）》，进一步强化科技创新在公司发展全局中的核心地位，指导企业全方位提高科技创新能力，构筑良好创新发展生态。加快科技创新和产业创新深度融合，推动传统产业转型升级。实施“原创技术策源地”建设，加大在“新材料、智慧建造、节能环保”三个领域中的“绿色高温耐火材料、低碳维护结构体系与折叠式组合建筑成套技术（智慧建造）、有机固废处理处置资源化技术、碳捕获技术”四个方向进行科技创新研究，实现科技成果产业化落地。2024 年，公司所属企业申请专利 644 项，其中发明专利 150 项；所属企业获省部级科技奖 16 项，其中政府科技奖 1 项，国家奖励办认可的行业协会奖 15 项；获软件著作权 39 项；新增 9 家省级“专精特新”企业和 7 家国家高新技术企业。

#### （3）绿色可持续发展优势

公司紧抓碳达峰碳中和战略机遇，坚持做“绿色、循环、低碳”发展的先行者和引领者，制定年度《绿色低碳转型工作实施方案》，建立定期跟踪机制，确保“双碳”规划落地见效。结合水泥行业纳入全国碳市场新形势和集团实际，制定印发了《碳排放权

管理办法》；建立节能降碳监督检查机制，实现闭环管理。完成集团双碳信息化管理平台一期建设，在水泥企业完成部署。探索碳资产管理模式，参加全国温室气体自愿减排交易市场“首日交易”，所属水泥企业盘活盈余地方碳配额创利，实现低成本履约和碳排放权保值增值。持续优化能源结构，水泥产业燃料替代率超过 11%，新建 16 个光伏项目并实现并网发电，新增装机容量 51.47 兆瓦。上海杨浦房地产项目超低能耗建筑建成。冀东海天水水泥闻喜有限责任公司入选全国重点行业能效“领跑者”企业名单，冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司入选 2024 中国工业碳达峰“领跑者”企业名单，7 家企业入选全国工业领域电力需求侧管理示范企业（园区）名单，多家企业获评重污染天气绩效 A 级（引领性）企业。公司坚持以高标准管理促进公司高质量发展，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

#### （4）产融结合优势

推动产融结合，服务主业发展。提升与重点金融机构的全面战略合作，不断创新融资方式，控降公司融资规模，拓展融资渠道，降低融资成本，确保公司授信充足，有效控降资金使用成本。公司累计加权融资成本 3.18%。成功发行债券 218 亿元，获评上交所 2023 年度“产业债券优秀发行人”奖项。成功发行五期共 75 亿元科技创新公司债，最低利率 1.99%，发行利率创新低，首次成功发行 10 年期公司债券，实现债券发行新突破。财务公司和融资租赁公司发挥专业职能，服务公司整体资金运营效率提高、融资渠道扩宽、资金风险防范，实现产业资本与金融资本的有机融合。发挥上市公司平台作用，提高整体的融资效能，为公司健康可持续发展不断夯实金融基础。积极落实减税降费政策，争取各项财税优惠。公司主体信用等级继续保持 AAA 级，融资渠道顺畅支持主业发展，优化资本结构。

#### （5）文化及品牌底蕴优势

公司大力弘扬以“想干事、会干事、干成事、不出事、好共事”的干事文化、“八个特别”的人文精神、“共融、共享、共赢、共荣”的发展理念和“三重一争”的金隅精神为核心的优秀金隅文化，凝心聚力、砥砺奋进，传承文化及品牌价值底蕴。公司贯彻落实习近平总书记关于建设“产品卓越、品牌卓著、创新领先、治理现代”的世界一流企业的指示精神，推动集团 C 端品牌战略全面落地，促进品牌升级，彰显“金隅”品牌力量。“金隅”品牌连续荣获北京市著名商标，在 2024 年（第二十一届）“中国 500 最具

价值品牌”排行榜中位列第 64 位，价值 1,270.47 亿元。天坛整装品牌积极参与中网赛事赞助，通过体育营销战略成功提升了品牌知名度。新材集团的“折叠式建筑”技术获得行业内外广泛关注和好评，提升了品牌形象。涿鹿金隅水泥有限公司王海创新工作室荣获“全国工人先锋号”称号。冀东水泥璧山有限责任公司等 9 家企业或部门分别荣获省部级劳动奖状、先进集体、工人先锋号称号。赵长安等 13 名金隅员工分别荣获省部级劳动模范、劳动奖章。公司通过积极履行社会责任、践行乡村振兴帮扶义务、开展环保行动和公益捐赠等举措，有效提升了集团的品牌形象，展现了企业的担当和情怀。良好的品牌知名度和美誉度，为开创金隅高质量发展新局面营造了良好的文化氛围和智力支撑。

### （七）发行人环保治理情况

#### 1、环保管理制度及管理责任体系建设和运行情况

发行人严格遵守《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等法律法规，制定和颁布了《生态环境标准化建设规范》、《环境保护管理办法》、《环境保护责任制》、《环境风险评估分级指南（试行）》、《节约能源管理办法》等内部制度，健全了“管理制度-专项规定-标准指南”三级制度体系。

为细化环境管理颗粒度，实现有效的环境管理，金隅集团形成了“集团-二级集团-企业-车间-班组-岗位”的环境管理六级责任体系，推动企业全面落实安全环保工作主体责任，以抓基础、抓基层、强一线（简称“两基一线”）为工作核心，建立了覆盖各层级的岗位责任清单，明确各级员工的环保职责和考核范围。

#### （1）防治污染设施的建设和运行情况

公司污染治理设施建设符合环境保护要求，运行良好。公司所属水泥企业在氮氧化物排放控制方面，在线运行熟料生产线全部配套建设 SNCR（选择性非催化还原）脱硝设施，部分生产线通过实施分级燃烧升级改造，加强精细化管理，进一步降低水泥窑尾氮氧化物排放浓度，截至 2024 年底，已有 43 条生产线完成 SCR 脱硝项目建设；巩义通达中原耐火技术有限公司增加梭式窑烟气治理设施一套，主要为梭式窑脱硫设施（烟气循环流化床法），脱硝设施（选择性催化还原法（SCR））。颗粒物排放控

制方面，公司采用高效袋式除尘器控制颗粒物排放浓度，北京金隅通达耐火技术有限公司增加余热/电干燥器袋式除尘器一台；二氧化硫排放控制方面，当原料有机硫含量较低时，无需采取净化措施；公司对原料中挥发性硫含量较高的部分生产线采用窑一体化运行或实施法脱硫改造。公司所属家具、木业、涂料企业开展 VOCs 废气治理设施工艺参数、设备密封、安全阀及温度、风量控制的专项风险排查，有效防范 VOCs 废气治理设施安全风险，确保稳定运行控制，达标排放。巩义通达中原耐火技术有限公司增加梭式窑脱硫设施（烟气循环流化床法）、脱硝设施（选择性催化还原法（SCR））。公司各类污染物排放水平优于国家和地方规定的排放控制要求，京津冀、汾渭平原等重点区域企业污染物排放浓度明显低于行业特别排放限值。

#### （2）建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

公司依法开展建设项目环境管理，从前期准入、产业政策、选址等严格环保准入，新建、扩建及改建项目设计按照建设项目环境影响评价分类管理名录报批环评，并开展公众参与和信息公开；项目建设阶段严格执行环境保护“三同时”，实际发生排污行为前，均按要求申领排污许可证或进行排污许可登记，开展自行验收，并履行社会公开和相关备案事项。所有投入运行的项目均做到依法合规排污并按时缴纳环境税。

#### （3）突发环境事件应急预案

企业根据环境影响评价文件及批复要求、《企业事业单位突发环境事件应急预案备案管理办法（试行）》、《地方突发环境事件应急预案备案行业名录（指导性意见）》、《地方企业事业单位突发环境事件应急预案管理办法》开展突发环境事件风险评估，编制突发环境事件应急预案按要求报环境保护主管部门备案，定期进行应急演练，并根据实际情况变化组织预案修订工作，确保环境污染事件（事故）突发时，能够快速响应、有序行动、高效处置，将危害控制到最低，实现保护公众和环境的目的。未纳入管理范围的企业，鼓励制定单独的环境应急预案，或在突发事件应急预案中制定环境应急预案专案，并备案。

#### （4）环境自行监测方案

按照行业自行监测技术指南、总则、排污许可申请与核发技术规范者优先顺序制定和执行自行监测方案。水泥窑尾排气筒颗粒物、氮氧化物、二氧化硫和水泥窑头排气筒颗粒物、北京金隅天坛家具股份有限公司等挥发性有机排放单位采用自动监测全

天连续监测；自动监测设施委托有资质的第三方维护管理，确保稳定运行；其他非主要污染物排放口各类污染物，厂界无组织排放颗粒物、氨等污染物，厂界环境噪声，地下水、土壤等按照排污单位自行监测技术指南及地方相关要求，根据不同监测点位和监测指标分类，按季度、半年或年度委托有资质的第三方开展手工监测，并及时获取监测报告；自行监测情况通过国家或地方环境保护主管部门企业监测信息发布平台进行公开。

## 2、报告期内受环保部门处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反环境保护的法律法规而受到重大行政处罚的情形。

## 八、公司违法违规情况

报告期内，公司不存在重大违法违规行为及处罚情形，严格按照《公司章程》及相关法律法规的规定开展经营。

## 九、发行人控股股东及其控制的其他企业资金占用及违规担保情况

报告期内，公司不存在资金被控股股东及其控制的其他企业违规占用的情况，不存在为控股股东及其控制的其他企业违规担保的情况。

## 十、公司房地产业务核查

鉴于房地产业务为发行人主营业务之一，主承销商按照国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等有关法律、法规的规定，对公司及其下属公司的房地产业务进行了核查，核查结果表明公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，符合国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等有关法律、法规的相关要求。

## 十一、其他重要经营事项

### （一）冀东水泥吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司并募集配套资金暨关联交易事项

2021年3月31日，金隅集团第五届董事会第三十二次会议审议通过了《关于唐

山冀东水泥股份有限公司吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司交易等相关事宜的议案》，同意公司以所持金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司（以下简称“合资公司”）47.09%的股权认购唐山冀东水泥股份有限公司新发行的股份，由冀东水泥吸收合并合资公司。2021年6月26日，冀东水泥公告了《唐山冀东水泥股份有限公司吸收合并金隅冀东水泥(唐山)有限责任公司并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》。2021年7月29日，冀东水泥2021年第二次临时股东大会审议通过了《公司吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司并募集配套资金暨关联交易方案》等议案。2021年8月10日，冀东水泥收到《中国证监会行政许可申请受理单》，中国证监会对冀东水泥提交的《上市公司合并、分立核准》行政许可申请材料进行了审查，认为所有材料齐全，对该行政许可申请予以受理。2021年10月20日，中国证监会上市公司并购重组审核委员会召开2021年第26次并购重组委工作会议，对冀东水泥吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司并募集配套资金暨关联交易事项进行了审核。根据会议审核结果，本次交易获得无条件通过。

2021年11月3日，冀东水泥收到中国证券监督管理委员会《关于核准唐山冀东水泥股份有限公司吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司并募集配套资金的批复》（证监许可[2021]3461号），核准本次重大资产重组方案。

2021年11月15日，金隅集团持有的合资公司47.09%股权过户至冀东水泥名下的工商变更登记手续已办理完毕。本次工商变更登记完成后，合资公司成为冀东水泥全资子公司。2021年12月16日，冀东水泥本次向金隅集团发行的股份列入公司股东名册，并在深圳证券交易所上市，冀东水泥总股本增加至2,479,641,194股。本次发行后，金隅集团对冀东水泥直接持股比例增加至47.53%，冀东集团对冀东水泥持股比例变更为18.47%，冀东水泥控股股东由冀东集团变为金隅集团。

通过本次吸收合并，金隅集团以所持有的合资公司47.09%股权换取冀东水泥股份，由冀东水泥间接控股股东变为直接控股股东。同时，冀东水泥吸收合并合资公司，承接合资公司的全部资产和业务，一方面有利于冀东水泥作为金隅集团下属的水泥业务平台做强做优做大，另一方面有利于金隅集团精简股权层级，提高管理效率。冀东水泥和合资公司均为金隅集团合并报表范围内企业，本次吸收合并对金隅集团资产状况和经营业绩无重大影响。

2021 年 12 月 17 日，冀东水泥和本次配套募集资金的联席主承销商向符合条件的投资者发送了《唐山冀东水泥股份有限公司吸收合并金隅冀东水泥（唐山）有限责任公司并募集配套资金暨关联交易之募集配套资金非公开发行股票认购邀请书》（以下简称“《认购邀请书》”）。根据投资者申购报价情况，并严格按照认购邀请书中确定的发行价格、发行对象及获配股份数量的程序和规则，确定本次发行价格为 11.20 元/股，发行股数为 178,571,428 股，募集资金总额 1,999,999,993.60 元。2021 年 12 月 30 日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（XYZH/2021BJAS10917），确认募集资金到账。

2022 年 1 月 5 日，冀东水泥收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《股份登记申请受理确认书》，确认已受理冀东水泥非公开发行新股登记申请材料。冀东水泥本次非公开发行新股数量为 178,571,428 股，均为有限售条件的流通股。本次非公开发行完成后，冀东水泥总股本变更为 2,658,212,827 股。2022 年 1 月 14 日，募集配套资金发行股份在深圳证券交易所上市。

## （二）开展基础设施公募 REITs 申报发行工作

2022 年 8 月 29 日，发行人董事会审议通过了《关于公司以金隅智造工场产权一期等有关资产发行基础设施不动产投资信托基金（公募 REITs）的议案》，同意公司以位于北京市海淀区西三旗的金隅智造工厂产权一期项目开展基础设施公募 REITs 申报发行工作。

金隅集团产业园公募 REITs 项目自启动以来，公司积极推动项目实施，加强与相关委办局的沟通协调，于 2024 年 3 月 1 日向中国证监会和上海证券交易所正式提交申请材料，于 2024 年 12 月 25 日获得证监会注册批复（证监许可〔2024〕1901 号）及上海证券交易所无异议函（上证 REITs（审）【2024】15 号）。华夏金隅智造工场 REITs 已于 2025 年 1 月 20 日完成发售，自 2025 年 2 月 26 日起在上交所上市，交易代码为 508092。

## 第五节 财务会计信息

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）财务报告编制基础及审计情况

本节的财务数据及有关分析说明反映了发行人报告期内的财务状况、经营成果和现金流量情况。

发行人财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。财务报表以持续经营为基础列报。编制财务报表时，除某些金融工具和投资性房地产外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2022年度、2023年度和2024年度的财务报表进行了审计，并分别出具了安永华明（2023）审字第60667053\_A01号、安永华明（2024）审字第70152770\_A01号和安永华明（2025）审字第70013360\_A01号标准无保留意见的审计报告。本募集说明书中发行人2022年度财务数据引自2022年度经审计的财务报告期末数、2023年度财务数据引自2023年度经审计的财务报告期末数、2024年度财务数据引自2024年度经审计的财务报告期末数。

除非特别说明，本募集说明书所涉及的2022年度、2023年度和2024年度的财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人2022年度、2023年度和2024年度经审计的财务报告。

#### （二）重要会计政策、会计估计变更以及前期差错更正

##### 1、重要会计政策变更

###### （1）2022 年度会计政策变更

2022 年度，发行人未发生重要会计政策变更。

###### （2）2023 年度会计政策变更

2022年发布的《企业会计准则解释第16号》规定，对于不是企业合并、交易发生

时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。上述规定自2023年1月1日起施行，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易、因固定资产存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据衔接规定，对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至会计政策变更日之间发生的上述交易，本集团进行了调整；对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初因适用该解释的上述交易而确认的租赁负债和使用权资产、以及确认的弃置义务相关预计负债和固定资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本集团调整对财务报表列报最早期间的期初留存收益无累计影响。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

表：2023年12月31日合并资产负债表变更

单位：万元

	会计政策变更前 期初余额	会计政策变更 租赁及弃置义务	会计政策变更后 期初余额
递延所得税资产	382,691.38	3,973.27	386,664.65
递延所得税负债	617,644.95	3,973.27	621,618.22

表：2022年12月31日合并资产负债表变更

单位：万元

	会计政策变更前 期初余额	会计政策变更 租赁及弃置义务	会计政策变更后 期初余额
递延所得税资产	371,192.81	3,691.97	374,884.78
递延所得税负债	604,493.39	3,691.97	608,185.36

### （3）2024 年度会计政策变更

2024年度，发行人未发生重要会计政策变更。

### 2、重要会计估计变更

报告期内，发行人未发生重要会计估计变更。

### 3、前期差错更正

报告期内，发行人未发生前期差错更正事项。

### （三）报告期内合并报表范围变化情况

#### 1、2022年度合并报表范围变化

##### （1）2022 年度新纳入合并范围的经营实体

2022 年度，新纳入合并范围的经营实体共 13 家，具体如下：

序号	公司名称	本期新纳入合并范围的原因
1	北京金隅国际供应链服务有限公司	新设立
2	焦作金隅冀东新材料有限公司	新设立
3	重庆金隅新拓酒店管理有限公司	新设立
4	天津金石智联科技有限公司	新设立
5	冀东万华（烟台）混凝土有限公司	新设立
6	承德承金环保科技有限公司	新设立
7	南京金嘉卓装饰有限公司	新设立
8	北京隅阳房地产开发有限公司	新设立
9	北京金隅西三旗智造工场管理有限公司	新设立
10	北京金隅智造工场管理有限公司	新设立
11	山西金隅冀东环保科技有限公司	非同一控制下企业合并
12	邯郸市东方日盛商品混凝土有限公司	非同一控制下企业合并
13	北京环科环保技术有限公司	非同一控制下企业合并

##### （2）2022 年度不再纳入合并范围的经营实体主要包括：

序号	公司名称	本期不再纳入合并范围的原因
1	北京金隅万科房地产开发有限公司*	丧失控制权
2	辽宁瑞丰混凝土有限公司	丧失控制权
3	杭州金隅山墅房地产开发有限公司	吸收合并
4	杭州金隅观潮房地产开发有限公司	吸收合并
5	唐县冀东燃气销售有限公司	注销
6	唐山市鑫研建材有限公司	注销
7	金隅南京房地产开发有限公司	注销
8	北京金隅前景环保科技有限公司	注销
9	金隅（青岛）房地产开发有限公司	注销
10	天津兴明泰塑料制品有限公司	吸收合并
11	唐山冀水物业服务有限公司	吸收合并
12	唐山欧伦特高压电瓷有限公司	吸收合并
13	唐山创赢物业服务有限公司	吸收合并

14	河北太行华信建材有限责任公司	吸收合并
15	冀东发展物流有限责任公司	注销
16	金隅商贸（廊坊）有限公司	注销

注：于 2022 年 6 月 23 日，发行人原下属子公司北京金隅万科房地产开发有限公司修改公司章程，修订中将原本“董事会审议事项由原本的五分之三表决通过”，改为“占全体董事五分之四以上（含本数）的董事表决通过方为有效”，根据变更后的章程，发行人于 2022 年 6 月 23 日起丧失对北京金隅万科房地产开发有限公司的控制权，现由发行人和北京万科企业有限公司共同控制北京金隅万科房地产开发有限公司。即发行人管理层判断于 2022 年 6 月 23 日起，北京金隅万科房地产开发有限公司将由子公司变成合营企业，自此不再纳入合并范围，并采用权益法核算。

## 2、2023年度合并报表范围变化

### （1）2023 年度新纳入合并范围的经营实体

2023 年度，新纳入合并范围的经营实体共 5 家，具体如下：

序号	公司名称	本期新纳入合并范围的原因
1	辽宁金中新材料产业集团有限公司	新设立
2	金隅节能科技（天津）有限公司	新设立
3	上海金隅京扬房地产开发有限公司	新设立
4	苏州金保悦房地产开发有限公司	新设立
5	陕西秦汉恒盛新型建材科技有限责任公司	非同一控制下企业合并

### （2）2023 年度不再纳入合并范围的经营实体主要包括：

序号	公司名称	本期不再纳入合并范围的原因
1	唐山冀昌塑料制品有限公司	破产清算
2	吉林冀东吉运物流有限公司	破产清算
3	新疆京隅涂料有限公司	股权转让
4	沈阳澳华兴混凝土有限公司	破产清算
5	北京城五混凝土有限公司	破产清算
6	北京颐寿轩滨和养老服务有限公司	股权转让
7	北京颐寿轩泰和养老服务有限公司	股权转让
8	北京颐寿轩通和养老服务有限公司	股权转让
9	北京颐寿轩养老产业有限公司	股权转让
10	江苏信托-龙元 2 号集合资金信托计划	注销
11	金隅（天津）投资合伙企业（有限合伙）	注销
12	福州福华混凝土有限公司	注销
13	金隅梦城(马鞍山)房地产开发有限公司	注销
14	北京金隅置地房地产开发有限公司	注销

