

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



北京金隅集團股份有限公司

BBMG Corporation*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2009)

截至二零二五年六月三十日止六個月
中期業績公告

財務紀要

- 營業收入約為人民幣 45,565.7 百萬元，較二零二四年中期增加約人民幣 3.3 百萬元或 0.01%
- 主營業務毛利率約為 10.6%，較二零二四年中期增加約 1.0 個百分點
- 淨虧損約為人民幣 1,908.9 百萬元，較二零二四年中期淨虧損增加約人民幣 159.4 百萬元或 9.1%
- 歸屬於母公司股東的淨虧損約為人民幣 1,495.6 百萬元，較二零二四年中期歸屬於母公司股東的淨虧損增加約人民幣 688.9 百萬元或 85.4%
- 歸屬於母公司股東的基本每股虧損（扣除其他權益工具指標）約為人民幣 0.19 元，較二零二四年中期基本每股虧損（扣除其他權益工具指標）約人民幣 0.12 元增加約人民幣 0.07 元或 58.3%
- 歸屬於母公司股東的基本每股虧損（未扣除其他權益工具指標）約為人民幣 0.14 元，較二零二四年中期基本每股虧損（未扣除其他權益工具指標）約人民幣 0.08 元增加約人民幣 0.06 元或 75.0%

北京金隅集團股份有限公司（「**本公司**」或「**金隅**」）董事會（「**董事會**」）欣然公佈本公司及其子公司（統稱「**本集團**」）截至二零二五年六月三十日止六個月（「**報告期**」），按中國企業會計準則編製的未經審計中期財務業績及財務狀況，連同二零二四年同期之比較數字。該中期財務業績已經本公司之審計與風險委員會（「**審計與風險委員會**」）及本公司之審計師德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥）審閱。

經營業績

於報告期內，本集團的歸屬於母公司股東的淨虧損約為人民幣 1,495.6 百萬元，較去年同期歸屬於母公司股東的淨虧損約人民幣 806.7 百萬元增加約人民幣 688.9 百萬元或 85.4%；基本每股虧損約為人民幣 0.19 元（截至二零二四年六月三十日止六個月：基本每股虧損約人民幣 0.12 元），同比增加約人民幣 0.07 元或 58.3%；報告期末歸屬於母公司股東權益合計約為人民幣 72,522.3 百萬元，比報告期初減少約人民幣 1,195.2 百萬元或 1.6%。

中期股息

董事會不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

未經審計合併利潤表

金額單位：人民幣元

	附註	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
營業收入	3	45,565,715,081.09	45,562,407,331.79
減：營業成本	4	40,610,242,298.51	40,982,650,674.45
稅金及附加		853,262,364.92	570,745,602.12
銷售費用	5	1,136,308,505.74	1,115,344,204.47
管理費用	6	3,423,568,609.45	3,379,050,662.91
研發費用	7	356,665,451.80	301,293,426.83
財務費用	8	1,457,741,352.50	1,584,491,885.65
其中：利息費用		1,526,470,301.26	1,658,038,451.20
利息收入		91,289,093.43	85,847,026.05
加：其他收益	9	310,744,508.35	210,176,136.00
投資收益	10	248,097,867.50	189,787,857.94
其中：對聯營企業和合營企業的投資 (損失)／收益		(91,260,867.36)	135,608,148.50
以攤餘成本計量的金融資產終止 確認收益		23,173,416.70	4,819,320.31
公允價值變動收益	11	184,847,367.81	210,055,644.08
信用減值損失	12	(51,007,026.01)	(57,781,032.14)
資產減值損失	13	(62,517,152.00)	(330,627,705.69)
資產處置收益	14	204,982,947.95	999,789,339.88
營業虧損		(1,436,924,988.23)	(1,149,768,884.57)
加：營業外收入	3	159,521,552.82	99,731,470.96
減：營業外支出	4	52,971,654.08	20,416,312.00
虧損總額		(1,330,375,089.49)	(1,070,453,725.61)
減：所得稅費用	15	578,489,080.97	679,089,039.98
淨虧損		(1,908,864,170.46)	(1,749,542,765.59)
按經營持續性分類			
持續經營淨虧損		(1,908,864,170.46)	(1,749,542,765.59)
按所有權歸屬分類			
歸屬於母公司股東的淨虧損		(1,495,582,382.78)	(806,672,814.70)
少數股東損益		(413,281,787.68)	(942,869,950.89)

未經審計合併利潤表（續）

金額單位：人民幣元

	附註	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
其他綜合收益的稅後淨額		74,542,153.73	(126,289,897.07)
歸屬於母公司股東的其他綜合收益的稅後淨額		65,767,370.40	(69,824,999.95)
不能重分類進損益的其他綜合收益		(15,206,925.04)	(73,672,543.25)
重新計量設定受益計劃變動額		(1,721,648.54)	(5,914,655.80)
其他權益工具投資公允價值變動		(13,485,276.50)	(67,757,887.45)
將重分類進損益的其他綜合收益		80,974,295.44	3,847,543.30
權益法下可轉損益的其他綜合收益		8,268,973.26	450,544.04
外幣財務報表折算差額		(10,634,378.73)	3,396,999.26
自用房地產或存貨轉換為以公允價值 模式計量的投資性房地產轉換日 公允價值大於帳面價值部分		83,339,700.91	-
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		8,774,783.33	(56,464,897.12)
綜合收益總額		(1,834,322,016.73)	(1,875,832,662.66)
其中：			
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		(1,429,815,012.38)	(876,497,814.65)
歸屬於少數股東的綜合收益總額		(404,507,004.35)	(999,334,848.01)
基本及稀釋每股虧損（人民幣元／股）	16		
扣除其他權益工具指標		(0.19)	(0.12)
未扣除其他權益工具指標		(0.14)	(0.08)

未經審計合併資產負債表

金額單位：人民幣元

	附註	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
流動資產			
貨幣資金		18,898,560,111.33	18,292,078,276.08
交易性金融資產		1,735,863,767.09	1,172,593,404.61
應收票據	18	925,034,091.85	807,322,521.79
應收賬款	19	12,168,598,014.95	10,587,441,407.24
應收款項融資		965,953,833.74	885,835,186.93
預付款項		3,461,130,359.30	3,106,818,812.94
其他應收款		6,214,449,970.38	5,419,560,183.17
存貨	20	85,824,544,765.31	83,656,491,773.69
合同資產		439,348,685.46	489,245,361.82
一年內到期的非流動資產		1,790,111,236.03	766,358,369.93
其他流動資產		8,861,331,426.50	8,011,719,626.52
流動資產合計		141,284,926,261.94	133,195,464,924.72
非流動資產			
債權投資		443,512,830.64	858,770,664.33
長期應收款		1,812,793,881.94	2,089,895,870.55
長期股權投資		9,585,781,530.93	9,358,406,745.44
其他權益工具投資		621,408,438.14	654,486,823.56
其他非流動金融資產		551,150,391.45	489,561,240.56
投資性房地產		46,142,303,875.35	45,050,117,856.24
固定資產		44,370,007,130.64	45,233,562,353.34
在建工程		2,214,469,876.60	2,003,383,911.57
使用權資產		867,837,552.98	946,709,363.05
無形資產		17,014,379,597.71	16,271,662,332.20
商譽		2,802,658,506.57	2,644,369,314.19
長期待攤費用		2,075,607,135.99	1,974,373,975.35
遞延所得稅資產		2,053,582,419.15	2,917,647,914.59
其他非流動資產		295,435,148.42	307,307,411.42
非流動資產合計		130,850,928,316.51	130,800,255,776.39
資產總計		272,135,854,578.45	263,995,720,701.11

未經審計合併資產負債表（續）

金額單位：人民幣元

	附註	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
負債和股東權益			
流動負債			
短期借款	21	30,116,171,797.69	28,335,162,449.14
應付票據	22	4,848,148,855.83	3,055,166,040.97
應付賬款	23	19,307,362,069.13	20,944,153,978.57
預收款項		303,171,968.01	326,427,424.85
合同負債		7,517,207,982.70	5,988,832,582.80
應付職工薪酬		227,653,864.61	297,399,921.72
應交稅費		1,157,668,208.73	1,204,735,864.89
其他應付款		7,316,153,734.75	6,660,906,438.99
一年內到期的非流動負債		21,611,782,257.85	20,823,307,618.07
應付短期融資券	24	5,048,592,876.71	6,026,458,630.14
其他流動負債		3,586,212,175.31	3,116,401,307.48
流動負債合計		101,040,125,791.32	96,778,952,257.62
非流動負債			
長期借款	25	50,469,989,339.75	50,899,057,721.01
應付債券	24	18,339,178,698.90	14,913,432,646.31
租賃負債		443,016,870.08	458,491,118.63
長期應付款		438,476,500.34	259,601,004.90
長期應付職工薪酬		392,978,930.18	389,947,884.18
預計負債		667,174,242.33	689,202,184.41
遞延收益		753,456,125.06	798,598,254.47
遞延所得稅負債		6,874,153,447.26	6,691,116,499.36
其他非流動負債		1,657,000,000.00	-
非流動負債合計		80,035,424,153.90	75,099,447,313.27
負債合計		181,075,549,945.22	171,878,399,570.89

未經審計合併資產負債表（續）

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
股東權益		
股本	10,677,771,134.00	10,677,771,134.00
其他權益工具	31,756,322,824.11	30,457,376,000.00
其中：永續債	31,756,322,824.11	30,457,376,000.00
資本公積	5,033,063,982.55	5,038,256,982.55
其他綜合收益	751,490,686.89	672,456,324.65
專項儲備	81,010,908.30	79,233,220.09
盈餘公積	3,032,786,180.00	3,032,786,180.00
一般風險準備	497,216,299.67	497,216,299.67
未分配利潤	20,692,630,934.72	23,262,404,290.69
歸屬於母公司股東權益合計	72,522,292,950.24	73,717,500,431.65
少數股東權益	18,538,011,682.99	18,399,820,698.57
股東權益合計	91,060,304,633.23	92,117,321,130.22
負債和股東權益總計	272,135,854,578.45	263,995,720,701.11

附註：

1. 財務報表的編製基礎、重要會計政策及會計估計

本財務報表按照中華人民共和國財政部頒佈的企業會計準則及相關規定編製。此外，本財務報表還按照《公開發行證券的公司信息披露編報規則第 15 號-財務報告的一般規定》披露有關財務信息，並在編製時考慮了香港《公司條例》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》有關披露的規定。

本財務報表以持續經營為基礎編製。

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

編製截至二零二五年六月三十日止六個月的財務報表所採用的會計政策與截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所述一致。

重要會計估計變更

會計估計變更的內容和原因	開始適用的時點	受重要影響的報表項目名稱	影響金額（人民幣元）
於 2025 年 3 月 29 日，本公司董事會批准變更機器設備折舊年限。本集團對機器設備類資產使用狀況詳細評估，同時參考同行業公司情況，為更加公允、真實地反映本集團的資產狀況和經營成果，使固定資產折舊年限與實際使用壽命更加接近、計提折舊的期間更加合理，經本公司董事會審議通過，本集團自 2025 年 1 月 1 日起，將部分機器設備的折舊年限由 15 年調整為 5-20 年。	2025 年 1 月 1 日	固定資產、營業成本	263,454,739.47

2. 經營分部資料

經營分部

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

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

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

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

截至二零二五年六月三十日止六個月（未經審計）

金額單位：人民幣元

	新型綠色建材	房地產開發及運營	不可分配的 總部資產/ 負債/費用	調整和抵銷	合計
對外交易收入	40,132,661,668.82	5,433,053,412.27	-	-	45,565,715,081.09
分部間交易收入	824,855,880.96	68,542,111.05	-	(893,397,992.01)	-
	<u>40,957,517,549.78</u>	<u>5,501,595,523.32</u>	<u>-</u>	<u>(893,397,992.01)</u>	<u>45,565,715,081.09</u>
對合營企業和聯營企業的投資收益/ （損失）	89,026,241.91	(180,287,109.27)	-	-	(91,260,867.36)
資產減值損失	(21,024,528.19)	(41,492,623.81)	-	-	(62,517,152.00)
信用減值損失	(47,182,116.97)	(3,824,909.04)	-	-	(51,007,026.01)
折舊費和攤銷費	2,290,533,209.40	293,564,946.54	20,158,561.01	-	2,604,256,716.95
利潤/（虧損）總額	543,259,958.18	(1,503,562,043.50)	(249,248,629.41)	(120,824,374.76)	(1,330,375,089.49)
所得稅費用	307,594,427.63	363,412,904.38	(62,312,157.35)	(30,206,093.69)	578,489,080.97
資產總額	130,480,589,517.89	175,874,831,400.56	172,361,067.18	(34,391,927,407.18)	272,135,854,578.45
負債總額	84,183,535,212.37	102,935,728,669.06	28,178,618,808.99	(34,222,332,745.20)	181,075,549,945.22
對合營企業和聯營企業的長期股權投 資	1,470,752,310.06	8,115,029,220.87	-	-	9,585,781,530.93
長期股權投資以外的其他 非流動資產增加額	3,672,331,414.84	1,010,063,190.00	-	-	4,682,394,604.84

截至二零二四年六月三十日止六個月期間（未經審計）

金額單位：人民幣元

	新型綠色建材	房地產開發及運營	不可分配的總部 資產／負債／費用	調整和抵銷	合計
對外交易收入	34,662,777,153.73	10,899,630,178.06	-	-	45,562,407,331.79
分部間交易收入	801,136,117.11	86,332,565.22	-	(887,468,682.33)	-
	<u>35,463,913,270.84</u>	<u>10,985,962,743.28</u>	<u>-</u>	<u>(887,468,682.33)</u>	<u>45,562,407,331.79</u>
對合營企業和聯營企業的投資收益	18,589,380.25	117,018,768.25	-	-	135,608,148.50
資產減值損失	(53,195,185.62)	(260,432,520.07)	-	(17,000,000.00)	(330,627,705.69)
信用減值損失	(8,776,983.44)	(49,004,048.70)	-	-	(57,781,032.14)
折舊費和攤銷費	2,380,258,325.96	238,686,413.46	18,199,687.38	-	2,637,144,426.80
（虧損）／利潤總額	(1,001,517,588.34)	341,975,451.38	(288,846,833.37)	(122,064,755.28)	(1,070,453,725.61)
所得稅費用	146,849,833.41	634,967,103.74	(72,211,708.35)	(30,516,188.82)	679,089,039.98
資產總額	116,334,740,728.94	176,933,755,503.60	717,041,422.87	(23,527,619,804.81)	270,457,917,850.60
負債總額	71,334,855,974.70	130,577,565,643.48	24,524,563,561.73	(49,703,690,159.29)	176,733,295,020.62
對合營企業和聯營企業的長期股權投資	1,467,737,226.37	7,705,293,043.97	-	-	9,173,030,270.34
長期股權投資以外的其他非流動 資產增加額	3,624,922,492.05	644,862,919.79	-	-	4,269,785,411.84

地理信息

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 人民幣元 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 人民幣元 (未經審計)
營業收入		
亞洲	45,557,393,152.19	45,554,453,218.77
非洲	<u>8,321,928.90</u>	<u>7,954,113.02</u>
	<u>45,565,715,081.09</u>	<u>45,562,407,331.79</u>

對外交易收入歸屬於客戶所處區域。

本集團主要的非流動資產位於中國境內。

主要客戶信息

二零二五年一月至六月及二零二四年一月至六月，本集團無對某單一客戶的銷售收入超過本集團營業收入的 10%。

3. 營業收入及營業外收入

金額單位：人民幣元

營業收入呈列如下：

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
主營業務營業收入	45,220,417,862.22	45,209,615,420.19
其他業務營業收入	345,297,218.87	352,791,911.60
	45,565,715,081.09	45,562,407,331.79

營業收入列示如下：

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
與客戶之間的合同產生的收入	44,453,324,933.08	44,341,508,860.69
租賃收入	1,003,228,447.48	1,013,645,284.38
其中：投資性房地產租金收入	849,337,373.52	865,661,381.12
其他租賃收入	153,891,073.96	147,983,903.26
利息收入	109,161,700.53	207,253,186.72
	45,565,715,081.09	45,562,407,331.79

營業收入分解信息如下：

報告分部	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
商品類型		
大宗商品貿易	23,776,462,910.70	17,126,527,015.73
產品銷售	14,437,594,170.88	14,766,672,347.28
房屋銷售	3,498,246,475.46	8,966,517,727.98
裝飾裝修收入	1,203,574,911.84	1,314,330,648.58
租賃收入	1,003,228,447.48	1,013,645,284.38
物業管理	603,538,018.43	596,318,882.90
固廢處理	364,803,431.16	451,233,352.77
酒店運營	228,092,197.86	187,158,763.74
利息收入	109,161,700.53	207,253,186.72
其他	341,012,816.75	932,750,121.71
	45,565,715,081.09	45,562,407,331.79
商品轉讓的時間		
在某一時點轉讓	42,053,316,373.79	41,792,467,212.70
在某一時段內轉讓	3,512,398,707.30	3,769,940,119.09
	45,565,715,081.09	45,562,407,331.79

營業外收入呈列如下：

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
無法支付的款項	42,830,346.59	18,276,216.92
罰款淨收入	18,432,342.28	12,323,678.84
非流動資產報廢利得	9,990,337.97	6,261,287.66
拆遷補償/政府補助	1,205,647.98	2,607,661.61
其他	87,062,878.00	60,262,625.93
	159,521,552.82	99,731,470.96

4. 營業成本及營業外支出

金額單位：人民幣元

營業成本呈列如下：

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
主營業務營業成本	40,447,547,583.18	40,876,995,156.80
其他業務營業成本	162,694,715.33	105,655,517.65
	40,610,242,298.51	40,982,650,674.45

營業成本分解信息如下：

報告分部	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
商品類型		
大宗商品貿易	23,720,197,980.68	17,030,772,959.46
產品銷售	11,515,884,273.02	12,867,869,942.42
房屋銷售	3,246,722,958.64	8,489,170,329.82
裝飾裝修收入	816,592,744.64	931,583,807.21
租賃收入	103,859,625.40	167,084,714.15
物業管理	461,450,156.90	434,604,015.38
固廢處理	264,106,171.75	328,395,675.48
酒店運營	140,731,290.77	102,654,165.47
其他	340,697,096.71	630,515,065.06
	40,610,242,298.51	40,982,650,674.45

商品轉讓的時間	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
在某一時點轉讓	38,823,502,309.05	39,018,328,296.76
在某一時段內轉讓	1,786,739,989.46	1,964,322,377.69
	40,610,242,298.51	40,982,650,674.45

營業外支出呈列如下：

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
非流動資產報廢損失	6,615,995.79	5,024,059.46
其中：固定資產報廢損失	6,615,995.79	5,024,059.46
賠償金、違約金及罰款支出	29,702,149.15	4,288,799.06
其他支出	16,653,509.14	11,103,453.48
	52,971,654.08	20,416,312.00

5. 銷售費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
職工薪酬	547,873,663.07	527,462,611.97
代理仲介費	196,742,247.43	215,546,747.68
辦公費	174,614,737.10	155,001,470.98
廣告宣傳費	128,359,401.99	135,751,540.62
租賃費	49,046,652.56	46,164,700.52
運輸差旅費	20,812,323.21	17,086,811.03
其他	18,859,480.38	18,330,321.67
	1,136,308,505.74	1,115,344,204.47

6. 管理費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
職工薪酬	1,654,327,126.67	1,557,258,851.80
辦公費	513,547,095.57	500,775,553.50
停工損失	418,310,495.43	512,788,743.91
中介服務費	115,981,597.76	108,011,147.85
租賃費	90,535,597.39	99,079,878.23
排汙綠化費	19,076,523.36	22,751,956.68
其他	611,790,173.27	578,384,530.94
	3,423,568,609.45	3,379,050,662.91

7. 研發費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
職工薪酬	201,499,531.40	183,657,030.72
材料設備費	76,021,757.45	67,583,775.58
其他	79,144,162.95	50,052,620.53
	356,665,451.80	301,293,426.83

8. 財務費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
利息支出	1,908,694,741.87	2,299,617,112.39
減：利息收入	(91,289,093.43)	(85,847,026.05)
減：利息資本化金額	(382,224,440.61)	(641,578,661.19)
匯兌收益	(6,166,317.88)	(9,041,706.21)
手續費	15,697,298.55	13,841,369.25
其他	13,029,164.00	7,500,797.46
	1,457,741,352.50	1,584,491,885.65

附註：二零二五年一至六月借款費用資本化金額已計入在建工程人民幣 2,315,186.80 元（二零二四年一至六月：人民幣 1,372,822.43 元）及房地產開發成本人民幣 379,909,253.81 元（二零二四年一至六月：人民幣 640,205,838.76 元）。

9. 其他收益

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	與資產／收益相關
增值稅返還	89,898,859.96	74,957,400.80	與收益相關
供熱補助	3,876,300.00	3,347,400.00	與收益相關
其他補貼收入	216,969,348.39	131,871,335.20	與資產／收益相關
	310,744,508.35	210,176,136.00	

10. 投資收益

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
處置長期股權投資產生的投資收益	273,339,396.60	4,629,121.77
債權投資在持有期間取得的利息收入	26,451,839.88	22,664,595.27
處置債權投資取得的投資收益	23,173,416.70	4,819,320.31
仍持有的其他權益工具投資在持有期間取得的股利收入	6,628,782.33	277,041.51
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產在持有期間取得的投資收益	3,271,738.41	-
權益法核算的長期股權投資（損失）／收益	(91,260,867.36)	135,608,148.50
其他	6,493,560.94	21,789,630.58
	248,097,867.50	189,787,857.94