15	北京走向世界留学咨询中心有限公司	注销
16	北京市京才实业开发有限公司	注销
17	北京西三旗热力有限责任公司	吸收合并

### 3、2024年度合并报表范围变化

#### (1) 2024 年度新纳入合并范围的经营实体

2024 年度，新纳入合并范围的经营实体共 15 家，具体如下：

序号	公司名称	本期新纳入合并范围的原因
1	北京金隅启迪科技孵化器有限公司	非同一控制下企业合并
2	天津市新型建材建筑设计研究院有限公司	非同一控制下企业合并
3	天津市龙达健康咨询服务有限公司	非同一控制下企业合并
4	浙江金隅杭加绿建科技有限公司	非同一控制下企业合并
5	双鸭山新时代水泥有限责任公司	非同一控制下企业合并
6	闻喜鑫海天混凝土有限公司	非同一控制下企业合并
7	运城市海鑫海天混凝土有限公司	非同一控制下企业合并
8	北京兴房新型建材有限公司	新设
9	石家庄金隅鹿砦混凝土有限公司	新设
10	北京隅新房地产开发有限公司	新设
11	河北金隅冀东供应链有限公司	新设
12	河南金隅冀东供应链有限公司	新设
13	石家庄金隅金龙混凝土有限公司	新设
14	北京隅通置业有限公司	新设

#### (2) 2024 年度不再纳入合并范围的经营实体主要包括：

序号	公司名称	本期不再纳入合并范围的原因
1	沈阳蓝鼎混凝土有限公司	破产清算
2	吉林市冀东伟达混凝土有限公司	破产清算
3	天津冀东海丰混凝土有限公司	破产清算
4	山东冀东胜潍建材有限公司	出售
5	清河县金隅冀东水泥有限公司	注销
6	包头金隅冀东水泥营销有限公司	注销
7	四平金隅水泥有限公司	注销
8	金隅丽港（天津）房地产开发有限公司	注销
9	北京金隅水泥环保工程技术有限公司	吸收合并
10	涑水冀东发展建材有限责任公司	吸收合并

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

最近三年发行人合并财务报表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,829,207.83	1,733,211.67	1,599,643.59
交易性金融资产	117,259.34	55,039.70	111,695.45
应收票据	80,732.25	61,318.00	42,226.31
应收账款	1,058,744.14	819,044.69	761,817.41
应收款项融资	88,583.52	76,350.17	149,657.39
预付款项	310,681.88	201,945.21	170,516.23
其他应收款	541,956.02	613,207.78	735,745.78
存货	8,365,649.18	9,581,006.28	11,118,413.10
合同资产	48,924.54	23,560.54	22,280.23
一年内到期的非流动资产	76,635.84	69,633.08	26,984.51
其他流动资产	801,171.96	873,116.95	943,455.63
<b>流动资产合计</b>	<b>13,319,546.49</b>	<b>14,107,434.08</b>	<b>15,682,435.63</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	85,877.07	86,562.85	115,576.41
其他权益工具投资	65,448.68	64,940.56	77,394.87
长期应收款	208,989.59	170,977.96	285,124.28
长期股权投资	935,840.67	918,869.40	773,667.82
其他非流动金融资产	48,956.12	36,909.36	26,396.95
投资性房地产	4,505,011.79	4,367,125.44	3,870,591.96
固定资产	4,523,356.24	4,408,028.74	4,365,396.82
在建工程	200,338.39	260,499.52	360,495.57
使用权资产	94,670.94	97,737.31	95,385.49
无形资产	1,627,166.23	1,617,002.10	1,588,735.31
商誉	264,436.93	252,834.47	251,350.33
长期待摊费用	197,437.40	184,975.41	176,352.94
递延所得税资产	291,764.79	347,977.36	382,691.38
其他非流动资产	30,730.74	46,039.36	100,409.68
<b>非流动资产合计</b>	<b>13,080,025.58</b>	<b>12,860,479.84</b>	<b>12,469,569.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>26,399,572.07</b>	<b>26,967,913.92</b>	<b>28,152,005.43</b>

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,833,516.24	2,952,700.71	2,548,282.58
应付票据	305,516.60	383,529.02	363,306.20
应付账款	2,094,415.40	1,852,437.39	1,902,736.00
预收款项	32,642.74	34,047.40	31,523.80
合同负债	598,883.26	2,449,001.94	3,035,777.16
应付职工薪酬	29,739.99	27,787.01	54,122.34
应交税费	120,473.59	97,336.76	184,114.24
其他应付款	666,090.64	635,223.48	924,119.15
一年内到期的非流动负债	2,082,330.76	2,240,117.40	1,672,494.63
应付短期融资券	602,645.86	601,829.26	500,000.00
其他流动负债	311,640.13	486,460.95	667,990.11
<b>流动负债合计</b>	<b>9,677,895.23</b>	<b>11,760,471.33</b>	<b>11,884,466.21</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	5,089,905.77	3,774,184.67	3,263,715.50
应付债券	1,491,343.26	1,109,976.05	2,649,395.89
租赁负债	45,849.11	50,053.23	48,153.30
长期应付款	25,960.10	21,348.49	29,965.08
长期应付职工薪酬	38,994.79	40,930.68	44,951.19
预计负债	68,920.22	51,663.42	47,833.37
递延所得税负债	669,111.65	644,227.33	617,644.95
递延收益	79,859.83	78,621.65	76,255.08
其他非流动负债	-	-	31.01
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,509,944.73</b>	<b>5,771,005.51</b>	<b>6,777,945.37</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,187,839.96</b>	<b>17,531,476.84</b>	<b>18,662,411.58</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	1,067,777.11	1,067,777.11	1,067,777.11
其他权益工具	3,045,737.60	2,746,837.60	1,649,900.00
其中：永续债	3,045,737.60	2,746,837.60	1,649,900.00
资本公积	503,825.70	546,111.28	543,231.40
其他综合收益	67,245.63	63,236.23	68,630.23
专项储备	7,923.32	6,841.56	6,279.44
盈余公积	303,278.62	293,580.02	262,013.44
一般风险准备	49,721.63	49,613.59	49,575.92
未分配利润	2,326,240.43	2,526,705.16	2,715,584.00
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>7,371,750.04</b>	<b>7,300,702.54</b>	<b>6,362,991.54</b>
少数股东权益	1,839,982.07	2,135,734.54	3,126,602.31

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
所有者权益合计	9,211,732.11	9,436,437.08	9,489,593.85
负债和所有者权益总计	26,399,572.07	26,967,913.92	28,152,005.43

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>11,071,181.94</b>	<b>10,795,567.96</b>	<b>10,282,216.21</b>
营业收入	11,071,181.94	10,795,567.96	10,282,216.21
<b>二、营业总成本</b>	<b>11,292,836.63</b>	<b>10,883,747.59</b>	<b>10,116,652.01</b>
营业成本	9,913,384.13	9,597,180.30	8,746,665.30
税金及附加	134,966.28	109,641.51	127,357.36
销售费用	233,332.33	239,795.78	236,996.11
管理费用	664,839.64	656,564.99	695,824.80
研发费用	66,589.46	53,017.11	41,013.89
财务费用	279,724.78	227,547.89	268,794.56
加：其他收益	60,468.77	57,374.87	61,335.65
投资收益	106,307.70	13,151.57	25,148.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,465.87	4,512.53	17,651.59
公允价值变动收益	73,850.03	116,674.29	58,306.12
资产减值损失	-122,837.21	-185,879.14	-82,776.76
信用减值损失	22,224.49	-12,383.18	-45,346.38
资产处置收益	119,901.20	114,878.26	130,671.74
<b>三、营业利润</b>	<b>38,260.29</b>	<b>15,637.05</b>	<b>312,902.93</b>
加：营业外收入	41,521.55	32,036.53	37,344.80
减：营业外支出	34,171.91	17,634.91	17,745.50
<b>四、利润总额</b>	<b>45,609.94</b>	<b>30,038.67</b>	<b>332,502.23</b>
减：所得税费用	199,030.83	158,779.32	158,513.52
<b>五、净利润</b>	<b>-153,420.89</b>	<b>-128,740.65</b>	<b>173,988.71</b>
减：少数股东损益	-97,904.68	-131,266.93	52,721.35
归属于母公司所有者的净利润	-55,516.21	2,526.28	121,267.35
加：其他综合收益	1,951.68	-10,036.63	-14,014.61
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-151,469.22</b>	<b>-138,777.28</b>	<b>159,974.10</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-99,962.42	-135,909.56	44,397.63
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-51,506.80	-2,867.72	115,576.47
<b>七、每股收益：</b>			
基本每股收益（元/股）	-0.05	0.002	0.11
稀释每股收益（元/股）	-0.05	0.002	0.11

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	9,007,645.10	10,978,511.35	11,425,113.26
存放中央银行和同业款项净减少额	-	10,535.92	-
收到的税费返还	45,757.12	80,012.34	32,741.26
收到其他与经营活动有关的现金	576,170.37	183,791.24	250,218.57
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>9,629,572.58</b>	<b>11,252,850.85</b>	<b>11,708,073.10</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	7,856,528.28	8,406,086.71	8,049,775.49
存放中央银行和同业款项净增加额	2,575.22	-	7,741.95
支付给职工以及为职工支付的现金	746,964.88	737,664.08	714,947.71
支付的各项税费	546,245.06	662,495.50	939,394.89
支付其他与经营活动有关的现金	1,008,868.37	732,527.50	599,708.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>10,161,181.81</b>	<b>10,538,773.78</b>	<b>10,311,568.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-531,609.23</b>	<b>714,077.06</b>	<b>1,396,504.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	293,479.54	330,649.47	50,535.17
取得投资收益收到的现金	29,123.39	39,889.09	49,759.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	141,253.23	265,476.58	132,337.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	25,751.55	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	25,888.14	197,258.86	405,905.33
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>515,495.86</b>	<b>833,274.00</b>	<b>638,537.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	341,412.38	328,413.77	593,415.14
投资支付的现金	303,964.16	345,740.17	216,210.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	17,359.63	13,854.66
处置子公司及其他营业单位减少的现金净额	1,510.26	439.12	1,802.60
支付其他与投资活动有关的现金	69,477.90	8,885.10	486,501.44
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>716,364.69</b>	<b>700,837.79</b>	<b>1,311,783.85</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-200,868.84</b>	<b>132,436.21</b>	<b>-673,246.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	66,228.18	16,233.68	102,172.45
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	66,228.18	16,233.68	102,172.45
取得借款收到的现金	5,795,153.60	5,222,844.99	4,725,615.58
发行债券（含永续债）收到的现金	2,177,750.00	2,971,787.60	1,761,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金	49,636.05	4,805.96	17,519.67

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>8,088,767.83</b>	<b>8,215,672.23</b>	<b>6,606,907.70</b>
偿还债务支付的现金	4,584,059.97	4,361,677.65	4,401,476.90
偿还债券支付的现金	1,650,442.93	2,308,354.31	1,933,801.33
偿还永续债支付的现金	150,000.00	450,000.00	499,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	492,398.87	554,628.40	697,608.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,919.59	40,646.66	130,749.57
支付其他与筹资活动有关的现金	370,475.93	987,328.35	341,554.27
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>7,247,377.69</b>	<b>8,661,988.71</b>	<b>7,873,441.36</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>841,390.14</b>	<b>-446,316.48</b>	<b>-1,266,533.66</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>262.15</b>	<b>173.43</b>	<b>-3,780.05</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>109,174.22</b>	<b>400,370.23</b>	<b>-547,055.68</b>
期初现金及现金等价物余额	1,377,910.85	977,540.62	1,524,596.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,487,085.07</b>	<b>1,377,910.85</b>	<b>977,540.62</b>

最近三年发行人母公司财务报表如下：

#### 4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	713,179.59	624,346.42	557,638.09
应收账款	1,297.04	862.08	1,831.89
其他应收款	6,668,599.53	5,806,574.61	6,650,615.06
其他流动资产	72,808.89	64,231.00	63,231.00
<b>流动资产合计</b>	<b>7,455,885.05</b>	<b>6,496,014.11</b>	<b>7,273,316.04</b>
<b>非流动资产：</b>			
其他权益工具投资	20.00	20.00	20.00
长期股权投资	6,611,768.86	6,411,519.25	5,440,474.48
其他非流动金融资产	48,956.12	36,909.36	26,396.95
投资性房地产	1,404,709.01	1,375,328.45	1,343,046.33
固定资产	72,905.14	79,339.17	85,839.21
使用权资产	338.76	-	-
无形资产	30,639.19	31,782.93	30,574.56
长期待摊费用	622.63	791.05	964.07
递延所得税资产	11,965.21	14,890.54	31,843.98
其他非流动资产	48,702.36	46,767.40	50,637.78
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,230,627.29</b>	<b>7,997,348.16</b>	<b>7,009,797.36</b>

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>资产总计</b>	<b>15,686,512.35</b>	<b>14,493,362.26</b>	<b>14,283,113.41</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款	2,178,988.93	2,501,188.98	1,913,231.00
应付账款	2,101.08	1,785.46	1,496.01
预收款项	10,626.78	10,751.93	10,129.89
应付职工薪酬	1,778.44	1,657.40	1,766.16
应交税费	3,866.20	3,947.58	4,285.91
其他应付款	235,857.39	270,079.85	403,812.25
应付短期融资券	602,645.86	601,829.26	500,000.00
一年内到期的非流动负债	1,127,817.07	1,432,152.60	2,283,414.10
<b>流动负债合计</b>	<b>4,163,681.75</b>	<b>4,823,393.06</b>	<b>5,118,135.31</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	3,501,360.00	2,158,419.00	1,706,657.00
应付债券	987,806.87	745,116.90	1,948,273.48
租赁负债	201.04	-	-
长期应付职工薪酬	16,249.54	17,170.65	23,746.24
递延所得税负债	274,053.19	266,455.30	256,280.10
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,779,670.65</b>	<b>3,187,161.85</b>	<b>3,934,956.82</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,943,352.40</b>	<b>8,010,554.91</b>	<b>9,053,092.13</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
股本	1,067,777.11	1,067,777.11	1,067,777.11
其他权益工具	3,045,737.60	2,746,837.60	1,649,900.00
其中: 永续债	3,045,737.60	2,746,837.60	1,649,900.00
资本公积	667,485.49	667,485.49	667,485.49
其他综合收益	30,884.48	31,275.94	31,292.49
盈余公积	303,278.62	293,580.02	262,013.44
未分配利润	1,627,996.65	1,675,851.18	1,551,552.75
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,743,159.95</b>	<b>6,482,807.35</b>	<b>5,230,021.28</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>15,686,512.35</b>	<b>14,493,362.26</b>	<b>14,283,113.41</b>

## 5、母公司利润表

单位: 万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>90,198.09</b>	<b>106,185.53</b>	<b>94,528.29</b>
减: 营业成本	10,754.70	24,445.27	10,497.21
税金及附加	12,775.64	12,402.58	13,171.70
销售费用	2,188.23	2,635.14	2,365.21

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
管理费用	21,483.72	13,095.62	13,564.61
研发费用	12,007.81	8,091.65	8,272.28
财务费用	36,359.56	18,007.99	79,525.82
加：其他收益	85.31	42.12	-
投资收益	65,021.43	73,814.40	157,842.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,409.30	2,771.03	587.25
信用减值损失	911.40	-	11.93
资产处置收益	16,348.70	196,895.79	10.52
公允价值变动收益	29,021.02	43,438.85	33,503.74
<b>二、营业利润</b>	<b>106,016.28</b>	<b>341,698.44</b>	<b>158,499.93</b>
加：营业外收入	1,529.31	2,248.50	1,179.20
减：营业外支出	36.41	1,152.43	1,462.51
<b>三、利润总额</b>	<b>107,509.17</b>	<b>342,794.52</b>	<b>158,216.61</b>
减：所得税	10,523.23	27,128.63	9,060.45
<b>四、净利润</b>	<b>96,985.94</b>	<b>315,665.88</b>	<b>149,156.17</b>
加：其他综合收益	-391.46	-16.55	2,099.27
<b>五、综合收益总额</b>	<b>96,594.49</b>	<b>315,649.33</b>	<b>151,255.43</b>

## 6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	96,309.68	102,116.20	94,946.85
收到的税费返还	-	42.12	56.37
收到其他与经营活动有关的现金	2,072,131.50	4,557,595.58	3,762,794.56
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,168,441.18</b>	<b>4,659,753.89</b>	<b>3,857,797.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6,497.72	9,203.27	5,961.57
支付给职工以及为职工支付的现金	10,588.10	10,216.79	9,500.09
支付的各项税费	18,094.77	19,447.29	19,675.59
支付其他与经营活动有关的现金	2,775,099.75	3,512,526.82	2,632,869.32
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>2,810,280.34</b>	<b>3,551,394.17</b>	<b>2,668,006.56</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-641,839.15</b>	<b>1,108,359.72</b>	<b>1,189,791.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	3,131.94	52,818.23	-
取得投资收益收到的现金	60,446.17	72,260.40	156,314.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,483.56	61,185.98	18,343.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	235.27	-	17,014.26

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>67,296.93</b>	<b>186,264.61</b>	<b>191,672.53</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,411.15	3,167.11	4,928.03
投资支付的现金	240,232.26	929,460.52	29,335.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>244,643.41</b>	<b>932,627.63</b>	<b>34,263.03</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-177,346.48</b>	<b>-746,363.02</b>	<b>157,409.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金	4,804,391.28	3,882,241.00	2,868,431.00
发行债券收到的现金	850,000.00	1,424,850.00	950,000.00
发行永续债收到的现金	448,900.00	1,546,937.60	550,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,103,291.28</b>	<b>6,854,028.60</b>	<b>4,368,431.00</b>
偿还债务支付的现金	4,837,890.00	6,717,382.00	5,343,754.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	360,133.44	431,934.98	532,141.41
支付其他与筹资活动有关的现金	257.30	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>5,198,280.74</b>	<b>7,149,316.98</b>	<b>5,875,895.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>905,010.54</b>	<b>-295,288.38</b>	<b>-1,507,464.41</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>8.25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>85,833.16</b>	<b>66,708.33</b>	<b>-160,263.69</b>
期初现金及现金等价物余额	624,346.42	557,638.09	717,901.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>710,179.58</b>	<b>624,346.42</b>	<b>557,638.09</b>

## （二）主要财务指标

除标注外，下列财务指标按合并报表口径计算：

	2024 年度 /2024 年末	2023 年度 /2023 年末	2022 年度 /2022 年末
总资产（亿元）	2,639.96	2,696.79	2,815.20
总负债（亿元）	1,718.78	1,753.15	1,866.24
全部债务（亿元）	1,240.53	1,106.23	1,099.72
所有者权益（亿元）	921.17	943.64	948.96
营业总收入（亿元）	1,107.12	1,079.56	1,028.22
利润总额（亿元）	4.56	3.00	33.25
净利润（亿元）	-15.34	-12.87	17.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	-28.59	-20.28	-5.39
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-5.55	0.25	12.13
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-53.16	71.41	139.65
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-20.09	13.24	-67.32
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	84.14	-44.63	-126.65
流动比率	1.38	1.20	1.32

	2024 年度 /2024 年末	2023 年度 /2023 年末	2022 年度 /2022 年末
速动比率	0.51	0.38	0.38
资产负债率（%）	65.11	65.01	66.29
债务资本比率（%）	57.39	53.97	53.68
营业毛利率（%）	10.46	11.10	14.93
平均总资产回报率（%）	1.27	0.98	2.13
加权平均净资产收益率（%）	-0.75	0.04	1.83
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-3.88	-2.96	-0.81
EBITDA（亿元）	87.73	79.54	109.65
EBITDA 全部债务比（%）	7.07	7.19	9.97
EBITDA 利息保障倍数	2.16	1.95	2.46
应收账款周转率	11.79	13.66	13.58
存货周转率	1.10	0.93	0.77

注：具体指标计算公式如下：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

### （三）报告期内非经常性损益明细表

以下非经常性损益明细表以合并报表数据为基础：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产处置损益	116,864.84	111,660.65	124,972.96
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	33,547.86	29,896.43	27,725.85
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,273.51	2,136.46	2,064.04
债务重组损益	1,781.69	36.29	3,773.59
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	63,288.08	3,437.81	-3,901.18
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	39,003.97	10,932.73	20,534.55

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	67,568.31	107,055.48	61,242.56
处置子公司和联营、合营公司产生的投资收益	-3,228.62	-	-1,772.31
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	15,834.35	16,367.23	20,601.79
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	340.89	-
<b>非经常性损益合计</b>	<b>335,933.99</b>	<b>281,863.98</b>	<b>255,241.85</b>
所得税影响额	-77,316.74	-46,907.31	-59,696.93
少数股东权益影响额（税后）	-28,194.87	-29,609.22	-20,326.08
<b>合计</b>	<b>230,422.37</b>	<b>205,347.44</b>	<b>175,218.87</b>

### 三、发行人财务状况分析

本公司管理层结合公司的财务资料，对本公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力，以及未来业务目标、盈利能力的可持续性进行讨论和分析。