11. 公允價值變動收益

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
按公允價值計量的投資性房地產	203,080,134.47	176,969,394.58
套期保值業務	368,491.44	(6,531,704.86)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	(18,601,258.10)	39,617,954.36
	184,847,367.81	210,055,644.08

12. 信用減值損失

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
其他應收款壞賬轉回／（損失）	2,700,628.14	(25,567,018.16)
應收票據壞賬（損失）／轉回	(109,192.21)	3,172,489.77
長期應收款壞賬（損失）／轉回	(1,963,780.04)	11,393,356.22
應收賬款壞賬損失	(51,634,681.90)	(46,779,859.97)
	(51,007,026.01)	(57,781,032.14)

13. 資產減值損失

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
合同資產減值轉回／（損失）	4,186,499.95	(294,436.22)
存貨跌價損失	(41,124,077.28)	(311,415,953.47)
固定資產減值損失	(22,243,256.99)	-
預付款項減值損失	(3,336,317.68)	(407,105.33)
商譽減值損失	-	(17,000,000.00)
其他	-	(1,510,210.67)
	(62,517,152.00)	(330,627,705.69)

14. 資產處置收益

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
無形資產處置收益	145,607,230.38	923,326,313.49
固定資產處置收益	52,650,533.83	75,441,744.47
其他	6,725,183.74	1,021,281.92
	204,982,947.95	999,789,339.88

15. 所得稅費用

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
當期所得稅費用	(295,441,645.30)	648,518,787.20
遞延所得稅費用	873,930,726.27	30,570,252.78
	578,489,080.97	679,089,039.98

所得稅費用與虧損總額的關係列示如下：

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
虧損總額	(1,330,375,089.49)	(1,070,453,725.61)
按法定稅率計算的所得稅費用	(332,593,772.37)	(267,613,431.40)
子公司適用不同稅率的影響	(4,278,253.54)	(9,343,292.15)
調整以前期間所得稅的影響	9,782,540.83	8,320,844.15
歸屬於合營企業和聯營企業的損益	22,815,216.84	(110,210,453.31)
非應稅收入的影響	(6,367,196.98)	(10,158,802.57)
不可抵扣的成本、費用和損失的影響	7,760,579.92	9,192,724.53
未確認的可抵扣暫時性差異和可抵扣虧損的影響	881,369,966.27	1,058,901,450.73
按本集團實際稅率計算的所得稅費用	578,489,080.97	679,089,039.98

16. 每股虧損

每股虧損的具體計算如下：

金額單位：人民幣元

	截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審計)	截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審計)
虧損		
歸屬於本公司普通股股東的當期淨虧損	(1,495,582,382.78)	(806,672,814.70)
減：其他權益工具利息	527,035,424.65	526,101,336.11
股份		
本公司發行在外普通股的加權平均股數	10,677,771,134.00	10,677,771,134.00
基本每股虧損-持續經營	(0.19)	(0.12)

基本每股虧損按照歸屬於本公司普通股股東的當期淨虧損扣除其他權益工具利息後，除以發行在外普通股的加權平均數計算。

由於本集團本報告期虧損，考慮潛在稀釋普通股後造成反稀釋效應，故稀釋每股收益不適用。

17. 中期股息

董事會不建議派付任何截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

18. 應收票據

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
銀行承兌匯票	161,356,782.39	113,666,910.13
商業承兌匯票	783,732,875.79	713,601,985.78
減：應收票據壞賬準備	20,055,566.33	19,946,374.12
	925,034,091.85	807,322,521.79

應收票據壞賬準備的變動如下：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
期初／年初餘額	19,946,374.12	27,123,603.53
本期／年計提	2,625,597.27	4,461,815.00
本期／年轉回	(2,516,405.06)	(10,960,393.95)
其他變動	-	(678,650.46)
本期／年末餘額	20,055,566.33	19,946,374.12

19. 應收賬款

應收賬款信用期通常為 1-6 個月，應收賬款並不計息。應收賬款賬齡自向客戶交付商品或提供服務並發出收款通知單之日起計算。應收賬款的賬齡分析如下：

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
一年以內	10,035,197,838.98	8,804,588,458.98
一年至二年	1,880,835,165.97	1,659,776,776.26
二年至三年	852,595,534.22	742,826,971.80
三年至四年	351,150,757.13	365,777,835.68
四年至五年	228,252,242.94	181,094,486.94
五年以上	1,539,736,604.84	1,500,012,573.94
	14,887,768,144.08	13,254,077,103.60
減：應收賬款壞賬準備	2,719,170,129.13	2,666,635,696.36
	12,168,598,014.95	10,587,441,407.24

應收賬款壞賬準備的變動如下：

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
期初／年初餘額	2,666,635,696.36	2,859,818,742.38
本期／本年計提	68,488,203.95	141,867,196.01
非同一控制下企業合併	899,750.87	26,130,224.02
本期／本年轉回	(16,853,522.05)	(322,438,335.02)
本期／本年核銷	-	(1,226,624.82)
處置子公司轉出	-	(37,515,506.21)
	2,719,170,129.13	2,666,635,696.36

	於二零二五年六月三十日				
	賬面餘額		壞賬準備		帳面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
單項計提壞賬準備	2,286,470,036.25	15.36	731,159,828.46	31.98	1,555,310,207.79
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	<u>12,601,298,107.83</u>	<u>84.64</u>	<u>1,988,010,300.67</u>	15.78	<u>10,613,287,807.16</u>
	<u>14,887,768,144.08</u>	<u>100.00</u>	<u>2,719,170,129.13</u>	18.26	<u>12,168,598,014.95</u>

	於二零二四年十二月三十一日				
	賬面餘額		壞賬準備		帳面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
單項計提壞賬準備	2,341,851,968.83	17.67	719,354,024.30	30.72	1,622,497,944.53
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	<u>10,912,225,134.77</u>	<u>82.33</u>	<u>1,947,281,672.06</u>	17.84	<u>8,964,943,462.71</u>
	<u>13,254,077,103.60</u>	<u>100.00</u>	<u>2,666,635,696.36</u>	20.12	<u>10,587,441,407.24</u>

20. 存貨

金額單位：人民幣元

	二零二五年六月三十日		
	賬面餘額	跌價／減值準備	賬面價值
原材料	1,974,143,349.04	17,571,187.83	1,956,572,161.21
在產品	1,047,774,081.01	9,971,696.53	1,037,802,384.48
產成品	7,139,406,213.62	200,446,743.70	6,938,959,469.92
開發成本	38,214,616,544.42	1,191,093,626.45	37,023,522,917.97
開發產品	40,046,544,399.82	1,444,332,393.81	38,602,212,006.01
合同履約成本	<u>265,475,825.72</u>	-	<u>265,475,825.72</u>
合計	<u>88,687,960,413.63</u>	<u>2,863,415,648.32</u>	<u>85,824,544,765.31</u>

二零二四年十二月三十一日			
	賬面餘額	跌價／減值準備	賬面價值
原材料	1,878,436,464.30	28,970,532.05	1,849,465,932.25
在產品	1,212,871,366.33	13,082,549.01	1,199,788,817.32
產成品	6,787,583,902.29	262,294,211.76	6,525,289,690.53
周轉材料	4,686,320.29	-	4,686,320.29
開發成本	40,973,522,020.72	1,465,928,637.01	39,507,593,383.71
開發產品	35,831,860,195.70	1,341,372,653.75	34,490,487,541.95
合同履約成本	80,496,575.36	1,316,487.72	79,180,087.64
合計	86,769,456,844.99	3,112,965,071.30	83,656,491,773.69

合同履約成本本期確認的攤銷金額為人民幣 1,119,149,103.57 元，期末賬面價值根據流動性列示於存貨。

存貨跌價準備及合同履約成本減值準備變動如下：

二零二五年六月三十日

	期初餘額	本期計提	本期減少			期末餘額
			轉回	轉銷	其他	
原材料	28,970,532.05	-	(161,144.77)	(8,572,193.58)	(2,666,005.87)	17,571,187.83
在產品	13,082,549.01	-	(1,006,809.37)	(2,104,043.11)	-	9,971,696.53
產成品	262,294,211.76	2,355,358.50	(1,560,637.17)	(62,255,305.84)	(386,883.55)	200,446,743.70
開發成本	1,465,928,637.01	-	-	-	(274,835,010.56)	1,191,093,626.45
開發產品	1,341,372,653.75	41,497,310.09	-	(207,292,244.79)	268,754,674.76	1,444,332,393.81
合同履約成本	1,316,487.72	-	-	(1,316,487.72)	-	-
合計	3,112,965,071.30	43,852,668.59	(2,728,591.31)	(281,540,275.04)	(9,133,225.22)	2,863,415,648.32

二零二四年十二月三十一日

	期初餘額	本年計提	本期減少			期末餘額
			轉回	轉銷	其他	
原材料	60,875,495.89	12,132,746.40	(206,872.26)	(43,830,837.98)	-	28,970,532.05
在產品	74,118,103.18	16,121,662.25	-	(77,157,216.42)	-	13,082,549.01
產成品	185,909,471.68	158,894,382.49	(1,598,275.18)	(79,364,648.45)	(1,546,718.78)	262,294,211.76
開發成本	1,260,325,393.30	295,800,509.48	-	-	(90,197,265.77)	1,465,928,637.01
開發產品	1,116,631,333.01	457,484,226.72	-	(313,163,093.03)	80,420,187.05	1,341,372,653.75
合同履約成本	-	1,316,487.72	-	-	-	1,316,487.72
合計	2,697,859,797.06	941,750,015.06	(1,805,147.44)	(513,515,795.88)	(11,323,797.50)	3,112,965,071.30

由於開發項目竣工，相應的存貨跌價準備從開發成本轉入開發產品人民幣 274,835,010.56 元。由存貨轉為投資性房地產，相應的存貨跌價準備轉出人民幣 6,080,335.80 元。

於二零二五年六月三十日，開發成本餘額中含借款費用資本化金額人民幣 2,381,602,420.55 元（二零二四年十二月三十一日：人民幣 2,481,923,119.68 元）。二零二五年一至六月借款費用資本化金額為人民幣 379,909,253.81 元（二零二四年一至六月：人民幣 640,205,838.76 元），利息資本化率為 2.79%（二零二四年一至六月：3.54%）。

21. 短期借款

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
信用借款	26,250,782,368.08	24,297,398,062.05
保證借款（附註）	3,381,500,000.00	3,482,621,163.88
抵押借款	400,000,000.00	410,187,940.53
質押借款	83,889,429.61	144,955,282.68
	30,116,171,797.69	28,335,162,449.14

附註： 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，保證借款均由本集團內部單位提供保證擔保。

所有短期借款將於一年內到期。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團無逾期借款。

22. 應付票據

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
銀行承兌匯票	3,892,480,373.29	1,986,042,605.54
商業承兌匯票	955,668,482.54	1,069,123,435.43
	4,848,148,855.83	3,055,166,040.97