#### （一）资产结构分析

报告期内，发行人的资产结构如下：

单位：亿元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>						
货币资金	182.92	6.93	173.32	6.43	159.96	5.68
交易性金融资产	11.73	0.44	5.50	0.20	11.17	0.40
应收票据	8.07	0.31	6.13	0.23	4.22	0.15
应收账款	105.87	4.01	81.90	3.04	76.18	2.71
应收款项融资	8.86	0.34	7.64	0.28	14.97	0.53
预付款项	31.07	1.18	20.19	0.75	17.05	0.61
其他应收款	54.20	2.05	61.32	2.27	73.57	2.61
存货	836.56	31.69	958.10	35.53	1,111.84	39.49
合同资产	4.89	0.19	2.36	0.09	2.23	0.08
一年内到期的非流动资产	7.66	0.29	6.96	0.26	2.70	0.10
其他流动资产	80.12	3.03	87.31	3.24	94.35	3.35
<b>流动资产合计</b>	<b>1,331.95</b>	<b>50.45</b>	<b>1,410.74</b>	<b>52.31</b>	<b>1,568.24</b>	<b>55.71</b>
<b>非流动资产：</b>						
债权投资	8.59	0.33	8.66	0.32	11.56	0.41
长期应收款	20.90	0.79	17.10	0.63	28.51	1.01
长期股权投资	93.58	3.54	91.89	3.41	77.37	2.75
其他非流动金融资产	4.90	0.19	3.69	0.14	2.64	0.09

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	6.54	0.25	6.49	0.24	7.74	0.27
投资性房地产	450.50	17.06	436.71	16.19	387.06	13.75
固定资产	452.34	17.13	440.80	16.35	436.54	15.51
在建工程	20.03	0.76	26.05	0.97	36.05	1.28
使用权资产	9.47	0.36	9.77	0.36	9.54	0.34
无形资产	162.72	6.16	161.70	6.00	158.87	5.64
商誉	26.44	1.00	25.28	0.94	25.14	0.89
长期待摊费用	19.74	0.75	18.50	0.69	17.64	0.63
递延所得税资产	29.18	1.11	34.80	1.29	38.27	1.36
其他非流动资产	3.07	0.12	4.60	0.17	10.04	0.36
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,308.00</b>	<b>49.55</b>	<b>1,286.05</b>	<b>47.69</b>	<b>1,246.96</b>	<b>44.29</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,639.96</b>	<b>100.00</b>	<b>2,696.79</b>	<b>100.00</b>	<b>2,815.20</b>	<b>100.00</b>

报告期内各期末，发行人的总资产分别为 2,815.20 亿元、2,696.79 亿元和 2,639.96 亿元。报告期内，由于发行人主营业务涉及房地产开发，开发产品和开发成本致使发行人存货余额较大；同时，发行人主营业务涉及水泥与混凝土、新型建材及房地产开发，所处行业属于资金密集型行业，需要保持较高比例的营运资金以满足业务发展需求，因此流动资产占比较高。

### 1、货币资金

报告期内各期末，发行人货币资金账面余额分别为 1,599,643.59 万元、1,733,211.67 万元和 1,829,207.83 万元，占总资产的比例分别为 5.68%、6.43%和 6.93%。由于发行人主营业务水泥与混凝土、房地产开发等均为资金密集型行业，因此报告期内发行人货币资金余额较高，以满足发行人日常生产经营的需要。

报告期内各期末，发行人货币资金余额整体呈上升趋势。2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增加 133,568.08 万元，增幅为 8.35%；2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末增加 95,996.16 万元，增幅为 5.54%。

截至 2024 年末，发行人使用受限制的货币资金情况具体如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
财务公司存放中央银行法定准备金	116,723.38	34.12
信用证保证金	8,015.16	2.34

质量/履约保证金	18,152.37	5.31
承兑汇票保证金	4,650.97	1.36
房地产预售款受限资金	98,236.78	28.71
其他	96,344.10	28.16
合计	342,122.76	100.00

## 2、交易性金融资产

报告期各期末，发行人交易性金融资产分别为 111,695.45 万元、55,039.70 万元和 117,259.34 万元，占总资产的比重分别为 0.40%、0.20%和 0.44%。2023 年末，发行人交易性金融资产较 2022 年末减少 56,655.75 万元，降幅为 50.72%，主要为公司收回理财投资款所致。2024 年末，发行人交易性金融资产较 2023 年末增加 62,219.64 万元，增幅为 113.05%，主要系发行人持续推进资产合理配置，增加债券基金投资所致。

## 3、应收票据及应收款项融资

报告期内各期末，发行人应收票据余额分别为 42,226.31 万元、61,318.00 万元和 80,732.25 万元，占总资产比重分别为 0.15%、0.23%和 0.31%。2023 年末，发行人应收票据较 2022 年末增加 19,091.69 万元，增幅为 45.21%，主要系由于发行人信用证结算业务增加所致。2024 年末，发行人应收票据较 2023 年末增加 19,414.25 万元，增幅为 31.66%，主要系客户以票据方式支付货款占比增加所致。

报告期内各期末，发行人应收款项融资分别为 149,657.39 万元、76,350.17 万元和 88,583.52 万元，占总资产的比重分别为 0.53%、0.28%和 0.34%。2023 年末，发行人应收款项融资较 2022 年末减少 73,307.22 万元，降幅为 48.98%，主要系发行人收取银行承兑汇票减少所致。2024 年末，发行人应收款项融资较 2023 年末增加 12,233.35 万元，增幅为 16.02%。

## 4、应收账款

报告期内各期末，发行人应收账款账面价值分别为 761,817.41 万元、819,044.69 万元和 1,058,744.14 万元，占总资产的比例分别为 2.71%、3.04%和 4.01%。2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 57,227.28 万元，增幅为 7.51%。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 239,699.45 万元，增幅为 29.27%，主要系受市场下行影响，客户需求减弱，导致回款周期增加。

最近三年末，发行人 1 年以内（含 1 年）的应收账款账面余额占比分别为 50.78%、56.01%和 66.43%。最近三年，发行人应收账款的账龄结构较为合理，应收账款管理效率较高，应收账款整体质量良好。

截至 2023 年末，发行人前 5 大应收账款客户应收账款余额为 89,457.02 万元，占全部应收账款比例为 8.10%；截至 2024 年末，发行人前 5 大应收账款客户应收账款余额为 171,469.61 万元，占全部应收账款比例为 12.94%。发行人应收账款客户较为分散，发行人由于个别客户导致的坏账风险较小。

截至报告期末，应收账款中并无持发行人 5%以上表决权股份的股东欠款。

## 5、预付款项

报告期各期末，发行人预付款项账面价值分别为 170,516.23 万元、201,945.21 万元和 310,681.88 万元，占总资产的比例分别为 0.61%、0.75%和 1.18%。2023 年末，发行人预付款项较 2022 年增加 31,428.98 万元，增幅为 18.43%；2024 年末，发行人预付款项较 2023 年增加 108,736.67 万元，增幅为 53.84%，主要系发行人预付采购款增加所致。

## 6、其他应收款

报告期内各期末，发行人其他应收款账面价值分别为 735,745.78 万元、613,207.78 万元和 541,956.02 万元，占总资产的比例分别为 2.61%、2.27%和 2.05%。发行人其他应收款主要为应收联营公司款项、单位往来款、押金及保证金等。2023 年末，发行人其他应收款较 2022 年末减少 122,538.00 万元，降幅为 16.65%。2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 71,251.76 万元，降幅为 11.62%。

最近三年末，发行人其他应收款明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息	3,964.86	3,360.24	20,405.35
应收股利	229.66	276.00	3,090.55
其他应收款	537,761.50	609,571.54	712,249.89
合计	<b>541,956.02</b>	<b>613,207.78</b>	<b>735,745.78</b>

最近三年末，发行人非经营性其他应收款分别为 192,800.38 万元、14,171.94 万元和 10,989.62 万元，占比分别为 27.07%、2.32%和 2.04%，为对合营公司、联营公司及

其他关联方的资金往来。

表：2022-2024 年末发行人其他应收款按经营性分类情况

单位：万元、%

款项性质	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非经营性其他应收款	10,989.62	2.04	14,171.94	2.32	192,800.38	27.07
经营性其他应收款	526,771.88	97.96	595,399.60	97.68	519,449.51	72.93
合计	<b>537,761.50</b>	<b>100.00</b>	<b>609,571.54</b>	<b>100.00</b>	<b>712,249.89</b>	<b>100.00</b>

截至报告期末，发行人不存在被控股股东及其关联方或第三方违规占用资金情况。

## 7、存货

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 11,118,413.10 万元、9,581,006.28 万元和 8,365,649.18 万元，占总资产的比例分别为 39.49%、35.53%和 31.69%。

最近三年末，发行人存货账面价值的构成明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	184,946.59	2.21	184,337.86	1.92	248,426.42	2.23
在产品	119,978.88	1.43	149,039.47	1.56	187,869.38	1.69
产成品	652,528.97	7.80	520,604.89	5.43	452,289.70	4.07
周转材料	468.63	0.01	812.61	0.01	574.39	0.01
开发成本	3,950,759.34	47.23	5,008,060.15	52.27	6,748,657.33	60.70
开发产品	3,449,048.75	41.23	3,710,099.69	38.72	3,473,328.18	31.24
合同履约成本	7,918.01	0.09	8,051.60	0.08	7,267.71	0.07
合计	<b>8,365,649.18</b>	<b>100.00</b>	<b>9,581,006.28</b>	<b>100.00</b>	<b>11,118,413.10</b>	<b>100.00</b>

发行人存货主要包括房地产开发成本和开发产品，最近三年末二者合计占存货账面价值的比例达到 85%以上。

## 8、合同资产

报告期内各期末，发行人合同资产账面价值分别为 22,280.23 万元、23,560.54 万元和 48,924.54 万元，占总资产的比例分别为 0.08%、0.09%和 0.19%。

合同资产主要系发行人的工程承包业务产生。发行人根据与客户签订的工程承包

施工合同提供工程施工服务，并根据履约进度在合同期内确认收入。发行人的客户根据合同规定与本集团就工程施工服务履约进度进行结算，并在结算后根据合同规定的信用期支付工程价款。发行人根据履约进度确认的收入金额超过已办理结算价款的部分确认为合同资产，发行人已办理结算价款超过本集团根据履约进度确认的收入金额部分确认为合同负债。

2023 年末，发行人合同资产账面价值较 2022 年末增加 1,280.31 万元，增幅为 5.75%；2024 年末，发行人合同资产账面价值较 2023 年末增加 25,364.00 万元，增幅为 107.65%，主要系发行人工程施工类项目增加所致。

### 9、一年内到期的非流动资产

报告期内各期末，发行人一年内到期的非流动资产账面价值分别为 26,984.51 万元、69,633.08 万元和 76,635.84 万元，占总资产的比例分别为 0.10%、0.26%和 0.29%。

2023 年末，发行人一年内到期的非流动资产较 2022 年末增加 42,648.57 万元，增幅为 158.05%，主要系融资租赁款项一年内到期部分增加及一年内到期的债权投资增加所致。2024 年末，发行人一年内到期的非流动资产较 2023 年末增加 7,002.76 万元，增幅为 10.06%，主要系一年内到期的债权投资增加所致。

### 10、其他非流动金融资产

报告期内各期末，发行人其他非流动金融资产分别为 26,396.95 万元、36,909.36 万元和 48,956.12 万元，占总资产的比重分别为 0.09%、0.14%和 0.19%。2023 年末，发行人其他非流动金融资产较 2022 年末增加了 10,512.41 万元，增幅为 39.82%，主要系公司对外投资基金增加所致；2024 年末，发行人其他非流动金融资产较 2023 年末增加了 12,046.76 万元，增幅为 32.64%，主要系发行人增加金融资产投资所致。

### 11、长期应收款

报告期内各期末，发行人长期应收款科目余额分别为 285,124.28 万元、170,977.96 万元和 208,989.59 万元，占总资产的比例分别为 1.01%、0.63%和 0.79%。2023 年末，发行人长期应收款余额较 2022 年末减少 114,146.32 万元，降幅为 40.03%，主要系发行人收回地产项目提供的同比例借款所致。2024 年末，发行人长期应收款较 2023 年末增加 38,011.63 万元，增幅为 22.23%。

最近三年末，发行人长期应收款明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
融资租赁款	90,572.22	83,633.92	51,022.97
分期收款销售商品	26,469.94	33,616.39	36,711.71
关联方贷款	61,553.82	53,312.14	70,079.95
其他	30,393.61	415.51	127,309.64
<b>合计</b>	<b>208,989.59</b>	<b>170,977.96</b>	<b>285,124.28</b>

## 12、投资性房地产

报告期内各期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 3,870,591.96 万元、4,367,125.44 万元和 4,505,011.79 万元，占总资产的比例分别为 13.75%、16.19%和 17.06%。2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加 496,533.48 万元，增幅为 12.83%。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 137,886.35 万元，增幅为 3.16%。

最近三年末，发行人投资性房地产明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
已完工房屋建筑物	4,292,285.15	4,068,570.70	3,538,217.14
在建工程	212,726.63	298,554.73	332,374.83
<b>合计</b>	<b>4,505,011.79</b>	<b>4,367,125.44</b>	<b>3,870,591.96</b>

发行人的投资性房地产均位于中国境内，并用于经营性商业租赁。发行人的投资性房地产由具有专业资质的独立评估师第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司每半年按公开市场和现有用途为基础采用未来收益法和市场法进行评估（2024 年末的评估报告编号为：BJ\_2024\_PV\_63\_2025\_SZ\_GZ(A-A-1-b)等）。

最近三年，发行人的投资性房地产变动情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、期初余额</b>	<b>4,367,125.44</b>	<b>3,870,591.96</b>	<b>3,609,229.01</b>
<b>二、本期变动</b>	<b>137,886.35</b>	<b>496,533.47</b>	<b>261,362.96</b>
加：外购	83,943.12	73,973.02	191,803.92
存货\固定资产\在建工程转入	117,141.48	355,930.93	13,827.60
企业合并增加	-	-	-

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
无形资产转入	-	-	-
减：处置	-15,086.58	-25,048.15	5,511.13
其他转出	-115,679.99	-15,377.80	-
公允价值变动	67,568.31	107,055.48	61,242.56
<b>三、期末余额</b>	<b>4,505,011.79</b>	<b>4,367,125.44</b>	<b>3,870,591.96</b>

2024 年 12 月 31 日，发行人未办妥产权证书的投资性房地产的账面价值为人民币 79,196.85 万元。发行人正在办理相关权属的变更手续。发行人管理层认为公司有权合法、有效地占有并使用或处置上述房地产，并且上述事项不会对公司运营产生重大不利影响。

### 13、固定资产

报告期内各期末，发行人固定资产账面价值分别为 4,365,396.82 万元、4,408,028.74 万元和 4,523,356.24 万元，占总资产的比例分别为 15.51%、16.35%和 17.13%，保持相对稳定。

发行人 2024 年末固定资产明细具体如下：

单位：万元、%

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	占比
房屋及建筑物	4,087,106.04	1,259,597.85	55,236.15	2,772,272.05	61.29
机器设备	3,637,875.22	1,927,059.60	39,889.56	1,670,926.06	36.94
运输工具	38,619.18	10,832.75	89.74	27,696.69	0.61
办公及其他设备	133,427.65	80,816.77	149.44	52,461.44	1.16
<b>合计</b>	<b>7,897,028.09</b>	<b>3,278,306.96</b>	<b>95,364.89</b>	<b>4,523,356.24</b>	<b>100.00</b>

2024 年 12 月 31 日，发行人未办妥产权证书的固定资产的账面价值为人民币 141,972.65 万元。发行人正在办理相关权属的变更手续。发行人管理层认为发行人有权合法、有效地占有并使用或处置上述固定资产，并且上述事项不会对公司运营产生重大不利影响。

### 14、其他非流动资产

报告期内各期末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 100,409.68 万元、46,039.36 万元和 30,730.74 万元，占总资产的比例分别为 0.36%、0.17%和 0.12%，整体呈现下降趋势。2023 年末，发行人其他非流动资产较 2022 年末减少 54,370.32 万元，降幅为 54.15%，主要系预付工程款及设备款项转固所致。2024 年末，发行人其

他非流动资产较 2023 年末下降 15,308.62 万元，降幅为 33.25%，主要系预付工程款及设备款项转固所致。

发行人 2024 年末其他非流动资产明细具体如下：

单位：万元、%

项目	账面余额	减值准备	账面价值	占比
预付工程、设备及厂房款	6,451.70	-	6,451.70	20.99
预付土地款	3,889.06	-	3,889.06	12.66
预付采矿权	10,080.00	-	10,080.00	32.80
其他资产	10,309.98	-	10,309.98	33.55
<b>合计</b>	<b>30,730.74</b>	<b>-</b>	<b>30,730.74</b>	<b>100.00</b>

## （二）负债结构分析

报告期内，发行人负债的主要构成如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>						
短期借款	283.35	16.49	295.27	16.84	254.83	13.65
应付票据	30.55	1.78	38.35	2.19	36.33	1.95
应付账款	209.44	12.19	185.24	10.57	190.27	10.20
预收款项	3.26	0.19	3.40	0.19	3.15	0.17
合同负债	59.89	3.48	244.90	13.97	303.58	16.27
应付职工薪酬	2.97	0.17	2.78	0.16	5.41	0.29
应交税费	12.05	0.70	9.73	0.56	18.41	0.99
其他应付款	66.61	3.88	63.52	3.62	92.41	4.95
一年内到期的非流动负债	208.23	12.12	224.01	12.78	167.25	8.96
应付短期融资券	60.26	3.51	60.18	3.43	50.00	2.68
其他流动负债	31.16	1.81	48.65	2.77	66.80	3.58
<b>流动负债合计</b>	<b>967.79</b>	<b>56.31</b>	<b>1,176.05</b>	<b>67.08</b>	<b>1,188.45</b>	<b>63.68</b>
<b>非流动负债：</b>						
长期借款	508.99	29.61	377.42	21.53	326.37	17.49
应付债券	149.13	8.68	111.00	6.33	264.94	14.20
租赁负债	4.58	0.27	5.01	0.29	4.82	0.26
长期应付款	2.60	0.15	2.13	0.12	3.00	0.16
长期应付职工薪酬	3.90	0.23	4.09	0.23	4.50	0.24
预计负债	6.89	0.40	5.17	0.29	4.78	0.26
递延所得税负债	66.91	3.89	64.42	3.67	61.76	3.31

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延收益	7.99	0.46	7.86	0.45	7.63	0.41
其他非流动负债	-	-	-	-	0.00	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>750.99</b>	<b>43.69</b>	<b>577.10</b>	<b>32.92</b>	<b>677.79</b>	<b>36.32</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,718.78</b>	<b>100.00</b>	<b>1,753.15</b>	<b>100.00</b>	<b>1,866.24</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人的负债中以流动负债为主，占比均超过 50%。其中主要由短期借款、应付账款、合同负债和一年内到期的非流动负债构成。发行人的非流动负债中以长期借款和应付债券为主。

### 1、短期借款

报告期内各期末，发行人短期借款账面价值分别为 2,548,282.58 万元、2,952,700.71 万元和 2,833,516.24 万元，占总负债的比例分别为 13.65%、16.84%和 16.49%，短期借款总体呈上升趋势。

最近三年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证借款	348,262.12	243,071.32	349,946.00
信用借款	2,429,739.81	2,694,998.48	2,174,852.87
抵押借款	41,018.79	-	-
质押借款	14,495.53	14,630.91	23,483.71
<b>合计</b>	<b>2,833,516.24</b>	<b>2,952,700.71</b>	<b>2,548,282.58</b>

### 2、应付账款

报告期内各期末，发行人应付账款账面价值分别为 1,902,736.00 万元、1,852,437.39 万元和 2,094,415.40 万元，占总负债的比例分别为 10.20%、10.57%和 12.19%。发行人水泥、建材和房地产等主营业务收入稳定，同时发行人也充分利用商业信用，应付账款余额基本保持平稳。

最近三年末，发行人分账龄的应付账款明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内（含 1 年）	1,675,568.33	80.00	1,257,980.78	67.91	1,464,542.68	76.97

1-2 年（含 2 年）	213,686.40	10.20	361,193.26	19.50	304,637.42	16.01
2-3 年（含 3 年）	95,261.51	4.55	139,590.26	7.54	49,457.39	2.60
3 年以上	109,899.17	5.25	93,673.09	5.06	84,098.50	4.42
合计	<b>2,094,415.40</b>	<b>100.00</b>	<b>1,852,437.39</b>	<b>100.00</b>	<b>1,902,736.00</b>	<b>100.00</b>

### 3、合同负债

报告期内各期末，公司合同负债分别为 3,035,777.16 万元、2,449,001.94 万元和 598,883.26 万元，占公司负债合计的比例分别为 16.27%、13.97%和 3.48%。发行人合同负债主要为预收房款及预收货款，账龄较短。2024 年末，发行人合同负债较 2023 年末减少 1,850,118.68 万元，降幅为 75.55%，主要系发行人地产项目集中结利所致。

最近三年末，发行人合同负债明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收房款	423,884.66	2,283,007.12	2,884,777.61
预收货款	110,169.95	107,051.16	101,179.91
预收工程款	14,549.62	10,482.07	1,182.89
预收物业费	22,727.42	25,546.54	22,944.63
其他	27,551.61	22,915.05	25,692.11
合计	<b>598,883.26</b>	<b>2,449,001.94</b>	<b>3,035,777.16</b>