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團無到期未付的應付票據。

23. 應付賬款

應付賬款不計息，並通常在 30-360 天內清償。應付賬款賬齡自收到供貨商交付的商品或提供的服務之日起計算。應付賬款的賬齡分析如下：

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
1 年以內（含 1 年）	14,566,683,576.92	16,755,683,271.11
1 年至 2 年（含 2 年）	1,827,802,088.02	2,136,863,970.92
2 年至 3 年（含 3 年）	1,123,595,365.91	952,615,068.78
3 年以上	1,789,281,038.28	1,098,991,667.76
	19,307,362,069.13	20,944,153,978.57

24. 應付短期融資券和應付債券

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
應付短期融資券	5,048,592,876.71	6,026,458,630.14
公司債券	15,594,837,123.15	17,974,672,661.83
中期票據	6,595,131,598.29	7,625,346,587.97
合計	22,189,968,721.44	25,600,019,249.80
減：一年內到期的應付債券	3,850,790,022.54	10,686,586,603.49
非流動部份	18,339,178,698.90	14,913,432,646.31
應付債券到期期限分析：		
1 年以內（含 1 年）	3,850,790,022.54	10,686,586,603.49
1 至 2 年（含 2 年）	6,856,348,519.04	4,423,989,151.49
2 至 5 年（含 5 年）	6,985,929,191.92	5,991,837,849.34
5 年以上	4,496,900,987.94	4,497,605,645.48
	22,189,968,721.44	25,600,019,249.80

25. 長期借款

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
信用借款	54,961,960,204.51	47,639,505,206.84
保證借款 (附註)	8,294,438,745.77	7,633,197,111.36
抵押借款	4,226,112,632.65	4,707,628,026.72
質押借款	500,000,000.00	750,000,000.00
小計	67,982,511,582.93	60,730,330,344.92
減：一年內到期的長期借款	17,512,522,243.18	9,831,272,623.91
合計	50,469,989,339.75	50,899,057,721.01

附註： 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團保證借款均由本集團內部單位提供擔保。

於資產負債表日，長期借款到期期限分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
1 年以內	17,512,522,243.18	9,831,272,623.91
1-2 年	22,228,670,307.70	14,216,288,829.65
2-5 年	23,821,623,350.69	28,452,026,671.34
5 年以上	4,419,695,681.36	8,230,742,220.02
	67,982,511,582.93	60,730,330,344.92

於二零二五年六月三十日，上述借款的年利率為 2.15%-5.65%（於二零二四年十二月三十一日：1.20%-5.65%）。

26. 淨流動資產

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
流動資產	141,284,926,261.94	133,195,464,924.72
減：流動負債	<u>101,040,125,791.32</u>	<u>96,778,952,257.62</u>
淨流動資產	<u>40,244,800,470.62</u>	<u>36,416,512,667.10</u>

27. 總資產減流動負債

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
資產總額	272,135,854,578.45	263,995,720,701.11
減：流動負債	<u>101,040,125,791.32</u>	<u>96,778,952,257.62</u>
總資產減流動負債	<u>171,095,728,787.13</u>	<u>167,216,768,443.49</u>

董事長致辭

尊敬的各位股東：

2025 年上半年，面對複雜多變的國內外環境和激烈殘酷的市場競爭，本公司深入落實「一高雙贏三統籌」工作要求，全力穩增長、重創新、防風險，推動「高品質發展突破年」各項任務落實落地，經濟運行呈現出穩中有進、以新促進的勢頭。

回顧

業績表現

報告期內累計完成營業收入約為人民幣 45,565.7 百萬元，同比增加約 0.01%；歸屬於母公司股東的淨虧損約為人民幣 1,495.6 百萬元，去年同期歸屬於母公司股東的淨虧損約為人民幣 806.7 百萬元，同比增加約人民幣 688.9 百萬元或 85.4%，歸屬於母公司股東應佔基本每股虧損約為人民幣 0.19 元，去年同期歸屬於母公司股東應佔基本每股虧損約為人民幣 0.12 元，同比增加約人民幣 0.07 百萬元或 58.3%。

業務表現

2025 上半年，本公司錨定目標篤行實幹，經營質效更加堅實；轉型發展蹄疾步穩，產業佈局更加優化；科技創新突破賦能，發展動能更加強勁；持續提升管理效能，發展基礎更加堅實。

新型綠色建材分部：水泥業務強化精益運營，內抓管理降本增效，2025 上半年噸水泥成本同比下降人民幣 19 元；外抓生態穩量複價，積極「反內卷」，推動行業自律，水泥熟料均價同比提升人民幣 9 元/噸，實現大幅減虧。混凝土業務產銷量同比增長 23%。其中，戰略級客戶銷量占比提升至 33%，同比實現翻番。新材業務完善集成行銷機制，豐富「產品+解決方案+服務」體系，戰略客戶銷售收入同比增長 5.8%。

地產開發及運營分部：房地產開發業務堅持「穩利潤、抓現金、調結構」，北京隅·西頌、花溪雲錦等項目開盤熱銷。深度參與城市更新，加快盤活自有用地，海淀區自有用地統籌項目第一批 12 個地塊全面啟動實施。地產運營業務堅持穩商促租，加速空置面積去化；酒店度假經營品質持續向好，科技文創園區經營效益不斷提高。

本公司不斷優化戰略佈局，提升核心產業、核心區域話語權。2025 上半年新增混凝土產能 923 萬立方米、土地儲備 6 萬平方米、年產鐵精粉 180 萬噸選礦加工能力。本公司持續加大研發投入，2025 上半年研發投入強度 3.6%。本公司大力發展新材料產業。貫通新材料研發、成果轉化和產業化鏈條，新材料產業實現收入人民幣 40.8 億元，同比增長 90%。

展望

從宏觀經濟形勢看，我國經濟基礎穩、優勢多、韌性強、潛能大，長期向好的支撐條件和基本趨勢沒有變。從行業發展趨勢看，2025 下半年國家綜合整治「反內卷」競爭，推進重點行業產能治理；與時俱進修訂《價格法》，加快全國統一大市場建設。工信部《水泥玻璃行業產能置換實施辦法（2024 年本）》深入落實和《建材行業穩增長工作方案》出台，將促進水泥行業高品質發展，為建材價格修復提供有力支撐。房地產方面，隨著「好房子」標準的明確，好房子成為房地產新發展模式的重要標誌之一。住建部正在研究推進「好材料」適配「好房子」的理論基礎和標準支撐，將為本公司兩大主業發展帶來新機遇。高品質開展城市更新亦為公司地產業務發展指明方向。同時，疊加「兩重」「兩新」、專項債等支持政策加力提效作用，房地產行業有望逐步探底、水泥建材需求止跌企穩可期。

2025 下半年，本公司將聚焦「高品質發展突破年」各項重點任務，堅持目標不變、標準不降、力度不減，發揚「敢」字當頭、「幹」字為先的實幹精神，確保全面高品質實現 2025 年既定目標。

新型綠色建材分部：水泥業務將堅持深挖潛能，全力降本增效；維護行業生態秩序，積極推動穩量複價；鞏固重點工程領域優勢，擴大新產品新材料市場推廣，穩存量、拓增量；優化產能結構，延伸「水泥+」產業鏈條，提升核心競爭力。新材業務將堅持強創新、拓市場、調結構、降成本，進一步加大高附加值產品推廣力度，打造差異化競爭優勢。

房地產分部：房地產開發業務將提高參與「三大工程」的廣度和深度；靈活調整銷售策略，加快庫存去化，主動把握市場節奏、加強節點管控，高品質完成「好房子」項目建設、交用；加快盤活自有用地，全力推進海淀自有用地統籌各項工作。地產運營業務將搶抓發展機遇，加大空置面積去化力度，提升寫字樓、商業和科技園區出租率；拓展銷售場景，優化行銷策略，增強文創園區、酒店度假運營能力和經營效益。

2025 下半年，本公司將強化科技引領的動能引擎作用，強化核心技術攻關，推進產學研用深度融合，提升科技成果轉化效能，提高發展的含「新」量、含「綠」量、含「智」量。大力推動新材料科技成果轉化，加快打造「第三增長極」。

管理層討論及分析

一、報告期內本公司所屬行業及主營業務情況說明

(一) 本公司所從事的主要業務、經營模式

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

新型綠色環保建材製造業務：本公司以水泥為核心，形成混凝土、牆體及保溫材料、裝配式建築體系及部品、家具木業等上下游配套的完整建材產業鏈和裝飾裝修、建築設計、裝配式建築總承包等產品及服務內在聯動機制，形成了全產業鏈協同發展格局。目前水泥熟料產能約 1.10 億噸、水泥產能約 1.84 億噸，預拌混凝土產能逾 6,000 萬立方米，骨料產能逾 9,000 萬噸，助磨劑、外加劑產能約 28 萬噸；危廢、固廢年處置能力逾 500 萬噸（含建築垃圾）。本公司建材產品及施工安裝服務廣泛應用於北京城市副中心、雄安新區、冬奧場館等重點熱點項目建設中，並向外延伸至華東、西北、川渝、華南等熱點區域，充分展現了金隅新型建材產業的品牌、品質和產業鏈優勢，提升了產品體系應用和協同營銷水平。

裝備製造及貿易服務業務：本公司具備日產 12,000 噸新型乾法水泥熟料生產線的全產業鏈建設與服務能力，研發的高效水泥立磨、水泥窯協同處置危廢固廢設備、節能電氣櫃、自動化控制及智能運維系統、單重 10-150 噸大型鑄件、單重 0.01kg-30kg 精密鑄件等產品達到行業先進水準。在風險可控的前提下，完善供應鏈網絡配置和資產佈局，持續做實做精國際貿易和建材商貿物流業務。

2. 地產開發及運營分部：本公司耕耘房地產開發建設 40 多年，具備多品類房地產項目綜合開發的能力，綜合實力位居全國同行業前列，同時也是北京地區最大、業態最豐富的投資性物業所有者與管理者之一，連續多年榮獲中國房地產百強企業等榮譽，是質量信譽、信用等級 AAA 級企業，在行業內擁有較高的影響力和品牌知名度。

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

物業經營業務：本公司目前持有的高檔寫字樓、商業、產業園區等投資物業面積逾 2,500,000 平方米，其中在北京核心區域的乙級以上高檔投資性物業面積約 725,000 平方米；京內外物業管理面積逾 19,000,000 平方米，專業化能力、品牌知名度、出租率和收益水平多年保持北京乃至全國業內領先水平。

（二） 重點行業情況說明

1、 水泥行業

2025 年上半年，水泥行業呈現「需求弱勢不改，價格前高後低，效益同比改善」的運行特徵，受房地產深度調整影響，疊加全國基礎設施投資增長有所放緩，基建拉動不足及區域結構性失衡，導致水泥行業持續面臨壓力。根據國家統計局數據，2025 年上半年，全國水泥產量 8.15 億噸，同比下降 4.3%，降幅較去年同期收窄 5.7 個百分點。

2025 年第一季度，基建領域專項債等提前發力支撐資金需求，推動基建投資對水泥需求修復，需求下滑幅度較去年有所收窄，平均價格好於同期，行業效益回升；進入 2025 年第二季度，傳統旺季需求不及預期，下游工程項目和攪拌站開工不足，市場需求持續偏弱，疊加部分企業错峰執行力度減弱，價格持續回落，行業效益承壓。從盈利狀況來看，上半年水泥行業利潤總額明顯好於去年同期，主要得益於煤炭價格的下降和一季度水泥價格的階段性回升。

2、 房地產開發行業

2025 年上半年，地產行業繼續朝著止跌回穩的方向邁進。房地產銷售基本平穩，新房銷售面積同比、金額同比保持穩定；新建商品住宅價格同比降幅繼續收窄；待售面積連續三個月減少。

國家統計局資料顯示，2025 年 1—6 月份，全國房地產開發投資 46,658 億元，同比下降 11.2%，其中住宅投資 35,770 億元，下降 10.4%。房屋新開工面積 30,364 萬平方米，下降 20.0%。其中，住宅新開工面積 22,288 萬平方米，下降 19.6%。房屋竣工面積 22,567 萬平方米，下降 14.8%。其中，住宅竣工面積 16,266 萬平方米，下降 15.5%。1—6 月份，新建商品房銷售面積 45,851 萬平方米，同比下降 3.5%，其中住宅銷售面積下降 3.7%。新建商品房銷售額 44,241 億元，下降 5.5%，其中住宅銷售額下降 5.2%。6 月末，商品房待售面積 76,948 萬平方米，比 5 月末減少 479 萬平方米。其中住宅待售面積減少 443 萬平方米。

財務資料概要

金額單位：人民幣千元

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二五年 (未經審計)	二零二四年 (未經審計)	
營業收入	45,565,715	45,562,407	0.01%
主營業務營業收入	45,220,418	45,209,615	0.02%
主營業務毛利額	4,772,870	4,332,620	10.2%
主營業務毛利率(%)	10.6	9.6	增加 1.0 個百分點
虧損總額	(1,330,375)	(1,070,454)	24.3%
淨虧損	(1,908,864)	(1,749,543)	9.1%
歸屬於母公司股東的淨虧損	(1,495,582)	(806,673)	85.4%
歸屬於母公司股東的基本每股虧損 (扣除其他權益工具利息)	人民幣(0.19)元	人民幣(0.12)元	58.3%
	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)	變動
貨幣資金	18,898,560	18,292,078	3.3%
流動資產	141,284,926	133,195,465	6.1%
流動負債	101,040,126	96,778,952	4.4%
淨流動資產	40,244,800	36,416,513	10.5%
非流動資產	130,850,928	130,800,256	0.04%
非流動負債	80,035,424	75,099,447	6.6%
總資產	272,135,855	263,995,721	3.1%
歸屬於母公司股東權益	72,522,293	73,717,500	-1.6%
資產負債率（總負債除以總資產）(%)	66.5	65.1	增加 1.4 個百分點

業務資料概要

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年

變動

新型綠色建材分部

水泥及熟料綜合銷量（百萬噸）	37.38	38.18	-2.1%
預拌混凝土銷量（百萬立方米）	7.27	5.38	35.1%

地產開發及運營分部

結轉總面積（千平方米）	263.6	388.4	-32.1%
合同簽約面積（千平方米）	328.2	294.4	11.5%
投資物業總面積（千平方米）	2,653.6	2,621.7 [#]	1.2%

[#] 投資物業總面積截至二零二四年十二月三十一日

經營情況的討論與分析

2025 年上半年，本公司深入落實「一高雙贏三統籌」工作要求，全力穩增長、重創新、防風險，推動「高品質發展突破年」各項任務落實落地，本公司經濟運行整體呈現穩中有進、進中提質的態勢。

報告期內，實現營業收入約人民幣 45,565.7 百萬元，其中主營業務收入約為人民幣 45,220.4 百萬元，同比增加約 0.02%；虧損總額約人民幣 1,330.4 百萬元，較去年同期增加約人民幣 259.9 百萬元或 24.3%；淨虧損約為人民幣 1,908.9 百萬元，較去年同期增加約人民幣 159.4 百萬元或 9.1%，歸屬於母公司淨虧損約為人民幣 1,495.6 百萬元，較去年同期增加約人民幣 688.9 百萬元或 85.4%。

(一) 新型綠色建材分部

2025 上半年實現主營業務收入約人民幣 40,489.0 百萬元，同比增加約 14.8%，實現主營業務毛利額約人民幣 3,620.9 百萬元，同比增加約 26.1%。

水泥業務強化精益運營，開展「成本費用再降控 效能效率再提升」專項行動。加快構建內部統一大市場、提高市場掌控能力，優化市場佈局和產品結構、搶佔價值高地，合力推動精準錯峰、剛性錯峰和聯動錯峰，動態調整行銷策略，推動價格理性回歸，水泥及熟料銷量 37.38 百萬噸（不含合營聯營公司），同比下降 2.1%；其中水泥銷量 32.46 百萬噸，熟料銷量 4.92 百萬噸；水泥及熟料綜合毛利率 20.7%，上年同期毛利率為 10.4%，同比增加 10.3 個百分點。

混凝土業務落實「謀發展、搶銷量、重創新、控風險、減逾期、降成本」工作主線，加速產業佈局落地，河北、陝西、吉林、天津、重慶新收購、租賃和委託加工 10 個網站，新增產能逾 9.23 百萬立方米。實現銷量 7.27 百萬立方米，同比增加 35.1%，混凝土毛利率 9.2%，同比下降 0.6 個百分點。

新材料業務完善集成行銷機制，豐富「產品+解決方案+服務」體系並在石化、新基建等高附加值細分領域應用落地，積極探索國外市場，拓寬海外出口業務。實現主營業務收入人民幣約 6,600 百萬元，同比增加約 6.1%，毛利率約 15%，同比增長約 1.3 個百分點。

(二) 地產開發及運營分部

2025 年上半年實現主營業務收入約人民幣 5,227.4 百萬元，同比減少約 51.4%；實現主營業務毛利額約人民幣 1,177.9 百萬元，同比減少約 25.9%。

地產開發業務堅持「穩利潤、抓現金、調結構」，隅·西頌、花溪雲錦、望京雲尚等項目開盤熱銷；落實「一城一策」「一項目一策」銷售去化方針，實現銷售面積 328,200 平方米，同比增長約 11.5%。報告期內實現業務收入約人民幣 3,660.0 百萬元，同比下降約 58.5%；實現結轉面積約 264,000 平方米，同比下降約 32.0%；累計合同簽約額約

人民幣 6,820.0 百萬元，同比增長約 29.0%，實現現金回款約人民幣 6,493.0 百萬元，同比增長約 13.0%。截至二零二五年六月三十日，本公司權益口徑土地儲備面積約 5,635,000 平方米。

2025 年上半年，本公司競得 1 塊國有建設用地使用權，具體如下：

序號	項目（宗地）名稱	位置	土地用途	項目 土地面積 (平方米)	規劃 容積率面積 (平方米)	土地金額 (人民幣百萬元)	獲取方 式	獲取時間 (年-月-日)	權益比例
1	北京市海澱區寶山村棚戶區改造平衡資金地塊(二期)項目 HD00-1412-0017 地塊	海澱區四季青 板塊寶山組 團	居住	28,592.77	60,044.82	3,364.0	掛牌	2025.06.05	100%
合計（權益）				28,592.77	60,044.82	3,364.0			

地產經營業務堅持穩商促租，加速空置面積去化；酒店度假經營品質持續向好，科技文創園區經營效益不斷提高。成功中標國家信創園一期物業服務項目，新增管理面積 635,000 平方米，香港大學北京中心成功入駐鈺琨大廈。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司持有的高檔寫字樓、商業、產業園區等投資物業總面積為 2,654,000 平方米，綜合平均出租率 77%（不含在建項目及裝修改造項目）；其中在北京核心區域持有的乙級以上高檔投資性物業總面積 725,000 平方米，綜合平均出租率 85%，綜合平均出租單價人民幣 8.5 元/平方米/天。

於二零二五年六月三十日本集團主要投資物業大廈出租經營情況表

物業名稱	位置	用途	總面積 (千平方米)	公允價值 (人民幣 百萬元)	出租單價 (人民幣元/ 平方米/天)	平均出租率 (附註1)	單位公允價值 (人民幣元/ 平方米)	土地使用權 到期日 (年)
環球貿易中心 一期	北京北三環	北京市東城區北三環東 商業 路 36 號	108.0	3,939.1	9.3	78%	36,473	2054
環球貿易中心 二期	北京北三環	北京市東城區北三環東 商業 路 36 號	141.0	4,594.2	9.1	96%	32,583	2058
環球貿易中心 三期	北京北三環	北京市東城區北三環東 商業 路 36 號	57.0	1,435.0	8.1	92%	25,175	2058
騰達大廈	北京西二環	北京市海澱區西直門外 商業 大街 169 號	68.0	2,099.0	8.3	82%	30,868	2045
金隅大廈 A 座	北京西二環	北京市西城區宣武門西 商業 大街 129 號	41.0	1,629.0	10.4	83%	39,732	2058
金隅大廈 B 座	北京西二環	北京市西城區宣武門西 商業 大街 129 號	41.0	1,585.6	10.3	77%	38,673	2052
建達大廈	北京東二環	北京市朝陽區東土城路 商業 14 號	39.3	668.0	6.3	83%	16,993	附註 2、3
環渤海金岸賣場	天津河西區	天津市河西區解放南路 商業 473 號	622.6	5,248.6	1.5	83%	8,430	2060
钰理大廈	北京北四環	北京市朝陽區亞運村街 商業 道北四環中路 27 號	137.0	5,659.4	9.3	35%	41,310	2056
高新產業園一期	北京南六環	北京市大興區慶祥北路 商業 三號院	122.0	1,117.3	2.2	96%	9,158	2058
高新產業園二期	北京北六環	北京市大興區慶祥北路 商業 一號院	101.0	560.0	2.2	46%	5,545	2058
小計			1,477.9	28,535.2				
其他物業(北京市、 天津城區等)			1,175.7	17,607.1				
合計			2,653.6	46,142.3	4.1	77%	17,389	

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

附註 2：有關投資物業之土地使用證上並無標示土地使用期限。

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

利潤表、現金流量事項及資產負債科目分析

1. 主營業務情況

金額單位：人民幣百萬元

	主營業務 收入	主營業務 銷售成本	主營業務 毛利率 (%)	主營業務 收入同比 增減 (%)	主營業務 銷售成本 同比增減 (%)	主營業務毛利率 同比增減
新型綠色建材分 部	40,489.0	36,868.1	8.9	14.8	13.8	增加約 0.8 個 百分點
地產開發及運營 分部	5,227.4	4,049.5	22.5	-51.4	-55.8	增加約 7.7 個 百分點
抵銷	<u>(496.0)</u>	<u>(470.0)</u>				
合計	<u>45,220.4</u>	<u>40,447.5</u>	<u>10.6</u>	<u>0.02</u>	<u>-1.1</u>	增加約 1.0 個 百分點