### 4、应付职工薪酬

报告期内各期末，公司应付职工薪酬账面余额分别为 54,122.34 万元、27,787.01 万元和 29,739.99 万元，占公司负债合计的比例分别为 0.29%、0.16%和 0.17%。2023 年末，发行人应付职工薪酬较 2022 年末减少 26,335.33 万元，降幅为 48.66%，主要系发行人绩效、奖金下降所致。2024 年末，发行人应付职工薪酬较 2023 年末增加 1,952.98 万元，增幅为 7.03%。

### 5、应交税费

报告期内各期末，公司应交税费账面余额分别为 184,114.24 万元、97,336.76 万元和 120,473.59 万元，占公司负债合计的比例分别为 0.99%、0.56%和 0.70%，报告期内呈波动下降趋势。2023 年末，发行人应交税费较 2022 年末减少 86,777.48 万元，降幅为 47.13%，主要系发行人土地增值税清算所致。2024 年末，发行人应交税费较 2023

年末增加 23,136.83 万元，增幅为 23.77%。

## 6、其他应付款

报告期内各期末，发行人其他应付款（含应付利息、应付股利）账面价值分别为 924,119.15 万元、635,223.48 万元和 666,090.64 万元，占总负债的比例分别为 4.95%、3.62%和 3.88%。2023 年末发行人其他应付款较 2022 年末减少 288,895.67 万元，降幅为 31.26%，主要系发行人应付利息同比减少所致。2024 年末发行人其他应付款较 2023 年末增加 30,867.16 万元，增幅为 4.86%。

发行人其他应付款主要包括应付利息、应付股利、代收及暂收款项、押金及保证金等。代收及暂收款项主要为发行人子公司与外部股东的往来款，押金保证金主要为发行人水泥生产线、投标工程项目应付的押金。

最近三年末，发行人其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息	-	4,533.08	140,303.32
应付股利	59,005.69	53,072.16	31,793.50
其他应付款	607,084.95	577,618.24	752,022.33
合计	666,090.64	635,223.48	924,119.15

## 7、一年内到期的非流动负债

报告期内各期末，发行人一年内到期的非流动负债账面余额分别为 1,672,494.63 万元、2,240,117.40 万元和 2,082,330.76 万元，占总负债的比例分别为 8.96%、12.78%和 12.12%。2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 567,622.77 万元，涨幅为 33.94%；2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 157,786.64 万元，降幅为 7.04%。报告期内，一年内到期的非流动负债的变动主要系非流动负债陆续临近到期日发行人按时还本付息所致。

## 8、其他流动负债

报告期内各期末，发行人其他流动负债账面余额分别为 667,990.11 万元、486,460.95 万元和 311,640.13 万元，占总负债的比例分别为 3.58%、2.77%和 1.81%。2023 年末，发行人其他流动负债较 2022 年末减少 181,529.16 万元，降幅为 27.18%；

2024 年末，发行人其他流动负债较 2023 年末减少 174,820.82 万元，降幅为 35.94%，主要系发行人土增税清算预提费用减少所致。

## 9、长期借款

报告期内各期末，发行人长期借款账面余额分别为 3,263,715.50 万元、3,774,184.67 万元和 5,089,905.77 万元，占总负债的比例分别为 17.49%、21.53%和 29.61%。2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末增加 510,469.17 万元，增幅为 15.64%。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 1,315,721.10 万元，增幅为 34.86%，主要系发行人考虑生产经营需要持续优化资本结构所致。

最近三年末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押借款	75,000.00	137,341.88	248,000.00
抵押借款	470,762.80	622,419.46	932,253.40
保证借款	763,319.71	578,400.99	474,054.02
信用借款	4,763,950.52	3,267,320.06	2,487,212.00
减：一年内到期的长期借款	983,127.26	831,297.72	877,803.92
合计	5,089,905.77	3,774,184.67	3,263,715.50

## 10、应付债券

报告期内各期末，发行人应付债券账面余额分别为 2,649,395.89 万元、1,109,976.05 万元和 1,491,343.26 万元，占总负债的比例分别为 14.20%、6.33%和 8.68%。2023 年末，应付债券较 2022 年末减少 1,539,419.84 万元，降幅为 58.10%，主要是由于公司归还债券以及一年内到期应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。2024 年末应付债券较 2023 年末增加 381,367.21 万元，增幅为 34.36%，主要系公司新发债券所致。

## 11、预计负债

报告期内各期末，发行人预计负债账面余额分别为 47,833.37 万元、51,663.42 万元和 68,920.22 万元，占总负债的比例分别为 0.26%、0.29%和 0.40%。2023 年末，发行人预计负债较 2022 年末增加 3,830.05 万元，增幅为 8.01%；2024 年末，发行人预

计负债较 2023 年末增加 17,256.80 万元，增幅为 33.40%，主要系发行人未决诉讼事项所致。

## 12、有息债务情况

### （1）发行人有息债务情况

报告期内各期末，金隅集团有息负债余额分别为 1,063.08 亿元、1,066.00 亿元和 1,208.79 亿元，占同期末总负债的比例分别为 56.96%、60.80%和 70.33%。最近一年末，发行人银行借款余额为 890.65 亿元，占有息负债余额的比例为 73.68%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,027.17 亿元，占有息负债余额的比例为 84.98%。

报告期各期末，发行人主要有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>银行贷款</b>	<b>381.66</b>	<b>69.45</b>	<b>890.65</b>	<b>73.68</b>	<b>739.01</b>	<b>69.32</b>	<b>668.98</b>	<b>62.93</b>
其中担保贷款	76.12	13.85	179.29	14.83	142.79	13.39	231.14	21.74
其中：政策性银行	8.00	1.46	74.65	6.18	73.23	6.87	57.67	5.42
国有六大行	207.84	37.82	408.31	33.78	395.55	37.11	357.10	33.59
股份制银行	127.99	23.29	177.34	14.67	104.09	9.76	89.26	8.40
地方城商行	19.32	3.52	121.71	10.07	70.84	6.65	70.98	6.68
地方农商行	13.87	2.52	100.18	8.29	92.34	8.66	75.23	7.08
其他银行	4.64	0.84	8.47	0.70	2.96	0.28	18.74	1.76
<b>债券融资</b>	<b>167.13</b>	<b>30.41</b>	<b>316.26</b>	<b>26.16</b>	<b>310.19</b>	<b>29.10</b>	<b>392.92</b>	<b>36.96</b>
其中：公司债券	85.61	15.58	179.75	14.87	163.45	15.33	212.95	20.03
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	81.52	14.83	136.52	11.29	146.74	13.77	179.97	16.93
<b>非标融资</b>	<b>0.73</b>	<b>0.13</b>	<b>1.87</b>	<b>0.15</b>	<b>16.80</b>	<b>1.58</b>	<b>1.17</b>	<b>0.11</b>
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	0.73	0.13	1.87	0.15	-	-	1.17	0.11
保险融资计划	-	-	-	-	16.80	1.58	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>合计</b>	<b>549.52</b>	<b>100.00</b>	<b>1,208.79</b>	<b>100.00</b>	<b>1,066.00</b>	<b>100.00</b>	<b>1,063.08</b>	<b>100.00</b>

### （2）有息债务类型情况

截至 2024 年末，金隅集团主要有息债务类型及期限情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	占比
短期借款	2,833,516.24	23.44%
一年内到期的非流动负债（有息部分）	2,059,077.14	17.03%
应付短期融资券	602,645.86	4.99%
<b>1 年以内短期有息债务合计</b>	<b>5,495,239.24</b>	<b>45.46%</b>
长期借款	5,089,905.77	42.11%
应付债券	1,491,343.26	12.34%
长期应付款（有息部分）	11,382.95	0.09%
<b>1 年以上长期有息债务合计</b>	<b>6,592,631.98</b>	<b>54.54%</b>
<b>有息债务合计</b>	<b>12,087,871.22</b>	<b>100.00%</b>

发行人其他应付款中的代收及暂收款项主要为发行人与其他方合作开发的项目中，各方股东按照协议约定在项目建设的各个阶段为项目公司提供建设资金形成的。此类款项根据合作协议的约定，部分为对股东方的有息款项。截至 2024 年末，发行人其他应付款中的代收及暂收款项为 14.29 亿元。

### （3）有息债务结构情况

截至 2024 年末，金隅集团有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元

期限	金额	占比
1 年以下	5,495,239.241	45.46%
1-2 年	1,864,027.80	15.42%
2-5 年	3,805,769.40	31.48%
5 年以上	922,834.78	7.63%
<b>合计</b>	<b>12,087,871.22</b>	<b>100.00%</b>

截至 2024 年末，金隅集团有息债务信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元

项目	质押借款	抵押借款	保证借款	信用借款	合计
短期借款	14,495.53	41,018.79	348,262.12	2,429,739.81	2,833,516.24
一年内到期的非流动负债（有息部分）	-	73,644.78	117,578.84	1,867,853.52	2,059,077.14
应付短期融资券	-	-	-	602,645.86	602,645.86
长期借款	75,000.00	397,118.02	734,342.71	3,883,445.04	5,089,905.77
应付债券	-	-	-	1,491,343.26	1,491,343.26

项目	质押借款	抵押借款	保证借款	信用借款	合计
长期应付款（有息部分）	-	-	11,382.95	-	11,382.95
<b>有息债务合计</b>	<b>89,495.53</b>	<b>511,781.59</b>	<b>1,211,566.62</b>	<b>10,275,027.49</b>	<b>12,087,871.22</b>

#### （4）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节之“二、（四）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （三）现金流量分析

报告期内，发行人的现金流量主要情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
经营活动现金流入小计	9,629,572.58	11,252,850.85	11,708,073.10
经营活动现金流出小计	10,161,181.81	10,538,773.78	10,311,568.83
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-531,609.23</b>	<b>714,077.06</b>	<b>1,396,504.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
投资活动现金流入小计	515,495.86	833,274.00	638,537.61
投资活动现金流出小计	716,364.69	700,837.79	1,311,783.85
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-200,868.84</b>	<b>132,436.21</b>	<b>-673,246.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
筹资活动现金流入小计	8,088,767.83	8,215,672.23	6,606,907.70
筹资活动现金流出小计	7,247,377.69	8,661,988.71	7,873,441.36
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>841,390.14</b>	<b>-446,316.48</b>	<b>-1,266,533.66</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>262.15</b>	<b>173.43</b>	<b>-3,780.05</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>109,174.22</b>	<b>400,370.23</b>	<b>-547,055.68</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,487,085.07</b>	<b>1,377,910.85</b>	<b>977,540.62</b>

#### 1、经营活动净现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,396,504.27 万元、714,077.06 万元和-531,609.23 万元。报告期内发行人各主营业务经营情况良好，2022 及 2023 年度，经营活动现金流持续表现为净流入，2024 年度经营活动现金流为净流出，主要系受市场下行影响，需求整体趋弱，发行人经营流入同比减少所致。

2023 年度，发行人经营活动现金流入为 11,252,850.85 万元，经营活动现金流出为 10,538,773.78 万元，经营性现金流量净额为 714,077.06 万元，较 2022 年减少

682,427.20 元，降幅为 48.87%，主要公司地产项目经营流入同比减少所致。

2024 年度，发行人经营活动现金流入为 9,629,572.58 万元，经营活动现金流出为 10,161,181.81 万元，经营性现金流量净额为-531,609.23 万元，经营活动现金流净额由正转负主要系受市场下行影响，需求整体趋弱，公司经营流入同比减少。

报告期内，发行人经营活动现金流金额持续下滑，但具备合理性，预计该事项不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。关于偿债资金来源详见本募集说明书第十节之“三、偿债计划”，发行人经营情况良好、货币资金充足、资信情况良好，本次偿债安排具备可行性。

## 2、投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-673,246.24 万元、132,436.21 万元和-200,868.84 万元。2022 年及 2024 年，发行人投资活动现金流量净额为负，主要系发行人投入大量资金用于新项目建设、购建长期资产及投资收购活动等。2023 年，发行人投资活动现金流量净额为正，主要系公司收回地产合作项目款项所致。

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流入为 833,274.00 万元，投资活动产生的现金流出为 700,837.79 万元，投资活动产生的现金流量净额为 132,436.21 万元，投资活动产生的现金流净额由负转正，主要系公司收回地产合作项目款项所致。

2024 年度，发行人投资活动产生的现金流入为 515,495.86 万元，投资活动产生的现金流出为 716,364.69 万元，投资活动产生的现金流量净额为-200,868.84 万元，投资活动产生的现金流量净额同比有较大幅度下降，主要系公司收回地产合作项目款项以及处置资产收回款项同比减少所致。

## 3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动净现金流量分别为-1,266,533.66 万元、-446,316.48 万元和 841,390.14 万元，主要与发行人债务融资及股权融资情况相关。报告期内发行人筹资活动现金流量波动幅度较大，主要系公司考虑生产经营需要持续优化债务结构所致，预计上述情况不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。

报告期内，发行人取得借款及发行债券合计收到的现金分别为 6,487,215.58 万元、

8,194,632.59 万元和 7,972,903.60 万元。

发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务和债券，以及分配股利、利润和偿付利息。报告期内，发行人偿还债务所支付的现金、偿还债券支付的现金和赎回永续债支付的现金合计分别为 6,834,278.23 万元、7,120,031.96 万元和 6,384,502.90 万元。

#### （四）偿债能力分析

报告期内，发行人的偿债能力指标如下表所示：

单位：亿元、%

财务指标	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动比率	1.38	1.20	1.32
速动比率	0.51	0.38	0.38
资产负债率	65.11	65.01	66.29
财务指标	2024 年度	2023 年度	2022 年度
息税摊销折旧前利润	87.72	79.54	109.65
EBITDA 利息倍数	2.16	1.95	2.46

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（3）资产负债率=总负债/总资产；

（4）息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

（5）EBITDA 利息倍数=息税折旧摊销前利润/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）。

最近三年，发行人利息保障倍数整体保持在较高水平；报告期内各期末，流动比率、速动比率总体较为稳定，长短期偿债能力均较强；发行人的资产负债率整体呈下降趋势，资产负债结构较为合理；最近三年，息税折旧摊销前利润规模较大且较为稳定，为发行人的偿债能力提供了良好的资金来源。

#### （五）运营效率分析

报告期内，发行人的运营效率指标如下表所示：

单位：次/年

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
总资产周转率	0.41	0.39	0.36
存货周转率	1.10	0.93	0.77
应收账款周转率	11.79	13.66	13.58

注：相关指标计算公式如下：

（1）总资产周转率=营业收入/总资产期初期末平均余额；

（2）存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额；

（3）应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额。

报告期内，公司存货周转率分别为 0.77、0.93 和 1.10。报告期内，发行人存货主要包括房地产开发成本和开发产品，由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此公司存货周转率偏低。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 13.58、13.66 和 11.79。最近三年，由于公司销售回款情况较好，应收账款余额相对较小，因此应收账款周转率较高。

## （六）盈利能力分析

报告期内，发行人的主要利润表数据情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	11,071,181.94	10,795,567.96	10,282,216.21
营业利润	38,260.29	15,637.05	312,902.93
利润总额	45,609.94	30,038.67	332,502.23
净利润	-153,420.89	-128,740.65	173,988.71
归属于母公司股东的净利润	-55,516.21	2,526.28	121,267.35

报告期内，发行人经营情况整体保持稳定，营业收入分别为 10,282,216.21 万元、10,795,567.96 万元和 11,071,181.94 万元；利润总额分别为 332,502.23 万元、30,038.67 万元和 45,609.94 万元；净利润分别为 173,988.71 万元、-128,740.65 万元和 -153,420.89 万元。

报告期内，发行人净利润持续下滑且最近两年为负，主要系 1) 水泥行业产能过剩，公司受整体市场需求偏弱、竞争加剧影响，水泥和熟料年均售价同比降低；2) 房地产市场目前仍处于深度调整期，公司房地产项目销售价格不及预期。发行人作为全国建材行业领军企业及国内领先的地产开发运营企业，具有较强的区域规模优势和市场控制力。未来，发行人将聚焦主业，围绕核心优势区域加大市场化整合力度，加快具备持续增长前景的新产业发展，通过并购重组等方式，优化资源配置，促进业务增长，增强市场竞争力。随着政策的逐步落地和市场预期的改善，预计发行人营业收入将逐步增长，盈利能力可持续。报告期内净利润持续下滑的情形预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

### 1、营业收入分析

2023 年度，发行人营业收入为 1,079.56 亿元，同比增加 4.99%；净利润为 -12.87

亿元，同比减少 173.99%。2023 年度，发行人业绩下降的主要原因是：报告期内公司水泥业务持续降本增效，煤炭等主要原燃材料价格同比下降，水泥和熟料成本同比下降，期间费用同比减少，但水泥市场价格大幅下降，成本费用下降难以弥补价格下降。

2024 年度，发行人营业收入为 1,107.12 亿元，同比增加 2.55%；利润总额为 4.56 亿元，同比增长 51.84%，主要系公司通过采取多种降本增效措施，持续推进精益运营管理，公司水泥业务经营利润同比有所改善。

## 2、营业成本分析

报告期内，发行人营业成本分为 8,746,665.30 万元、9,597,180.30 万元和 9,913,384.13 万元。报告期内，发行人营业成本的增减变动与同期收入增减变动趋势基本保持一致。

## 3、营业毛利率分析

报告期内，发行人营业毛利率分别为 14.93%、11.10%和 10.46%。报告期内，受原材料成本上升及整体市场环境等不利因素的影响，公司毛利率呈下降趋势。

## 4、期间费用分析

报告期各期，发行人的期间费用的构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	233,332.33	2.11	239,795.78	2.22	236,996.11	2.30
管理费用	664,839.64	6.01	656,564.99	6.08	695,824.80	6.77
研发费用	66,589.46	0.60	53,017.11	0.49	41,013.89	0.40
财务费用	279,724.78	2.53	227,547.89	2.11	268,794.56	2.61
合计	<b>1,244,486.21</b>	<b>11.24</b>	<b>1,176,925.77</b>	<b>10.90</b>	<b>1,242,629.36</b>	<b>12.09</b>

报告期内，发行人期间费用分别为 1,242,629.36 万元、1,176,925.77 万元和 1,244,486.21 万元，占营业收入的比例分别为 12.09%、10.90%和 11.24%，期间费用占比保持相对稳定。

报告期内，发行人销售费用主要由职工薪酬、办公服务费、代理中介费、广告宣传费等构成，销售费用规模较为稳定，报告期各期占营业收入的比例分别为 2.30%、

2.22%和 2.11%。

报告期内，发行人管理费用主要由职工薪酬、办公费等构成，占营业收入的比例分别为 6.77%、6.08%和 6.01%。发行人加强预算管理，规范公司治理，采取一系列增效措施开源节流，严格控制管理费用支出，管理费用规模整体较为稳定。

报告期内，发行人财务费用分别为 268,794.56 万元、227,547.89 万元和 279,724.78 万元，占营业收入的比例分别为 2.61%、2.11%和 2.53%。报告期内，财务费用占比保持相对稳定。

## 5、投资收益分析

报告期内，发行人投资收益分别为 25,148.35 万元、13,151.57 万元和 106,307.70 万元，主要为对联营企业和合营企业的投资收益以及处置长期股权投资产生的投资收益。2023 年度，受经济下行等外部不利因素影响，发行人合营联营企业净利润同比减少，投资收益较上年同期有较大幅度下滑。2024 年，发行人投资收益较同比增加 93,156.13 万元，增幅为 708.33%，主要系公司确认的合营联营投资收益及处置债权投资取得的投资收益同比增加所致，其中，2024 年由于公司持有目的发生变化的原因，终止确认了部分以摊余成本计量的金融资产，确认了 61,031.88 万元利得。

最近三年，发行人投资收益具体明细情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	36,465.87	4,512.53	17,651.59
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,228.62	340.89	-1,018.74
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,781.55	762.50	652.77
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,012.74	1,592.56	1,877.69
债权投资在持有期间取得的利息收入	4,433.59	5,537.67	-
以摊余成本计量的金融资产在持有期间取得的投资收益	-	-	5,963.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认损失	-	-	953.17
处置债权投资取得的投资收益	61,031.88	-1,163.64	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	249.56	-193.16
处置其他债权投资取得的投资收益/损失	-	799.88	-
处置联营企业产生的投资损失	-	-	-753.57
其他	4,810.68	519.61	15.54
<b>合计</b>	<b>106,307.70</b>	<b>13,151.57</b>	<b>25,148.35</b>

## 6、公允价值变动收益

报告期内，发行人公允价值变动收益分别为 58,306.12 万元、116,674.29 万元和 73,850.03 万元，主要为按公允价值计量的投资性房地产产生的公允价值变动收益。2024 年，发行人公允价值变动收益较同期减少 42,824.26 万元，降幅为 36.70%，主要系由于公司持有的投资性房地产评估增值同比减少。

最近三年，发行人公允价值变动收益具体明细情况如下：

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2024 年度	2023 年度	2022 年度
交易性金融资产	6,281.72	9,618.81	-2,936.44
按公允价值计量的投资性房地产	67,568.31	107,055.48	61,242.56
套期保值业务	-	-	-
合计	<b>73,850.03</b>	<b>116,674.29</b>	<b>58,306.12</b>