2. 投資物業公允價值變動收益

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

(1) 投資性房地產所在地有活躍的房地產交易市場

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

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

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

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

於報告期內，本集團投資性物業的公允價值變動產生的收益為約人民幣 203.1 百萬元，同比增加約人民幣 26.1 百萬元或 14.8%。

3. 於報告期內利潤表科目變動及費用情況說明

- (1) 稅金及附加約為人民幣 853.3 百萬元，同比增加約人民幣 282.5 百萬元或 49.5%。有關的增加主要是由於報告期內本公司房地產項目土增稅清算所致。
- (2) 銷售費用為約人民幣 1,136.3 百萬元，同比增加約人民幣 20.96 百萬元或 1.9%。
- (3) 管理費用約為人民幣 3,423.6 百萬元，同比增加約人民幣 44.52 百萬元或 1.3%。
- (4) 其他收益約為人民幣 310.7 百萬元，同比增加約人民幣 100.6 百萬元或 47.9%。有關的增加主要是由於報告期內本公司確認的增值稅返還及 REITs 上市與資產相關政府補助一次性計入其他收益同比增加所致。
- (5) 投資收益約為人民幣 248.1 百萬元，同比增加約人民幣 58.3 百萬元或 30.7%。有關的增加主要是由於報告期內本公司 REITs 上市確認投資收益所致。

- (6) 資產減值損失約為人民幣 62.5 百萬元，同比減少約人民幣 268.1 百萬元或 81.1%。有關的減少主要是由於報告期內本公司房地產項目存貨減值同比減少所致。
- (7) 資產處置收益約為人民幣 205.0 百萬元，同比減少約人民幣 794.8 百萬元或 79.5%。有關的減少主要是由於報告期內本公司確認的土地收儲收益同比減少所致。
- (8) 營業外收入約為人民幣 159.5 百萬元，同比增加約人民幣 59.8 百萬元或 60.0%。有關的增加主要是由於報告期內本公司排污權交易收益同比增加所致。
- (9) 營業外支出約為人民幣 53.0 百萬元，同比增加約人民幣 32.6 百萬元或 159.5%。有關的增加主要是由於報告期內本公司非營業項目支出增加所致。

4. 現金流量情況

二零二五年上半年，本集團合併財務報表確認現金及現金等價物淨額增加約人民幣 1,263.6 百萬元。其中：經營活動產生的現金流量流出淨額約為人民幣 1,537.8 百萬元，同比流出減少約人民幣 2,632.3 百萬元，變化主要是由於報告期內本公司水泥、新材料等業務收入回款增加所致；投資活動產生的現金流量流出淨額約為人民幣 2,652.2 百萬元，同比流出增加約人民幣 770.3 百萬元，變化主要是由於報告期內本公司收購子公司支付金額同比增加所致；籌資活動產生的現金流量流入淨額約為人民幣 5,462.0 百萬元，同比流入增加約人民幣 1,294.7 百萬元；而匯率變動對現金及現金等價物的影響約人民幣 8.4 百萬元。

5. 資產及負債科目分析

- (1) 交易性金融資產較報告期初增加約 48.0%，主要是由於報告期內本公司持有的交易性質的債券型基金、貨幣型基金和股票投資增加所致。
- (2) 一年內到期的非流動資產較報告期初增加約 133.6%，主要是由於報告期內本公司一年內到期的債權投資增加所致。
- (3) 債權投資較報告期初減少約 48.4%，主要是由於報告期內本公司一年內到期債權投資增加，分類至一年內到期的非流動資產所致。
- (4) 應付票據較報告期初增加約 58.7%，主要是由於報告期內本公司水泥、新材料等業務採用票據結算量增加所致。
- (5) 長期應付款較報告期初增加約 68.9%，主要是由於報告期內本公司新增礦山儲備按合同約定分期付款所致。
- (6) 其他非流動負債較報告期初增加約100.0%，主要是由於報告期內成功發行CMBS項目影響所致。

核心競爭力分析

本公司在服務新時代首都發展，服務北京「四個中心」建設，提升「四個服務」水平，努力為新時代首都核心區建設貢獻力量，彰顯首都國企價值。本公司堅守「新型綠色環保建材製造、貿易及服務，房地產業」兩大核心主業，持續做強做優做大「大建材」和「大房地產」業務，培育發展高端裝備製造和新型商貿服務業。以內涵式發展與外延式擴張相結合，圍繞產業鏈協同做好內外部資源有效整合，C端戰略取得階段性成果。打造生態主導型企業，增強產業鏈、供應鏈穩定性，促進產業全面協同發展。

本公司核心競爭力主要表現在以下幾點：

(一) 產業鏈協同發展優勢

本公司具有縱向一體化的全產業鏈優勢，各產業不斷形成各自適應新階段和新消費需求，具備核心競爭力和產業韌性的產業鏈條。本公司加快同類業務橫向整合和產業鏈上下游縱向整合，做實做細「鏈長制」工作機制，以外部市場資源整合促進外延式擴展，構建基於核心產業鏈的金隅產業生態，大力培育產業發展集群，加快構建金隅特色現代產業體系。以數智化賦能智慧金隅，加快製造業向服務型製造業轉型，形成設計、製造、貿易、施工、運維、服務全產業鏈佈局，彰顯出金隅獨特的全產業鏈價值優勢和全方位的核心競爭力優勢。本公司結合市場形勢，加大民用產業開拓力度，搶抓流量入口，促進產業轉型升級，以天壇整裝為代表的一站式全屋整裝服務獲得廣大消費者的信任和高評，實現先進製造業和現代服務業深度融合。

(二) 科技創新引擎優勢

制訂並發佈實施《關於進一步加快集團新材料產業發展的意見》，聚焦「升級一代、研發一代、儲備一代」目標，分層分步推進新材料產業發展。清單化推進《科技創新攻關三年行動計畫（2024-2026年）》，增強科技與產業融合創新；成功召開全國重點實驗室理事會第一次會議，確立第一批全重「自立」研究課題；高品質通過國資委原創技術策源地中期評估；加快喚醒「沉睡」科技成果，梳理形成四大類 75 項「喚醒清單」並強化督導。申請專利 257 項，其中發明專利 90 項；所屬企業獲省部級科技獎 5 項；獲軟體著作權 14 項；新增 4 家省級「專精特新」企業，2 家國家級高新技術企業，1 家省級製造業單項冠軍企業。

③ 綠色可持續發展優勢

堅持戰略引領，制定印發集團《2025 年綠色低碳轉型工作實施方案》，推動各項措施落實落細。強化碳排放權管理，水泥企業實現「雙碳」信息化管理平臺全覆蓋；投資物業集團首次採用「碳資產委託+回購」的碳配額託管新模式，確保碳配額穩定增值。提升能源管理水準，冀東水泥燃料替代率達到 11.71%，單位能耗達到標杆水準的熟料產能占比達到 57.56%；新投運 9 個光伏發電項目、新增裝機容量 60.66MW，27 個已並網光伏項目完成「建檔立卡」。金隅興發科技園礦山生態修復項目入選首屆新時代北京市國土空間生態修復典型案例。

④ 產融結合優勢

推動產融結合，服務主業發展。提升與重點金融機構的全面戰略合作，不斷創新融資方式，控降本公司融資規模，拓展融資渠道，降低融資成本，確保本公司授信充足，有效控降資金使用成本。本公司累計加權融資成本 2.84%。成功發行債券人民幣 116.57 億元其中成功發行平安-金隅山樾嘉園公租房 CMBS 項目，創北京市屬國企公租房 CMBS 最高規模紀錄。本公司之附屬公司金隅財務公司和金隅融資租賃公司發揮專業職能，服務本公司整體資金運營效率提高、融資渠道擴寬、資金風險防範，實現產業資本與金融資本的有機融合。發揮上市公司平台作用，提高整體的融資效能，為本公司健康可持續發展不斷夯實金融基礎。積極落實減稅降費政策，爭取各項財稅優惠超人民幣 3 億元。本公司主體信用等級繼續保持 AAA 級，融資渠道順暢支持主業發展，優化資本結構。

(五) 文化及品牌底蘊優勢

本公司大力弘揚以「想幹事、會幹事、幹成事、不出事、好共事」的幹事文化、「八個特別」的人文精神、「共融、共享、共贏、共榮」的發展理念和「三重一爭」的金隅精神為核心的優秀金隅文化，凝心聚力、砥礪奮進，傳承文化及品牌價值底蘊。本公司貫徹落實習近平總書記關於建設「產品卓越、品牌卓著、創新領先、治理現代」的世界一流企業的指示精神，推動集團 C 端品牌戰略全面落地，促進品牌升級，彰顯「金隅」品牌力量。「金隅」品牌連續榮獲北京市著名商標，在 2025 年（第二十二屆）「中國 500 最具價值品牌」排行榜中位列第 64 位，價值人民幣 1,369.51 億元。北京市龍順成中式傢俱有限公司劉更生、遼陽冀東水泥有限公司馮躍輝獲全國勞動模範殊榮，王明昌等 13 名金隅員工分別榮獲省（部）級以上勞模和五一勞動獎殊榮，大紅門（北京）建設發展有限公司等 4 個集體榮獲省（部）級以上工人先鋒號和先進集體殊榮。勞模評選數量和品質實現新突破。良好的品牌知名度和美譽度，為開創金隅高品質發展新局面營造了良好的文化氛圍和智力支撐。

本公司可能面對的風險

1. 外部環境風險

我國發展環境面臨深刻複雜變化，戰略機遇和風險挑戰並存，不確定難預料因素增多。從國際形勢看，中美戰略博弈持續深化，全球化逆流加劇，全球供應鏈重構加速，疊加地緣政治衝突頻發，導致公司跨境貿易合規成本攀升，出口訂單波動加劇，海外投資面臨更高政治風險審查。從國內發展看，新型城鎮化建設進入存量更新階段，企業經營模式面臨深度轉型挑戰。與此同時，國內人口負增長態勢顯現，老齡化與少子化問題加速發展，導致建材、房地產等行業的整體需求持續下滑。在消費領域，消費者的消費習慣正朝著理性化、個性化和一站式方向發展，消費升級帶動結構變化，綠色、智慧、適老產品需求上升，帶動高技術建材、適老化部品等細分品類逆勢增長。

對策：我國經濟具有巨大的發展韌性和潛力，長期向好的基本面沒有改變。面對當前市場，堅持科技創新、商業模式創新和體制機制創新有機結合，加速傳統產業轉型升級和新產業佈局，培育新質生產力，打造金隅現代產業體系，實現高品質發展。重點圍繞國內四大城市群、重點戰略扶持區和海外一帶一路國家地區，發展民用產業、都市更新等相關領域。