## 7、资产减值损失及信用减值损失

报告期内，发行人资产减值损失分别为 82,776.76 万元、185,879.14 万元和 122,837.21 万元。最近三年，发行人资产减值损失明细情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	93,994.49	172,025.59	69,543.88
长期股权投资减值损失	1,914.11	498.18	-
固定资产减值损失	22,970.46	10,355.88	11,226.21
在建工程减值损失	4.77	2,186.85	1,111.63
商誉减值损失	1,700.00	-	-
合同资产减值损失	688.35	334.87	813.33
其他	1,565.02	477.76	81.70
合计	<b>122,837.21</b>	<b>185,879.14</b>	<b>82,776.76</b>

报告期内，发行人信用减值损失分别为 45,346.38 万元、12,383.18 万元和 22,224.49 万元。最近三年，发行人信用减值损失明细情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收票据坏账损失	-649.86	-65.71	-5,150.17
应收账款坏账损失	-18,057.11	15,945.20	23,381.43
其他应收款坏账损失	-2,675.48	-2,747.91	-635.56
长期应收款坏账损失	-842.04	-748.39	27,750.68

其他	-	-	-
合计	-22,224.49	12,383.18	45,346.38

## 8、营业外收入及政府补助分析

报告期内，发行人营业外收入分别为 37,344.80 万元、32,036.53 万元和 41,521.55 万元。最近三年，发行人营业外收入具体明细情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产处置利得合计	2,298.81	2,908.10	2,069.42
罚款净收入	3,728.37	3,518.74	3,279.90
无需支付的款项	6,596.76	10,618.06	11,019.70
拆迁补偿等政府补助	659.23	1,215.72	922.69
其他	28,238.37	13,775.91	20,053.09
合计	41,521.55	32,036.53	37,344.80

2017 年度，根据《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号——政府补助〉的通知》（财会[2017]15 号）要求，发行人在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报。2017 年之后，发行人将增值税返还、与拆迁重建相关的以及与经营相关的政府补助在其他收益中列报，将与重建无关的拆迁补偿在营业外收入列报。

最近三年，发行人计入当期损益的政府补助情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
计入其他收益的政府补助			
增值税返还	26,117.70	27,988.39	33,896.96
其他补贴收入	33,624.53	28,680.71	26,803.16
供热补助	726.54	705.77	635.54
计入营业外收入的政府补助			
计入营业外收入的拆迁补偿收入等政府补助	659.23	1,215.72	922.69
合计	61,127.99	58,590.59	62,258.34

## （七）公司关联交易情况

### 1、关联方与关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》（财会[2006]3 号）以及中国证监会、上交所的相关规定，截至 2024 年 12 月 31 日，发行人的主要关联方及

关联方关系如下：

（1）存在控制关系的关联方

1) 发行人控股股东

关联方	关联方名称
控股股东	北京国管公司

2) 发行人子公司

详细情况参见募集说明书“第四节 发行人基本情况/四、发行人的重要权益投资情况”。

3) 合营公司与联营公司

详细情况参见募集说明书“第四节 发行人基本情况/四、发行人的重要权益投资情况”。

4) 其他关联方

**截至 2022 年末发行人的其他关联方**

其他关联方名称	关联关系
北京新源混凝土有限公司	联营企业
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	合营企业的子公司
Mamba Cement Company (Pty) Ltd (RF)	合营企业的子公司

**截至 2023 年末发行人的其他关联方**

其他关联方名称	关联关系
北京新源混凝土有限公司	联营企业
天津市环渤海科技发展有限公司	联营企业
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	合营企业的子公司
Mamba Cement Company(Pty)Ltd(RF)	合营企业的子公司

**截至 2024 年末发行人的其他关联方**

其他关联方名称	关联关系
北京新源混凝土有限公司	联营企业
天津市环渤海科技发展有限公司	联营企业
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	合营企业的子公司
Mamba Cement Company(Pty)Ltd(RF)	合营企业的子公司

## 2、关联交易情况

### （1）关联方商品和劳务交易

#### 1) 自关联方购买商品和接受服务

单位：万元

项目	商品或服务类型	2024 年度	2023 年度	2022 年度
唐山海螺型材有限责任公司	采购商品、接受劳务	322.88	202.24	611.12
森德（中国）暖通设备有限公司	采购商品、接受劳务	2.31	494.92	2.96
冀东海德堡（涇阳）水泥有限公司	采购商品、接受劳务	559.07	1,123.52	885.00
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	采购商品、接受劳务	284.51	232.31	25.04
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	采购商品、接受劳务	1,052.78	461.99	886.49
冀东水泥扶风运输有限责任公司	采购商品、接受劳务	266.72	313.02	127.22
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	采购商品、接受劳务	13.25	-	-
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	采购商品、接受劳务	219.22	168.23	186.40
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	采购商品、接受劳务	-	-	655.62
星牌优时吉建筑材料有限公司	采购商品、接受劳务	-	93.48	-
北京金时佰德技术有限公司	采购商品、接受劳务	-	-	2.80
天津耀皮玻璃有限公司	采购商品、接受劳务	-	1.02	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>2,720.74</b>	<b>3,090.72</b>	<b>3,382.65</b>

#### 2) 向关联方销售商品和提供服务

单位：万元

项目	商品或服务类型	2024 年度	2023 年度	2022 年度
欧文斯科宁复合材料（北京）有限公司	销售商品	4.49	1.83	2.90
星牌优时吉建筑材料有限公司	销售商品	-	5.62	14.72
冀东海德堡（涇阳）水泥有限公司	销售商品、提供劳务	26,842.76	25,716.35	47,041.16
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	销售商品、提供劳务	22,137.84	28,757.12	38,729.15
鞍山冀东水泥有限责任公司	销售商品、提供劳务	5,672.70	5,565.87	11,727.99
冀东水泥扶风运输有限责任公司	提供劳务	213.89	58.51	148.53
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	提供劳务	763.71	328.13	213.15
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	销售商品、提供劳务	1,962.88	460.05	707.81
MambaCementCompany (Pty) Ltd (RF)	销售商品	1,787.08	989.82	637.68
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	销售商品、提供劳务	-	-	2.30
森德（中国）暖通设备有限公司	提供劳务	-	260.89	819.29
东陶机器（北京）有限公司	销售商品、提供劳务	24.88	426.24	201.61
北京金隅启迪科技孵化器有限公司	提供劳务	-	124.59	133.09
大红门（北京）建设发展有限公司	销售商品	0.94	1.55	17.08
南京铨隅房地产开发有限公司	销售商品	349.32	1,837.48	2.09

北京金时佰德技术有限公司	销售商品	-	125.18	-
北京怡畅置业有限公司	销售商品	-	219.99	-
北京金住兴业房地产开发有限公司	提供劳务	-	60.76	-
南京铂隅装饰工程有限公司	销售商品	776.68	-	-
北京启苑开发建设有限公司	销售商品	1,657.73	-	-
沈阳居然企业管理有限公司	提供劳务	233.99	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>62,428.89</b>	<b>64,939.99</b>	<b>100,398.56</b>

发行人及其子公司关联方购买/销售商品和接受/提供劳务是基于市场价格协商确定并按发行人及其子公司与关联方签订的协议条款所执行。

## （2）关联方租赁

### 1) 作为出租人

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2024 年度 租赁收入	2023 年度 租赁收入	2022 年度 租赁收入
星牌优时吉建筑材料有限公司	房屋	1,194.67	910.56	907.73
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,194.67</b>	<b>910.56</b>	<b>907.73</b>

### 2) 作为承租人

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2024 年度租 赁支出	2023 年度 租赁支出	2022 年度 租赁支出
居然之家	房屋	2,195.58		
冀东海德堡（涇阳）水泥有限公司	房屋	-	-	23.80
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	房屋	19.05	28.57	40.28
<b>合计</b>		<b>2,214.63</b>	<b>28.57</b>	<b>64.08</b>

发行人及其子公司向关联方出租资产或自关联方租赁资产的租金是参考市场价格协商确定并按发行人及其子公司与关联方签订的协议条款所执行。

## （3）关联方担保

### 1) 接受关联方担保

#### ①2024 年度接受关联方担保的情况。

2024 年度不存在接受关联方担保的情况。

#### ②2023 年度

2023 年度不存在接受关联方担保的情况。

### ③2022 年度

2022 年度不存在接受关联方担保的情况。

### 2) 提供关联方担保

#### ①2024 年度

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	2,000.00	2024 年 5 月 27 日	2025 年 5 月 26 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	500.00	2024 年 6 月 28 日	2025 年 6 月 28 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	1,500.00	2024 年 10 月 15 日	2025 年 10 月 14 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	1,000.00	2024 年 10 月 24 日	2025 年 6 月 28 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	1,000.00	2024 年 11 月 15 日	2025 年 11 月 14 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	1,500.00	2024 年 12 月 16 日	2025 年 12 月 16 日
金隅集团	南京铎隅房地产开发有限公司	35,000.00	2022 年 3 月 21 日	2025 年 3 月 21 日
<b>合计</b>	-	<b>42,500.00</b>	-	-

#### ②2023 年度

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	500.00	2023 年 7 月 10 日	2024 年 7 月 29 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	1,500.00	2023 年 5 月 30 日	2024 年 5 月 29 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	1,500.00	2023 年 12 月 15 日	2024 年 12 月 15 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	1,000.00	2023 年 10 月 27 日	2024 年 10 月 26 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	2,500.00	2023 年 11 月 27 日	2024 年 11 月 23 日
金隅地产	北京中泰金建房地产开发有限公司	1,165.30	2022 年 10 月 11 日	2025 年 10 月 10 日
金隅集团	南京铎隅房地产开发有限公司	52,673.66	2022 年 3 月 21 日	2025 年 3 月 21 日
<b>合计</b>	-	<b>60,838.96</b>	-	-

#### ③2022 年度

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	2,000.00	2022 年 11 月 29 日	2023 年 11 月 28 日
冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	3,200.00	2022 年 8 月 26 日	2023 年 8 月 25 日
金隅集团	南京铎隅房地产开发有限公司	72,678.75	2022 年 3 月 21 日	2025 年 3 月 21 日
金隅地产	北京中泰金建房地产开发有限公司	3,884.33	2022 年 10 月 11 日	2025 年 10 月 10 日
<b>合计</b>	-	<b>81,763.08</b>	-	-

### (4) 关联方资金拆借

### 1) 资金拆入

单位：万元

项目	拆借金额	起始日	到期日
<b>2024 年度</b>			
北京国管公司	6,000.00	2024 年 4 月 1 日	2025 年 4 月 1 日
北京国管公司	11,000.00	2024 年 6 月 28 日	2025 年 6 月 27 日
北京国管公司	12,055.00	2024 年 12 月 2 日	2025 年 12 月 2 日
北京国管公司	30,076.00	2024 年 12 月 26 日	2025 年 12 月 25 日
<b>2023 年度</b>			
北京国管公司	6,000.00	2023 年 3 月 31 日	2024 年 3 月 31 日
北京国管公司	11,000.00	2023 年 6 月 28 日	2024 年 6 月 28 日
北京国管公司	7,000.00	2023 年 9 月 22 日	2024 年 9 月 22 日
北京国管公司	2,055.00	2023 年 10 月 20 日	2024 年 10 月 20 日
北京国管公司	30,076.00	2023 年 12 月 26 日	2024 年 12 月 26 日
<b>2022 年度</b>			
北京国管公司	11,000.00	2022 年 6 月 28 日	2023 年 6 月 28 日
北京国管公司	7,000.00	2022 年 9 月 22 日	2023 年 9 月 22 日
北京国管公司	30,076.00	2022 年 12 月 28 日	2023 年 12 月 26 日
北京国管公司	2,055.00	2022 年 10 月 20 日	2023 年 10 月 20 日

### 2) 资金拆出

#### ①2024 年度

于 2024 年度，对南京铎隅房地产开发有限公司拆出资金余额 170,000,000.00 元，年利率为 6.00%。

#### ②2023 年度

于 2023 年度，对 CrossPointTrading274(Pty)Ltd(RP)无新增拆出资金，截至 2023 年 12 月 31 日，拆出资金余额人民币 135,445,645.15 元，拆借年利率为 10.50%至 11.75%。

于 2023 年度，对北京怡畅置业有限公司拆出资金余额人民币 233,758,000.00 元，年利率为 6.00%。

于 2023 年度，对南京铎隅房地产开发有限公司拆出资金余额人民币 131,916,913.00 元，年利率为 6.00%。

#### ③2022 年度

于 2022 年度，对 CrossPointTrading274(Pty)Ltd(RF)无新增拆出资金，截至 2022 年 12 月 31 日，拆出资金余额人民币 224,931,312.43 元，拆借年利率为 7.25%-10.5%。

于 2022 年度，对北京怡畅置业有限公司拆出资金余额人民币 233,758,000.00 元，年利率为 6.00%。

于 2022 年年度，对南京铎隅房地产开发有限公司拆出资金余额人民币 246,916,913.00 元，年利率为 6.00%。

于 2022 年度，北京中泰金建房地产开发有限公司拆出资金余额人民币 278,303,307.26 元，年利率为 6.00%。

#### （5）关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
关键管理人员薪酬	1,674.00	1,731.41	845.60

#### （6）关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
大红门（北京）建设发展有限公司	资产处置	-	-	109,892.65
大红门（北京）建设发展有限公司	资产处置	-	-	60,399.54
合计	-	-	-	170,292.19

#### （7）关联方应收款项余额

##### 1) 应收账款

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
南京铎隅房地产开发有限公司	377.37	829.22	4.42
东陶机器（北京）有限公司	1.36	0.86	0.10
星牌优时吉建筑材料有限公司	-	17.11	4.04
冀东海德堡(扶风)水泥有限公司	826.33	525.32	531.68
鞍山冀东水泥有限责任公司	208.02	465.15	860.51
冀东海德堡(泾阳)水泥有限公司	682.40	506.88	856.90
冀东海德堡(陕西)物流有限公司	407.61	1.33	-
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	268.25	131.97	53.73
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	811.35	936.50	1,701.44

项目	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日
MambaCementCompany(Pty)Ltd(RF)	540.09	135.42	62.74
北京金隅启迪科技孵化器有限公司	-	-	20.67
北京青年营金隅凤山教育科技有限公司	-	-	1.20
中房华瑞（唐山）置业有限公司	11.03	22.38	13.71
河北交投绿色建材有限公司	-	50.45	-
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	46.86	1.23	-
北京怡畅置业有限公司	160.86	189.22	-
北京金住兴业房地产开发有限公司	95.65	45.19	-
北京金时佰德技术有限公司	4.24	24.18	-
南京铎隅装饰工程有限公司	185.84	12.27	-
北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	650.75	-	-
北京居然之家家居建材市场有限公司	232.17	-	-
冀东水泥扶风运输有限责任公司	166.41	-	-
沈阳居然企业管理有限公司	103.67	-	-
北京居然之家购物中心有限公司	69.12	-	-
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	59.70	-	-
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	58.49	-	-
沈阳居然之家购物广场有限公司	26.25	-	-
北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	15.78	-	-
北京居然之家顺西路家居建材市场有限公司	8.04	-	-
呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	5.72	-	-
西安曲江新区居然之家购物中心有限公司	1.55	-	-
北京居然之家枣园路购物中心有限公司	0.63	-	-
<b>合计</b>	<b>6,025.54</b>	<b>3,894.69</b>	<b>4,111.14</b>

## 2) 应收款项融资

单位：万元

项目	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日
冀东水泥扶风运输有限责任公司	7.47	-	-
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	-	46.01	-
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	314.20	306.75	131.67
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	71.82	-	-
<b>合计</b>	<b>393.49</b>	<b>352.76</b>	<b>131.67</b>

## 3) 预付款项

单位：万元

项目	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日
----	-----------------	-----------------	-----------------

森德（中国）暖通设备有限公司	1.77	6.03	3.08
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	69.82	54.98	0.20
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	742.67	814.18	74.13
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	2.35	0.04	5.16
鞍山冀东水泥有限责任公司	-	-	12.90
北京居然之家家居建材市场有限公司	190.58	-	-
保定居然之家商业管理有限公司	20.00	-	-
太原居然之家河西家居有限公司	13.70	-	-
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	12.50	-	-
北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	5.44	-	-
天津居然之家家居建材有限公司	2.43	-	-
北京居然之家顺西路家居建材市场有限公司	2.24	-	-
呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	0.71	-	-
北京居然之家玉泉营商业管理有限公司	0.58	-	-
石家庄居然之家装饰工程有限公司	0.42	-	-
石家庄居然之家购物中心有限公司	0.40	-	-
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	0.06	-	-
<b>合计</b>	<b>1,065.67</b>	<b>875.24</b>	<b>95.48</b>

## 4) 其他应收款

单位：万元

项目	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日
森德（中国）暖通设备有限公司	-	-	748.44
中房华瑞（唐山）置业有限公司	43,593.89	43,725.09	43,699.39
北京新源混凝土有限公司	10.19	8.99	0.16
北京宸宇房地产开发有限公司	26.56	5.92	21.91
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	12.08	1,047.42	1,035.30
星牌优时吉建筑材料有限公司	-	613.97	1,870.47
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	140.86	81.60	96.10
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	44.00	26.00	0.50
北京金隅蓝岛商业运营管理有限公司	-	-	-
鞍山冀东水泥有限责任公司	3.46	7.45	1.90
唐山海螺型材有限责任公司	0.10	-	-
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	127.53	46.70	27.10
北京怡畅置业有限公司	-	-	4,299.89
南京铎隅房地产开发有限公司	4,189.12	3,360.24	2,430.01
天津市环渤海科技发展有限公司	-	34.00	34.00
北京中泰金建房地产开发有限公司	361.81	111.63	33,312.31

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
大红门（北京）建设发展有限公司	100.00	100.00	80,304.83
河北雄安智砼科技有限公司	206.66	506.11	1,958.85
东陶机器（北京）有限公司	-	-	0.79
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	28.28	20.90	-
河北交投绿色建材有限公司	29.12	45.76	-
北京金时佰德技术有限公司	23.00	276.00	-
天津盛象塑料管业有限公司	133.50	-	-
北京居然之家家居建材市场有限公司	36.11	-	-
石家庄居然之家装饰工程有限公司	26.60	-	-
太原居然之家河西家居有限公司	21.22	-	-
北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	12.85	-	-
北京居然之家玉泉营商业管理有限公司	17.29	-	-
西安曲江新区居然之家购物中心有限公司	17.43	-	-
沈阳居然之家购物广场有限公司	16.20	-	-
北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	15.27	-	-
太原居然之家家居有限公司	14.58	-	-
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	13.98	-	-
西安居然之家家居建材有限公司	11.00	-	-
保定居然之家商业管理有限公司	9.90	-	-
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	2.91	-	-
北京居然之家购物中心有限公司	3.04	-	-
北京居然之家顺西路家居建材市场有限公司	3.60	-	-
北京居然之家杨庄家居建材有限公司	0.29	-	-
北京居然之家投资控股集团有限公司	-	-	-
<b>合计</b>	<b>49,252.42</b>	<b>50,017.77</b>	<b>169,841.95</b>

### 5) 长期应收款

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
Cross Point Trading 274 (PTY) Ltd.	8,352.00	13,544.56	22,493.13
南京铂隅房地产开发有限公司	30,059.77	13,083.96	24,444.77
北京怡畅置业有限公司	23,142.04	26,683.62	23,142.04
<b>合计</b>	<b>61,553.82</b>	<b>53,312.14</b>	<b>70,079.95</b>

### (8) 关联方应付款项余额

#### 1) 应付账款

单位：万元

项目	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日
森德（中国）暖通设备有限公司	9.50	9.60	184.84
北京金时佰德技术有限公司	24.53	304.56	453.39
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	388.91	209.74	322.10
冀东水泥扶风运输有限责任公司	0.10	1.81	0.29
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	1,493.35	1,533.35	1,533.35
天津盛象塑料管业有限公司	18.53	18.53	18.53
星牌优时吉建筑材料有限公司	38.85	105.64	-
鞍山冀东水泥有限责任公司	163.90	163.90	163.90
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	9.72	-	-
北京新源混凝土有限公司	-	9.60	9.60
唐山海螺型材有限责任公司	101.80	263.94	895.68
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	251.82	1.11	375.15
天津耀皮玻璃有限公司	-	1.02	-
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	47.92	0.12	-
北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	4.08	-	-
北京居然之家家居建材市场有限公司	39.85	-	-
北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	17.42	-	-
北京居然之家购物中心有限公司	3.81	-	-
西安曲江新区居然之家购物中心有限公司	0.76	-	-
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	8.20	-	-
<b>合计</b>	<b>2,623.05</b>	<b>2,622.91</b>	<b>3,956.84</b>

## 2) 合同负债

单位：万元

项目	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2022年 12月31日
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	372.13	683.02	143.83
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	-	748.82	343.81
鞍山冀东水泥有限责任公司	141.77	-	-
冀东水泥扶风运输有限责任公司	-	2.09	4.50
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	2.63	-	60.37
唐山曹妃甸盾石新型建材有限公司	-	-	47.66
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	0.11	0.11	0.11
东陶机器（北京）有限公司	16.29	16.29	0.31
北京宸宇房地产开发有限公司	-	-	0.69
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	6.67	3.33	-
北京金隅启迪科技孵化器有限公司	-	4.96	-

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合计	539.61	1,458.63	601.28

### 3) 其他应付款

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
欧文斯科宁复合材料（北京）有限公司	0.50	13.42	13.42
天津市兴业龙祥建筑工程有限公司	9.63	1.47	-
天津盛象塑料管业有限公司	138.63	138.63	-
冀东海德堡（泾阳）水泥有限公司	10.00	0.01	-
冀东海德堡（扶风）水泥有限公司	10.00		
冀东海德堡（陕西）物流有限公司	0.40	-	-
河北睿索固废工程技术研究院有限公司	10.00	1.00	3.00
大红门（北京）建设发展有限公司	-	-	60.41
北京宸宇房地产开发有限公司	41,650.00	41,650.00	41,650.00
北京金隅万科房地产开发有限公司	2,575.24	2,575.24	2,575.24
北京金住兴业房地产开发有限公司	7,353.40	3.40	-
北京中泰金建房地产开发有限公司	19,720.00	17,000.00	-
河北交投绿色建材有限公司	-	5.70	-
合计	71,477.79	61,388.87	44,302.06

### 4) 短期借款

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京国管公司	59,131.00	56,131.00	50,131.00
合计	59,131.00	56,131.00	50,131.00

### 5) 应付票据

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
森德（中国）暖通设备有限公司	-	-	71.00
唐山海螺型材有限责任公司	-	-	50.00
星牌优时吉建筑材料有限公司	636.54	164.63	-
北京金时佰德技术有限公司	-	5.71	-
合计	636.54	170.34	121.00

### 6) 预收账款

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
北京金隅启迪科技孵化器有限公司	-	-	0.06
东陶机器（北京）有限公司	131.43	131.43	131.43
合计	131.43	131.43	131.49

### （9）其他关联方交易

2024 年度，代付外派人员社保、公积金发生额为 250.18 万元，关联交易对象为北京中泰金建房地产开发有限公司。

2022 年度，关联方代垫往来款发生额为 41,650.00 万元，关联交易对象为北京宸宇房地产开发有限公司。

## 3、关联交易决策机制

### （1）决策权限

如属于关联交易，董事会工作部门应根据有关规定确定需要履行的审批及披露程序并通知相关部门及/或子公司，相关部门及/或子公司应配合董事会工作部门履行上交所上市规则、联交所上市规则和公司内部关于关联交易的审批和披露程序；未按规定履行公司内部审批和外部披露程序前各子公司不得进行该关联交易或签订有关的协议。

对于需要履行公司内部审批和外部披露程序的新发生关联交易，董事会秘书和董事会工作部门应当按照规定提请公司分别召开董事会、监事会及股东大会（如需）做出书面决议，并负责办理境内外公告等外部披露事宜。

### （2）决策程序

根据上交所上市规则与联交所上市规则、《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《北京金隅集团股份有限公司关联交易管理办法》履行关联交易决策程序。

公司与关联人进行日常关联交易时，公司可以在披露上一年度报告之前，按类别对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在年度报告和中期报告中予以分类汇总披露。公司实际执行中超出预计总金额的，应当根据超出

量重新提请董事会或者股东大会审议并披露。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事必须回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，除非适用法规另有规定，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过，并且必须由独立（非执行）董事签字后方可生效。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

公司董事会（须含公司的独立（非执行）董事）应当根据客观标准判断该关联交易和相关条款是否符合公司和其股东（包括小股东）的整体利益，是否为公司生产经营之必需，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问；对于有关关联交易的进行和相关条款，必须及时通知公司的独立（非执行）董事；而独立（非执行）董事须对有关交易及条款是否符合公司和其整体股东(包括小股东)的利益有利发表意见。公司董事会必须慎重考虑独立（非执行）董事的意见。

公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东必须回避表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

### （3）定价机制

根据《北京金隅集团股份有限公司关联交易管理办法》，关联交易的定价主要遵循市场定价的原则，并应符合企业财务会计制度等有关法律、法规和规范性文件的要求。

## （八）担保情况

### 1、发行人对第三方提供的住房按揭担保

金隅集团的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买金隅集团开发的商品房，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，金隅集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任担保，截至 2024 年末共计 538,995.20 万元。该担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

### 2、发行人对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 115,200.00 万元，占期末净资产的比例为 1.25%。

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	担保到期日
1	冀东集团	唐山市文化旅游投资集团有限公司	否	45,000.00	保证担保	2029年5月21日
2	冀东集团	唐山市文化旅游投资集团有限公司	否	25,000.00	保证担保	2029年5月21日
3	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	500.00	保证担保	2025年6月28日
4	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	1,000.00	保证担保	2025年6月28日
5	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	1,000.00	保证担保	2025年11月14日
6	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	1,500.00	保证担保	2025年10月14日
7	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	1,500.00	保证担保	2025年12月16日
8	冀东水泥	鞍山冀东水泥有限责任公司	是	2,000.00	保证担保	2025年5月26日
9	金隅集团	南京铧隅房地产开发有限公司	是	35,000.00	保证担保	2029年9月24日
10	浙江金隅杭加绿建科技有限公司	网赢如意仓供应链有限公司	否	2,700.00	抵押担保	2025年4月6日
合计		-	-	<b>115,200.00</b>	-	-

### （九）未决诉讼或仲裁

截至本募集说明书签署之日，发行人及下属全资、控股子公司不存在可能对发行人的财务、经营及资产状况造成实质性影响的尚未了结的重大诉讼<sup>2</sup>、仲裁或行政处罚案件。

### （十）承诺事项

最近三年末，发行人存在的承诺事项如下：

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
已签订尚未执行完毕的购建资产合同	61,769.43	91,758.98	69,964.42
房地产开发合同	330,452.14	577,139.37	710,033.80
合计	<b>392,221.57</b>	<b>668,898.35</b>	<b>779,998.22</b>

### （十一）发行人资产负债表日后事项

#### 1、2024 年权益分派

经于 2025 年 3 月 28 日召开的第七届董事会第九次会议审议通过，本公司拟以

<sup>2</sup>此处重大诉讼指涉案金额超过最近一年末经审计净资产的 5%的诉讼事项。

2024 年末总股本 10,677,771,134 股为基数向全体股东每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税），共计派发股利 533,888,556.70 元。

## 2、2025 年固定资产折旧年限的会计估计变更

经于 2025 年 3 月 28 日召开的第七届董事会第九次会议审议通过，发行人拟进行固定资产折旧年限的会计估计变更。该变更预计将对公司未来期间的折旧费用产生影响，具体影响金额将取决于固定资产的账面价值及变更后的折旧政策。根据企业会计准则的相关规定，该变更属于会计估计变更，应采用未来适用法进行会计处理，于 2025 年 1 月 1 日起生效，无需对前期财务报表进行追溯调整。

## （十二）所有权或使用权受到限制的资产

截至 2024 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产余额合计 3,102,694.08 万元，占总资产比例为 11.75%。具体情况如下：

单位：万元

项目	余额	受限情况
<b>用于担保的资产</b>		
货币资金	154,135.93	-
财务公司存放中央银行法定准备金	116,723.38	金隅财务有限公司按规定向中国人民银行缴纳的不能用于日常业务的法定存款准备金
信用证保证金	8,015.16	-
质量/履约保证金	18,152.37	-
承兑汇票保证金	4,650.97	-
房地产企业按揭贷款担保	6,594.05	-
应收票据	249.54	用于开具银行承兑汇票而质押的商业承兑汇票为 249.54 万元
存货	1,055,992.89	以账面价值为 1,055,992.89 万元的存货抵押取得借款 159,728.63 万元
应收款项融资	431.51	用于开具银行承兑汇票而质押的银行承兑汇票为 431.51 万元
固定资产	9,313.17	本集团由于涉及诉讼冻结的固定资产 9,313.17 万元
在建工程	2,881.00	以账面价值为 2,881.00 万元的在建工程抵押取得借款 759.74 万元
投资性房地产	1,007,035.58	以账面价值为 1,007,035.58 万元的投资性房地产抵押取得借款 71,200.00 万元
股权	511,817.64	以账面价值为 511,817.64 万元的股权投资抵押取得借款 75,000.00 万元
土地使用权	172,850.00	以账面价值为 172,850.00 万元的土地使用权抵押取得借款 54,557.05 万元
<b>其他原因造成所有权受到限制的货币资金</b>		
房地产预售款受限资金	98,236.78	-

项目	余额	受限情况
其他	89,750.05	-
合计	<b>3,102,694.08</b>	

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 4 月 25 日出具的《北京金隅集团股份有限公司 2024 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 4 月 16 日出具的《北京金隅集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

- 1、房地产和水泥行业的下游需求疲弱使公司面临持续的盈利压力。
- 2、房地产业务仍面临一定的投资压力，需关注资金平衡情况及房地产项目的去化进度。
- 3、行业下行期公司资金需求增加，债务规模和财务杠杆上升较快。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AAA，未发生变动。

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2024-05-13	AAA	稳定	维持	大公国际
2024-04-25	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2023-07-20	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2023-05-18	AAA	稳定	维持	大公国际
2023-04-17	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2022-07-28	AAA	稳定	维持	中诚信国际

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2022-05-23	AAA	稳定	维持	中诚信国际
2022-04-26	AAA	稳定	维持	大公国际

#### （四）跟踪评级的有关安排

根据相关监管规定以及评级委托协议约定，中诚信国际将在评级结果有效期内进行跟踪评级。

中诚信国际将在评级结果有效期内对评级对象风险程度进行全程跟踪监测。发生可能影响评级对象信用水平的重大事项，评级委托方或评级对象应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整评级结果，并按照相关规则进行信息披露。

如未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，或者出现监管规定的其他情形，中诚信国际可以终止或者撤销评级。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系，并持续获得其授信支持，间接融资能力较强。

截至 2024 年末，发行人已获得银行授信额度为 2,281.96 亿元，已使用额度 947.45 亿元，剩余未使用额度为 1,334.50 亿元。

发行人所获银行授信明细表如下：

单位：亿元

授信银行名称	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
中国工商银行	195.02	112.28	82.74
北京银行	212.99	117.96	95.03
建设银行	96.40	80.61	15.79
平安资管	60.00	49.99	10.01
农业银行	107.07	58.33	48.74
北京农商行	138.45	93.52	44.93
中国银行	126.04	70.51	55.53
中信银行	147.78	8.36	139.42

授信银行名称	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
交通银行	110.07	62.65	47.42
广发银行	49.00	17.08	31.92
浙商银行	25.50	2.17	23.33
兴业银行	90.05	12.34	77.71
华夏银行	163.50	62.45	101.05
民生银行	120.08	1.38	118.70
邮储银行	82.50	26.94	55.56
光大银行	50.11	21.51	28.60
招商银行	57.26	30.71	26.55
浦发银行	55.30	10.00	45.30
唐山农商行	2.00	2.00	-
国家开发银行	73.53	41.39	32.14
进出口银行	44.60	31.93	12.67
平安银行	59.25	12.14	47.11
宁波银行	82.60	0.50	82.10
徽商银行	50.00	3.00	47.00
渤海银行	20.00	-	20.00
华泰资管	17.00	-	17.00
汇丰银行	11.81	5.49	6.32
其他银行	34.04	12.21	21.83
<b>合计</b>	<b>2,281.96</b>	<b>947.45</b>	<b>1,334.50</b>

## （二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

## （三）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （四）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

### 1、报告期内发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还情况

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 50 只/685.075 亿元，累计偿还债券 682.47 亿元。

### 2、发行人及子公司已发行尚未兑付的债券情况

截至本募集说明书签署日，金隅集团及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 560.565 亿元，明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模	票面利率	余额
1	18 金隅 02	金隅集团	2018-07-12	2023-07-12	2025-07-12	5+2	15.00	2.80	0.86
2	20 金隅 02	金隅集团	2020-01-10	2025-01-10	2027-01-10	5+2	45.00	3.99	31.99
3	20 金隅 03	金隅集团	2020-06-16	2023-06-16	2025-06-16	3+2	20.00	3.00	20.00
4	20 金隅 04	金隅集团	2020-08-14	2023-08-14	2025-08-14	3+2	15.00	2.90	8.79
5	21 冀东 01	冀东水泥	2021-06-11	2024-06-11	2026-06-11	3+2	10.00	2.49	7.85
6	21 冀东 02	冀东水泥	2021-10-13	2024-10-14	2026-10-13	3+2	10.00	2.24	5.55
7	21 金隅 01	金隅集团	2021-11-22	2024-11-22	2026-11-22	3+2	20.00	3.17	13.88
8	22 金隅 Y2	金隅集团	2022-01-07		2027-01-07	5+N	5.00	3.87	5.00
9	22 金隅 Y4	金隅集团	2022-01-18		2027-01-18	5+N	15.00	3.87	15.00
10	22 金隅 Y5	金隅集团	2022-08-23		2025-08-23	3+N	20.00	2.95	20.00
11	22 金隅 Y6	金隅集团	2022-08-23		2027-08-23	5+N	5.00	3.35	5.00
12	金隅 KY02	金隅集团	2023-04-21		2026-04-21	3+N	20.00	3.45	20.00
13	金隅 KY03	金隅集团	2023-05-11		2026-05-11	3+N	20.00	3.36	20.00
14	金隅 KY04	金隅集团	2023-06-06		2025-06-06	2+N	5.00	3.10	5.00
15	金隅 KY05	金隅集团	2023-06-06		2026-06-06	3+N	30.00	3.35	30.00
16	24 冀东 01	冀东水泥	2024-04-22	2027-04-22	2029-04-22	3+2	10.00	2.44	10.00
17	24 津材 01	天津建材	2024-04-29	2025-04-29 2026-04-29	2027-04-29	1+1+1	8.00	2.53	8.00
18	金隅 KY06	金隅集团	2024-04-26		2027-04-26	3+N	15.00	2.49	15.00
19	24 金隅 K1	金隅集团	2024-07-08		2029-07-08	5	10.00	2.35	10.00
20	24 金隅 K2	金隅集团	2024-07-08		2034-07-08	10	10.00	2.67	10.00
21	金隅 KY07	金隅集团	2024-08-12		2027-08-12	5+N	10.00	2.15	10.00
22	金隅 KY08	金隅集团	2024-08-12		2029-08-12	5+N	5.00	2.24	5.00
23	24 冀东 02	冀东水泥	2024-09-20	2027-09-20	2029-09-20	3+2	10.00	2.15	10.00
24	金隅 KY09	金隅集团	2024-12-02		2026-12-02	2+N	5.00	2.22	5.00
25	金隅 KY10	金隅集团	2024-12-02		2027-12-02	3+N	10.00	2.30	10.00
26	24 金隅 K3	金隅集团	2024-12-17	2027-12-17	2029-12-17	3+2	10.00	1.99	10.00
27	25 冀东 01	冀东水泥	2025-01-20	2028-01-20	2030-01-20	3+2	10.00	1.99	10.00
公司债券小计			-	-	-	-	<b>378.00</b>	-	<b>321.92</b>
28	22 冀东水泥 MTN001	冀东水泥	2022-05-31		2025-05-31	3	10.00	2.93	10.00
29	22 冀东水泥 MTN002	冀东水泥	2022-08-26		2025-08-26	3	10.00	2.84	10.00
30	23 金隅 MTN002	金隅集团	2023-05-25		2025-05-25	2+N	20.00	3.10	20.00
31	23 金隅 MTN004	金隅集团	2023-09-20		2025-09-20	2+N	15.00	3.50	15.00
32	23 金隅 MTN005	金隅集团	2023-10-26		2025-10-26	2+N	10.00	3.40	10.00
33	23 金隅 MTN006	金隅集团	2023-11-21		2025-11-21	2+N	15.00	3.16	15.00

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	期限	发行规模	票面利率	余额
34	24 金隅 MTN001	金隅集团	2024-02-06	2029-02-06	2031-02-06	5+2	15.00	2.87	15.00
35	24 金隅 MTN002	金隅集团	2024-03-04	2029-03-04	2031-03-04	5+2	20.00	2.84	20.00
36	24 金隅 SCP002	金隅集团	2024-09-13		2025-05-16	0.6712	10.00	2.10	10.00
37	24 金隅 MTN003	金隅集团	2024-09-23		2029-09-23	5	20.00	2.29	20.00
38	24 金隅 SCP003	金隅集团	2024-11-20		2025-07-25	0.6767	20.00	2.04	20.00
39	24 金隅 SCP005	金隅集团	2024-12-19		2025-09-12	0.7315	10.00	1.82	10.00
40	25 金隅 MTN001	金隅集团	2025-02-17		2028-02-17	3+N	15.00	2.15	15.00
41	25 金隅 SCP002	金隅集团	2025-02-18		2025-11-14	0.7370	20.00	1.92	20.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	<b>210.00</b>	-	<b>210.00</b>
42	金隅 01 优	金隅混凝土	2023-12-04		2026-11-30	3	5.225	3.35	5.225
43	金隅 01 次	金隅混凝土	2023-12-04		2026-11-30	3	0.275	6.00	0.275
44	金隅 02 优	金隅混凝土	2024-11-22		2027-11-30	3	3.04	2.50	3.04
45	金隅 02 次	金隅混凝土	2024-11-22		2027-11-30	3	0.16	-	0.16
46	金隅 03 优	金隅新材及金隅通达耐火	2024-12-31		2027-12-31	3	3.205	2.24	3.205
47	金隅 03 次	金隅新材及金隅通达耐火	2024-12-31		2027-12-31	3	0.17	-	0.17
48	25 金隅优	金隅嘉业	2025-03-28	2028-03-13 2031-03-13 2034-03-13 2037-03-13 2040-03-13	2043-03-20	3+3+3+ 3+3+3	16.56	2.44	16.56
49	25 金隅次	金隅嘉业	2025-03-28	-	2043-03-20	18	0.01	-	0.01
其它小计			-	-	-	-	<b>28.645</b>	-	<b>28.645</b>
合计			-	-	-	-	<b>616.645</b>	-	<b>560.565</b>

### 3、发行人存续永续期债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司存在尚在存续期的永续期债券。发行人及其子公司存续的永续期债券为面值总额人民币 95 亿元的永续票据、面值总额人民币 165 亿元的永续期公司债券，其中 95 亿元永续票据和 165 亿元永续期公司债券清偿顺序均为劣后于发行人普通债务。

### 4、发行人尚未发行债券额度情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	冀东水泥	SCP	中国银行间市场交易商协会	2023/4/28	40	-	40
2	金隅集团	公司债	中国证监会	2024/3/11	100	75	25
3	金隅集团	SCP	中国银行间市场交易商协会	2025/2/18	100	-	100
4	金隅集团	MTN	中国银行间市场交易商协会	2025/2/18	120	-	120
5	金隅集团	MTN	中国银行间市场交易商协会	2025/2/18	180	-	180

## 第七节 增信情况

本期债券无担保。

## 第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税（以下简称营改增）试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

### 二、所得税

根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部税务总局公告2019年第64号），投资者投资本期债券的利息收入适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税，发行人支付本期债券的利息支出不得在企业所得税税前扣除。

### 三、印花税

根据2022年7月1日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自2022年7月1日起施行。1988年8月6日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止），在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

#### 四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

## 第九节 信息披露安排

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 一、发行人信息披露制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

为维护北京金隅集团股份有限公司投资者的合法权益，确保公司信息披露的真实性、及时性、准确性、完整性、公平性和事前保密性，规范公司的法人治理结构，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《上市公司信息披露管理办法》、香港联合交易所有限公司《证券上市规则》、上海证券交易所《股票上市规则》等相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，特制定《北京金隅集团股份有限公司信息披露管理办法》。

#### （一）未公开信息的内部流转、审核、披露流程

1、公司、公司的分公司、控股公司和参股公司如发生重大事项包括业务范围有任何新发展、盈利重大变化、行业市场的重大事项等，必须在可预见发生前或在得悉该事项前，及时把有关内容和资料通知公司董事会工作部门；

2、在接到有关通知后，公司董事会工作部门必须即时向董事会秘书和各董事通报；

3、董事会工作部门和董事会秘书与各中介机构作出商讨，对事项作出判断，在征得董事会秘书同意后回复上报人；如需要作出公告等程序，则须向董事会报告；

4、董事会工作部门对有关事项作出相应的程序，包括报告联交所及/或草拟公告；

5、上报机构在未收到公司董事会工作部门的回复前，不得进行相关的事项。另外，上报机构必须尽力配合公司董事会工作部门在信息披露方面的工作；

6、公司、公司的分公司、控股公司和参股公司应不时与公司董事会工作部门保持良好的沟通；对某些事项是否需要对外披露存有疑问，应及时向公司董事会工作部门

咨询。

**（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障，董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等报告、审议和披露的职责**