2. 政策風險

2025 年 2 月，生態環境部《關於進一步加強危險廢物環境治理嚴密防控環境風險的指導意見》提出，2026 年實現危險廢物重點監管單位全過程信息化監管全覆蓋，2027 年相關單位基本全覆蓋且填埋處置量占比穩中有降，2030 年該占比控制在 10% 以內，風險有效防控。3 月，生態環境部《全國碳排放權交易市場覆蓋鋼鐵、水泥、鋁冶煉行業工作方案》明確水泥行業分 2024—2026 年啟動實施、2027 年起深化完善兩階段納入碳排放權交易市場，規定配額分配方式，管控範圍為二氧化碳直接排放，重點排放單位為年直接排放達 2.6 萬噸二氧化碳當量的單位。6 月，住房城鄉建設部《關於進一步加強城市建築垃圾治理的意見》要求 2027 年健全建築垃圾治理體系，遏制偷排亂倒，地級及以上城市建築垃圾平均資源化利用率超 50%，並提出源頭管理和分類處理原則。

對策：大力推動危險廢物填埋處置量占比穩中有降，為水泥窯協同處置帶來業務增量，水泥窯協同處置相關企業應搶抓政策機遇，發揮自身優勢，努力增量增收；隨著《全國碳排放權交易市場覆蓋鋼鐵、水泥、鋁冶煉行業工作方案》政策的實施，對於被納入碳市場的水泥企業，機遇與挑戰並存。未來節能減排效果顯著的企業將享有更多的收益，而能耗和碳排放較高的企業將面臨更高的成本壓力。水泥企業通過技術改造，提升科技創新水準，一方面降低碳排放，另一方面降低綜合能耗進而降低生產成本，不對推動公司向綠色、可持續和高品質方向發展；隨著建築垃圾用於再生骨料、再生建材、道路材料等資源化利用率的不斷提升，對現有骨料市場份額產生衝擊。骨料生產企業通過充分調研市場需求，科學制定生產計畫，關注產品品質與服務，牢固樹立品牌意識，不斷擴大市場份額力。

3. 資金運營風險

2025 年上半年，貨幣政策在秉持穩健取向的基礎上，進一步凸顯靈活動態與精準滴灌的政策導向。央行依託多元化政策工具箱持續開展逆週期調節，政策重心進一步錨定融資成本下行引導與信貸結構優化，重點強化對科技創新、綠色發展、普惠小微及保障性住房「三大工程」建設的金融支援力度，通過定向調控培育新質生產力，夯實經濟復蘇基礎。但宏觀經濟運行仍面臨多重挑戰，宏觀杠杆率增幅雖邊際放緩，但其絕對水準仍處高位。

對策：本公司將拓寬融資管道，推進低成本融資，積極挖掘契合國家優惠政策導向的綠色雙碳、科技創新類項目及資質，主動對接金融機構，爭取綠色信貸、科技貸款等優惠支持。強化全流程管控，推進「兩金」壓降專項行動，加快庫存周轉與應收賬款回籠。聚焦降杠杆目標，實施「債務規模與資產負債率」雙維度管控，健全債務風險預警機制，確保資產負債率維持在合理區間。依託集團優質存量資產，推動發行資產證券化產品優化本公司債務結構並提升資產運營效率，為整體資金運營提供堅實保障。發揮財務公司的資金統籌能力與融資租賃公司的資產盤活優勢，精準調整債務期限與成本結構，為本公司資金運作提供高效支撐。

4. 市場競爭風險

2025 年上半年，在《水泥玻璃行業產能置換實施辦法（2024 年本）》新政策影響下，2025 年各水泥企業加快產能置換，加速補齊產能指標，不斷提升自身綜合實力。2025 年上半年基礎設施投資對水泥需求有一定拉升，但受房地產持續低迷影響，水泥整體需求仍不及同期。2025 年一季度全國水泥價格延續 2024 年底較高價格運行，4 月開始價格出現回落，二季度全國水泥價格整體呈現震盪下行趨勢。上半年，房地產行業投資增速持續下行，行業去庫存壓力依舊較大。整體市場從「峰值時代」轉向「品質時代」，對產品和服務品質提出更高要求。5 月起，中國「好房子」國家標準《住宅項目規範》正式實施，標誌住宅產品邁入高品質發展新階段。

對策：水泥業務統籌研究各區域產能優勢和不足，科學規劃，加快落實產能置換，充分發揮優勢產能；通過全過程的精益運營和精細化費用管控，構築市場競爭的堅強堡壘；通過產品創新、服務優化、品牌塑造打造差異化競爭優勢；通過做優市場、做強品牌、創新模式、精幹隊伍等方式適應形勢變化需要；通過數智化轉型和綠色技術應用，努力實現降本增效。房地產業務要充分利用利好政策，加快庫存去化，持續加強市場研判，靈活調整銷售策略，加強簽約和回款工作力度；積極參與保障房建設、城市更新、城中村改造，加快盤活自有用地，開發建設更多「好房子」，要加快提升商業運營能力，形成穩定的增利管道；要大力提高綜合服務品質，構建起房地產發展的新模式。

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團總資產達約人民幣 272,135.9 百萬元，較報告期初增加約 3.1%，其中包括總負債約人民幣 181,075.5 百萬元、少數股東權益約人民幣 18,538.0 百萬元及歸屬於母公司股東權益合計約人民幣 72,522.3 百萬元。於二零二五年六月三十日，股東權益總額為約人民幣 91,060.3 百萬元，較報告期初減少約 1.1%。於二零二五年六月三十日，本集團淨流動資產為約人民幣 40,244.8 百萬元，較報告期初增加約人民幣 3,828.3 百萬元。資產負債率（總負債除以總資產）為 66.5%，較報告期初增加約 1.4 個百分點。

於二零二五年六月三十日，本集團貨幣資金為約人民幣 18,898.6 百萬元，較報告期初增加約人民幣 606.5 百萬元。於報告期內，本集團一般以內部資源、短期融資券、永續債、公司債券、中期票據、私募債及其中國主要往來銀行所提供的銀行信貸撥付業務資金。於二零二五年六月三十日，本集團計息銀行貸款為約人民幣 98,098.7 百萬元（於二零二四年十二月三十一日：人民幣 89,065.4 百萬元），並按固定息率計息且均以人民幣計值。其中，須於一年內償還之計息銀行貸款約為人民幣 47,628.7 百萬元，較報告期初增加約人民幣 9,462.3 百萬元。須於一年後償還之計息銀行貸款約為人民幣 50,470.0 百萬元，較報告期初減少約人民幣 429.1 百萬元。本集團之計息銀行貸款均以人民幣計價。

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

根據相關董事會決議及股東大會決議，在出現預計不能按期償付債券本息或者到期未能按期償付債券本息時，本公司將至少採取如下措施：

- 1、 不向股東分配利潤；
- 2、 暫緩重大對外投資、收購兼併等資本性支出項目的實施；
- 3、 調減或停發董事和高級管理人員的工資和獎金；
- 4、 與公司債券相關的主要責任人不得調離。

截至本公告日期，本公司嚴格按照上述承諾內容，履行相關承諾。

於報告期內的須予公佈的交易

於報告期內，本集團並無進行須予公佈的交易（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」））。

修訂公司章程

於二零二三年十二月二十九日，《中華人民共和國公司法》（「中國公司法」）修訂獲採納，並已於二零二四年七月一日生效。其中，新中國公司法對當時中國公司法的修訂包括但不限於改革公司資本制度及組織機構設置、加強對中小股東的權益保護、加強控股股東、董事及高級管理人員的責任、以及容許以審計與風險委員會（前稱「審計委員會」）取代監事會等。為確保上市公司能夠有效銜接並落實中國公司法的新規定，中證監在 2025 年 3 月 28 日發佈了多項重要文件，包括修訂後的《上市公司章程指引》、《上市公司股東會規則》等。

目前上市規則所載有關擴大及進一步擴大無紙化上市機制，以致上市發行人須以電子方式發佈提供公司通訊的規定，並確保其章程允許其舉行的股東大會中，股東可以利用科技以虛擬方式出席並可以透過電子方式投票表決。

鑒於以上，董事會建議對本公司現行的公司章程作出若干修訂（「建議修訂《公司章程》」，其主要內容包括但不限於(1)取消監事會並以審計與風險委員會將其取代；(2)調整股東會與董事會職權；(3)強化信息披露管理；(4)加強股東權利保護；(5)適用法律法規的變化，相應的修訂公司章程的條款；以及(6)其他內務及雜項修訂。

由於建議修訂《公司章程》，董事會已分別審議及批准修訂《議事規則》（為《公司章程》之附件）之相關條文（「建議修訂《議事規則》」）。

儘管建議修訂《公司章程》及建議修訂《議事規則》，《公司章程》及《議事規則》之其他章節內容、條款及附件維持不變。建議修訂《公司章程》及建議修訂《議事規則》須經二零二

五年第一次臨時股東會批准後，方可生效。建議修訂《公司章程》生效後，監事會的設置將被取消，本公司監事的職務將自然免除。

有關建議修訂《公司章程》及建議修訂《議事規則》已按照特別決議案提交於二零二五年六月三十日（星期一）舉行之二零二五年第一次臨時股東大會審議並獲得本公司股東表決通過。

有關建議修訂《公司章程》及建議修訂《議事規則》之具體內容及詳情請參考本公司日期為二零二五年六月十日及二零二五年六月三十日之公告以及日期為二零二五年六月十三日的通函。

變更二零二五年度之審計機構

根據本公司於二零二四年六月六日舉行之二零二三年度股東周年大會，安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）（「安永」）已被委任為本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的獨立審計機構，任期至本公司二零二四年度股東周年大會結束時止。

根據中華人民共和國財政部、國務院國有資產監督管理委員會及中國證券監督管理委員會印發的《國有企業、上市公司選聘會計師事務所管理辦法》（財會〔2023〕4號）相關規定，鑒於安永連續多年為本公司提供審計服務，為保證本公司審計工作的獨立性和客觀性，綜合考慮本公司業務發展和審計工作需求等情況，經履行招投標程序後，德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥）（「德勤」）為中標單位，擬聘任德勤為本公司二零二五年度財務報告和內部控制審計機構（「變更審計機構」）。於二零二五年一月十三日的董事會決議，根據本公司審計與風險委員會（前稱「審計委員會」）的提議，董事會建議委任德勤為本公司二零二五年度之財務報告和內部控制審計機構。有關建議委任須提交本公司股東大會上獲本公司股東審議及批准。董事會及審計與風險委員會已審閱德勤的資格、能力及經驗，並認為其在資格、專業能力、獨立性和誠信方面符合監管要求。

有關變更審計機構的議案已於二零二五年五月二十三日舉行之二零二四年度股東周年大會上獲通過批准。德勤華永會計師事務所（特殊普通合夥）已被任命為本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度財務報告和內部控制之審計機構，任期至本公司二零二五年