**1、公司信息披露工作由董事会统一领导和管理：**

（1）董事长是公司信息披露的第一责任人；

（2）董事会秘书为信息披露的主要负责人，负责协调和组织信息披露工作的具体事宜，负有直接责任；证券事务代表负责协助董事会秘书履行职责，董事会秘书不能履行职责或董事会秘书授权时，证券事务代表应当代为履行职责。

（3）董事会工作部门为信息披露管理工作的日常工作部门，由董事会秘书直接领导；

（4）董事会全体成员负有连带责任。

**2、董事的责任：**

（1）公司董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假、误导性陈述或遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

（2）未经董事会决议或董事长授权，董事个人不得代表公司或董事会向股东和媒体发布、披露公司未经公开披露过的信息。

（3）董事知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息时，应及时通知董事会秘书或董事会工作部门。

**3、监事会和监事的责任：**

（1）监事会需要通过媒体对外披露信息时，须将拟披露的监事会决议及说明披露事项的相关附件交由董事会秘书办理具体的披露事务。

（2）监事会全体成员必须保证所提供披露的文件材料的内容真实、准确、完整，没有虚假、误导性陈述或遗漏，并对信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(3) 监事会以及监事个人不得代表公司向股东和媒体发布和披露（非监事会职权范围内）公司未经公开披露的信息。

(4) 监事知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息时，应及时通知董事会秘书或董事会工作部门。

#### **4、高级管理人员的责任：**

(1) 高级管理人员应当及时以书面形式定期或不定期（有关可能需要对外披露信息事项预计发生前）向董事会报告公司经营、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况，总经理或指定负责的副总经理必须保证这些报告的真实、及时和完整，并在该书面报告上签名承担相应责任。

(2) 高级管理人员有责任和义务答复董事会关于涉及公司定期报告、临时报告及公司其它情况的询问，以及董事会代表股东、监管机构作出的质询，提供有关资料，并承担相应责任。

(3) 高级管理人员个人非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露的信息。

(4) 高级管理人员知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息时，应及时通知董事会秘书或董事会工作部门。

#### **5、董事会秘书的责任：**

(1) 董事会秘书为公司与交易所的指定联络人，负责准备和递交交易所要求的文件，组织完成监管机构布置的任务。

(2) 负责信息的保密工作，制订保密措施。内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清，并报告相关证券监管机构及/或交易所。

(3) 董事会秘书经董事会授权协调和组织信息披露事项，包括建立信息披露的制度、负责与新闻媒体及投资者的联系、接待来访、回答咨询、联系股东、董事，向投资者提供公司公开披露过的资料，保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性。

（4）除《信息披露管理办法》第六十九条所述人员外，任何人不得随意回答股东的咨询，否则将承担由此造成的法律责任。

## 6、董事会工作部门的责任：

（1）董事会工作部门是公司董事会专门根据法律法规的要求设立的、处理与资本市场有关的对外信息披露的唯一工作部门。董事会工作部门是对外强制性信息披露的具体承办机构，主要面对相关证券监管机构、上市地交易所及强制性信息披露媒体。公司任何其他部门在未与董事会秘书或董事会工作部门事先沟通并获得相应授权的情况下不应以任何形式对外发布本办法范围内的任何信息。所有外部的投资人、审计、法律、财经媒体或基金等单位均应当由董事会工作部门负责直接沟通和协调。

（2）董事会工作部门除负责法定的信息披露事项之外，还应负责协调公司内部媒体上的信息披露事宜。公司内部媒体包括公司内部期刊、杂志、报纸及网站等。涉及到各部门的财务信息、重大资产收购、资产转让、资产置换、重大合同、关联交易及其他重大事宜时，须经董事会工作部门事先对内容和形式进行审核同意，方可在公司内部媒体上披露相关信息。

### （三）对外发布信息的申请、审核、发布流程

#### 1、定期报告的披露程序

##### （1）编制报告

公司董事会秘书和董事会工作部门组织并协调公司财务部门等相关职能部门及相关中介机构在会计年度、半年度、季度报告期结束后，根据相关证券监管机构关于编制定期报告的相关最新规定编制并完成定期报告初稿。

##### （2）审批报告

定期报告在董事会及监事会会议召开前14天送达公司董事和监事审阅。董事会审计委员会提出意见后，公司召开董事会会议审议和批准定期报告。同时，公司监事会亦应当对定期报告进行审核，并以监事会决议等形式提出书面审核意见。公司董事、监事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见，明确表示是否同意定期报告的内容。

公司独立（非执行）董事应当按照《独立董事工作制度》中关于年报工作制度的

规定履行相应的年报审核职责。

### （3）发布报告

董事会秘书将董事会及监事会批准的定期报告提交上交所，在中国证监会指定的报刊及网站上发布。

## 2、临时报告的披露程序

### （1）联系沟通、汇集信息

公司董事会、监事会、董事会下设的各专业委员会、高级管理人员、公司各职能部门及各分、子公司的负责人或信息联络员、公司控股股东及其他持股5%以上的股东在了解或知悉本办法所述须以临时报告披露的事项后，及时通知公司董事会秘书。

董事会秘书在接到相关证券监管机构提出的涉及须披露事项的质询或查询后，应立即就该等事项与所涉及的相关信息披露义务人联系，并收集相关信息。

### （2）编制报告

董事会秘书和董事会工作部门就拟披露的事项，应按照有关编制临时报告的内容与格式的要求，具体协调公司相关各方按时编写临时报告初稿，并根据国家有关法律法规、《上交所上市规则》及《公司章程》的规定，对该等信息进行分析和判断。对于需要提请股东大会、董事会、监事会等审批的重大事项，应协调公司相关各方积极准备相关议案，于法律法规及《公司章程》规定的期限内送达公司董事、监事或股东审阅。

### （3）审核报告

董事会秘书对临时报告的合规性进行审核。对于须履行公司内部相应审批程序的拟披露重大事项，由公司依法召集的股东大会、董事会、监事会按照法律法规及《公司章程》的规定作出书面决议。

### （4）发布报告

经审核的临时报告由董事会秘书请示董事长同意后，董事会工作部门在该重大事项触及《上交所上市规则》披露时点的两个交易日内上传至上交所，在中国证监会指定的报刊及网站上发布。

#### （四）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司的控股子公司发生《信息披露管理办法》所述之相关重大事项的，视同公司发生的重大事项，相关负责人应及时向董事会秘书或董事会工作部门报告，协助其履行信息披露义务。

公司的参股公司发生《信息披露管理办法》所述之相关重大事项（关联交易除外）的，或者与公司的关联人进行关联交易，可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的，相关负责人应及时向董事会秘书或董事会工作部门报告，协助其履行信息披露义务。

#### 二、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

#### 三、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或发行人应当履行信息披露义务的下述其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。发行人应当履行信息披露义务的其他事项包括：

- 1、发行人名称变更、股权结构或者生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- 12、发行人转移债券清偿义务；
- 13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、发行人涉及需要说明的市场传闻；
- 21、发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- 22、发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- 23、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 24、发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- 25、发行人拟修改债券持有人会议规则；
- 26、发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

27、其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

#### **四、本期债券还本付息信息披露**

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本息偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺，按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于当年度本期债券付息、兑付金额。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第3条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

1、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未能在本节“一、发行人偿债保障措施承诺”之第3条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在15自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于30自然日内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

### 三、偿债计划

#### （一）偿债资金来源

发行人偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金，截至 2022-2024 年末，发行人货币资金账面余额分别为 1,599,643.59 万元、1,733,211.67 万元和 1,829,207.83 万元，货币资金余额整体呈现上升趋势。此外，报告期内，发行人经营情况良好，能够为本次公司债券能够按时、足额偿付提供有力的保障。

#### （二）偿债应急保障措施

1、发行人资信状况良好，与多家银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的直接及间接融资能力。截至 2024 年末，发行人已获得银行授信额度为 2,281.96 亿元，已使用额度 947.45 亿元，剩余未使用额度为 1,334.50 亿元。充足的授信额度为债务偿付提供了有力保障。

2、发行人长期保持稳健的财务政策，注重对资产流动性的管理，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2024 年末，发行人流动资产余额为 1,331.95 亿元，占总资产的比例为 50.45%，其中受限流动资产为货币资金、应收票据、存货、应收融资款项，金额合计 139.88 亿元，占流动资产的比例仅为 10.50%，受限资产比例较小。若出现公司不能按期足额偿付短期债务的情形时，公司可变现除受限资产外的高流动性资产，为本次公司债券及时偿付提供额外的保障。

#### （三）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人将根据本次债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

##### 1、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## 2、制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本次债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

## 3、充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债务违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

## 4、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下事件构成本期债券的违约事件：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

4、发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的；

5、发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

6、发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有未偿还本期债券本金总额 20% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 天仍未得到纠正；

7、在本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序，或被法院裁定受理破产申请的。

### 二、本期债券违约时的加速清偿的救济措施

#### 1、加速清偿的宣布

如果本期债券的违约事件发生且连续 30 个工作日仍未解除，经未偿还本期债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人

或受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还本期债券的本金和相应利息，立即到期应付。

## 2、取消加速清偿

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，经未偿还本期债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：①向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（i）受托管理人的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付的本金；（iv）适用法律允许范围内就迟延履行计算的债券本金计算的利息。②除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突。③债券持有人会议同意的其他措施。

## 3、其他救济方式

如果发生违约事件且连续 30 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表未偿还本期债券本金总额二分之一以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式收回未偿还本期债券的本金和利息。

## 三、违约责任及免除

### 1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

①继续履行。本期债券构成本期债券项下的违约情形第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

②提前清偿。本期债券构成第十一节之“二、本期债券违约时的加速清偿的救济措施”中约定的情形的，发行人应当按照约定进行加速清偿或以其他方式收回未偿还本金及利息。

### 2、本期债券发生违约的，发行人违约责任可因如下事项免除：

①法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《中华人民共和国民法典》关于不可抗力的相关规定。

②约定免除。发行人与本期债券持有人按照募集说明书及持有人会议规则约定的方式协商一致同意免除发行人违约责任的。

#### 四、适用法律和争议解决

1、《债券受托管理协议》受中国法律管辖，并根据中国法律进行解释。

2、因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议应首先通过发行人、受托管理人双方之间的友好协商解决。协商不成的，则任何一方有权将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会北京总会（“贸仲”）进行仲裁（且提交争议的仲裁机构仅应为贸仲）。仲裁裁决应是终局的，对发行人、受托管理人双方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的贸仲仲裁规则进行（《债券受托管理协议》另有约定除外），且仲裁庭由三位仲裁员组成，提起仲裁的一方或多方应指定一位仲裁员，就仲裁作出答辩的一方或多方应指定一位仲裁员。首席仲裁员应为在国际金融、证券领域具有丰富经验和较高声望的专家，并由双方达成协议后共同选定，或若双方未在第二位仲裁员被指定之日起 20 个工作日内达成该项协议，则由贸仲主任指定。

3、在争议解决过程中，除争议事项外，发行人、受托管理人双方应继续全面履行《债券受托管理协议》。

## 第十二节 债券持有人会议规则

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人认购或以其他合法方式取得本次债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受其约束。本节列示了《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

### 一、总则

1.1 为规范北京金隅集团股份有限公司（简称“发行人”）经中国证券监督管理委员会（以下称“中国证监会”）注册发行的北京金隅集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）项下任意一期债券（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券存续期业务指南第 1 号——公司债券持有人会议规则（参考文本）》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

本期债券的受托管理人为第一创业证券承销保荐有限责任公司（以下简称“受托管理人”）。债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。如债券持有人违反本条约定（以下简称“违约方”）以致受托管理人或其他债券持有人（以下简称“受补偿方”）在相应司法管辖区面临直接或间接的索赔、诉讼、法律程序、要求、责任、损失、损害、费用和支出，在接收到受补偿方的补偿要求后，违约方应立即补偿受补偿方的现实或潜在的损失、费用和支出。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。债券持有人会议以现场形式召开的，地点原则上应在北京市召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人应承担合理的场租费用及会议组织费用，若有）。

## 二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任以及协议各方权利义务等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或者授权采取相应措施的；
- d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 三、债券持有人会议的筹备

#### （一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或

偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## （二）议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体

授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告，前述议案应当最晚于债权登记日前第 2 个交易日提交召集人。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### （三）会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持

有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a. 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b. 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c. 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d. 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### 四、债券持有人会议的召开及决议

##### （一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债

保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。债券受托管理人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。

债券持有人本人出席会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示债券持有人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明及本人身份证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人依法出具的代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的代理委托书应当载明下列内容：

- a. 委托人的姓名/名称；
- b. 代理人的姓名/名称；
- c. 代理人是否具有表决权；
- d. 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- e. 代理委托书签发日期和有效期限；
- f. 委托人签字或盖章。

代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券受托管理人。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.1.9 会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.10 下列机构或人员，即使未直接持有或间接控制本期债券份额，亦可以参加债券持有人会议，但没有表决权：

- a. 债券发行人的董事、监事和高级管理人员；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 发行人的其他重要关联方。

## （二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、

同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 持有发行人 5%以上股份的股东及其关联方，包括该等股东的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

e. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的面值在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的面值总额。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### （三）债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f. 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提

出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，或者申请处置抵质押物，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序，或者申请处置抵质押物；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序，或者申请处置抵质押物。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## 五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有

人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。法律、行政法规和中国证监会行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 债券持有人会议决议自作出之日起对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）生效，但其中需中国证监会或其他有权机构批准的，经有权机构批准后方能生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。在决议涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定作出接受债券持有人会议决议或决定之前，债券持有人会议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议作出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

5.4 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.5 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用（包括自身提起或委托律师等中介机构提起、参与仲裁、诉讼或破产程序），由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于履行职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 六、特别约定

### （一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

### （二）简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一

（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

## 七、附则

7.1 本规则经债券受托管理人和发行人加盖公章之后自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的

规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当友好协商解决。如果在任何一方向其他方送达要求就前述争议进行协商解决的通知之日起 30 个工作日内未能得以解决，则任何一方有权将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会北京总会（“贸仲”）在北京进行仲裁（且提交争议的仲裁机构仅应为贸仲）。仲裁裁决应是终局的，对争议各方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的贸仲仲裁规则在北京进行，且仲裁庭由三位仲裁员组成，提起仲裁的一方或多方应指定一位仲裁员，就仲裁作出答辩的一方或多方应指定一位仲裁员。首席仲裁员应为在国际金融、证券领域具有丰富经验和较高声望的专家，并由争议各方达成协议后共同选定，或若争议各方未在第二位仲裁员被指定之日起 20 个工作日内达成该项协议，则由贸仲主任指定。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。本规则所称“交易日”，指上海证券交易所开市交易之日（不包括星期六、星期天和法定节假日）。

7.6 本规则项下的公告方式为：在发行人履行信息披露义务的媒体上进行公告，并在中国证监会指定的至少一种报刊上刊登披露的信息或信息摘要。

## 第十三节 债券受托管理人

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》，接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，且认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

本节列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### 一、债券受托管理人

2023年12月，发行人与第一创业证券承销保荐有限责任公司签订了《北京金隅集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》，第一创业证券承销保荐有限责任公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

#### 1、债券受托管理人基本情况

债券受托管理人名称：第一创业证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：王芳

住所：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

联系人：王飞

邮编：100033

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

#### 2、债券受托管理人与发行人的利害关系

截至报告期末，发行人与债券受托管理人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

### 二、债券受托管理协议主要内容

为保护债券持有人的合法权益、明确发行人和受托管理人的权利义务，根据《中

《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国民法典》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及其他有关法律法规的规定，发行人与债券受托管理人经过友好协商，就本期债券受托管理人聘任及委托事宜达成如下协议。

## 1、受托管理事项

（1）为维护本期债券全体债券持有人的利益，发行人聘请第一创业证券承销保荐有限责任公司作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。第一创业证券承销保荐有限责任公司接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

（2）在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

（3）根据中国法律的规定、募集说明书和《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，受托管理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（4）第一创业证券承销保荐有限责任公司作为本期债券的受托管理人，不应被视为对发行人提供任何保证或担保。受托管理人不承担本期债券本金和/或利息的偿还义务，也不为本期债券提供任何形式的保证或担保。

（5）任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意第一创业证券承销保荐有限责任公司作为本期债券的受托管理人，

且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

## 2、发行人的权利和义务

(1) 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

(2) 发行人应当依据法律、法规和规则及募集说明书的约定享有各项权利、承担各项义务，按期足额支付本期债券的利息和本金。

(3) 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

(4) 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

(5) 发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按半年度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的

内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当按半年度向受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当按半年度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

（6）本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（7）本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人、向交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并根据受托管理人要求持续书面通知及披露事件进展和结果：

- 1) 发行人名称变更、股权结构或者生产经营状况发生重大变化；
- 2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- 3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

- 4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- 12) 发行人转移债券清偿义务；
- 13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- 21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- 22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

24) 发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

25) 发行人拟修改债券持有人会议规则；

26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

27) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；

28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

如发行人未及时披露的，受托管理人可以按照《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的规定向债券持有人披露，信息披露费用由发行人负担（如有）。发行人未按约定将前述重大事件书面报告受托管理人，导致受托管理人未能及时向债券持有人披露，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人免于未能及时披露之责任。

(8) 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前（在债券持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日）负责从证券登记结算机构取得债权登记日交易结束时的本期债券持有人名册，并将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。

除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供更新后的债券持有人名单。

(9) 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。

发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

（10）发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

1) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

3) 内外部增新机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

（11）发行人预计无法按时偿付本期债券本息时或保证人（如有）、债务加入方（如有）资信状况发生重大不利变化的和/或担保物（如有）价值减损、灭失或发生转让事件的，发行人应当及时书面告知受托管理人，并提供充分的证据，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行《债券受托管理协议》及募集说明书约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。双方约定偿债保障措施为募集说明书中披露的发行人偿债保障措施承诺和救济措施。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按所

持未偿付债券票面额分摊进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

（12）发行人已经无法按时偿付本期债券本息时，或发行人违反募集说明书及《债券受托管理协议》第3.11条约定之承诺的，发行人应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施包括但不限于：

- 1) 部分偿付及其安排；
- 2) 全部偿付措施及其实现期限；
- 3) 由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- 4) 重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

（13）发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

（14）本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

（15）发行人成立金融机构债权人委员会的且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

（16）发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和其履行债券受托人职责所需的全部信息、文件、资料，并保证该等信息、文件、资料的真实、准确、完整。发行人应该指定专人[王伟娟010-59575916]负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够

有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知受托管理人。

（17）受托管理人变更时，发行人应该配合受托管理人及新受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

（18）在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

（19）发行人应当根据《债券受托管理协议》第4.21条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

（20）发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当按照相关规定及约定，及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（21）发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

### 3、受托管理人的职责、权利和义务

（1）受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权定期或不定期代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（2）受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意

识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

（3）受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

1）就《债券受托管理协议》第3.7条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议或获取相关会议纪要；

2）按半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3）按半年调取发行人、增信机构银行征信记录；

4）按半年对发行人和增信机构进行现场检查；

5）按半年约见发行人或者增信机构进行谈话；

6）按半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

7）按半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

8）按半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

（4）受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

（5）在本期债券存续期内，受托管理人应当按半年检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当按半年检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人还应当按半年核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，

项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

（6）受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需），向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

(7) 受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

(8) 出现《债券受托管理协议》第3.7条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

(9) 受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

(10) 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者债券出现违约事件时，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

受托管理人应当将披露的信息刊登在本期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供公众查阅。

披露的信息包括但不限于定期受托管理事务报告、临时受托管理事务报告、中国证监会及自律组织要求披露的其他文件。

(11) 受托管理人发现《债券受托管理协议》约定的违约事件，预计发行人不能偿还本期债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或者按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知交易所和证券登记结算机构。

(12) 本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(13) 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

(14) 受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前20个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况，督促发行人按时履约，受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。并根据相关规定将债券兑付资金安排等情况报告证券交易场所和证券登记结算机构。

发行人未按照募集说明书的规定按期、足额将到期的本期债券利息和/或本金划入本期债券登记托管机构指定的银行账户时，受托管理人应在发行人发生上述违约行为的次日，按照担保文件的相关规定，向保证人发出索赔通知，要求保证人履行保证义务，将欠付的本期债券到期利息和/或本金划入债券登记托管机构指定的银行账户。

(15) 发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机

关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

发行人不能偿还本期债券的，受托管理人在采取上述风险处置措施时，应当于每个季度结束后及时向债券投资者披露违约处置进展。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

（16）发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

（17）受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（18）受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

（19）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- 1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。本期债券募集说明书存在投资者保护条款，发行人应当履行投资者保护条款相关约定的保障机制与承诺。

（20）在本期债券存续期内，受托管理人不得将其在《债券受托管理协议》项下的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事

务所、会计师事务所、信用评级机构、资产评估机构等专业机构提供专业服务协助其履行职务。受托管理人聘请专业机构所产生的费用，由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

（21）受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。

本期公司债券的受托管理报酬包含在承销费中，与承销费一并收取。

#### 4、受托管理事务报告

（1）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

（2）债券存续期内，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- 1) 受托管理人履行职责情况；
- 2) 发行人的经营与财务状况；
- 3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- 4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- 6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- 7) 债券持有人会议召开的情况；
- 8) 偿债意愿和能力分析；
- 9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

（3）在本期债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- 1) 受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

- 2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- 3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- 4) 出现《债券受托管理协议》第3.7条第（1）项至第（24）项等情形的；
- 5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## 5、利益冲突的风险防范机制及豁免

（1）受托管理人同时担任本期债券的主承销商及受托管理人，上述利害关系已在募集说明书中载明；甲乙双方在履行受托管理职责时存在其他现实及潜在的利益冲突情形时，应及时在债券募集说明书及存续期信息披露文件中予以充分披露。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

（2）受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（3）甲乙双方承诺除（1）第6.1条所披露的和（2）本第6条所豁免的情形之外，在本合同签订之时，双方不存在其他现实及潜在的利益冲突。任何一方违反本条规定，应当依法承担相应的违约责任。

（4）发行人承认并确认，受托管理人是一家从事证券业务并提供投资银行服务的证券公司。受托管理人集团在其正常业务范围内可能会通过自己的帐户或其客户帐户对发行人及其关联公司或在《债券受托管理协议》拟定交易中涉及的其它实体的债务类或股本类证券，随时进行买空或卖空的交易或进行其它交易。

（5）发行人确认，受托管理人集团可能不时向其它一些与发行人或交易存在利益冲突的客户及顾客提供投资银行、商业银行和财务顾问服务。

（6）发行人进一步承认受托管理人集团可能具有受信人身份或其它关系，因此受

托管理人集团可能会对不同人持有的各种证券行使投票权，这些证券可能包括发行人的证券，本期债券的潜在购买者和其它对本期债券感兴趣方的证券。发行人承认不管受托管理人与发行人关系如何，受托管理人集团可以行使受信人或与其它关系有关的权利并发挥相关作用。

## 6、受托管理人的变更

(1) 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- 1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- 2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3) 受托管理人提出书面辞职；
- 4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

(2) 发行人、单独或合并代表10%以上有表决权的未偿还本期债券面值总额的债券持有人要求变更受托管理人的，发行人应召集债券持有人会议审议解除受托管理人的受托管理人职责并聘请新的受托管理人。变更受托管理人的决议须经代表本期未偿还债券面值总额二分之一以上表决权的债券持有人（或其代理人）同意方能形成有效决议。发行人和受托管理人应当根据债券持有人会议的决议和《债券受托管理协议》的规定完成与变更受托管理人有关的全部工作。

债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自形成有效决议之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

受托管理人可以辞去受托管理人的聘任，但至少提前15天书面通知发行人。在债券持有人会议决议聘请新的受托管理人之前，受托管理人仍应履行债券受托管理人的职责。

自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日（“变更日”）起，原受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务终止，《债券受托管理协议》约定的受托管理人的权利和义务由新任受托管理人享有和承担，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。原任受托管理人对变更日之前的管理行为承担法律责任，原任受托管理人在变更日之前有违约行为的，应根据《债券受托管理协议》的约定承担违约责任，新任受托管理人对原任受托管理人的违约行为不承担任何责任。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

（3）受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

新的受托管理人，必须符合下列条件：

- 1) 新任受托管理人符合监管机构的有关规定；
- 2) 新任受托管理人已经披露与发行人的利害关系；
- 3) 新任受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

（4）受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（5）受托管理人因涉嫌债券承销活动中违法违规正在接受中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）调查或出现中国证监会认定的其他不再适合担任受托管理人情形的，在依据相关法律和《债券受托管理协议》约定变更受托管理人之前，中国证监会可以临时指定中证中小投资者服务中心有限责任公司承担受托管理职责，直至债券持有人会议选任出新的受托管理人为止。

## 7、陈述与保证

（1）发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- 1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的股份有限公司。
- 2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人公司内部必要的授权，

并且没有违反适用于发行人的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反发行人的公司章程规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议之约定。

(2) 受托管理人保证以下各项陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的证券公司；

2) 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

3) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人公司内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程规定以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议之规定。

## 8、不可抗力

(1) 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

(2) 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

## 9、免责声明

受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律、法规和规则和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。为避免疑问，若受托管理人同时为本次债券的主承销商，则上述免责声明不影响受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任。

## 10、违约责任和补偿

(1) 如果《债券受托管理协议》任何一方未按《债券受托管理协议》的规定履行义务，应当依法承担违约责任。守约方有权依据中国法律、法规和规则的规定以及募集说明书及《债券受托管理协议》之约定追究违约方的违约责任。

(2) 发行人向受托管理人（代表其本身并作为其它受补偿方的受托人）保证，补偿受补偿方1)与受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务相关的或2)由发行人违反了其在《债券受托管理协议》的任何义务、责任或声明、保证及承诺或违反了与本次发行相关的任何法律规定或上市规则（包括但不限于因本次发行的申请文件或募集说明书以及本期债券的有效期的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）而引起的受补偿方在相应司法管辖区受到的直接或间接的索赔、诉讼、法律程序、要求、责任、损失、损害、费用和支出（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔）并使受补偿方不受任何损害。接到补偿要求后，发行人应立即补偿受补偿方的以上的损失、费用和支出，包括受补偿方与调查、准备或辩护本条范围内即将发生的或可能发生的诉讼或索赔及与相关事件有关而支付或发生的费用和支出。

(3) 发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

(4) 发行人同意，受补偿方无需就发行人公告承担任何责任。

(5) 受托管理人就监管机构拟对受托管理人采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

## 11、本期债券的违约及救济

(1) 以下事件构成本期债券的违约事件：

1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

3) 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

4) 发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的；

5) 发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

6) 发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有未偿还本期债券本金总额20%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30天仍未得到纠正；

7) 在本期债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序，或被法院裁定受理破产申请的；

## （2）本期债券违约时的加速清偿的救济措施

### 1) 加速清偿的宣布

如果本期债券的违约事件发生且连续30个工作日仍未解除，经未偿还本期债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还本期债券的本金和相应利息，立即到期应付。

### 2) 取消加速清偿

在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，经未偿还本期债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：①向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（i）受托管理人的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付的本金；（iv）适用法律允许范围内就迟延履行计算的债券本金计算的利息。②除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律

法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突。③债券持有人会议同意的其他措施。

### 3) 其他救济方式

如果发生违约事件且连续30个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表未偿还本期债券本金总额二分之一以上的债券持有人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式收回未偿还本期债券的本金和利息。

#### (3) 本期债券违约责任及免除

1) 本期债券发生违约的，发行人按照受托管理人要求承担如下违约责任：

①继续履行。本期债券构成发行人被法院裁定受理破产申请外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

②提前清偿。本期债券构成第12.2款中约定的情形的，发行人应当按照第12.2款中的约定进行加速清偿或以其他方式收回未偿还本金及利息。

2) 本期债券发生违约的，发行人在第12.3款第（1）项下责任可因如下事项免除：

①法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《中华人民共和国民法典》关于不可抗力的相关规定。

②约定免除。发行人与本期债券持有人按照募集说明书及持有人会议规则约定的方式协商一致同意免除发行人违约责任的。

## 12、通知

（1）在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的以下地址：

北京金隅集团股份有限公司

地址：北京市东城区北三环东路 36 号

邮编：100013

传真：010-66417784

第一创业证券承销保荐有限责任公司

地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

邮编：100033

传真：010-66030102

收件人：王伟娟

收件人：王飞

(2) 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

(3) 按第13.1款的规定发出的通知，分别按下列情况视为已经送达：

- 1) 以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- 2) 以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；
- 3) 以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

(4) 如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

(5) 发行人、受托管理人向债券持有人发送的通知，通过债券主管机关或本期债券上市/挂牌交易的交易场所指定的信息披露报纸或网站发出。

(6) 债券主管机关或本期债券上市/挂牌交易的交易场所指定的信息披露报纸或网站首次刊登通知之日，即视为发行人、受托管理人向债券持有人发送的通知送达

### 13、转让

(1) 《债券受托管理协议》对双方及其权利义务继承人均有约束力。

(2) 未经《债券受托管理协议》其他方书面同意，《债券受托管理协议》任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

### 14、适用法律和争议解决

(1) 《债券受托管理协议》受中国法律管辖，并根据中国法律进行解释。

(2) 因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议应首先通过双方之间的友好协商解决。如果在任何一方向另一方送达要求就前述争议进行协商解决的通知之日起30个工作日内未能得以解决，则任何一方有权将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会北京总会（“贸仲”）在北京进行仲裁（且提交争议的

仲裁机构仅应为贸仲)。仲裁裁决应是终局的,对《债券受托管理协议》双方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的贸仲仲裁规则进行(《债券受托管理协议》另有约定除外),且仲裁庭由三位仲裁员组成,提起仲裁的一方或多方应指定一位仲裁员,就仲裁作出答辩的一方或多方应指定一位仲裁员。首席仲裁员应为在国际金融、证券领域具有丰富经验和较高声望的专家,并由双方达成协议后共同选定,或若双方未在第二位仲裁员被指定之日起20个工作日内达成该项协议,则由贸仲主任指定。

(3) 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时,除争议事项外,各方有权继续行使《债券受托管理协议》下的其他权利,并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人

名称：北京金隅集团股份有限公司

住所：北京市东城区北三环东路 36 号

法定代表人：姜英武

联系人：王伟娟

联系地址：北京市东城区北三环东路 36 号

电话号码：010-59575916

传真号码：010-66417784

#### （二）牵头承销机构、受托管理人

名称：第一创业证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

法定代表人：王芳

联系人：王飞、周博文、刘若凡、吴楠、杜思越

联系地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

电话号码：010-63212001

传真号码：010-66030102

#### （三）联席承销机构

##### 1、首创证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 11-21 层

法定代表人：毕劲松

联系人：邵治铭、王聪、宗子璞

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 17 层

电话号码：010-81152594

传真号码：010-81152944

## 2、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系人：黄亦妙、刘人硕、李雨龙、郭永星、王志鑫、张乘铭

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼债券承销部

电话号码：010-56051956

传真号码：010-56160130

### （四）发行人律师

名称：北京观韬律师事务所

住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

负责人：韩德晶

经办律师：张文亮、卞振华

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

电话号码：010-66578066

传真号码：010-66578016

### （五）会计师事务所

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

执行事务合伙人：毛鞍宁

经办注册会计师：赵宇虹、陈帅

联系地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

电话号码：010-58153000

传真号码：010-58114123

#### （六）资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：岳志岗

经办资信评级人员：汪莹莹、杨雨茜

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

#### （七）募集资金专项账户开户银行

名称：渤海银行股份有限公司北京分行

银行账户：2000019349000403

负责人：戴超

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东 C 座 1-3 层

联系人：安伟楠

联系电话：010-66270902

传真：/

#### （八）公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200127

### （九）公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话号码：021-68804232

传真号码：021-68802819

邮政编码：200120

## 二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2024 年末，发行人控股股东北京国有资本运营管理有限公司直接持有本期债券牵头主承销商一创投行母公司第一创业证券股份有限公司 11.06%的股份；发行人控股股东北京国有资本运营管理有限公司全资子公司北京金融控股集团有限公司持有本期债券联席主承销商中信建投证券 35.81%的股份。

截至 2024 年末，中信建投证券合计持有发行人金隅集团（601992.SH）2,058,595 股。截至 2024 年末，中信建投证券持有冀东水泥（000401.SZ）1,640,138 股。截至 2024 年末，中信建投证券合计持有冀东装备（000856.SZ）11,800 股。

除此之外，截至 2024 年末，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



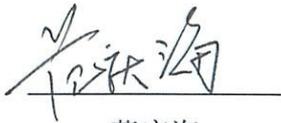
姜英武



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。本公司的全体董事、监事、高级管理人员承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

公司监事签名：



范庆海



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

王飞

王飞

周博文

周博文

吴楠

吴楠

法定代表人或授权代表签字：

陈兴珠

陈兴珠



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2025年4月16日

## 第一创业证券承销保荐有限责任公司授权书

本授权书依据中华人民共和国相关法律与监管要求及第一创业证券承销保荐有限责任公司《公司章程》的相关规定制定。

### 一、执行董事（法定代表人）授权总经理行使下列职权：

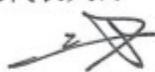
- 1、审批和签署公司经营范围内的承销协议、保荐协议、财务顾问协议、辅导协议等业务协议/合同，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的协议/合同文件除外。
- 2、审批和签署公司各类项目申报材料，包括但不限于招投标文件、上市公司并购重组项目申报及补充材料、基于日常业务需求提交各类监管机构及自律组织的项目申报及补充材料，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的项目申报材料除外；
- 3、审批和签署向监管机构报送的年度报告、月度报告（综合监管报表）、审计报告、合规报告、会计报表等公司重要报告及日常向监管机构报送的报告、报表、说明等文件，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的项目申报材料除外；
- 4、审批和签署有关公司日常经营中的、与银行账户操作和资金划付有关的文件，但涉及公司资产购买、向第三方划付基于合同总额在 30 万元（含本数）以上的资金（薪酬支付除外）有关的文件须由执行董事（法定代表人）审批和签署（具体类别详见附件 2-付款流程明细表）。
- 5、审批和签署办理工商登记、为员工落户、申请地方补贴等为公司开展业务所需的其他不涉及资金划付的各类文件，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的文件除外。
- 6、审批法律法规、监管机构、公司制度要求执行董事（法定代表人）签署但不需要执行董事（法定代表人）亲笔签字的其他文件。

### 二、其他

根据本授权书由总经理审批的文件，在经过总经理审批后即可根据业务需求使用公司公章、总经理名章或法定代表人名章。

执行董事（法定代表人）：

王芳：（签字）



身份证号：140502197709130025

2024年2月27日

总经理

陈兴珠：（签字）



身份证号：513032197302180031

2024年2月27日

第一创业证券承销保荐有限责任公司

2024年2月27日

附件 1-用印授权流程表

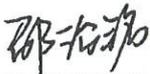
附件 2-付款流程明细表



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



邵治铭

法定代表人或授权代表签字：



方燕



## 授权书

兹授权公司总经理签署或由其转授权公司其他高管签署下列与资产管理业务、投资顾问业务、投资银行业务、债务融资业务、机构业务、财富管理业务、信用业务、证券投资业务、信息技术、客户服务与管理相关且可经授权代表签字的文件，包括但不限于：

一、公司在银行间债券市场、交易所债券市场从事债券交易以及在场内外从事权益与衍生品相关交易时需签署的各类文件；公司在资产管理业务（包括单一资产管理计划、集合资产管理计划）、投资顾问业务中需要签署的各项文件（包括但不限于资产管理合同、托管协议、代销类协议、投/融资服务协议、询证函、声明书、投资顾问协议等）；公司向中国证券登记结算有限责任公司等机构提供的相关文件（包括但不限于法定代表人授权委托书等）。

二、公司担任保荐机构或主承销商的保荐承销业务、担任独立财务顾问的并购重组业务、担任主办券商或推荐机构的挂牌推荐相关业务中可由授权代表签署的各项文件；公司开展投资银行业务时与证券发行人、并购重组业务相关当事人等签署的保密协议、全面合作协议、保荐协议、承销协议、（独立）财务顾问协议、挂牌推荐并持续督导协议等可由授权代表签署的各类业务协议；其他与投资银行业务相关且可由授权代表签署的文件。

三、公司担任主承销商的承销业务、担任计划管理人的资产证券化业务、担任分销商的承销业务、担任销售机构的资产证券化业务中可由授权代表签署的各项文件；公司开展债务融资业务时与证券发行人等签署的保

密协议、承销协议、受托管理协议、资金监管协议、合作协议、交易文件等可由授权代表签署的各类业务协议；其他与债务融资业务相关且可由授权代表签署的文件。

四、公司在 PB 业务（包括但不限于综合服务业务、私募基金服务业务、公募券结业务、私募基金主经纪商系统等）中需要签署的各项文件（包括但不限于基金合同、综合服务协议、经纪服务协议、外包合同、外包操作备忘录、投资管理系统使用协议、程序化报备协议等）。其他与机构业务相关且可由授权代表签署的文件。

五、公司在与中证报价、其他证券公司签署的有关机构业务的各项文件；未使用公司对应系统的程序化交易客户在程序化交易业务中需要签署的程序化报备协议等各项文件；公司在金融产品代销业务（包括但不限于公募基金产品、公募专户产品、私募产品、信托产品、其他理财产品等）中需要签署的各项协议和文件（包括但不限于产品代销协议、反洗钱协议、交易单元租用/退租协议及其他相关补充协议等）；公司与首创京都期货有限公司开展期货中间介绍业务过程中所签署的相关协议和文件；其他与财富管理日常业务相关且可由授权代表签署的文件。

六、公司在信用业务（包括但不限于股票质押式回购、约定购回、融资融券等）中需要签署的各项协议和文件。

七、公司在开展证券投资业务、新三板做市业务涉及到需法定代表人签署且可由授权代表签署的文件，包括但不限于单一资产管理计划合同、SAC 主协议和补充协议等。

八、公司信息技术相关的各类合同、服务协议等各类文件。

九、公司在投资者教育、投资者适当性管理、网下投资者协会推荐注

册、交易所数字证书申请、运营管理 95381 短号码时需要签署的各项文件；其他与客户服务与管理有关的文件。

十、公司运营管理中心日常工作中各类账户询证函、银行相关业务办理单据；账户相关开立及变更材料；验资约定书、声明书等运营相关协议。

十一、公司行政管理部涉及的采购事项等相关合同或协议。

十二、公司业务宣传合作、宣传品采购、档案管理等相关合同、协议。

十三、其他公司经营管理中需法定代表人签署且可由授权代表签署的文件。

上述授权内容（包括对应使用公司公章用印申请），如需履行公司内部审批程序的，需履行完审批程序后执行授权。

上述授权事项与监管机构的要求和规定矛盾时无效。本授权有效期自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，复印件加盖公司印章后与原件具有同等效力。

法定代表人：\_\_\_\_\_（毕劲松）



## 授权书

兹授权公司副总经理方杰同志审批及签署下列与债务融资业务相关且可经授权代表审批及签署的文件，包括：

1. 公司担任主承销商的承销业务中可由总经理授权代表审批及签署的各项文件。

2. 公司担任计划管理人的资产证券化业务中可由总经理授权代表审批及签署的各项文件。

3. 公司担任分销商的承销业务中可由总经理授权代表审批及签署的各项文件。

4. 公司担任销售机构的资产证券化业务中可由总经理授权代表审批及签署的各项文件。

5. 公司开展债务融资业务时与证券发行人等签署的保密协议、承销协议、受托管理协议、资金监管协议、合作协议、交易文件等可由总经理授权代表签署的各类业务协议。

6. 其他与债务融资业务相关且可由总经理授权代表审批及签署的各项文件。

上述授权事项（包括对应使用公司公章用印申请），如需履行内核审批程序，需经内核负责人审批后执行授权。

上述授权事项与监管机构的要求和规定矛盾时无效。本授权有效期自2024年11月27日至2025年12月31日，复印件加盖公司印章后与原件具有同等效力。

总经理：\_\_\_\_\_（张涛）



首创证券股份有限公司

2024年11月27日



## 中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供北京金隅项目使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长刘成先生对刘乃生先生特别授权如下：



一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

中信建投证  
骑缝

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

### 三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

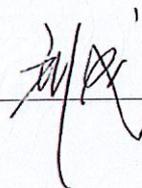
### 四、授权期限

本授权有效期限自 2025 年 3 月 13 日起至 2025 年 12 月 31 日。

原 2025-08 号特别授权书废止。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



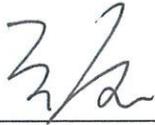
二零二五年三月十三日

股份有限公司  
专用章

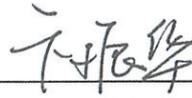
## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要, 确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议, 确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师 (签字):



张文亮



卞振华

律师事务所负责人 (签字):



韩德晶



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《北京金隅集团股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行科技创新可续期公司债券（第一期）募集说明书》（“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的经审计的财务报表的内容，与本所出具的审计报告（编号为安永华明（2023）审字第60667053\_A01号、安永华明（2024）审字第70152770\_A01号、安永华明（2025）审字第70013360\_A01号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对北京金隅集团股份有限公司在募集说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告的内容无异议，确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供北京金隅集团股份有限公司本次公开发行公司债券使用，不适用于其他用途。

签字注册会计师：孟冬  
孟冬

签字注册会计师：赵宇虹  
赵宇虹

签字注册会计师：米金金  
米金金

签字注册会计师：陈帅  
陈帅

会计师事务所负责人授权代表：张明益  
张明益

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 汪莹莹                      杨雨茜  
汪莹莹                                      杨雨茜

评级机构负责人签名： 岳志岗  
岳志岗

中诚信国际信用评级有限责任公司  
2025年4月16日



## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2022 年度、2023 年度和 2024 年度财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、评级机构出具的资信评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书及摘要。

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本募集说明书公告之日起到下列地点查阅全文及上述备查文件：

**发行人：北京金隅集团股份有限公司**

法定代表人：姜英武

住所：北京市东城区北三环东路 36 号

联系人：王伟娟

联系电话：010-59575916

传真：010-66417784

**牵头主承销商、受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司**

法定代表人：王芳

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联系人：王飞、周博文、刘若凡、吴楠、杜思越

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。