度股東周年大會結束時止。安永華明會計師事務所（特殊普通合夥）不再擔任本公司的獨立審計機構，自二零二四年股東周年大會結束後的二零二五年五月二十三日起生效。

有關上述變更審計機構的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年一月十四日及二零二五年五月二十三日之公告以及日期為二零二五年三月二十八日之股東周年大會的事務通函。

承諾事項

金額單位：人民幣元

	於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
已簽訂尚未執行完畢的購建資產合同	228,810,460.29	617,694,269.02
已簽訂的正在或準備履行的房地產開發合同	4,205,215,063.72	3,304,521,419.90
	4,434,025,524.01	3,922,215,688.92

或有事項

金額單位：人民幣元

		於二零二五年 六月三十日 (未經審計)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審計)
對第三方提供住房按揭擔保	附註 1	3,185,750,841.82	5,389,952,018.45
對第三方提供貸款等擔保	附註 2	660,000,000.00	700,000,000.00
對關聯方提供貸款等擔保	附註 3	280,000,000.00	738,918,425.70
		4,125,750,841.82	6,828,870,444.15

附註 1：本集團的部分客戶採取銀行按揭（抵押貸款）方式購買本集團開發的商品房。根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，本集團為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性連帶責任擔保。該等擔保在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥按揭登記手續後解除。管理層

認為，倘出現拖欠情況，則有關物業的可變現淨值仍足以償還未繳付的按揭本金以及應計利息和罰款，因此並無就擔保在財務報表中作出撥備。

附註 2：於二零二五年六月三十日，本集團之子公司冀東發展集團有限公司為唐山市文化旅遊投資集團有限公司的借款提供連帶責任擔保的金額為人民幣 660,000,000.00 元，該擔保將於二零二九年五月到期。

附註 3：本公司為本集團聯營公司南京錫隅房地產開發有限公司的銀行貸款項目提供保證擔保，金額為人民幣 210,000,000.00 元，擔保將於二零二九年九月二十三日到期。本集團之子公司唐山冀東水泥股份有限公司為鞍山冀東水泥有限責任公司的五筆借款提供連帶責任擔保，金額分別為人民幣 15,000,000.00 元、人民幣 10,000,000.00 元、人民幣 15,000,000.00 元、人民幣 20,000,000.00 元和人民幣 10,000,000.00 元，將分別於二零二五年十月十四日、二零二五年十一月十四日、二零二五年十二月十六日、二零二六年五月十四日以及二零二六年六月十五日期到期。

重大投資和資本資產的未來計劃

本集團並無重大投資及資本資產計劃。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團之貨幣資金、以及若干存貨、應收票據、應收帳款融資、固定資產、投資性房地產、股權、土地使用權及房地產預售款受限資金等共約人民幣 34,486.2 百萬元（於二零二四年十二月三十一日：人民幣 30,996.9 百萬元）已為獲得本集團之短期及長期貸款作出抵押，佔本集團總資產約 12.7%（於二零二四年十二月三十一日：11.7%）。

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團共有 43,481 名僱員（於二零二四年十二月三十一日：43,825 名）。於報告期內，本集團員工的總薪酬（包括董事酬金）約為人民幣 3,856.9 百萬元（截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣 3,775.9 百萬元），增加約 2.1%。本集團根據中國法律及法規為中國僱員提供退休保險、醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金等。本集團綜合僱員崗位、工齡、工作表現等因素向僱員支付酬金，並定期檢討有關薪酬待遇及福利。

風險管理

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

外匯風險管理

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

財務政策

本集團實行穩健的財務政策，嚴格控制現金及進行風險管理。本集團的貨幣資金主要以人民幣持有。現金盈餘一般存作短期人民幣存款。

重大收購及出售附屬公司

於報告期內，本集團並無進行重大收購或出售附屬公司、聯營企業或合營企業之須予披露交易。

重大投資

於報告期內，本集團未有進行或持有重大投資（包括對被投資公司的投資佔本公司二零二五年六月三十日總資產 5%以上的投資）。

重大資產負債表日後事項

截至本公告日期，本集團並無須予披露的重大資產負債表日後事項。

授予實體的貸款安排

於報告期內，本集團並無向任何須遵守上市規則第 13.13 條披露規定的實體發放任何貸款。

控股股東股權質押情況

於報告期內，本公司之控股股東並無股份質押情況。

違反貸款協議

於報告期內，本公司不存在違反貸款協議且所涉貸款對本公司經營活動有重大影響的情況。

對關聯公司的財務援助和擔保

於報告期內，本公司不存在應依據上市規則第 13.22 條規定披露的對關聯公司的財務資助或擔保情況。

主要股東及其他人士之股份權益

於二零二五年六月三十日，本公司已發行股本總數為 10,677,771,134 股，其中 8,339,006,264 股為 A 股及 2,338,764,870 股為 H 股。就本公司董事（「董事」）所深知，根據本公司按照證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第 336 條存置之權益登記冊所登記，持有本公司已發行股本 5%或以上之權益記錄如下：

好倉：

股權類別	股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	於相同類別之 已發行股本中 持有有關股權 之百分比 (%)	佔全部 已發行股本 之百分比 (%)
A 股	北京國有資本運營管理有限公司 (附註 1、3)	直接實益擁有人	4,835,228,438	57.983	45.283
	北京京國發股權投資基金 (有限合夥) (附註 2)	大股東所控制的法團的權益	43,115,900	0.517	0.404
	北京市人民政府國有資產監督管理委員會 (附註 1)	由受控制法團持有	4,878,344,338	58.500	45.687

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

附註 2：北京國有資本運營管理有限公司透過其對北京京國瑞國企改革發展基金（有限合夥）77.59%的直接股權，以及對由京國瑞國企改革發展基金（有限合夥）直接持有的北京京國發股權投資基金（有限合夥）93.32%的間接股權，間接持有本公司 43,115,900 股 A 股股份。

附註 3：北京國有資本運營管理有限公司計劃自二零二四年八月二十二日起 12 個月內通過集中競價交易的方式增持本公司之 A 股股份。有關北京國有資本運營管理有限公司的增持計劃詳情請參考本公司日期為二零二四年八月二十一日之「關於控股股東增持公司股份計劃的公告」海外監管公告。

於二零二四年八月二十三日，北京國有資本運營管理有限公司通過上海證券交易所集中競價方式首次增持本公司無限售流通 A 股股份 6,682,600 股，增持金額為人民幣 8,525,554 元（不含交易費用）。有關北京國有資本運營管理有限公司的增持詳情請參考本公司日期為二零二四年八月二十三日之「關於控股股東增持計劃進展暨首次增持公司股份的公告」海外監管公告。

截至二零二五年六月三十日及本公告日期，北京國有資本運營管理有限公司已完成增持計劃，總計增持本公司 A 股股份共 37,870,866 股，增持總金額為人民幣 50,000,145.12 元（不含交易費用），有關北京國有資本運營管理有限公司的增持詳情請參考本公司日期為二零二五年八月二十一日之「關於控股股東增持股份結果的公告」海外監管公告。

除上文所披露者外，就董事所知，於二零二五年六月三十日，概無其他人士擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司及香港聯交所披露或登記於本公司根據證券及期貨條例第 336 條須予存置的權益登記冊的本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文作為或視為擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第 352 條之規定須於存置的權益登記冊內記錄或根據上市規則附錄 C3 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

有關董事進行證券交易的標準守則

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

於二零二五年六月三十日，董事並不知悉於截至二零二五年六月三十日止六個月內有關董事、曾任監事及有關僱員有違標準守則之任何事宜。本公司已向全體董事及曾任監事作出具體查詢，而彼等確認已於報告期內遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無出售、購回或贖回本公司的任何證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司並無任何庫存股份。

企業管治守則

良好的企業管治有利於提高整體表現及問責性，對於現代化企業管治至為重要。董事會一直奉行良好企業管治的原則，以股東利益為依歸，並致力確定及制訂最佳常規。於報告期內，本公司已審閱其企業管治文件，董事會認為本公司已全面遵守上市規則附錄 C1 所載企業管治守則的守則條文。

取消監事會

自二零二五年第一次臨時股東大會結束時起（即二零二五年五月二十三日）。監事會的設立已被取消，其原有職責由審計與風險委員會代為行使，本公司各監事（王桂江、范慶海、高俊華、高金良、邱鵬及于月華）的職位亦同時被撤銷。

董事會的組成

董事會於二零二五年三月四日接獲獨立非執行董事于飛先生的辭職信。于飛先生因工作變動辭去本公司獨立非執行董事、審計與風險委員會（前稱「**審計委員會**」）、薪酬與提名委員會委員以及戰略與投融資委員會各自委員之職務，上述之變動自二零二五年三月四日起開始生效。有關於飛先生之辭任，請參考本公司日期為二零二五年三月四日之公告。

董事會於二零二五年八月十二日接獲執行董事姜長祿先生的辭職信。姜長祿先生因到齡退休辭去本公司執行董事及薪酬與提名委員會委員之職務，上述之變動自二零二五年八月十二日起開始生效。有關姜長祿先生之辭任，請參考本公司日期為二零二五年八月十二日之公告。

董事會及高級管理層由資深優秀人員組成，能確保權力及授權制衡。截至本公告日期，董事會現包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。其架構上有強大的獨立元素。

審計與風險委員會

本公司已根據上市規則的規定，成立審計與風險委員會，目的是審閱及監督本集團的財務匯報過程。審計與風險委員會由兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於二零二五年八月二十七日召開的審計與風險委員會會議已審閱及考慮本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審計中期合併財務報表及內部審計工作報告、審閱本集團採納之會計準則及常規及審議本集團二零二五年上半年的財務報表並建議董事會採納本集團二零二五年上半年的財務報表。

於本公告日期，審計與風險委員會成員為：顧鐵民先生（非執行董事）、郝利煒女士（非執行董事）、劉太剛先生（獨立非執行董事）、洪永淼先生（獨立非執行董事）及譚建方先生（獨立非執行董事）。譚建方先生為審計與風險委員會主任。

於香港聯交所網站披露資料

本公告的電子版本將於香港聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.bbmng.com.cn/listco>)刊登。本公司將於適當時候及根據股東書面通知向股東寄發並於香港聯交所和本公司網站刊登按照中國企業會計準則編製的截至二零二五年六月三十日止六個月的本公司二零二五年中期財務報告，當中載有上市規則附錄 D2 規定之適用資料。截至二零二五年六月三十日止六個月的中國境內中期業績報告及其概要將於本中期業績公告發表時在上海證券交易所網站(<http://www.sse.com.cn>)及本公司網站(<http://www.bbmng.com.cn/listco>)發佈。

致謝

借此機會，本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、監管機構、客戶、合作夥伴及各界朋友一直以來的信任，同時亦感謝本公司董事會同仁的勤勉盡責以及本公司全體員工的辛勤付出！新徵程中我們將錨定目標，攻堅克難，全力以赴，以優異經營業績持續回報投資者，為新時代首都發展和現代化建設做出新的更大貢獻！

承董事會命
北京金隅集團股份有限公司
主席
姜英武

中國北京，二零二五年八月二十七日

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